

## **PROYECTO DE FINANCIACION**

### **“LA RECUPERACIÓN DEL CENTRO”**

**Ángela Perdomo, Raúl Velázquez, Luciana Echevarría**

#### **A.- Resumen de la Investigación (250 palabras)**

Esta investigación se propone transitar por una primera etapa de identificación de las oportunidades de actuación en las edificaciones en 18 manzanas frentistas a 18 de Julio entre la Calle Ejido y la Plaza Independencia, a los efectos de contribuir a la construcción de nuevas herramientas para revitalizar el centro de la ciudad.

El objetivo final de un proceso de largo aliento -para el cual se ha conformado un Grupo de Investigación con docentes del Taller Perdomo-, será llegar a proponer que tipo de acciones se podrían realizar para reconvertir esas construcciones y volcarlas nuevamente al mercado, identificando actores posibles, instrumentos de gestión y estimación costos, que sirvan de desencadenante de procesos reales y operativos de revitalización del stock existente.

En esta etapa, se buscará identificar posibilidades de actuación dentro de los padrones del área definida, utilizando las siguientes cinco categorías:

1. Terrenos baldíos
2. Estructuras inconclusas
3. Edificaciones abandonadas
4. Edificaciones subutilizadas
5. Edificios patrimoniales degradados.

Los terrenos identificados como oportunidades serán objeto de:

1. Relevamiento completo de su estructura física
2. Análisis de su estado de conservación y de sus posibilidades estructurales de reciclaje
3. Análisis de su situación patrimonial
4. Posible propuesta programática de re conversión

Para la tarea de relevamiento, clasificación y análisis según los objetivos reseñados, se confeccionarán fichas por manzana y por padrón.

Este trabajo se podrá ofrecer a estudiantes interesados en profundizar sus conocimientos en urbanismo, a cambio de créditos.

El producto final consistirá en un catálogo para su difusión en formato digital.

#### **B.- Fundamentación y antecedentes**

##### **El deterioro de las áreas centrales.**

El Centro de Montevideo viene sufriendo un proceso de deterioro desde hace décadas. Este proceso a veces se acelera y a veces se retrasa, pero no logra ser detenido pese a que la “*Recuperación del Centro*” es una prioridad municipal por lo menos desde la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en 1998.

Este fenómeno no involucra solo a Montevideo, sino que es común a la mayoría de los centros urbanos latinoamericanos, que han perdido importancia dentro del contexto de la ciudad y algunas de cuyas funciones históricas se han trasladado a otros sectores de la misma, produciéndose vaciamientos y deterioros en aquellas áreas que en otros tiempos fueron centrales.

En el caso de Montevideo, al igual que en otras ciudades de la región, un esquema basado en una centralidad histórica complementada con centralidades de segundo orden ha empezado a dar lugar a un modelo policéntrico, según afirma Salvador Schelotto en "*Montevideo, ¿una metrópoli policéntrica?*"<sup>1</sup>, con emergencia de centralidades de nuevo tipo y decadencia de las centralidades tradicionales, polifuncionales y policlasistas.

Este proceso no se realiza sin costos. Por el camino quedan vaciadas y deterioradas áreas donde la sociedad ha invertido durante muchísimo tiempo, tanto desde el punto de vista de los servicios públicos, las edificaciones, las infraestructuras, como también desde el punto de vista de sus significados colectivos, su capacidad de representar al conjunto de la sociedad, su aporte en espacios donde la sociedad se encuentra a sí misma.

El deterioro abarca no sólo a los espacios públicos -escenario privilegiado de actuación municipal- sino que comienza en los predios privados, sobre los cuales la Administración ha tenido poco que decir.

En el libro "*Volver al Centro*" Eduardo Rojas identifica tres patrones de obsolescencia que suelen afectar a áreas degradadas: la *obsolescencia funcional* de edificios y espacio públicos, que ocurre cuando estas estructuras ya no son capaces de albergar las funciones para las cuales fueron diseñadas; la *obsolescencia física* que se refiere al deterioro de las estructuras, instalaciones o terminaciones de una construcción hasta el punto en que estas ya no pueden albergar sus funciones originales, y la *obsolescencia económica* que se produce cuando ya no es rentable mantener los usos originales de un edificio. En el área delimitada de actuación abundan las construcciones que sufren estas tres formas de obsolescencia.

