

# re-diseñar el stock

diseño de viviendas adecuadas  
para la intensificación en ciudad vieja



**Gonzalo Morel**

## **Re-diseñar el Stock**

### **Diseño de viviendas adecuadas para la Intensificación en Ciudad Vieja**

Gonzalo Morel

Montevideo, Septiembre 2006

---

Facultad de Arquitectura – Universidad de la República  
Llamado interno a proyectos de investigación presentados  
por docentes no incluidos en los ámbitos formales de investigación  
Llamado No. 5/05. Expediente No. 031900-000067-05

## **Agradecimientos**

Este trabajo fue posible gracias al financiamiento otorgado por la Facultad de Arquitectura de Montevideo, de la Universidad de la República.

Agradezco al Arq. Edgardo Martínez por los entusiastas y valiosos aportes que me realizara para la formulación de este trabajo.

Por los comentarios e información que me aportaron, agradezco al Secretario Ejecutivo del acuerdo interinstitucional Bruno Mauricio de Zabala, Arq. Guillermo Rey y a los funcionarios de las secciones Programación, Cooperativas y Obras del Ministerio de Vivienda.

Es invaluable la colaboración que me brindó la Br. Soledad Maggi en la realización de este trabajo.

A Isabel, gracias por tu apoyo.

---

## Índice

### **Introducción**

Ámbito de la investigación

Antecedentes

Objetivos

### **Capítulo 1: La Ciudad Vieja en el contexto de exclusión y la intensificación como alternativa**

1.1.- Procesos de decadencia, regeneración y gentrificación

1.1.1.- Evolución de las ideas sobre renovación urbana

1.1.2.- La exclusión social y el alivio de la pobreza

1.1.3.- La cuestión de la forma urbana

1.1.4.- Potencial y riesgo de la gentrificación

1.1.5.- El rol de la gestión urbana

1.1.6.- El espacio para la negociación de los programas de vivienda autogestionados

1.2.- La Ciudad Vieja en su contexto

1.2.1.- Una ciudad policéntrica

1.2.2.- Modernidad, diferenciación y el damero

1.2.3.- Actividad portuaria creciente

1.3.- El Plan Especial de la Ciudad Vieja

1.3.1.- Modelo territorial y de ordenación del Plan

1.3.2.- El espíritu del Plan

1.3.3.- La "comunidad" existente y los nuevos pobladores

### **Capítulo 2: Características socio-espaciales de la Ciudad Vieja y de los programas de vivienda autogestionados**

2.1.- Dinámica poblacional y de actividades asociadas

2.1.1.- Población, hogares y viviendas

2.1.2.- Tipo de tenencia de las viviendas

2.1.3.- Densidades de población y viviendas

---

## 2.2.- Estructura urbana y zonificación de la Ciudad Vieja

### 2.2.1.- Evolución de la estructura urbana

#### 2.2.2.- Tamaño de los predios

#### 2.2.3.- Espacio público y equipamiento vegetal

#### 2.2.4.- Caracterización de zonas por uso y morfología

#### 2.2.5.- Zonas de focalización del estudio

## 2.3.- Normativas edificatorias y patrimoniales

### 2.3.1.- Normativas contenidas en el PECV

### 2.3.2.- Grados de protección de padrones

### 2.3.3.- Tramos protegidos

## 2.4.- Stock potencialmente disponible

### 2.4.1.- Ubicación de edificios desocupados y baldíos

### 2.4.2.- Tipologías de edificios

## 2.5.- Marco legal de las cooperativas de vivienda

### 2.5.1.- Personería jurídica y variedades de cooperativas de vivienda

### 2.5.2.- El asesoramiento técnico

### 2.5.3.- Valor de construcción y topes para predio e infraestructura

## 2.6.- Prácticas habituales e incidencia del sistema cooperativo en el sistema de vivienda social

### 2.6.1.- Líneas de financiamiento del MVOTMA

### 2.6.2.- Criterios novedosos del Plan Quinquenal 2005-2009

### 2.6.3.- Cantidad por Tipos de vivienda generadas por el MVOTMA

### 2.6.4.- Tamaño de los conjuntos habitacionales construidos en Montevideo

## 2.7.- Experiencias piloto de reciclaje por ayuda mutua

### 2.7.1.- Programa piloto de la IMM

### 2.7.2.- Programas financiados por el MVOTMA

### 2.7.3.- Otros programas de vivienda realizados en la Ciudad Vieja

## **Capítulo 3: Herramientas para la intensificación en Ciudad Vieja por programas de vivienda autogestionados**

### 3.1.- Dificultades a la implementación de operaciones de intensificación en Ciudad Vieja por programas de vivienda autogestionados

#### 3.1.1.- Escala del stock disponible

- 
- 3.1.2.- Impedimentos legales y de las condiciones financieras
  - 3.1.3.- Costo inmobiliario de los terrenos y construcciones
  - 3.1.4.- Mayores costos de gestión, diseño y construcción
  - 3.1.5.- Calidad de la escena urbana y posibilidades de implantación de las viviendas
  
  - 3.2.- Herramientas para facilitar la concreción de programas de intensificación
    - 3.2.1.- Creación de subsidios “patrimoniales” y “de implantación”, de base territorial
    - 3.2.2.- Incorporación de conceptos de la calidad de vida “sub-urbana” compatibles con alta densidad y centralidad
    - 3.2.3.- Generación de dominios alternativos como herramienta para la intensificación sustentable
    - 3.2.4.- Flexibilizar, sobre una base territorial y temporal el marco normativo de las cooperativas de vivienda
    - 3.2.5.- Flexibilizar la concepción de propiedad horizontal.
    - 3.2.6.- Habilitar un mix de programas y de tipos de vivienda en programas de vivienda autogestionados
    - 3.2.7.- Modificar el tope de costo de honorarios de proyecto y de incidencia del costo del predio en los casos de reciclaje.
  
  - 3.3.- Elementos proyectuales alternativos para intervenir en Ciudad Vieja
    - 3.3.1.- Agrupamiento
    - 3.3.2.- Infiltración
    - 3.3.3.- Subdivisión y adecuación
    - 3.3.4.- Compensación de edificabilidad
    - 3.3.5.- Partición de la propiedad con programas no residenciales
    - 3.3.6. Generación de espacios comunitarios de dominio compartido
    - 3.3.7. Exploración de calidades espaciales en proyectos de alta densidad
  
  - 3.4.- Ejemplos de aplicación de las modalidades alternativas de intervención
    - 3.4.1.- Fuentes de la información utilizada
    - 3.4.2.- Elección de los lugares donde se desarrollan los ejemplos
    - 3.4.3.- Características de los ejemplos
    - 3.4.4.- Exploración de los elementos proyectuales en las ubicaciones elegidas

## **Conclusiones**

## **Bibliografía**

## Introducción

“Quiero explorar la forma en que las ciudades pueden desarrollarse en base a la coexistencia de funciones exitosas de distinto tipo que encuentran su lugar adecuado. Quisiera tratar de entender las estructuras urbanas y arquitectónicas más bien como arrecifes de coral que son re-habitados una y otra vez. Pareciera haber un patrón en las interrelaciones que se repite aunque las funciones cambian.” (MacCormac, R., 1994, original en inglés)

### **Ambito de la investigación**

El presente trabajo fue financiado por la Facultad de Arquitectura de Montevideo de la Universidad de la República, en el marco del “Llamado interno a proyectos de investigación presentados por docentes no incluidos en los ámbitos formales de investigación. Llamado No. 5/05. Expediente No. 013900-000067-05”, de junio de 2005. El trabajo se realizó entre enero y agosto de 2006.

### **Antecedentes**

En los últimos años ha habido un reiterado discurso sobre la recuperación de áreas centrales de Montevideo, en especial de la Ciudad Vieja, desde los más diversos ámbitos: políticos, técnicos, media y público en general.

Este creciente interés llevó a la firma en el año 2000 de un convenio interinstitucional (IMM-BHU-MVOTMA) llamado Bruno Mauricio de Zabala, que prevé una fuerte inversión del sector público en el área, en conjunto con el sector privado, que por distintas razones, aún no ha tenido los resultados esperados. Asimismo, se han firmado varios convenios con agencias de cooperación internacional (Francia, Italia, CCE), que aún no han encontrado un desarrollo sostenible.

En el 2003 la IMM aprobó el “Plan Especial para la Protección y Mejora de la Ciudad Vieja” en concordancia con lo previsto para la zona en el Plan de Ordenamiento Territorial de 1998. También se ha realizado un conjunto de experiencias piloto de reciclajes participativos en el área, con diversos resultados, pero no se ha dado una replicación sostenida de los mismos.

A pesar de todas estas iniciativas, los datos censales muestran un sostenido decrecimiento de la población en dichas áreas. Parecería que los mecanismos habituales de generación de vivienda social, en especial por cooperativas y programas del Ministerio de Vivienda, se muestran inadecuados para la intensificación y la diversidad.

El interés de estudiar y proponer posibles adecuaciones de estos programas para facilitar dichos resultados, motiva la presente investigación. La misma continuaría la línea de investigación desarrollada en la tesis del curso de postgrado “Maestría en Vivienda y Urbanismo de la AASchool”\* realizada en el año 2004, que explora principalmente un marco general de la discusión sobre ciudad compacta, teniendo como caso de estudio de la Ciudad Vieja de Montevideo.

\*Tesis de maestría: “Re-use the stock: Intensification in the Ciudad Vieja of Montevideo” (Re-uso del stock: Intensificación en la Ciudad Vieja de Montevideo); autor: Gonzalo Morel; idioma: inglés; tutor: Jorge Fiori (corregido conjuntamente con Larry Barth)

En dicho trabajo se estudia la renovación de centros urbanos como procesos tendientes a ciudades o zonas compactas y diversas, desde la perspectiva de la equidad social, la participación y la construcción de ciudadanía. Se analiza el caso de la Ciudad Vieja, desde su proceso urbano, los planes y proyectos en marcha y su capacidad para potenciar una verdadera intensificación, asegurando la diversidad social y de usos.

Se analiza también el rol estratégico de la vivienda social y en particular la potencialidad de la gestión de vivienda social por cooperativas, detectando trabas que surgen del desajuste entre las características físicas del stock y la adecuación legal y financiera, y de cultura institucional y técnica.

El presente trabajo se basa en el marco teórico desarrollado en dicha tesis, centrándose en explorar el diseño de programas y proyectos de vivienda adecuados a un proceso de intensificación. Se intentará proponer diseños que permitan superar el desajuste entre las características físicas del stock y la adecuación legal y financiera, y de cultura institucional y técnica.



## Objetivos

### *Objetivos Generales*

Aportar elementos técnicos al desarrollo urbano sostenible por medio de la intensificación y la re-utilización de capacidades instaladas.

Aportar elementos para facilitar que la vivienda social se constituya en una herramienta estratégica de la renovación urbana sustentable.

### *Objetivos Específicos*

Generar propuestas de intensificación urbana para intervenciones en la Ciudad Vieja con criterios de desarrollo urbano sostenible.

Explorar diseños en sentido amplio, viables para el desarrollo de la vivienda en el área.

Estudiar las características del marco socio-cultural y legal, y en qué medida permiten la incorporación de las potencialidades locales al servicio del desarrollo urbano o se convierten en trabas al mismo.

Relacionar las prácticas habituales respecto a programas, marco financiero, técnico y de gestión, con las que se proponen, e identificar las modificaciones necesarias para la adecuación del marco existente.

## Capítulo 1

# La Ciudad Vieja en el contexto de exclusión y la intensificación como alternativa

## 1.1.- Procesos de decadencia, regeneración y gentrificación

Los procesos de renovación urbana involucran aspectos de muy diversa índole que Hill (1994) sintetiza muy bien al decir que “Hablar de la regeneración de ciudades implica al menos tres perspectivas diferentes sobre la naturaleza de la experiencia urbana: la necesidad de alentar la participación comunitaria y ciudadana; el fortalecimiento de la innovación y el dinamismo asociados a la vida y cultura urbanas; detener la decadencia física y económica. La regeneración no refiere a un área limitada dentro de la ciudad sino al bienestar de la ciudad como un todo, incluyendo aspectos ambientales, del transporte y el consumo de energía.” (Hill, D., 1994, pp.164, o.i.)

### 1.1.1.- Evolución de las ideas sobre renovación urbana

A pesar de su corta existencia comparada con ejemplos internacionales reconocidos, la Ciudad Vieja cuenta con un rico patrimonio de calidad urbana y arquitectónica. Es además relevante la posición que ocupa en el imaginario de los uruguayos como la plaza fundacional de su territorio, concentrador de múltiples niveles de significación colectiva. Por estas razones, las posibilidades de actuación, aunque no estén centradas en la variable patrimonial, deben tener una clara posición frente a su manejo y las conceptualizaciones sobre la renovación urbana.

Ha habido una evolución de las concepciones sobre la renovación urbana que parece interesante conocer, para enmarcar el enfoque del presente trabajo al respecto. Busquets (2002) reseña las diferentes etapas en la teoría de la regeneración urbana comenzando en el debate que en el siglo XIX sostuvieron Ruskin y Viollet-le-Duc sobre la restauración. El importante estudio de Ruskin sobre Venecia era una excusa para exponer sus ideas sobre la imposibilidad de recuperar el pasado glorioso de las cosas y propone conservar los monumentos en el estado que se encuentran. En cambio Viollet-le-Duc, basado en su profundo conocimiento académico de la arquitectura antigua, propone dar “perfección” a los monumentos, incluso modificando el proyecto específico si nunca se hubiera concretado de esa manera perfecta.

En 1889 Sitte publica su libro “La construcción de las ciudades bajo principios artísticos” en el que reconsidera las calidades de ciudades antiguas, en particular estudiando las “causas de la belleza” de algunas plazas y formas urbanas. Luego Wagner se alinea con Ruskin alegando por un mantenimiento sin restauración de los monumentos, pero incorpora el concepto de que la mejor manera de preservarlos es que sean útiles, aceptando que sean modificados o ampliados para poder desempeñar la nueva función, lo que debe ser realizado en un estilo actual y buscando una coherencia con el edificio antiguo.

En los años 30 el italiano Giovannoni teoriza sobre la conflictiva relación entre la permanencia del patrimonio edilicio con la vida cambiante de las ciudades, desarrollando la dualidad del valor museístico y valor de uso del patrimonio. Se basa en tres principios: Los fragmentos de tejido histórico se deben integrar en plan regulador de acuerdo a su valor de uso; Los monumentos históricos se deben vincular con su entorno urbano, alegando que aislar los monumentos es lo mismo que mutilarlos; Los conjuntos urbanos requieren operaciones de restauración y preservación con el fin de clarificar la relación entre las partes.

Los proyectos higienistas iniciados en el siglo XIX, surgen en respuesta a problemas sanitarios en las ciudades superpobladas y consistían principalmente en la introducción de infraestructura, demolición de edificios ruinosos y eliminación de tugurios. El desarrollo de los medios de transporte mecánicos llevaron a realizar grandes aperturas desde y hacia el centro para facilitar la construcción de autopistas. La inadecuación del antiguo tejido por su falta de diferenciación con las nuevas tipologías edilicias, llevó a la modificación y/o sustitución de porciones enteras de las ciudades.

La reconstrucción de posguerra en Europa occidental y la experiencia americana, en especial la Nueva York de Moses como caso extremo, son ejemplos de esta visión. Los proyectos estaban fuertemente influenciados por la Carta de Atenas (1933) y las ideas de Le Cobursier, quien plantea la preservación de los edificios antiguos como monumentos aislados del nuevo tejido propuesto.

En los 70 se desarrolla una nueva cultura de la rehabilitación como reacción a los proyectos renovación urbana de la posguerra y una madurez de los conceptos sobre la preservación. En este contexto las ideas de Jane Jacobs sobre la importancia de preservar el tejido urbano para el desarrollo de la vida urbana comunitaria, fueron muy influyentes.

En la actualidad, el debate contemporáneo sobre los centros históricos parece estar dominado por: El discurso patrimonial y de conservación; La necesidad del crecimiento económico y de competitividad de las ciudades; El turismo cultural como valor de consumo; Los principios de un desarrollo urbano sustentable.

Este debate vigente a nivel internacional ha tenido su correlato a nivel local desde los 80, con momentos de mayor intensidad y con un variado desarrollo institucional. La Comisión

Nacional de Patrimonio en la órbita del Ministerio de Cultura, y en el ámbito Municipal la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja y el Plan Especial de Protección y Mejora de la Ciudad Vieja con sus herramientas de gestión correspondientes, son los referentes institucionales en el tema y realizan una revisión permanente y fermental de sus enfoques.

### **1.1.2.- La exclusión social y el alivio de la pobreza**

Últimamente hay un consenso sobre la necesidad de analizar y actuar a escala urbana al tratar la pobreza y la exclusión social en las ciudades para un abordaje efectivo del problema. En particular el Plan de acción del Banco Mundial (1999) para “luchar contra la pobreza con pasión y profesionalismo para resultados durables”, reconoce que el retorno de los temas de hábitat y vivienda como un tema central para el alivio de la pobreza es un reconocimiento a la condición espacial de la pobreza y al aumento de la segregación en las ciudades.

También refiere a la posibilidad de un efectivo uso racional del territorio, que se ejemplifica en la necesidad de reducir el costo de la extensión de redes primarias de infraestructura y la importancia de las políticas de ordenamiento territorial que desalienten la dispersión urbana y la ocupación de áreas inseguras o de fragilidad ambiental. También se menciona la importancia de una efectiva movilización de recursos locales, fortaleciendo la gestión urbana y el comportamiento financiero de las ciudades.

Una de las acciones clave que el Banco Mundial destaca para alcanzar estas metas es el fortalecimiento de la capacidad nacional para enfrentar los cambios de escala del nuevo enfoque, reestructurando las políticas, los marcos normativos y operativos y las restricciones legales y técnicas, incluyendo el compromiso a nivel local, los entendimientos políticos y el aprendizaje y la capacitación necesarios.

Como destacan Fiori y Ramírez (1992) la idea de replicación al nivel de los proyectos para población de muy bajos ingresos no es sostenible a largo plazo en contextos de escasez de tierras, infraestructura y viviendas. Aprendiendo de su propia experiencia, el Banco Mundial fue cambiando desde programas orientados a proyectos de vivienda hacia un abordaje más comprensivo de escala urbana y al desbloqueo del mercado habitacional. Tiende a enfatizar en la remoción de restricciones institucionales y en la eficiencia de los componentes más importantes de la provisión de vivienda como tierras, infraestructura y recursos financieros.

### **1.1.3.- La cuestión de la forma urbana**

Hay un interesante debate en la actualidad sobre la forma urbana, su eficiencia energética, dinamismo económico y social. Breheny (1996) caracteriza las diferentes posiciones como

“centristas, descentristas y conciliadores”, identificando cada posición con los maestros modernos Le Corbusier, F. L. Wright y E. Howard respectivamente. Destaca la importancia de Jane Jacobs en las tendencias antiplanificación de los años 70, pero reconoce que desde los 80 en adelante hay un retorno a la idea de la importancia de la forma urbana y la planificación para la promoción de un desarrollo sustentable. Los que hoy se oponen a esta visión provendrían de los que el llama “libre-mercadistas”, que entienden que la planificación es una traba al desarrollo natural del territorio, y de los que promueven la “buena vida” basada en la descentralización, tanto geográfica como institucional.

#### *La ciudad compacta como forma más justa*

Se han hecho estudios empíricos sobre la relación entre la justicia social y la compacidad de las ciudades. En su trabajo, Burton (2001) concluye que muchos de los aspectos de justicia social que examina están más estrechamente ligados a la compacidad de las ciudades que a las otras variables estudiadas. Concluye que de las ciudades estudiadas, aquellas que presentan mezcla de usos son socialmente más igualitarias. Sin embargo, ella destaca que su estudio muestra evidencias para sostener que la ciudad compacta puede albergar más equidad, pero solo si se implementa de tal modo que se maximicen los beneficios y se mitiguen los posibles problemas.

En la medida que la ciudad compacta y la mezcla de usos no siempre evitan la exclusión, los instrumentos para controlar la forma en que esto se realiza se vuelven centrales. Esto se relaciona directamente con el concepto de gobernanza, las relaciones entre gobierno y sociedad civil y la importancia de la participación ciudadana en el espacio urbano.

#### *La intensificación como alternativa.*

Los argumentos críticos sobre ciudades compactas y lo inevitable del consumo de tierra virgen para nuevos desarrollos urbanos pueden ser válidos en escenarios de crecimiento poblacional, pero el caso de Montevideo es diferente ya que los datos indican que es posible acomodar a toda su población dentro del entorno construido existente. Parece posible hacer un mayor uso de la tierra ya urbanizada por intensificación, en lugar de continuar expandiendo la ciudad.

#### *El enfoque desde el mercado*

La afirmación de Breheny (1996) que los agentes del mercado inmobiliario resultan partidarios de la expansión de la ciudad, estudiando los casos de promotores del Reino Unido, parece no responder a la tendencia de las últimas décadas en Montevideo. Los mayores desarrollos inmobiliarios se han dado sobre los barrios costeros, con un modelo de alta densidad y mezcla de actividades y grupos sociales en la zona que ahora aparece como el centro de actividad de la ciudad (Pocitos, Punta Carretas y Buceo). Por otro lado los mayores desarrollos

sobre terreno virgen en la periferia, con bajas densidades y altos costos de infraestructura, han sido fomentados, por acción directa o indirecta, desde distintos ámbitos del estado. Esto se puede apreciar en los casos de conjuntos de núcleos básicos evolutivos, cooperativas o préstamo para construcción individual, así como el alto desarrollo de asentamientos irregulares, alentado por la permisividad de las autoridades y las políticas y programas de apoyo a la población asentada.

Fulford (1996), basado en entrevistas con los mayores constructores de viviendas en el reino unido, concluye que los promotores están acostumbrados desarrollar proyectos de baja densidad en tierra virgen, pero que en realidad proyectos de alta densidad en áreas centrales resultan ser los planteos más rentables. Encontró que un cambio hacia planteos predominantemente urbanos requerirá reestructuras empresariales y la incorporación de conocimientos especializados. Un reclamo generalizado de los promotores fueron las disparidades existentes entre las políticas de planificación nacional y su aplicación a nivel local. Concluye que los promotores tienen en general una actitud positiva hacia la necesidad de un desarrollo urbano más sostenible.

En el caso de Montevideo los promotores no deberían tener menos interés en construir proyectos de alta densidad en operaciones de intensificación urbana en Ciudad Vieja, si las condiciones son claras y estables y la demanda está asegurada. Esta demanda puede darse por un renovado interés por parte de familias de clase media que pueden adquirir en el mercado inmobiliario las unidades que se construyan, o debido a una demanda subsidiada para aquellas viviendas cuyo costo es mayor que el accesible para la población objetivo.

#### *Mezcla de usos en una escala amplia*

Una comprensión amplia de la vitalidad urbana y mezcla de usos puede contribuir en gran medida a la calidad de vida de los residentes, haciendo más compatibles las diferentes actividades. Por ejemplo, los servicios relacionados con actividades bancarias y corporativas como restaurantes para empleados de alto ingreso, cuya actividad se da principalmente durante el día, no funcionarían de noche con población de ingresos medios y bajos pero pueden incorporarse a actividades de clubes y vida nocturna que se nutren de población que tampoco reside en la Ciudad Vieja, como ya se da hoy en día. Por otra parte, todas estas actividades son poco compatibles con residentes permanentes, pero sí con oficinas profesionales. Esto podría generar una mezcla inteligente de actividades, que no significa necesariamente llegar a la vitalidad cuadra a cuadra durante las veinticuatro horas del día. Por otro lado, las oportunidades que surgen de la mezcla de grupos sociales y actividades no debe entenderse como que todos los grupos sociales podrán vivir y trabajar en el área.

#### **1.1.4.- Potencial y riesgo de la gentrificación**

Una definición estricta de término “gentrificación” sería “rehabilitación residencial de barrios obreros.” (Smith, N., 1996, pp. 343), basada en la revalorización cultural en el imaginario de la clase media de un tejido que permanece sin cambios morfológicos importantes, con el consecuente desplazamiento de la población de menores ingresos. Bajo esta definición estricta, el proceso previsto para la Ciudad Vieja no sería una gentrificación sino un regreso de las capas medias al que una vez fuera el centro multi-clasista de la ciudad, conjuntamente con la mejora en la calidad de vida de la población asentada de bajos ingresos. El abandono inicial del sector residencial de clase media y alta, seguida por oficinas profesionales y comercios de abastecimiento, generó un aumento proporcional de la población bajos ingresos, aunque sin aumentar en números absolutos.

En un escenario de decadencia y abandono, para que resulte atractivo a inversores o deseable para población que pueda acceder a las viviendas y servicios renovados, debe ocurrir un proceso de recuperación que lo revalorizará y modificará de algún modo. El que sea una gentrificación y si resultará en la expulsión de la población residente dependerá en alto grado del comportamiento de los diferentes actores involucrados. De hecho, el riesgo de la gentrificación está presente en todos los procesos de regeneración.

Quizá la discusión se deba centrar en como podrían los residentes actuales integrarse con los que se incorporen en un entorno de diversidad social y en cuales podrían ser las herramientas a implementar desde las políticas públicas para asegurar que esto se dé. Parte de los objetivos de toda acción deberían ser la mejora en la calidad de vida del barrio, lo que depende en gran medida del compromiso y la participación de los pobladores. Estos deberán aceptar los cambios que se darán en su barrio y asimilar a los nuevos vecinos, con los que probablemente tendrán grandes diferencias de ingreso y hábitos. Se necesita gran generosidad y apertura a asumir riesgos por parte de los residentes así como cierta modestia por parte de los nuevos, para lograr minimizar los conflictos sociales que invariablemente forman parte de estos procesos.

#### **1.1.5.- El rol de la gestión urbana**

El desarrollo desigual de la ciudad en procesos de segregación que supone el desaprovechamiento del stock existente y el desarrollo ineficiente de las periferias de las ciudades, debería considerarse a escala urbana como parte de una gestión integral de la ciudad. En esta visión la Ciudad Vieja parece tener gran potencial debido a su localización, el dinamismo económico y el stock disponible.

Hay una larga e importante tradición de cultura municipal en el país y un baja proporción de informalidad comparado con el contexto latinoamericano. Este es un recurso importante para

cualquier procedimiento de planificación. Tener un poder centralizado en la IMM se convierte a la vez en una oportunidad y una amenaza. La oportunidad refiere a la posibilidad de tratar la ciudad como un todo en un proceso de planificación, evitando la competencia desigual entre barrios que dificultaría la implementación de acciones en base a regulaciones e incentivos. El riesgo podría derivar de la imposición mecánica de políticas, sin un real interés por parte del sector privado de seguir dichos los lineamientos, o de no tomar en cuenta sectores o grupos débiles y sensibles que podrían perder en el camino.

### **1.1.6.- El espacio para la negociación de los programas de vivienda autogestionados**

#### *Espacios para la negociación*

En el campo del control y la participación, el rol de los programas de vivienda colectiva puede resultar estratégico en relación a la organización de la comunidad y las instituciones de la zona. La tradición uruguaya de cooperativas de ayuda mutua es una herramienta que puede ser usada para alcanzar esas metas. En sus 40 años de historia se han construido por este sistema una importante cantidad de viviendas para las capas medias y medio bajas de Montevideo y han desarrollado una cierta forma de hacer, asociada a ciertas tipologías, implantaciones y ubicaciones en la ciudad, que responden a las lógicas impuestas por los mecanismos de organización, gestión y financiamiento. En general los grupos de clase media operan por la modalidad de ahorro y crédito construyendo por empresa constructora y los de menores ingresos lo hacen por ayuda mutua, incorporando su propia mano de obra en la construcción.

