

## **LA TRANSICIÓN COMO CONDICIÓN**

PROCESOS RECIENTES DE CRECIMIENTO URBANO INTERIOR.  
LOS EFECTOS MORFOLÓGICOS DE LA VIVIENDA PROMOVIDA  
EN EL ÁREA CENTRO SUR DE MONTEVIDEO.



AUTORA

Arq. Constance Zurmendi

TUTOR

Mag. Arq Lucio de Souza

MESTRÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO  
5TA EDICIÓN.

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO

UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA.

MONTEVIDEO, MAYO 2021

## **LA TRANSICIÓN COMO CONDICIÓN\***

### **PROCESOS RECIENTES DE CRECIMIENTO URBANO INTERIOR EFECTOS MORFOLÓGICOS DE LA LEY DE VIVIENDA PROMOVIDA EN EL ÁREA CENTRO SUR DE MONTEVIDEO**



UNIVERSIDAD  
DE LA REPÚBLICA  
URUGUAY

\* Título de exhibición llamada "Project Zagreb, Transition as condition, Strategy, Practices" realizada en Harvard University Graduate School of Design, 2007.

## RESUMEN

El presente trabajo busca visibilizar una de las transformaciones urbanas registradas en los últimos años en la ciudad de Montevideo, y se refiere en particular al proceso reciente de crecimiento interior en sus áreas centrales. Para explicitar este proceso la tesis profundiza sobre el impacto material que están produciendo las inversiones en el área, desde el año 2011 hasta nuestros días. Este intervalo de diez años es abordado como una entidad temporal en sí misma, inacabada, entendida como una condición recurrente de los procesos urbanos. La combinación de factores - el aumento de las edificaciones y sus resultados parciales - en el marco temporal elegido, se estudian en un sector testigo. Se eligió un fragmento urbano, franja longitudinal que comprende las dos hileras de manzanas a los lados de la calle Canelones desde la calle Jackson hasta Ciudadela.

Las transformaciones a las que este trabajo refiere han adquirido en pocos años una magnitud relevante que posiblemente se incremente. El Centro, Cordón, Palermo y Barrio Sur, barrios asociados con el vaciamiento poblacional son hoy territorio de un cambio pausado pero continuo a pesar de las escasas variaciones que la población montevideana presenta desde hace décadas.

Como parte del proceso se relacionan los aspectos fundamentalmente morfológicos que la normativa a través sobre todo del parámetro de la altura y las políticas públicas promueven sobre la zona, con especial atención en las modificaciones provocadas por la aprobación y aplicación de la Ley de Vivienda de Interés Social (ahora Ley de Vivienda Promovida) en el impulso a la construcción de edificios de vivienda de 27 metros de altura.

Para trabajar en este vínculo se proponen dos dimensiones de análisis, una dimensión urbana que registra las características morfológicas que componen este fragmento de ciudad, su significado y legibilidad, y, una dimensión edilicia

que identifica las construcciones recientes de la zona, sus tipologías edilicias y los padrones posibles de recibir nuevas intervenciones.

Finalmente se presentan posibilidades y oportunidades para que quienes toman las decisiones en materia de ordenamiento territorial puedan anticipar e incidir sobre este soporte urbano de alta calidad y contenido patrimonial con una mirada integral en los aspectos urbano-arquitectónicos de los tejidos estudiados u otros, en el desafío de practicar un urbanismo sostenible en el tiempo.

## **PALABRAS CLAVE**

Procesos urbanos - Ley de Vivienda Promovida - Morfología  
- Transición - Área central de Montevideo.

## **LISTA DE SIGLAS**

LVIS - Ley de vivienda de Interés Social.  
LPV - Ley de Vivienda Promovida.  
IM - Intendencia de Montevideo.  
ANV - Agencia Nacional de Vivienda.  
SIG - Sistema de Información Geográfica.  
FOS - Factor de Ocupación de Suelo.  
FOT - Factor de Ocupación Total.  
POT - Plan de Ordenamiento Territorial.  
MVOTMA - Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente.  
VIS - Vivienda de Interés Social.  
BHU - Banco Hipotecario del Uruguay.  
DINAVI - Dirección Nacional de Viviendas.  
IRPF - Impuesto a la Renta de las Personas Físicas.  
IRAE - Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas.  
IP - Impuesto al Patrimonio.  
IVA - Impuesto al Valor Agregado.  
ITP - Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.  
MEF - Ministerio de Economía y Finanzas.  
APPCU - Asociación de Promotores Privados de la  
Construcción.  
OPP - Oficina de Planeamiento y Presupuesto.

## TABLA DE CONTENIDOS

### INTRODUCCIÓN

#### I. CAPÍTULO I

##### **Pausada e indefinidamente Montevideo crece.**

- 1.1 Contradicciones urbanas en tiempos de transición.
- 1.2 Objetivo general y específicos.
- 1.3 Fragmento de estudio. Una calle cotidiana.
- 1.4 Resumen de estrategia y metodología de investigación.

#### II. CAPÍTULO II

##### **El estado del arte.**

- 2.1 Antecedentes de trabajos académicos.
- 2.2 Antecedentes de marco legal y planificación.
- 2.3 El contexto social montevideano.
- 2.4 Un paseo, intersecciones normativas recientes.

#### III. CAPÍTULO III

##### **Construcción del punto de vista.**

- 3.1 La máquina de hacer ciudad.
  - 3.1.1 La Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social LVIS - LVP.
  - 3.1.2 El POT y las normativas urbanas y edilicias.
  - 3.1.3 Contexto económico montevideano.
- 3.2 La transición como condición - laboratorio centro.

#### IV. CAPÍTULO IV

##### **Series analíticas.**

- 4.1 Serie 1 Estructura del paisaje urbano.
  - 4.1.1 Atributos del ambiente urbano.
  - 4.1.2 La imagen de la ciudad. Elementos.
  - 4.1.3 La forma urbana. Cualidades.
  - 4.1.4 El talle adecuado. Medidas desde la calle.
- 4.2 Serie 2 Análisis tipo morfológico cuantitativo/cualitativo.
  - 4.2.1 Geometrías del paisaje urbano.
  - 4.2.2 Un conjunto de manzanas.
  - 4.2.3 Padrones y edificios
- 4.3 Serie 3 Manipulaciones relacionales.
  - 4.3.1 Posibles consecuencias en las estructuras y morfologías.
  - 4.3.2 Convivencia con el patrimonio.
  - 4.3.3 Alternativas.

#### V. CAPÍTULO V

##### **Conversaciones. En la piel de la ciudad.**

- 5.1 Deducciones.
- 5.2 Descubrimientos.
- 5.3 Sugerencias.
- 5.4 Aportes esperados para continuar.
- 5.5 Finalmente.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

#### ANEXOS

*“No vemos las cosas como son,  
vemos las cosas como somos”.*

ANAIS NIN

## INTRODUCCIÓN

El contenido de esta tesis se enfoca en un proceso urbano territorial a partir de uno de sus productos finales: el edificio de vivienda colectiva de 27 metros de altura, concreto y tangible. Aislado y asociado con otras arquitecturas de su misma especie resulta una pieza capaz de evidenciar el transcurso de este proceso. El destino de este tipo de edificios comúnmente llamado edificios de apartamentos es en su mayoría vivienda plurifamiliar o colectiva, y ha sido el tipo fundante en la ciudad posliberal desde el siglo XIX.

En la historia de la arquitectura reciente montevideana estas construcciones pudieron haber sido subestimadas por ser consideradas productos arquitectónicos funcionales sujetos a variables muy precisas de la normativa, y a un padronario que no habilita ni grandes libertades ni esperanzadoras destrezas. Así como es inusual ejercicio académico en los talleres de proyecto, es ansiado encargo profesional, una extrusión parcial del padronario rectangular depositario de un rendimiento forzado al extremo por los capitales inversores. Pero, en la renuncia y en la aceptación de estas y otras condiciones de partida, poco a poco demuestra en nuestra ciudad esforzados resultados de calidad.

La tesis se desarrolla en la frontera precisa entre la arquitectura y el urbanismo, condición por la cual reconoce a través del edificio la voluntad explícita de la política pública concretada a través de la Ley 18.795: repoblar las áreas centrales que hasta ahora se encontraban en franco proceso de vaciamiento e incentivar la industria de la construcción. Objetivos que no solo se materializan en edificios nuevos, sino que para ello entiende necesario, además, reciclar y renovar el stock de vivienda existente en la zona. La normativa departamental coincidente con estos intereses y a través de parámetros que le son favorables acompaña el impulso constructivo del tejido del área central.

En síntesis, para el abordaje de manera sistémica, multiescalar

y relacional de este fenómeno, el trabajo se organiza de la siguiente manera:

El capítulo 1 introduce en la temática, contextualiza el proceso territorial y el sentido de su estudio. Explicita el problema de investigación, sus objetivos y las preguntas que busca responder esta tesis. El capítulo 2 presenta el estado del arte, los antecedentes hallados específicos en el tema, así como otros más tangenciales y el marco de planificación. Revisa el amanzanado y la normativa en otros contextos urbanos. El capítulo 3 construye el punto de vista en que se posiciona la tesis. Introduce los elementos claves disparadores de la máquina de hacer ciudad en este proceso, precisamente, la ley, el plan y la normativa urbana y edilicia. Con respecto a la Ley de Vivienda de Interés Social o Ley de Vivienda Promovida, describe los beneficios que otorga y, consecuentemente, la arquitectura que produce y la urbanidad que reproduce. Hace hincapié en la temporalidad como condición inherente del proceso urbano en sí mismo practicado en este trabajo en una zona laboratorio; 46 manzanas a los lados norte y sur de la calle Canelones.

El corazón de la tesis se organiza en tres series que informan la metodología de investigación. Tres, que pueden ser leídas de manera independiente, que se relatan y ensayan en el capítulo 4. La primera interpreta el fragmento de ciudad desde una dimensión semiótica. Experiencia, inmersión y reconocimiento del paisaje caminado explican el ambiente urbano estudiado. Una visita al sitio en la que se abstraen y observan los elementos que constituyen el paisaje analizado bajo métodos perceptivos aplicados con intención universalista. La segunda revisa los tipos morfológicos que se encuentran en el ámbito de estudio sumados a los proyectos nuevos - medianos y grandes<sup>1</sup> - que se construyeron en la última década. Ambas series incorporan una mirada complementaria al panorama de sustitución edilicia. Son transitorias y abiertas. Cada una propone un relato gráfico

<sup>1</sup> Según la categorización de la Agencia Nacional de Vivienda los proyectos medianos incorporan entre 21 y 50 viviendas por proyecto y grandes más de 50 viviendas. Extraído de [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy), mayo 2021.

particular sobre aspectos determinados del objeto de estudio. Así es como, experiencia, estructura, normas del espacio y ensayos enfocan desde lo particular a lo global y por otro amplifican a cuestiones disciplinares y extradisciplinares (Scheps, 2011).

La tercera serie presentada por último, sugiere y discute gráficamente con herramientas de proyecto la incidencia de los edificios de apartamentos en la morfología del área. Este proceder evidencia la necesidad de una normativa más específica y contextual. Esboza parciales ensayos proyectuales con premisas recogidas de las series precedentes y que pueden desarrollarse eventualmente en trabajos posteriores a esta tesis.

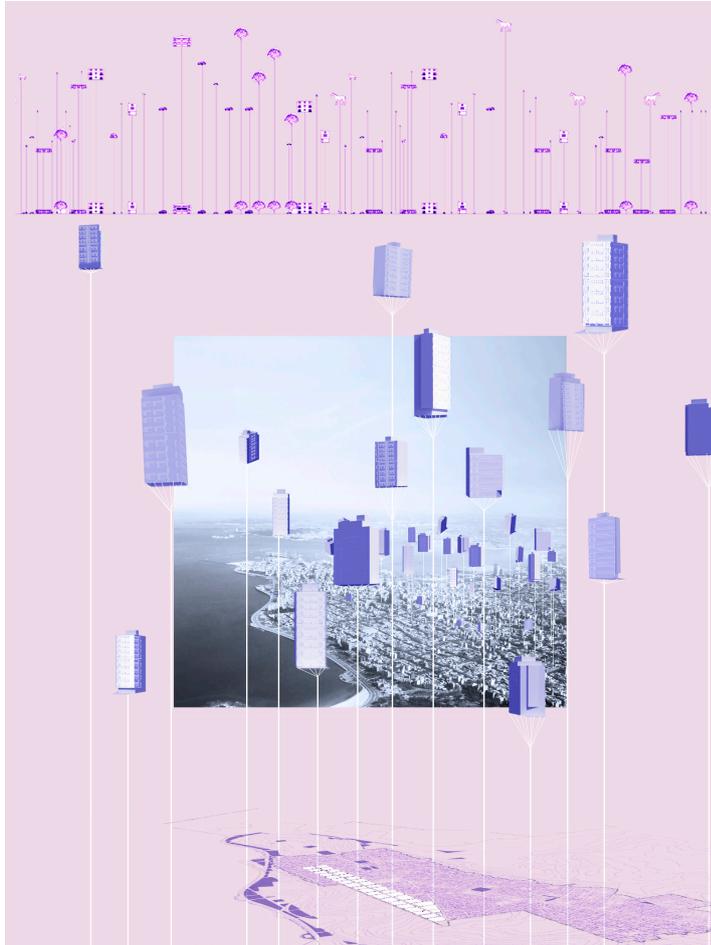
El capítulo de cierre y discusión extrae la génesis del proceso territorial enunciado, sintetiza las claves a intensificar y aquellas claves nuevas.

La heterogeneidad de las estrategias de análisis en cada una de las tres series permite generar otro orden de preguntas e intenta incluir diversos puntos de vista sobre el mismo problema. De igual manera un mismo tema se intenta graficar una y otra vez utilizando distintos recursos de representación para generar una profundización gráfica sobre un acontecimiento urbano naturalizado y cotidiano: los edificios de veintisiete metros de altura.



Figura 00.  
Casa en venta en el área de estudio, 2020.  
Elaboración propia.

## CAPÍTULO I PAUSADA E INDEFINIDAMENTE, MONTEVIDEO CRECE.



Interpretación del fenómeno en los tejidos centrales de Montevideo.  
Elaboración propia.

