

FICHA TÉCNICA.

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

1.1 Título: Re-diseñar el stock. Diseño de viviendas adecuadas para la intensificación en la Ciudad Vieja.

1.2 Palabras claves: Ciudad Vieja / reciclaje / cooperativas / intensificación urbana / vivienda autogestionada.

1.3 Marco:

Investigación financiada por el llamado interno de Facultad de Arquitectura a Proyectos de Investigación, 2005. El trabajo se encuentra dentro del ámbito del Departamento de Enseñanza de Anteproyecto y Proyecto de Arquitectura (DEAPA, Taller De Betolaza); y fue realizado en el periodo comprendido entre enero a julio de 2006

1.4 Eje temático:

La investigación trata sobre la vivienda autogestionada, considerada como elemento dinamizador y principal motor para la regeneración de Ciudad Vieja.

1.5 Responsable del Proyecto.

Nombre y apellido: Gonzalo Morel.

Arquitecto. M.A.AA School en Vivienda y Urbanismo, Profesor Adjunto G^o3 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.

1.6 Ubicación de la Investigación:

La investigación se encuentra disponible en biblioteca (711.4895 MORr, sólo para Sala)

ESTRATEGIA DE INVESTIGACIÓN.

2.1 Resumen.

Desde principios del siglo XXI se comenzó el debate sobre la recuperación de Ciudad Vieja de Montevideo, una importante área central de la ciudad, que oficia de centro histórico político, técnico, económico y público en general. En este contexto se han creados diversos planes y convenios de inversión pública en el área, que buscan una revaloración del conjunto. Actualmente estudios estadísticos indican que hay un decrecimiento constante de la población de Ciudad Vieja y además ven como poco factible la posibilidad de incorporar mayor variedad de programas con el objetivo de intensificarla.

En este contexto surge la posibilidad de adoptar mecanismos de generación de vivienda social utilizados en el resto del territorio. En especial se piensa en la construcción de complejos de cooperativas o bien viviendas estimuladas por programas del Ministerio de Vivienda. Sin embargo una primera aproximación a estas resoluciones, muestran que son respuestas inadecuados para la intensificación de la Ciudad Vieja.

Por ese motivo 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*"¹ (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.

Teniendo como base ese trabajo, es que el autor plantea una serie de soluciones a modo de ejemplo, que permiten ver cómo sería posible lograr los objetivos de re densificación, partiendo del estudio realizado en stock de viviendas y predios existentes, llegando a establecer una serie de herramientas proyectuales para dar más alternativas. Con esto

¹ 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).

el autor no pretende construir un repertorio sino que demostrar la viabilidad de sus ideas y alentar el desarrollo de nuevas indagaciones o exploraciones.

2.2 Formulación del problema _ Hipótesis.

Este trabajo parte de distinguir que en Ciudad Vieja hay un problema creciente de vaciamiento, y por ese motivo lo que se busca son una serie de pautas para atraer a nuevos pobladores y al mismo tiempo mejorar la compatibilización entre programas residenciales y comerciales.

Se parte de considerar que la mejor solución al problema de Ciudad Vieja es tomar al sistema de viviendas colectivas autogestionadas, y el principal desafío es ver como las soluciones planteadas deben ser implementadas en el lugar siempre desde el diseño y la creatividad para así lograr renovar la Ciudad Vieja por intensificación.

2.3 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, variables 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.”²*

2.4 Marco Conceptual.

Para la regeneración de la Ciudad Vieja se deberá tener como referencia inmediata a la planificación de Montevideo, contemplando el desarrollo previsto para el resto de la ciudad, el cual se busca sea sostenible ambientalmente y además aproveche los recursos disponibles.

Por lo tanto como punto de partida se estudia la espacialidad del stock disponible para realizar intervenciones en la trama ya consolidada de la Ciudad Vieja. Para ello es fundamental un estudio de la situación analizado desde el contexto y teniendo como referencia las últimas tendencias sobre la restauración de cascos históricos que contemplan el valor urbanístico, arquitectónico y patrimonial de los mismos.

Al mismo tiempo se analizan las características del sistema vigente de viviendas autogestionadas, ya que es considerado como la solución más viable para la intensificación. Sin embargo presenta algunos desajustes que dificultan el desarrollo de esa modalidad en la Ciudad Vieja. El objetivo pasa entonces a ser realizar un análisis de los conceptos que permitan desarrollar herramientas y elementos proyectuales alternativos de intervención que hagan viable la concreción de proyectos en el área.

