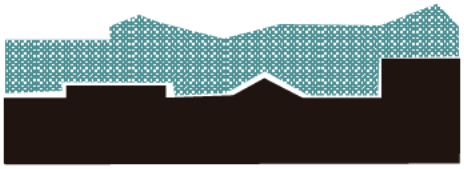
CIUDAD CAPAZ

Lucía Dean
DEIP Diploma de Especialización en Investigación Proyectual
FADU -UDELAR



$(1+1)^3>8$

Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo
UDELAR

Trabajo final del Diploma de Espacialización en Investigación Proyectual edición 2017-2018
Docentes: Alina del Castillo, Graciela Lamoglie y Héctor Berio
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo -Universidad de la República

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN 5

1. CONTÍNUO
lo real 8
la falacia de la parcela 9
la unidad mínima 9

2. POTENCIAL
lo existente y lo necesario 12
la adaptación y la asimilación 13
la ciudad real y la ciudad potencial 13

3. OPORTUNISTA
los entornos urbanos y deseos domésticos 16
la obsolescencia 16
la ocupación oportunista 18
las operativas de lo particular 19

4. PARTICULAR
el vacío, lo vacante y lo ruinoso 24
las esquinas 26
la síntesis del caso 27
la manzana el ensayo 28
el escenario 1 30
el escenario 2 32
el escenario 3 34
el escenario 4 36

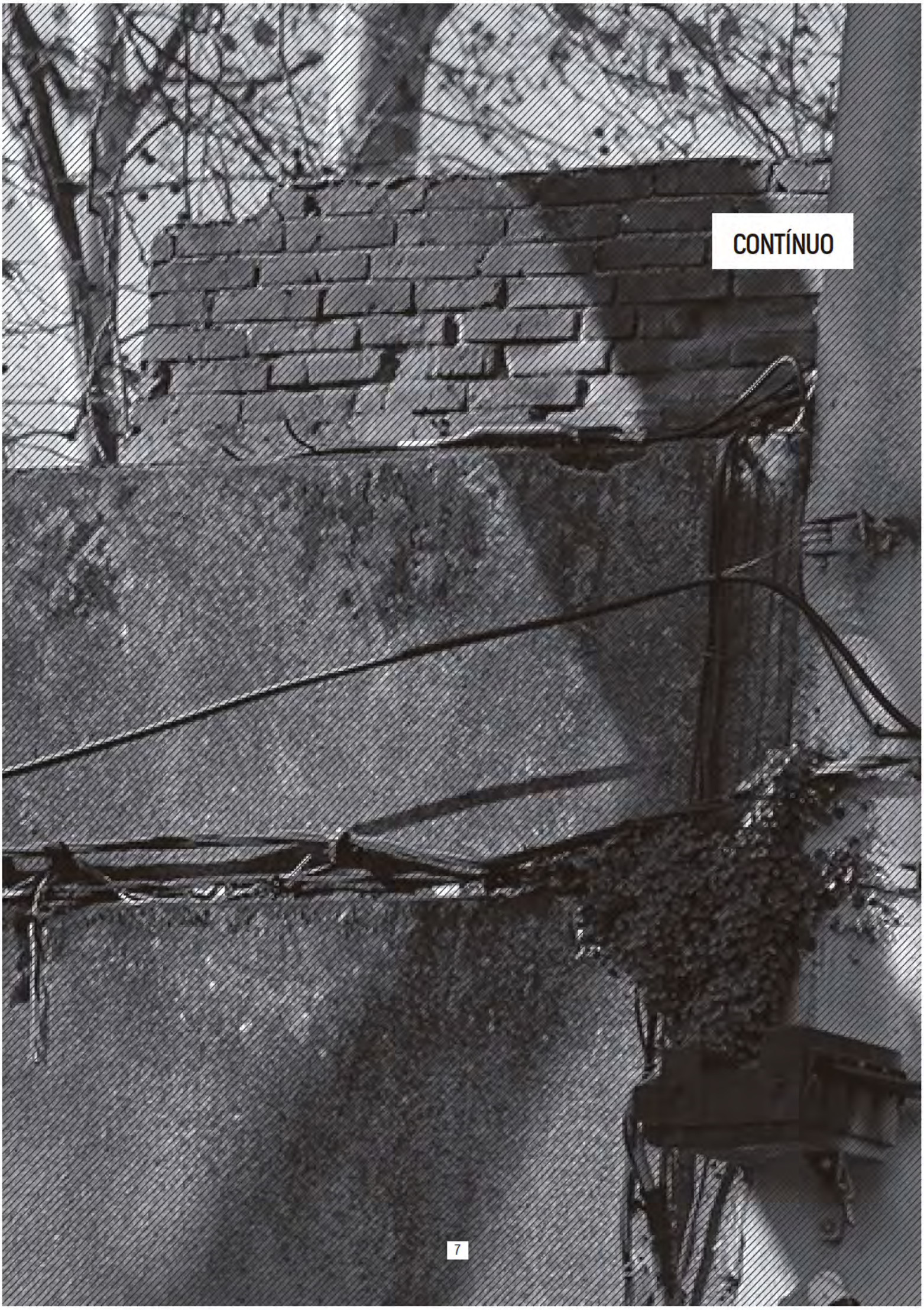
5. RECAPITULANDO
de las partes a los todos 40

0- INTRODUCCIÓN

CIUDAD CAPAZ

El modo en el que interpretamos nuestro entorno y la manera de entender las formas en que nos asentamos nos hablan no sólo del sistema que tenemos para decodificar la realidad sino también, de las posibilidades que nos brindamos para con nuestro entorno y la experiencia que de él tendremos. La ciudad se estructura mediante los límites que le hemos impuesto. Cada uno de ellos encierra una forma de entender y organizar la ciudad, municipios, zonas, barrios, parcelas. Así, los mecanismos necesarios para validar y tranzar la propiedad nos determinan nuestra forma de pensar los espacios, las manzanas y las ciudades. A raíz de ello, la medianera opera como límite infranqueable aún donde no existe, más determinante que la fuerza de la continuidad material donde se emplaza, que las relaciones de proximidad que se establecen y que los beneficios potenciales que implicarían asociaciones interprediales. Su fuerza radica allí, en parecer materia cuando es idea.

En este marco, el trabajo se plantea poder asumir nuevas reglas poniendo en juego otros sistemas estructuradores. Para ello utiliza la manzana como unidad mínima en un entorno donde la subdivisión predial está presente pero existe una subutilización de la altura admitida de construcción. Ello nos brinda en cada ensayo propuesto, una posible red de condicionantes, de actores y de vínculos posibles entre la realidad y los múltiples futuros potenciales, universos ficticios que abren configuraciones híbridas desde donde explorar otras formas de ver la ciudad.


CONTÍNUO

1- CONTÍNUO

LO REAL

"De los objetos sólo quedó la medida: La naturaleza de la materia, o la del cuerpo tomado en general, no consiste en ser una cosa dura, o pesada, o coloreada, o que afecte a nuestros sentidos en cualquier otra forma, sino en ser una sustancia extensa en longitud, anchura y profundad. …El paso siguiente fue considerar esa descripción matemática del mundo como la única forma válida de conocimiento, la única descripción verdadera y racional del universo."

"El mito de la objetividad", Denise Najmanovich

La forma de entender el entorno condiciona día a día las percepciones y acciones que sobre él se tienen. Al despojarlo de las condiciones que lo cualificaban simplificamos las posibilidades que nos brindaban. Así, en el suelo, pasó a primar una condición objetual que lo hacía fraccionable, divisible y funcional a la caracterización que se hacía de él. Al alejarse tanto el sujeto de su medio se genera una pérdida de su capacidad de apropiación que de él tiene. Este proceso nos devuelve una realidad simplificada que sirve de base para el armado de sistemas de interpretación del territorio como sumatoria de elementos sin cohesión aparente, funcional para su condición operativa, basado en binomios opuestos (público-privado, abierto-cerrado, próximo-lejano, vacío-lleno). La simplificación nos obliga a lecturas de la realidad y de lo posible en claves duales que nos reducen la riqueza de redes más complejas a estructuras de opción y no de complementación. A su vez, el medio se nos presenta con pretensiones de neutralidad cuyas únicas condicionantes cualitativas serán las que se relacionen a cercanías o lejanías territoriales.

En este marco, la ocupación que realizamos del territorio refleja esta forma de entender el mundo, basada en reglas geométricas a las que superponemos "accidentes" geográficos que abren anomalías a la regularidad abstracta de los lugares. Representamos las ciudades como estructuras funcionales simples privilegiando binomios circulación-habitar, doméstico-institucional, público-privado, regular-anomalía, expresado en gráficos geométricos que permitan la comparación rápida de dichos parámetros. Así como la escritura codifica y separa la expresión del objeto que lo emite, el dibujo hace lo propio con la experiencia del entorno. La complejidad se encuentra cuando la representación y el objeto se ven como elementos asimilables, donde lo irreal se vuelve real, el plano es materia, la abstracción es el todo y la complejidad, la operativa de los elementos simples. A su vez, así como en el lenguaje, los modos de expresión son reflejo de las capacidades de interpretar el entorno, las formas de comunicación gráficas también estructuran la lectura de la realidad. Ajustarse a modelos de interpretación simplificados, nos abren abanicos acotados de las posibilidad de modificar nuestra realidad que es, ante todo, compleja y dinámica.

"Fue precisamente Descartes el que inventó el sistema de coordenadas que permiten ubicar dos puntos cualquiera, decir que representan lugares geográficos y unirlos con una linea recta. Pero esto no implica de ninguna manera que sea posible llegar desde uno al otro caminando rectamente La simplicidad de los mapas no refleja ni representa las complejidades del territorio: es una abstracción geométrica que descarta el relieve concreto, el clima y sus vaivenes, los predadores y sus afanes, los pantanos y sus albures, las bandidos y sus acechanzas, para privilegiar sólo algún aspecto particular del área considerada."

"El mito de la objetividad" Denise Najmanovich

1- CONTÍNUO

LA FALACIA DE LA PARCELA

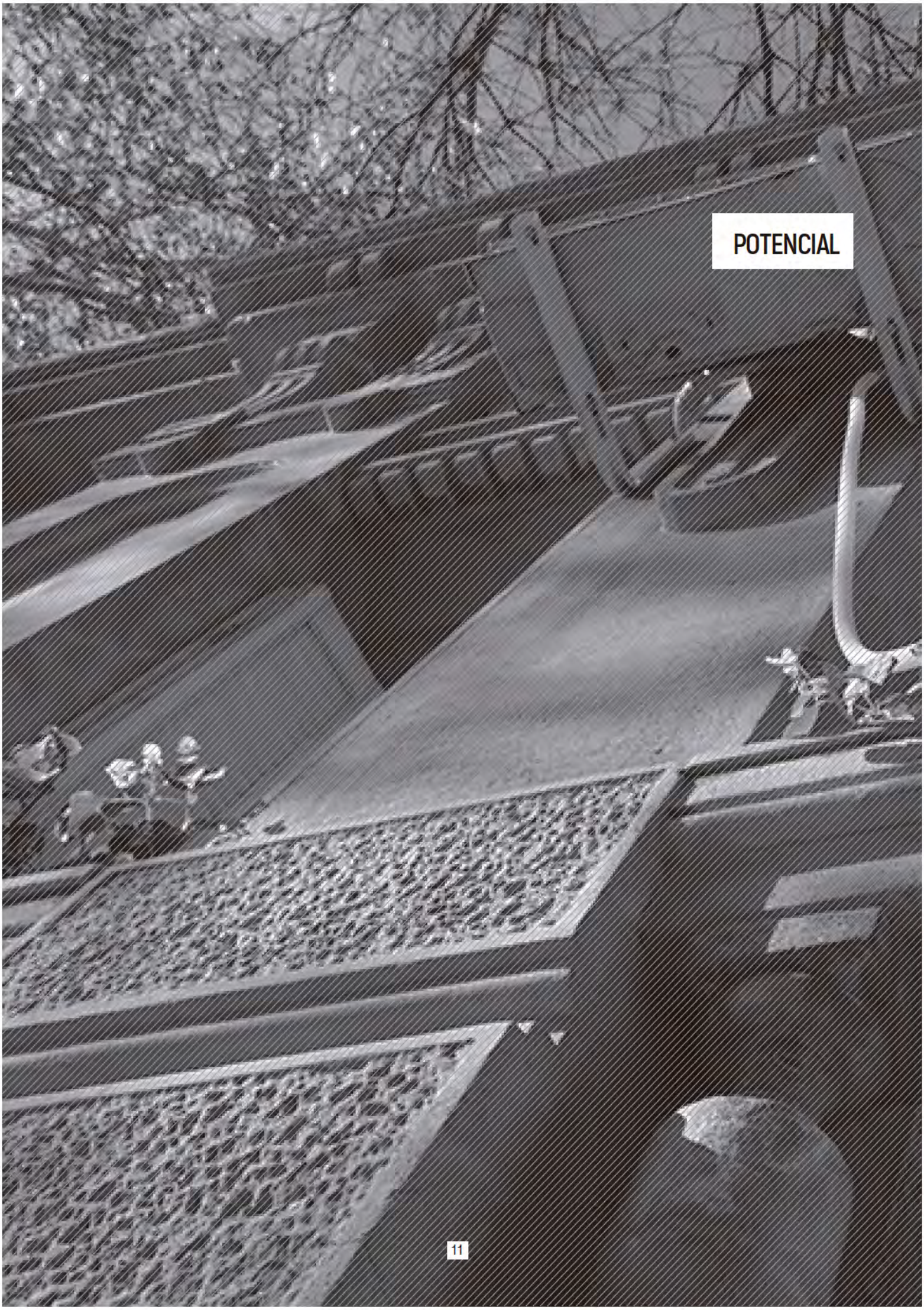
"El sistema métrico decimal fue impuesto como parte de un proyecto político. Ningún sistema de medidas es natural". ..."La elección de la unidad adecuada dependerá no sólo de la categoría, reconocida por la cultura local, a la que pertenece la cantidad a medir, sino también de los fines para los que se requiere la medición" (Crump,T. "La antropología de los números").