*“La ciudad es a la misma vez”.  
André Corboz*

El presente trabajo encuentra su argumento en la tensión entre la dimensión arquitectónica y la dimensión planificadora, específicamente en un proceso urbano que transcurre en la ciudad de Montevideo. Refiere al proceso reciente de crecimiento interior en la zona costera centro sur de la ciudad al que revisa en su globalidad y evidente complejidad, para, por un lado, encontrar ciertas claves que lo constituyen como un proceso urbano - territorial en condición de transitoriedad y por otro, detectar herramientas de proyecto para anticipar escenarios proyectuales y de planificación futuros.

El foco se dirige a lo que sucede mientras tanto, como consecuencia de acciones transversales propias del ordenamiento territorial. Acciones de naturaleza normativa, social y económica. Estas acciones al ponerse en palabras y ensayarse en gráficos tienen como objetivo redundar en una mejora y comprensión sensible del ambiente urbano colectivo.

Conforman un proceso maquínico que tiene y tendrá consecuencias visibles que madurarán años más tarde en el paisaje montevideano.

El período de estudio elegido se inicia con la aplicación de la hoy Ley de Vivienda Promovida (N° [18.795](#) promulgada el 17/08/2011) en el contexto del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (vigente desde 1998). El lapso comprendido desde esa fecha hasta el año 2021 es el disparador de este estudio, y se toma como una pieza distinguible, aún irresoluta, pero valiosa en sí misma. En definitiva, una unidad temporal que con 10 años ya, posee espesor suficiente para ser revisada y, que en su estado "en proceso" se la puede tomar como incompleta sin necesidad de llegar a una culminación hipotética y programada.

Profundiza particularmente en el desarrollo de los edificios de vivienda en altura, - protagonistas de este trabajo - con foco en la línea de borde entre Barrio Sur, Centro, Cordón y Palermo y el resultado que su materialización implica en el entorno cercano. Su énfasis en la dimensión morfológica, consecuencia directa del impulso de la ley con el apoyo de

la normativa de edificación, se estudiará en relación con la ciudad existente como soporte. Soporte que posee en este caso un fuerte contenido patrimonial y definida imagen ambiental. Es de interés que este estudio constituya un apoyo a la planificación en Montevideo, y pueda ser de utilidad para otras ciudades del país que atraviesen estímulos similares

En resumen, se visualizan las presiones que la normativa (en particular en lo que refiere al parámetro urbano de la máxima altura permitida de 27 metros) y la planificación ejercen sobre la zona en los siguientes aspectos: la redensificación del fragmento urbano, las alteraciones morfológicas en el ambiente, y de manera secundaria en las variaciones en los valores de la tierra y del m<sup>2</sup> construido bajo los beneficios de esta ley.

¿Cuál es el modelo de ciudad que resulta de la articulación de esta conjunción de miradas? Y sobre todo, ¿cuál es la producción de espacio urbano, el control y el proyecto que desde la arquitectura y el urbanismo se piensa? Entendiendo que el paisaje urbano no es solo operativo a la política pública y/o a la inversión privada. ¿por qué y cómo se construye en la ciudad día tras día? Desde que la LVIS (Ley N° 18.795) fuera aprobada en agosto de 2011 y puesta en práctica a partir de inicios del año 2012, hasta mayo de 2021 se han presentado a la Agencia Nacional de Viviendas un total de 930 proyectos bajo sus condiciones, la mayoría de ellos en Montevideo, que totalizan 21.422 viviendas.

La magnitud de lo construido en el tiempo de aplicación de la Ley hasta ahora ha generado reflexión desde artículos periodísticos, pero moderada investigación académica. El hecho de que la misma lograra redirigir la inversión inmobiliaria hasta zonas donde habitualmente no tenía lugar -uno de sus objetivos- es razón suficiente para estudiar su efecto.

Es claro que estos valores no dependen solamente de la Ley y de su letra escrita, sino también de otros factores económicos y sociales, pero parece indudable que - al menos desde algunos de sus objetivos expresos que más adelante se analizarán -

**ZONA DE ESTUDIO  
AMPLIADA**

- PROYECTOS PROMOVIDOS
- PROYECTOS PROMOVIDOS EN PROCESO

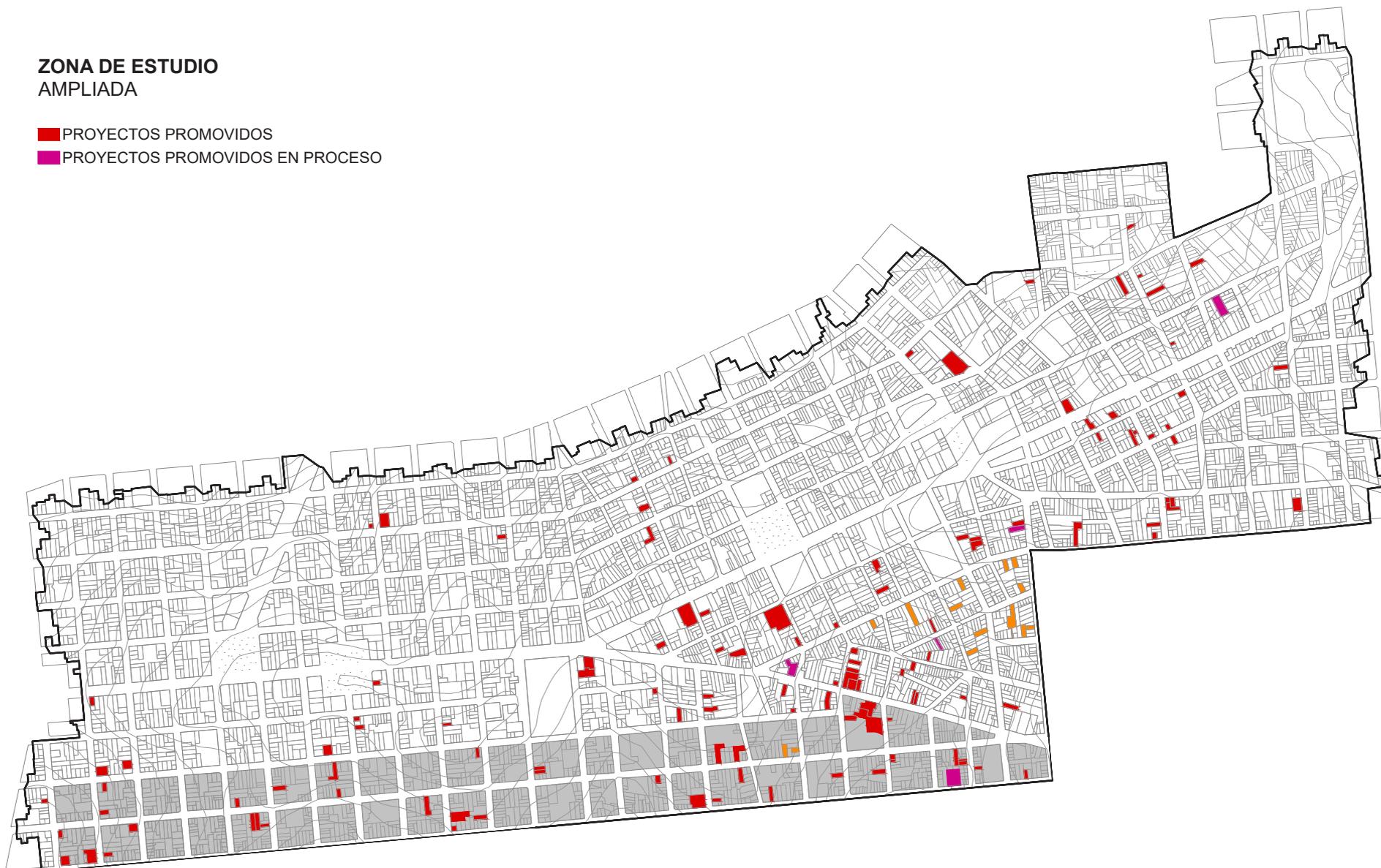


Figura 01.  
Proyectos promovidos por la Ley 18.795 en el período 2011-2021 correspondientes a la zona C02 de la Ley establecida por la distribución geográfica de las zonas de promoción en el departamento de Montevideo.  
Elaboración propia.

la Ley ha tenido efectos y estos son notorios en la industria de la construcción, en el volumen de inversiones, y sobre todo en la imagen de la ciudad. Sin embargo, el comportamiento de esta no ha sido igual en toda la zona de aplicación que ella misma define. A nivel nacional ha tenido una mayor incidencia en construcciones ubicadas en la capital que en el interior del país, y dentro de ella particular éxito en la zona central.

En los sectores de la ciudad donde su influencia ha sido más fuerte su aplicación genera modificaciones evidentes en la estructura urbana, las que ocurren no de manera visible y repentina sino por la sumatoria caso a caso con efectos que en una década ya se han comenzado a notar. Los cambios son perceptibles en las condiciones morfológicas de los tejidos urbanos afectados, en sus características ambientales, en la aparición de servicios complementarios para una población mayor o diferente a la preexistente, en el aumento de carga sobre el soporte físico, en un incremento significativo de la cantidad de automóviles y en un leve proceso de gentrificación.

Esta transformación está lejos de detenerse más allá de las incertidumbres de la economía nacional - es el estudio de un proceso en curso -. La Ley ha sufrido cambios a lo largo de su corta historia, y todos ellos han influido sobre sus efectos en el territorio. El último de ellos ha sido realizado por el Gobierno que asumió en 2020 en lo que refiere a modificación de topes, de áreas, de tipologías, cambios en la definición de los límites de las zonas, cuestiones que indican que para las actuales autoridades la Ley sigue siendo un instrumento de actuación privilegiado. Se agrega que recientemente, a fines del año 2020 disminuyeron los topes de precios de venta y se dieron mayores facilidades a los inversores.

## 1.1 Contradicciones urbanas en tiempos de transición

El problema de esta investigación consiste en la identificación, visualización y puesta en relación del impacto de las acciones normativas, económicas y sociales que de manera indirecta impulsan la construcción acelerada de edificios de vivienda de 27 metros de altura en el área central sur de Montevideo. El estudio no pretende ser exhaustivo sino enfocar en determinadas operaciones técnicas. Configurar y visibilizar este proceso territorial permite ampliar la comprensión desde el ordenamiento territorial, y para ello distingue algunos de los efectos con que este fenómeno impacta en los tejidos relativos a densidad, morfología y norma.

Las preguntas que se plantea son:

¿Cuál es el entorno urbano que el actual desarrollo está impulsando y qué oportunidades se dejan de lado en un sector tan valioso de la ciudad?

¿Es posible generar una metodología que permita monitorear en tiempo real el proceso de crecimiento en su condición de transición en áreas centrales urbanas de manera de anticipar los resultados, efectos e impactos?

¿Qué modo sería el apropiado para leer e interpretar los procesos de sustituciones tipológicas trascendiendo lo cuantificable para visibilizar las nuevas condiciones del paisaje urbano que se gesta?<sup>2</sup>

¿Cuáles son las nuevas dimensiones que conforman la relación calle - edificio - manzana entre el plan y la realidad?

¿Y a quiénes se dirige?

---

2 En palabras de Medina, Nudelman, Núñez y Matos "...las descripciones cuantitativas no serían suficientes para comprender su imagen, la forma en que sus habitantes se relacionan con el espacio que habitan o las modificaciones que esta relación está experimentado a lo largo del tiempo. Sin embargo, la expresión externa de la combinación -que no la suma- de estos parámetros determina el paisaje urbano caracterizando áreas de la ciudad identificadas por sus habitantes en Medina, M, Nudelman, J, Núñez, P y Matos, A. (2009.). Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula: tres barrios en la ciudad de Montevideo. Udelar. FARQ. ITU

## 1.2 Objetivo general y específicos

El propósito principal de este trabajo es aportar conocimiento sobre los procesos urbanos de colmatación y crecimiento interior en el fragmento de estudio a través de una profundización urbano arquitectónica convergente en los edificios de vivienda de 27 metros de altura entre medianeras impulsados por la Ley 18.795 desde su puesta en rigor a nuestros días.<sup>3</sup>

Como objetivos específicos se plantea:

- Monitorear en tiempo real el impacto morfológico de las nuevas construcciones realizadas en la zona de estudio y en el período elegido a través del relevamiento y registro de su implicancia operativa en relación (inherente) al cambio de escala.
- Sugerir ajustes normativos que mitiguen o potencien algunos de sus efectos en relación a los cambios morfológicos si corresponde.
- Ensayar alternativas formales hacia escenarios proyectuales futuros.
- Incorporar una interpretación integral del ambiente urbano a las definiciones normativas.
- Conformar una base de datos que permita definir la normativa manzana a manzana de manera contextual con una aplicación en tres dimensiones y en tiempo real.

---

<sup>3</sup> Para ello se tomará como horizonte temporal la fecha de puesta en marcha de la Ley de Vivienda Promovida, en agosto del 2012, a partir de datos tomados de la Agencia Nacional de Vivienda, hasta 2021, incluyendo las modificaciones a la Ley realizadas por el Poder Ejecutivo en 2022, estudiando también sus posibles efectos durante su puesta en práctica.

## 1.3 Un fragmento de estudio pequeño y cotidiano

La zona del Centro y sus edificaciones son producto de la yuxtaposición fluída de ideas diferentes que se han acumulado a lo largo del tiempo, y que conformaron lo que hoy es el ambiente urbano tan característico del amanzanado del centro de Montevideo. Coexisten tipologías y morfologías diversas de escalas y calidades variadas. Desde hace una década como se dijo, se registra un proceso de transformación visible y tangible a raíz de varias demoliciones de casas estándar para construir en su lugar edificios de vivienda colectiva entre medianeras. En consecuencia, su imagen ambiental transita un proceso de transformación particular y su estudio presenta una oportunidad interesante para reflexionar sobre la ciudad que nos quedará años más tarde.