Como lo señalan Fiori y Ramirez (1992) respecto a la nueva generación de políticas de vivienda, aunque es discutida en diferentes aspectos, la ayuda mutua está cambiando desde el estrecho significado que se le daba en los programas organizados desde el estado hacia una visión más amplia de procesos abiertos de mejoramiento por etapas de la vivienda y el hábitat. Esto presupone la participación de los usuarios en los procesos de toma de decisiones en alguna de las etapas de construcción, administración o planificación.

Las políticas de vivienda por ayuda mutua también aparecen como un espacio de negociación política. En contextos críticos de crisis en la legitimación del estado y amenazas a la estabilidad social y política, las políticas de vivienda por ayuda mutua son utilizadas para maximizar la cobertura y los dividendos políticos, y parecen haberse convertido en una respuesta del estado a la presión social, destacándolas como participación social, lo que las convierte en escenario de una contienda política específica.

Esta politización es un cambio cualitativo y la intervención del estado se define a si misma como “un espacio para la negociación entre el estado y los usuarios, creando las condiciones



para la evolución de la ayuda mutua como una forma de organización social y de presión sobre el estado para la redistribución de los recursos.” (Fiori y Ramírez, 1992, pp. 28, o.i.) Dentro de este campo de negociación, las relaciones están cambiando desde el clientelismo hacia relaciones conflictivas con los movimientos sociales, y en ciertas circunstancias de politización del tema de la vivienda, esto puede redefinir las estructuras de toma de decisión y los mecanismos de negociación en sí mismos.

### *El problema de escala del entorno físico*

Los edificios aptos para reciclar o terrenos libres disponibles aparecen en el tejido en variedad de formas, tamaños y ubicaciones, haciendo muy dificultoso sistematizar la tarea de proyecto y alcanzar la escala de los conjuntos habitacionales a que están acostumbradas las cooperativas. Por otro lado las cooperativas para sectores de bajos ingresos están acostumbradas a la tipología de casas duplex en tira con jardín. Dadas las características de la Ciudad Vieja, esta tipología no podría implementarse masivamente, por lo que se requieren soluciones creativas para hacer atractivos proyectos de pequeños grupos de alta densidad. En estas condiciones el proyecto arquitectónico aparece en el centro de las posibilidades de éxito.

El tamaño de los grupos en cooperativas por autogestión es también un tema importante, que van legalmente desde 10 a 200, siendo 50 el tamaño promedio. Dada la movilidad de los participantes y los importantes esfuerzos organizacionales que requiere cada grupo hace impensable organizar grupos de 6, 8 o 12 familias que es lo que requerirían los predios disponibles para reciclar. Para hacer el sistema sostenible y superar la escala de proyectos piloto, se debería modificar de alguna forma el marco legal y las prácticas usuales del sistema de cooperativas.

Involucrar al movimiento cooperativo a trabajar en Ciudad Vieja puede tener incluso impacto a una escala más amplia, poniendo la importancia de la implantación urbana como una parte integral del tema de la exclusión y alivio de la pobreza, en la agenda de este importante actor en el sector de la vivienda social.

## **1.2.- La Ciudad Vieja en su contexto**

### **1.2.1.- Una ciudad policéntrica**

La urbanización de Montevideo se basó en el modelo compacto y multifuncional europeo, pero de una manera policéntrica, lo que se origina en la ciudad en red creada extramuros por el bando sitiador durante la Guerra Grande. Habiendo crecido de esta manera por muchos

años, los diferentes centros históricos se han conformado de una red dinámica e integrada que conforman la vida y el carácter de la ciudad actual. Sin embargo, parecería que el centro histórico tiene aún un rol para jugar en cualquiera de los posibles escenarios futuros, conservando gran parte de las actividades históricas y adquiriendo nuevas, sobretodo con el desarrollo del turismo y las actividades portuarias. La idea no es restaurar la centralidad de otros tiempos, sino hacer más armoniosa su integración al total de la ciudad.

### **1.2.2.- Modernidad, diferenciación y el damero**

La reacción de la modernidad a la falta de diferenciación del tejido urbano tradicional estaba en la base de las renovaciones urbanas de posguerra en los países occidentales. Se conformó una idea generalizada sobre la necesidad de un nuevo soporte para la ciudad industrial y administrativa, que incluyera la masificación del transporte automotriz. Esto llevó a varias propuestas que ignoraban el tejido existente, modificando su estructura o desarrollando nuevas áreas y abandonando las ciudades antiguas, que se convirtieron generalmente en enclaves de pobreza en los corazones de las ciudades.

Las ciudades europeas, en particular el París de Hausseman, fue el modelo seguido por las ciudades del cono sur que se urbanizaron más temprano que el resto de Latinoamérica. Las características de compacidad, mezcla de usos y borde de manzana cerrado, así como el sistema estructurador de parques y avenidas, se sobrepuso al damero colonial, dando como resultado la original mezcla que aún conservan. La alta flexibilidad del damero permitió la sustitución morfológica de partes o manzanas enteras, conservando la base geométrica del patrón de calles y manzanas, dando una sensación de continuidad y cambio. La Ley de Propiedad Horizontal aprobada en 1946, al permitir múltiples propietarios en un padrón, expande las posibilidades de sustitución edilicia y alienta fuertemente la densificación de la trama.

Basado en esta práctica de sustitución morfológica, es posible entender la intensificación como un uso más intenso del tejido, reciclando o ampliando edificios existentes, actuando por subdivisión y/o agregando nuevas partes superiores o traseras, o insertando nuevos edificios en los predios disponibles. Esta forma de actuar es más necesaria en el caso de Ciudad Vieja en particular, dado lo escaso del espacio libre disponible, los bordes definidos y que la escasez de espacio verde hace necesaria su preservación o incluso su ampliación.

### **1.2.3.- Actividad portuaria creciente**

La mayoría de los ejemplos de reconversión de frente marino de Norteamérica y Europa se dieron al quedar vacantes antiguas áreas portuarias, cuyas actividades se desplazaron a

nuevas implantaciones requeridas por los importantes cambios ocurridos en la tecnología y logística del transporte. En Montevideo en cambio, el puerto no se desplaza ni reduce su actividad, sino que está en franca expansión, demandando constantemente mayor área y mejor accesibilidad. El desafío resulta de cómo regenerar el barrio, compartiendo parte de su área con una fuerte actividad portuaria. Los planes para la Ciudad Vieja deberán preservar el área del puerto, mejorar sus accesos y prever futuras expansiones y diseñar cuidadosamente la interfase entre el puerto y el tejido urbano de forma que permita compatibilizar la dinámica portuaria con actividades de residencia, recreación y trabajo.

Tal vez el caso de Róterdam es un buen ejemplo de combinación armoniosa entre puerto y ciudad. Meyer (1999) describe como en el siglo XVII la burguesía hizo del puerto un espectáculo urbano que se convirtió en el leit motiv de la ciudad y en el se basaron los diferentes planes para la expansión y reorganización de la ciudad hasta mediados del siglo XX. El destaca la importancia del planeamiento y el diseño al concebir la relación entre la ciudad y la infraestructura como el diseño de una pieza urbana, remarcando que “el segundo requerimiento que ha emergido de los nuevos vínculos entre las redes y los fragmentos es un alto grado de conciencia y comprensión *cultural*, que invierta en diseño con la capacidad de anticipar las condiciones culturales específicas de la ciudad y de reconocer y reaccionar a la aparición de los varios dominios (público, social y privado), de una situación específica y sus significados.” (Meyer, 1999, pp. 388, 389, o.i.)

### 1.3.- El Plan Especial de la Ciudad Vieja

En el 2003 la IMM aprobó el “Plan Especial para la Protección y Mejora de la Ciudad Vieja” (PECV) en concordancia con lo previsto para la zona en el Plan de Ordenamiento Territorial de 1998. Se crea una oficina especial para la gestión del plan y la “Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja” (CEPCV) se conserva en su rol asesor.

En este marco se firma el convenio interinstitucional “Bruno Mauricio de Zabala” entre la IMM, el BHU y el MVOTMA, donde cada institución se compromete con contribuciones específicas desde su ámbito de competencia y se crea un secretariado ejecutivo del acuerdo.

#### 1.3.1.- Modelo territorial y de ordenación del Plan

En la memoria de ordenación del PECV (2004), se describen los modelos territoriales y de ordenación adoptados.

“El modelo territorial tiene tres aspectos principales:

- la inserción del área del Plan Especial en el sistema metropolitano: sus roles y significados en este contexto;
- la organización espacial interna del área del Plan: distribución de usos y actividades, caracterización de los tejidos, sistema de espacios públicos, sistema de movilidad;
- la relación entre patrimonio histórico y contemporaneidad en la macroestructura de las zonas y sistemas urbanos y en la mesoestructura del tejido. “

Define a continuación los roles previstos para la Ciudad Vieja y 18 de Julio en el sistema metropolitano, destacando que dicha concepción está enmarcada en los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

- Afirmación de la vocación polifuncional de Ciudad Vieja y el Centro
- Afirmación selectiva de los roles de centralidad del área
- Regeneración de Ciudad Vieja como hábitat policlasista y dinámico
- Afirmación de la importancia de las funciones portuarias y necesidad de una nueva integración Ciudad Vieja - Bahía
- Vínculos de Ciudad Vieja en el proceso de transformación de la ciudad

Se define también el modelo de ordenación y sus componentes principales.

“La organización espacial interna del área del Plan Especial, o modelo de ordenación, se define en torno a cinco componentes principales:

- la catalogación de elementos de valor patrimonial;
- la caracterización tipomorfológica de los componentes urbanos;
- la ordenación de la masa edificada;
- la organización espacial de las actividades – usos del suelo;
- el proyecto del espacio público;
- el modelo de accesibilidad y movilidad.”

### **1.3.2.- El espíritu del Plan**

Alentado por el creciente rol pro activo de los gobiernos locales y las diferentes experiencias de los países desarrollados en renovación urbana, la IMM diseñó el plan con una visión estratégica de la Ciudad Vieja en el contexto de un mundo globalizado y la inserción de la economía uruguaya en el Mercosur. Los conceptos, procesos y herramientas incluidos en el plan están alineados con la visión del urbanismo estratégico que ha estado de moda en los últimos años y fuertemente influenciado por la experiencia española.

El rol de Montevideo como un nodo de transporte, centro financiero y ciudad administrativa a escala regional, aunque no completamente desarrollado, ha sido el marco conceptual para

asignar el rol que cumplirá la Ciudad Vieja en la ciudad. La inversión en actividades terciarias e infraestructura administrativa se ven como una parte integral del futuro desarrollo económico del país. En este escenario se posicionan el POT y el PECV y alientan la asociación de los sectores público y privado, procurando un desarrollo urbano más integrado y sustentable.

Berdía (2003) desde la sociología urbana, analiza el plan atendiendo especialmente al grado de participación ciudadana en la elaboración del plan y los mecanismos de negociación entre la autoridad municipal y la sociedad civil. Estudia la lógica de las reglamentaciones y los mecanismos de gestión basada en la redacción del plan y en entrevistas con diferentes actores involucrados en el plan.

Ella encuentra cierta contradicción entre la lógica de mercado y los objetivos sociales del plan. Para atraer inversores privados se establecen herramientas de gestión y normativas que prevén una modificación sinérgica del espacio y de la estructura socioeconómica del área, y por otro lado se declara la intención de retener la población residente e incorporar nueva población, promoviendo la mezcla social y de usos. Desde la lógica de máxima rentabilidad de los inversores privados, los actuales residentes aparecen más como un problema que un potencial mercado.

“Sin embargo, la introducción de un modelo de estrategias, implica una flexibilización de los conceptos rígidos de la planificación territorial funcionalista, que no es suficiente en sí mismo para revertir los procesos sobre los que actúa, pero puede generar una herramienta más adecuada al integrar los intereses de los sectores subalternos. En la medida que aparezca la defensa y auto-organización de la ciudadanía que presupone la capacidad del gobierno local de establecer pactos de interlocución con las sociedades en el proceso de elaboración de las políticas.” (Berdía, 2003, pp. 2)

El desarrollo de herramientas que permitan la participación de los pobladores en el control social del Plan se convierte en una pieza clave para canalizar en el ámbito de la negociación democrática los posibles conflictos de intereses. La articulación entre las instituciones de participación de los residentes actuales así como las formas organizativas de los nuevos pobladores, merece especial atención.

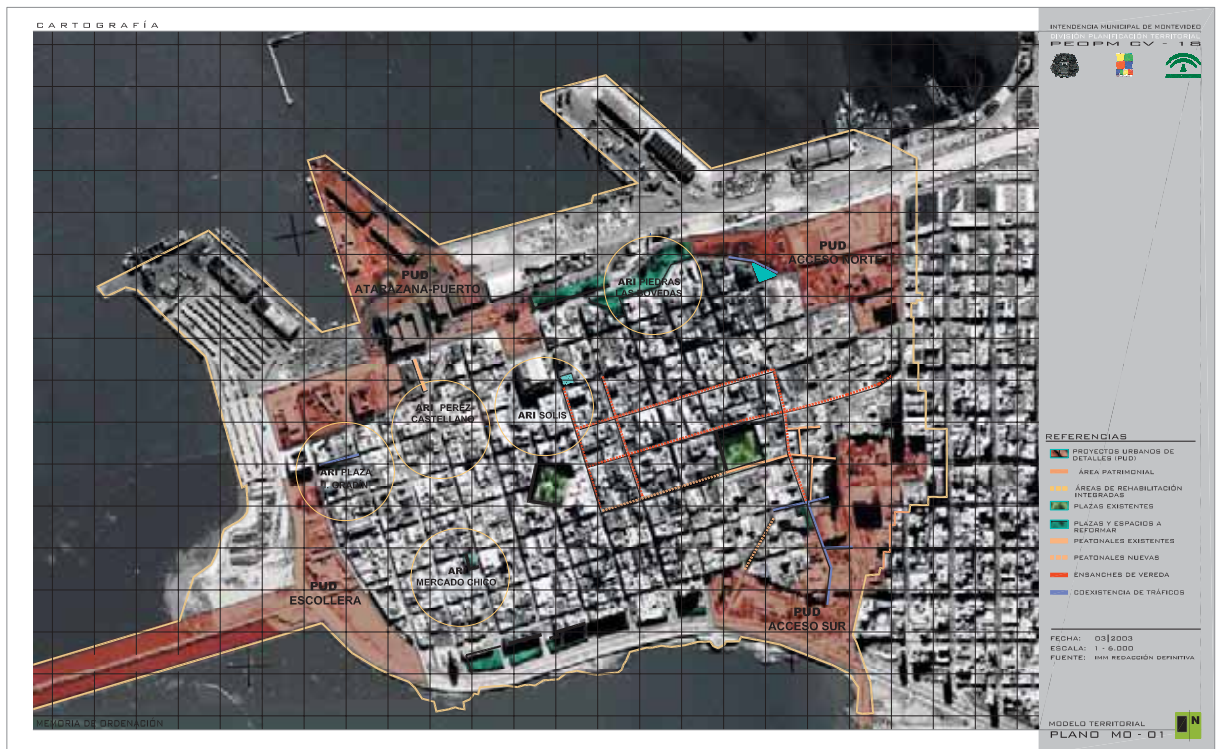


Figura 1: **Modelo Territorial**. Fuente: MO - PECV, IMM; (2004).

### 1.3.3.- La “comunidad” existente y los nuevos pobladores

Según los datos de población y los comentarios sobre la participación organizada, los residentes de la Ciudad Vieja son un grupo muy variado, que se ha empobrecido ante el abandono de las clases altas y medias, y que muestra una gran movilidad en su integración. Sin embargo, han mostrado en diferentes momentos una interesante capacidad de participación y organización sobre base territorial, cuando sus intereses han sido amenazados.

Los pobladores no tienen características en común que los definan. Surge de la encuesta del CCU (2003) que ante la pregunta de dada la posibilidad de mejorar sus condiciones habitacionales si dejarían el barrio o permanecerían en el, el 43% declaró que se iría y solo el 13% dijeron que no se irían nunca, quedando el resto en posiciones intermedias. Esto muestra el bajo apego de los pobladores al barrio, lo que constituye una debilidad a la hora de organizar a los residentes en torno a metas de mejoramiento o de defensa de sus intereses comunes, pero puede ser una condición clave para la aceptación de los nuevos vecinos.

Sennet (1986) discute la idea de “comunidad” como un camino válido para evitar la alienación capitalista. Lo considera una celebración del ghetto y que se pierde la idea de que la gente

solo crece cuando se encuentra con lo desconocido. También plantea que la comunidad toma acciones para purificarse de aquellos que no “pertenecen” y no tiene la posibilidad de incorporar o absorber lo de fuera, porque los convertiría en impuros. Dice que la personalidad colectiva se vuelve contra la esencia de la sociabilidad que es el intercambio y rechaza la complejidad social.

Dinamismo, movilidad e intercambio de población y actividades en un “entorno cosmopolita” que tienen lugar en un tejido urbano preservado, podría ser la fortaleza del área. Esto continuaría la tradición de la Ciudad Vieja, que en sus casi 300 años de historia ha visto constantes cambios y modificaciones, pero conservando su autenticidad hasta nuestros días.

## Capítulo 2

# Características socio-espaciales de la Ciudad Vieja y de los programas de vivienda autogestionados

## 2.1.- Dinámica poblacional y de actividades asociadas

### 2.1.1.- Población, hogares y viviendas

La pérdida de población residente en el área de Ciudad Vieja es una constante que se repite desde hace más de 40 años, siendo el barrio de Montevideo con mayor pérdida de población en el período. Esta situación se aprecia claramente en la secuencia de los datos censales de población, hogares y viviendas del INE (2006).

Para completar las series comparativas con los datos no disponibles, se realizaron algunas estimaciones: la cantidad de hogares en 1963 en las secciones censales 1 a 4 que incluyen Ciudad Vieja, Centro, Barrio Sur y Cordón, se estimaron considerando el mismo tamaño de los hogares que en las mismas secciones en 1975; la cantidad de viviendas de Ciudad Vieja dentro del área del PECV en 1963 y 1975, se calcularon en base a los datos de viviendas para las secciones censales 1 a 4, aplicándoles el coeficiente de incidencia del año 1985; la cantidad de población de Ciudad Vieja dentro del área del PECV en 1963 y 1975, se calcularon en base a los datos de población para las secciones censales 1 a 4, aplicándoles el coeficiente de incidencia del año 1985; la cantidad de hogares de Ciudad Vieja, dentro del área del PECV, se estimó dividiendo la población del área entre el tamaño del hogar promedio de las secciones censales 1 a 4 para los mismos años.

	Montevideo			Secciones Censales 1 a 4 (Ciudad Vieja, Centro, Barrio Sur y Cordón)				Ciudad Vieja (área PECV)		
	Viviendas	Hogares	Población	Viviendas	Hogares	Población	promedio per/hog	Viviendas	Hogares	Población
1963	348.997	s/d	1.202.757	13.527	13.812	39.365	sd	5.868	7.114	20.274
1975	374.541	372.223	1.237.227	11.313	12.744	36.355	2,85	4.908	6.563	18.724
1985	420.465	397.574	1.311.976	11.217	11.176	31.649	2,83	4.866	5.756	16.300
1996	453.874	425.280	1.344.839	11.659	10.359	25.991	2,51	5.186	5.335	12.703
2004	499.252	456.587	1.325.968	s/d	s/d	s/d	s/d	5.700	4.062	10.195

### Referencias

valores estimados

Figura 2: Tabla evolución de población, hogares y viviendas . Fuente: Elaboración propia sobre datos INE (2006).



Incidencia de ciudad vieja / monteideo		
	vivs cv/mvdeo	pob cv/mvdeo
1963	1,68%	1,69%
1975	1,31%	1,51%
1985	1,16%	1,24%
1996	1,14%	0,94%
2004	1,14%	0,77%

Figura 3: **Tabla incidencia población y vivienda Ciudad Vieja/Monteideo.** Fuente: Elaboración propia sobre datos INE (2006).

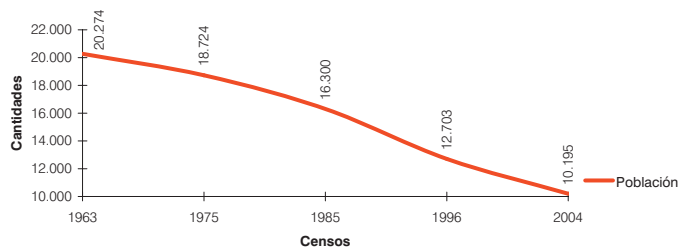


Figura 4: **Evolución de población en Ciudad Vieja.** Fuente: Elaboración propia sobre datos INE (2006).

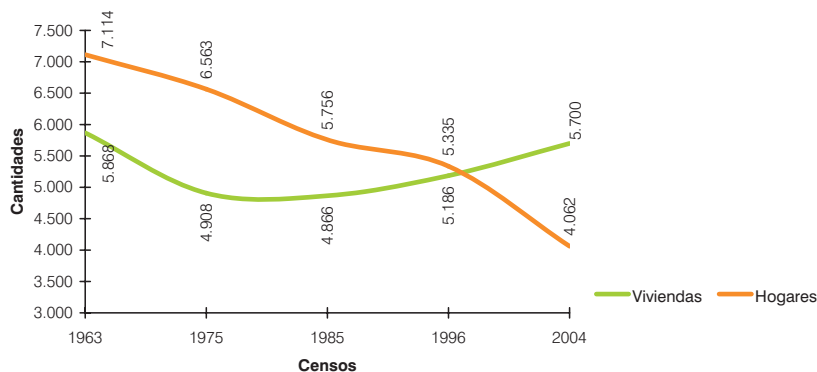


Figura 5: **Evolución de viviendas y hogares en Ciudad Vieja.** Fuente: Elaboración propia sobre datos INE (2006).

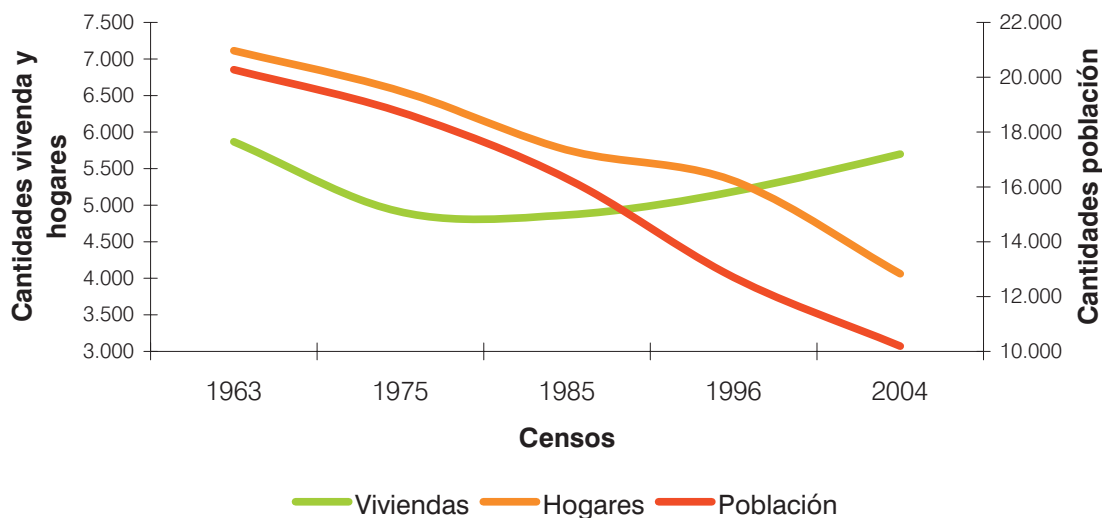


Figura 6: **Evolución de vivienda, hogares y población en Ciudad Vieja.** Fuente: Elaboración propia sobre datos INE (2006).

La pérdida de población entre 1963 y 2004 es de aproximadamente 10.080 personas, casi la mitad del total en 40 años. La cantidad de viviendas en el mismo período disminuye en 168 unidades, un 3% del total. Los hogares disminuyen en 3.052 unidades, un 43% del total.

La incidencia de la población que reside en el área sobre el total de la ciudad bajó del 1,69% de la población de Montevideo al 0,77% entre 1963 y 2004. La cantidad de viviendas en Ciudad Vieja era el 1,68% del total de la ciudad en 1963, mientras que en el 2004 son el 1,14%. La disminución en población es mayor que la disminución de hogares, lo que sugiere la migración de las familias, permaneciendo hogares unitarios o parejas sin hijos.

### **2.1.2.- Tipo de tenencia de las viviendas**

En referencia a la propiedad de la vivienda, el estudio del CCU (2003) concluye que el 49% de la población declara ser propietaria o estar pagando su vivienda, y el 42,7% son inquilinos. Los ocupantes de hecho o de viviendas invadidas son el 3,8%. Es interesante ver que estas cifras difieren bastante de los promedios montevideanos, lo que caracteriza el perfil de los actuales habitantes del área.

### **2.1.3.- Densidades de población y viviendas**

Considerando el área de tejido excluyendo al Puerto, 113 Ha con 124 manzanas, la densidad promedio es de 50 viviendas por ha, con un promedio de 90 habitantes por ha. En los planos de población de la figura 7 se grafican las cantidades de habitantes por manzana y su variación en los últimos tres períodos intercensales. Como se puede apreciar en términos generales, las mayores pérdidas de población se han dado en el distrito central, siendo las áreas definidas como de carácter predominantemente residencial las que en proporción han logrado retener mayor cantidad de población, aunque en todos ha habido una pérdida. También se puede apreciar en los planos de densidades de la figura 7, la consecuente pérdida en la densidad de población, a pesar de que el entorno construido no ha tenido modificaciones sustanciales en el período.