### **Las respuestas al problema y sus límites**

Como se ha dicho, este proceso de deterioro de las áreas originalmente centrales es un fenómeno conocido en distintas ciudades del mundo. En respuesta a él se han generado nuevos instrumentos adecuados a cada realidad particular que han logrado, desde las Administraciones Públicas, recuperar esos barrios para la sociedad toda, recuperando así un activo económico de múltiples dimensiones: desde el turismo hasta la inclusión social (en este último caso a través de la generación de oferta residencial para sectores de bajos recursos, que se ven expulsados hacia las periferias por el alto precio de la tierra en las áreas mejor servidas).

En el caso del Centro de Montevideo la consigna *recuperar el centro* no ha generado aún políticas similares que tengan efectos notorios sobre la realidad.

El planeamiento urbanístico ha tenido grandes avances en las ciudades del Uruguay -en especial en Montevideo- a partir de los '90 con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (POT) que desencadenó una serie de planificaciones derivadas por zonas especiales a promover desde la Intendencia para la recalificación de barrios consolidados y la regularización de áreas periféricas. Los primeros planes especiales atendieron áreas de preservación patrimonial como Ciudad Vieja, Pocitos, Prado, Barrio Sur, Carrasco y Punta Gorda. O de valor paisajístico como el Plan del Arroyo Miguelite o la Rambla del Cerro.

---

<sup>1</sup> SCHELOTTO, Salvador. "La ciudad de Montevideo: ¿una metrópoli policéntrica?"-Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos-No. 2, diciembre 2008, pp. 37-46

El área Central de Montevideo, sin embargo, ha quedado librada a los procesos naturales de mercado, perdiendo desde hace décadas sus valores de centralidad social, económica y cultural. Pese a la enorme capacidad instalada en infraestructura edilicia, servicios y medios de comunicación, el Centro ha visto desplazada su vitalidad fundacional hacia barrios más calificados, generando una ciudad policéntrica y extendida pero deteriorada en su sector más representativo.

Es notorio que las técnicas del urbanismo aplicadas desde las órbitas públicas tienen pocas posibilidades de actuación dentro de estructuras ya edificadas.

En espacios consolidados a través del tiempo -como es el caso del Centro- actuar sobre las construcciones privadas desde una intencionalidad de revitalización urbana tiene sus límites cuando se hace desde la planificación pública. En la actualidad se procura -a lo sumo- definir algún tipo de recuperación de las fachadas a través de incentivos para el mantenimiento de las construcciones de interés patrimonial, y la protección de las mismas cuando están dentro del catálogo que las clasifica con cierto grado de protección.

Sin embargo, la recuperación de una cantidad que presumimos importante de edificios de buen valor que hoy están abandonados o subutilizados puede tener un efecto explosivo en aquella deseada *recuperación del centro*. Y entendemos además que es posible, toda vez que se estudien posibilidades programáticas y económicas viables de recuperación de tales edificios, algo que los instrumentos clásicos de planificación urbana no son capaces de hacer.

En países donde este tipo de revitalizaciones de áreas urbanas consolidadas y degradadas se ha llevado adelante, ha sido necesario montar oficinas especializadas, estudios de largo aliento y muchos recursos económicos desplegados por una Administración Pública fuerte en conjunción con intereses privados, motivados ambos por situaciones excepcionales, como ha sido el caso de los Juegos Olímpicos de Barcelona, o la reconversión en áreas habitacionales de terrenos degradados en las zonas portuarias de Londres, Buenos Aires o Lisboa.

### **El papel de la Academia**

Para ello es necesario hacer un estudio desde la Academia, ya que ni las Oficinas Públicas ni los actores privados por sí mismos tienen los recursos y la motivación para investigar cuestiones netamente arquitectónicas y edilicias. Las primeras porque no tienen marco legal que les atribuya esa potestad de internarse en el ámbito privado -salvo en casos de probado Interés público y a través de herramientas de engorrosa aplicación como la expropiación- y los segundos porque tal investigación demanda costos que solo se pondrán en juego cuando se vea el interés económico en el cual redundará.