Este trabajo define y centra el ámbito a partir de la noción de calle, un espacio que por su naturaleza de frontera vincula antagonismos: público - privado, anónimo - íntimo, fachada - suelo, ciudad - casa, apartamentos - escuelas, bicicletas - ómnibus, baldosas - árboles, entre tantos otros. Pero la calle es la entrada a otro centro de interés, que es la manzana: un conjunto de padrones rectangulares ordenados desde hace siglos que comparten aristas en una geometría muy precisa. Todos ellos agrupados conforman un material tangible y cultural. En nuestras latitudes, este amanzanado nos emparenta con infinitas ciudades latinoamericanas. Un edificio y otro, repetido varias veces cambian radicalmente los vínculos formales y espaciales del entorno, así solo dejen las medianeras libres o en conjunto, plano con plano marcando presencia matérica y sonora (al incorporar de una sola vez nuevos vecinos). Las cuadras miden - casi todas - los mismos pasos de largo. La oportunidad de doblar esquinas es frecuente, pausada y ritmada. En muchos cruces las calles atravesadas se perciben diferentes, algunas más señoriales, o más barriales. Las hay jerarquizadas o con gran pendiente. Variedad de paisajes y atractivos para comercios de escalas diferentes. Imprentas, papelerías, peleterías, bares, oficinas, algunos almacenes pequeños, colegios, lugares de culto

conviven desde la ciudad antigua hasta nuestros días. Todos los edificios del área tienen edades, programas y condiciones diversas.

Se elige el sector específico graficado: un área que puede considerarse típica, fondo y no figura, sin particularidades que la destaquen especialmente sobre otros sectores, que, en una mirada lejana, por homogénea parece anodina, y sin embargo, se ve enriquecida por una variedad de edificios con valor patrimonial y algunos eventos de interés para el barrio y la ciudad. Un sector que también se asocia al tránsito y a los recorridos peatonales, que, con actividades laborales o domésticas le marcan el pulso a la ciudad. Con la nueva incorporación de una cantidad considerable de viviendas, la apropiación como vecindario retoma lugar y llena de vida las calles.

La calle Canelones precisamente desde Jackson hasta Ciudadela es un camino de ida.<sup>4</sup>

Hacia Soriano recibe menos sustitución tipológica. Contiene también padrones con edificaciones que se intuyen de valor patrimonial y grandes predios de uso educativo y religioso. Soriano remata en Magallanes y enlaza con Constituyente, una calle especialmente interesante para esta tesis por los embates de la presión inmobiliaria que recibe. Hacia Maldonado toma dos alturas diferenciadas en la misma calle, lo que implica una variante en la dinámica de transformación edilicia, un corte desigual con diferente asoleamiento. La altura por normativa de la acera norte de Maldonado es 27 metros, la sur en el tramo que va desde Bulevar España hasta Ejido es 16,5 metros y desde Ejido hacia Ciudadela 16,5 metros en ambas aceras. Al llegar a Ciudadela 2 calles tienen 24 metros de altura.

Ver Figura 02.

Este cambio en la altura máxima incorpora una variante en la tipología de edificios y combina edificios de planta baja y 10 pisos con otros de 5 o 6 pisos característicos del tejido central. Son pequeñas diferencias que vibran la textura del amanzanado. El sector hacia el este roza unos metros con Constituyente que como arteria jerarquizada llega a los 31 metros de altura.

Ver Figura 03.

Canelones es una vía de acceso desde el este hacia el centro, pero supo ser de salida. En el tramo entre las calles Constituyente y Yaro presenta una fuerte pendiente descendente hacia el este. En el sector siguiente hasta la calle Ciudadela la pendiente se mantiene. Las calles transversales en mayor o menor medida bajan hacia la rambla sobre el lado sur de la cuchilla. Las visuales acercan la presencia del horizonte y la luz. En las transversales hay menos árboles y las fachadas toman sol del este matinal y del oeste tardío.

En el otro extremo de la calle Canelones, al oeste, el sector colindante con la Ciudad Vieja recibe edificios de autor, extropías, desembarcos de otros mundos, esperadas calidades edilicias asociadas a las firmas que posicionarían a Montevideo en un circuito de ciudades estrella, o en un tour de turismo de culto. Se integran en la dinámica de singularidades diferente a la que sucedía hasta hace pocos años de corte más genérico: edificios como encargos en rol de actores de reparto.

Este tramo no es particular en sí mismo, ni aislable del todo. Se lo distingue, para proceder a ensayar el estudio como si fuese una muestra. Contiene (era de esperar) la mayoría de los ingredientes de la trama centro sur de la ciudad de Montevideo.

Ver Figura 04.

<sup>4</sup> Se entiende por "camino de ida" al camino que lleva a la Ciudad Vieja comprendida históricamente como el corazón de la ciudad.

## DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO IMAGEN SATELITAL



## ZONA DE ESTUDIO ALTURAS DEFINIDAS POR EL POT

- ÁMBITO DEL PLAN
- ▨ HASTA 27.0m
- ▨ HASTA 16.50m
- ▨ HASTA 24.0m
- ▨ HASTA 31.0m

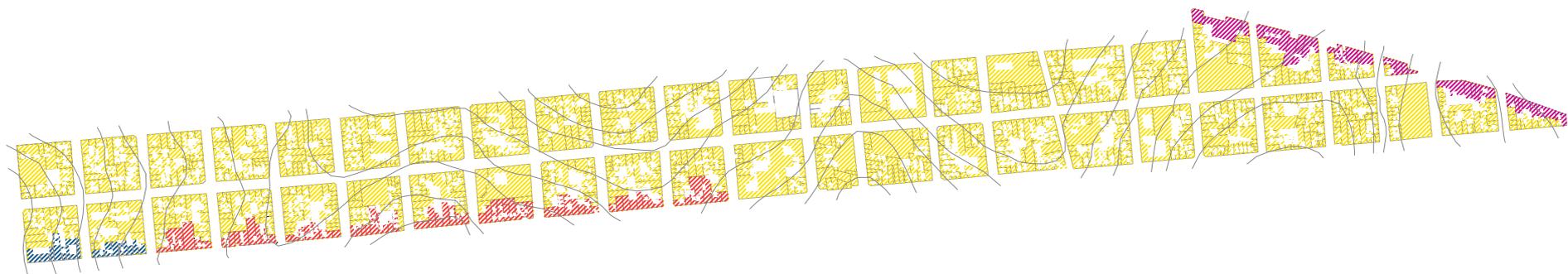
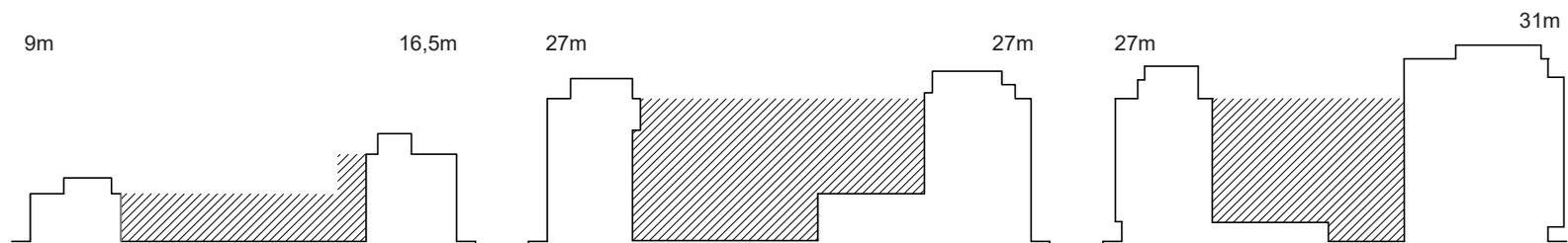


Figura 03.  
Gráficos de las alturas previstas por el POT, Elaboración a partir del SIG, IM  
Elaboración propia.

## ALTURAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO



## 1.4 Resumen de estrategia y metodología de investigación

Para proceder al estudio del proceso solo a diez años de la aprobación de la Ley - un corto tiempo para la planificación local - la metodología aborda la lectura e interpretación del paisaje urbano de manera múltiple e integral. Para ello se identifican los componentes que definen este paisaje y su evolución posible. La metodología es iterativa, se produce en acercamientos acumulativos y de manera recurrente: relevar, reconocer, explicitar, analizar, confrontar, combinar, iterar.

### Relevar, reconocer y explicitar

El reconocimiento de las piezas constitutivas y sus cambios se hace en etapas sucesivas de acercamiento y relevamientos parciales en las siguientes etapas:

-Lectura de áreas homogéneas  
(G. Cullen, K. Lynch, A. Rossi, Ph. Panerai, Ch. Alexander).

-Cuantificación de lo hallado  
(cantidades, parámetros, densidades).

-Estudio relacional de situaciones diversas a partir de la lectura del paisaje urbano sometido específicamente al cambio tipológico.

La definición del ámbito de estudio es el primer movimiento para explicitar el fenómeno. El polígono elegido se ubica en la intersección de tres condiciones: la zona C02 de la Ley 18.795 con beneficios precisos para el inversor, el constructor, el comprador y el arrendatario, el ámbito del Plan Centro, instrumento de planificación derivada del POT y el parámetro de altura máxima de 27 metros definido por la normativa urbana.

## ESTRUCTURA DE TESIS

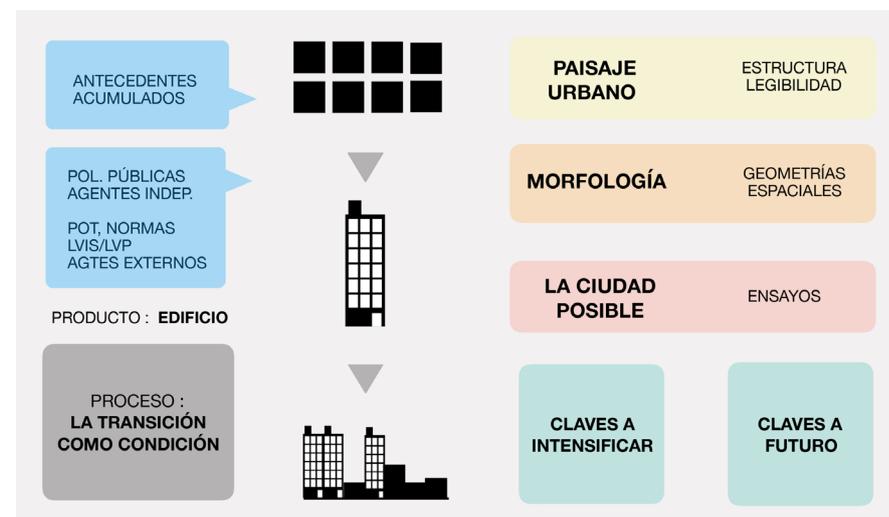


Figura 05.  
Borrador de organización de tesis.  
Elaboración propia.

El relevamiento presencial, fotográfico y exhaustivo de la zona fue complementado con datos del SIG de la Intendencia de Montevideo, parámetros urbanos, arbolado, normativa, datos de Geocatastro con respecto a dominio y edades, Google Street View actual y de años anteriores que permitieron además registrar patrones de comportamiento en el uso del espacio público y privado posibles de inferir desde el paseo por la calle. Apartamentos vacíos o terracitas colmadas de elementos, entradas y salidas a equipamientos educativos son parte de los patrones de uso y de memoria del área.

### **Analizar**

El análisis en el fragmento estudiado se realiza en dos etapas: un análisis estructural y perceptivo del espacio urbano y un análisis tipo morfológico cuantitativo-cualitativo de los edificios de vivienda de 27 metros de altura correspondientes a los patrones de la Ley 18.795 y su amanzanado soporte.

Se estudiaron en concreto 46 manzanas ligadas espacialmente por la calle Canelones, arista que une 4 barrios, presionada por la sustitución edilicia. Se toman las manzanas a cada lado de la calle Canelones hasta la calle Maldonado al sur y Soriano al norte, desde la calle Jackson al este hasta la calle Ciudadela al oeste. Definido el ámbito se profundiza en los elementos constitutivos del pasaje urbano en transformación. Se trabaja sobre ellos con mayor precisión a partir de sucesivas visitas y mapeos acompañados de datos extraídos del SIG de la Intendencia de Montevideo.

Estas dos categorías de análisis utilizadas son complementarias y construyen en conjunto un sistema de lecturas que contribuyen a la comprensión del conjunto en diversas escalas. Con ambas se intenta entender la ciudad central y sus partes para concebir acciones normativas contextualizadas, flotantes y flexibles dentro de la norma general. Espacio, comprensión y aprehensión se enraizan en la estructura formal y cultural de la ciudad y sus partes. Este análisis pretende desarrollar herramientas para proponer, proyectar, programar y planificar, hacia la praxis urbana.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Ligrone P, Centurión C, Fernández, R, (2020) Fase 1 para el Plan Maestro de Iluminación de Montevideo 2020, Plan Maestro de Iluminación IM / ITU. Udelar, FADU

Como categorías de resistencia o vulnerabilidad al cambio se eligen como muestra las siguientes manzanas:

- Manzana que da a una calle con jerarquización vial y con altura edificable mayor al resto del tejido cercano. (Carpeta Catastral N° 445)
- Manzana con intervenciones de alta gama próxima a áreas de oportunidad. (Carpeta Catastral N° 217)
- Manzana próxima a contar con un 50% de padrones que se sospechan catalogados Grado 1 o Grado 2 desde el punto de vista patrimonial. (Carpeta Catastral N°328)
- Manzana en vías de ser afectada por sustituciones recientes, en más de un 25% de su área. (Carpeta Catastral N°807)
- Manzana de pocos padrones (por presencia de un padrón grande) con intervenciones incipientes y un entorno en estado de transformación. (Carpeta Catastral N° 442)
- Manzana sustituida recientemente en un porcentaje mayor al 50% de su área. (Carpeta Catastral N° 445)

La realidad es compleja por lo que cada manzana puede pertenecer a varias categorías a la vez.

Ver Figura 06.