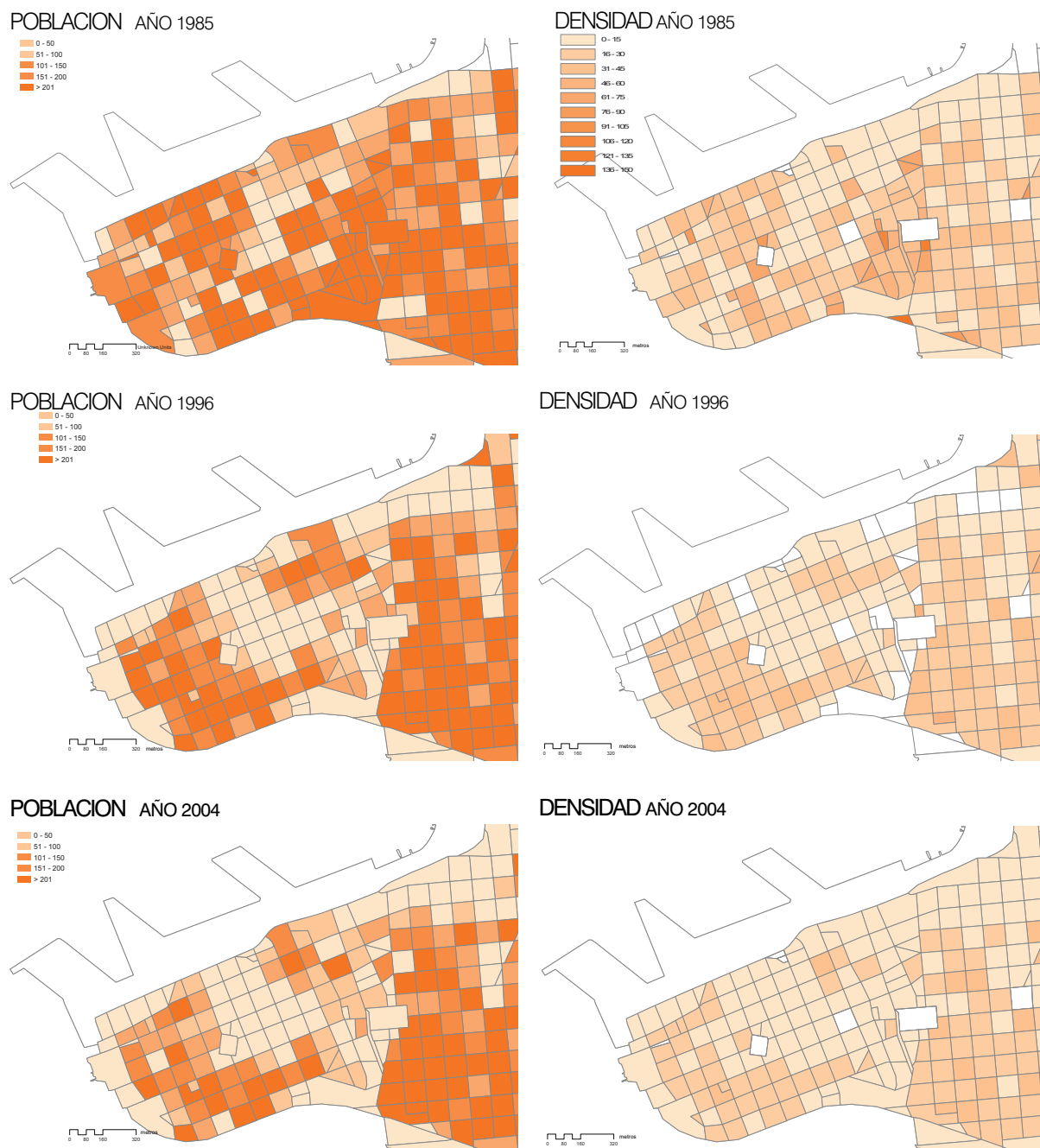


Figura 7: Planos de población y densidades 1985/1996/2004. Fuente: Elaboración propia sobre datos INE (2006).

## 2.2.- Estructura urbana y zonificación de la Ciudad Vieja

### 2.2.1.- Evolución de la estructura urbana

El trazado original de la zona sigue los preceptos de las Leyes de Indias, en base a un damero indiferenciado de 86 m de lado de las manzanas y calles de 10 m de ancho, que evolucionó hasta completar el tejido actual. La estructura catastral actual deriva de la evolución del trazado colonial de Pedro Millán, el que originalmente se dividió en cuartos de manzana y posteriormente se subdividieron en predios menores.

De acuerdo a la Memoria de Información del PECV (2004), los predios resultantes se dieron principalmente con frente en las caras norte y sur de la manzana y profundidad en el sentido norte sur, lo que también caracterizó fraccionamientos posteriores. Los bordes norte y sur con frentes de 8 m y profundidades de 43 m y las caras este y oeste con predios de 6m de frente y profundidades de 15m, llegando las esquinas a dimensiones menores.

Posteriormente a fines del siglo XIX, se dio un proceso de unificación de padrones para la construcción de edificios públicos de gran tamaño.

### 2.2.2.- Tamaño de los predios

El PECV tipifica los padrones en tres grandes familias, asociados de algún modo a una zonificación territorial de la Ciudad Vieja, de la siguiente manera:

*Predios de gran tamaño, mayores a 1000 m<sup>2</sup>*

5% de las parcelas de Ciudad Vieja.

Se corresponden con los grandes edificios públicos, el sector administrativo, financiero y comercial, el sector de depósitos entre Diagonal Fabini, Rambla Norte y calle Florida. Muy pocos corresponden a vivienda, como el Palacio Colon y los bloques de la Rambla Sur.

*Predios medios, entre 1000 y 500 m<sup>2</sup>*

15% de las parcelas de Ciudad Vieja.

Corresponden principalmente al distrito financiero y comercial.

### *Predios menores a 500 m<sup>2</sup>*

80% de las parcelas de Ciudad Vieja.

Mayormente ocupados por edificios residenciales, individuales o colectivos. En las zonas residenciales del Barrio Guruyú y al sur de la calle Sarandí, predominan los frentes menores a 8 metros y variedad de profundidades desde 1.1 hasta 1.10

Presentan gran heterogeneidad, pero se pueden caracterizar familias tipológicas de parcelas:

- De escaso frente y gran profundidad, orientadas predominantemente al norte y al sur.
- De escaso frente y escasa profundidad, orientadas predominantemente al este y al oeste.
- Predios esquina, de dimensiones muy variables.

Estas familias inciden en la definición tipo-morfológica, espacial y ambiental de la Ciudad Vieja, así como de la normativa del PECV.

### **2.2.3.- Espacio público y equipamiento vegetal**

En la Ciudad Vieja hay escasa presencia del verde y está concentrado en los bordes y las dos plazas principales: Matriz y Zabala. Las calles no presentan arbolado y por su escaso ancho y las veredas angostas no permitirían la incorporación de vegetación como es característico en la mayoría de los barrios montevideanos. Asimismo, muy pocos padrones presentan retiros y jardines frontales.

### **2.2.4.- Caracterización de zonas por uso y morfología**

Considerando morfología y usos, el tejido de la Ciudad Vieja es sumamente heterogéneo. Se puede realizar una cierta zonificación que identifica áreas con características predominantes similares.

El PECV (2004), considerando las variables de:

- a.- Uso predominante;
- b.- Tipología y morfología;
- c.- Contenidos sociales;
- d.- Calidad ambiental y de la escena urbana;
- e.- Posición territorial y aspectos de movilidad;

reconoce en su parte de información las zonas y subzonas graficadas en el Plano MI-36 "Usos del suelo dominante – Zonas homogéneas" de la figura 8. Se transcriben los aspectos relevantes para la realización de una zonificación operativa a efectos del presente estudio.

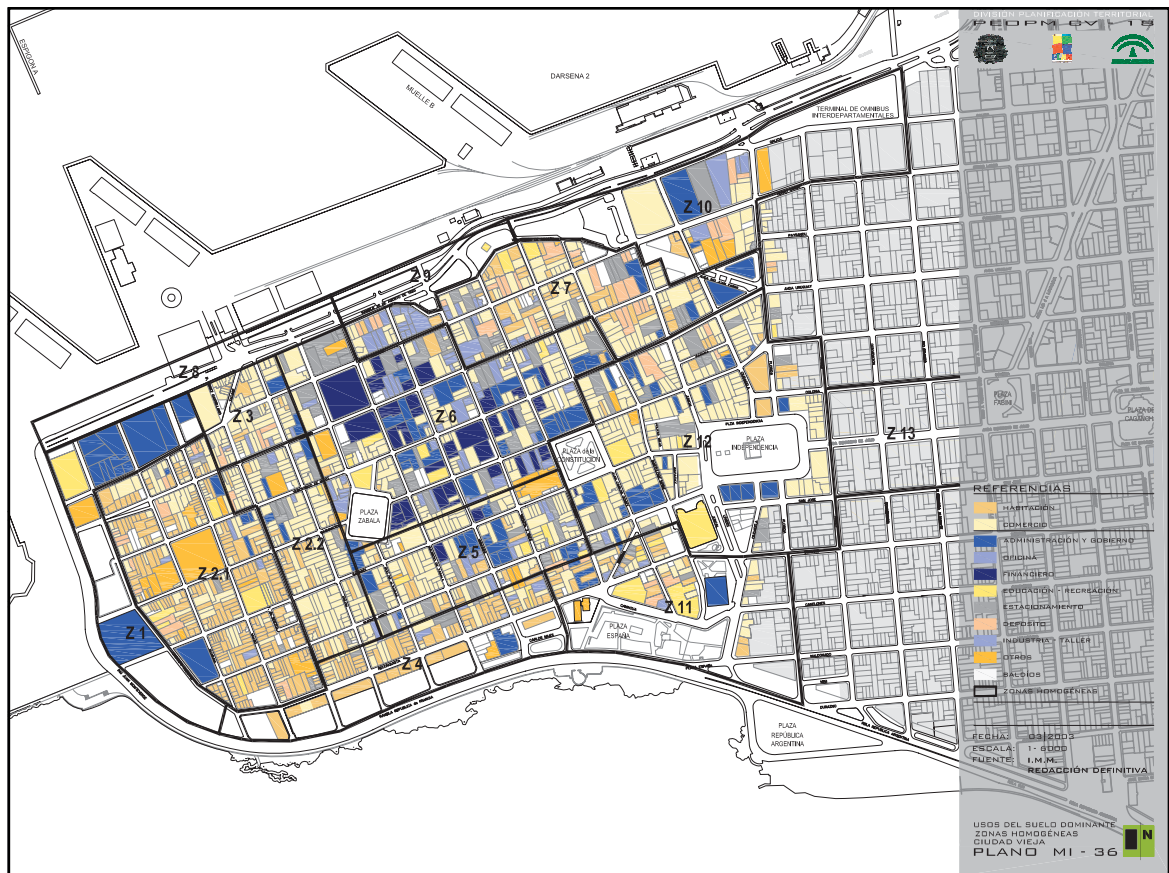


Figura 8: Usos de suelo dominante. Zonas Homogéneas. Fuente: MI - PECV, IMM (2004).

### Z1. Sector de la Escollera Sarandí

- a.- Zona híbrida que presenta una combinación de suelo vacante y espacios indefinidos que en conjunto permiten caracterizarlo como un área de oportunidad: espacio de ocio a escala de la ciudad; Edificaciones de borde deterioradas; franja de espacios vacantes adyacente al tejido; la Rambla; Dos edificios patrimoniales: el ex Hotel Nacional y la Escuela Carlos Nery.
- d.- Muy baja, importantes transformaciones se están produciendo a partir de la expansión de la plataforma portuaria. Remarcables visuales desde la Escollera.
- e.- El extremo oeste de la península es el punto de unión por la cinta costera, entre el este y el oeste de la ciudad y como consecuencia tiene una accesibilidad equivalente desde ambos sectores. Valor primordial en el imaginario urbano. Potencial nodo en el sistema de grandes equipamientos costeros metropolitanos.

### Z2.1. Barrio Guruyú

- a.- Zona marginal al Casco Histórico de uso predominantemente residencial y baja dinámica de actividades. Excepción el Hospital Maciel.
- Baja densidad de viviendas: de 47 a 146 viviendas por manzana.
- Promedialmente el 30% de las viviendas de la zona presentan hacinamiento, es decir más de 2 personas por habitación.

b.- Fuerte presencia de Casas standard de 1 y 2 niveles, Edificios de renta, Edificios de Propiedad Horizontal y Casas urbanas extrovertidas.

Morfología de manzana de borde cerrado y compacta, tipologías de vivienda individual y colectiva profundas con patios interiores. La edificación es de baja altura entre 6 y 12 metros y se caracteriza por su baja calidad y mínima presencia de edificios de carácter patrimonial.

c.- Conflictos sociales por la presencia de grupos de población marginal e inseguridad en el espacio público.

A diferencia de otras áreas de Ciudad Vieja, hay una importante presencia de población residente de nivel socioeconómico medio y bajo, alcanzando una densidad máxima de 327 hab/Há. La zona presenta en su conjunto una persistente pérdida de población que se traduce en 1464 habitantes menos en el período intercensal de 1985 – 1996.

Paradójicamente este proceso es acompañado por un incremento de 220 viviendas nuevas en el mismo período, expresando una tendencia general a la disminución del tamaño medio de los hogares más acentuada en el área Central de la ciudad.

d.- Escena urbana pobre por el estado de deterioro de las construcciones, por el escaso valor arquitectónico de sus construcciones y por el deficiente equipamiento de sus calles. Destaca el valor formal y testimonial del Hospital Maciel.

e.- Es el extremo de la península, e históricamente percibido como un “cul de sac”, cambió al quedar rodeado por la Rambla.

El entorno de la plaza Isabelino Gradín es un área de oportunidad para concentrar esfuerzos de rehabilitación: importante número de predios de propiedad municipal y de promotores inmobiliarios.

El Mercado Chico es un punto focal del Barrio Guruyú, por su localización en el encuentro de Sarandí y Pérez Castellano. Su particularidad morfológica y la presencia de equipamientos sociales y comercios representa también una oportunidad para potenciar la débil centralidad barrial existente.

### *Z2.2. Eje Colón – Pérez Castellanos*

a.- Uso comercial al norte de Sarandí y residencial de similares características al barrio Guruyú al sur. La crisis del distrito comercial de la Calle Colón genera un alto número de locales cerrados y deterioro general de fachadas. Imagen urbana de abandono e incertidumbre inmobiliaria.

Por influencia del Mercado del Puerto, Pérez Castellano, sobretudo entre 25 de mayo y Piedras, presenta una actividad comercial de pequeña escala al servicio del área residencial y de uso cotidiano, muy intensa y con buenas potencialidades de desarrollo.

b.- Si bien el eje Colón y parte de Pérez Castellano está ocupado en sus plantas bajas por actividad comercial, tipológicamente la zona está caracteriza por Casas standard de 1 y 2 niveles, Edificios de renta, Edificios de Propiedad Horizontal y Casas urbanas extrovertidas.

Su morfología está pautada por la manzana de borde cerrado y compacta, a partir de tipologías edificatorias de vivienda individual y colectiva profundas con patios interiores. La

edificación es de altura media 12 y 18 metros y se caracteriza por su baja calidad y modesta presencia de edificios de carácter patrimonial.

c.- La zona presenta importantes desequilibrios en la población residente, entre niveles muy bajos y marginales y población de nivel socioeconómico medio alojada en vivienda individual y colectiva de promoción pública generada en el período de la década de 1980. y buen estado de conservación y calidad.

### *Z3. Mercado del Puerto*

a.- Zona de usos esencialmente comerciales particularmente gastronómicos, turísticos y de esparcimiento.

b.- Presenta una gran hibridación tipológica con predominio de vivienda colectiva de distintos períodos. La morfología está pautada por la manzana de borde cerrado y compacta, la edificación es de altura media 12 y 18 metros.

c.- El área se encuentra hoy en un estado de transición incompleta, debido a la permanencia de situaciones de deterioro y tugurización del stock en el entorno inmediato con una población residente de nivel socioeconómico bajo.

Esto contrasta con la vitalidad de los espacios comerciales del Mercado que captan una importante población flotante de clase media local y turistas, que lo definen como un enclave de gran potencialidad.

d.- La presencia del tramo Peatonal Pérez Castellano, el Mercado del Puerto y el edificio de Aduanas definen un entorno de alta calidad y potencialidad, presentando importantes conjuntos aptos para la rehabilitación.

### *Z4. Eje calle Reconquista*

a.- Zona de función netamente de residencia colectiva.

b.- Los bloques de vivienda sobre la Rambla Sur son una ruptura morfológica frente al módulo típico de manzana cerrada y calle corredor. Los sectores de manzana tradicional responden a las pautas residenciales del Guruyú con predominio de casas standard, edificios de renta y manzana cerrada compacta.

c.- Características de población residente de nivel socioeconómico medio en los bloques de fachada sur.

### *Z5. Eje comercial – residencial B. Aires – Sarandí*

a.- Usos mixtos residenciales, terciarios y plantas bajas comerciales. Sector muy consolidado y heterogéneo en cuanto a su funcionalidad y tipologías edificatorias.

Baja densidad de viviendas: entre 11 y 135 viviendas por manzana.

El eje Sarandí que en su borde este termina con su condición de peatonal comienza a perder progresivamente hacia el oeste intensidad de actividades no sólo cuantitativa sino cualitativamente, con algunos focos de actividad pública y comercial como son el Registro Civil o la Cooperativa Bancaria.



b.- Mezcla de tipos edificatorios colectivos e individuales, aparecen en esta zona grandes casas burguesas de 2 o 3 niveles, y una importante presencia de grandes edificios institucionales y de oficinas.

Morfología de manzana de borde cerrado y compacta, la edificación es de altura media y alta entre 12 y 18 metros.

c.- Población residente de nivel socioeconómico medio, actividad comercial orientada a sectores medios-bajos y medios.

#### *Z6. Distrito Administrativo y Financiero*

a.- Función central y predominantemente terciario, conformando el Distrito Administrativo y financiero. Concentra la actividad bancaria, administrativa, de gobierno y profesional, existiendo un tipo de actividad comercial especializada al servicio de las funciones principales.

b.- Caracterizada por la coexistencia de grandes Edificios institucionales, Edificios de Renta y de Propiedad Horizontal de 6 o más niveles y Casas burguesas de 2 o más niveles.

Muy consolidada y con pocas posibilidades de renovación se caracteriza por una morfología de manzanas con parcelas medianas y grandes y altura promedial de 21 metros.

c.- Es el sector de mayor afluencia de población flotante del área, en cuanto a empleados, profesionales y usuarios de las actividades dominantes. Existe un incipiente proceso de retiro de este tipo de actividades; en principio, profesionales y bancarias, lo que constituye una de sus principales amenazas.

d.- Presenta la mayor densidad de edificios con alto valor Patrimonial catalogados como Grados 4 y 3. Se constituye, por sus calidades espaciales y arquitectónicas en la verdadera imagen de Ciudad Vieja. Presenta una escena urbana de excelentes cualidades en general, particularmente por la presencia de Plaza Zabala y algunos puntos de visuales relevantes sobre todo hacia el Puerto.

#### *Z7. Sector Piedras – Bóvedas*

a.- Usos mixtos, con importante presencia residencial, con densidad entre 10 y 111 viviendas por manzana.

En esta zona se concentran, algunas de las operaciones recientes de mayor interés en Coexisten en la zona rehabilitaciones de vivienda por cooperativa con cierta presencia, aunque en declive del antiguo “bajo” y edificaciones tugurizadas y ruinosas.

b.- Fuerte predominio de casa standard de 1 y 2 niveles, así como algunos sectores que concentran edificios industriales o de depósito hoy en desuso.

Presenta una morfología caracterizada por la manzana de media y baja altura y una estructura del parcelario diferente al sector residencial del Guruyú, con predominio de predios de mayor frente y distribución más homogénea.

c.- Importante presencia de población residente de nivel socioeconómico medio y bajo, alcanzando una densidad máxima de 269 hab/Há. La zona, al igual que toda el área presenta

en su conjunto una persistente pérdida de población que se traduce promedialmente en 600 habitantes menos en el período intercensal de 1985 – 1996.

d.- Bordeada por espacios públicos inseguros y degradados, pero de gran potencialidad ambiental y paisajística.

#### *Z8. Rambla Norte – Aduana*

a.- Áreas de espacio público caracterizadas por la fuerte presencia del edificio monumental de Aduanas.

b.- Zona de población flotante que accede a trabajar en las actividades portuarias, comerciales gastronómicas y turísticas, así como usuarios de las mismas

#### *Z9. Rambla Norte – Sector intermedio*

a.- Áreas de espacio público sin calificación ni equipamiento netamente de circulación y estacionamiento informal.

d.- Zona de baja calidad destacándose sus posibilidades en la presencia del espacio público de Plaza Garibaldi y las especies vegetales de gran tamaño (Tipas) que parcialmente caracterizan su lado norte.

#### *Z10. Acceso Norte*

a.- Zona de borde de carácter híbrido que conjuga espacio público, actividad terciaria y comercial con grandes edificaciones en progresivo desuso y degradación. La disponibilidad de suelo y construcciones existentes, así como un conjunto de morfologías heterogéneas, permiten definirlo como un área de oportunidad.

b.- Sobre la Rambla Portuaria, y al sur de la traza de la Diagonal Fabini, el tejido antiguo de Ciudad Vieja presenta un gran deterioro físico y social, que alterna con conjuntos de vivienda de muy reciente construcción, pautando un estado de transición no exento de conflictos. Al norte de la traza de la Diagonal Fabini, y con frente a la Rambla, predominan manzanas de grandes predios, con usos industriales y de depósito, con una alta capacidad de transformación física.

c.- La densidad de habitantes es muy baja no superando los 150 hab/Há, al limitarse los usos residenciales a sectores puntuales de la zona.

#### *Z11. Acceso Sur*

a.- Zona de borde de carácter híbrido que conjuga espacio público, actividades culturales, turísticas y en menor medida residenciales.

El sector presenta un conjunto de rasgos de disponibilidad de suelo y construcciones y capacidad de transformación que, además de su buena posición, justifican su definición como área de oportunidad: un espacio abierto con escasa definición espacial y de usos, y abundante suelo vacante de propiedad pública y privada, así como vacíos en el tejido amanzanado y padrones con construcciones aptas para la sustitución.

b.- La morfología, producto del encuentro de trazados coloniales y post-coloniales es muy heterogénea presentando un amanzanado irregular y un parcelario de tamaño medio y grande.

c.- El sector oeste, lindero a las zonas residenciales Z4 y Z5, presenta similares características, concentrándose la residencia con un máximo de 114 hab/Há.

#### *Z12. Distrito Cultural – Comercial*

a.- Zona de función central, caracterizada por la mayor agrupación de actividades culturales, de hotelería, comercio especializado y gastronómico, de alcance internacional y metropolitano

b.- Zona muy heterogénea con fuerte presencia de Edificios Institucionales, de Renta, Propiedad Horizontal y comerciales, en la que los espacios públicos de Plaza Independencia y Matriz y el sistema de peatonales resultan ser sus elementos estructuradores. La edificación antigua y contemporánea, de carácter monumental constituye uno de los conjuntos de mayor calidad patrimonial de Ciudad Vieja

c.- Se considera una zona de alto valor social y económico pues conjuntamente con el polo comercial del Mercado del Puerto y el Distrito Financiero conforma el “circuito noble” de Ciudad Vieja, actuando como vínculo entre ésta y el eje 18 de Julio.

La densidad de población es baja y media, caracterizándose sobretodo por población flotante del área, en cuanto a empleados y usuarios de las actividades dominantes.

### **2.2.5.- Zonas de focalización del estudio**

En base a los criterios definidos en el marco teórico, consideramos criterios de zonificación para compatibilizar actividades y por razones de competencia inmobiliaria con actividades no residenciales. Definimos una zonificación operativa a efectos de este trabajo, que se grafica en el diagrama de Zonificación Operativa de la figura 9.

Se identifica un área central conformada por el distrito administrativo financiero y el distrito cultural comercial (definidas como Z6 y Z12 por la MI del PECV). Diversas situaciones de borde presentan características que le confieren una singularidad específica que las diferencia del tejido (definidas como Z1, Z4, Z8, Z9, Z10 y Z11 por la MI del PECV). Todas estas zonas no son consideradas como ámbito de estudio, en el entendido que su posición y características singulares hacen necesario el desarrollo de Proyectos de Detalle, que exceden el ámbito de este trabajo y no tienen las características de intervenciones tipificables y adaptables que se quiere desarrollar.

Quedan por tanto definidas tres áreas, una al norte Zona N y dos al sur, Zona SE hacia el este y Zona SO hacia el oeste. Es dentro de estas áreas que se analizan las características del stock y las posibilidades de intervención que presentan.



Figura 9: **Diagrama de Zonificación Operativa.** Fuente: elaboración propia sobre imagen del PECV (2004).

## 2.3.- Normativas edificatorias y patrimoniales

### 2.3.1.- Normativas contenidas en el PECV

El área considerada por el PECV (2004) como Perímetro A, incluyendo el área del puerto son 175 ha y sin el puerto 120 ha. El llamado Perímetro C de 70 ha contiene la trama urbana consolidada de valor patrimonial. Del total de 16 ha de espacio público, se planea mejorar 13,4 ha. En el momento de la redacción del plan había 5.050 m<sup>2</sup> de calles peatonalizadas y se agregan 3.500 m<sup>2</sup>.

El total de área construida en Ciudad Vieja es de 2.371.500 m<sup>2</sup>. El total de área edificable de acuerdo a las normativas urbanísticas propuestas por el plan es de 4.253.620 m<sup>2</sup>, lo que permitiría un aumento de hasta el 44% del área edificada.

En cuanto a alturas permitidas, se plantea una graduación de alturas máximas, con más altura en el área central consolidada, disminuyendo hacia los bordes, con algunas partes de mayor altura. Se ha graficado en la figura 11 un esquema del volumen edificable en las áreas a estudio de los ejemplos desarrollados.

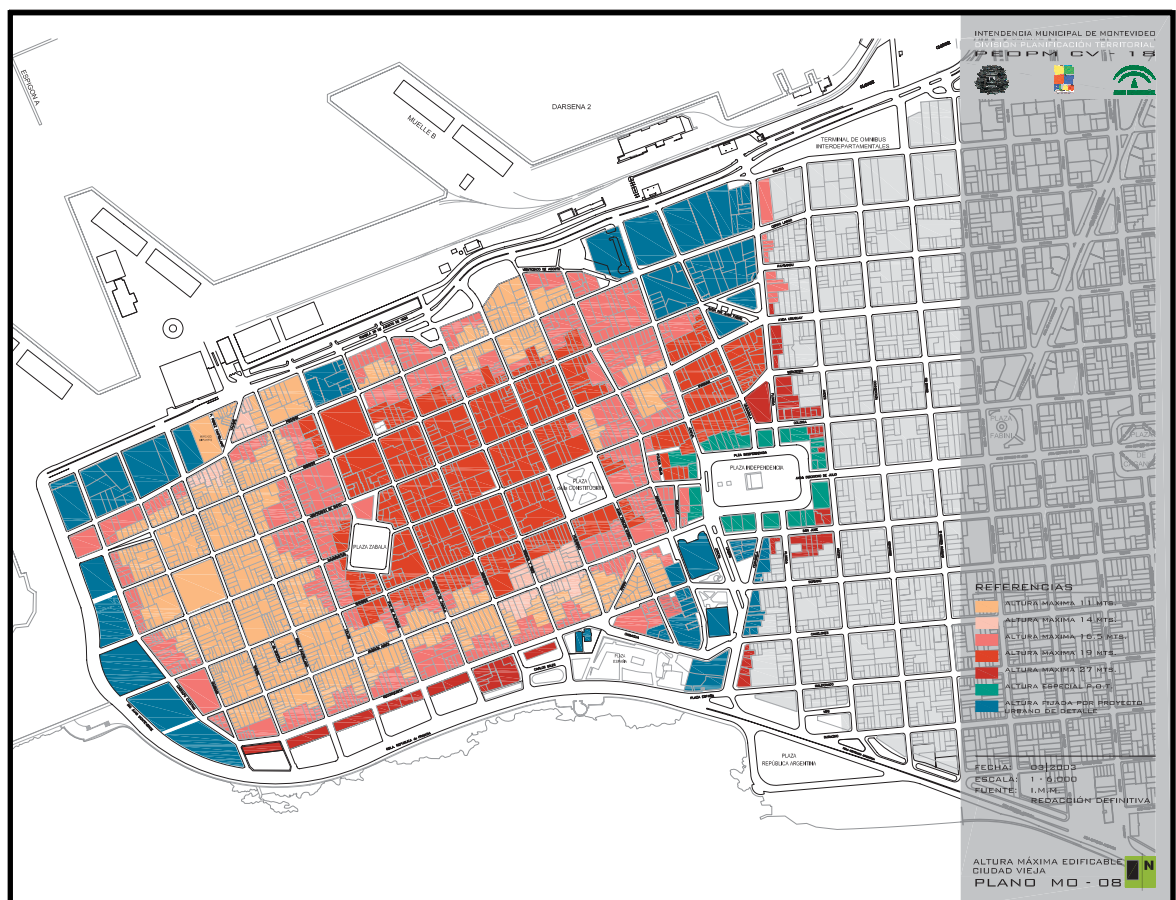


Figura 10: **Altura máxima edificable.** Fuente: MO - PECV, IMM (2004).

