

**ABSTRACT**

(Extraída de “LAS 6<sup>as</sup> JORNADAS DE INVESTIGACIÓN EN ARQUITECTURA”, Octubre 2007)

**RE-DISEÑAR EL STOCK. DISEÑO DE VIVIENDAS ADECUADAS PARA LA INTENSIFICACION EN LA CIUDAD VIEJA**

**Gonzalo Morel**

---

*Investigación financiada por el llamado interno de Facultad de Arquitectura a Proyectos de Investigación, 2005. Ámbito en el que se enmarca el trabajo: Departamento de Enseñanza de Anteproyecto y Proyecto de Arquitectura - DEAPA, Taller De Betolaza.*

*Período de ejecución: enero a julio de 2006*

*Correo electrónico: gonzalomorel@adinet.com.uy*

**Morel, Gonzalo:** *Arquitecto. M.A.AA School en Vivienda y Urbanismo, Profesor Adjunto Gº3 de diseño urbano del Taller De Betolaza, Facultad de Arquitectura, UdelaR. Ha participado en investigaciones en diseño y políticas urbanas y de vivienda social, y en Construcción.*

**Antecedentes**

*“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.”* Mac Cormac, R., 1994.

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 concreción de convenios de inversión pública en el área y a que la IMM aprobara 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.

A pesar de 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.

La presente investigación continúa la línea desarrollada por el autor en la tesis del curso de postgrado “*Maestría en Vivienda y Urbanismo de la AASchool*”<sup>1</sup> 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.

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, analizando el caso de la Ciudad Vieja.

**Objetivos de la investigación**

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

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

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

**Aspectos metodológicos**

El trabajo se basa en el marco teórico desarrollado en la tesis antes nombrada, centrándose en explorar el diseño de programas y proyectos de vivienda, adecuados a un proceso de intensificación.

Se estudia la Ciudad Vieja en el contexto de exclusión social y se analiza la intensificación urbana como una alternativa. Se destaca el rol estratégico de la vivienda social y en particular la potencialidad de la gestión de vivienda social por cooperativas.

---

<sup>1</sup> 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)

Analizando las características del stock edilicio y parcelario y las características de los programas de vivienda social existentes, se detectan trabas que surgen del desajuste entre las características físicas del stock y la adecuación legal y financiera, y de cultura institucional y técnica de los programas de vivienda:

- Escala del stock disponible.
- Impedimentos legales y de las condiciones financieras.
- Costo inmobiliario de los terrenos y construcciones.
- Mayores costos de gestión, diseño y construcción.
- Calidad de la escena urbana y posibilidades de implantación de las viviendas.
- Se propone una serie de herramientas que permitan superar dichas trabas y desarrollar programas y proyectos adecuados a la intensificación:
  - Creación de subsidios “patrimoniales” y “de implantación”, de base territorial
  - Incorporación de conceptos de la calidad de vida “sub-urbana” compatibles con alta densidad y centralidad.
  - Generación de dominios alternativos.
  - Flexibilizar, sobre una base territorial y temporal, el marco normativo de las cooperativas de vivienda.
  - Flexibilizar la concepción de propiedad horizontal.
  - Habilitar un mix de programas y de tipos de viviendas.
  - Modificar el tope de honorarios y costo del predio, en casos de reciclaje.

Se estudia una serie de elementos proyectuales alternativos para intervenir en Ciudad Vieja:

- Agrupamiento
- Infiltración
- Subdivisión y adecuación
  - Compensaciones de edificabilidad (Sobre-elevación en el centro del predio, Tratamiento de esquinas, Liberación de espacios al uso público)
  - Partición de la propiedad con programas no residenciales.
  - Generación de espacios comunitarios de dominio compartido.
- Exploración de calidades espaciales en proyectos de alta densidad.

Se desarrollan en forma esquemática ejemplos de la aplicación de las herramientas y elementos proyectuales propuestos, en localizaciones específicas encontradas, que representan operaciones tipificables. Estos diseños son entendidos en sentido amplio, contemplando aspectos físico, normativo, de gestión, financieros, etc.