**ZONA DE ESTUDIO**  
ESCALAS DE ACERCAMIENTO

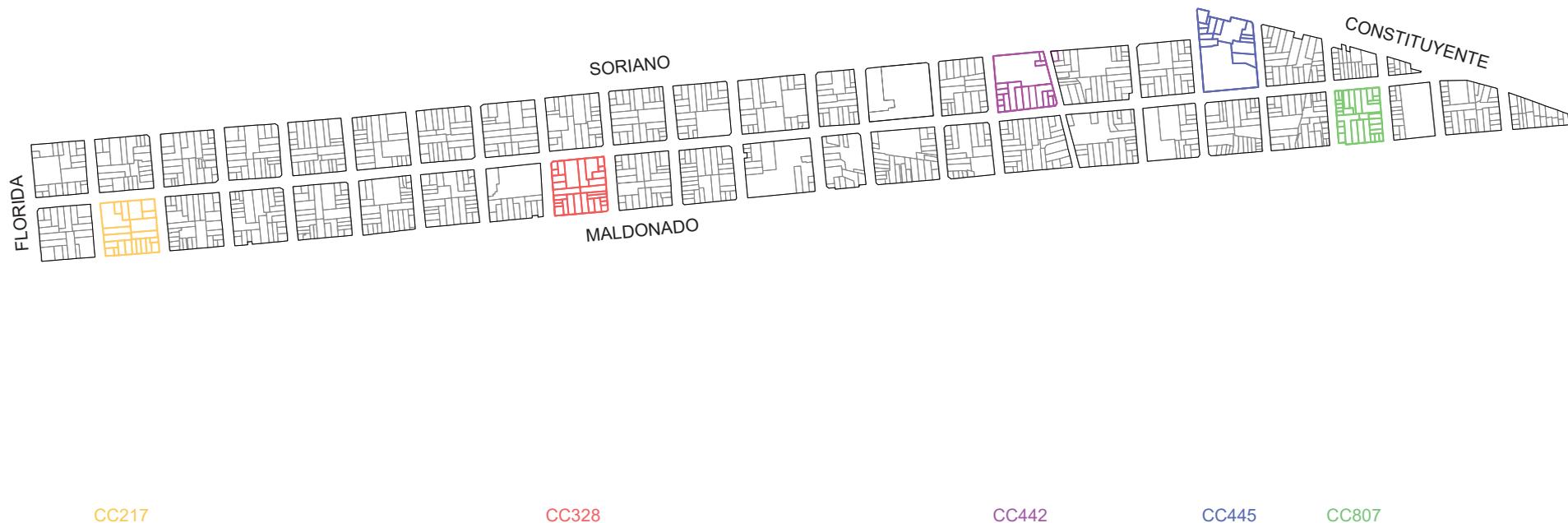


Figura 06.  
Elaboración propia.

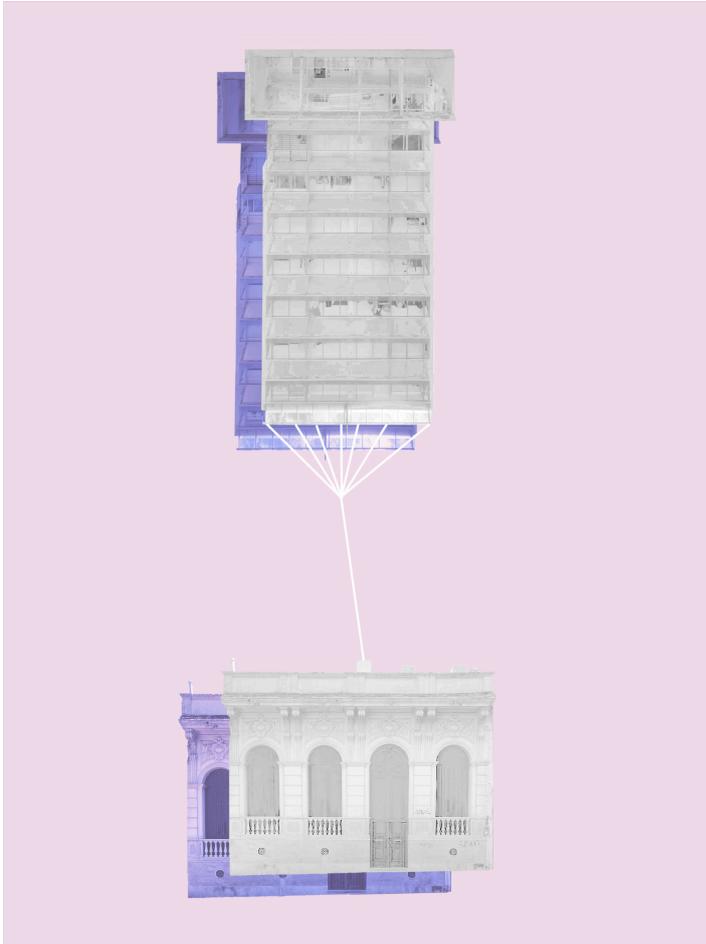
### **Confrontar, combinar y manipular**

Para la fase de confrontación y combinación se hace foco en la sustitución tipológica y se sugieren posibles manipulaciones normativas - y arquitectónicas en consecuencia -. Se esbozan propuestas alternativas en tres dimensiones que implican la modificación de la normativa urbana vigente, fundamentalmente en lo relativo al parámetro altura, en la modificación de las plantas bajas, la profundidad de edificación, o apertura de corazones de manzana. Las manipulaciones se prevén en un escenario tendencial y posible.

Este relevamiento de datos y graficación en tres dimensiones habilita la elaboración de una aplicación digital abierta. Es un proceso que puede chequear la norma en relación al contexto para llegar a la solicitud del Permiso de Construcción o de Consulta previa con un manejo anticipado del material en 3 dimensiones contando con el SIG ajustado en tiempo real. Dicha sugerencia queda por fuera del ámbito de esta tesis, pero se deja planteada.

El análisis del tejido, la manzana, la estructura predial y los edificios en transición conforman la imagen de la ciudad, y esa transición se proyecta, diseña y planifica.

## CAPITULO II EL ESTADO DEL ARTE



*Gran parte del paisaje urbano se genera desde la unidad predial en su lugar geométrico, la manzana. Figura en un caso, y fondo en el otro, es la arquitectura la que caracteriza estos paisajes; la relación entre norma y tipo arquitectónico y su evolución deviene un factor clave a la hora de entender los cambios en la ciudad y una herramienta eficaz a la hora de conformar la imagen urbana y las calidades espaciales.<sup>6</sup> El espacio material, lo construido será el elemento estable sobre el que vendrán a articularse las diferentes lecturas y como Lefebvre indicaba abordar el fenómeno urbano por las propiedades formales del espacio.<sup>7</sup>*

---

6 Medina, M., Fernández, R., Ordiz, M., Besozzi, M., Olivera L., Cabrera, M. (2019) ModUrb, Modelado urbano. Extraído de <http://situ.farq.edu.uy/apps/ModUrb/modurb.html>

7 Panerai, P. R., Depaule, J. C., Demorgon, M., & Veyrenche, M. (1983). Elementos de análisis urbano. Ins. de estudios de administración local, Madrid, 1983, p 21

Este capítulo se basa en trabajos que tienen en común la valoración de la ciudad como cuerpo temporal en constante cambio y en trabajos que toman al espacio urbano como herramienta política en función del interés general y el bien común. Antecedentes que recopilan procesos urbanos de la ciudad, los visibilizan y analizan en cuanto a sus modelos y concreción. De sus lecturas se extraen metodologías interpretativas, científicas, ideas de ciudad cuyo punto de partida es una mirada sensible, cualitativa, complementaria a los datos cuantitativos y a las políticas públicas; trabajos que reflexionan sobre el acceso a la ciudad, sobre el aumento de la oferta de vivienda u otros que discuten y presentan procesos de planificación largos.

A continuación, se presentan los antecedentes académicos y de planificación.

## 2.1 Antecedentes de trabajos académicos generales

La publicación del informe de las Áreas Caracterizadas en la revista de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay (1985/6) resulta para esta tesis una referencia relevante. El informe citado sugiere “volver a mirar la ciudad según la diversidad de los sectores que la conforman”. Afirma que las lecturas de las diferentes unidades ambientales específicas pueden - deben - pasarse a un cuerpo normativo.<sup>8</sup> Utiliza una metodología que revisa *las calidades presentes para prefigurar las potencialidades futuras*. Con salidas a campo y estudio de las ordenanzas urbanas se reconocen y describen algunos barrios y sectores con ciertas características autónomas y a preservar. Los barrios son identificados por sus tipologías y morfologías, por sus tipos de calle, las particularidades de su amanzanamiento, la actividad predominante, su ubicación etc. Algunas de estas características o todas ellas confluyen en una imagen propia. En particular para el Centro de Montevideo se constata la “pérdida de atractivo y su consecuente vaciamiento de población”.

8 Inda, N., Livni, J.L., Queijo, M.C., Giordano, F., (1986). Informe de Areas Caracterizadas. Revista SAU nro 256. Recuperado de <https://issuu.com/bsau/docs/1986-256>

El TIUR, Taller de Investigaciones urbanas y regionales a través de la “Propuestas a la ciudad”, Montevideo 1986, presentado al Concurso del Primer Foro de la Innovación y la Creatividad “realiza un paseo crítico de la evolución del tejido histórico de Montevideo en una visión tipo morfológica de los elementos urbanos” a partir de la noción de trazados y sectores de raíz “rossiana”. Incluye la participación del entorno construido como un componente ineludible y exige más presencia en la planificación urbana. El estudio hace énfasis en la estructuración de la ciudad y la identidad de los barrios y su amanzanado a partir de sus tipologías edilicias y conformación morfológica. Dedicó especial atención a la detección de los elementos urbanos a preservar, calificar y dinamizar.<sup>9</sup>

La sistematización del proceso planificador de Montevideo y el contraste entre la sustancia planificada y la realidad llevada a cabo de las arquitectas Carmona y Gómez, en “Montevideo, Proceso planificador y crecimiento”, realizado en 1999 por convenio IM, FADU cataloga los planes, proyectos y leyes de la planificación uruguaya desde sus orígenes. Clarifica sus modelos, propuestas, instrumentación y aplicación, todos ellos que informan los avatares del pensar y hacer ciudad desde la fundación de Montevideo hasta la década de los 90.

Estos tres trabajos en su momento histórico reposicionaron el enfoque del urbanismo con valor local en la escena contemporánea. Fueron base del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo y del cuerpo normativo hoy vigente.

En relación a los ideales de ciudad y su capacidad de concreción por un lado se toma la tesis doctoral “Dilemas modernos, el proyecto urbano en Montevideo y la costa balnearia” del arquitecto Juan Articardi, ETSAM 2014 que recorre las ideas novedosas y alternativas que se incorporaron de manera aluvional en la primera mitad del siglo XX al urbanismo uruguayo. Posiciones que tienen la particularidad de insertarse en un momento histórico en que

9 Sprechmann, T y otros (1986) Taller de Investigaciones Urbanas y Regionales, “Propuestas a la ciudad de Montevideo -1986 “. Montevideo

todo estaba por hacerse. El viaje de Le Corbusier al Uruguay generó seguidores y detractores, pero aún así colaboró en la instalación europea de los paradigmas urbanos de la modernidad. Ideas al fin, que al tocar suelo latinoamericano oleadas y sucesos se apropian en resultados fragmentarios. Reflexiones que luego tendrían oportunidad de organizarse a través del Plan Centenario.

En el sentido acumulativo del proceso urbano uruguayo, “Hilos rotos, Ideas de ciudad en el siglo XX” la Arq Laura Alemán, revisa de manera profunda los devenires del urbanismo uruguayo ahora en clave de grietas o de despeje. Visita en el Uruguay del siglo pasado las sucesivas acciones de los procesos urbanos que entre la negación de lo hallado anterior y el deseo de la novedad transitan nuestros centros poblados. Es de utilidad para esta tesis en particular el estudio de la genética del cambio negacionista entendido a veces con cierto equívoco como progreso según la mirada de la autora.

### Particulares

Las transformaciones a las que está dando lugar la aplicación de la Ley de Vivienda Promovida han tenido escasas aproximaciones. Con relación a la transición tipológica de la ciudad son antecedentes fundamentales de esta tesis:

El trabajo del arquitecto Viñar realizado como tesis del Diploma de Investigación Proyectual, FADU, Udelar, 2018<sup>10</sup> quien recopila artículos escritos, de prensa y entrevistas en relación a la Ley 18.795 y el particular impacto sobre algunas manzanas y su crecimiento explosivo sobre la calle Constituyente. Visibiliza la transformación del área central concretamente a través del aumento de los edificios de apartamentos.

“La Reconversión edilicia del Centro” de los arquitectos Perdomo y Velázquez, publicado en 2012<sup>11</sup> da cuenta de

<sup>10</sup> Viñar, J. Vivienda de interés social o promovida por algunas consecuencias de la Ley 18795 [en línea] Trabajo final de especialización. Universidad de la República (Uruguay). Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo, 2018.

<sup>11</sup> Perdomo, Á, Velázquez, R., 18x18. La recuperación del Centro. En Aportes originales desde la reflexión y la práctica. Premio Vilamajó. FARQ 2012, Recuperado de [https://www.dedicaciontotal.udelar.edu.uy/adjuntos/produccion/1270\\_academic](https://www.dedicaciontotal.udelar.edu.uy/adjuntos/produccion/1270_academic)

las potencialidades de las áreas centrales, más que de una transformación en curso, propone la identificación de las oportunidades de actuación en las edificaciones degradadas, vacías o subutilizadas en el área central, a los efectos de contribuir a la construcción de nuevas herramientas para reactivar el centro de la Montevideo. Pone a disposición de las instituciones públicas y privadas un catálogo de intervenciones para desencadenar un proceso de revitalización del Centro de Montevideo. Identifica, releva y analiza las construcciones de las manzanas frentistas a la avenida 18 de Julio entre Plaza Independencia y Ejido poniendo a prueba un método y unos resultados que puedan extenderse al conjunto de la zona Centro.<sup>12</sup>

Del Arq. Ligrone se toma como antecedente metodológico el “Asesoramiento para el Plan Maestro de iluminación de Montevideo”, realizado a través de un convenio del ITU, FADU, Udelar con la Intendencia de Montevideo en el que la estrategia metodológica incluye un análisis estructural del espacio perceptivo existencial, un análisis morfológico cuantitativo/cualitativo, y un análisis tipológico asociado a patrones de comportamiento para ser sometido a la mirada de los especialistas de la iluminación de la ciudad. Es para este trabajo un antecedente del aporte a la planificación el método perceptivo con origen en autores como Lynch, Cullen y Alexander entre otros.

El libro de Cesio, Ponte, Mazzini y Gatti “La arquitectura y patrimonio en Uruguay. Proceso de inserción de la arquitectura como disciplina en el patrimonio” traza un derrotero de los diferentes paradigmas de patrimonio que se han conceptualizado en Uruguay, y en consecuencia los diferentes modos de actuar sobre el patrimonio que ha habido.