### Alturas máximas

■	11.00m
■	14.00m
■	16.50m
■	19.00m
■	27.00m

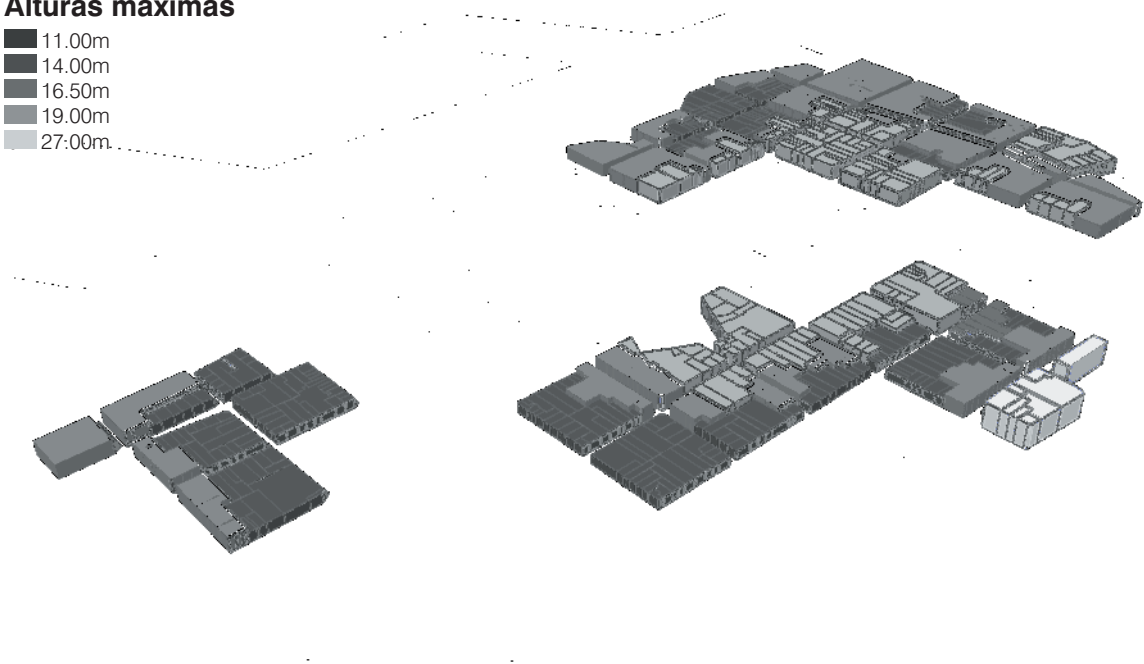


Figura 11: **Altura máxima edificable aplicada en zonas ejemplo.** Fuente: elaboración propia sobre datos MO - PECV, IMM (2004).

### 2.3.2.- Grados de protección de padrones

La CEPCV ha definido los grados de protección patrimonial padrón a padrón, definiendo las siguientes categorías:

- Grado 0: Sustitución deseable. Inmueble con valores arquitectónicos o urbanísticos negativos, cuya sustitución se considera deseable.
- Grado 1: Sustitución posible. Edificio que puede ser sustituido o sometido a una significativa reformulación que incluya un mejoramiento de su relación con el ambiente.
- Grado 2: Protección ambiental. Edificio que puede ser modificado conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos.
- Grado 3: Protección estructural. Edificio que debe ser conservado mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración, sus elementos significativos y sus características ambientales.
- Grado 4: Conservación integral. Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Solo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.

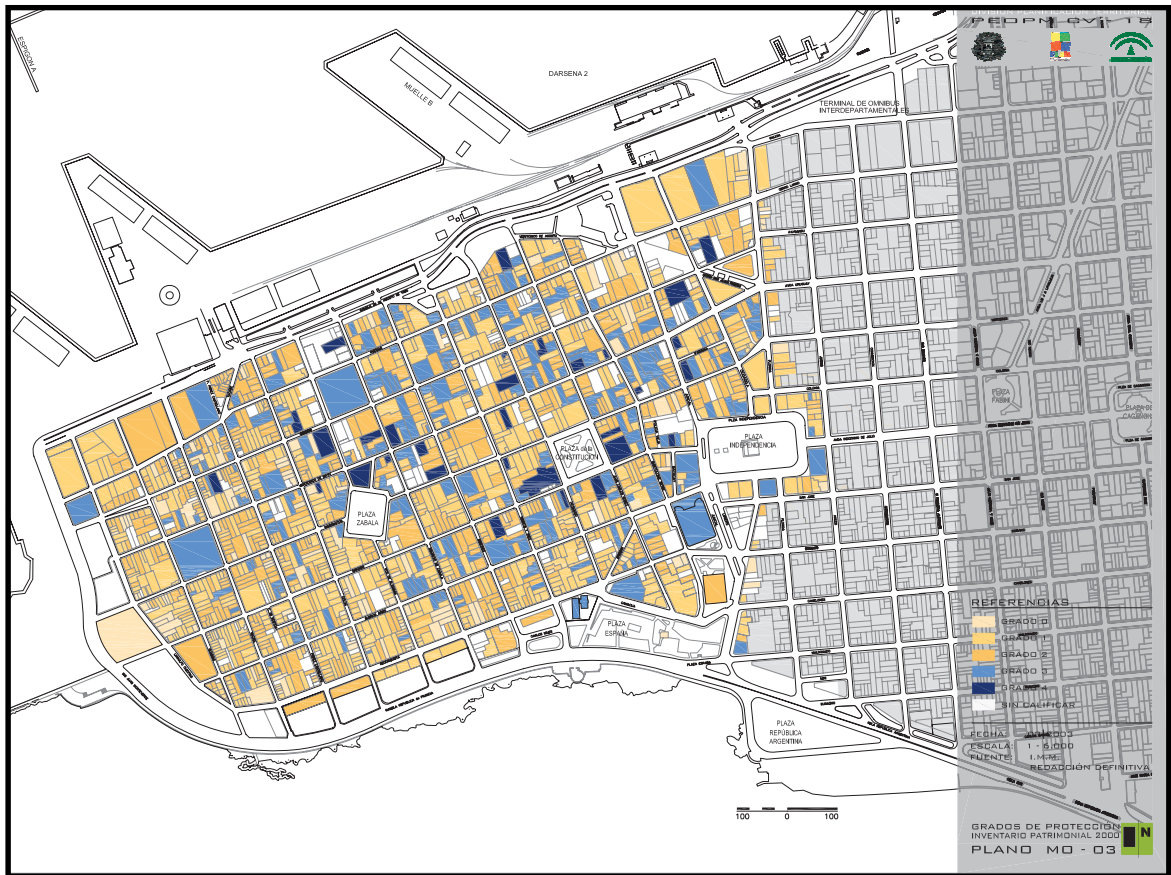


Figura 12: Plano grados de protección, inventario patrimonial 2000. Fuente: MO - PECV, IMM (2004).

Con las modificaciones introducidas por el PECV, la situación del stock disponible estaría afectada de la siguiente manera:

- Dentro de los grados de protección patrimonial 0 y 1 que permiten y/o alientan la sustitución edilicia sumado a los lotes baldíos, hay disponibles para edificios de nueva planta 1.984.230 m2 edificables.
- Solo el 1,9% de las propiedades están categorizadas como grado 4, monumentos en los que no se puede realizar ningún tipo de modificación.
- Los grados 2 y 3, en los que se debe negociar con la CEPCV las intervenciones que se pueden realizar alcanzan al 48,5% de las propiedades (grado 2 34%, grado 3 14.4%).

### 2.3.3.- Tramos protegidos:

Se consideran tramos y espacios testimoniales aquellos que gocen de alguna o de varias de estas características: permanencia del trazado, permanencia de la parcelación tradicional, homogeneidad o coherencia de las tipologías edilicias tradicionales, escaso grado de alteración, soluciones urbanas de interés, entorno de edificios de valor monumental, calidades destacadas de valor paisajístico o ambiental.

En estas situaciones la normativa regula las condiciones de uso, el volumen edificado, la composición formal y los elementos definitorios del ambiente urbano como cornizas, balcones, etc., e impone un procedimiento de evaluación específica para la aprobación de permisos. Asimismo regula la colocación de arbolado, alumbrado y los tendidos aéreos.



Figura 13: Plano tramos protegidos. Fuente: MO - PECV, IM (2004).



## 2.4.- Stock potencialmente disponible

### 2.4.1.- Ubicación de edificios desocupados y baldíos

En el plano de la figura 14 elaborado sobre información de la MI del PECV, se grafican los edificios desocupados y tapiados y los baldíos insertos en el tejido, muchos de los cuáles son utilizados como estacionamientos vehiculares a cielo abierto.

Como se puede apreciar en el plano, gran cantidad de estas situaciones se presentan en las zonas N, SE y SO, que se han definido como objeto de análisis para este estudio. Son áreas de uso dominante residencial y coincide con los datos sociales de vaciamiento de la población residente en los últimos tiempos.

También se puede apreciar en este plano la dispersión de dichas situaciones en el tejido, intercalándose con edificaciones ocupadas. En muy pocas situaciones conforman conjuntos continuos de dimensiones importantes.

Según los datos del último censo procesado realizado en 1996, las casas desocupadas en la sección censal 1 definida como barrio Ciudad Vieja, son 925, lo que resulta el 14% del total de las viviendas, mientras que el promedio de casas desocupadas en Montevideo es el 6%.



Figura 14: **Plano baldíos y edificaciones desocupadas.** Fuente: elaboración propia sobre información de la MI - PECV, IMM (2004).

Censo 1996						
	viviendas			población	casa vacias/total	vivs/hab
	total	ocupadas	desocupadas			
Mvdeo	453.874	425.397	28.477	1.344.839	6%	2,96
C.Vieja	6.617	5.692	925	15.805	14%	2,39

Figura 15: **Tabla de incidencia de viviendas desocupadas - censo 1996.** Fuente: elaboración propia sobre datos INE (2006).

#### 2.4.2.- Tipologías de edificios

Analizando las características de los edificios desocupados o de bajo atractivo inmobiliario, y que resultan adecuados para ser incorporados en operaciones de reciclaje, se pueden tipificar diferentes situaciones.

Se han tomado como base para la clasificación tipológica y del análisis del potencial de intervención en las mismas, el trabajo de García Miranda y Russi (1985) sobre "Esquema de las tipologías de vivienda de Ciudad Vieja" y los trabajos sobre casas a patios realizados por el Instituto de Diseño de la FAMU, UdelaR (1997 y 2002), coordinados por el Arq. Carlos Pantaleón.

##### *Casas a patio.*

Se encuentran total o parcialmente desocupadas, o en condiciones de tugurización gran cantidad de ejemplares de las llamadas casas a patio, construidas mayoritariamente a fines del siglo XIX y principios del XX.

El Instituto de Diseño (2002) comienza el estudio analizando las causas de la obsolescencia de las Casas a Patio, que identifica principalmente en su excesiva dimensión para los requerimientos familiares actuales y la proporción de los espacios que dificulta un acondicionamiento adecuado y económico de los mismos. También se ven dificultades de conservación y deterioro por las tecnologías antiguas utilizadas en su construcción y problemas de significación por la imagen evocadora de tiempos lejanos.

Se estudian tres atributos del edificio que pueden a la vez generar las causas de la obsolescencia y ser un potencial para su adecuación: la estructura formal, la estructura constructiva y la estructura ornamental.

La clasificación sobre la base de la estructura formal es la que reviste mayor interés para este trabajo, dado que los aspectos constructivos y ornamentales que el Instituto de Diseño desarrolla, tienen una incidencia menor en las posibilidades de intervención.

Los componentes que se toman para la definición de los tipos son: ancho del predio, crujía de fachada, ubicación y cantidad de los patios principales, cantidad de niveles y sus destinos, longitud del predio, la secuencia espacial estructurante y la ubicación de los servicios.

En base a estos elementos se elabora un cuadro de tipos de casa a patio, siendo los más característicos de la Ciudad Vieja los siguientes:

- Vivienda Unitaria, T1 y T2

Son los más antiguos (1780-1830) y corresponden a predios de ancho igual o mayor a 10m. Presentan patio central y doble crujía de habitaciones laterales. La fachada presenta acceso y zaguán central.

- Vivienda con comercio, T12, T13, T14

A partir de 1870 el programa comercio adquiere desarrollo, conjuntamente con las estructuras de hierro que habilitan grandes luces y pocos apoyos. Se construyen edificios combinando 1 o 2 comercios en Planta baja con oficinas o vivienda en 1er piso, o plantas altas con una vivienda por nivel.

Para los otros tipos se considera la clasificación más amplia realizada por García Miranda y Russi (1985) de las tipologías de vivienda de la Ciudad Vieja. La primera refiere también a vivienda a patio, pero colectiva. Los otros tipos corresponden a viviendas extrovertidas de diferentes épocas y características.

- Vivienda patio colectiva, TIV

Es una vivienda introvertida, con patios centrales rodeados de circulaciones por los que se accede a las unidades de habitación. Pueden tener servicios comunes en los casos de inquilinatos y conventillos, o individuales en los casos de apartamentos de renta.

*Viviendas entre medianeras extrovertidas unifamiliar, TVI*

Son tipos característicos de la Ciudad Vieja, con características constructivas similares a las casas a patio, pero con iluminación y ventilación a la calle o al jardín en la mayoría de las habitaciones.

Se distinguen dos tipos: en esquina y entre medianeras con fondo, pudiendo estar asociadas con comercio en planta baja y ser de 1 o más niveles. Desde el punto de vista formal, las casas en esquina adquirieron progresiva importancia decorativa, incluyendo elementos de remate tipo miradores, pináculos y cúpulas, caracterizadores del paisaje urbano de la Ciudad Vieja.

### *Viviendas colectivas extrovertidas entre medianeras, TVII*

A principios de siglo se da la aparición de edificios de renta de 3 o 4 pisos buscando mayor rentabilidad ante la escasez de suelo y que tienen un fuerte impulso a raíz de la Ley de Higiene de 1928, que desalienta la vivienda a patios. Con la Ley de Propiedad Horizontal en 1946, crece fuertemente la construcción de apartamentos, densificando los tejidos.

Por su situación dominial, son de especial interés para este estudio los edificios de renta para viviendas de clase media. Si bien se trata de edificios de apartamentos de buenas características espaciales y constructivas, muchos se encuentran parcialmente desocupados o cumpliendo funciones no residenciales de baja renta (depósitos, etc.). Su potencial se base en el régimen de propiedad común del edificio, lo que permite su adquisición íntegra en una sola operación inmobiliaria, para incorporarlo en una operación de intensificación. En caso de estar parcialmente ocupados, la incorporación de los inquilinos al programa puede ser un factor interesante de negociación frente a los propietarios.

### *Vivienda isla colectiva, TVIII*

Aparecen a partir de la década del 50, influenciados por las ideas del movimiento moderno una serie de grandes edificios en bloque de doble orientación, principalmente sobre el borde la rambla sur y alrededor de la Plaza Independencia. Lo interesante de estos ejemplos es que a pesar de su alta rigidez a las modificaciones y posibilidades de adaptación, requieren por su escala y la normativa de Propiedad Horizontal, de instrumentos de administración para su propio mantenimiento. Canalizar estos instrumentos hacia el espacio de negociación territorial, en un escenario de intensificación, podría tener un efecto sinérgico muy interesante con los nuevos pobladores.

Existen otros tipos edilicios con fuerte presencia en la Ciudad Vieja que no figuran en los estudios consultados porque no corresponden a edificios de vivienda, pero que revisten gran interés a efectos de este trabajo. Son los edificios de renta para oficinas y los estacionamientos a cielo abierto.

### *Edificios de renta para oficinas*

Se construyeron durante la primera mitad del siglo XX edificios colectivos de oficinas para profesionales o pequeñas empresas. Son unidades repetitivas de pequeñas dimensiones, muchas veces uniendo varias unidades de un mismo piso para oficinas mayores. Pueden tener servicio de toilet y tisanería por unidad, o servicios comunes en cada piso.

Hoy en día muchos se encuentran subocupados, usados para otros fines o vacíos. Es interesante su potencial de adaptación por la buena construcción y espacialidad neutra, que permite pensar en modificarlos para adecuarlos a la función residencial o a los nuevos

requerimientos para lugares de trabajo, en programas de usos mixtos. Al igual que los edificios de renta para vivienda, la situación dominial generalmente en régimen común, facilita su incorporación integral a programas de intensificación.

### *Estacionamientos a cielo abierto*

La obsolescencia de ciertos tipos edilicios y el fuerte requerimiento espacio para estacionamiento de vehículos, alentó en ciertos momentos a los propietarios a la democión de las construcciones para instalar predios de estacionamiento a cielo abierto. En la actualidad esta práctica se ha prohibido, pero hay una fuerte presencia de estos huecos en el tejido, algunos que incluso han dejado de ser rentables y se encuentran vacíos, no habiendo encontrado una viabilidad económica para su reincorporación al mercado inmobiliario.

## 2.5.- Marco legal de las cooperativas de vivienda

Las cooperativas han tenido una importante participación en la construcción de viviendas sociales desde la ley de vivienda de 1968. En particular en la última década han tenido una fuerte participación dentro de la demanda subsidiada por Ministerio de Vivienda a través del Programa SIAV.

### **2.5.1.- Personería jurídica y variedades de cooperativas de vivienda**

Su funcionamiento y características están regidos por la Ley del Plan Nacional de Vivienda 13.728 de 1968 y las modificaciones introducidas por la Ley de creación del Ministerio de Vivienda 16.112 de 1990, y la Ley 16.237 de 1992 que modifica la estructura del Plan de Vivienda. También hay artículos de la Ley 17.930 del Presupuesto Nacional 2005-2009 del 2005 que introduce elementos referidos a la vivienda social y las cooperativas en particular. Asimismo hay varios decretos y regulaciones generales que atañen a la actividad de las cooperativas de vivienda y los Institutos de Asesoramiento Técnico.

Algunos artículos importantes de dichas leyes, que hacen a sus posibilidades de adaptación a la realidad que se estudia, se transcriben a continuación.

De la Ley 13.728 Poder Legislativo (1968):“Artículo 130. Las cooperativas de viviendas son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y Proporcionar servicios complementarios a la vivienda.”

La ley clasifica las Cooperativas de Vivienda en “Unidades Cooperativas de Vivienda” y “Cooperativas Matrices de Vivienda”.

Las unidades cooperativas tienen un número mínimo y máximo de integrantes.

“Artículo 142. Son unidades cooperativas de vivienda las que, constituidas por un mínimo de diez socios y un máximo de doscientos, tiene por finalidad proporcionar vivienda y; servicios complementarios a los mismos, construyendo con ese objeto un inmueble o un conjunto habitacional o adquiriéndolo en los casos previstos en el artículo 146.”

En base a las distintas posibilidades de la tenencia de la vivienda, las unidades cooperativas se dividen en cooperativas en régimen de usuarios o de propietarios. También se clasifican según el aporte propio por el sistema de ayuda mutua cuando se realiza la incorporación de mano de obra de las familias en la construcción, y de ahorro y préstamo cuando las familias realizan su aporte en forma de ahorro monetario y se contratan empresas constructoras para la ejecución de los trabajos.

“Artículo 144. Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas. Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrán cederse por acto entre vivos, pero sujeto a las limitaciones que se establecen en la presente ley.”

‘Artículo 145. Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal (ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946), sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 161 y 162. Las cooperativas de propietarios pueden retener la propiedad de las viviendas, otorgando el uso a los futuros propietarios, mientras éstos amortizan el costo de la vivienda.”

Las cooperativas matrices, dentro de ciertas limitaciones, son entidades abiertas que agrupan familias sobre una base gremial o territorial y organizan los diferentes aspectos tendientes a facilitar la concreción de diferentes programas de unidades cooperativas.

“Artículo 163. Son Cooperativas Matrices de Vivienda aquellas que reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aportes sistemáticos de ahorro y con la finalidad de asistirlos en la organización de Unidades Cooperativas de Vivienda, en la decisión y realización de sus programas de obtención de créditos, adquisición de terrenos, proyectos, construcción y adjudicación de viviendas y ejercer las funciones que en ellas deleguen a esos fines, las Unidades Cooperativas filiales.”

“Artículo 164. Las Cooperativas Matrices de Vivienda actuarán limitadas a un gremio o a un ámbito territorial determinado y se denominarán, respectivamente, gremiales o locales.

La reglamentación determinará las condiciones que deberán reunir los grupos gremiales o locales para ser considerados tales a los efectos de esta ley.”

“Artículo 165. Las Cooperativas Matrices de Vivienda no podrán superar el número de mil socios sin vivienda adjudicada, salvo que la Dirección Nacional de Vivienda lo autorice en consideración al interés general y siempre que se encuentren garantizados los derechos de los socios.”

“Artículo 167. Por cada inmueble o conjunto habitacional cuya construcción decida, la Cooperativa Matriz deberá organizar con los destinatarios de las viviendas una Unidad Cooperativa. Estas Unidades Cooperativas permanecerán ligadas a la Cooperativa Matriz en calidad de filiales por lo menos hasta que hayan adjudicado definitivamente las viviendas y cancelado sus deudas con la misma. Entre tanto la Cooperativa Matriz estará obligada a prestarles asistencia técnica y financiera y tendrá sobre ellas el contralor que la reglamentación establezca.”

“Artículo 168. Las Cooperativas Matrices en caso de promover grandes conjuntos habitacionales, deberán establecer un proyecto urbanístico y edilicio de conjunto. Los lineamientos generales de estos proyectos deberán ser respetados por las unidades cooperativas filiales.”

Lo que resulta especialmente interesante es la posibilidad de generar cooperativas matrices con ámbitos territoriales definidos y en base a proyectos urbanísticos específicos. Si bien es un instrumento que se ha utilizado poco, parece un instrumento interesante a desarrollar en referencia a la Ciudad Vieja. Tal vez se deba flexibilizar la exigencia de generar una unidad cooperativa independiente por cada proyecto, pudiendo generarse a su vez sub-programas que agrupen varios proyectos con una única personería de unidad cooperativa, y en estrecha referencia a la matriz.

### **2.5.2.- El asesoramiento técnico**

También se definen en la Ley los Institutos de Asistencia Técnica, que han sido herramientas fundamentales en el desarrollo del sistema cooperativo de viviendas. Realizan un asesoramiento técnico integral (social, contable, arquitectónico, de gestión, etc.) y están regulados por normas de asociaciones sin fines de lucro. A pesar de eso se les encomienda participar en la administración de la obra, llegando a considerárseles las responsabilidades de “empresa constructora” actuando conjuntamente con la cooperativa en los casos de ayuda mutua.

“Artículo 171. Son Institutos de Asistencia Técnica aquellos destinados a proporcionar al costo servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, pudiendo incluir también los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras.”

“Artículo 174. (Modificado por la Ley 16.237) La reglamentación determinará los costos máximos de los servicios que proporcionan los Institutos de Asistencia Técnica, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 7 % (siete por ciento) del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en el artículo 171.”

Se les topean los honorarios a cobrar por cada proyecto como un porcentaje fijo del costo de las obras, y no se discrimina en referencia a la complejidad del proyecto ni si se trata de un reciclaje. Además, al considerarse como un porcentaje del costo de construcción, si la incidencia de las obras es menor dentro del valor de tasación, los honorarios pueden ser incluso menores que en obra nueva.

Esto genera un doble desestímulo a los proyectos de reciclaje y aún de proyectos de nueva planta insertos en tejido consolidado. Comparados con proyectos en terrenos amplios en la periferia, estos proyectos son de menor escala, aumentando la incidencia de los costos fijos de proyecto. Además presentan la imposibilidad de utilizar tipologías estándar y repetitivas y la dificultad de tener que analizar y proyectar cada padrón de forma individual y cumpliendo con un presupuesto acotado. Por otro lado la dirección de obra, con las tareas de consolidación e incertidumbre que genera cualquier proyecto de reciclaje, requiere una especialización, capacitación y dedicación que difiere sustancialmente de los proyectos que se realizan habitualmente.

### **2.5.3.- Valor de construcción y topes para predio e infraestructura**

La Ley también define la forma de considerar los costos de construcción en vivienda social, y diversos máximos a financiar en relación a las categorías de vivienda social que se plantean.

“Artículo 23.- Entiéndase por Valor de Construcción el costo de construcción de la vivienda incluyendo aleros, porches, garajes y otras obras realizadas en el predio, y/o la cuota-parte de obras comunes, en el caso de viviendas colectivas.

Excluyese del Valor de Construcción, al objeto de la clasificación en los tipos definidos en este Capítulo, el costo de los locales destinados a actividades no habitualmente domiciliarias, como locales para artesanías, industrias, comercios, oficinas o escritorios profesionales, aunque la reglamentación autorice incorporarlos al ambiente interior de la vivienda.

Entiéndase por costo de construcción, el costo normal resultante para el propietario de las obras hasta su habilitación incluyendo rubros tales como honorarios técnicos, beneficios de la



empresa constructora, conexiones, impuestos o trámites. Se excluyen, naturalmente, el costo del terreno y de las obras de urbanización.

Los límites del Valor de Construcción de cada tipo se fijarán en Unidades Reajustables. Se establecerá el límite para la vivienda de un dormitorio y el aumento de valor por cada dormitorio adicional.”

“Artículo 24.- Entiéndase por Valor de Tasación el valor de construcción definido en el artículo 23 incrementado hasta en un 15% (quince por ciento) en razón del terreno y obras complementarias de urbanización.

La Dirección Nacional de Vivienda, por razones fundadas, podrá elevar esta porcentaje cuando se trate de conjuntos habitacionales que requieran por razones justificadas una inversión elevada en obras de urbanización.”

Esta referencia al máximo que se puede afectar al costo del terreno y las obras de urbanización se legisla con el sentido de que exista un equilibrio entre lo que se construye y donde se construye, en programas de conjuntos de vivienda social. En los casos de implantaciones centrales y en especial de reciclajes, se introducen razones de índole patrimonial y de recuperación urbanística, que exceden en cierta forma las prioridades sectoriales de la generación de vivienda social con que se pensó la Ley, y tampoco podrían considerarse estrictamente como “inversión elevada en obras de urbanización”.

Se podría hacer extensivo este párrafo e incluir que la DINAVI, en acuerdo con los planes urbanísticos de la intendencia respectiva, definirá áreas o situaciones donde “se requiera por razones justificadas admitir una mayor incidencia del costo del predio, entendiéndose por predio el terreno con o sin construcciones a reciclar.” Se deben crear mecanismos de justa tasación para evitar que se traslade el sobre costo a los propietarios de los inmuebles disponibles, en lugar de posibilitar la concreción de programas de intensificación a costos accesibles para la población objetivo.

## 2.6.- Prácticas habituales e incidencia del sistema cooperativo en el sistema de vivienda social.

### 2.6.1.- Líneas de financiamiento del MVOTMA

En el capítulo 1 del Plan Quinquenal 2005 – 2009, MVOTMA (2005), se describen los sistemas de financiamiento de vivienda que han estado vigentes en los últimos años. Son en particular de interés para la intensificación en Ciudad Vieja los de cooperativas y postulación grupal al SIAV y los de construcción de vivienda para pasivos.

#### *“K. COOPERATIVAS*

b.2. Población Objetivo. El programa está dirigido a cooperativas de ayuda mutua o ahorro previo, en régimen de usuarios o propietarios, para familias de ingresos menores a 60 UR, de acuerdo a lo establecido por la ley 16.237.