Pero al mismo tiempo la participación de grupos de vivienda autogestionados en la regeneración de Ciudad Vieja, es viable debido a que presenta un alto grado de aceptación y convocatoria en la mayoría de la población, por lo que pasa a tener un rol estratégico para alcanzar las metas de integración y sustentabilidad social, facilitando la incorporación de población de manera armoniosa con los residentes, las autoridades locales e incluso los inversores privados.

2.5 Estrategia Metodológica.

La intensificación de Ciudad Vieja es un tema abordado desde el análisis y la reflexión de la situación actual de la zona; contemplando los cambios que ha sufrido en los últimos años y además, basándose en una serie de datos estadísticos, se busca aportar para una clara lectura de la situación actual para así crear proyectos que apuntan a ser soluciones al tema del vaciamiento y la degradación de Ciudad Vieja.

El trabajo se basa en el desarrollo de un marco teórico que intenta contextualizar el problema de intensificación de Ciudad Vieja. Para ello hace una breve reseña histórica sobre la evolución de la zona a lo largo del tiempo y también un estudio del fenómeno de la ciudad a través del tiempo.

² Re-diseñar el stock. Diseño de viviendas adecuadas para la intensificación en la Ciudad Vieja (pág. 010).

Luego se estudia la Ciudad Vieja en el contexto de exclusión social y actividad económica, para comenzar a analizar la intensificación urbana como una alternativa. Al mismo tiempo se destaca el rol estratégico de la vivienda social y en particular la potencialidad de la gestión de vivienda social por cooperativas.

Posteriormente realiza un análisis de las características del stock edilicio y parcelario de la Ciudad Vieja, para luego ver cómo las características de los programas de vivienda social se podrían insertar en el contexto de la zona, particularmente buscar detectar trabas que surgen del desajuste entre las características físicas del stock y la adecuación legal, financiera y técnica de los programas de vivienda (ejemplo escala del stock disponible, impedimentos legales, costos inmobiliario de los terrenos y construcciones, etc.).

Luego el autor se enfoca en explorar el diseño de programas y proyectos de vivienda, adecuados a un proceso de intensificación, estudiando para ello una serie de elementos proyectuales alternativos para intervenir en Ciudad Vieja (Agrupamiento, Infiltración, Subdivisión y adecuación, generación de espacios comunitarios de dominio compartido). Para ello establece cinco ejemplos elegidos por tratarse de situaciones que se repiten dentro del tejido, permitiendo así que en un futuro se puedan repetir en distintas ubicaciones de la Ciudad Vieja.

2.6 Resultados Esperados_ Resultados Alcanzados.

Como primer resultado esperado es construir un instrumento y herramientas para la intensificación de Ciudad Vieja, y además identificarlos como soluciones a ser contempladas.

Por lo tanto dentro de los resultados esperados esta realizar una cierta tipificación de situaciones, que permitan desarrollar variadas opciones de intervención para alcanzar la escala requerida para programas de autogestión.

Además se busca incentivar la creación de soluciones dotadas de calidad espacial, y además con variedad de espacios semipúblicos y colectivos, para que la “nueva” Ciudad Vieja sea una escena urbana renovadora.

2.7 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.
- BADÍA, 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 Río do Janeiro, no publicado. Montevideo, 2003.
- BUIDLIDNG 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 of 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, 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.
- 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*. Índices 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 especial en las políticas de superación de la pobreza urbana, en Documento N° 59. Serie Medio Ambiente y Desarrollo, CEPAL (ed). Santiago, 2003.
- MAC CORMAC, R., "Understanding Transactions", en *The Architectural Review*, Vol. 194, N. 1165, pp. 70-73, 1994.
- Mc CARTNEY, 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.delU.*, 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 A GUSTAR. "Nada para Ver" en Solo de Noche. NTVG 3136-2 (ed). Montevideo, 1999.
- PODER LEGISLATIVO DE LA R. O. DEL U. Ley 13728 – 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 16112 – Creación del MVOTMA. Poder Legislativo (ed). Montevideo, 1990. Disponible en <http://www.parlamento.gub.uy>.
- PODER LEGISLATIVO DE LA R. O. DEL U. Ley 16237 – 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 16237 – 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?". En Jenks, M., Burton, E., and Williams, K. (ed), *The Compact City: A sustainable Urban Form?*. E&FN Spon, Oxford, 1996.