<sup>12</sup> Complementan los estudios sobre las dinámicas urbanas el trabajo en relación al vaciamiento de los arquitectos Ures y Bustillo realizaron un exhaustivo relevamiento sobre las viviendas abandonadas en Montevideo que confirma la existencia de una dinámica urbana de abandono edilicio en el área central, concluyente en que el diseño, implementación y evaluación de políticas públicas sobre abandono edilicio debería construirse a partir del reconocimiento de los tipos de abandono existentes en la ciudad y atendiendo al conjunto de atributos secundarios que los caracterizan.

Desde una visión más arqueológica para retomar símbolos materiales que permitieran construir la nacionalidad en el período que va hasta la década del 40, a una visión moderna más operativa donde el valor de un edificio o zona estaba asociado a su valor artístico lo que era determinante para su conservación o sustitución, hasta una mirada posmoderna en que se extiende el concepto con una fuerte impronta defensiva para concluir en una mirada contemporánea donde el re-proyecto y el manejo de la transformación se practica con mayor libertad.

## 2.2 Antecedentes de marco legal y planificación

Los antecedentes de planificación para este trabajo se toman desde la aprobación del POT en 1998 referente fundamental de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) promulgada diez años más tarde, en 2008. Con ella Uruguay adopta el desarrollo territorial sostenible como estrategia de desarrollo humano integral, lo que se hace más evidente cuando se establece legalmente como principio rector del ordenamiento y desarrollo territorial sostenible “la conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social en una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades, y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.”

Aprobada y de acuerdo a lo expresado en el artículo 8, la planificación y ejecución se ejercerán mediante los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en los diferentes ámbitos: en el ámbito nacional: directrices nacionales y programas nacionales; en el ámbito regional: estrategias regionales; en el ámbito departamental: directrices departamentales, ordenanzas departamentales, planes locales; en el ámbito interdepartamental: planes interdepartamentales; instrumentos especiales”.<sup>13</sup>

Planificación y gestión se combinan para generar el desarrollo urbano, determinar zonas de mayor valorización, captarlas e invertir en tierras, viviendas de interés social y espacios públicos, cumpliendo así los objetivos estratégicos planteados en la planificación. (Brener, 2015)

El POT, entre sus objetivos particulares destaca preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico según las necesidades y exigencias de renovación y de aporte constructivo de las nuevas generaciones, así como fortalecer la puesta en valor y la preservación de las áreas caracterizadas de la ciudad y

<sup>13</sup> Se agrega que según el artículo 15 de esta ley, la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible “constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento, en concordancia con los instrumentos nacionales y regionales.

el departamento.

La memoria normativa orienta y ordena las acciones privadas y públicas. Refiere a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación, tanto en el área urbana como en la rural. En particular la mirada del POT sobre el área central toma tal vez como remanente del anterior Plan Director un criterio formal de homogeneidad de altura - 27 metros -, lo que supone que en algún momento la sustitución de edificios generará una meseta de líneas de fachadas uniformes. Propone un moderado aumento de altura en las avenidas y en algunos sectores de proyectos especiales donde modifica sus valores.

Ver Figura 07.

La aplicación de la Ley 18.795 se realiza sobre la base ya definida de las leyes preexistentes y en particular, de las normativas municipales y sus instrumentos de actuación.

En el área central, existe además a través de un conjunto de instrumentos un eficiente control y gestión de lo urbano. Ellos son el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana de Barrio Sur (en revisión), Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana e Inventario Patrimonial en el Centro (en proceso) y Barrio de las Artes (no concretado).

### **Políticas públicas**

Las políticas públicas - llevadas a cabo por el estado para facilitar el acceso a la vivienda, innovan y proponen condiciones diferentes a las alentadas por el consumo comercial. Actúan también sobre el nivel del precio de la vivienda fijando el precio inferior al comercial y adaptado a los salarios gracias al financiamiento público. El precio de las viviendas públicas incorpora el beneficio de la industria de la construcción, y un cierto nivel de renta del suelo cuya suma excluye la rentabilidad del capital de circulación. Este financiamiento público trae consigo una verdadera selección de las categorías sociales que tienen acceso a las viviendas del sector público,<sup>14</sup> .

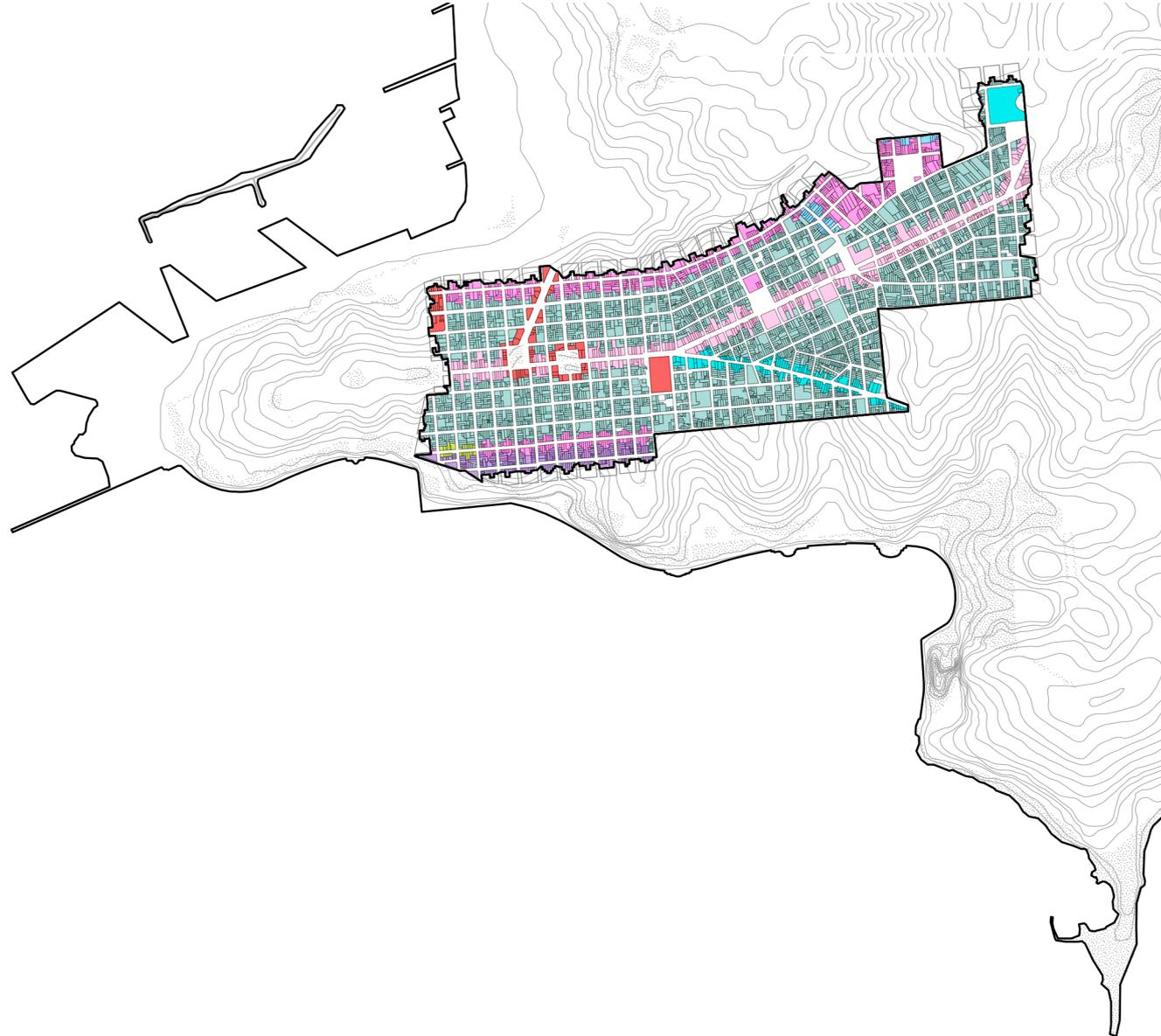
En el ámbito latinoamericano (y también en nuestro país) es desde principios del siglo veinte que surge la preocupación de que los poderes públicos se ocuparan de la vivienda de interés social, ya que que el capital privado no se plantearía el problema como propio.

En Uruguay las primeras intervenciones del estado respecto a la vivienda para trabajadores se han hecho básicamente bajo dos modalidades: a través de estímulos impositivos a la acción privada, y a través del otorgamiento de préstamos topeados destinados a la construcción de vivienda financiados por el BHU.<sup>15</sup>

14 Topalov,C., La Urbanización Capitalista, algunos elementos para su análisis (2006) , p 62 Recuperado de <https://es.slideshare.net/daiana54/52839153-topalov-laurbanizacioncapitalista>

15 Aristondo, G. Revista Electrónica de Geografía y ciencias sociales, <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn--194--29.htm>, Barcelona,2005

**NORMATIVA  
ALTURAS POT**



- AMBITO DEL PLAN
- HASTA 9 m
- HASTA 16.50 m
- HASTA 21 m
- HASTA 24 m
- HASTA 27 m
- HASTA 28 m
- HASTA 31 m
- HASTA 36 m
- ALT.ESP
- CEP

Figura 07..  
Normativa de alturas POT para el ámbito del Plan Centro  
Elaboración propia a partir SIG, IM.

## Leyes

La historia de nuestras leyes de vivienda popular incentiva fuertemente la propiedad privada salvo excepciones. Poseer una vivienda propia ha sido siempre un sueño compartido que el estado acompaña y promueve a través de las políticas públicas y los sistemas de financiamiento.<sup>16</sup> El estado puede construir y luego dar en propiedad o tomar acciones legislativas en relación a la vivienda popular y su venta por medio de préstamos hipotecarios.<sup>17</sup> La [Ley 13.728](#) promulgada el 17 de diciembre de 1968 - Ley de vivienda- resultó un hito legislativo en relación a la vivienda en su más amplia acepción. Fue la primera iniciativa por parte del Estado para una política de vivienda social y tuvo la virtud de entender la construcción de viviendas como parte esencial del esfuerzo económico nacional. Definió así la inclusión de la política de vivienda en los planes de desarrollo social y económico del país. Creó el marco legal que reconoce el derecho de toda familia a una vivienda, fuera cual fuera su condición económica. Estableció una estructura institucional para llevar a cabo los planes, que se formalizarían a través: de la DINAVI, el BHU como organismo exclusivo para el financiamiento y el INVE como órgano central de la producción de viviendas por el sistema público.<sup>18</sup> Se concretó mayormente en las periferias por la accesibilidad de los terrenos a través de familias de conjuntos como el Complejo América o el Euskal Erría.

La Ley puso en marcha un sistema de ahorro a cargo de todas las fuerzas productivas del país, tendiente a formar un Fondo de recursos permanente destinado a la construcción de viviendas. Determinó beneficiarios, tipo de beneficios, las condiciones para acceder a ellos, tipos de viviendas, particularidades en relación al suelo rural o urbano, metros habitables por persona, definió créditos y condiciones, clasificó préstamos por usuarios y destinos. Incluyó la noción de subsidio y creó la Unidad Reajutable. Impulsó la cooperativa de ayuda mutua. Con la Ley apareció la noción

<sup>16</sup> La mayor salvedad es el sistema cooperativo uruguayo.

<sup>17</sup> Aristondo, Graciela Revista Electrónica de Geografía y ciencias sociales, <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn--194--29.htm>, Barcelona,2005

<sup>18</sup> Las funciones de la DINAVI y el INVE son ejercidas actualmente por el MVOTMA.

de espacio mínimo necesario definido por las normas de ocupación (número mínimo de habitaciones según el tamaño de la familia) y la noción de equipamiento mínimo (que se resume prácticamente en el único equipamiento higiénico y sanitario). La ley define la función del estado como propulsor de la construcción de vivienda y administración de los recursos para alcanzar los objetivos, y además reactiva el proceso económico nacional por medio del funcionamiento de la industria de la construcción.

Ineludible es la Ley 10.751 Ley de Propiedad Horizontal que surge del desaliento a los edificios de renta y del aumento de la demanda de viviendas asociada a la prosperidad económica, en el entendido que el edificio en altura aumenta la rentabilidad de la inversión y amortiza el precio del terreno. La intención original fue facilitar el acceso a sectores medios y bajos a mejores localizaciones de las que podían acceder. Contrariamente a los objetivos planteados el resultado incrementó las diferencias en el valor de la tierra, encareció las áreas privilegiadas y más demandadas, y aumentó la especulación. Esta ley modificó notoriamente la morfología y la densidad urbana. Se instaló básicamente en áreas centrales y costeras de preferencia, habilitó luego los conjuntos habitacionales de la Ley Nacional de Vivienda.

Llegado este punto, haremos foco brevemente en ciertos movimientos en relación a la vivienda en la zona de estudio en las últimas décadas.

Durante la dictadura militar (1973-1985) las preocupaciones en cuanto a la vivienda popular quedaron en segundo plano. Se procedió incluso a operaciones de exclusión masiva y forzosa de sectores populares. El cambio normativo tanto municipal como del BHU se produjo a partir de 1985 con la instalación del primer gobierno post dictadura. Estas modificaciones pudieron haber obedecido a la tarea que el Grupo de Estudios Urbanos desde 1978 realizaba. Aquella normativa planteaba que toda vivienda anterior a 1940 era considerada objeto de reciclaje si se aumentaba el número de unidades habitacionales.

En esas condiciones la IM flexibilizó la normativa similar a la vigente hoy en día. El conjunto resultaba muy accesible para las personas inversoras y llegaba sin ningún tope de precio a la venta. Posiblemente por estas razones duró unos años y posteriormente fue fuertemente modificado. La flexibilidad de la planta de la casa patio fue lo que habilitó la colmatación de estas manzanas a través de reciclajes. Sucesión de habitaciones de techo de bovedilla apoyados en muros portantes posibles de ser adintelados, patios con claraboya que permitían utilizarlos como patio de aire y luz o colocar escaleras sin perforar planos horizontales, alturas que permitían entrepisar y multiplicar metros cuadrados en los mismos metros cúbicos fueron cualidades imprevistas en la arquitectura residencial de la ciudad antigua descubiertas en la revitalización de la casa estándar. Algunos reciclajes respetaron el volumen de cada pieza y pudieron desalinearse de la atomización espacial y la escasa privacidad que caracterizó muchos de estos emprendimientos fomentados por este tipo de promoción. El Área Central Sur atravesó de este modo un primer proceso de densificación de las viejas casas de patios de claraboya por medio de su reconversión, como ocurrió en Cordón Sur y en Parque Rodó. En los planes y lineamientos de los gobiernos departamentales desde 1990 se destacan en sus marcos ideológicos, objetivos para garantizar el derecho a la ciudad de todos los montevideanos, y reequilibrar socialmente la ciudad en áreas centrales y periféricas, y, en lo que respecta a esta tesis privilegiar la ocupación y revitalización de áreas centrales.

