

Tema:
Reconversión edilicia del Centro de Montevideo

Marco de Referencia

Esta aspiración al régimen de Dedicación Total se hace desde el Taller de Anteproyectos y Proyectos de Arquitectura, una cátedra habitualmente no asociada a trabajos de investigación, situación que intenta ser revertida, tanto desde políticas instrumentadas por la Facultad como desde iniciativas tomadas desde los propios Talleres. El **Taller Perdomo**, en el que revista el aspirante como Profesor Agregado (G⁴), ha tenido una política activa en ese sentido, promoviendo las tareas de investigación entre sus docentes y -en particular- intentando profundizar en el tema de la *Reconversión del Centro de Montevideo* -un tema que el Taller considera troncal y que involucra a varios de sus cursos- para lo cual recientemente ha inscripto un Grupo de Investigación con esa temática en CSIC. La Dedicación Total a la que se aspira lleva implícita no solo el desarrollo de las tareas de investigación que más abajo se detallan, sino también la coordinación de las tareas de enseñanza, investigación y extensión -asociadas a la temática propuesta- que realiza el Taller en sus diversos cursos y por sus numerosos docentes, tareas que exceden las habituales coordinaciones propias del dictado de los cursos.

El aspirante es docente del Taller desde hace 25 años. Si bien su actuación académica ha estado centrada en la enseñanza -como es habitual en los profesores de los Talleres de Anteproyectos- ha realizado diversos trabajos de investigación a lo largo de su carrera y ha dirigido equipos de investigación en varias oportunidades. Su actuación académica ha abarcado diversos cursos y escalas de diseño, pero en los últimos 15 años ha dirigido especialmente cursos de proyecto urbano (Anteproyectos 4) y de diseño edilicio de gran escala (Anteproyectos 3). También su actuación profesional ha estado vinculada a trabajos de urbanismo -habiendo participado en la redacción de varios planes urbanos- y proyectos de gran escala.

Investigación propuesta

Resumen.

Este trabajo se propone contribuir a la construcción de nuevas herramientas para revitalizar el centro de la ciudad. Para ello buscará identificar las oportunidades de actuación en las edificaciones degradadas o subutilizadas del área central capitalina, indagar sobre su situación jurídica y patrimonial, su estado de conservación y sus posibilidades -programáticas y económicas- de reconversión. El objetivo final de este proceso de largo aliento será llegar a proponer qué tipo de acciones se podrían realizar para reconvertir esas construcciones y volcarlas nuevamente al mercado, identificando actores posibles, instrumentos de gestión y estimación de costos, que sirvan de desencadenante de procesos reales y operativos de revitalización del stock existente. El área de trabajo considerada serán las 40 manzanas comprendidas entre la Plaza Independencia y la calle Ejido, y entre las calles Soriano y Mercedes.

Justificación y antecedentes.

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. 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?*"¹, 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.

1

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

La degradación de las áreas centrales no es solo la pérdida de valor del espacio público, sino también - y quizá antes- la degradación de su edificación. En su libro "*Volver al Centro*"² 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. La consecuencia es la existencia en el centro de la ciudad de una cantidad que presumimos grande de edificios total o parcialmente abandonados, de construcciones tapiadas, de edificios ilegalmente ocupados, de predios baldíos ocupados por estacionamientos a cielo abierto, de locales comerciales sin uso (galerías), de edificaciones con diverso grado de deterioro físico que ha generado su subutilización.

A pesar del notable avance de la planificación urbanística en Uruguay de los últimos años, el área Central de Montevideo 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.

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, motivado por situaciones excepcionales como ha sido el caso de las Juegos Olímpicos de Barcelona, o la reconversión en áreas habitacionales de terrenos degradados en las zonas portuarias de Londres, Buenos Aires o Lisboa.

Pero en Uruguay las posibilidades de actuar sobre las construcciones privadas desde los ámbitos públicos está muy limitada ya que las intendencias no tienen marco legal que les atribuya la 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-. 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. Las posibilidades de reconversión del stock edilicio -un punto clave de la recuperación del Centro- solo puede ser atacada desde la intendencia de Montevideo de manera indirecta y con efectos limitados. Por esa razón un estudio como el que se propone difícilmente podría ser realizado desde la lógica municipal, ya que ofrece datos sobre algo que no está dentro de su esfera de actuación.