La propuesta -que busca encontrar nuevas contribuciones desde la Academia para revitalizar el centro de la ciudad como lugar representativo de la sociedad policlasista, lugar de encuentro y mix de actividades- se apoya en la existencia de actuaciones desde la órbita municipal -en ejecución o planificadas-, buscando complementarlas, llegando a aquellos límites donde las actuaciones municipales no son capaces de llegar, pero actuando en el mismo sentido que las políticas de la IMM. En tal sentido la investigación pretende cubrir aspectos relacionados con los intereses de las oficinas que desde la IMM se ocupan del tema: Departamento de Acondicionamiento Urbano, Planificación Territorial, Unidad de Patrimonio, Centro Comunal Zonal N°1.

Esta investigación se propone llegar a través de diferentes etapas, a identificar las oportunidades de actuación en las edificaciones. Asimismo intentará descubrir los vacíos legales que impiden a las Administraciones actuar sobre edificaciones tapiadas, sobre ocupadas, o abandonadas como las galerías comerciales, aun en los casos en que existen deudas tributarias superiores a su valor de mercado

El objetivo final es llegar a proponer que tipo de obra se podría realizar para reconvertir esas

construcciones y volcarlas nuevamente al mercado, identificando actores posibles, instrumentos de gestión y estimación de costos. La identificación de las oportunidades de actuación es el primer paso de un trabajo de más largo aliento y que podrá involucrar a diversos cursos dentro de la estructura del Taller.

La principal pregunta que se hace esta línea de investigación es si es posible identificar oportunidades que en pocos años generen un proceso de revitalización del Centro en sus estructuras instaladas: locales comerciales, cines, teatros, servicios gastronómicos y viviendas. Y si es posible que las autoridades públicas puedan comandar ese proceso de revitalización impulsando los fines que más convengan a la sociedad y a la ciudad, antes de que inversión privada imponga aleatoriamente sus lógicas particulares.

En síntesis si es posible trabajar aunando esfuerzos públicos y privados en torno a una finalidad común y no solo respondiendo a las condiciones que imponga el mercado inmobiliario.

### **Un momento propicio**

Otras realidades contribuyen a considerar que estamos en un momento propicio para la tarea que se propone:

En primer lugar, en el Centro de Montevideo comienzan ya a verse inversiones privadas en reconversión de edificios de valor histórico en hotelería, como el caso del Jockey Club, y externalidades que devienen de inversiones extranjeras en la Ciudad Vieja.

En segundo lugar, existen actuaciones públicas en espacios públicos como la Plaza Constitución, la peatonalización de algunas calles como el eje Sarandí, y la futura remodelación de la Plaza Independencia asociada a la instalación del Poder Ejecutivo en la Torre Ejecutiva, la recuperación del Teatro Solís y la terminación de las obras en el Teatro del Sodre, que implican una mayor actuación del Estado en la recuperación del centro de la ciudad.

En tercer lugar, las formas de comercialización en base a los *Shopping Centres* en distintos barrios de Montevideo -uno de los factores que más parece haber contribuido al deterioro del área central- está mostrando un desplazamiento hacia la instalación de comercios en las afueras de los mismos, con instalación de firmas que prefieren su ubicación propia y definida.

En cuarto lugar, muchos locales de ex galerías están siendo ocupadas por jóvenes emprendedores que buscan instalaciones económicas para sus lugares de trabajo (diseñadores, estudios profesionales, locales de venta y producción de gastronomía, etc.).

En quinto lugar, desde hace unos años existen fuertes organizaciones sociales interesadas en la recuperación del Centro. Entre ellas se destaca el *Grupo Centro*, que aglutina a comerciantes de la zona, y lleva adelante programas de atracción para que el público tenga incentivos para concurrir en determinados días a los múltiples comercios instalados.

Finalmente, el momento favorable de las políticas públicas en el tema de vivienda es estratégico, ya que el costo de las propiedades aun esta en su etapa de desmerecimiento y puede ser el Estado un agente de captura a través de créditos para viviendas de destinadas a población joven y/o jubilados de escasos recursos. Ya sea para repoblar las edificaciones hoy en desuso o construcciones nuevas de tipologías flexibles para alquiler o compra adecuados a los cambios en la conformación familiar.

### **C.- Objetivos generales y específicos**

**Objetivo general:** contribuir desde la Arquitectura, a develar las oportunidades de inversión en estructuras existentes en el Centro de Montevideo para poner a disposición de las Instituciones públicas y privadas un

catálogo de posibles intervenciones a los efectos de desencadenar un proceso de revitalización del Centro de Montevideo.