En simultáneo en otras latitudes se invita a volver las miradas a los centros de las ciudades con su complejo mapa social y su falta de niños, con sus incomodidades reales o imaginadas - ruido, falta de naturaleza, inseguridad -, pero a tiempo de volver a ofrecer oportunidades nuevas a la vuelta de la ilusión provocada por las periferias. Lo que se traduce localmente en volver el foco hacia el centro de Montevideo con lo aprendido en la periferia, en particular tras el fenómeno de vaciamiento hacia la Ciudad de la Costa.

La mirada hacia el Centro se retoma en los discursos académicos y su lógica central, representacional, gravitatoria. (Capandeguy, 2017). Se apuesta nuevamente desde allí hasta el día de hoy a la construcción de diversidad programática basada en la hibridación de los usos, sobre todo aquellos que relacionan comercio, cultura, entretenimiento y residencia.

Se anota que en esta década se habilitaron los mecanismos PPT - Precio, proyecto, terreno - sistema en el que el BHU era receptor de ofertas de un propietario de terreno con un profesional proyectista y una empresa constructora que llevaría a cabo la obra. El Banco seleccionaba y evaluaba el proyecto a financiar. Desde la crisis del año 2002 no hubo más promociones hasta la puesta en vigor de la Ley 18.795 objeto de este trabajo.

### 2.3 El contexto social montevideano

Uruguay cuenta con una población de 3.449.000 habitantes de la cual el 94,93% es urbana (INE, 2011). En Montevideo, su capital, reside casi la mitad de la población del país con una tasa de crecimiento negativa. Según los datos del censo 2011 las poblaciones de los barrios involucrados: Barrio Sur, Centro y además Palermo no alcanzan la población de Pocitos el barrio más denso de la ciudad. El Centro cuenta con 22120 habitantes, Barrio Sur con 12.639, Palermo con 12.992 y Pocitos con 67.992 habitantes. El área central alberga edificios terciarios lo que explica en parte la densidad de viviendas por hectárea. (Vale aclarar que una de las dificultades de esta tesis es no contar con un censo actualizado ya que el último realizado (2011) coincide con la fecha de puesta en práctica de la ley en estudio). Sería interesante contrastar el alcance real que tuvo la vivienda promovida y la nueva población en la densificación de zonas centrales de Montevideo y relacionarlas con la posible especulación.

En las últimas décadas la población uruguaya ha seguido la tendencia mundial y modifica poco a poco su conformación de hogares. Sí sabemos que de acuerdo al Censo 2011 y a la Encuesta Continua de Hogares cada vez más son las personas que viven solas.

El CCZ1 y CCZ2 son las jurisdicciones que presentan menos personas casadas, más personas divorciadas, más solteras de todo el departamento de Montevideo. Poseen un alto nivel cultural y de formación. Población alta entre los 20 y 40 años (activa y joven) y de más de 60 años. Podría decirse que “el centro para esta población es una centralidad elegida”. Esta realidad no escapa al Municipio B que tiene en su jurisdicción el área central de Montevideo. Según datos del Observatorio de la OPP en el Municipio B el 41,3% de los hogares están integrados por una sola persona, mientras que el 42,7% son hogares de tipo nuclear: conformado por una

pareja sin hijos y/o hogar integrado por una pareja con hijos y/o hogar integrado por jefe de familia e hijos, con entre 1 y 2 hijos. ( La tasa global de fecundidad en Uruguay (TGF) es 1,6 hijos por mujer en edad reproductiva).<sup>19</sup>

Casi la mitad (entre el 40 y 45%) de las personas mayores de 65 años que viven solas se concentran en el departamento de Montevideo, la mayoría en el área urbana, la mayoría de ellas mujeres. El centro es un destino interesante para esta población porque aún es un barrio accesible en la oferta de pequeños apartamentos, tiene disponibles todos los servicios y abiertos más horas, se puede prescindir del ómnibus para trasladarse por primera necesidad, cultura y ocio. Además, la heterogeneidad de programas hace que la compañía se perciba cercana.

En este mismo sentido es importante ahondar en las tipologías arquitectónicas que la ciudad ofrece a este fragmento de población que en un país considerado envejecido es atendible estudiar para modificar y/o proponer reconfiguraciones de infraestructuras existentes. Actualmente la zona es testigo de varias reconversiones, entre ellas el pasaje de algunos hoteles a residencias de larga estadía. El área centro sur de la capital es además residencia elegida de estudiantes universitarios que vienen desde el interior a estudiar.

Finalmente, cabe destacar que el periodo 1996 - 2011 se caracterizó por un aumento importante del número de hogares, en tanto el volumen de la población permaneció estable, y ello implicó una reducción importante en el tamaño medio de los hogares, tendencia que hoy día sigue en aumento.<sup>20</sup>

Ver Figura 08 y Figura 09.

19 Ministerio de Salud Pública. Extraído de <https://www.gub.uy/ministerio-salud-publica/comunicacion/publicaciones/presentacion-sobre-natalidad-fecundidad-y-mortalidad-infantil-en-uruguay>

20 Cabella W., Fernández, M., Prieto, V. Atlas sociodemográfico de la desigualdad del Uruguay. Las transformaciones de los hogares uruguayos vistas a través de los censos 1996 -2011 Recuperado de <https://www.ine.gub.uy/documents/10181/34017/Atlas+Sociodemografico+Fasc%C3%ADculo+6%2C+Las+transformaciones+de+los+hogares+uruguayos+vistas+a+través+de+los+censos+-+de+1996+y+2011/754f7200-7e29-4ac0-8e9a-f1498ec56325>

Se agrega también que personas migrantes mayoritariamente del Caribe y América del sur en los últimos 5 años modificaron la curva de crecimiento poblacional. Desde su llegada modificaron las costumbres de la aletargada población envejecida de la zona.

En resumen, si cruzamos población y soporte físico con infraestructuras (transporte, servicios, espacios públicos) cabe preguntarse si en el escenario mayor de redensificación a través del incentivo a la construcción, estos serán suficientes, y si la calidad ambiental no se verá aún más presionada (ruidos, contaminación del aire, deposición de residuos, plazas de parkings, falta de escuelas, de establecimientos de salud etc.) en el caso de que el proceso continúe al ritmo actual.

Un efecto colateral de la sustitución de viviendas es la gentrificación. La gentrificación es un proceso esencialmente urbano por el cual la población de un área urbana cambia a favor de clases sociales más pudientes en detrimento de clases más bajas que la ocupaban históricamente. Ocurre en dos sentidos: el elegido y el desplazado.

Si bien no existen datos precisos, la gentrificación en el área central es leve. Ocurrió en los últimos años con más fuerza en el Barrio Sur, zona tradicionalmente ocupada por población afrodescendiente.

## CANTIDAD DE PERSONAS POR VIVIENDA

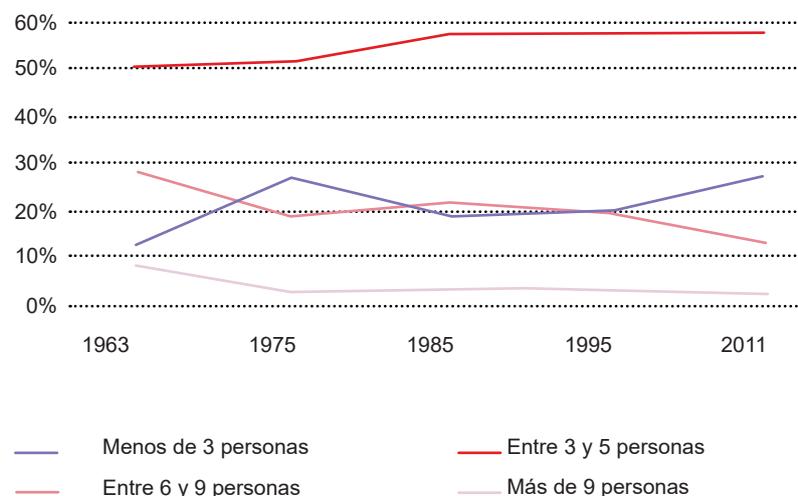
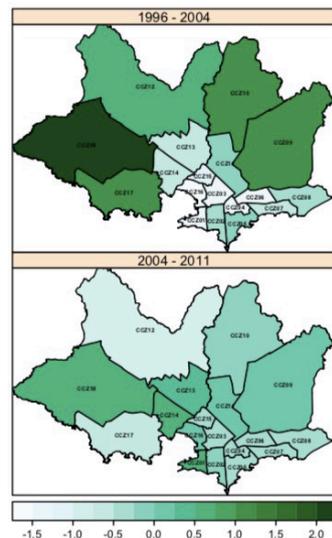


Figura 08.  
 Instituto Juan Pablo Terra.  
 Basada en Censos 1963, 1975, 1985, 1996 y 2011 del INE Uruguay.  
 Elaboración propia.

Cuadro 2.3: Índice de crecimiento intercensal de los períodos 1996-2004 y 2004-2011

| CCZ          | 1996-2004   | 2004-2011   |
|--------------|-------------|-------------|
| CCZ01        | -1,3        | 0,6         |
| CCZ02        | -0,3        | -0,1        |
| CCZ03        | -1,3        | -0,3        |
| CCZ04        | -1,3        | -0,4        |
| CCZ05        | -0,1        | -0,4        |
| CCZ06        | -1,3        | -0,4        |
| CCZ07        | -0,5        | -0,3        |
| CCZ08        | -0,4        | -0,4        |
| CCZ09        | 1,0         | 0,2         |
| CCZ10        | 1,0         | -0,2        |
| CCZ11        | -0,1        | 0,1         |
| CCZ12        | 0,6         | -0,8        |
| CCZ13        | -0,5        | 0,3         |
| CCZ14        | -0,6        | 0,6         |
| CCZ15        | -1,2        | -0,4        |
| CCZ16        | -1,5        | 0,1         |
| CCZ17        | 1,0         | -0,6        |
| CCZ18        | 2,0         | 0,5         |
| <b>Total</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,1</b> |

Figura 2.7: Crecimiento intercensal por CCZ



| CCZ          | Frecuencias   |               |               |                | Distribución |             |             |              |
|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|              | De 0 a 14     | de 15 a 64    | 65 0 más      | Total          | De 0 a 14    | de 15 a 64  | 65 o más    | Total        |
| CCZ01        | 5519          | 32655         | 8187          | 46361          | 11,9         | 70,4        | 17,7        | 100,0        |
| CCZ02        | 11236         | 72923         | 17057         | 101216         | 11,1         | 72,0        | 16,9        | 100,0        |
| CCZ03        | 12432         | 54548         | 15157         | 82137          | 15,1         | 66,4        | 18,5        | 100,0        |
| CCZ04        | 5082          | 25353         | 7217          | 37652          | 13,5         | 67,3        | 19,2        | 100,0        |
| CCZ05        | 15246         | 80789         | 25841         | 121876         | 12,5         | 66,3        | 21,2        | 100,0        |
| CCZ06        | 10392         | 38069         | 10569         | 59030          | 17,6         | 64,5        | 17,9        | 100,0        |
| CCZ07        | 7246          | 33196         | 10574         | 51016          | 14,2         | 65,1        | 20,7        | 100,0        |
| CCZ08        | 8033          | 28594         | 6722          | 43349          | 18,5         | 66,0        | 15,5        | 100,0        |
| CCZ09        | 41470         | 107648        | 19759         | 168877         | 24,6         | 63,7        | 11,7        | 100,0        |
| CCZ10        | 11893         | 29150         | 4901          | 45944          | 25,9         | 63,4        | 10,7        | 100,0        |
| CCZ11        | 32078         | 85939         | 17252         | 135269         | 23,7         | 63,5        | 12,8        | 100,0        |
| CCZ12        | 13230         | 37329         | 7416          | 57975          | 22,8         | 64,4        | 12,8        | 100,0        |
| CCZ13        | 19772         | 59562         | 13993         | 93327          | 21,2         | 63,8        | 15,0        | 100,0        |
| CCZ14        | 18067         | 52723         | 12322         | 83112          | 21,7         | 63,4        | 14,8        | 100,0        |
| CCZ15        | 4431          | 18640         | 6020          | 29091          | 15,2         | 64,1        | 20,7        | 100,0        |
| CCZ16        | 5902          | 24706         | 7116          | 37724          | 15,6         | 65,5        | 18,9        | 100,0        |
| CCZ17        | 21424         | 52958         | 8749          | 83131          | 25,8         | 63,7        | 10,5        | 100,0        |
| CCZ18        | 9447          | 27869         | 4352          | 41668          | 22,7         | 66,9        | 10,4        | 100,0        |
| <b>Total</b> | <b>252900</b> | <b>862651</b> | <b>203204</b> | <b>1318755</b> | <b>19,2</b>  | <b>65,4</b> | <b>15,4</b> | <b>100,0</b> |

Personas por CCZ según rango de edades (frecuencias y distribución) Censo 2011

Figura 09.  
Cabella, Fernández, Preto.  
Atlas sociodemográfico del Uruguay, Fascículo 6  
Las transformaciones de los hogares uruguayos vistas a través de los censos.  
1996-2011

Este fenómeno afecta a un número acotado de población que al ver aumentado el valor del precio de los padrones (la gran mayoría casas patio) para ser sustituidas por edificios en altura encuentra una tentadora y comprensible oportunidad para mejorar su situación económica, lo que conlleva a mudarse a barrios un poco más alejados. Asimismo, este proceso tiene otra cara que relata un artículo de prensa "por cada 100 vecinos que migraron principalmente de Barrio Sur, 96 se mudaron a barrios más pobres que aprovecharon la suba de los precios del metro cuadrado" que en 2011 era U\$D 1.700 y en 2018 U\$D 2.500 casi como Malvín o Pocitos".