Desde la lógica de los inversores tampoco. Los agentes privados actúan sobre posibilidades de negocios seguros, mientras que el tema de la reconversión edilicia requiere estudios previos de viabilidad y de posibilidades de actuación que no siempre aseguran un éxito económico. Una investigación que revele las posibilidades de reconversión de ciertas estructuras edilicias demanda costos que un inversor solo pondrá en juego cuando se vea el interés económico concreto en el cual redundará.

La mirada independiente de la Academia puede ser la adecuada para realizar un trabajo que es necesario para la reconversión edilicia del centro de la ciudad: la identificación de estructuras edilicias degradadas, vacías o funcionando por debajo de sus posibilidades, averiguar su situación jurídica, etc, con miras a una reconversión y reusos, ya que tales edificaciones degradadas son la cara visible de la crisis y también una de sus causas. Su recuperación es uno de los mecanismos más poderosos para la recuperación del centro.

Se trata, además, de un momento propicio para la profundización en este tema, ya que acompañaría otras acciones en favor de la reconversión del centro que se están tomando desde otros ámbitos:

1. 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.
2. 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.

² ROJAS, Eduardo. "La recuperación de Áreas Centrales", Banco Interamericano de Desarrollo. Washington, USA 2004

3. 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.
4. 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.).
5. 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.
6. 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.
7. Finalmente, también la Facultad de Arquitectura ha retomado el tema, lo cual es visible no solo en la importancia que nuestro Taller -y otros Talleres dentro de la Facultad- le ha dado en sus diversos cursos, sino también en que la recuperación de áreas consolidadas ha sido tomado como tema del último Seminario Montevideo.

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 contribuir en un proceso de revitalización del Centro de Montevideo.

Objetivos específicos

1. Identificar y mapear las construcciones subutilizadas o degradadas de las 40 manzanas del área seleccionada del Centro de Montevideo, identificadas de acuerdo a las *categorías* más abajo indicadas.
2. Analizarlas desde el punto de vista de su situación jurídica y patrimonial y su estado de conservación.
3. Indagar en sus posibilidades de reconversión programática y arquitectónica.

Estrategia, métodos y materiales de investigación.

1 Categorías. Las edificaciones que serán objeto de análisis en este trabajo serán aquellas que puedan ser incluidas en alguna de las siguientes categorías:

- a. Terrenos vacíos (habitualmente ocupados por estacionamientos a cielo abierto)
- b. Construcciones inconclusas (muchas de ellas hoy ocupadas ilegalmente)
- c. Edificios total o parcialmente abandonados (es frecuente en la zona la existencia de edificaciones de varios pisos con ocupación solamente de la planta baja)
- d. Galerías (muchas de las cuales tienen gran cantidad de sus locales sin uso)
- e. Edificios patrimoniales degradados o subutilizados (situación frecuente en algunos de los edificios de dependencias públicas del área)

2 Zonas. El trabajo se encarará en cuatro momentos sucesivos hasta abarcar la totalidad de la zona de actuación antes definida, y que aquí hemos manejado como el "centro" de la ciudad. Se centrará primariamente sobre la avenida 18 de julio y se extenderá luego hasta incluir las cuatro hileras de manzanas entre las calles Mercedes y Soriano, desde la Plaza Independencia hasta la calle Ejido.

1. Predios frentistas a la avenida 18 de julio.
2. Predios incluidos en las manzanas entre las calles Colonia y San José y que no sean frentistas a 18 de julio.
3. Predios incluidos entre las calles San José y Soriano.
4. Predios incluidos entre las calles Colonia y Mercedes.