El financiamiento de las soluciones habitacionales del programa Cooperativas se realiza mediante un subsidio directo de 374 UR a cada núcleo familiar que acceda al sistema, independientemente del ingreso de la familia o valor de la vivienda, un Préstamo hipotecario que también financia el Ministerio de Vivienda y un componente de aporte mínimo de la Cooperativa. El aporte mínimo de la cooperativa debe ser el 15% del valor de tasación, pudiendo llegar este aporte a un máximo del 20%. El mismo puede efectivizarse a través de ayuda mutua, ahorro previo u otros aportes tales como terreno, materiales, etc.”

Los programas de llamados SIAV grupales tienen características organizativas de autogestión muy similares a las cooperativas de vivienda, pero se dirigen a sectores de ingreso familiar menores de 30 UR mensual. El esquema de financiamiento está basado en un fuerte subsidio, similar a los programas de núcleos básicos del MVOTMA.

#### *“L. PROGRAMAS DE VIVIENDAS PARA PASIVOS*

c.1. Objetivo. El objetivo de este programa es atender al sector de población de pasivos dependientes del BPS. El Ministerio de Vivienda desde el año 1993 implementó diferentes soluciones. Inicialmente mediante un Convenio con el BPS se destinó un porcentaje de las viviendas de tipo NBE de conjuntos en construcción a pasivos. Posteriormente se realizaron ampliaciones de contrato para la construcción de conjuntos habitacionales de NBE totalmente destinados a pasivos. Y finalmente el Ministerio de Vivienda a partir del año 1996, procedió a realizar llamados a licitación para la construcción de viviendas diseñadas para pasivos.

La ley 17.292 de 2001 y el decreto reglamentario 425 del 1º/11/2001, establecen las competencias del Ministerio de Vivienda y del Banco de Previsión Social respecto al programa de vivienda para pasivos, le transfieren al MVOTMA la responsabilidad de la administración y mantenimiento de las viviendas de pasivos y crean la Comisión Consultiva integrada por el MVOTMA y el BPS, para la evaluación de las políticas habitacionales para pasivos. La DINAVI a inicios del año 2003 para asumir las nuevas responsabilidades en el programa de viviendas para pasivos crea un equipo de trabajo responsable de implementar el sistema de administración y mantenimiento de las viviendas y para estudiar nuevas soluciones alternativas, en coordinación con la Comisión Consultiva y con el BPS.

c.2. Población objetivo. La población objetivo son los jubilados y pensionistas con asignaciones mensuales inferiores a 12 UR que reciben prestaciones del BPS. En casos especiales el Banco de Previsión Social puede elevar el tope a 24 UR.”

### **2.6.2.- Criterios novedosos del Plan Quinquenal 2005-2009**

Dentro de los lineamientos del Plan Quinquenal 2005-2009, MVOTMA (2005), se mencionan criterios de priorización para las diferentes modalidades de producción de vivienda. Estos criterios serían coincidentes con los enfoques que se plantean en este trabajo para la intensificación en Ciudad Vieja.

“(iii) Criterios de priorización.

- Proyectos insertos en áreas centrales o intermedias que aprovechen el stock existente tanto en materia de suelo urbano como de stock edilicio.
- Proyectos que favorezcan la integración social en componentes etéreos, de género, económicos y atendiendo a la diversidad cultural, considerándose fundamentalmente la integración de aquellos sectores con diferentes formas de exclusión.
- Proyectos habitacionales que consideren sus tecnologías productivas en función de los costos y beneficios de la sociedad en su conjunto de modo de optimizar el empleo de los recursos.
- Proyectos habitacionales que maximicen la utilización de la edificabilidad del suelo sin perder las características de calidad y confort necesarias.
- La participación de los destinatarios en todas las etapas del proceso, favoreciendo los procesos autogestionarios y de control social en la producción.
- El esfuerzo en sus diversas formas de los destinatarios, partiendo de sus reales capacidades, no solamente considerando los aspectos económicos sino sus características socio culturales.
- La organización de los sectores de la demanda, desde sus diversas formas pero atendiendo a que también debe posibilitarse el acceso individual a la vivienda.
- La calidad arquitectónica y urbana y las posibilidades de adaptación a las futuras necesidades de la población; necesidades y costos de mantenimiento.”

Dentro de las metas previstas para el quinquenio 2005-2009, se plantea en tercer lugar:

“3. Mejorar la utilización de la inversión histórica de la comunidad potenciando el afincamiento y la permanencia de la población en centralidades y áreas intermedias.

Se impulsarán prioritariamente proyectos habitacionales en centralidades, que permitan la máxima utilización de suelo urbano, infraestructuras y servicios existentes y se privilegiará la adjudicación de aquellos programas en espera, que respondan a estos lineamientos. Para el cumplimiento de esta meta, se considera la aplicación de los siguientes programas y líneas de acción: Cartera Nacional de Suelo con destino habitacional la que será administrada formando parte de los activos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. La Cartera Nacional de Suelo con destino habitacional se constituirá con los inmuebles aptos para ese uso que le adjudique u obtenga la Dirección Nacional de Vivienda a los efectos de utilizarlos en la ejecución de programas habitacionales por sí misma o para otorgarlos o venderlos a

personas o grupos de personas con esos Crear una comisión integrada por la Administración Central, Entes autónomos y Servicios Descentralizados para incorporar a esa Cartera Nacional de Suelos, los inmuebles del patrimonio estatal aptos para uso habitacional. Programas de rehabilitación urbana y desarrollo local coordinados con los Gobiernos Departamentales. Préstamos y subsidios para construcción de vivienda nueva, reciclajes, refacciones, ampliaciones y mejoras en áreas definidas territorialmente. Para ello se utilizarán los instrumentos existentes (tales como préstamos y mecanismos de subsidio para mejoramiento y rehabilitación de inmuebles, así como para su reciclaje con fines habitacionales), con los ajustes necesarios y se desarrollarán nuevos, que permitan intervenir activamente en la retención y atracción de población en las áreas consolidadas y bien servidas de las ciudades“.

### 2.6.3.- Cantidad por Tipos de vivienda generadas por el MVOTMA

El MVOTMA tiene una diversidad de programas de financiamiento y subsidio a la vivienda social para familias con un ingreso familiar inferior a 60UR mensual. Las familias con ingreso superior se consideran demanda solvente y son atendidas exclusivamente por la vía de créditos hipotecarios del BHU.

Los programas responden a diversas situaciones: la vivienda rural es atendida a través de un organismo paraestatal específico denominado MEVIR; hay programas para compra de vivienda usada en el mercado inmobiliario; según la organización de los beneficiarios y el nivel socioeconómico aparecen los programas de cooperativas, SIAV grupal y los conjuntos de núcleos básicos construidos por empresas; también está el programa construcción de vivienda para pasivos que es administrado por el BPS.

Se adjunta un cuadro realizado sobre los datos resumidos en la evaluación de lo actuado que incorpora el Plan Quinquenal 2005-2009, MVOTMA (2005), donde se indican para cada programa, los volúmenes físicos de las soluciones habitacionales generadas por el Ministerio de Vivienda desde su creación en 1990.

DISTRIBUCION POR TIPO DE SOLUCION (1990-2004)		
tipo de solucion	cantidad	porcentaje
BPS	4.130	9%
COOPERATIVAS	5.287	11%
MEVIR	11.742	25%
NBE y NEMs	20.397	43%
VIVIENDA USADA	6.236	13%

Figura 16: **Tabla de distribución de soluciones por tipo del MVOTMA.** Fuente: elaboración propia sobre datos P. Quinquenal 2005-2009, MVOTMA (2005).

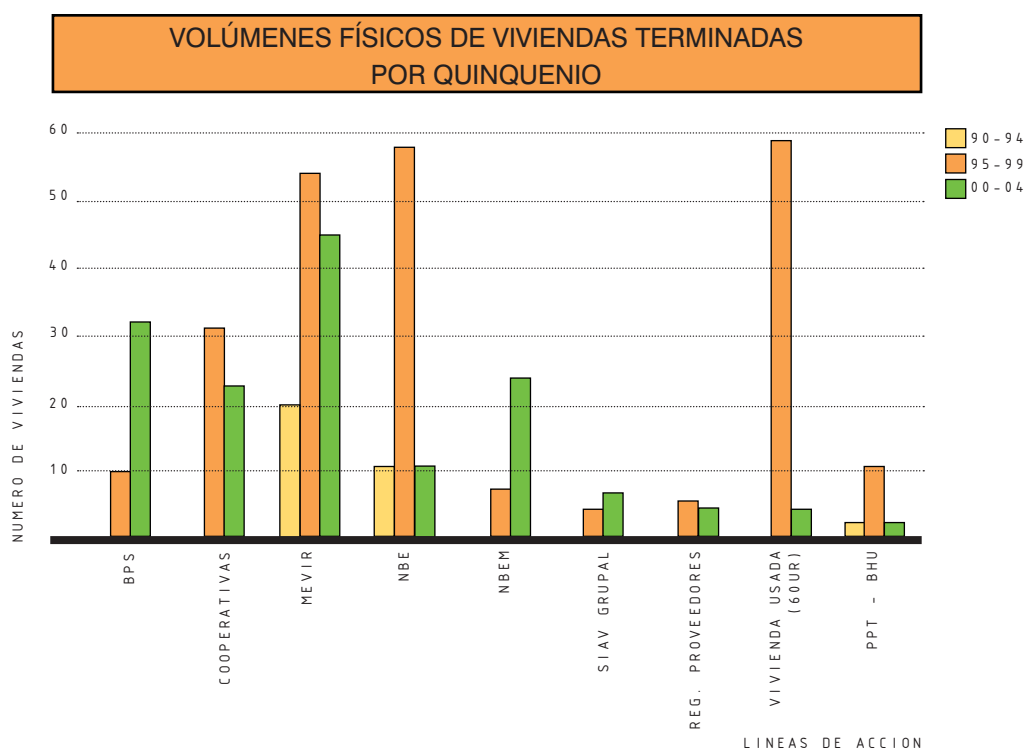


Figura 17: **Tabla de soluciones terminadas por tipo del MVOTMA.** Fuente: elaboración propia sobre datos P. Quinquenal 2005-2009, MVOTMA (2005).

Según los datos de evaluación del Plan Quinquenal 2005-2009, la cantidad de viviendas terminadas por el sistema cooperativo en el período de existencia del Ministerio (1990 a la fecha) son 5.287. El total de viviendas urbanas (excluido MEVIR) son 36.050, por lo que las viviendas generadas por el sistema cooperativo son el 15% del total de viviendas urbanas. De ese total, 6.236 corresponden a vivienda usada, por lo que de las viviendas urbanas construidas nuevas, son el 18%.

SIAV grupal es un sistema de características similares en cuanto a forma de gestión y construcción, pero corresponde a niveles de ingreso familiar menores a 30UR mensual que se implementó luego del año 1995.

Considerando el pasado quinquenio 1999-2004, la suma de las viviendas generadas por cooperativas y SIAV grupal tienen una incidencia del 47% de las viviendas urbanas construidas en el período.

Se puede apreciar que el sistema autogestionado de construcción de viviendas, tiene una altísima incidencia en la generación de vivienda social, lo que conjugado con el potencial de integración urbana de dichos sistemas los constituyen en una herramienta insustituible en el diseño de programas para una efectiva intensificación de la Ciudad Vieja.

También tiene alta incidencia la cantidad de viviendas construidas para pasivos del BPS, que constituyeron el 9% de las viviendas generadas por el Ministerio. Este programa, si bien es gestionado de manera centralizada por el BPS, posee ciertas características en las tipologías desarrolladas y la población objetivo, que lo hacen sumamente compatible con operaciones de intensificación. Podrían implementarse mecanismos que permitan integrar estas viviendas con programas autogestionados, sin perder su especificidad.

#### 2.6.4.- Tamaño de los conjuntos habitacionales construidos en Montevideo

En la información de lo actuado a la fecha por el Ministerio, la información del Plan Quinquenal 2005-2009 constata, para los programas que interesan a efectos del presente estudio, las siguientes cantidades de viviendas discriminadas por el tamaño de los conjuntos. Se consideran los valores para conjuntos de Montevideo.

	TAMAÑO DE LOS CONJUNTOS EN MONTEVIDEO					TOTAL	PERIODO
	-CANTIDAD DE VIVIENDAS POR RANGO DE PERIODO-						
	> 100	100-600	60-30	<30			
COOPERATIVAS	482	90	515	259	1346		1994-1999
	100	91	849	202	1242		2000-04
PORCENTAJE	22	7	53	18			
SIAV GRUPAL	110			33	143		1994-99
			55	56	11		2000-04
BPS			48		48		1994-99
			1398	148	1546		200-04
TOTAL	692	181	2865	698	4436		
PORCENTAJE	16	4	64	16			

Figura 18: **Tabla de tamaño de los conjuntos en Montevideo por tipo del MVOTMA.**

Fuente: elaboración propia sobre datos P. Quinquenal 2005-2009, MVOTMA (2005).

Se puede apreciar que la mayoría de las viviendas construidas se agrupan en conjuntos entre 30 y 60 unidades. Considerando las cooperativas, se construyeron un 53% de las viviendas en conjuntos entre 30 y 60 viviendas, siendo unos 82% de las construidas, agrupadas en conjuntos mayores de 30 viviendas. Considerando la suma de los tres programas que se han considerado a efectos de este estudio, cooperativas, SIAV grupal y viviendas para pasivos del BPS, las cantidades ascienden al 64% las construidas en conjuntos entre 30 y 60 viviendas y un 84% las construidas en conjuntos mayores de 30.

Esto da una idea de la escala que buscan en la práctica habitual los programas de cooperativas para optimizar las tareas de gestión y construcción, pero sin que un excesivo volumen genere complejidades de manejo. Si se logran concretar programas en el rango

entre 30 y 60 viviendas para la Ciudad Vieja, se asemejarían al rango de tamaños de conjunto más común (64%) de los programas que se ha considerado adaptar para las operaciones de intensificación urbana.

## 2.7.- Experiencias piloto de reciclaje por ayuda mutua

Analizado el marco legal y normativo vigente, no existen impedimentos explícitos para la realización de reciclajes por el sistema de cooperativas y/o dentro del área de la Ciudad Vieja. A pesar de esto, no se han realizado programas de este tipo por los canales generales disponibles. Los ejemplos que se han concretado, se han realizado en carácter de excepción o formando parte de programas piloto, principalmente financiados por el BHU y la IMM, y no se ha logrado la replicabilidad esperada. Se han sumado últimamente algunos programas financiados por el MVOTMA, también en carácter de experiencias piloto y en el marco del convenio MVOTMA-IMM-BHU Bruno Mauricio de Zabala.

### 2.7.1.- Programa piloto de la IMM

Con financiamiento de la IMM se ha realizado un programa de cooperativas de vivienda por ayuda mutua con reciclaje de fincas. M. del Huerto Delgado et al. de la UPV-FARQ-UDELAR (2000) realizan una sistematización de la información de dichos proyectos, de donde se extraen algunas características. Se evalúan dichos programas en base a entrevistas con actores calificados y en comparación con programas del MVOTMA, siendo las conclusiones

PROGRAMA PILOTO DE RECICLAJES DE LA IMM					
	AÑO	UBIC	CANT.DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2/VIV INC. COMUNES	COSTO UR/VIV
A. MONTERROSO	1992	CORDON	15	S/D	S/D
PRETYL	1990	PALERMO	8	83	2851
MUJEFA	1994	C. VIEJA	12	82	2320
COVICIVI	1994	C.VIEJA	34	88	1997
COVIGOES	1995	GOES	8	107	S/D
CASA VERDE	1991	B. SUR	5	S/D	S/D

Figura 19: Tabla de Programa Piloto de la IMM. Fuente: elaboración propia sobre datos UPV-FARQ (2000).

muy alentadores sobre la conveniencia de realizar este tipo de programa.

### 2.7.2.- Programas financiados por el MVOTMA

Con financiamiento del MVOTMA se están realizando un conjunto de cooperativas de reciclaje en Ciudad Vieja y zonas cercanas. La cooperativa UFAMA al SUR fue financiada por el sistema SIAV grupal, con el apoyo de la IMM y Mundo Afro y está ubicada en Barrio Sur. Las otras tres cooperativas se ubican en Ciudad Vieja, en el entorno de la Plaza Isabelino Gradín y fueron financiadas en el marco del convenio Bruno Mauricio de Zabala, con apoyo de la IMM.

PROGRAMAS PILOTO FINANCIADOS POR EL MVOTMA					
	AÑO	UBIC	CANT.DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2/VIV INC. COMUNES	COSTO UR/VIV
UFAMA AL SUR(SIAV GRUPAL)	2001	B. SUR	36	61	1322
INCHALA	2005	I. GRADÍN	14	S/D	2128
HUECO DE LA CRUZ	2005	I. GRADÍN	12	S/D	2128
COVICIVI 3	2005	I. GRADÍN	24	S/D	2128

Figura 20: **Tabla de Programas Piloto del MVOTMA.** Fuente: elaboración propia sobre datos del MVOTMA (2006).

De las evaluaciones realizadas de los programas, tanto los de la IMM como los del MVOTMA, surge una apreciación positiva en general del sistema y no se destacan problemas importantes en aspectos constructivos ni sociales. Se ve como a mejorar los extensos plazos de obra, aunque este comentario es común con los proyectos de nueva planta, aunque algo más dilatados.

### 2.7.3.- Otros programas de vivienda realizados en la Ciudad Vieja

En las últimas décadas se han realizado contados ejemplos de vivienda agrupada en Ciudad Vieja, la mayoría de ellos con apoyo estatal, sumándose a los reseñados anteriormente, los programas de Proyecto Precio y Terreno (PPT) financiados por el BHU. Los ejemplos de promotores privados son muy escasos. En el plano de la figura 21 de la MI del PECV, IMM (2004), se pueden ver los diferentes ejemplos por tipo y su ubicación en el tejido de la Ciudad Vieja.





Figura 21: Nueva vivienda 1985-2000. Fuente: MI - PECV, IMM (2004).

## Capítulo 3

# Herramientas para la intensificación en Ciudad Vieja por programas de vivienda autogestionados

Como resultado del análisis socio-espacial de la Ciudad Vieja y del stock para intervenir disponible, así como de las características de los programas de vivienda autogestionados, se han detectado desajustes que dificultan la concreción de proyectos en las actuales condiciones. Por las características de los programas de vivienda social, también se perciben ciertos impedimentos que dificultan las posibilidades de mix social y de usos a escala intermedia, necesario para una intensificación urbana sostenible.

Se intenta sistematizar las principales dificultades encontradas y proponer herramientas de diseño en sentido amplio, abarcando aspectos de gestión, normativos y arquitectónicos, que faciliten la implementación de proyectos de intensificación por programas de vivienda autogestionada. Se tipifican elementos proyectivos alternativos de intervención en el stock, que incorporan estas ideas y herramientas.

Como ejemplos para verificar su viabilidad y facilitar su visualización, se desarrollan algunos proyectos concretos aplicando esas maneras alternativas de intervenir, sobre situaciones reales detectadas en el stock potencialmente disponible. Se han buscado ubicaciones en todas las zonas definidas en la zonificación operativa, para explorar las diferentes posibilidades. A la vez se han elegido situaciones que no constituyen excepciones, sino que aparecen repetidamente en el tejido estudiado, de modo de generar ejemplos replicables.

### 3.1.- Dificultades a la implementación de operaciones de intensificación en Ciudad Vieja por programas de vivienda autogestionados

En el capítulo 2 se analizaron conjuntamente las características socioespaciales de la Ciudad Vieja y el marco legal, financiero, de gestión y organización social, características de la población objetivo y las prácticas de los programas de vivienda autogestionados en Montevideo.

Contrastando las dos realidades, se detectaron varias inadecuaciones y trabas que explican las dificultades que han existido para implementar operaciones de intensificación por este tipo de programas. Se listan las principales dificultades encontradas, para permitir la

sistematización de posibles ideas tendientes a facilitar la eliminación de dichas trabas e inadecuaciones.

### **3.1.1.- Escala del stock disponible**

La escala del stock disponible en padrones individuales (sea reciclaje o nueva planta) no se ajusta las escalas habituales de las cooperativas financiadas por el MVOTMA.

Se consideran los programas de cooperativas, grupos SIAV y viviendas para el BPS construidos en Montevideo por el MVOTMA, en el entendido que son los que se adaptarían a los lineamientos previstos en este trabajo. El 64% de los programas tienen entre 30 y 60 viviendas, siendo sólo el 16% menores de 30 viviendas. El promedio del área propia edificada de las viviendas es de 60 m<sup>2</sup>, lo que considerando el 15% de circulaciones y muros exteriores, resulta un promedio de 69 m<sup>2</sup> brutos por vivienda.

El 80% de los predios de la Ciudad Vieja, y un porcentaje mayor dentro de las zonas consideradas en este estudio, son menores de 500 m<sup>2</sup>. Los predios son profundos y de frentes son angostos, entre 8 y 12 m. De acuerdo a las normativas de edificabilidad se pueden ocupar los predios en un 100%, pero por razones de habitabilidad en predios estrechos y profundos, se podrían ocupar efectivamente un promedio del 60% del área del predio. La altura máxima permitida en las áreas a estudio va desde 11 a 16,60 m, siendo el promedio 13 m, lo que que equivale a 5 pisos de vivienda.

Si consideramos un predio promedio de 315 m<sup>2</sup> (9 x 35 m), ocupado un 60% y construido en 5 plantas, el volumen edificado resultante sería de 945 m<sup>2</sup>. Considerando el promedio de 69 m<sup>2</sup> por vivienda, resulta que este predio podría albergar un conjunto de 13 viviendas, lo que es menos de un tercio del promedio de los tamaños más frecuentes en conjuntos de cooperativas financiados por MVOTMA.

Esta estimación fue realizada para construcciones de planta nueva y utilizando el máximo de edificabilidad posible del predio. En los casos de reciclaje, la cantidad de viviendas por proyecto sería aún menor, dado que resulta difícil utilizar el máximo de edificabilidad del padrón por razones constructivas. Además, la adaptación de proyectos de vivienda a edificios existentes, requiere mayor área de planta y volumen, para cumplir las mismas prestaciones funcionales que un edificio de nueva planta.

### **3.1.2.- Impedimentos legales y de las condiciones financieras**

Las actuales condiciones financieras de crédito hipotecario y subsidio para cooperativas, y solo subsidio para grupos SIAV, supone la aprobación, proyecto a proyecto, de un préstamo y/o subsidio para una sola personería jurídica, en un único padrón. Esta mecánica, aplicada a la escala de los proyectos en un padrón de Ciudad Vieja, aún en proyectos de nueva planta, resulta muy engorrosa para alcanzar los volúmenes necesarios para una efectiva intensificación de la zona.

No está prevista la posibilidad de combinar diferentes programas en un solo conjunto edilicio, lo que permitiría la diversidad tipológica y social, que es otro de los componentes que la intensificación urbana requiere. Tampoco se acepta la incorporación de usos no residenciales o comerciales a los proyectos, lo que facilitaría la mezcla de usos.

No se considera la variable temporal ni de incertidumbre en la concreción progresiva de los proyectos. En el momento de la presentación de la solicitud de crédito se deben tener previstas todas las múltiples variables del proyecto para que sea aprobado, proceso que a su vez requiere un largo período de tramitación.

### **3.1.3.- Costo inmobiliario de los terrenos y construcciones**

Los predios a ser utilizados en estos programas insertos en el tejido consolidado de la Ciudad Vieja, tienen un costo mayor que los que se pueden obtener en la periferia para grupos de viviendas del mismo tamaño. Este sobre costo superaría los valores de tasación y el porcentaje de incidencia para terreno e infraestructura previsto para el sistema de vivienda social.

### **3.1.4.- Mayores costos de gestión, diseño y construcción**

Las características espaciales de los proyectos de inserción y reciclaje generan mayores costos de gestión, diseño y construcción, que los proyectos para población objetivo similar, realizadas en otras implantaciones no centrales. La no discriminación en las condiciones de préstamo y subsidio a las familias, ni en el tope de honorarios de asesoramiento técnico de los IAT, desestimula la concreción de este tipo de programas.

Dado el carácter de instituciones sin fines de lucro de las cooperativas y los IATs, si bien se les exige conformarse como empresa constructora asumiendo esas responsabilidades para la gestión de los proyectos, no se les permite asumir el rol de promotor y administrador de recursos y capital. Esta posibilidad expandiría su campo de actuación y desarrollo,

permitiendo al estado delegar en actores del sector privado de carácter social, parte de la implementación de los programas, potenciando la capacidad de impacto y efectividad de las políticas.

### **3.1.5.- Calidad de la escena urbana y posibilidades de implantación de las viviendas**

Existe una cierta descalificación de la escena urbana y un desajuste de las posibilidades de implantación tradicional en Ciudad Vieja, con el imaginario paisajístico del movimiento cooperativo, en referencia a la presencia abundante del verde y de espacios de dominio intermedio en los proyectos.

### **3.2.- Herramientas para facilitar la concreción de programas de intensificación.**

Para lograr impactar efectivamente en la recuperación de la Ciudad Vieja, reposicionar al barrio a escala urbana en un escenario de mayor integración social y contrarrestar la posible gentrificación resultante del Plan Estratégico implementado por la IMM para el área, se requiere un volumen de actuación que la situación actual ha impedido o desalentado. La implementación de programas de intensificación a la escala requerida, necesita del desarrollo de herramientas a varios niveles, que faciliten la concreción de proyectos en un proceso sostenible.

#### **3.2.1.- Creación de subsidios “patrimoniales” y “de implantación”, de base territorial**

Los programas de vivienda social en Uruguay están basados en la articulación desde el estado de la relación entre la población necesitada de vivienda (demanda) y la generación de oferta de viviendas adecuadas para satisfacer esa demanda (oferta). Asimismo se prevé la articulación del sistema financiero destinado a solventar la adquisición de la vivienda en los casos de la demanda solvente, que con su ingreso puede pagar en cuotas, dentro de un plazo razonable, la totalidad del crédito para solventar el costo de la vivienda que necesita. En los casos que el costo de la vivienda mínima requerida por determinada familia no pueda ser cubierta con su ingreso a través del crédito exclusivamente, se prevé la provisión de subsidios para cubrir la diferencia que surge entre las necesidades y las posibilidades. Este costo lo absorbe la sociedad en su conjunto a través del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización que se compone con aportes de todos los trabajadores (activos y pasivos) del país y es administrado por MVOTMA.

La visión principalmente sectorial de la Ley de Vivienda así como de los programas del MVOTMA, ha llevado a concentrar su interés en la generación de la mayor cantidad posible de soluciones habitacionales al menor costo, considerando el costo desde el punto de vista estricto del valor de tasación.

La definición de la vivienda mínima y en consecuencia sus valores de tasación se realizan desde una visión sectorial, donde no se incorporan variables sociales, territoriales ni patrimoniales en su definición. Las excepciones ya anotadas aparecen como insuficientes: la mayor incidencia del terreno por costos justificados de la infraestructura prevista en la Ley de Vivienda no considera un mayor valor de tasación de la vivienda ni hace referencia a conceptos territoriales o patrimoniales; las metas y objetivos planteados por el Plan Quinquenal de reciente aprobación, que incorporan conceptos coincidentes con los aspectos considerados por este trabajo, requieren el desarrollo de las herramientas que viabilicen dichos objetivos.