"El mito de la objetividad" Denise Najmanovich

Solemos representar a la ciudad como un secuencia de límites que determinan los objetos que la componen, padrón, calle, vereda, espacio, plaza, etc. Así, las lógicas representacionales cartesianas de abstracción de la ciudad priman sobre todas las demás experiencias que de ella se tiene, reproduciendo una mirada ficticia que se centra en los dominios de cada parte. Reducimos su complejidad a una secuencia de capas funcionales que se superponen a las "grillas" de los distintos tipos de propiedad, privado y público (de propiedad estatal). Confinamos, delimitamos y clasificamos los distintos objetos para que luego puedan ser rápidamente transados, colocando en un lugar de predominio absoluto la capacidad de reproducir capital que tiene la ciudad.
En este marco, no nos es ilógico pensar que el límite del predio es un estructurador de la ciudad y lo que se construye en ella. Se asume la desvinculación y las soluciones aisladas como parte natural del lugar en el que se colocan. Se debilitan así los lazos con el sustrato donde se implantan, colonizando, parcela a parcela, y obturando la mirada de la ciudad como un continuo multirelacionado. Lo que pasa en el padrón de al lado impacta tanto positivamente como negativamente en el mío, ya que es la continuidad es la característica más fuerte de la ciudad. El suelo no trabaja parcela a parcela, ni el sonido, ni las relaciones, ni el clima, y aún así, naturalizamos la fragmentación como parte intrínseca de la ciudad.

LA UNIDAD MÍNIMA

Esta mirada tan funcional al mercado limita ampliamente a la hora de imaginar la ciudad, condicionando los resultados a respuestas naturalizadoras de elementos que son, en realidad, construcciones abstractas, las cuales no responden a las dinámicas del medio urbano. Es posible y necesario pensar en otros sistemas de unidades que no tengan como fin su transabilidad, ensayando nuevas unidades mínimas de trabajo, asumiéndolas como un posible componente de un elemento mayor, pero no sólo en lógicas escalares (ciudad, barrio, manzana, vivienda), sino relacionales. A su vez, no imponer la unicidad de sistemas, lo cual implicaría la necesidad de la eliminación del actual, algo que a nivel urbano sería imposible, sino la convivencia de ellos para generar una retroalimentación y adaptación de las reglas actuales.
En esta lógica, aparece como una posibilidad a trabajar, la manzana como unidad mínima ya que permite establecer las relaciones más directas de proximidad y su configuración de límite tiene características funcionales (la circulación vehicular). Sin embargo, esta unidad no puede ser tomada como un objeto aislado. Es preciso releer la unidad en función a los vínculos que establece con otros espacios. Este procedimiento se hace determinante para no reproducir el modelo parcela a una escala mayor. Asimismo, esta unidad nos permite poder trabajar la condición híbrida y ambigua de la propiedad con una complejidad abarcable.



POTENCIAL

2- POTENCIAL

LO EXISTENTE Y LO NECESARIO

En una ciudad, establecer qué es lo necesario por encima de lo existente puede tener algunas variables que parecerían sencillas pero que al analizarlas comienzan a cuestionarse e interpelarse mutuamente.
Atender a los déficit en materia de vivienda parece, ante todo, de muy clara urgencia, sin embargo, la forma en que se concibe y la relación que establece con lo existente es ante todo una zona de debate. De la misma forma, la reconversión del tejido existente, dotándolo de condiciones mejores tanto en relación al espacio doméstico como del ámbito público (y sus distintos gradientes) establece una complejidad de difícil resolución. Ante este panorama, parece necesario trabajar en estrategias que acumulen, considerando las dinámicas existentes, que trabajen desde una recodificación para lograr intervenir en lo necesario sin soluciones aisladas.

La primacía del valor de cambio en relación a la ciudad se ve enfrentada a su función vinculada al habitar. Así, desde la escala urbana hasta la doméstica, entabla una relación de dominio y naturalización. Desde el ámbito urbano, se establecen límites a este valor, estableciendo otras variables y matices para reducir sus impactos.

"Se asume la función social de la propiedad, en particular del suelo urbanizado, a partir del concepto que el suelo como tal es un valor que implica al conjunto de la sociedad, que es generado por ella, y que su usufructo implica tanto derechos como obligaciones. El desarrollo de mecanismos para el acceso y permanencia responsable al suelo coadyuva a desalentar la ocupación informal del territorio, y a la vez, contribuye a generar alternativas sostenibles de desarrollo urbano-habitacional."

COAVI, Estrategia Nacional de Suelo Urbano

Mientras que la sociedad va cambiando sus paradigmas en materia de conformación familiar, modos de empleo, vínculos con el afuera y con lo social, la conformación del suelo continúa respondiendo a las mismas lógicas anteriores y, los resultados que habilita, siguen estableciendo reglas de extrema rigidez.

Este escenario actual se vuelve oportunidad para el ensayo y propuesta de nuevos sistemas de lectura y actuación, desde donde poder poner en cuestión las pre concepciones que tenemos sobre el tejido urbano y problematizar algunas de las bases que son generadoras del actual sistema de propiedad. Desde allí será posible re mirar la función social del suelo incorporando una gama de relaciones que la actual compartimentación no habilita. El testeo de nuevos sistemas de ordenación de la ciudad nos abriría la puerta luego a las preguntas: qué tipo de vivienda conformaría una ciudad donde el valor de uso primara sobre el de cambio, qué espacios son los que privilegiaría, cómo se establecería la relación con los usos no hablitacionales y cuál sería el rol de los espacios vacantes o libres. Sin lecturas previas que abran el abanico de posibilidades que reconfiguren la matriz relacional actual no se podrán establecer modelos distintos de ciudad, sino simplemente, variaciones pequeñas que el sistema actual permita.

LA ADAPTACIÓN Y LA ASIMILACIÓN

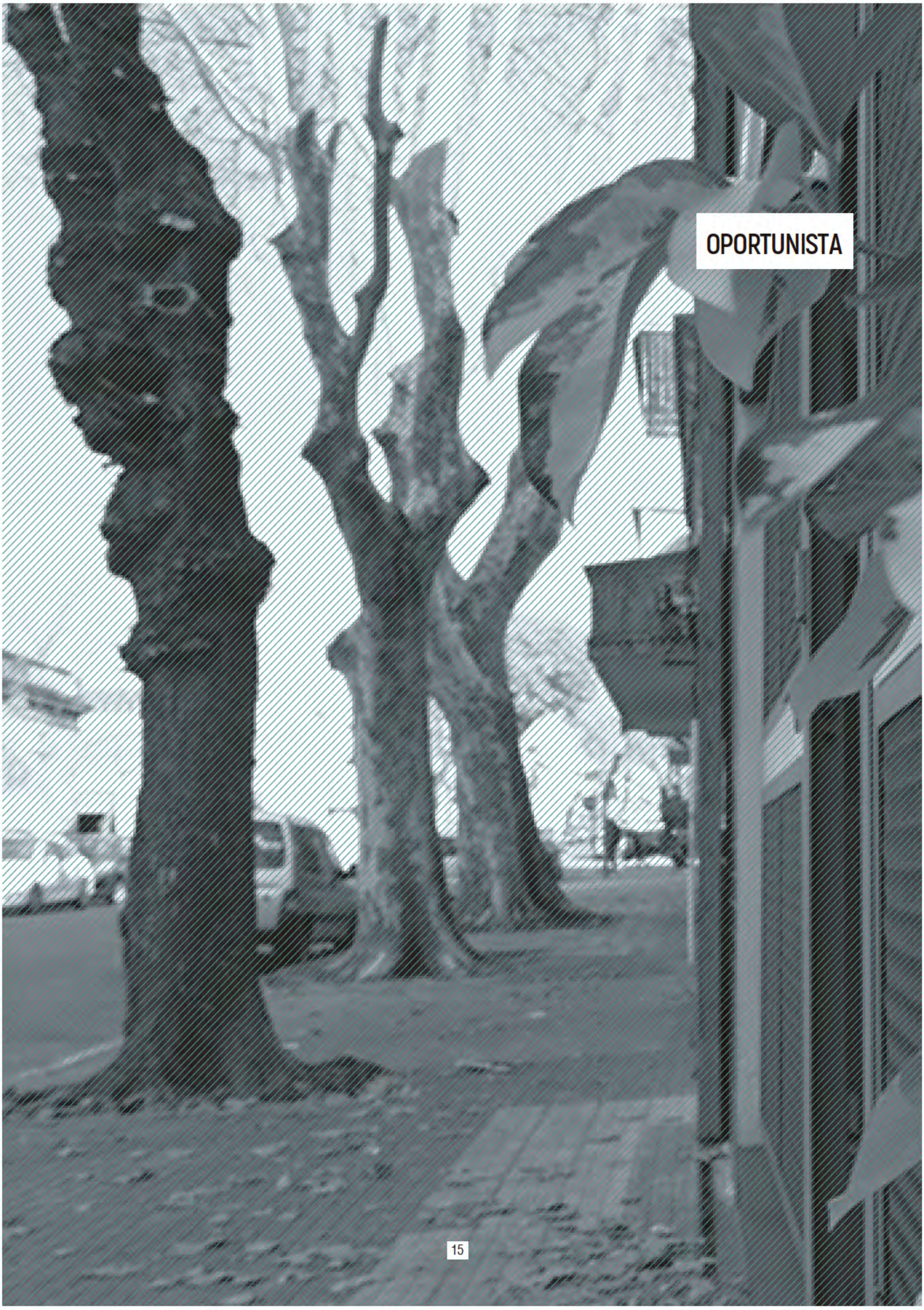
La capacidad de acumulación y adaptación de la ciudad varía según las condicionantes existentes. Sin embargo, cabe pensar que una de las más determinantes es la capacidad de organización de los habitantes. La posibilidad de, frente a una situación nueva, asimilarla y reconfigurar lo existente precisa de redes que se apropien de la ciudad de forma activa. Pensar en la posibilidad de infiltrar lógicas colectivas al tejido fraccionado podría establecer un vínculo con el suelo y con lo construido como campo de acción, como espacio de apropiación y modificación.

Nuestras ciudades se van construyendo a partir de la sumatoria de múltiples acciones a las que se ven sometidas, legislaciones exitosas, planificaciones fracasadas, apropiaciones espontáneas, usos inesperados, demandas intempestivas, migraciones paulatinas y vaciamientos lentos. Cada una de ellas deja impreso en la trama condicionantes que la ciudad, de mejor o peor manera, ella es capaz de asimilar y adaptar su estructura interna. Así, cada configuración es el resultado de la sumatoria en el tiempo de las tensiones entre los distintos actores. Conviven allí, tanto las grandes intervenciones como los cambios impulsados por la sumatoria de pequeñas acciones, padrón a padrón, modificando con mayor impacto todo su entorno.

Todo el sustrato de lo construido ha sabido ir adaptándose con el tiempo, desarrollando estrategias de modificación, adición y sustitución. Muchas veces, a las rigideses iniciales del predio, las diferentes realidades van oradando el limite del padrón para configurar relaciones de cooperación que habilitan otras formas de uso. De la misma forma, expansiones tanto en planta como en altura van adaptando las unidades iniciales a los cambios de sus ocupantes, superponiendo unidades con vinculaciones interfamilares. Por otra parte, plantas bajas residenciales son modificadas para albergar usos mixtos y se establecen continuidades y discontinuidades con la función inicial. Muchas de estas realidades surgen como estrategias de asimilación de la particulidad, donde la adaptación establece nuevas relaciones con la unidad inicial y se generan vínculos de complementariedad. Allí radica gran parte de la fortaleza de la trama existente, en convertirse en un sustrato que habilita a configuraciones ambiguas. Este potencial trasnformador de la ciudad y su condición híbrida y compleja es la que abre posibilidades de intervenciones de reconfiguración.