3 Método. Cada una de las zonas aquí definidas será tratada de acuerdo a las siguientes etapas:

1. Estudio de catastro, normativas y antecedentes planimétricos de las edificaciones existentes en

- las manzanas.
2. Identificación de las situaciones que correspondan a las categorías definidas anteriormente: Elaboración de un modelo gráfico de toda el área en el que se identifiquen las construcciones a estudiar.
 3. Elaboración de fichas para cada una de las situaciones identificadas referenciadas al modelo gráfico, las que contendrán la información que a continuación se detalla.
 4. Relevamiento planimétrico y fotográfico de las edificaciones consideradas.
 5. Búsqueda de antecedentes sobre: propietarios, uso actual y condiciones de origen de las construcciones relevadas.
 6. Análisis del estado de conservación y posibilidades técnicas de transformación de dichas construcciones.
 7. Planteo de posibles alternativas programáticas de reconversión.
 8. Estudio de alternativas proyectuales de reconversión.
 9. Finalmente, se elaborará un catálogo digital que ordene los datos conseguidos y las soluciones propuestas.

4 Vínculos. Los trabajos se llevarán adelante vinculando investigación, enseñanza y extensión. En tal sentido la Dedicación Total solicitada no involucra solo los trabajos mencionados sino también la coordinación de otros grupos de trabajo del Taller Perdomo que trabajan en torno al tema del Centro de Montevideo:

1. Investigación: El Taller Perdomo ha conformado y presentado ante CSIC un Grupo de Investigación dedicado al Centro de Montevideo que se propone profundizar en otros aspectos de esta temática.
2. Enseñanza: La Dedicación Total incluiría también la coordinación de diversos cursos curriculares del Taller vinculados al tema. En particular, los cursos de Anteproyectos 3 (que dedica una de sus semestres a proyectos habitacionales en el área central de Montevideo); Anteproyectos 4 (que estudia proyectos urbanos de reconversión en áreas consolidadas), y Proyectos de Arquitectura (Carpeta) (una de cuyas líneas de trabajo incluye la realización de proyectos ejecutivos de reconversión o sustitución en el centro de Montevideo). Estos cursos además de verse beneficiados con los conocimientos adquiridos durante la investigación propuesta, están en condiciones de aportar a la misma parte de su producción (relevamientos y proyectos).
3. Extensión: Se pretende estrechar los acuerdos de cooperación con las instituciones ya involucradas (IMM, Grupo Centro) con las cuales el Taller ya ha colaborado en otras oportunidades, a la vez que generar un producto de retorno que interese a sus actividades específicas.

5 Formación de recursos humanos: La Dedicación Total solicitada estará también dedicada a la formación de recursos humanos en éste tema, a través de las siguientes formas:

1. Propiciar que estudiantes de posgrado en las Maestrías o Diplomas dictadas por la Facultad y vinculables al tema de esta investigación elaboren tesis sobre temáticas relacionadas con este trabajo, que el postulante podrá dirigir o co-tutorear. Varios de los docentes más jóvenes del Taller están cursando estos posgrados o han manifestado su interés en ellos.
2. Igualmente, se buscará que docentes jóvenes y ayudantes del Taller se postulen con temáticas vinculadas a este trabajo en los llamadas de iniciación a la investigación, que también en esete caso, el postulante podrá tutorear.
3. Conformación de equipos de trabajo sobre aspectos específicos de la investigación con estudiantes que estén interesados en obtener créditos de asignaturas opcionales (sujeto a aprobación por parte de CASYC y del Consejo de Facultad)

Resultados esperados

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.).

Estrategias de difusión.

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.

Cronograma.

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4														
Meses	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
E1. Catastro, Normativa, etc	█				█				█				█					
E2. Identificación casos					█				█				█					
E3. Elaboración fichas		█				█				█				█				
E4. Relevamiento		█				█				█				█				
E5. Antecedentes		█				█				█				█				
E6. Analisis		█	█			█	█			█	█			█	█			
E7. Reprogramación				█				█				█					█	
E8. Alternativas proyect.					█	█			█	█			█	█				█
E9. Catálogo digital					█				█				█					█

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.

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
- ROJAS, Eduardo. **La recuperación de Áreas Centrales**, Banco Interamericano de Desarrollo. Washington, USA 2004

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
- Taller Ángela Perdomo, Investigación MEVIR