En los años 90 el centro de Montevideo, ante la suba de precios de alquileres acompañado por el sueño del suburbio verde y costero sufrió un desplazamiento poblacional hacia a la costa este metropolitana. Los proyectos inmobiliarios también se concentraron en el este, más precisamente en Punta del Este. Las zonas centrales abandonadas poco a poco, desangeladas, no llegaron a un deterioro considerable gracias a que la heterogeneidad programática y la calidad arquitectónica, sólida y de alta ocupación del padrón contuvieron con mucha decencia el deterioro. Expulsión y atracción movilizan aún hoy la zona central, movimientos que son explicados por los conceptos de explosión - colmatación que Saskia Sassen desarrolla. Un artículo de prensa titula: " Miles de montevideanos vuelven al centro, Barrio viejos con ADN Nuevo" en el que el fenómeno se presenta con movimientos de clase media, y media baja, con la convicción que las cooperativas asienten la población original o asimismo la recuperación de fincas abandonadas a través del actual Convenio FADU - IM, o del proyecto Reactor.<sup>21</sup>



Figura 10.  
Edificios y negocios nuevos en el área central.  
Elaboración propia.

La gentrificación ya no es un fenómeno local, y cada vez menos, espontáneo. Se relaciona con flujos globales y con un papel destacado de los fondos de inversión. El mecanismo básico que genera - que es el diferencial de renta o rent gap en un territorio que permite comprar barato y, con una cierta inversión, vender caro - es cada vez más complejo. Si las clases medias locales se empobrecen, la demanda se internacionaliza.

Así es el caso del contexto europeo donde la gentrificación toma tenores ineludibles. En otro orden de frágil relación de permanencia con la vivienda existe otro proceso asociado a la modalidad hotelera. El área central de alto valor patrimonial, su carácter plurifuncional y el valor turístico que toda área central de la ciudad posee lo hizo sede de numerosos *edificios hoteles*. La modalidad "AirBNB"<sup>22</sup> que se ha instalado en Uruguay desde hace pocos años ha implicado cambios estructurales en el funcionamiento de los servicios turísticos.

La cuestión será encontrar la oportunidad de estas combinaciones para mantener el área central amigable y de calidad.

---

22 La modalidad AirbnB (2008) es una comunidad de alojamiento alternativa a las propuestas existnetes y gestionada por los dueños de las propiedades a alquilar. El área central es buscada por turistas o personas de otros departamentos para estadías cortas.

## 2.4 Un paseo, intersecciones normativas recientes

Para cerrar este capítulo del estado de la cuestión en relación a la tesis, esta sección invita a realizar un fugaz "paseo" por normativas urbanas de dos ciudades con antecedentes regionales de códigos urbanos que incorporan figuras normativas y cambios en parámetros urbanos relacionados con los edificios en altura. Argentinas ambas, Rosario, elegida por los procesos de sustitución de las áreas centrales y Buenos Aires por su código interactivo de normativa urbana en 3 dimensiones.<sup>23</sup>

### Latitud Montevideo

En Rosario, desde hace una década los inmuebles comenzaron a constituir activos financieros resguardo de ahorros producto del excedente de la industria sojera. Este fenómeno aceleró un reemplazo progresivo no solo de las construcciones sino de los instrumentos urbanos de ordenación. La avidez por terrenos edificables hizo por un lado que su precio aumentara, se construyera y resultara una gran sustitución edilicia con pérdidas patrimoniales. La condición que determinaba la ubicación de los nuevos edificios era la proximidad al centro de terrenos bien servidos o de aquellos más accesibles en precio por su deterioro. La magnitud de la actividad de la industria de la construcción provocó además un notorio agravamiento ambiental. Asimismo, registraron desconexión entre las tipologías construidas y las buscadas con un gran exceso de unidades de 1 y 2 ambientes de parte de los inversionistas. El gobierno departamental reformuló la normativa con nuevos instrumentos: planes de detalle y planes especiales y nuevas figuras: área de protección histórica, de reserva, de protección ecológica y ambiental, de reordenamiento urbanístico y regularización dominial. Tras un modelo de ciudad compacta para el área central se definieron tres áreas diferenciadas: de completamiento, de preservación y de tejido.

23 Se aclara que este paseo rápido no es, ni pretende ser un estudio de norma comparada.

En relación a esta tesis interesan particularmente los siguientes puntos:

La altura definida en el tejido de alrededor de 20 metros correspondientes a planta baja + 6 pisos (en áreas centrales), y la constatación de la permanencia de corredores con sustituciones aisladas de edificios en alturas lejos de la renovación total. Para estos casos se sectoriza la altura de manera de uniformizarla por tramos y en consecuencia se regulariza el paisaje urbano.

Por otro lado, Buenos Aires publicó su nuevo Código Urbano a fines del 2018 y en el 2021 presentó la aplicación del Plano Abierto Buenos Aires: un plano interactivo en 3 dimensiones para comprender la normativa urbana en la ciudad, (coincidente con una de las sugerencias de esta tesis en el capítulo 5).

Se destacan en relación a las preguntas de este trabajo, el manejo de los parámetros urbanos en la búsqueda de una ciudad más equilibrada en materia edilicia, atenta al patrimonio histórico, con objetivos de ciudad homogénea y compacta. Prohíbe las torres en altura (salvo en situaciones específicas), propone seis alturas máximas en reemplazo de los 27m anteriores según las características del tejido (70% de la ciudad tendrá menos de 5 pisos) y anula los cálculos complejos FOT, FOS y Tangente. Promueve además una ciudad policéntrica, que reúna trabajo, vivienda y salud en el mismo barrio, - esto nos recuerda a las unidades vecinales del Plan Director de Montevideo—, una ciudad más sustentable que incorpora estrategias para mitigar problemáticas climáticas, incentiva al sector privado para que implemente y promueva la integración entre los espacios públicos y privados.

El trabajo con los parámetros trasciende hacia una ciudad más amigable a escala humana donde el beneficiario es el vecino. En este sentido el código abierto de los parámetros visibles en el espacio, democratiza, informa, evita malos entendidos y diferentes interpretaciones tanto a inversores,

técnicos como a vecinos y sobre todo simplifica la gestión administrativa, .

Los dos códigos propuestos incorporan en la edificabilidad las características de los rasgos funcionales y patrimoniales específicos de cada sector. No usan fórmulas matemáticas para calcular la edificabilidad de las parcelas, dados que el FOT, FOS y demás índices, fueron dejados de lado, sino que establecen alturas máximas de construcción dando mayor previsibilidad y difusión de las alturas permitidas.

Los ejemplos presentados son invitaciones a profundizar en una revisión normativa contextual.

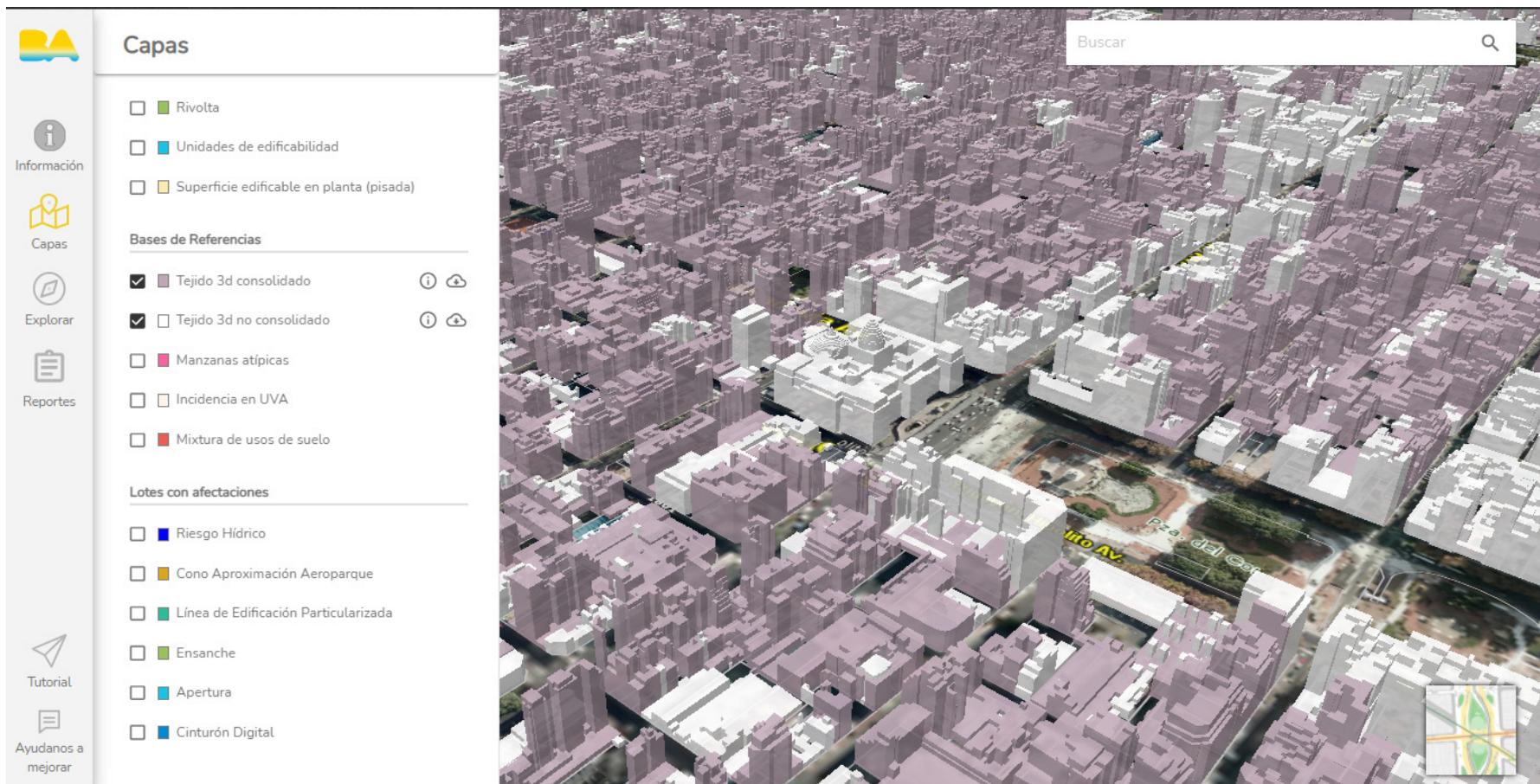
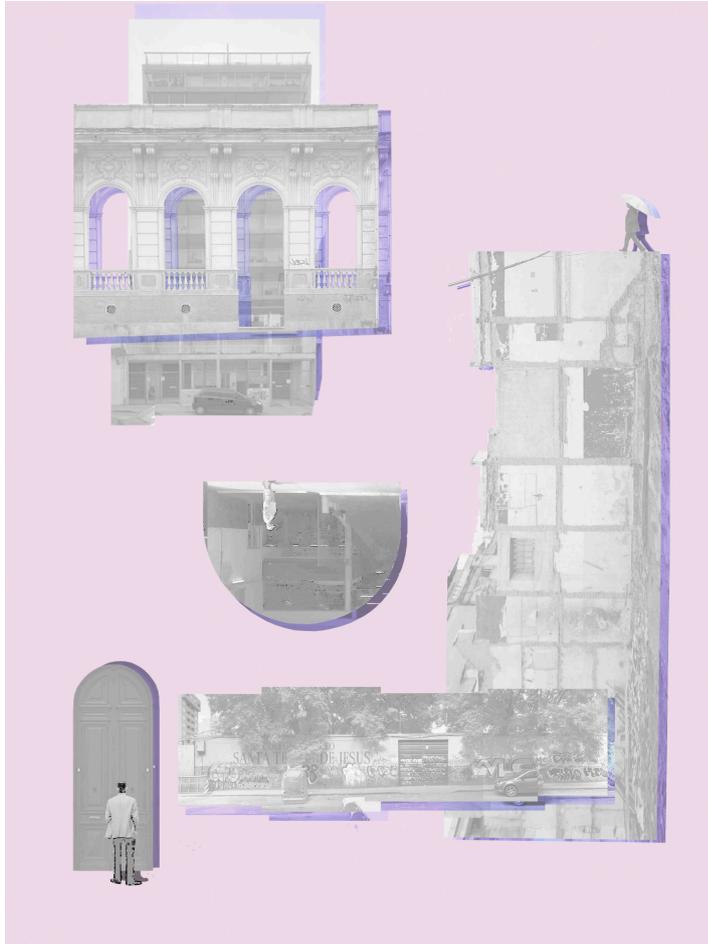


Figura 11.  
Imagen extraída de Plano Abierto BA. Recuperado de link <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>  
Elaboración propia.

### CAPITULO III CONSTRUCCIÓN DEL PUNTO DE VISTA



*Una historia puede contarse de mil maneras.*

Este capítulo se estructura en dos tópicos: la construcción continua de la ciudad a través de una máquina conceptual pero real, y la transición, una condición de la renovación urbana ritmada por períodos no siempre coincidentes (tiempos de planificación, de políticas y de economías) inherentes a la propia condición urbana. Aplica una mirada (en lo posible simultánea) que viaja del detalle a lo global. Se posiciona en el urbanismo de escala arquitectónica, aquel que construye la ciudad padrón a padrón, en la línea de espesor variable entre la arquitectura y el urbanismo. Y hace confianza en el buen uso de las herramientas disciplinares para planificar y proyectar la ciudad. (Vale decir que el proceso de estudio es un proceso exigido para todos los profesionales que actúan bajo la presión de obtener un alto rendimiento del capital).

El abordaje transcurre entre escalas. Primero aborda el problema de investigación desde la calle, con la arquitectura como telón de fondo. Reconsidera esta prédica a favor de la "perspectiva arquitectónica en la construcción de la ciudad".<sup>24</sup> Se mueve en el espacio lineal de la ciudad en damero, con calles infinitas con perspectivas también infinitas. El análisis se detiene, gira, se enfrenta a la fachada y entra al padrón. Allí, en un segundo paso menos evidente y más abstracto problematiza la influencia del cambio formal en la unidad manzana. Vincula conceptos legales y formales con sus alcances.

En estos movimientos es que énfasis de la tesis se presenta en la relación entre los puntos siguientes:

a) Ahondar en la legibilidad del laboratorio de estudio.