Como ya se anotó, resultan más costosas las soluciones generadas en áreas centrales dispersas en el tejido consolidado y en particular los casos de reciclaje de edificios. La equiparación de los proyectos de intensificación, se da cuando se incorporan en la evaluación los costos indirectos que habitualmente no son tenidos en cuenta. Habría que incluir en la evaluación de los costos:

- extender y mantener las redes de infraestructura y los servicios sociales;
- el costo del transporte tanto público como privado y la eficiencia energética de la forma de las ciudades;
- el costo social y la pérdida de calidad de vida que se genera por la segregación espacial de grupos sociales y actividades de la ciudad;
- el costo social y cultural de desperdiciar un stock de calidad y con valores patrimoniales y del decaimiento de las áreas centrales por dificultades de mantenimiento y merma de población

Como surge del análisis de este listado de costos indirectos, existen varios agentes públicos y privados cuyas competencias incorporan las responsabilidades por algunos de ellos:

- El Municipio, a cuenta de los costos que se evita de regularizar o realojar a la población expulsada a la periferia, a través de sus programas de asentamientos irregulares y los costos de extender y mantener las infraestructuras y servicios en la extensión de la planta urbana.
- El MVOTMA como administrador del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, el que cuenta entre sus competencias la generación del suelo urbano necesario para la concreción de los programas de vivienda y procurar un uso más intenso del suelo urbano existente y la infraestructura instalada, así como de su adaptación y mantenimiento.

- La sociedad en su conjunto, a través de las comisiones y programas de recuperación patrimonial, inclusive con apoyo de agencias internacionales que encontrarían una vía para el mantenimiento, puesta en valor y salvaguarda social del patrimonio edificado en sentido amplio, incluyendo los paisajes urbanos calificados.

- Los propietarios de aquellas propiedades que resultan beneficiadas en su rentabilidad inmobiliaria por excepciones en las condiciones de edificabilidad de las normativas, captando parte de esa rentabilidad. Estos propietarios tendrán también beneficios adicionales de la intensificación de actividades, con la mejora en la calidad de vida del área, mayores oportunidades laborales y de negocios, así como de mejores precios inmobiliarios.

Con aportes directos y/o por la vía de exención impositiva, los organismos públicos con las responsabilidades anotadas podrían contribuir a la generación de un fondo de subsidios, también sectoriales pero desde una visión de “implantación territorial” y ‘patrimonial”. También podrían contribuir a este fondo el producto de la tributación adicional por captación de parte del beneficio generado a los privados por las operaciones urbanas previstas.

Estos subsidios podrían confluir en los diferentes programas de intensificación que se propongan, complementando el subsidio “habitacional” que reciben las familias para resolver su problema de vivienda independientemente de su localización. Se deben instrumentar los mecanismos para explicitar dicho subsidio, de modo que se conserve independiente del subsidio habitacional a las familias y solo pueda ser usado en las localizaciones y condiciones previstas, evitando la captación de la renta diferencial, debiendo el subsidio permanecer asociado a la propiedad o volver al estado, si la familia decidiera vender y mudarse.

Los valores de este subsidio dependerán de cada caso y deben ser controlados estrictamente en su uso, para evitar una especulación inmobiliaria de los dueños de las propiedades en una zona, que podrían pretender adueñarse del sobrecosto, imposibilitando el desarrollo del programa. Tal vez sea necesario adquirir con parte del fondo propiedades al inicio del programa, para ejercer de agente regulador de la oferta y lograr mantener los precios inmobiliarios dentro de los márgenes de viabilidad del programa. Este sería un fondo rotatorio, no de subsidio, porque se recupera el costo pagado, cuando los predios son utilizados para la concreción de proyectos.

### **3.2.2.- Incorporación de conceptos de la calidad de vida “sub-urbana” compatibles con alta densidad y centralidad**

Un factor que aparece como importante en las dificultades de captar y retener población de ingresos medios está asociado sin dudas a diferentes aspectos de la degradación de la escena urbana. El estado de conservación de las construcciones y el espacio público, el

acceso a servicios asociados a la vivienda de características y calidad apropiada, la calle arbolada y la profusión de espacios verdes característicos de las zonas más apreciadas de la ciudad y al tema de la seguridad pública, son temas reclamados insistentemente en las encuestas realizadas por el CCU (2003). También influye el desajuste de las posibilidades de implantación tradicional en Ciudad Vieja, con el imaginario paisajístico del movimiento cooperativo en referencia a la presencia abundante del verde y de espacios exteriores a la vivienda, así como áreas de dominio comunitario en los proyectos.

#### *Incorporación del verde propio como extensión de la vivienda*

Un aspecto que debe ser cuidadosamente contemplado en el proyecto arquitectónico es la búsqueda de soluciones novedosas de proyectos de alta densidad y baja altura, que brinden calidades de apropiación del espacio verde exterior, privacidad y gradación de espacios comunitarios equivalentes, aunque difieran, a los que ofrecen los proyectos de duplex en áreas suburbanas.

Este desafío corresponde al diseño arquitectónico y de implantación de los conjuntos, así como a las posibilidades de flexibilizar las normas de edificabilidad de tal modo que se puedan realizar proyectos de mayor complejidad volumétrica y espacial, sin aumentar el volumen construido y sin perder calidades espaciales de la calle. El modelo de gestión y uso de los conjuntos se deberá adaptar en cada caso a las situaciones particulares que el proyecto genera.

### **3.2.3.- Generación de dominios alternativos como herramienta para la intensificación sustentable**

En esta área entendemos sustancial la complementación de dos aspectos que hacen a la relación entre el proyecto urbano-arquitectónico, la gestión y el relacionamiento público/privado. La redefinición complementaria de estos aspectos permitiría recrear los elementos del ambiente urbano deseado, pero sobre la base de introducir lo semipúblico y la construcción de un espacio colectivo. Esto se podría generar por la construcción y el mantenimiento de espacios de dominio alternativo que se podrían generar: espacio público controlado, la creación de lo semipúblico, espacios privados con grados de acceso y uso público.

Cada uno de estos espacios requiere desarrollar dispositivos de diseño, legislativos y de gestión apropiados cuyo estudio excede el ámbito del presente estudio, pero entendemos un aspecto sustancial para poder implementar un desarrollo de intensificación sustentable de la Ciudad Vieja. A modo de ejemplo se incluyen algunas posibles configuraciones de dichos instrumentos.



### *Incorporación de arbolado y espacios verdes semi-públicos*

Dadas las dimensiones y características de las calles en Ciudad Vieja resulta muy difícil la incorporación de espacios verdes y arbolados. A esto se suma la ausencia de retiros frontales o laterales, lo que tampoco permite la apropiación visual del verde privado desde el espacio público. Las plazas existentes en el tejido, Matriz y Zabala, de excelentes calidades paisajísticas y buena conservación, se encuentran ubicadas dentro del área central ocupada por los distritos financiero-administrativo y cultural, lo que por ubicación y características dificulta la apropiación de las mismas a la escala barrial de los residentes.

Las áreas verdes existentes en los bordes, están muy expuestos a los agentes climáticos lo que impide que las especies vegetales de cierto porte prosperen y dificulta su uso en gran parte del año. Además, el uso de la Rambla como vía de tránsito rápido también dificulta su apropiación a escala barrial de los espacios disponibles.

Se podría pensar en la asociación público/privada para la generación y mantenimiento de espacios verdes equipados y arbolado dentro de los predios privados, pero con diferentes grados de apropiación pública del mismo. Esta apropiación puede ir desde la apropiación visual de arbolado plantado en retiros frontales voluntarios y patios con grados de apertura y transparencia hacia la calle, hasta un uso público, con horario y conservación controlados por los propietarios, de zonas dentro de los conjuntos edilicios. La generación de estos espacios y su mantenimiento estará estimulada por la IMM, cuyo interés en la calificación del espacio público se ve beneficiada por la acción de los privados, que reciben beneficios en contrapartida. Estos beneficios pueden ser exoneraciones impositivas o autorizaciones de flexibilización de normas urbanísticas que permitan mantener la edificabilidad al liberar porciones del edificio al uso semipúblico. Incluso se puede pensar en azoteas enjardinadas de acceso directo de la calle y uso semipúblico.

### *Gestión comunitaria de espacios públicos*

El insuficiente mantenimiento y la falta de seguridad en los espacios públicos de la Ciudad Vieja, son factores que dificultan la apropiación barrial de los mismos y la creación de un ambiente comunitario calificado. Se podría pensar en la gestión comunitaria de algunos de ellos, aprovechando la capacidad de gestión de los grupos cooperativos, lo que redundaría en espacios públicos mejor mantenidos, más seguros y más usados. Como contrapartida la Intendencia cede cierto control del libre uso, o uso público de esos espacios, introduciendo el concepto de uso comunitario. Es importante monitorear el manejo de esos espacios para evitar desvíos de los usos previstos.

### **3.2.4.- Flexibilizar, sobre una base territorial y temporal, el marco normativo de las cooperativas de vivienda**

Los créditos hipotecarios y subsidios disponibles para cooperativas de vivienda y subsidios para grupos SIAV, suponen la aprobación proyecto a proyecto de un préstamo y/o subsidio para una sola personería jurídica, en un único padrón. Esta mecánica no sería eficiente para implementar programas que se deban insertar en el stock disponible en Ciudad Vieja.

Se podrían desarrollar proyectos dinámicos, sobre una base territorial y temporal, en una zona donde haya importante disponibilidad de predios y edificios aptos para la construcción. Se delegarían ciertas funciones de programación e implementación del programa en el IAT, actuando en conjunto con la cooperativa, en el marco de un programa dinámico acotado territorial y temporalmente. Se fijarían los criterios para los proyectos, selección de beneficiarios, etc. y se acordarían los mecanismos de fiscalización por parte del estado. Se podría utilizar la figura de cooperativa matriz de base territorial, prevista en la Ley de Vivienda, si la envergadura del proyecto lo requiere.

### **3.2.5.- Flexibilizar la concepción de propiedad horizontal**

La propiedad de los conjuntos de cooperativas se da habitualmente de dos maneras según el régimen de la cooperativa. Cuando se trata del régimen de usuarios, la cooperativa es propietaria del edificio terminado en régimen de propiedad común y adjudica las diferentes unidades en uso y goce a las familias socias. En el régimen de propietarios, una vez finalizada la obra se divide bajo el régimen de propiedad horizontal (PH) y se adjudica la propiedad de las unidades a las familias socias. El sistema es muy similar a una PH realizada por otros medios., Por la forma en que se concede el crédito hipotecario, en ambos casos el predio y las obras que se construyen se constituyen en garantía real del préstamo. Este mecanismo podría flexibilizarse sin modificaciones legales sustanciales, permitiendo una mayor variedad de opciones.

Una cooperativa de usuarios podría ser propietaria de una unidad de PH conformada por todas las unidades a ser usadas por los socios, pudiendo quedar otras unidades en propiedad del Ministerio, el que las adjudica por otros mecanismos, sea en propiedad, renta, etc. También podrían quedar unidades en poder de terceros, promotores o servicios no residenciales. Es muy importante en estos casos discriminar el subsidio y asegurar mecanismos para que no existan desvíos hacia agentes no sujetos de subsidio.

### **3.2.6.- Habilitar un mix de programas y de tipos de viviendas en programas de vivienda autogestionados**

Se podrían conformar conjuntos edilicios integrados por viviendas de diferentes tipos e incluso por actividades no residenciales. La cooperativa de vivienda o sus socios pueden ser propietarios de una parte de ese conjunto. De esta manera se pueden obtener varios resultados interesantes:

- Permite la agrupación de viviendas de diferentes características (valores, calidades, forma de acceso y tenencia), lo que permite la integración de población diversa en un mismo edificio, y todos participando en instancias que hacen a una mejora de la convivencia y la construcción de ciudadanía.
- Habilita la incorporación de cierta población que no estaría en condiciones o no tendría interés en participar en una cooperativa, como jubilados, estudiantes, extranjeros residentes, inquilinos de alquileres subsidiados, etc.

### **3.2.7.- Modificar el tope de costo de honorarios de proyecto y de incidencia del costo del predio en los casos de reciclaje**

Además del sobre costo de los proyectos de intensificación, que sería absorbido por el subsidio "patrimonial", hay dos aspectos del esquema financiero de las cooperativas cuya modificación facilitarían la realización de dichos proyectos.

Un aspecto a considerar es la modificación del artículo 24 de la Ley de Vivienda, permitiendo en los casos de implantaciones centrales y en especial de reciclajes, que por razones de índole patrimonial y de recuperación urbanística, en acuerdo con la Intendencia respectiva, la DINAVI pueda autorizar una incidencia mayor al máximo previsto. Se deberá estudiar en cada caso o por zonas y en base a criterios que se definirán, hasta que porcentaje se puede afectar a la compra del edificio o predio a utilizar.

Otro aspecto importante se refiere a estimular a los IATs a participar en programas de este tipo, modificando el tope que figura en la Ley de Vivienda del 7% del costo de construcción por todos los servicios de asesoramiento. Esto permitiría introducir un diferencial económico para los IATs que se involucren en programas de intensificación y reciclaje, frente a la opción de desarrollar proyectos de nueva planta y baja densidad.

También se debería estudiar cuidadosamente la posibilidad que los IATs, actuando conjuntamente con las cooperativas, asuman ciertos roles de promotor inmobiliario en programas de mayor aliento. Para esto que deberían manejar ciertos márgenes de capital, lo

que debe ser retribuido con algún beneficio para que sea viable. Esto debe concretarse sin generar lucro para las organizaciones, pero podrían existir ciertos ingresos, que les permitirían gestionar programas de mayor escala y complejidad.

### 3.3.- Elementos proyectuales alternativos para intervenir en Ciudad Vieja

Se estudia el desarrollo de elementos proyectuales alternativos a las prácticas tradicionales, que habiliten la implementación de las herramientas facilitadoras descritas. Estos elementos proyectuales lo son en sentido amplio, donde se incluyen aspectos de gestión, financiamiento, régimen de tenencia, mix de usos y grupos sociales, proyectos urbano y edilicio, modalidad de construcción y administración.

#### 3.3.1.- Agrupamiento

Como se ha visto, los reciclajes de viviendas a patio unifamiliar con aumento de unidades, o proyectos de nueva planta en los predios aislados disponibles en el tejido de la Ciudad Vieja, no alcanzan individualmente el volumen adecuado para implementar un proyecto de vivienda autogestionada.

Se puede pensar en agrupar padrones y edificios de diferentes características bajo un mismo proyecto integral que permita incluir reciclajes, ampliaciones y/o edificios de nueva planta. También un mismo proyecto puede incluir diferentes modalidades de construcción como la ayuda mutua o por empresa constructora, según los requerimientos constructivos y de proyecto, bajo una gestión común.

La incorporación en un mismo conjunto edilicio de diferentes programas no residenciales asociados con la vivienda autogestionada, podría viabilizar económicamente y enriquecer el programa social.

#### 3.3.2.- Infiltración

Los aspectos involucrados en la generación de proyectos en Ciudad Vieja, incluyendo la compra de los predios y disponibilidad de las propiedades, el diseño y la negociación con la CEPCV y la gestión de permisos y fondos, dificulta la concreción simultánea de varios proyectos, aún tratándose de predios contiguos.

Para hacer viables estas intervenciones a la escala requerida, se pueden desarrollar proyectos dinámicos, sobre una base territorial y temporal, en una zona donde haya importante disponibilidad de predios y edificios aptos para la construcción. Se definirían los criterios generales de los proyectos, la población objetivo y un tiempo máximo en años para el desarrollo del proyecto. Sobre esta base, se delegará en la cooperativa conjuntamente con el IAT y monitoreado por las autoridades, la implementación de las diferentes intervenciones que conformaran el proyecto final, con cierta libertad en el manejo de los recursos, la definición de los proyectos y la captación de beneficiarios.

### **3.3.3.- Subdivisión y adecuación**

Los edificios tipo de renta para oficinas o pequeños talleres, que están subutilizados y generalmente en buen estado de conservación, resultan altamente inadecuados para funciones residenciales. Esta inadecuación se debe principalmente a la organización espacial, la escasez y ubicación de los servicios y las condiciones de iluminación y ventilación natural.

Esto se puede revertir con operaciones de bajo costo y alta eficiencia, incorporando aire y luz por demolición de algunas partes del edificio o apertura de medianeras por combinación con predios linderos. Los servicios se pueden adecuar mediante la incorporación de “paquetes de servicios” que son elementos modulares prefabricados que se “enchufan” en la construcción existente, facilitando y abaratando la adecuación.

La adecuación espacial dependerá de cada proyecto, pero suele tratarse de plantas compactas, sencillas y flexibles, de módulos similares que se pueden agrupar o subdividir fácilmente. En lo referente a la subdivisión en unidades, resulta sencillo en la medida que generalmente son de régimen común y puede adecuarse fácilmente el nuevo proyecto a división en PH, o propiedad común en régimen de cooperativa de usuarios.

Un caso similar lo constituyen los edificios de renta para vivienda, donde las operaciones físicas de adecuación requeridas pueden ser de menor entidad, principalmente de mantenimiento. En los aspectos dominiales la situación es similar a los anteriormente descritos.

### **3.3.4.- Compensaciones de edificabilidad**

*Sobre-elevación en el centro del predio.*

En la Ciudad Vieja no está prevista la figura de corazón de manzana, permitiéndose una ocupación del predio del 100%, lo que en predios estrechos y profundos produce proyectos

compactos, con el espacio abierto sumamente fraccionado y alta incidencia de la circulación horizontal. Las alturas permitidas en la mayoría de las zonas estudiadas es de 11 m, lo que permite edificios en altura de hasta 4 niveles. Esta altura resulta excesiva para circulación vertical por escalera, pero resulta poco viable para la instalación de ascensores.

En las áreas consideradas en la zonificación operativa de este estudio, la proporción de la calle 1:1.5, así como la escala y ritmo de las fachadas de 2 y 3 plantas, constituyen aspectos identitarios que sería interesante conservar.

Se puede reinterpretar la idea original de las azoteas con mirador central, dispositivo proyectual que identificó a la Ciudad Vieja hasta la primera mitad del siglo XX, planteando la conservación de la altura menor sobre la calle, hasta una profundidad igual a la altura que se sobreedifica y generar luego una torre de doble orientación, de 6 a 8 niveles, con núcleo de circulación vertical con ascensor. El volumen total generado no modifica la edificabilidad de la parcela, pero mejora la relación con la calle, el confort y la habitabilidad del proyecto resultante.

#### *Tratamiento de esquinas*

El tratamiento tradicional de las esquinas con remates decorativos de mayor altura y programas no residenciales en planta baja, se puede conjugar con la necesidad de incorporar espacios de uso público.

Se puede liberar parte de la planta baja y el ángulo interno del padrón al uso público, sustituyendo este volumen con altura adicional que se autoriza en la esquina en forma de remate.

#### *Liberación de espacios al uso público*

La escasez de espacio público y en especial de espacios verdes, en el interior de las zonas de tejido residencial, requiere de mecanismos creativos por parte de la IMM como forma de calificar la escena urbana. Una posibilidad sería ofrecer a los programas de vivienda autogestionados la liberación de partes del predio al uso público, compensando la pérdida de volumen edificado con excepciones de altura y liberando parte de la carga impositiva del predio a cambio del usufructo y mantenimiento del mismo.

### **3.3.5.- Partición de la propiedad con programas no residenciales**

En las teorías que abogan por la de ciudad compacta se hace hincapié en la importancia de la vivacidad de la calle como ámbito de integración social. Incide fuertemente en esta

vivacidad la permeabilidad de las fachadas, que asegure el flujo de intercambio en sentido perpendicular a la calle. Se ha estudiado que los programas residenciales generan baja permeabilidad perpendicular, por lo que se recomienda el mix con programas no residenciales en las plantas en contacto con la calle.

Dadas las características crediticias y de tenencia de los programas autogestionados, en especial los que reciben subsidios a las familias, estas mezclas de usos son muy difíciles de implementar. Se debería estudiar la posibilidad de crear la partición de la propiedad de los diferentes volúmenes del proyecto, correspondientes a diferentes usos y propietarios. De esta forma se podría discriminar el uso de aquellos recursos, que han sido concedidos a las familias en forma de subsidio y con la condición de ser destinados exclusivamente a su vivienda.

Esto puede tener especial interés en los baldíos que son utilizados como estacionamientos a cielo abierto. La cooperativa podría recibir el predio a menor precio, a cambio de construir dentro del edificio las plazas de estacionamiento que se disponen actualmente, las que quedarían en propiedad del dueño actual, quien conserva el negocio.

Se podría extender esta herramienta para permitir la compra de “volumen” en lugar de “superficies de terreno”. En los casos que un edificio en función tenga un resto edificable encima de su edificio o al fondo, este podría vender el derecho a construir en ese volumen, conservando la propiedad del volumen que continuará utilizando. Esto podría ser muy útil para que los proyectos puedan aumentar el volumen edificable, incorporando partes del “volumen disponible” de los predios linderos.

### **3.3.6. Generación de espacios comunitarios de dominio compartido**

Mediante la combinación de espacios de diferentes padrones, se pueden generar espacios de complementación a la vivienda colectiva como salones comunales, jardines para juego de niños o deportes. Esto permitiría alcanzar la escala adecuada para el uso habitual de estos espacios, sin comprometer un volumen desproporcionado destinado en cada padrón a funciones no residenciales. Con la posibilidad de construir estos espacios comunitarios compartidos, se enriquecen los términos de uso y convivencia y las condiciones espaciales de los proyectos. El manejo de estos espacios se hace posible por tratarse de programas de autogestión los que comparten la administración y mantenimiento de los mismos, lo que requiere un mayor compromiso por parte de los usuarios que en los programas tradicionales.

Estos espacios pueden ser porciones de predio que se liberan de construcciones y se comunican entre si. También se pueden realizar por un uso intenso de las azoteas, que con las tecnologías de techo verde se pueden lograr soluciones de bajo mantenimiento y alta

eficiencia y confiabilidad. Estas soluciones tienen beneficios adicionales desde el punto de vista ambiental, como la purificación del aire, la regulación de las temperaturas extremas y el alivio de los sistemas de drenaje en lluvias fuertes.

### **3.3.7. Exploración de calidades espaciales en proyectos de alta densidad**

Parte del desajuste de los programas de intensificación con programas autogestionados se debe a que los proyectos de alta densidad, generalmente edificios en altura, no satisface las expectativas generadas por el imaginario de la casa con fondo. El desafío consiste en recrear en proyectos de alta densidad las calidades espaciales, sobre todo en la extensión al exterior de la vivienda, que brindan los proyectos de tipologías duplex en tira.

Los desarrollos tecnológicos de techo verde, así como de flexibilidad estructural permite el desarrollo de las complejidades requeridas sin encarecimientos sustanciales. Los esquemas de administración, propiedad y uso de dichos espacios dentro del conjunto edilicio son también complejos y requieren una atención especial.

## **3.4.- Ejemplos de aplicación de las modalidades alternativas de intervención**

Los programas de intensificación urbana requieren la concurrencia de varios aspectos para ser efectivos. Las políticas estatales urbanas y de viviendas, los marcos normativos y crediticios y la gestión pública y privada, son muy importantes, pero resulta sustancial el desarrollo de las herramientas proyectuales que permitan viabilizar espacialmente programas tan complejos.

Se pretendió explorar aquellas modalidades de intervención alternativa a las habituales, más adecuadas para la intensificación en Ciudad Vieja. Para verificar su viabilidad y facilitar su visualización, se desarrollan algunos proyectos concretos a modo de ejemplo, aplicando esas maneras alternativas de intervenir, sobre situaciones reales detectadas en el stock potencialmente disponible. Se realiza una estimación de los resultados de aplicar esas ideas en cada situación.

### **3.4.1.- Fuentes de la información utilizada**

Los planos base de la zona y de información existente, se tomaron de la Memoria de Información del PECV, IMM (2004) y de la Memoria de Ordenación del mismo documento se tomó la información de las reglamentaciones vigentes propuestas por el Plan.



La información patrimonial, así como varias de las imágenes del stock edilicio se tomaron del Inventario Patrimonial, IMM (2000).

Se consultaron imágenes y gráficos de las publicaciones: “Ciudad Vieja. Esquema de las tipologías de vivienda” García Miranda, R., Russi, M., (1985); “El concepto de restauración en la dialéctica del proceso de diseño”, ID-FARQ (1997) y “Casa Patio, su capacidad potencial de transformación y adaptación a nuevos requerimientos funcionales”, ID-FARQ (2002).

Se consultó información de los permisos de construcción archivados en los archivos de la IMM y del Instituto de Historia de la FARQ-UdelaR.

Para fotos aéreas se consultó y se tomaron imágenes del programa Google Earth de uso libre, disponible en <http://www.google.com>.

Las otras imágenes y dibujos son de elaboración propia.

### **3.4.2.- Elección de los lugares donde se desarrollan los ejemplos**

Se han buscado ejemplos en todas las zonas definidas en la zonificación operativa, para verificar las diferentes posibilidades. También se han elegido en el entendido que constituyen situaciones replicables y que no constituyen excepciones, sino que aparecen repetidamente en el tejido estudiado. Por las características del stock en que se insertan, estas situaciones permiten ejemplificar la mayoría de los elementos proyectivos anteriormente descritos y habilitan la implementación de las diferentes herramientas facilitadoras.

En el esquema de la figura 22 se indican las ubicaciones elegidas con su entorno inmediato. Se indica el volumen potencialmente edificable en el tejido circundante, para visualizar su inserción en el modelo territorial vigente.

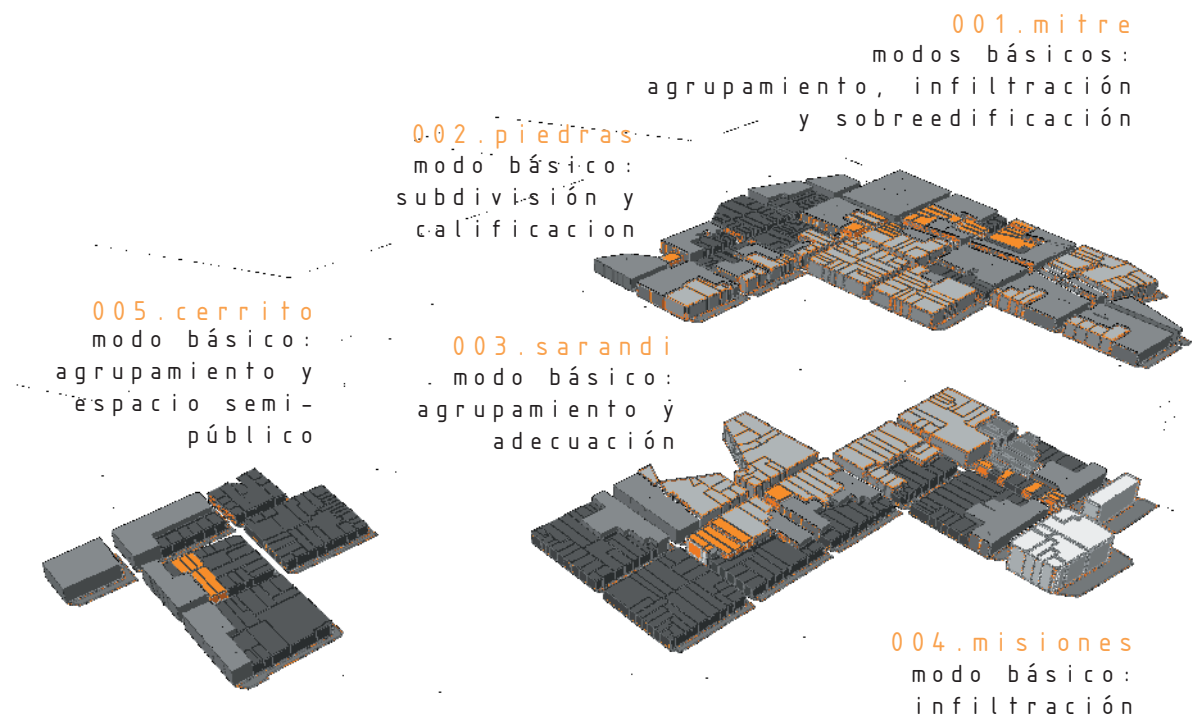


Figura 22: **Esquema de inserción de los ejemplos en el modelo territorial.** Fuente: Elaboración propia sobre datos de la MO - PECV, IMM (2004).