### **Conclusiones**

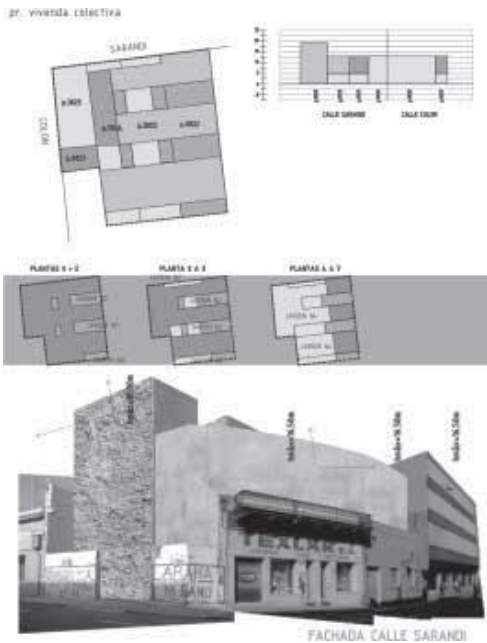
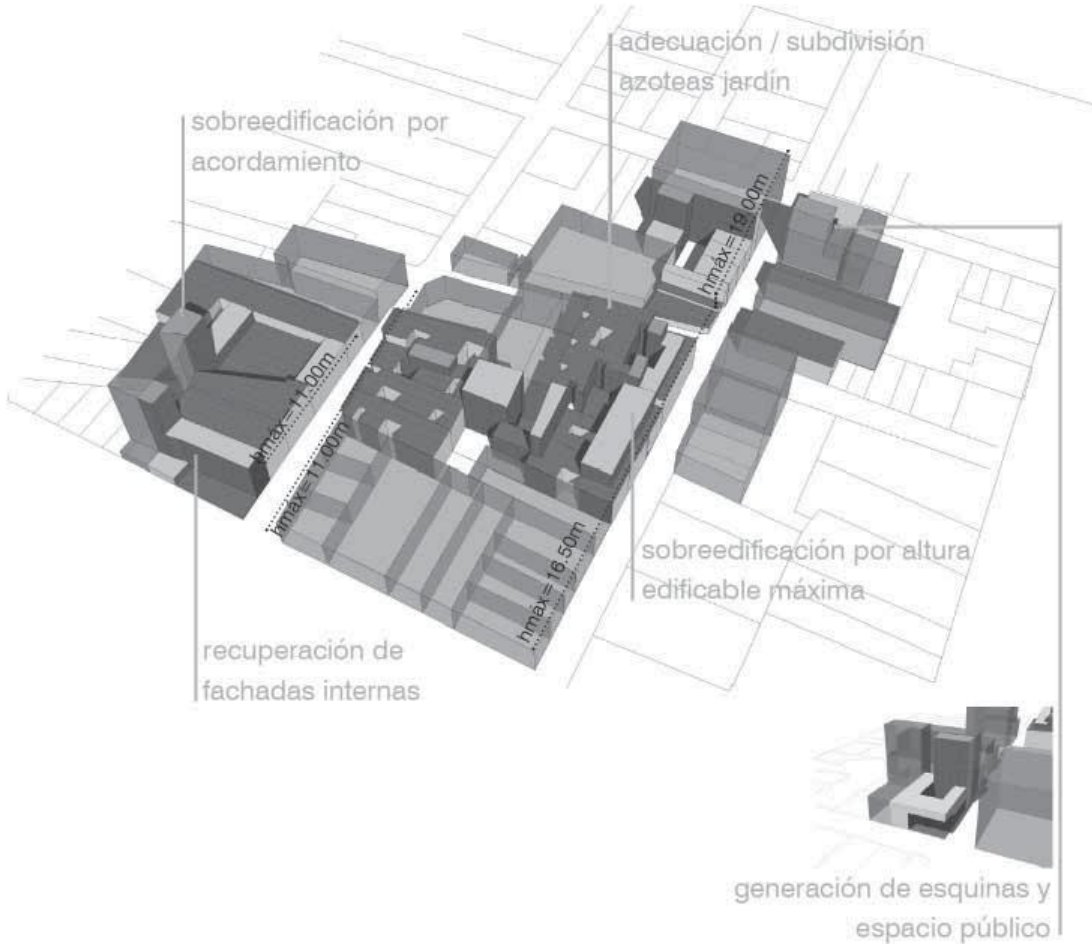
La regeneración de la Ciudad Vieja deberá ser parte de la planificación de Montevideo, cualquiera sea el desarrollo que se prevea para el resto de la ciudad y es sin duda la manera más sostenible ambientalmente de aprovechar los recursos disponibles.

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.

Analizando los resultados de aplicar esas ideas en situaciones concretas tipificables, se puede apreciar que es posible 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.

modos de actuación



Proyecto ejemplificando la aplicación de las ideas propuestas

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.

### Referencias bibliográficas

- 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.
- 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.
- 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* Nº 3, pp. 21-29, PROFI-FARQ (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.
- GARCÍA MIRANDA, R., RUSSI, M., *Ciudad Vieja. Esquema de las tipologías de vivienda*, IHA-FARQ (ed), Montevideo, 1985.
- 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 Especial Ciudad Vieja*, IMM (ed), Montevideo, 2004.
- INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO (con CSI Ingenieros, Fotografos Pablo Navajas y Ramiro Rodríguez Barilari), *Inventario Patrimonial 2000*, IMM (ed, CD-ROM), Montevideo, 2000.
- JENKS, M., BURTON, E., AND WILLIAMS, K. (ed), *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, E&FN Spon, Oxford, 1996.
- MAC CORMAC, R., "Understanding Transactions", en *The Architectural Review*, Vol. 194, N. 1165, pp. 70-73, 1994.
- MEYER, H., *City and Port. Transformation of Port Cities* : London, Barcelona, New York, Rotterdam, International Books, Utrecht, 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.
- 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.