LA CIUDAD REAL - LA CIUDAD POTENCIAL

La ciudad se encuentra dimensionada a partir de la CIUDAD POTENCIAL que se diseña desde la posibilidad de construir. Entre la ciudad real y la ciudad posible se abre un potencial de actuación transformador, una CIUDAD ALTERNA que se tensiona por ambas. Su funcionamiento es, ante todo, una ruptura con las reglas anteriores ya que su propia existencia parte de pensar la propiedad como un elemento dinámico y complejo, que es posible desarrollar a partir de la cooperación con los otros. Es por ello que el trabajo se propone explorar este potencial de forma intencionada, buscando habilitar la capacidad intrínseca de adaptabilidad de la ciudad a partir de la actuación en un espacio de ambigüedad, horadando las discontinuidades y abriendo nuevas dinámicas relacionales.



OPORTUNISTA

3- OPORTUNISTA

LOS ENTORNOS URBANOS Y LOS DESEOS DOMÉSTICOS

"Nuestro país alcanzó según el último censo (2011) un nivel de urbanización de su población de 95%. Esto indica la importancia del espacio urbano como el ámbito central de convivencia de la sociedad uruguaya. Por consiguiente, la calidad de estos espacios en cuanto a los niveles de habitabilidad socio urbana, así como la accesibilidad universal a los adecuados bienes y servicios que el habitar urbano contemporáneo demanda, es determinante para un desarrollo equilibrado y equitativo de la población."

ENASU Estrategia Nacional de Suelo Urbano – MVOTMA

En la actualidad, el debate sobre la estrategia que la ciudad debe asumir para construir relaciones más justas y sustentables posiciona al suelo urbano en un lugar de privilegio. Así, la posibilidad de acceso a servicios y el contar con infraestructuras adecuadas se vuelve un diferencial a la hora de pensar la ciudad. De esta forma, la función social del suelo y el acceso equitativo a las zonas mejores servidas se vuelve la principal dificultad a la hora de pensar en la construcción de nuevas viviendas.
El suelo se ha vuelto a lo largo de la historia un factor de exclusión y segregación socio-territorial en nuestro país y, en la actualidad, los diferentes organismos se plantean la elaboración de políticas que ataquen la subutilización de los espacios urbanos.
Esto nos da la oportunidad de repensar ese sustrato existente para poder desarticular los imaginarios que muchas veces acotan las posibilidades de intervención. Así, las formas de utilización del mismo se cruzan con la falta de herramientas que se adapten a las distintas realidades de tenencia y uso. Por otra parte, se van tejiendo una red conceptual que complejiza las miradas a las problemáticas de la vivienda, ampliando el concepto a soluciones urbano habitacionales, involucrando la unidad con su entorno y poniendo de manifiesto la relación recíproca entre vivienda y ciudad. Asimismo, se traslada el enfoque cuantitativo a uno cualitativo, mirando la ciudad ya no desde la densidad sino desde la intensidad de uso.
Por otra parte, los imaginarios de vivienda siguen respondiendo fuertemente a modelos de una vivienda por padrón y, en muchos casos, con frente y fondo de espacio abierto y verde. Esto contrasta con la necesidad de un uso más intensivo de las zonas centrales y podría ser el resultado de la incapacidad de la propia trama urbana de responder a la necesidad de espacio semipúblico con modelos de mayores densidades. Habiendo cambiado el funcionamiento de la ciudad, las viviendas continúan respondiendo a lógicas anteriores y, en los casos de densidad elevada, en lugar de reelaborar el esquema previo, renuncian tanto a espacios abiertos como a áreas semipúblicas sin que en la mayoría de los casos los habitantes puedan volcar dichas actividades a los espacios públicos.

LA OBSOLESCENCIA

"Creo que la utopía moderna empieza hoy, precisamente. Empieza con la idea de reciclaje de los espacios, que permite estrategias de unión, hibridación y transformación; estrategias que generan complejidades a las que no se podría llegar borrando lo existente."

Plus, J.P. Vassal

3- OPORTUNISTA

Drout, Lacaton y Vassal nos plantean una revisión de la obsolescencia. Allí donde las relaciones que establece la vivienda han quedado desfasadas de las transformaciones del habitar actual, se abre un abanico de oportunidades de modificación de las condiciones de uso que sólo es posible a través de la transformación.
Reconceptualizar el patrimonio existente como un espacio de oportunidad para operar fuera de las constreñidas reglas de juego de la construcción en la actualidad nos interpela sobre nuestra propia realidad construida. ¿Son nuestros espacios centrales lugares obsoletos en términos de infraestructura edilicia? ¿Es necesario la aplicación de estrategias de sustitución para redensificar las áreas altamente servidas o existe una operativa alternativa? ¿Qué posibilidades se encuentran en la sinergia entre la vivienda existente y la vivienda nueva? ¿Es posible construir edificaciones que a su vez aporten a una recodificación de lo existente?

"No derribar nunca, no restar ni remplazar nunca, sino añadir, transformar y utilizar siempre"... "Se trata de un trabajo cuyo objetivo es la precisión, la delicadeza, la amabilidad y el ser atento: atento con la gente, los usos, las construcciones, los árboles, los suelos de asfalto o hierba, con todas las preexistencias."
Plus, F. Druot, A. Lacaton y J. P. Vassal

Así como los autores de Plus se plantean, trabajar con lo construido como punto de partida nos brindan un escenario de oportunidades a explorar. Es posible aplicar estas lógicas al patrimonio construido de las áreas centrales, estableciendo vínculos de cooperación entre lo nuevo y lo existente. Ello nos permitiría primeramente, establecer relaciones más complejas en las edificaciones finales ya que son el resultado de la particularidad del caso concreto de un sustrato existente y no la aplicación de reglas genéricas de obra nueva. Por otra parte, se disminuyen costos tanto de demolición como de cimentación que permiten pensar en mayores inversiones. Asimismo, refuerza las estrategias de densificación en zonas altamente servidas despegándose de operaciones puntuales de alto aprovechamiento del padrón para realizarlas de forma extensiva en densidades medias. Finalmente, actualiza las relaciones existentes con su entorno e internamente.

En la actualidad, gran parte del tejido existente en zonas centrales está compuesto de viviendas unifamiliares de uno o dos niveles. Estas viviendas, muchas veces responden a condicionantes de una realidad ya no existente, tanto en su interior como en su relación con el entorno. Así, tipologías derivadas del tipo patio, con espacios comunes abiertos a la vereda y dormitorios vinculados al patio central, van siendo modificados en su vínculo con el exterior obturándolo para adecuarse a las expansiones o necesidades de aislamiento de los nuevos ocupantes. Por otra parte, el espacio vereda, anteriormente expansión natural de la vivienda, se vincula a calles transitadas volviéndose un motivo de disconfort por la ausencia de un espacio de amortiguación. Vinculado a ello, los espacios de relacionales interviviendas desaparecen por la recodificación de la relación con la vereda, ahora alejada de las dinámicas domésticas.

Asimismo, esta trama se encuentra ubicada en una red de servicios y espacios públicos con una distribución no homogénea de los mismos.
Todo ello da como resultado una dislocación entre las potencialidades del área y la realidad resultante. En primer lugar en relación a la capacidad densificatoria del área central y la densidad real que se ha

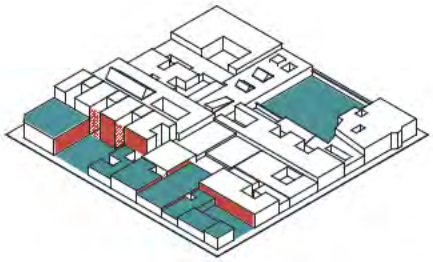
mantenido a lo largo de los años. Por otra parte, el acceso efectivo a los servicios y espacios públicos y la realidad de una trama con una conformación barrial que ya no puede resolver su vínculo con el exterior de la manera que la vivienda lo propone.

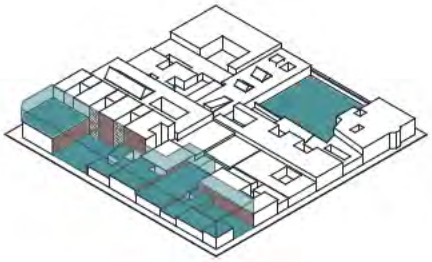
Esta realidad construye una demanda actual desde donde actuar, ensayos en escenarios reales, explotando la posibilidad que nos brinda el caso concreto, las particularidades, para luego, poder alejarnos y encontrar problemas que la ciudad nos propone.

OCUPACIÓN OPORTUNISTA

El proyecto se plantea leer lo existe para generar nuevas oportunidades de actuación sin reducirlo a la identificación de vacantes. La ocupación oportunista es una estrategia que se propone apropiarse tanto del vacío en altura de los predios, de las vacantes en planta, cómo de la reconfiguración de lo construido como potencial de intervención. En esta categoría se incluyen áreas vacantes interiores de los edificios construidos, pero también, la reconceptualización de las áreas existentes. Así, circulaciones se amplían y sirven como conexiones a distintos puntos de la manzana, medianeras se vuelven fachadas a espacios públicos, balconeos son generados a puntos activados. La ocupación oportunista se adapta al sustrato existente y lo aprovecha como desencadenante de relaciones en planta y corte variables, no mira al vacío sino a la potencialidad de ser de un lugar.

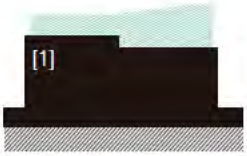
La sumatoria de todos estos elementos termina configurando, por un lado, un cubaje capaz de albergar incorporaciones, pero también, un sistema de dispositivos y pequeñas actuaciones que afectan todo el conjunto. Ambos no son elementos disociables sino complementarios, que se retroalimentan mutuamente, la actuación unitaria y la micro intervención actúan de forma global a distintas escalas.





OPERATIVA DE OCUPACIÓN

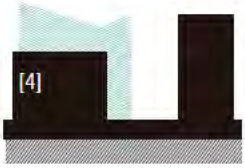
Son las operativas que definen el volumen vacante utilizable.



OCUPACIÓN DE AZOTEA
El volumen resultante es causa de los niveles inferiores.

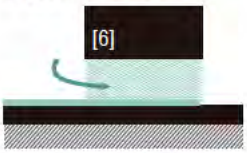
OCUPACIÓN DE AZOTEA+ PREDIO VACANTE.
Se ocupan las azoteas y se le asocia un predio vacante en planta baja.

OCUPACIÓN DE AZOTEA+ ÁREA SUBUTILIZADA
La vivienda aprovecha la infraestructura construida y subutilizada y la asocia a la ocupación en la cubierta.



OCUPACIÓN DE AZOTEA + ÁREA EN CORAZÓN DE MANZANA
A la ocupación en azotea se complementa con la ocupación total o partial del corazón de manzana.

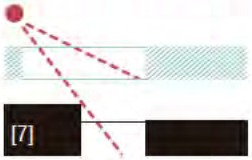
OCUPACIÓN DE AZOTEA+ ALTURA SUBUTILIZADA.
Se aplica un cesión de derechos de contrucción en altura para posibilitar la redistribución del cubaje total posible en en corazón de manzana.



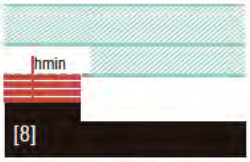
INFILTRACIÓN EN PLANTA BAJA
Se genera la apertura en planta baja permitiendo el pasaje debado de las unidades existentes.

OPERATIVAS DE COHEXISTENCIA

El sustrato existente tiene un conjunto de dinámicas y condicionantes que son un dato de partida para operar con él. En primer lugar, la forma en que la manzana se ahueca interiormente y, por otra parte, las diferentes alturas que conforman los edificios, dando situaciones no homogéneas en toda la manzana.



ASOLEAMIENTO DE VACÍOS EN PLANTA
El área de huecos existentes se mantiene y duplica en dirección al norte. La geometría resultante se simplifica para mejorar su apropiación.



SIMULTANEIDAD DE VOLUMENES
El volumen a incorporar se perfora en las zonas donde la altura mínima de 3mts no es posible la cota elevada de la cubierta existente.

MANTO DE AMORTIGUACIÓN
Adecuación del sustrato resultante de la sumatoria de cubiertas posibilitando la continuidad material y visual, la adecuación al alto tránsito y la reducción del impacto sonoro para las unidades inferiores.