### 3.4.3.- Características de los ejemplos

Las características de los ejemplos son los siguientes:

#### 001. Mitre.

En torno a las esquinas de Bartolomé Mitre con Cerrito y con 25 de mayo existen varios predios de alto interés patrimonial y con fuerte potencial de intervención. La continuidad física de varios de los predios permite pensar en una operación de agrupamiento, infiltración y sobreedificación, con cuatro sub-programas que totalizarían 210 viviendas. Se incorporan espacios liberados al uso semipúblico y lugares de estacionamiento.

#### 002. Piedras.

En la esquina de Piedras y 33, sobre la Plaza Garibaldi existe un edificio de alto interés patrimonial desocupado hace mucho tiempo. Su reutilización en un programa de vivienda por subdivisión y adecuación parece ser la mejor forma de conservarlo. Esto sería posible sobre la base de la recalificación residencial del entorno. Se podría alojar un programa de 15 viviendas. Se destaca su rol en la recalificación de la Plaza Garibaldi como espacio público apropiable, hoy degradado.

#### *003. Sarandí.*

Sobre la esquina de Sarandí y Colón hay continuidad de predios disponibles conformados por un edificio de renta de 4 plantas libres, dos casas a patio subutilizadas y un predio baldío, que se pueden intervenir por agrupamiento. En la esquina de Alzaibar hay un edificio de renta de 5 plantas con 9 oficinas sub-ocupadas por nivel, que sería apto para subdivisión y apropiación. Se podrían concretar 50 viviendas en los dos sub-programas. Se incorporan espacios comunitarios de dominio compartido y estacionamientos.

#### *004. Misiones.*

Sobre la acera oeste de la calle Misiones entre Reconquista y Buenos Aires hay disponibles varios predios discontinuos, incluyendo casas a patio, predios baldíos, una vivienda extrovertida en esquina y una antigua subestación de UTE que se puede adquirir, incluyendo una subestación subterránea en el futuro proyecto. Por operaciones de infiltración se podrían construir 25 viviendas. Se incorpora espacio librado al uso semipúblico y espacios comunitarios de dominio compartido.

#### *005. Cerrito.*

Alrededor de la Plaza Isabelino Gradin hay edificios con características similares entre sí que le confieren un ambiente caracterizado. Sobre la manzana al sur hay edificios de esas características linderos con baldíos que atraviesan la manzana hasta 25 de Mayo. Por operaciones de agrupamiento se podrían construir 30 viviendas. Se incorpora espacio librado al uso semipúblico en el corazón de manzana, protegido climáticamente. Se puede atravesar de calle a calle y se generan fachadas interiores.

### **3.4.4.- Exploración de los elementos proyectuales en las ubicaciones elegidas**

Se adjuntan a continuación las exploraciones realizadas en cada una de las ubicaciones elegidas. Se hace un estudio de las características de los predios y edificaciones disponibles y sus afectaciones urbanas y patrimoniales. Se evalúan las formas de intervención más convenientes y se desarrollan los esquemas volumétricos resultantes.

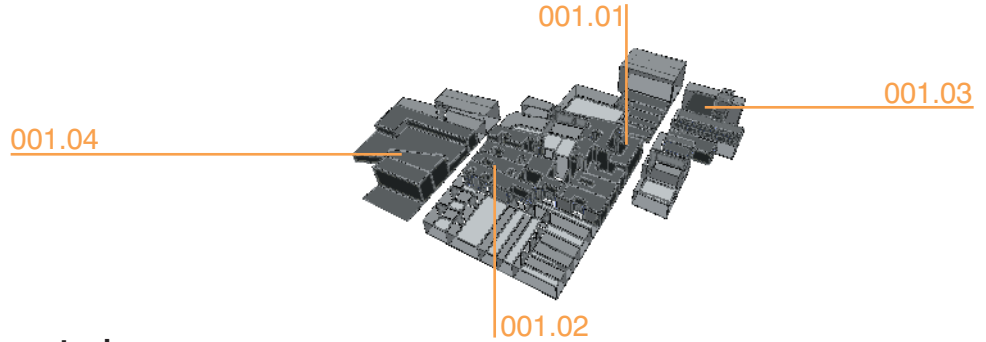
Finalmente se estiman las características de los programas que se podrían acomodar en esas volumetrías, calculando la cantidad de viviendas y los programas no residenciales asociados.

## 001.mitre

ubicación / 1:2000



## zonificación



## fichas / situación actual

001.01



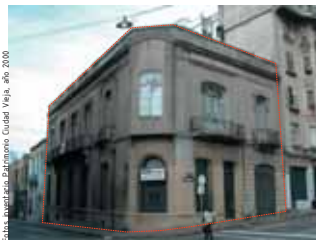
Vista  
foto: G. Morel



Ficha Inventario Patrimonio Ciudad Vieja, año 2010.

Edificio de renta de base comercial construido en 1928. Se desarrolla en planta baja y cinco niveles superiores. La fachada de influencia Art Déco, se compone con una distribución de vanos simétricos respecto al acceso, flanqueado por dos volúmenes salientes que rematan en cúpulas, que caracterizan al edificio, revestidas con vidrio fraccionado en mal estado

padrón	h_max
4670	16.50m
tipo	FOS
RENTA	-%
protección	FOT
Gr2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1928	
PB	
DESOC.	



Ficha Inventario Patrimonio Ciudad Vieja, año 2010.

Edificio de vivienda asociada en vertical de principios del siglo XX. Su fachada, a pesar de alteraciones que le fueron practicadas, evidencia la influencia del Art Nouveau en su concepción. Por su escala y proporciones caracteriza la esquina en que se inserta. Actualmente se encuentra desocupado.

padrón	h_max
4648	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1910	
PB	
OC.	

DATOS: en publicación: Ciudad Vieja: esquema de las tipologías (Ruben Garcia Miranda, Manela Russi Podestà)



Ficha Inventario Patrimonio Ciudad Vieja, año 2010.

Edificio de vivienda asociada en vertical, construido a principios del siglo XX. Su fachada forma conjunto con su lindero Este. Actualmente se encuentra desocupado y en regular estado de conservación.

padrón	h_max
4649	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1910	
PB	
DESOC.	



Ficha Inventario Patrimonio Ciudad Vieja, año 2010.

Padrón producto de la unificación de dos solares, uno al frente y otro al fondo. En el primer caso se trata de un edificio construido a principios del siglo XX, reformado hacia 1930. Se desarrolla en dos niveles destinados a vivienda con base comercial, actualmente desocupado. Su fachada forma conjunto con su lindero Oeste. El edificio del fondo se estructura como una nave con cubierta liviana destinado originalmente a taller y depósito. Ambos se encuentran en regular estado de conservación.

padrón	h_max
4651	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1900	
PB	
OC.	

001.02



vista  
foto: G. Morel



Vivienda y Comercio Trabucati: Se trata de una construcción que data de 1886 y perteneció a la Fila. Trabucati hasta 1900, momento en que se construyó, cercano a este padrón, el nuevo edificio con la misma organización. Se desarrolla en tres niveles y subsuelo. Se presume que albergaba al comercio, el depósito y la vivienda respectivamente en cada piso. Actualmente es usado por el comercio lindero y el piso superior se encuentra desocupado. La fachada conserva sus proporciones y elementos significativos, a pesar de las alteraciones sufridas en planta baja. El tercer nivel presenta un rico tratamiento ornamental donde destacan un balcón corrido, semicolumnas corintias apareadas y la cornisa superior. Su estado de conservación es regular.

DATOS: en publicación: Ciudad Vieja: esquema de las tipologías (Ruben García Miranda, Manela Russi Podesta)

padrón	h max
4666	11.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr.3	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1886	
PB	
OC.	



Edificio construido en las últimas décadas del siglo XIX. Se desarrolla en dos niveles; originalmente la planta baja albergaba un comercio y la planta alta una vivienda individual; actualmente se encuentra desocupado. En su fachada de igual formalización que la de su lindero derecho, destaca el balcón continuo con baranda de hierro. Integra un tramo testimonial, encontrándose en regular estado de conservación.

padrón	h max
4665	11.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr.2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1875	
PB	
DESOC.	



Edificio construido en las últimas décadas del siglo XIX. Se desarrolla en dos niveles; originalmente la planta baja albergaba un comercio y la planta alta una vivienda individual; actualmente se encuentra desocupado. La fachada de igual formalización que la de su lindero izquierdo, presenta alteraciones en sus aberturas de planta baja. Integra un tramo testimonial, encontrándose en regular estado de conservación.

padrón	h max
4664	11.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr.2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1875	
PB	
DESOC.	



Edificio de vivienda con planta baja comercial construido en las últimas décadas del siglo XIX. Presenta la particularidad de contar con un patio abierto hasta el subsuelo -información 183-. La fachada conserva su estado original, aunque bastante deteriorada en sus revoques, los balaustrados del pretil y el balcón. Conformar con los padrones 4666, 4665 y 4664 una unidad urbana homogénea e integrando un tramo testimonial. Actualmente se encuentra desocupado.

padrón	h max
4663	11.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr.2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1875	
PB	
DESOC.	

001.03



vista  
foto: G. Morel



padrón	h max
4539	19.00m
tipo	FOS
BALDIO	-%
protección	FOT
SD	-%
propiedad	
-	
año	
-	
PB	
EST.	



Edificio de renta construido en la década del cuarenta, desarrollado en seis niveles, destinado a oficinas con planta baja comercial. Actualmente la planta baja alberga las instalaciones de una industria gráfica, mientras que los niveles superiores se encuentran desocupados. Sin valores destacables, se encuentra en regular estado de conservación.

padrón	h max
4540	19.00m
tipo	FOS
RENTA	-%
protección	FOT
Gr.1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1945	
PB	
DESOC.	



Edificio destinado a vivienda asociada en vertical, desarrollado en dos niveles, construido a mediados del siglo XIX. Actualmente la planta baja alberga los talleres de una industria gráfica y el primer piso un local comercial. Fue reciclado en 1980, modificando parcialmente la estructura espacial de la planta baja, pero manteniendo la fachada con poca alteración. La planta alta conserva la formalización original, en la que se destacan el balcón de hierro continuo, con canchillos y los vanos coronados por guardapolvos.

padrón	h max
4541	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr.2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1850	
PB	
OC.	

re-diseñar el stock

diseño de viviendas adecuadas para la intensificación en ciudad vieja



vista  
foto: G. Morel



Fotos: Inventario. P. Jimeno, Ciudad Vieja, 2009

Edificio construido a fines del siglo XIX, desarrollado en dos niveles con entresijo. Actualmente se encuentra totalmente desocupado, habiendo sido utilizado como pensión, se presume albergaba originalmente un local comercial y tres viviendas con acceso independiente. Su fachada, de lineamientos eclécticos, presenta un basamento que incluye la planta baja y el entresijo, que absorbe un fuerte desnivel sobre Bartolomé Mitre. En la planta alta con aberturas coronadas por frontones curvos, destaca el balcón continuo - cuya baranda se ha perdido - y la potente cornisa con balaustres. El edificio sufrió múltiples e inadecuadas alteraciones de fachada, principalmente en los vanos de la planta baja. Luego de un largo período caracterizado por el abandono y el saqueo, DATOS: en publicación: Ciudad Vieja esquema de las tipologías (Rubén García Miranda, Mariela Rusi D. y María S. S.)

padrón	h. max
4542	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr3	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1875	
PB	
DESOC.	



Fotos: Inventario. P. Jimeno, Ciudad Vieja, 2009

Edificio en esquina construido en la década del 30. Se desarrolla en un solo nivel, albergando tres locales comerciales y una vivienda unifamiliar al fondo. Presenta una volumetría muy baja, principalmente junto al lindero sobre Bartolomé Mitre. El edificio se encuentra en regular estado de conservación.

padrón	h. max
4548	16.50m
tipo	FOS
-	-%
protección	FOT
Gr.0	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1936	
PB	
DESOC.	



Fotos: Inventario. P. Jimeno, Ciudad Vieja, 2009

Edificio construido alrededor de 1900. Se desarrolla en dos niveles destinado a vivienda el nivel superior y comercio la planta baja. Presenta numerosas alteraciones en su estructura interna, encontrándose el sector comercial desocupado y el resto del edificio funcionando como inquilinato. Su fachada presenta modificaciones en planta baja, habiéndose perdido las proporciones y decoración originales. La planta alta, muy decorada, se estructura en tres paños, el central destacado por dos pares de pilastras corintias, cornisa saliente y un frontón triangular.

padrón	h. max
4544	19.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr.2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1875	
PB	
DESOC.	



vista  
foto: G. Morel



Fotos: Inventario. P. Jimeno, Ciudad Vieja, 2009

Edificio de vivienda, construido en la primera mitad del siglo XIX. Se desarrolla en un nivel, con altillo al fondo. Su austera fachada presenta tres vanos y una cornisa con molduras de escaso relieve, sobre la cual se apoya un pretil con baranda de hierro. El edificio se encuentra en mal estado de conservación, manteniendo algunos elementos de significación en su interior.

padrón	h. max
4545	19.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1850	
PB	
OC.	



Fotos: Inventario. P. Jimeno, Ciudad Vieja, 2009

Edificio construido a mediados del siglo XX. Se desarrolla en un solo nivel, para uso comercial. Su fachada, muy modificada, no presenta elementos a destacar. Integra un tramo no uniforme con arquitecturas de diferente formalización.

padrón	h. max
4546	19.00m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr0	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1945	
PB	
OC.	



Fotos: Inventario. P. Jimeno, Ciudad Vieja, 2009

Edificio construido en la década del 40. Se desarrolla en dos niveles, destinados a vivienda unifamiliar. Fue utilizado para oficinas y actualmente se encuentra desocupado. Su fachada incorpora elementos compositivos de la Arquitectura Moderna en lo que refiere al juego volumétrico, sin embargo no se despoja de los elementos ornamentales decimonónicos como cornisa sobre modillones, balaustres, nicho y chambrana con clave. Sin valores destacables, integra un entorno heterogéneo en el que coexisten arquitecturas con diferente formalización.

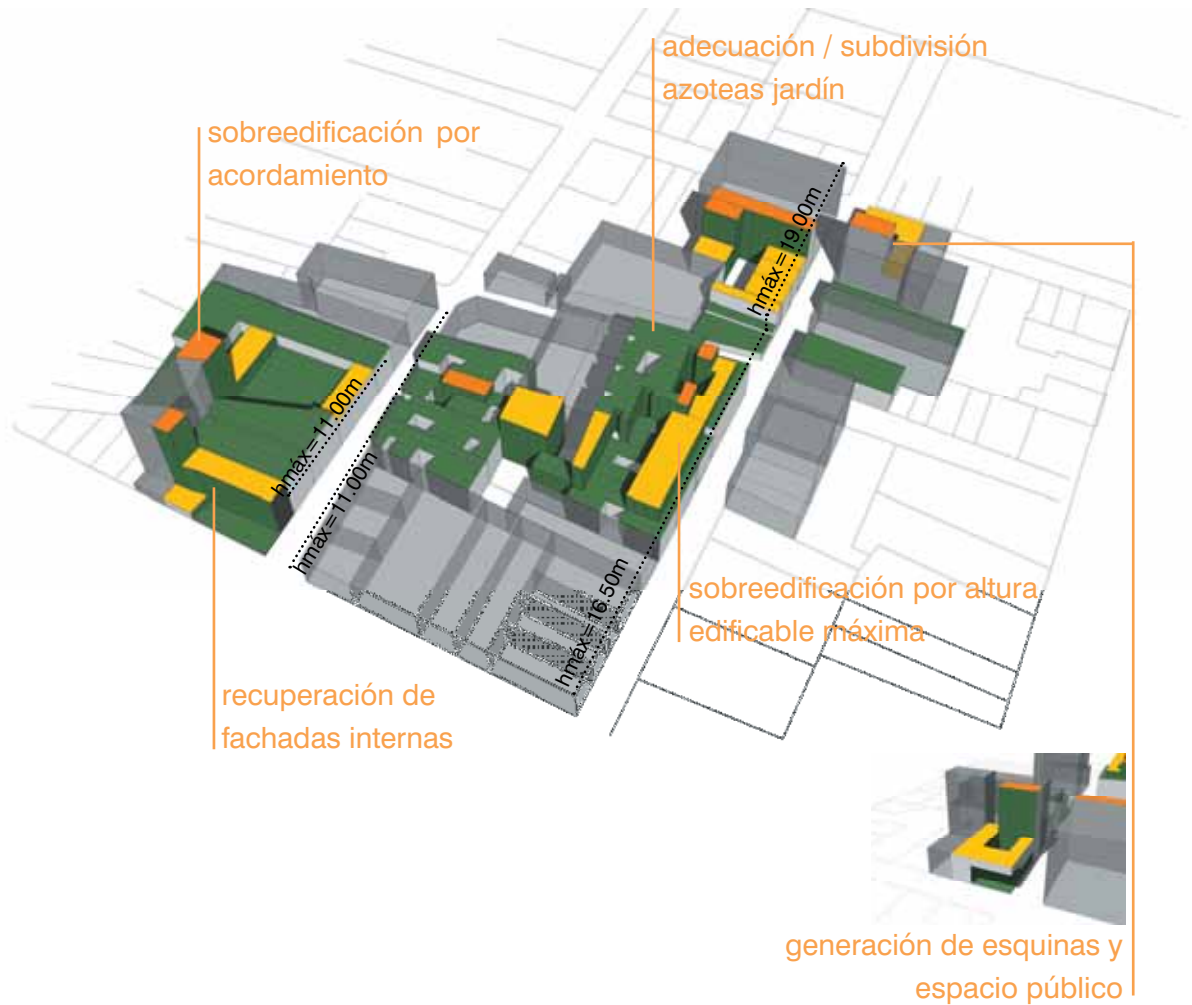
padrón	h. max
4547	19.00m
tipo	FOS
FR-FN	-%
protección	FOT
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1945	
PB	
OC.	

001.04



vista  
foto: G. Morel

## modos de actuación



**001.01**  
unión de predios

área total en PB	2547m <sup>2</sup>
área total en PA	2547m <sup>2</sup>
área edificio niveles 3-5	1965m <sup>2</sup>
<b>sobreedificación</b>	
área total aprox. 25%	637m <sup>2</sup>
uso azoteas 25%	637m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>8333m<sup>2</sup></b>

total viv. cooperativas  
70 unidades

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 40% patios / 15% e.comunes

**001.03**  
predios dispersos

área total en PB	1532m <sup>2</sup>
área total en PA	1532m <sup>2</sup>
<b>sobreedificación</b>	
área total aprox. 50%	766m <sup>2</sup>
área tot x acordam. (3niv)	1300m <sup>2</sup>
plaza + estac.	500m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>5630m<sup>2</sup></b>

total viv. cooperativas  
50 unidades

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 40% patios / 15% e.comunes

**001.02**  
unión de predios

área total en PB	1553m <sup>2</sup>
área total en PA	1553m <sup>2</sup>
área edificio niveles 3	358m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>3464m<sup>2</sup></b>

total viv. cooperativas  
30 unidades

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 40% patios / 15% e.comunes

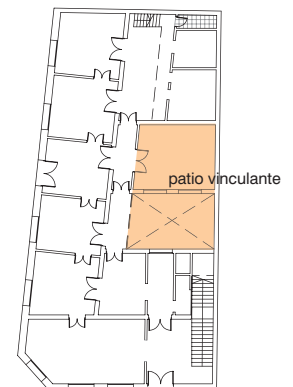
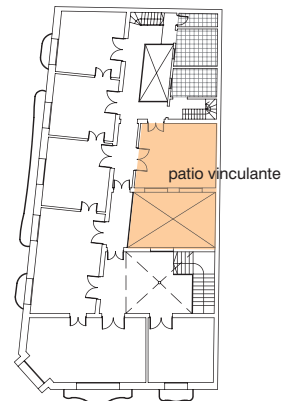
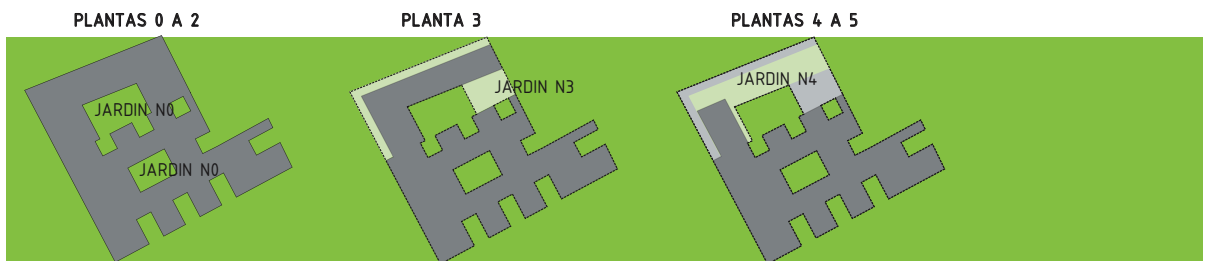
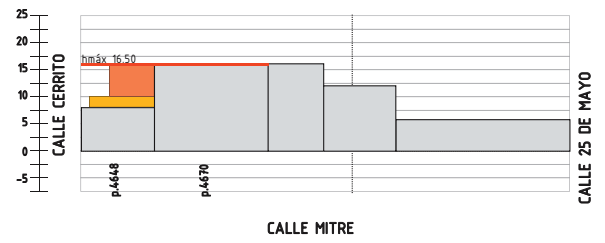
**001.04**  
predios dispersos

área total en PB	3088m <sup>2</sup>
área total en PA	1528m <sup>2</sup>
<b>sobreedificación</b>	
área total (BL+)	396m <sup>2</sup>
área tot x acordam. (3niv)	360m <sup>2</sup>
plaza + estac. + azotea	1560m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>6932m<sup>2</sup></b>

total viv. cooperativas  
60 unidades

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 40% patios / 15% e.comunes

detalle





## 002.piedras ubicación / 1:2000



### fichas / situación actual



vista  
foto: G. Morel

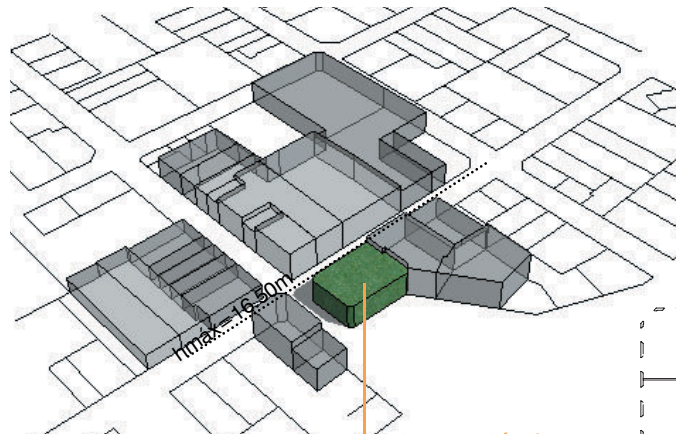
Edificio construido a fines del siglo XIX ubicado en un padrón esquina con tres frentes. Forma parte importante del entorno de la plaza Garibaldi sobre la Rambla 25 de Agosto. Se desarrolla en tres niveles, originalmente destinados a vivienda colectiva con planta baja comercial. Actualmente pertenece a la firma I.U.C.S.A. -industria gráfica-, funcionando la planta baja como estacionamiento de la misma, mientras que los niveles superiores se encuentran desocupados. Su fachada ecléctica, presenta vanos con arcos de medio punto intercalados con otros adintelados en planta baja; en los niveles superiores los vanos se encuentran flaqueados por pequeñas columnas sobre las que descansan, en el caso del primer piso, arcos de medio punto y en el segundo dinteles sobre los que se destacan frontones triangulares. Destacan los balcones continuos de herrería y las medias columnas corintias en los entrepaños del último piso. La cornisa de remate sobre modillones acusa movimiento acompañando la sucesión de vanos y entrepaños. El edificio se encuentra en mal estado de conservación con vanos taniados en planta baja

padrón	h max
3096	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr3	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1883	
PB	
OC.	

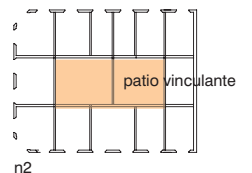
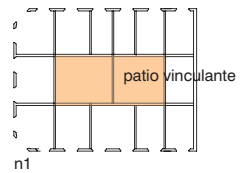
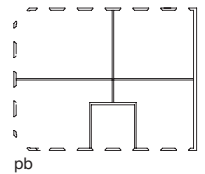
### modos de actuación

002  
subdivision  
 área total en PB 442m<sup>2</sup>  
 área total en PA 442m<sup>2</sup>  
 área total nivel 3 442m<sup>2</sup>  
 AREA TOTAL 1326m<sup>2</sup>

total viv. cooperativas  
15 unidades  
 33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 20% patios



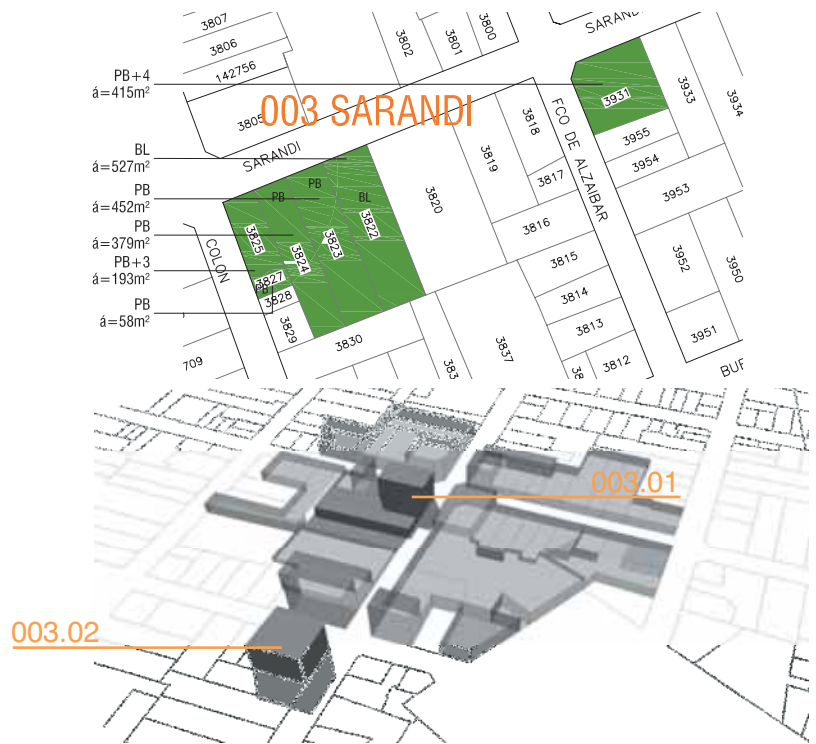
adecuación/  
subdivisión



## 003.sarandi ubicación / 1:2000

### zonificación

### fichas / situación actual 003.01



Edificio del año 1971. De líneas muy simples, responde en ambas calles con idénticos recursos: fajas continuas revestidas de pastilla de gres que se alternan con vanos corridos con parasoles verticales. La planta baja se resuelve en forma extrovertida con grandes patios vidriados. La construcción se conserva en buen estado. Se inserta en un tramo heterogéneo, distorsionando el carácter general del área por su altura, volumetría y lenguaje formal.

padrón	h max
3825	16.50m
tipo	FOS
BASILICAL	-%
protección	FOT
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1971	
PB	
OC.	