**Objetivo específico:** identificar, relevar y analizar las construcciones de 18 manzanas frentistas a la avenida 18 de Julio, poniendo a prueba un método y unos resultados que puedan extenderse al conjunto de la zona Centro.

#### **D.- Estrategias, metodología y materiales de investigación**

Desde el año 2008 el Taller Perdomo ha realizado intercambios con el *Sector Rehabilitación de Áreas Centrales* de la Intendencia Municipal de Montevideo y el *Grupo Centro*, cuyos representantes han concurrido a dar charlas a los estudiantes y ofrecido sus fuentes de información. La temática Centro se ha abordado en los cursos curriculares de Anteproyecto 3, en el curso de urbanismo Anteproyecto 4 y en el curso de Carpeta en los años 2009-2010. Los ejercicios logrados por los estudiantes se han colgado de la página Web del Taller para dar difusión a las propuestas que abarcan distintas dimensiones según los intereses de los procesos de enseñanza-aprendizaje.

Con esta temática, se conformó además un Grupo de Investigación registrado como tal ante CSIC de la UdelaR.

En esta instancia –como parte de esta línea de investigación–, se busca realizar un trabajo sistemático poniendo a prueba una metodología de trabajo que pasa por:

- Estudio de catastro, normativas y antecedentes planimétricos de las edificaciones existentes en las manzanas
- Identificación de las situaciones que respondan a las siguientes cinco categorías:
  1. Terrenos baldíos
  2. Estructuras inconclusas
  3. Edificaciones abandonadas
  4. Edificaciones subutilizadas
  5. Edificios patrimoniales degradados.
- Relevamiento planimétrico y fotográfico de las situaciones identificadas como oportunidad de actuación.
- Búsqueda de antecedentes sobre: propietarios, uso actual y condiciones de origen de las construcciones relevadas.
- Propuesta programática de posible re conversión

Los trabajos se llevarán adelante vinculando investigación, enseñanza y extensión.

En enseñanza, se combinarán los trabajos con el curso de Anteproyecto 3. Especialmente se utilizarán los relevamientos realizados en equipos de 2 estudiantes al inicio del 2do semestre 2010.

También se ofrecerá para su aprobación en la Facultad de Arquitectura, otorgar créditos a estudiantes interesados en participar en la investigación.

En extensión se pretende estrechar los acuerdos de cooperación con las instituciones ya involucradas a la

vez que generar un producto de retorno que interese a sus actividades específicas.

Es un trabajo de ocho meses, dirigido por la responsable, Directora de Taller, con una asistencia principal de un Profesor Agregado y un ayudante para tareas de apoyo.

Pretende dejar sentada las bases para desarrollos posteriores a cargo de otros integrantes del Grupo de Investigación y distintos programas.

**E.- Cronograma de ejecución:**

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8
Estudio de catastro, normativas y antecedentes								
Identificación de las situaciones								
Relevamiento planimétrico y fotográfico								
Informe de avance								
Búsqueda de antecedentes propietarios, uso actual y origen de las construcciones								
Propuesta programática de posible re conversión								
Confección de catálogo digital								

**F.- Resultados esperados y estrategias de difusión:**

La Universidad a través de sus servicios ha acumulado conocimiento sobre los procesos sociales, económicos, políticos y físicos que ocasionan la perdida de vitalidad del Centro.

Pero no hemos aun consustanciado esas reflexiones en investigaciones de campo operativas, es decir con la intención de identificar oportunidades donde operar para desencadenar procesos que las propias fuerzas de la sociedad sean capaces de llevar adelante.

Creemos que es el momento de ensayar nuevos instrumentos urbanísticos, más relacionados con la

población y las oportunidades de actuación tanto de los poderes públicos como de los promotores privados.

Para ello, la Facultad de Arquitectura tiene que abordar una manera distinta de generar dicho conocimiento, deslizando por un momento los presupuestos disciplinares que le llevan a elaborar propuestas académicas que solo repercuten en su propio medio.

El objetivo principal de esta línea de investigación es intentar –a partir de las múltiples experiencias llevadas a cabo en el mundo contemporáneo--, aprender de la realidad nacional y local, para arribar a un producto capaz de ser ofrecido a las autoridades públicas al mismo tiempo que alimentar la capacidad de innovación en las propuestas de los futuros egresados.