DISPOSITIVOS DE CONTINUIDAD

Estos dispositivos permiten la utilización de la sumatorias de cubiertas como un contínuo, resolviendo las discontinuidades y las barreras de uso.

ADECUACIÓN DE DESNIVEL
Incorporación de rampas y escaleras.

ADECUACIÓN DE BORDE
Incorporación de dispositivos traslúcidos de borde de protección de caídas.

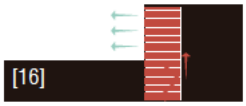
ADECUACIÓN DE PLANO
Incorporación de estructuras portantes que permiten la circulación pero también el pasaje de aire y luz al interior.

DISPOSITIVOS DE RECONFIGURACIÓN DE USO

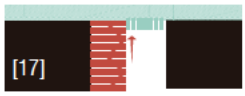
Reconfiguración del uso y condición de los elementos existentes ya sea por la nueva conformación de las cubiertas como suelo nuevo no fraccionado, como también, por la incorporación de pequeñas intervenciones que reconfiguran las dinámicas previas.

CREACIÓN DE FACHADAS
Transformación de medianeras en nuevas fachadas. Se generan nuevas aberturas y se incorporan dispositivos amoritiguación.

INCORPORACIÓN PROGRAMÁTICA.
Adición de locales y equipamiento que permiten la adición de usos tanto sociales como comerciales.



RECONFIGURACIÓN DE CIRCULACIONES.
Se redefinen las circulaciones verticales existentes, aumentando su capacidad y abriendose al espacio público.



CONEXIÓN VERTICAL
Posibilidad de vincularse verticalmente a los espacios público de manera de tener una conexión directa desde el padrón existente.

OPERATIVAS DE LO PARTICULAR

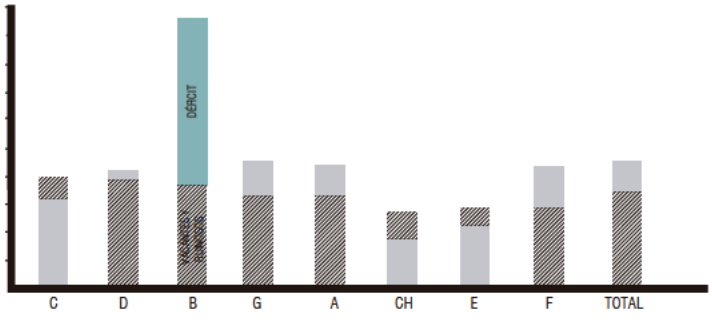
La metología propuesta parte del estudio de un caso concreto de la realidad para luego ensayar cuatro situaciones límite de trabajo con el volumen capaz disponible. Las relaciones estudiadas se vinculan con la relación entre propiedad privada y espacio público, vinculados en una primera lectura a su capacidad urbana en término de intensidad de servicios.
Este método de simulación sobre una situación real permite aumentar la complejidad de los resultados a partir de poner en relación constante el binomio realidad-abstracción. Asimismo, permite la aproximación sucesiva a los problemas y el desencadenamiento de preguntas no identificadas a priori. Más aún, la particularidad es parte intrínseca de pensar ensayos donde las condiciones de hibridación sean esenciales. Lo contingente es parte de la construcción del problema y de su potencial creador.
Por todo ello que el desencadenante del estudio particular es una demanda social instalada si bien es posible aplicar el mismo en otros puntos de características diferentes.

PARTICULAR

4- PARTICULAR

VACÍO VACANTE RUINOSO - MUNICIPIO B

Las ciudades uruguayas en sus zonas centrales han venido viviendo un proceso donde a un descenso de la población no se corresponde una baja de la cantidad de hogares. Esto se ve acompañado de un crecimiento en las áreas periféricas dando como resultado zonas centrales con todos los servicios e infraestructuras subutilizados o vacantes.
Ante este proceso, se ha estudiado en algunos municipios de Montevideo la magnitud de este proceso, de manera de cuantificar y cualificar estas vacantes o subutilización.
Asimismo, se ha estudiado la relación entre la oferta potencial de vivienda resultante de las fincas abandonadas o ruinosas y la demanda de hogares en cada municipio que resulta de tomar las viviendas que no son dignas para habitación y necesitan sustitución, la situación de varios hogares en una vivienda que da como resultado una demanda para obtener una vivienda – un hogar y, por último, los ocupantes de viviendas sin permiso del propietario. La resultante muestra una situación interesante en el caso del Municipio B, donde la demanda es mayor a la oferta que implicaría poner en el mercado las fincas sin uso.
Siendo el Municipio que abarca la zona central del departamento, en la mayoría de las zonas no llega a colmar la altura máxima admisible, aún en calles como 18 de Julio.
Con gran concentración de servicios, el Municipio tiene una enorme cantidad de m3 subutilizados con distintas situaciones de conformación barrial. Por otra parte, la distribución de espacios públicos de la zona se ve altamente concentrada en la zona sur.
Los barrios de la Comercial y Cordón Norte cuentan con la particularidad de encontrarse en el centro de la ciudad y tener una conformación híbrida. Mientras cuentan con la compacidad de manzana del centro, el acceso a los servicios y transporte, la escala es baja y. mientras que la zona sur del municipio cuenta con un conjunto de espacios públicos bien calificados, la zona norte carece de ellos.
Se vuelve así una oportunidad de establecer otras relaciones en una densidad media aprovechando la necesidad de espacios intermedios de la trama aumentando su porosidad, así como, redistribuyendo y asociando los vacíos existentes.



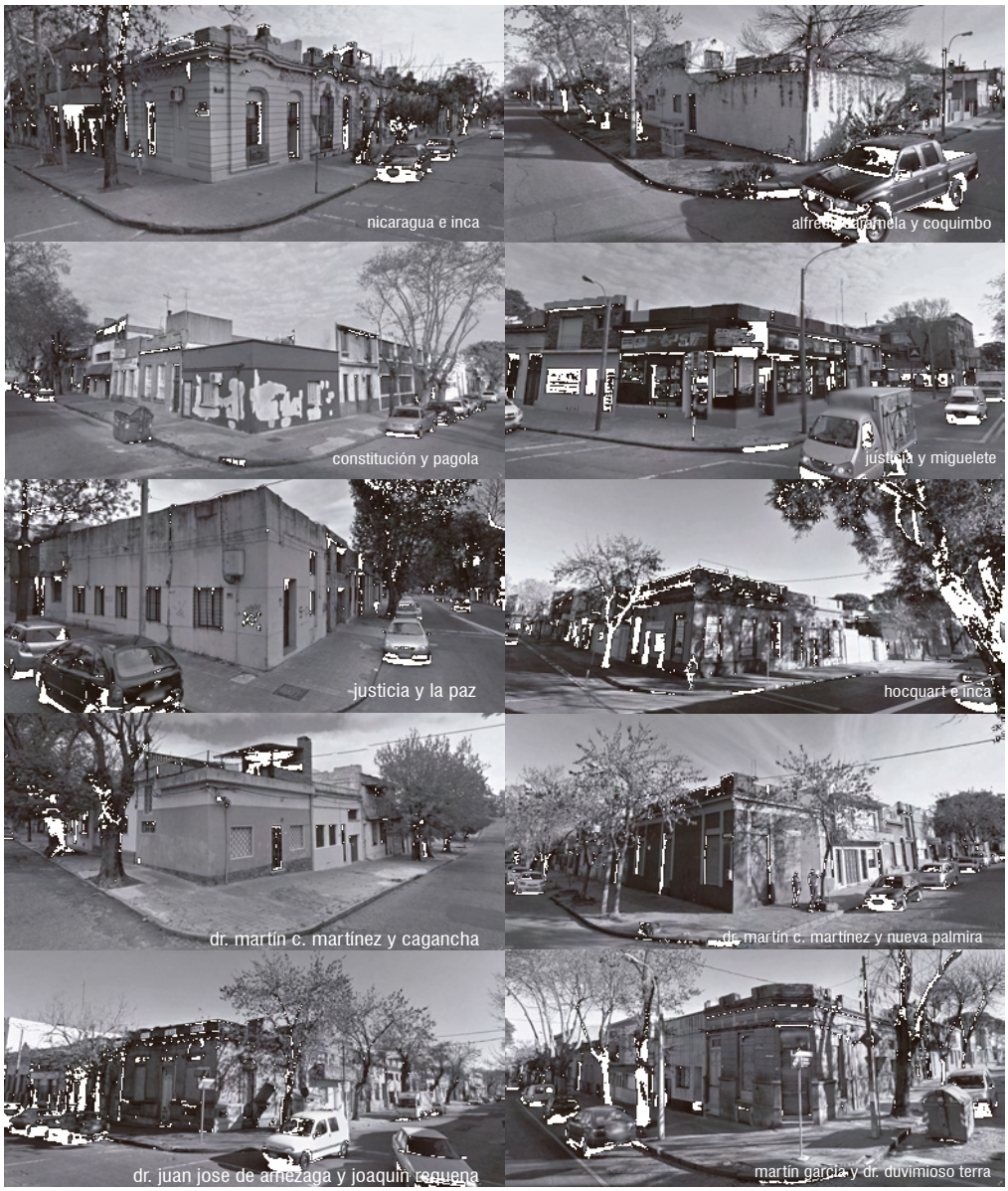
Datos del Censo 2011 presentados por la DINAVI en el "INMUEBLES ABANDONADOS: legislación e inclusión social. Hacia una política nacional".

MUNICIPIO

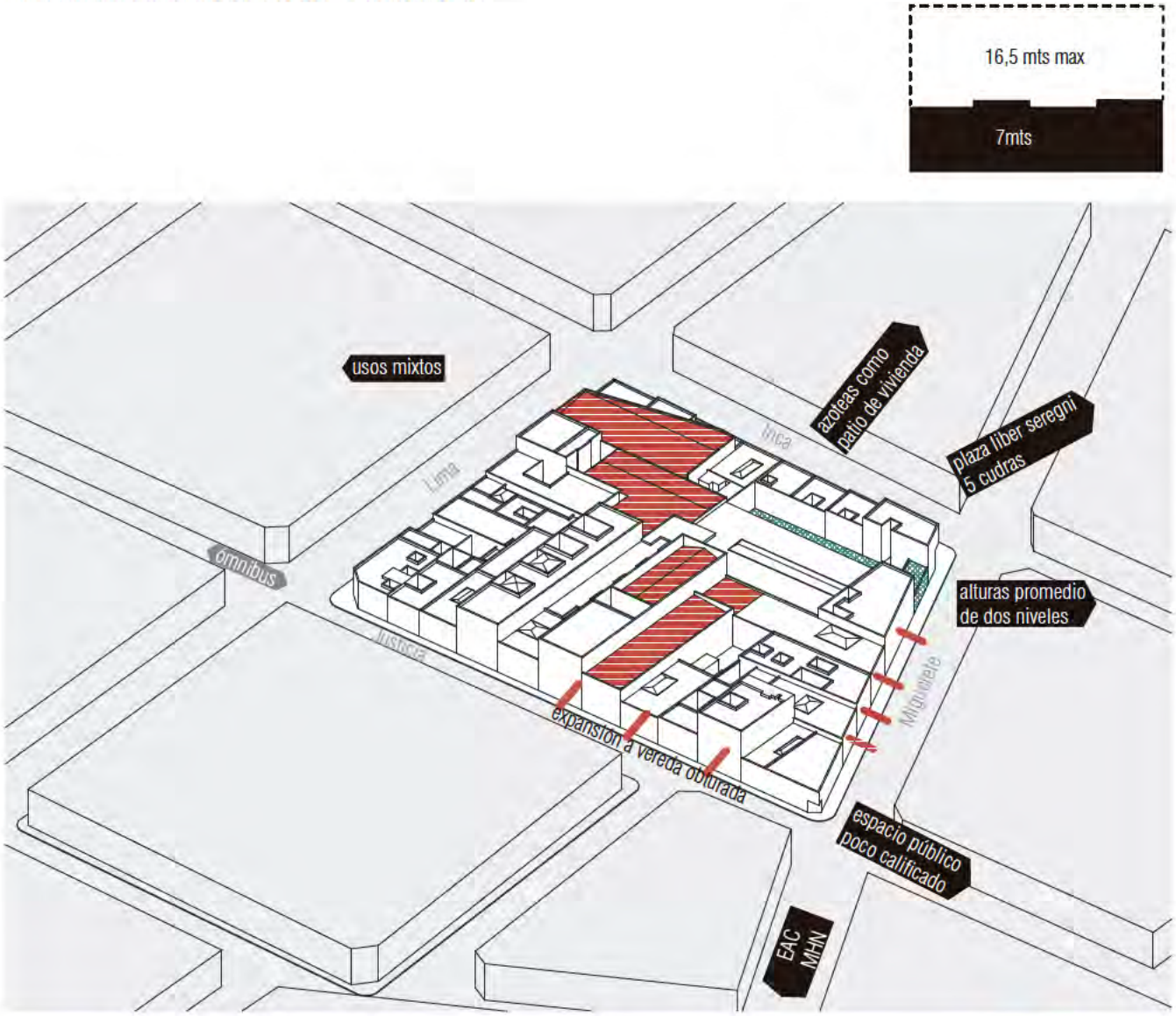
El mapeo del municipio nos muestra cómo la relación dotación de espacios públicos y altura máxima admisible no es constante, siendo la zona de estudio de un potencial de altura media y una baja oferta de espacio públicos. Lo que sí cruza a todas las áreas del municipio es el bajo porcentaje de colmatación de la altura permitida.