Construcción que data de 1882, originalmente una casa de patios. Posteriormente fue muy modificada para albergar un local comercial. La planta fue liberada y se agregó un entropiso liviano en toda la superficie del local. El ritmo de vanos de la fachada también fue alterado, conservándose únicamente el balcón corrido de herrería del pretel. La construcción se conserva en buen estado pese a las modificaciones citadas.

padrón	h max
3823	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1882	
PB	
OC.	



Casa de patios construida en las últimas décadas del siglo XIX, que actualmente funciona como depósito de un local comercial. Su fachada fue alterada por la sustitución de la terminación original por plaqueta de escalla y por la reducción de la altura original de los vanos. Integra una cuadra caracterizada por su heterogeneidad. Su estado de conservación es bueno.

padrón	h max
3824	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr0	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1875	
PB	
OC.	



Baldío cerrado por de mampostería y portón vehicular que funciona como estacionamiento a cielo abierto.

padrón	h max
3822	16.50m
tipo	FOS
	-%
protección	FOT
SD	-%
propiedad	
COMUN	
año	
PB	
DESOC.	

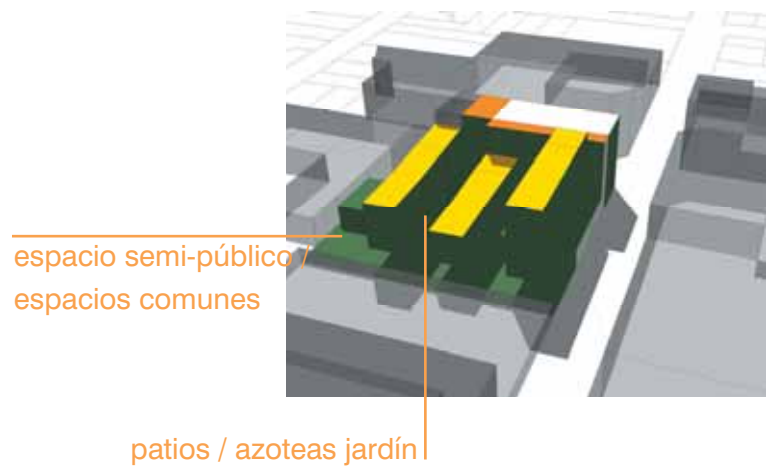
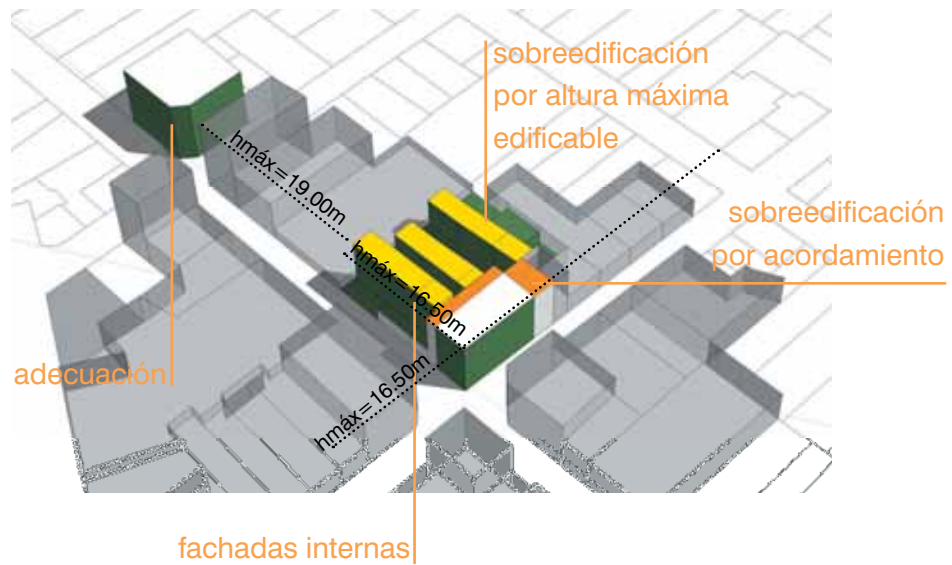
003.02



Edificio de renta construido alrededor de 1950. Se desarrolla en planta baja y cuatro niveles en torno a un patio lateral posterior. La planta baja alberga seis locales comerciales y el acceso a las plantas superiores que alojan oficinas a razón de nueve por piso. Construcción de gran masa, donde predomina el lleno sobre el vacío, su fachada presenta pilstras en los entrepaños, y está coronado por una cornisa, siendo su altura mayor que la de sus linderos.

padrón	h. max
3931	19,00m
tipo	F05
RENTA	-%
protección	F0T
Gr1	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1950	
PB	
OC.	

### modos de actuación



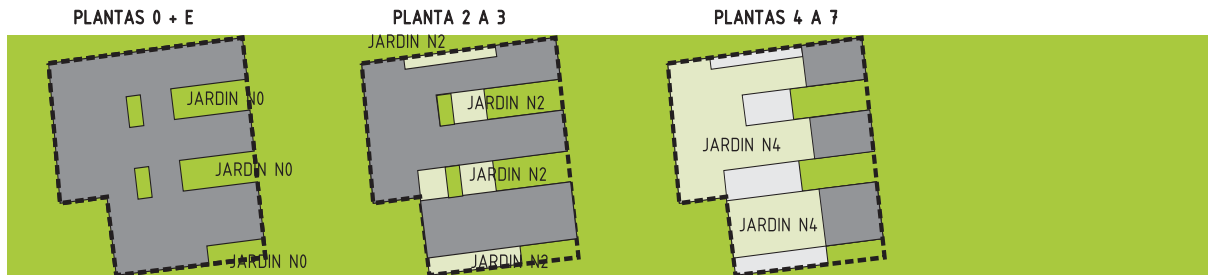
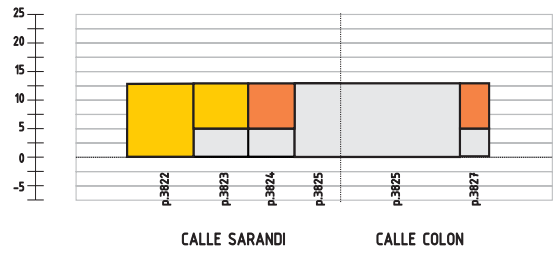
**003.01**  
combinación  
área total en PB 1082m<sup>2</sup>  
área total 2-3 386m<sup>2</sup>  
sobreedificación  
área total aprox. 50% 805m<sup>2</sup>  
área tot x acordam. (1niv) 246m<sup>2</sup>  
azotea (25%) 402m<sup>2</sup>  
plaza + estac. 527m<sup>2</sup>  
**AREA TOTAL 3448m<sup>2</sup>**

**003.02**  
combinación  
área total en PB 415m<sup>2</sup>  
área total en 2-4 1245m<sup>2</sup>  
**AREA TOTAL 1660m<sup>2</sup>**

**total viv. cooperativas  
20 unidades**  
33% 2D / 28% 3D / 20% cir

**total viv. cooperativas  
30 unidades**

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 40% patios / 15% esp.comunes



## 004.misiones

### ubicación / 1:2000



### fichas / situación actual



Vivienda con base comercial de principios del siglo XX. Actualmente el local comercial se encuentra cerrado y el nivel superior está ocupado por intrusos. La reforma modificó estructura y fachada, alterando además las aberturas, mayormente en planta baja. Su estado de conservación es regular.

padrón	h. max
<b>4203</b>	<b>16.50m</b>
tipo	FOS
<b>PATIO</b>	<b>-%</b>
protección	FOT
<b>Gr2</b>	<b>-%</b>
propiedad	
<b>COMUN</b>	
año	
<b>1915</b>	
PB	
<b>DESOC.</b>	



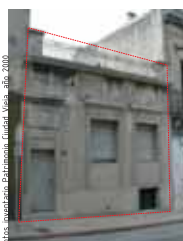
Predio baldío que se cierra al frente con un muro de mampostería sin acceso. Actualmente en venta.

padrón	h. max
<b>4205</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
<b>PATIO</b>	<b>-%</b>
protección	FOT
<b>SD</b>	<b>-%</b>
propiedad	
año	
PB	
<b>DESOC.</b>	



Edificio de dos niveles construido cerca de 1910 con planta baja de uso comercial y planta alta para vivienda unifamiliar. Actualmente la planta baja se encuentra desocupada, manteniendo la vivienda en el nivel superior. La fachada presuntamente reformada presenta tenues influencias Art Decó. Su estado de conservación es bueno.

padrón	h. max
<b>4207</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
<b>PATIO</b>	<b>-%</b>
protección	FOT
<b>Gr2</b>	<b>-%</b>
propiedad	
<b>COMUN</b>	
año	
<b>1910</b>	
PB	
<b>DESOC.</b>	



Casa de patios desarrollada en un nivel, construida a principios del siglo XX. La construcción fue objeto de varias reformas que afectaron sensiblemente la imagen de su fachada, teniendo desde 1993 el actual aspecto, libre de un revestimiento pétreo que cubría casi toda su superficie. Se encuentra en regular estado de conservación.

padrón	h. max
<b>4210</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
<b>PATIO</b>	<b>-%</b>
protección	FOT
<b>Gr1</b>	<b>-%</b>
propiedad	
<b>COMUN</b>	
año	
<b>1915</b>	
PB	
<b>OC.</b>	

## re-diseñar el stock

diseño de viviendas adecuadas para la intensificación en ciudad vieja



Edificio de vivienda construido en la segunda mitad del siglo XIX, desarrollado en dos niveles. Fue reformado, conservando su organización interna pero modificando parcialmente su estructura. La fachada fue alterada en planta baja y lamentablemente perdió el balcón sobre la esquina. Se encuentra en mal estado de conservación con aberturas tapiadas.

padrón	h max
4-182	16.50m
tipo	FOS
PATIO	-%
protección	FOT
Gr2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
1850	
PB	
DESOC.	



## modos de actuación

004

subdivision

área total en PB (no incl. UTE/BL) 532m<sup>2</sup>

área total en PA 380m<sup>2</sup>

área total nivel 3 128m<sup>2</sup>

sobreedificación

área tot aprox niv2+3 (75%) 580m<sup>2</sup>

área tot acord (10%) 77m<sup>2</sup>

azoteas (50%) 413m<sup>2</sup>

plaza+estac+e.comun 170m<sup>2</sup>

AREA TOTAL 2289m<sup>2</sup>

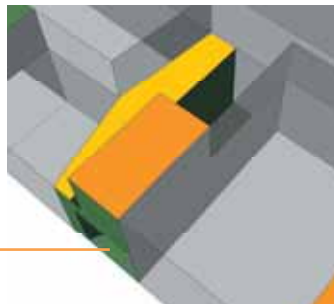
total viv. cooperativas

25 unidades

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 20% patios/15%esp. comunes



espacio semi-público/  
esp. comunes



## 005.piedras ubicación / 1:2000



### fichas / situación actual



Edificio reformado en 1945, que constituye prácticamente una obra nueva. Se desarrolla en un nivel, actualmente desocupado, donde funcionaron cuatro unidades de apartamentos. El edificio se encuentra en mal estado de conservación, afectando un entorno homogéneo, de alto valor patrimonial sobre la plazoleta Isabellino Gradín.

padrón	h max
<b>2490</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
	-%
protección	FOT
Gr0	-%
propiedad	
COMUN	
año	
<b>1945</b>	
PB	
<b>DESOC.</b>	



Edificio reformado en 1945, que constituye prácticamente una obra nueva. Se desarrolla en un nivel, actualmente desocupado, donde funcionaron cuatro unidades de apartamentos. El edificio se encuentra en mal estado de conservación, afectando un entorno homogéneo, de alto valor patrimonial sobre la plazoleta Isabellino Gradín.

padrón	h max
<b>2489</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
	-%
protección	FOT
Gr0	-%
propiedad	
COMUN	
año	
<b>1850</b>	
PB	
<b>DESOC.</b>	



Originalmente vivienda construida en la segunda mitad del siglo XIX, desarrollada en un nivel. Actualmente en estado ruinoso tras sucesivos derrumbes o demoliciones, conserva el muro de fachada despojado de los revestimientos originales. Persisten además algunos muros interiores parcialmente demolidos. Integraba una unidad arquitectónica con su lindero simétrico del padrón 2489

padrón	h max
<b>2488</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
	-%
protección	FOT
Gr0	-%
propiedad	
COMUN	
año	
<b>1850</b>	
PB	
<b>DESOC.</b>	



Edificio construido a principios del siglo XX, destinado a vivienda. Su organización resolvía una vivienda unifamiliar en el primer piso, mientras que en planta baja organizaba una segunda vivienda unifamiliar al frente y apartamentos a los cuales se accedía a través de un corredor. La fachada mantiene la mayoría de los revestimientos y ornamentación original, habiéndose eliminado el balcón del primer piso, las barandas de planta baja y presentando aberturas tapiadas. Conformaba una unidad arquitectónica con sus vecinos, padrones 2492 y 2493, en un entorno destacado que enfrenta la plazoleta Isabellino Gradín. Habiendo funcionado como pensión, se encuentra actualmente desocupado y en mal estado de conservación.

padrón	h max
<b>2491</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
<b>PATIO</b>	-%
protección	FOT
Gr2	-%
propiedad	
COMUN	
año	
<b>1850</b>	
PB	
<b>DESOC.</b>	



Predio baldío que ocupa dos padrones. Su amplio frente se cierra principalmente a través de un portón de chapa.

padrón	h max
<b>2502-2503</b>	<b>11.00m</b>
tipo	FOS
	-%
protección	FOT
<b>SD</b>	-%
propiedad	
año	
PB	

## modos de actuación

005

sobreedificación

área total PB (50%) 810m<sup>2</sup>

área total (2niv) 1620m<sup>2</sup>

plaza + estac. (50%) 810m<sup>2</sup>

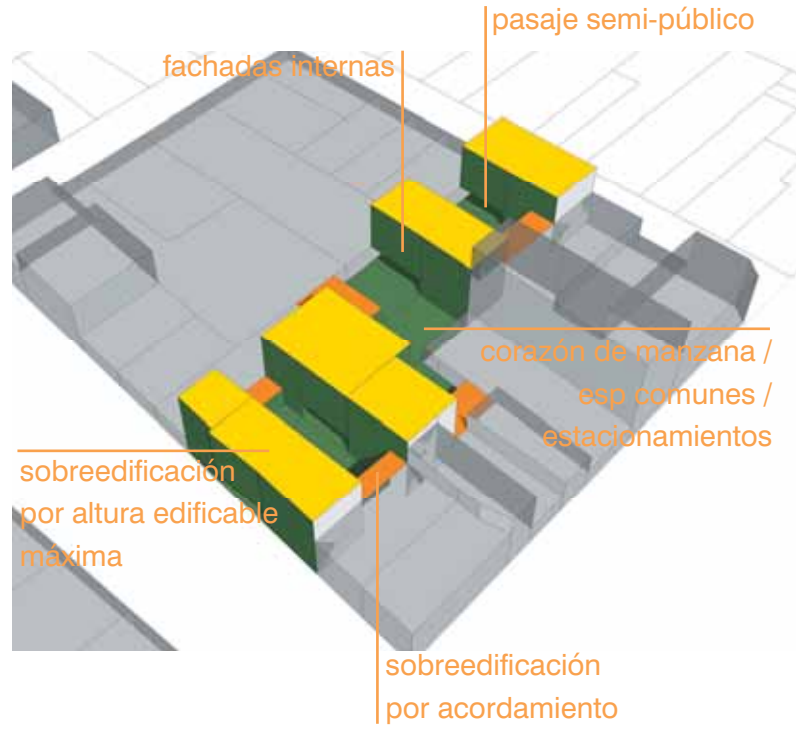
azoteas (25%) 405m<sup>2</sup>

AREA TOTAL 3645m<sup>2</sup>

total viv. cooperativas

30 unidades

33% 2D / 28% 3D / 20% cir / 40% patios / 15% e.comunes





## Conclusiones

“No hay nada para ver, casi nada para hacer, La Sorpresa ya no existe más./ No hay nada para ver, pero de eso fue que yo me enamoré./ Muchas luces no se ven, variedades no tenés, caras nuevas ya no se ven más, y dicen que muchas luces no se ven./ Pero de eso fue que yo me enamoré.” (No te va Gustar, 1999)

Cual sería la mejor forma de expansión urbana, contemplando el dinamismo económico y social, la eficiencia y las diferentes formas de vida está en debate y merece una discusión más profunda, pero hay suficiente evidencia que prueba la relación positiva entre justicia social y ciudad compacta, mientras que la exclusión y dispersión urbana sería la contratara negativa del mismo fenómeno. También parece haber un consenso sobre lo apropiado de intensificar el uso de la tierra urbanizada, optimizando el uso de recursos y de la energía y preservando la tierra rural.

La regeneración de la Ciudad Vieja deberá ser parte de la planificación de Montevideo, cualquiera sea el desarrollo que se prevea para el resto de la ciudad. Tal vez la regeneración urbana no pueda ser la única manera en que la ciudad se desarrolle, pero sin duda es la manera más sostenible ambientalmente de aprovechar los recursos disponibles, dentro de un grupo más amplio y comprensivo de políticas urbanas. Es también una apuesta válida desde el campo patrimonial, donde se ha comprendido que el uso de los monumentos y su inserción en un tejido vital tiende a una preservación más integral de sus valores.

El Plan Especial de la Ciudad Vieja parece ser un buen comienzo para la renovación del área, pero solo se podrá alcanzar las metas urbanas comprensivas comentadas anteriormente a través de herramientas efectivas para fomentar la participación, negociación y construcción de ciudadanía de la población. La visión estratégica y la asociación público privado propuesta por el, no garantizan por si mismos los beneficios a escala urbana, de la intensificación y mezcla social y de usos. El tipo de herramientas e instituciones necesarias para controlar el delicado equilibrio en un programa de regeneración urbana son determinantes para alcanzar las metas sociales, evitando las potenciales consecuencias negativas de la gentrificación.

Nuevos pobladores, sean residentes o usuarios durante ciertas horas del día, con mayor ingreso y diferentes pautas de consumo y estilos de vida que los de los residentes establecidos, son una parte inevitable de cualquier proceso de regeneración. Compatibilizar la vivienda con unidades de trabajo en la casa, pequeñas oficinas, comercio y servicios es un escenario de negociación sensible. La flexibilidad y riqueza del tejido en damero existente es un valor que permite generar variados tipos de entornos y paisajes urbanos, capaces de

fomentar una mezcla vital de usos en una amplia escala.

La participación de grupos de vivienda autogestionados en la regeneración de Ciudad Vieja, dada su amplia aceptación y convocatoria en la población, puede tener un rol estratégico para alcanzar las metas de integración y sustentabilidad social, actuando como ancla de la población que se incorpora, con habilidad para negociar con los residentes y las autoridades locales y a su vez actuar como contrapeso de los inversores privados atraídos por el plan estratégico.

Al realizar un detenido estudio de la espacialidad del stock disponible para intervenir en la trama consolidada de la Ciudad Vieja y las características del sistema vigente de viviendas autogestionadas, se detectó un desajuste que dificulta el desarrollo de esa modalidad en el área. Analizando las principales causas de dicho desajuste se pueden encontrar las claves para desarrollar herramientas y elementos proyectuales alternativos de intervención, que hagan viable la concreción de proyectos.

En este ámbito de negociación el estado, tanto a nivel nacional como local deben jugar su rol de facilitadores y fortalecer al sector. La conservación patrimonial y una mejor gestión urbana son justificativos suficientes para la flexibilización de normativas y mecanismos. Los programas de intensificación urbana requieren la concurrencia de varios aspectos para ser efectivos. Las políticas estatales urbanas y de viviendas, los marcos normativos y crediticios y la gestión pública y privada, son muy importantes, pero resulta sustancial el desarrollo de las herramientas proyectuales que permitan viabilizar espacialmente programas tan complejos.

Se pretendió explorar aquellas modalidades de intervención, alternativas a las habituales, que resulten más adecuadas para la intensificación en Ciudad Vieja. Para verificar su viabilidad y facilitar su visualización, se desarrollan algunos proyectos concretos a modo de ejemplo, aplicando esas maneras alternativas de intervenir, sobre situaciones reales detectadas en el stock potencialmente disponible.

Al realizar una estimación de los resultados de aplicar esas ideas en cada situación, se puede apreciar la posibilidad de desarrollar variadas opciones de intervención que alcanzan la escala requerida para programas de autogestión. También se logra incorporar calidades espaciales y variedades de espacios semipúblicos y colectivos, una rica escena urbana y un mix de usos y viviendas de alta complejidad.

Estos ejemplos fueron elegidos en situaciones que se repiten dentro del tejido, por lo que las posibilidades de intervención podrían replicarse en distintas ubicaciones de la Ciudad Vieja. Estos ejemplos pretenden demostrar la viabilidad de las ideas, pero de ningún modo constituir un repertorio exhaustivo. Se busca alentar el desarrollo de nuevas exploraciones, en el entendido que el diseño y la creatividad en la búsqueda de soluciones es la clave para renovar la Ciudad Vieja por intensificación.

## Bibliografía

Armstrong, D. and Nowels, R., Life for Rent, BMG, UK & Ireland, 2003.

Beauregard, R., "Voices of Decline" en Readings in Urban Theory, Fainstein, S. and Campbell, S (ed), Blackwell Publishers, Cambridge, 1996.

Berdía, A., El Plan Especial de Ciudad Vieja de Montevideo. ¿Solución Estratégica para la Inserción del Uruguay en la Globalización?, Tesis de Maestría en la Universidad Federal do Rio de Janeiro, no publicado, Montevideo, 2003

Building and Social Housing Foundation (consulta), Recycling the city: unlocking the potential of empty properties, BHSF (ed), Coalville, 2004. Disponible en <http://www.bshf.org>

Burton, E., The Compact City and Social Justice, presentado a la Housing Studies Association Spring Conference, *Housing, Environment and Sustainability*, University of York, 18/19 de abril de 2001.

Busquets, J., "Rehabilitación Urbana. Evolución de su Contenido Teórico e Influencia en la Práctica Urbanista Reciente" en La Reconstrucción de los Centros Urbanos, Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (ed), Las Palmas de Gran Canaria, 2002.

Breheny, M., "Centrists, Decentrists and Compromizers: Views on the Future of Urban Form", en Jenks, M., Burton, E., and Williams, K. (ed), The Compact City: A Sustainable Urban Form?, E&FN Spon, Oxford, 1996.

Centro Cooperativista Uruguayo, Informe Encuesta de Hogares y Viviendas, Barrio Ciudad Vieja, Presentado al Seminario Taller Internacional organizado por la IMM, Montevideo, no publicado, 2003.

CYTED Red IV-D, Formulación y evaluación de políticas y programas socio habitacionales, CYTED (ed), Santiago de Chile, 1999.

Delgado, M. et al, Viabilidad de los reciclajes por ayuda mutua, UPV-FARQ (ed), Montevideo, 2000.

Di Lullo, R., Martínez, E, "La vivienda evolutiva" en Vivienda Popular N° 3, pp. 21-29, PROFIFARQ (ed), Montevideo, 1998.

Fiori, J., Ramirez, R., "Notes on the Self –help Housing critique: Towards a Conceptual Framework for the analysis of Self-help housing policies in Developing Countries" en Mathey, K. (ed): Beyond Self-help Housing, pp. 23-31, Mansell, Londres, 1992.

Fulford, C., "The Compact City and the Market: The Case of Residential Development.", en Jenks, M., Burton, E., and Williams, K. (ed), The Compact City: A Sustainable Urban Form?, E&FN Spon, Oxford, 1996.

García Miranda, R., Russi, M., Ciudad Vieja. Esquema de las tipologías de vivienda, IHA-FARQ (ed), Montevideo, 1985.

Hill, D., Citizenship and Cities: Urban Policy in the 1990's, Harvester, Londres, 1994

ID-FARQ- Pantaleón C. et al, Adaptación de estructuras arquitectónicas obsoletas - El concepto de restauración en la dialéctica del proceso de diseño, ID-FARQ (ed), Montevideo, 1997.

ID-FARQ- Pantaleón C. et al, Casa Patio, su capacidad potencial de transformación y adaptación a nuevos requerimientos funcionales, ID-FARQ (ed), Montevideo, 2002.

Intendencia Municipal de Montevideo, Plan de Ordenamiento Territorial, IMM (ed), Montevideo, 1999. Disponible en <http://www.montevideo.gub.uy>

Intendencia Municipal de Montevideo, Plan Especial Ciudad Vieja, IMM (ed), Montevideo, 2004.

Intendencia Municipal de Montevideo, Montevideo en cifras, IMM (ed), Montevideo, 2002.

Intendencia Municipal de Montevideo (con CSI Ingenieros, Fotografos Pablo Navajas y Ramiro Rodríguez Barilari), Inventario Patrimonial 2000, IMM (ed, CD-ROM), Montevideo, 2000.

Instituto Nacional de Estadísticas, Indices sociodemográficos de población hogares y viviendas, INE (ed), Montevideo, 2006, Disponible en <http://www.ine.gub.uy>

Jenks, M., Burton, E., and Williams, K. (ed), The Compact City: A Sustainable Urban Form?, E&FN Spon, Oxford, 1996.

Kaztman, R., La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana, en Documento No. 59. Serie Medio Ambiente y Desarrollo, CEPAL (ed), Santiago, 2003.

MacCormac, R., "Understanding Transactions", en The Architectural Review, Vol. 194, N. 1165, pp. 70-73, 1994.

Mc Carney, P., Cities and Governance: new directions in Latin America, Asia and Africa, McCartney, P. (ed), University of Toronto, Toronto, 1996.

Meyer, H., City and Port. Transformation of Port Cities : London, Barcelona, New York, Rotterdam, International Books, Utrech, 1999.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de la R. O. del U., Plan Quinquenal de Vivienda 2005-2009, MVOTMA (ed), Montevideo, (2005). Disponible en <http://www.mvotma.gub.uy>

Morel, G., Re-use the stock. Intensification in the Ciudad Vieja of Montevideo, Tesis de Maestría de la AASCHOOL, no publicado, Londres, 2004.

No te va Gustar, "Nada para Ver" en Solo de Noche, NTVG 3136-2 (ed), Montevideo, 1999.

Poder Legislativo de la R. O. del U., Ley 13.728 - Plan Nacional de vivienda, Poder Legislativo (ed), Montevideo, 1969. Disponible en <http://www.parlamento.gub.uy>

Poder Legislativo de la R. O. del U., Ley 16.112 – Creación del MVOTMA, Poder Legislativo (ed), Montevideo, 1990. Disponible en <http://www.parlamento.gub.uy>

Poder Legislativo de la R. O. del U., Ley 16.237 - Plan Nacional de Vivienda, Poder Legislativo (ed), Montevideo, 1992. Disponible en <http://www.parlamento.gub.uy>

Poder Legislativo de la R. O. del U., Ley 16.237 – Presupuesto Nacional 2005-2009, Poder Legislativo (ed), Montevideo, 2005. Disponible en <http://www.parlamento.gub.uy>

Sennet, R., The Fall of Public Man, Faber and Faber Ltd., Londres, 1986.

Smith, N., "Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space" en Readings in Urban Theory, Fainstein, S. and Campbell, S. (ed), Blackwell Publishers, Cambridge, 1996.

Williams, K., Burton, E., and Jenks, M., "Achieving the Compact City through Intensification: An acceptable option?", in Jenks, M., Burton, E., and Williams, K. (ed), The Compact City: A Sustainable Urban Form?, E&FN Spon, Oxford, 1996.