En el mundo actual del trabajo del arquitecto, ya no se espera pasivamente “el encargo” para satisfacer una “demanda” que alguien formule, sino que es necesario reconocer en que medida se dispone de un conocimiento útil en el campo del hábitat humano, y en función de ese reconocimiento encontrar las oportunidades de responder a las necesidades de la sociedad allí donde se las mismas se encuentran.

El resultado esperado en esta etapa es tener un modelo de procedimiento probado y un catalogo de primeras aproximaciones a posibles intervenciones que se pongan a disposición para su estudio ante las Oficinas Publicas –IMM, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Agencia Nacional de Vivienda, Banco Hipotecario del Uruguay, Ministerio de Transporte y obras Públicas, Ministerio de Turismo, Ministerio de Cultura, etc. para empezar a desencadenar un proceso que aglutine actores públicos y privados (Asociación de Promotores del Uruguay, Grupo Centro, empresas constructoras, etc.).

Se confeccionara un primer DVD para su difusión en los organismos citados y también en Congresos, Seminarios y Jornadas Académicas, donde se trabaje en torno al tema de la recalificación urbana.

Además, los resultados del trabajo serán consultables en línea a través de la página web del Taller.

Al interno de Facultad, se pondrá a disposición del Comité Académico HABITAhABILIDAD, de la Unidad Permanente de Vivienda así como del Diploma en Patrimonio y demás posgrados que traten la temática urbana.

## **G.- Referencias bibliográficas:**

### **General:**

- Soja, Edward. **Postmetropolis. Critical studies of cities and regions.** Blackwell, Publishing, 2000
- Koolhaas, Rem et. alt. **Mutations,** N.York, 2000.
- Harvey, David. **La condición de la posmodernidad. Investigaciones sobre el origen del cambio cultural.** Amorrortu, Argentina, 1990.
- Fernández, Roberto. **Derivas.** Arquitectura de la Posurbanidad. San Fe, Argentina, 2001.
- Augé, Marc. **Los no lugares. Espacios del anonimato.** Ed. Gedisa, 1995.
- Ábalos, Iñaki - Herreros, Juan. **Áreas De Impunidad.** Ed. Actar, Barcelona 1997.
- Sassen, Saskia. **The global city: New York, London, Tokio,** Princeton University press, 1991.

### **Particular:**

- Carrión, Fernando. **Centros históricos en América Latina.** Quito: UNESCO / BID / MCC., 2001

- Carrión, Fernando. **El centro histórico como proyecto y objeto de deseo.** *EURE (Santiago)*, Ago 2005, vol.31, no.93, p.89-100. ISSN 0250-7161
- Castells, Manuel y Borja, Jordi en **Local y Global**, Grupo Santillana de Ediciones, Madrid, España. 1997
- AA .VV. **Libro blanco del área metropolitana.** Montevideo: Ed. Agenda Metropolitana., 2007
- Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía. **Plan Montevideo, Plan de Ordenamiento Territorial.** Montevideo. 1998-2005
- Musso, Carlos. **Las ciudades del Uruguay.** Facultad de Arquitectura, Montevideo. 2003
- AA .VV. **Seminarios Montevideo.** Facultad de Arquitectura, Universidad de la República. Montevideo, 2007

Referente a la investigación proyectual.

---

- Hernández, M. M. 1995. **El sentido del proyecto en la cultura moderna** , Astrágalo 3, septiembre (Madrid).
- Jorge Sarquís, **Investigación Proyectual: Historia de las teorías, los procedimientos y las técnicas.- Theorias, praxis y poiesis**, Revista Area No 8, SYCIT, FADU, diciembre 2000.
- Taller Ángela Perdomo, Facultad de Arquitectura, UDELAR. **Agrado.** Ed. Zona Editorial, Montevideo, 2007
- Sprechmann, Thomas, Capandeguy, Diego, Aguiar, César., **La ciudad celeste: un nuevo territorio para el Uruguay del siglo XXI**, 2006
- Taller Ángela Perdomo, Investigación MEVIR

Trabajo recopilado por Ángeles Colo Faber./Laura Perez Casari. Octubre 2012

---