LAS ESQUINAS (LA COMERCIAL)3

Construcción de un fotorrelato de la zona a partir de visuales fugantes de sus esquinas. La condición de baja densidad, aún en vías de circulación de alto tránsito, se mantiene como carácter identitario.



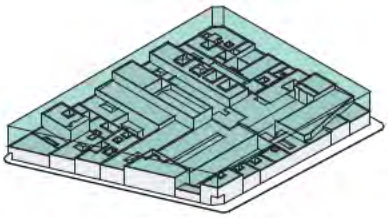
LA **SÍNTESIS DEL CASO DE ESTUDIO - LA MANZANA**



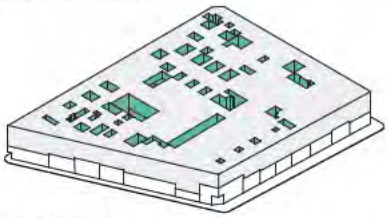
cubiertas livianas
predios vacantes

LA MANZANA - ENSAYOS

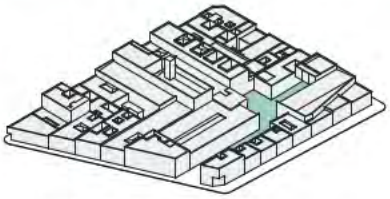
La metodología propuesta se desarrolla a partir del ensayo en la manzana concreta de un escenario de ocupación total del volumen capaz. Esto determina una relación nueva de lo construído y lo nuevo ya que el cubaje actual y el potencial no utilizados son casi de la misma magnitud.
Así, se parte de un grupo de condicionantes inciales que determinan la posibilidad de uso del volumen capaz, los huecos existentes en los predios, las alturas a las que llegan en cada caso y las vacantes reales o ponteciales que existen.



total volumen vacante 67.193 m2



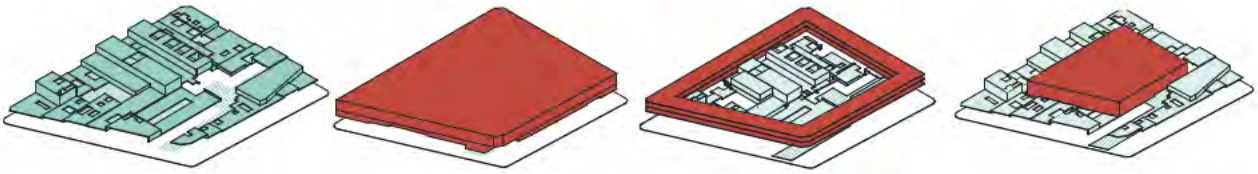
sustracción
eliminación de los huecos existentes en planta baja como patios y con iluminación cenital.



sustracción
predio vacante se une a predio con reconfiguración de uso, se mantiene uso en planta alta residencial y se elimina el uso logístico de la planta baja. Se genera así un área abierta en la manzana y un pasaje transversal en la misma.

CONSTRUCCIÓN DE LOS ESCENARIOS

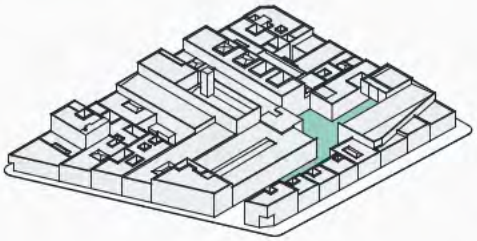
Los escenarios propuestos intentan tensionar las relaciones entre lo público y lo privado al máximo, construyendo a partir de ahí el desdoblamiento de los roles que a cada dominio le atribuimos.
El escenario uno donde el volumen vacante se transforma en público, el límite entre público y privado se determina por la medianera horizontal que se genera. El escenario dos aplica los roles inversos, el volumen capaz subutilizado es todo de dominio privado. Por último dos situaciones mixtas donde conviven dominio público y privado, una en los bordes y otra al corazón de la manzana.
Ninguno de los casos se propone abarcar todas las complejidades que tendrían las actuaciones en el volumen superior sino generar aproximaciones sucesivas a una problemática compleja que no tiene una sola respuesta sino un conjunto de preguntas que se abren a partir de cada uno de ellos.



PREMISA

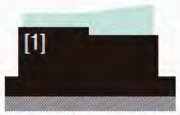
Se simula todo el volumen vacante con destino a espacio público, limitando la posibilidad de expansión de las unidades inciales verticalmente. Las áreas privadas de las viviendas en plantas superiores se vinculan directamente a dicho espacio generando nuevas fachadas en muros medianeros. Los accesos se desarrollan a partir de la apertura de la manzana en planta baja y adición de circulaciones verticales.

SECUENCIA - OPERATIVAS



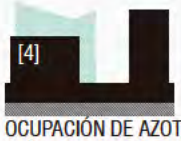
LO EXISTENTE

Se aumenta la porosidad de la manzana eliminando dos predios, uno vacante y otro con actividades logísticas y contrucción de techos livianos. Esto permite el aumento de la porosidad de la manzana generando espacios públicos, reconfigurando predios linderos y permitiendo accesos a las cubiertas.

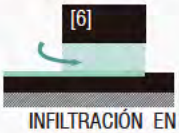


OCUPACIÓN DE AZOTEA

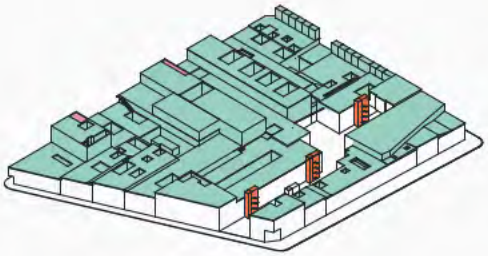
OCUPACIÓN DE AZOTEA +PREDIO VACANTE.



OCUPACIÓN DE AZOTEA +ÁREA EN CORAZÓN DE MANZANA



INFILTRACIÓN EN PLANTA BAJA

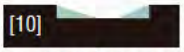


LO NUEVO

Se configuran las cubiertas como un espacio público. Esto genera una situación nueva de MEDIANERÍA HORIZONTAL entre los espacios existentes y la nueva intervención. La reconfiguración de este borde vincula dos tipos de actores, el organismo municipal del que depende el espesor programático, y los actores privados que en distinto gradiente se vinculan a él. Así, lo construido encuentra una nueva capacidad de apertura y vínculo con el afuero y lo público.

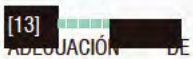
Se adiciona núcleos circulatorios verticales que vinculan el suelo vacante en planta baja con el nuevo suelo. Se genera una plataforma contínua que va respondiendo a las distintas situaciones del sustrato base. Se califica y acondiciona la situación de borde para poder albergar distintas actividades.

MANTO DE AMORTI-GUACIÓN

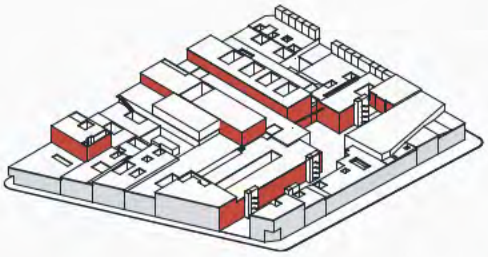


ADECUACIÓN DE LOS DESNIVELES

ADECUACIÓN DE BORDE



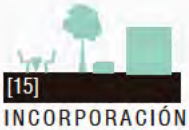
ADECUACIÓN DE PLANO



RECONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES PREVIAS

Los volúmenes por sobre la cota de la plataforma redefinen sus bordes de medianera a fachada. Se habilita la posibilidad de uso desde la vivienda de un espacio abierto de uso público. Asimismo, se asume la posibilidad de incorporación de nuevos programas que se vinculen con las áreas en planta baja.

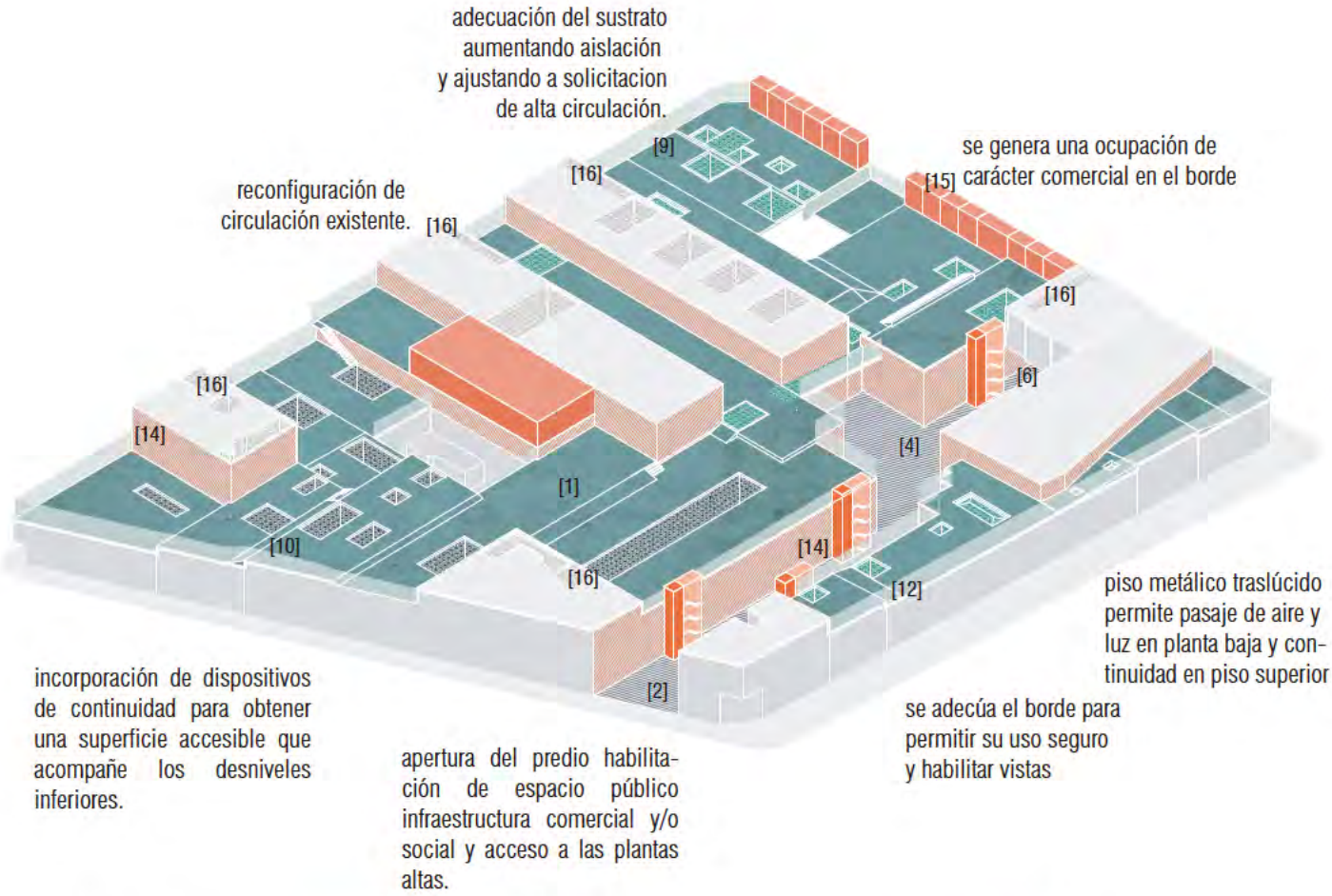
CREACIÓN DE FACHADAS

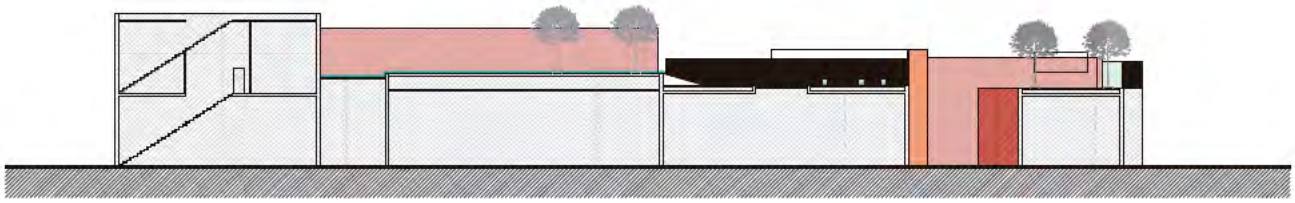


INCORPORACIÓN PROGRAMÁTICA.

RECONFIGURACIÓN DE CIRCULACIONES.

CONEXIÓN VERTICAL





INSTANTÁNEAS

SÍNTESIS

El ensayo nos permite visualizar las relaciones que se establecerían con un desarrollo intensivo de espacio público en la manzana. La relación área abierta y volumen ocupado se desdobla abriendo una manzana compacta hacia el arriba. La conformación de nuevas fachadas reconfigura el adentro permitiendo la inversión de los roles funcionales existentes.

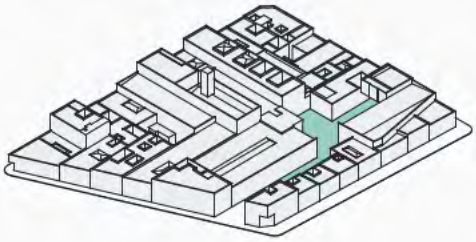
La cubierta pública admite, por su conformación altimétrica y el cruce con los huecos existentes, a la fragmentación funcional de 3 subzonas que pueden contener determinaciones programáticas particulares.

Por último, la reconfiguración público - privado habilita, primero, a una relación de actores dinámica, el afuera es público y por ende me comprende, y segundo, no se configura materialmente rígida, establece gradientes que son coyunturales, el adentro puede expandirse al afuera o no, según los deseos particulares de cada actor.

PREMISA

Se simula todo el volumen vacante de uso privado en una intervención unitaria de ocupación. La zona de contacto con las viviendas existente se destina a expansión de ellas y, a partir del nivel +10, a nuevo suelo urbano privado. Los cambios en la medianería se configuran a partir de las aperturas en planta baja (que generan nuevas fachadas a lo existente) y, en los niveles superiores, por el nuevo suelo horizontal. Los accesos se desarrollan a partir de los predios abiertos en planta baja y adición de circulaciones verticales.

SECUENCIA - OPERATIVAS

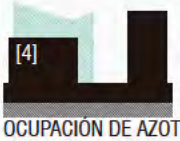


LO EXISTENTE

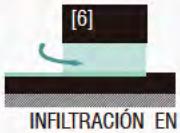
Se aumenta la porosidad de la manzana eliminando dos predios, uno vacante y otro con actividades logísticas y contrucción de techos livianos. Esto permite el aumento de la porosidad de la manzana generando espacios abiertos de propidad privada, reconfigurando predios linderos y permitiendo accesos al volumen.

OCUPACIÓN DE AZOTEA

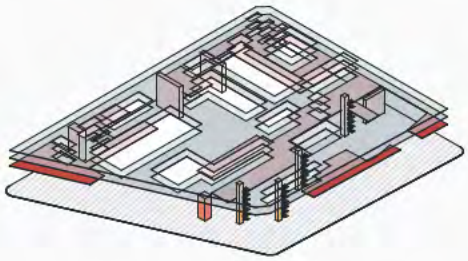
OCUPACIÓN DE AZOTEA +PREDIO VACANTE.



OCUPACIÓN DE AZOTEA +ÁREA EN CORAZÓN DE MANZANA

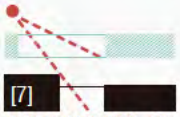


INFILTRACIÓN EN PLANTA BAJA



LO NUEVO

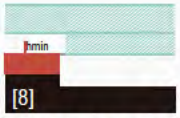
Se sustraen las zonas coincidentes con huecos en planta baja y se duplica dicha zona hacia el norte para mejorar el asoleamiento. Se mantiene la capacidad privada de expansión de las unidades existentes en su azotea limitando la placa uno de cota +10 a los lugares donde resulte una altura libre mayor a 3mts. Se adiciona núcleos circulatorios verticales que vinculan el vacío con el nuevo suelo. Asimismo, se redefinen las circulaciones existentes que vinculan las plantas de edificios y que ahora se abren también a los espacios públicos.



ASOLEAMIENTO DE VACÍOS EN PLANTA

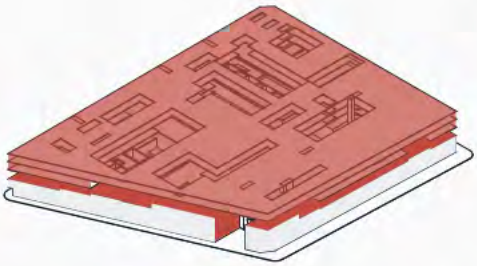
huecos actuales

huecos en volumen



SIMULTANEIDAD DE VOLÚMENES

resultante placa primer nivel

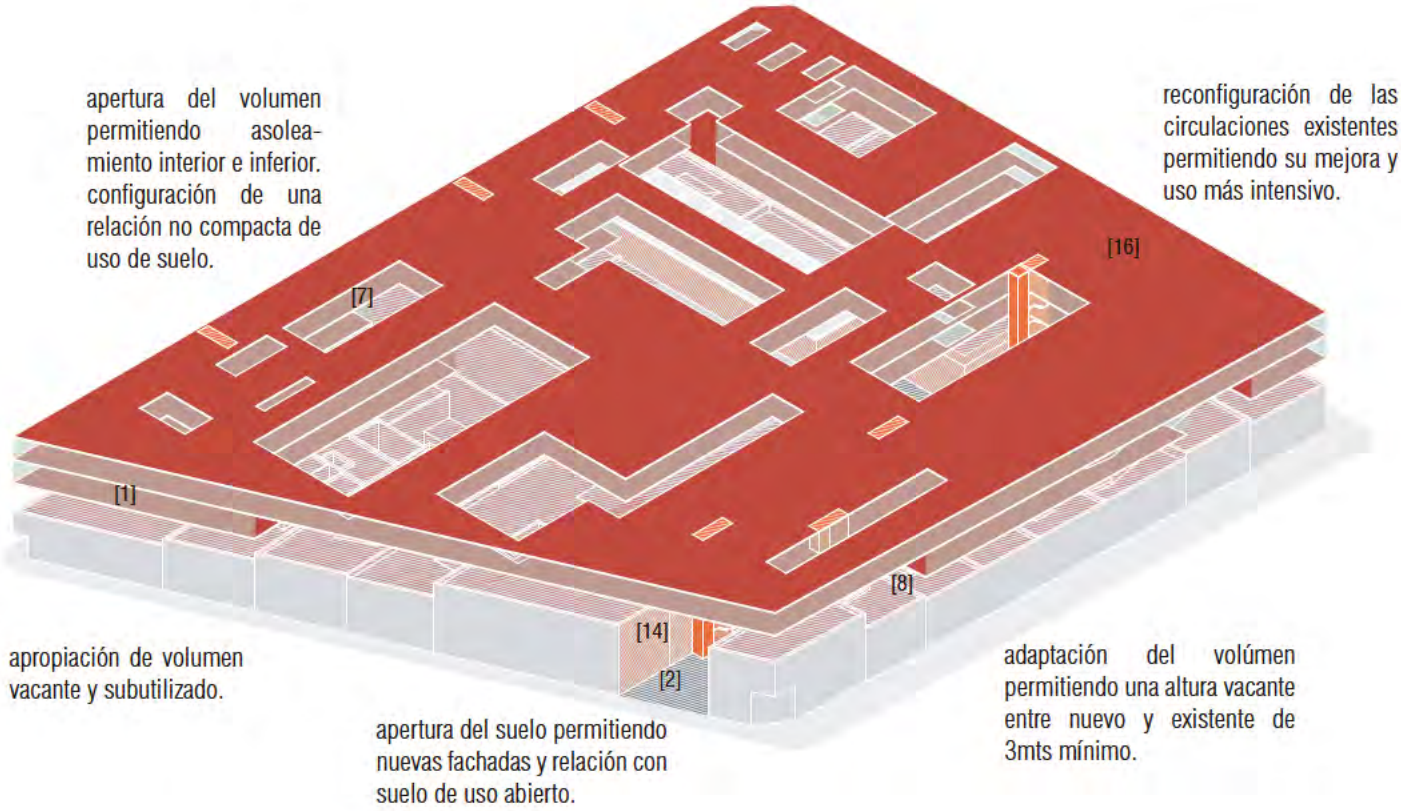


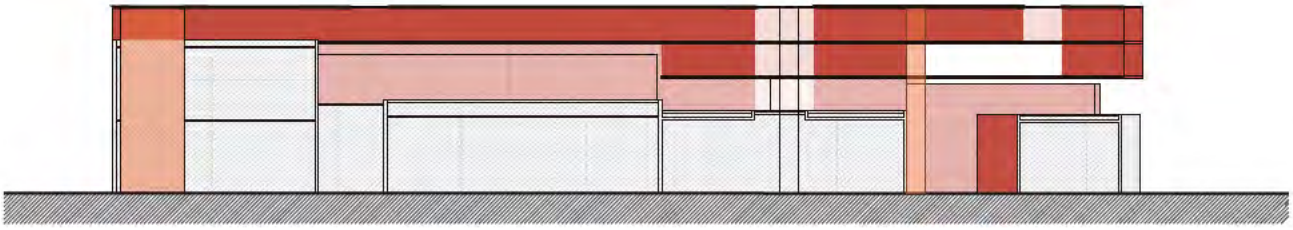
RECONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES PREVIAS

La capacidad de expansión de hasta un nivel por sobre las cubiertas se mantiene. Por encima de dicho nivel se desarrolla la intervención unitaria. Se reconfiguran las circulaciones verticales existentes ampliando su capacidad y permitiendo su uso para los distintos niveles resultantes.

CREACIÓN DE FACHADAS

RECONFIGURACIÓN DE CIRCULACIONES.





INSTANTÁNEAS

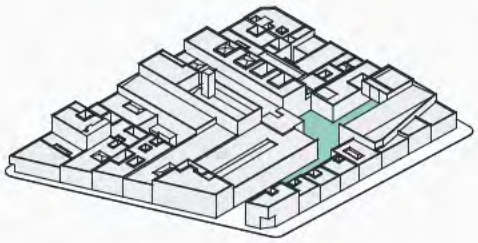
SÍNTESIS

En este escenario, de ocupación totalmente privada, se definen distintas relaciones sobre el uso. En primer lugar, la planta baja se estructura a partir de la ocupación de predios individuales de dominio privado pero, en la apertura de la manzana, el dominio es privado pero el acceso abierto. Aquí se determinan accesos a las plantas superiores y posibles explotaciones comerciales del espacio de recreación abierta. Las cubiertas permiten hasta un nivel de expansión con el fraccionamiento existente. Por otra parte, la incorporación de una única actuación global que ocupa los niveles subutilizados restringidos por la necesidad de vacíos y alturas que determina las planteas inferiores. Aquí, las formas de propiedad no responden al predio sino a las posibilidades de uso, habilitando a múltiples o un sólo propietario, no necesariamente con una delimitación rígida del dominio de cada uno. El sustrato no determina las condiciones de dominio a priori sino su uso.

PREMISA

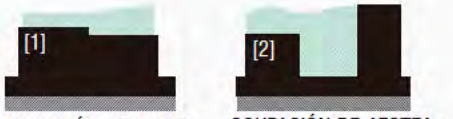
Se desarrolla un anillo de ocupación privada de 10mts de ancho en toda la manzana. Al centro se desarrolla un área de espacio público de acceso desde la calle o desde las viviendas privadas en planta baja. Las unidades existentes podrán ocupar con expansión de la vivienda el frente del padrón hasta 10mts de la calle, conformando la parte baja del anillo privado.

SECUENCIA - OPERATIVAS



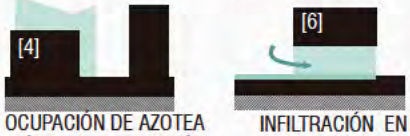
LO EXISTENTE

Se aumenta la porosidad de la manzana eliminando dos predios, uno vacante y otro con actividades logísticas y contrucción de techos livianos. Esto permite el aumento de la porosidad de la manzana generando espacios públicos, reconfigurando predios linderos y permitiendo accesos al volumen.



OCUPACIÓN DE AZOTEA

OCUPACIÓN DE AZOTEA+ PREDIO VACANTE.



OCUPACIÓN DE AZOTEA +ÁREA EN CORAZÓN DE MANZANA

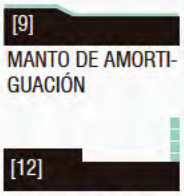
INFILTRACIÓN EN PLANTA BAJA

LO NUEVO

Se constituye un borde privado de dominio híbrido donde se mantiene propiedad individual en los niveles más bajo y se plantea una propiedad colectiva en los superiores.

El centro de manzana en las azotas existentes se destina a uso público generándose una medianera público - privada horizontal. Asimismo, se adecúan las circulaciones existentes en viviendas en segundos niveles para formar parte del conjunto, así como, se incorporan en predio vacante.

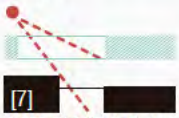
Se sustraen las zonas coincidentes con huecos en planta baja y se duplica dicha zona hacia el norte para mejorar el asoleamiento.



MANTO DE AMORTI-GUACIÓN

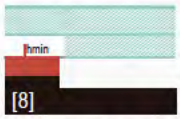
huecos actuales

ADECUACIÓN DE BORDE



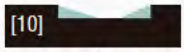
ASOLEAMIENTO DE VACÍOS EN PLANTA

huecos en anillo



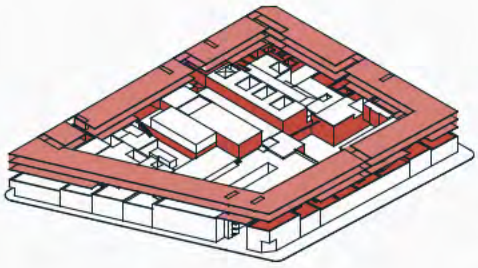
SIMULTANEIDAD DE VOLUMENES

resultante anillo primer nivel



ADECUACIÓN DE LOS DESNIVELES

ADECUACIÓN DE PLANO



RECONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES PREVIAS

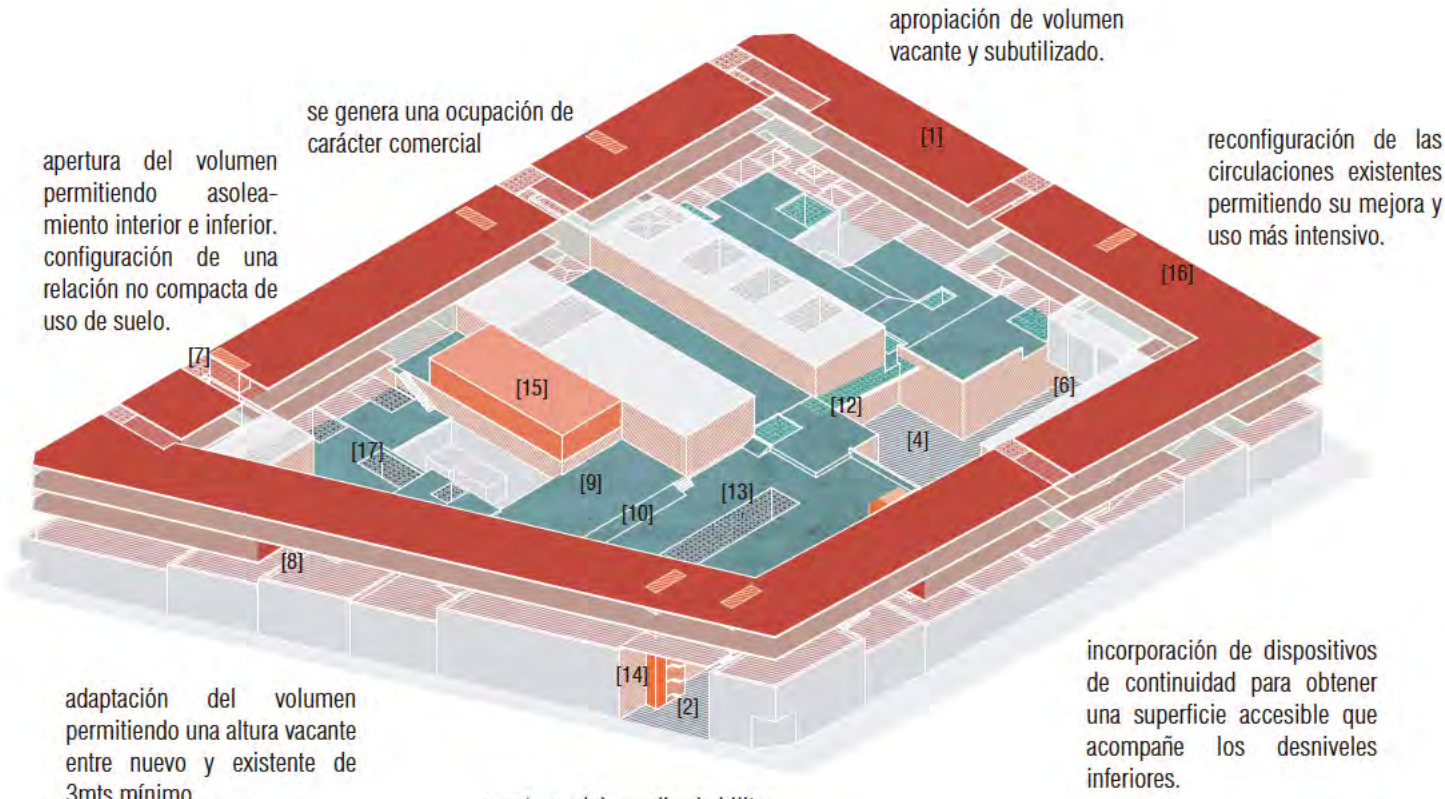
se mantiene la capacidad privada de expansión de las unidades existentes en su azotea debajo de la zona del anillo perimetral limitando la placa uno de cota +10 a los lugares donde se resulte una altura libre mayor a 3mts.

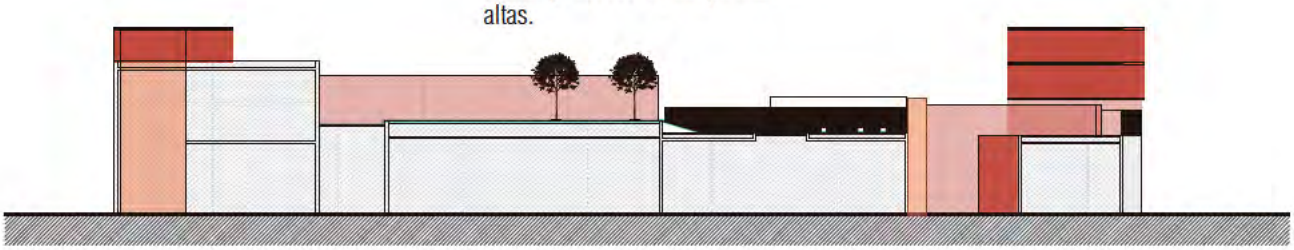
CREACIÓN DE FACHADAS

INCORPORACIÓN PROGRAMÁTICA.

RECONFIGURACIÓN DE CIRCULACIONES.

CONEXIÓN VERTICAL





INSTANTÁNEAS

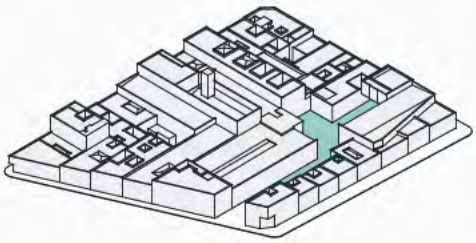
SÍNTESIS

El escenario plantea la convivencia público privada tanto en el volumen capaz subutilizado como en la planta baja. Así, en planta se abre un espacio público que reconfigura las construcciones linderas, así como, se generan las circulaciones principales del anillo. El resto del volumen de la manzana se estructura en tres partes, una intervención unitaria que conforma el borde superior de propiedad privada, un corazón de manzana en las cubiertas de uso público y una expansión debajo de anillo perimetral de propiedad privada pero de condición individual coincidente con los predios debajo. El límite público - privado se dilata y contrae tanto en vertical como en horizontal permitiendo el uso del suelo público como en el ensayo uno (con una medianería horizontal) pero habilitando a una ampliación del uso privado con relación directa al nuevo suelo público creando una nueva fachada al interior de la manzana.

PREMISA

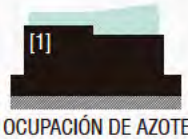
Se desarrolla un anillo de ocupación pública y se centraliza la ocupación privada en altura. Se desarrolla un sistema de huecos que permita la habitabilidad de las viviendas en planta baja y se estructuran núcleos circulatorios en vacíos provocados en la trama existente. Se abre, en este caso, el aumento de la altura máxima sin alterar por ello el impacto en la fachadas de la zona.

SECUENCIA - OPERATIVAS

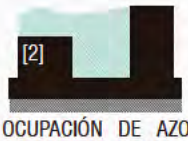


LO EXISTENTE

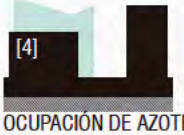
Se aumenta la porosidad de la manzana eliminando dos predios, uno vacante y otro con actividades logísticas y contrucción de techos livianos. Esto permite el aumento de la porosidad de la manzana generando espacios públicos, reconfigurando predios linderos y permitiendo accesos al volumen.



OCUPACIÓN DE AZOTEA

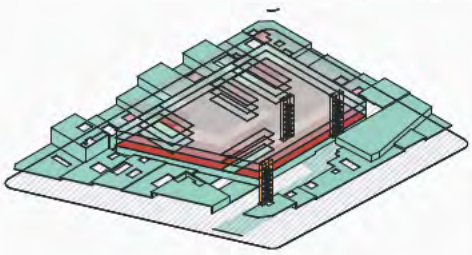


OCUPACIÓN DE AZOTEA +PREDIO VACANTE.



OCUPACIÓN DE AZOTEA +ÁREA EN CORAZÓN DE MANZANA

INFILTRACIÓN EN PLANTA BAJA



LO NUEVO

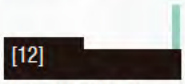
Se centraliza el uso privado del volumen vacante respetando la altura máxima para la manzana (configurando 3 placas paralelas centrales) y se destina un anillo perimetral de suelo público con apertura de nuevas fachadas en medianeras.

Según los huecos en planta baja se desarrollan un sistema de vacíos duplicando el área inicial en función de la orientación norte. Luego se simplifica la geometría.

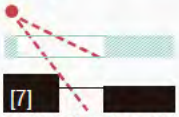
Los puntos de acceso se ubican en las vacantes de la manzana y el predio incorporado. Asimismo, se asume la posibilidad de redistribución de cubaje asumiendo una cesión de los derechos de construción en altura de las zonas a la fachada.

MANTO DE AMORTI-GUACIÓN

huecos actuales

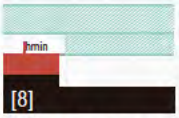


ADECUACIÓN DE BORDE



ASOLEAMIENTO DE VACÍOS EN PLANTA

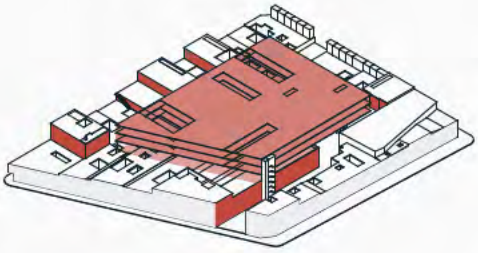
huecos en volumen central



SIMULTANEIDAD DE VOLUMENES

ADECUACIÓN DE PLANO

ADECUACIÓN DE LOS DESNIVELES



RECONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES PREVIAS

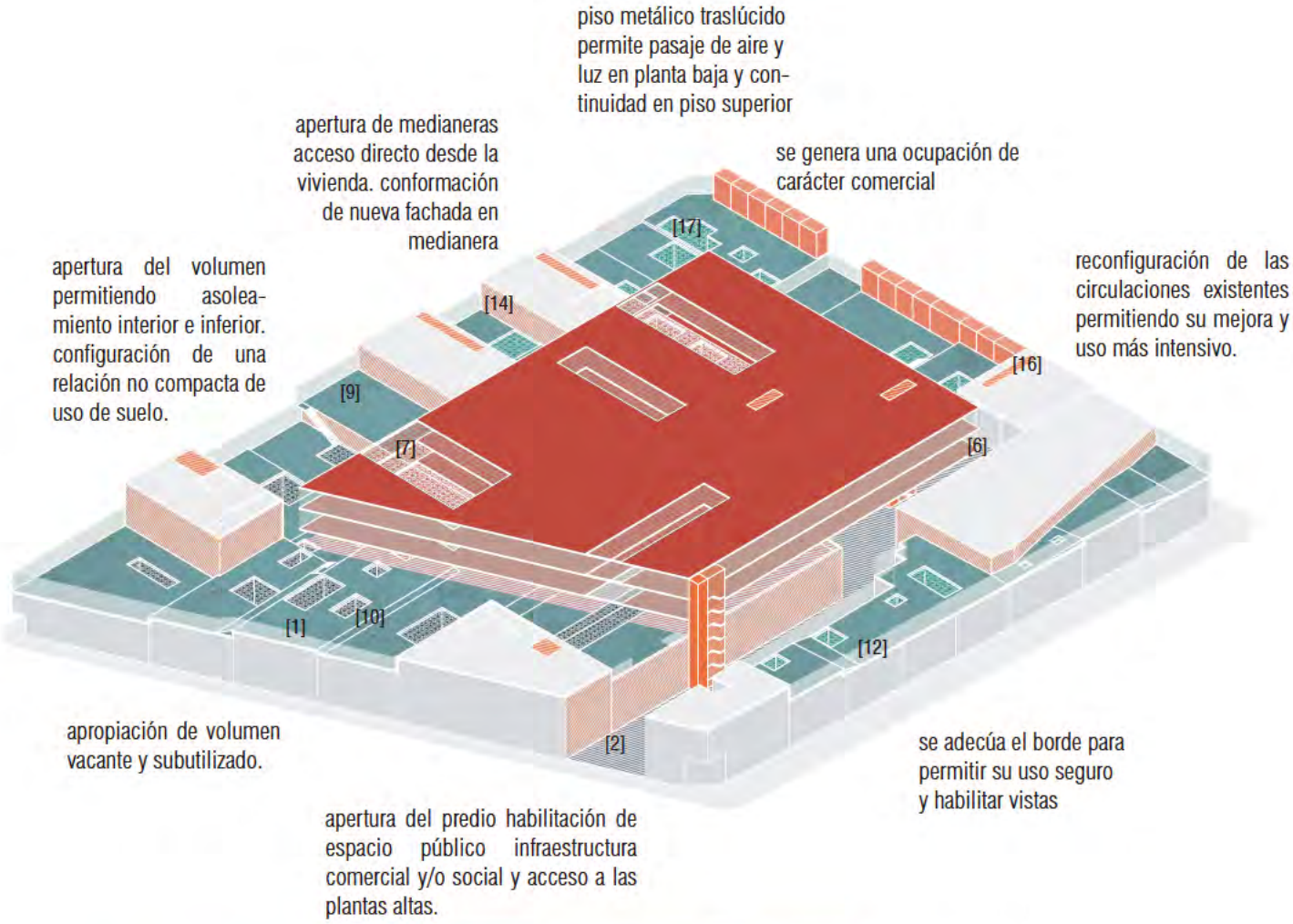
Se mantiene la capacidad privada de expansión de las unidades existentes en su azotea debajo del volumen incorporado en el corazón de manzana limitando la placa uno de cota +10 a los lugares donde se resulte una altura libre mayor a 3mts.

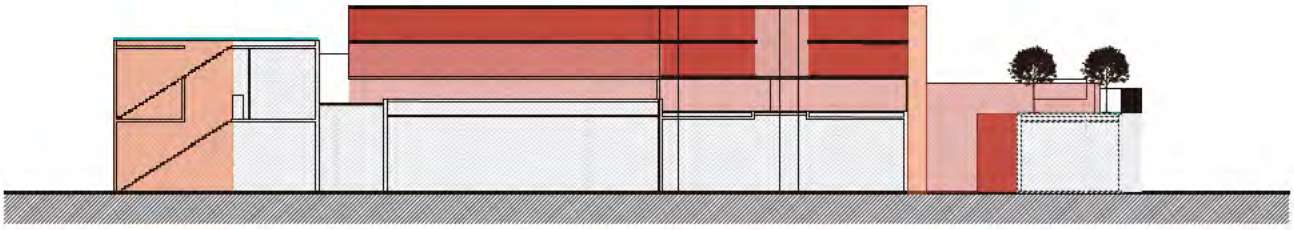
CREACIÓN DE FACHADAS

INCORPORACIÓN PROGRAMÁTICA.

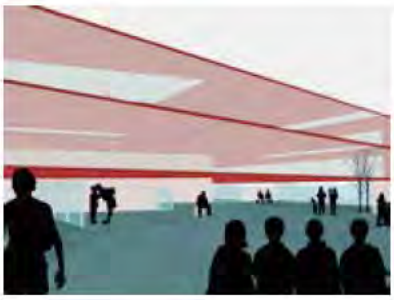
RECONFIGURACIÓN DE CIRCULACIONES.

CONEXIÓN VERTICAL



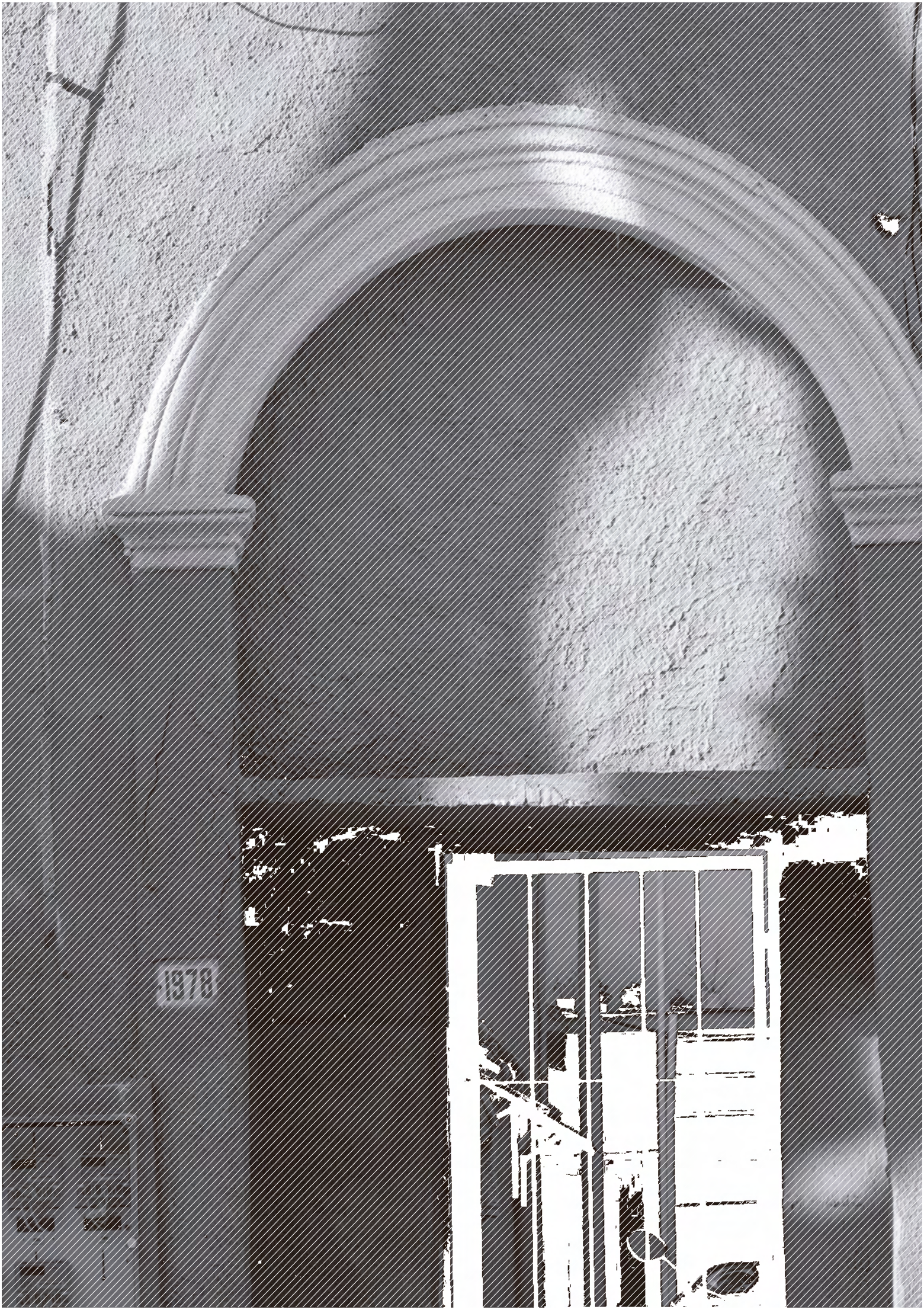


INSTANTÁNEAS



SÍNTESIS

Se ensaya la posibilidad de concentrar el uso privado por sobre lo construído en un volumen central primero de altura igual al máximo permitido y, en esquema, la posibilidad de incorporar dos niveles más y redistribuir el cubaje vacante. A su vez, se habilita a la expansión privada de los predios en la zona central, dejando liberado el borde a los espacios públicos. También en este escenario las formas de dominio son tensionadas y cohexisten varias formas de configuración de propiedad, privado individual, privado colectivo, público colectivo y público individual. El área pública en cubierta queda menos determinada por el vínculo con el volumen ya que se abre al afuera. De todos modos, la capacidad de volcar las actividades del interior al exterior.


1978

5- RECAPITULANDO

RECAPITULANDO

"Hablar de "condiciones de campo" implica aquí la aceptación de lo real en todo su desorden e incertidumbre. Implica a los arquitectos en una improvisación material que se lleva a cabo en el emplazamiento en tiempo real. Las condiciones de campo consideran las restricciones como una oportunidad. Cuando se trabaja con y no contra el lugar se produce algo nuevo al registrar la complejidad de lo que viene dado".

"Del objeto al campo" Stan Allen

Pensar y repensar nuestro entorno es una tarea constante. Poder cuestionarnos la forma en que concebimos y leemos la realidad nos habilita a crear escenario distintos, a encontrar o reformular las herramientas de construcción de nuestras ciudades. Desarmar y volver a mirar es, ante todo, una actitud creadora que necesita del ejercicio de cuestionarse como base.
En este marco, el trabajo realiza exploraciones sobre los límites estructuradores de la ciudad, la parcela y la manzana, partiendo de la base de que la riqueza de la realidad horada las rigideces que los sistemas abstractos imponen, privilegiando conductas de uso sobre las de propiedad.
A partir de ello es que se desarrollan los ensayos, desde una metodología de aproximación sucesiva a problemas complejos, buscando una ruptura del concepto de binomio público – privado, el cual, al ser sometido a los ensayos, revela una multiplicidad de gradientes y concreciones que no se dejan limitar a visiones simplificadas de dualidad.

"...el problema de diseñar soportes fuerza a considerar el diseño como un proceso de decisión en el que los acuerdos devienen formas físicas construidas..."

"El diseño de soportes" N. J. Habraken et Alt.

Ningún soporte es neutro y ser conscientes de las condicionantes que tiene cada uno es fundamental a la hora de diseñar. Poder imaginar otra forma de relación que privilegie los procesos, los acuerdos, los usos y los cambios necesita de un soporte habilitante. Esto es lo que nos abre cada ensayo, una puesta en valor de los procesos y acuerdos que son posibles en la ciudad actual, pero también, de la capacidad intrínseca de adaptación que ella tiene. Pensar el entorno en clave estática nos priva de la capacidad creadora de la realidad y de la riqueza que contienen los procesos híbridos por fuera de los límites abstractos de ordenación.

BIBLIOGRAFÍA

Allen, Stan. *"From object to field: Field conditions in architecture and urbanism"* en, *Practice, tecnique + representation,* Routledge, Nueva York, 2009. Versión revisada por el autor en 2008. Traducción de María Jesús Rivas y Moisés Puente.

Defensoría del Vecino - "*Fincas abandonadas. Respuestas interinstitucionales para un fenómeno urbano de afectaciones múltiples".* Serie investigaciones: Derechos humanos en las políticas públicoas Nº4, Montevideo, 2012.

Druot, Fréderic; Lacaton, Anne y Vassal, Jean-Phillippe – *"Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción"*. Barcelona. 2007. Traducción Lola Beneitez.

Habraken, N. J. et alt. - "El diseño de soportes", GG Reprints. Barcelona. 2000.

MVOTMA – *"Estrategia Nacional de acceso al suelo urbano"*. Montevideo. 2017.

Najmanovich, Denise – *"El mito de la objetividad"*. La construcción colectiva de la experiencia I. Buenos Aires. 2016.

Smolka, Martim O y Mullahy, Laura – *"Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina"*. Lincoln Institute of Land Policy, Estados Unidos. 2007.

Ures Álvarez, Mariana y Bustillo, Gonzalo – *"IVAbc Relevamiento, conceptualización y caracterización de inmuebles visiblemente abandonados en los municipios b y c de Montevideo"*. Montevideo. 2014.

Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo
UDELAR