Según Rigotti (2005)<sup>25</sup>, los modos de la producción

24 George y Christiane Collins, Camilo Sitte y el nacimiento del urbanismo moderno, Barcelona, Ed. Gilli, 1980 (Camillo Sitte and the Birth of Modern City Planning, Londres, Random House, 1965.) en Rigotti, A. M. (2005). Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. A&P Ediciones. Universidad Nacional de Rosario.p 23

25 Rigotti, A. M. (2005). Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. A&P Ediciones. Universidad Nacional de Rosario.

programada del espacio urbano, así como los espacios e infraestructuras construyen un relato que articula una cadena de inteligibilidad y de experiencias relevantes. Los urbanitas inmersos en ella captan en la experiencia espacial y secuencial del recorrido "una distinción entre, por un lado, la ciudad, en cuanto que realidad presente, inmediata, dato práctico-sensible, arquitectónico", y, por otro lado, lo urbano, en cuanto que "realidad social compuesta por relaciones que concebir, que construir o reconstruir por el pensamiento". (Lefebvre, 1986).<sup>26</sup>

Como se dijo en párrafos anteriores el ambiente urbano se estudia a través de sucesivas visitas<sup>27</sup> que decodifican y detectan claves que conforman el pequeño paisaje de la calle Canelones en el tramo elegido. El recorrido, pone la atención además en particularidades, eventos ordinarios para presentarlos como extraordinarios. Una mirada integral a distintas situaciones que nos permitan ponerlas en relación con otros sistemas mayores en una constelación que se supone compleja. Para ello se basa en los análisis de fines de la década del 60 de Kevin Lynch retomados en los 80 en manos de un grupo de profesionales uruguayos en la salida de la dictadura militar a través del "Informe de Áreas Caracterizadas" nombrado en los antecedentes.<sup>28</sup>

b) Rescatar el diálogo tipo morfológico de las edificaciones que allí conviven.

Un diálogo que evidencia el conflicto recurrente entre la ciudad existente y la intervención novedosa. La forma de lo construido actúa en esta tesis como argumento y punto de partida para profundizar el efecto en el cambio de la morfología del amanzanado en los ámbitos cuyo parámetro de altura

26 Lefebvre, H. (2020). El derecho a la ciudad. Capitán Swing Libros.

27 En cierta manera retoma fragmentos del andar en la ciudad como acto cognitivo y creativo capaz de transformar simbólica y físicamente tanto el espacio natural como el antrópico. (Careri, 2013)

28 Inda, N., Livni, J.L., Queijo, M.C., Giordano, F., (1986). Informe de Áreas Caracterizadas. Revista SAU nro 256. Recuperado de <https://issuu.com/bsau/docs/1986-256>

es el más alto del tejido montevideano<sup>29</sup>. Partir de la forma enfatiza el potencial arquitectónico del urbanismo. Hace a la calidad del espacio urbano que se sucede periódicamente a lo largo de la historia con ciclos cada vez más acelerados. (Rigotti, 2005). Se basa en el análisis del TIUR enfocado en el crecimiento y las propuestas para la ciudad en los 80, previas a la LOTDS y al POT. Panerai, Castex, Dépaule inspiran la metodología para el análisis.

c) Y también, la posible aplicación de las ideas vertidas en cinco manzanas de estudio, a partir de los datos del presente modificando solo un parámetro: la altura.

Se podrían agregar otros parámetros como el FOS, la definición de un plano obligatorio de construcción en los corazones de manzana, un porcentaje de planta baja libre o el uso público restringido del patio de planta baja, entre otros. Pero el interés principal radica en posicionar al proyecto urbano como espacializador de prácticas, y, en esa línea como espacializador de derechos (del Castillo, Lamoglie, 2021), que incluya el derecho de la propia ciudad. Un estudio en clave básicamente geométrica.

---

29 La altura del ámbito del Plan del Centro es 27 metros, los estructuradores jerarquizados próximos tienen mayor altura como Constituyente 31 metros y 18 de Julio 36 metros.

### 3.1 La máquina de hacer ciudad

Podría decirse que en los procesos que tienen lugar en las ciudades entendidas como organismos vivos naturales - artificiales opera la noción de máquina. El modo en cómo se sincronizan forma, norma, espacio público - privado, y agentes económicos, son parte de este desarrollo.

La máquina es reproductiva, reproduce el tipo morfológico resultante del crecimiento padrón a padrón. Su accionar tiene consecuencias de naturaleza dispar. El producto edificio de apartamentos de 10 pisos de altura funciona en un proceso que repite - innova - acumula - sobre un producto o tipo anterior, en general la casa patio. El proceso maquínico produce en ciclos más o menos reconocibles. Lo corroboran las morfologías del parcelario central que de manera secuencial han dado unidades urbanas reconocibles, en los años 30, 50, 70 y 80 y en este siglo. Los movimientos en la economía urbana, los impactos sociales, las variaciones en el valor del m<sup>2</sup>, la fusión o división de padrones, los propios apartamentos, las casas sustituidas, el riesgo del patrimonio, en fin la arquitectura de la ciudad que modela el espacio para que rindan las actividades en él.

En simultáneo se produce una transición del tipo (edificio) al campo (manzana)<sup>30</sup>, un intento conjunto de redefinir la noción de campo como el sustrato material y político del espacio urbano contemporáneo.

La máquina bajo la mirada del tema de la tesis se activa con tres componentes la Ley 18.795 que dirige, regula la acción y se vale de una fuerza promotora, el Plan de Ordenamiento Territorial, y la normativa urbana y edilicia de Montevideo. Promotores, técnicos, trabajadores movilizan la industria de la construcción de alta incidencia en la economía de nuestro país. Leyes, planes y normas en relación al tema se describen en los párrafos siguientes.

---

30 Allen, S. (2009). Del objeto al campo: Condiciones de campo en la arquitectura y el urbanismo. Naturaleza y artificio. El ideal pintoresco en la arquitectura y el paisajismo contemporáneo. Editorial Gustavo Gilli. Buenos Aires, Argentina.

### 3.1.1 La Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social LVIS - LVP

Como se dijo ya, la [Ley 18.795](#) fue aprobada con el objetivo de incentivar la inversión privada en construcción residencial por medio del otorgamiento de beneficios tributarios tanto a inversores como a compradores, y para facilitar a las familias de ingresos medios y medios bajos el acceso a viviendas de interés social. En relación a este trabajo se destacan sus propósitos en lo que refiere a aumentar la cantidad de viviendas de interés social posibles para venta o arrendamiento, mejorar el aprovechamiento de la infraestructura instalada en los ámbitos urbanos y contribuir a la integración social. La tesis trabaja sobre estos objetivos a la luz de la experiencia acumulada 10 años después.

La ley integrada en un programa más amplio incluye una serie de beneficios para los inversores privados (exoneraciones tributarias) y la creación de un nuevo Fondo de Garantía para Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI). Los instrumentos de apoyo a la construcción de nuevas viviendas en áreas clave de las ciudades se complementan con instrumentos que facilitan a su vez el acceso de la demanda, como el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) que reduce los requerimientos de ahorro previo exigidos para el crédito hipotecario para la compra de vivienda, financiando hasta un 90% del valor del inmueble.

La ley es una herramienta de hacer ciudad, de direccionar población y densificar las áreas centrales, calificadas, simbólicas, con alto contenido patrimonial, por ende cultural y bien servidas con infraestructuras subutilizadas. Aboga por un urbanismo sostenible y una ciudad compacta.

Los impactos en el mercado inmobiliario y en la ciudad no fueron los esperados y esto explica las sucesivas modificaciones a la política realizadas por los gobiernos actuantes desde el 2011 hasta la fecha. Uno de ellos fue la introducción de topes de precio parciales en 2014 en Montevideo, su posterior reducción en 2016 y el conjunto de reglas anunciado en 2020

recientemente por el MVOTMA. En su origen la ley no tuvo topes de precio para Montevideo, pero sí en el interior donde el ingreso de los salarios por familias ronda en un 35% menos que en al capital.

Ver Figura 12.

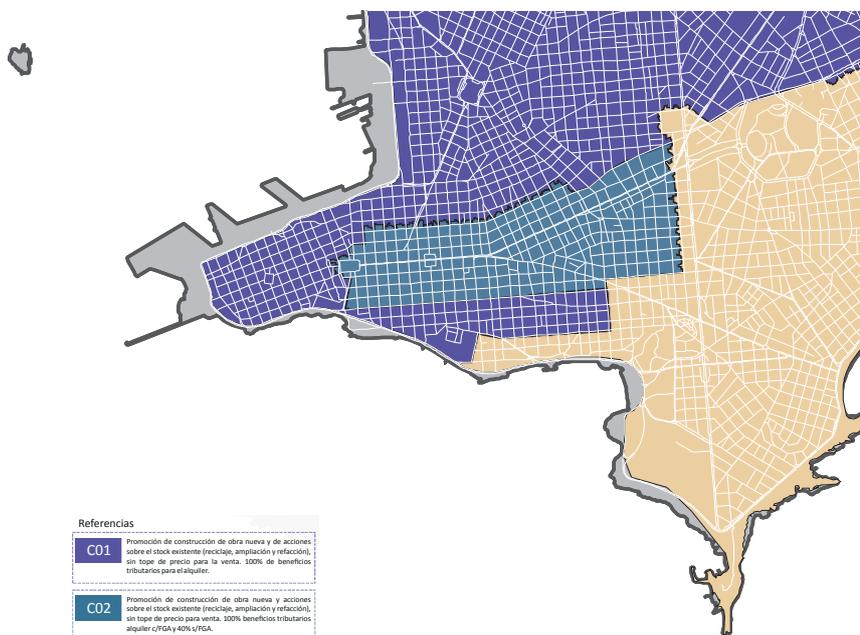
La ley se originó en un proceso de reestructuración de la política pública de financiamiento a la vivienda iniciado en 2005, motivado por las consecuencias de la crisis del año 2002 que llevó a la quiebra del BHU, el principal banco hipotecario del país.<sup>31</sup>

A partir de 2005, se configura una reestructura institucional que culmina con la creación de la ANV en 2007 y con la asignación de un único rol al BHU: otorgar préstamos hipotecarios a sectores sociales de ingresos medios y altos. La ANV ejecuta programas de construcción, gestiona la cartera de créditos de mayor riesgo y promueve la creación de instrumentos financieros para el acceso a la vivienda bajo las directrices de la DINAVI (Couriel y Menéndez, 2014). A partir de 2010, una vez consolidada la estructura institucional, la ANV se enfocó en el diseño de políticas que mejoraran el acceso a la vivienda a través del impulso a la inversión, particularmente la privada. En el marco de esta reestructura se inserta la LVIS, la cual busca impactar sobre la oferta y faculta al Poder Ejecutivo a otorgar un conjunto de beneficios tributarios a los proyectos de inversión que fueran seleccionados para su promoción: exoneraciones en un conjunto de tributos asociados a la construcción y acciones sobre el stock de inmuebles para los proyectos destinados a la enajenación y/o arrendamiento de LVIS: (IRPF, IRAE, IP, IVA e ITP).

Recibir los beneficios tributarios depende del tipo de construcción que se realice (ya sea nueva o acciones sobre el stock existente), la localización del proyecto, las

31 Berrutti, F. (2016). "Subsidios a la oferta y decisiones de localización: El caso de la Ley de Vivienda de Interés Social". Serie Documentos de investigación estudiantil, DIE 02/2016. Instituto de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administración, Universidad de la República, Uruguay.

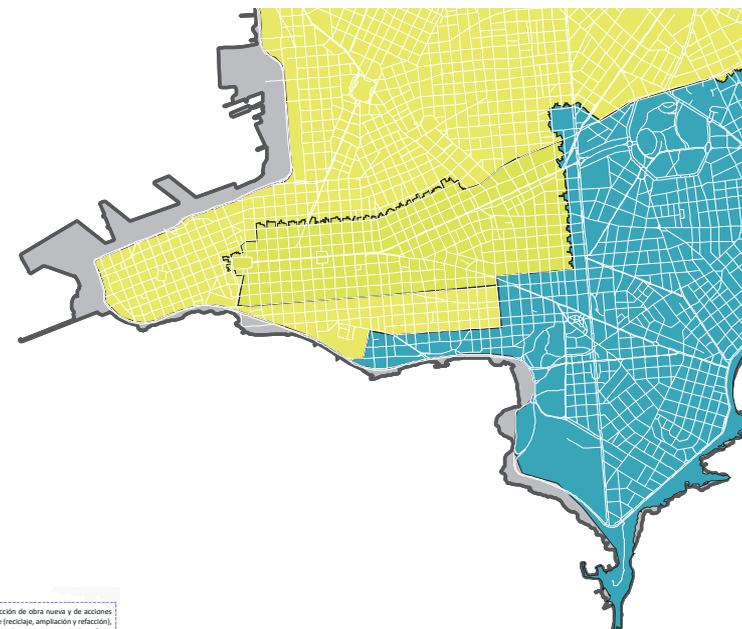
## ZONIFICACIÓN DE MONTEVIDEO EN EL MARCO DE LA LEY N° 18.795. 2016 - 2020



### Referencias

|            |   |
|------------|---|
| <b>C01</b> | Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler.      |
| <b>C02</b> | Promoción de construcción de obra nueva y acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. 100% beneficios tributarios alquiler. C/FGA y 40% C/FGA. |
| <b>C03</b> | Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler.                                      |
| <b>C04</b> | Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), con tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA.                     |

Áreas de aplicación de la Ley N° 18795 de promoción a la vivienda de interés social en el departamento de Montevideo



### Referencias

|            |  |
|------------|--|
| <b>C01</b> | Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler. |
| <b>C02</b> | Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler.                                 |
| <b>C03</b> | Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), con tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA.                |

Áreas de aplicación de la Ley N° 18795 de promoción a la vivienda de interés social en el departamento de Montevideo



Figura 12.  
Zonas definidas por la ley desde 2016 hasta cambios realizados en el 2020. Extraído de:  
<https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/comunicacion/publicaciones/nuestro-territorio-edicion-no4/nuestro-territorio-edicion-no4/ley>  
[https://www.anv.gub.uy/sites/default/files/2020-04/Reglamentacion\\_Ley\\_18795\\_-\\_MVOTMA.pdf](https://www.anv.gub.uy/sites/default/files/2020-04/Reglamentacion_Ley_18795_-_MVOTMA.pdf)

características de la vivienda y, en algunos casos, de los precios de venta de las viviendas promovidas. Solamente se pueden otorgar exoneraciones a construcciones realizadas en zonas urbanas. Se divide a los padrones urbanos de Montevideo en 4 zonas, mientras que todos los padrones urbanos del interior constituyen una zona homogénea. (Berruti,2018)

La aceptación de los proyectos depende de la zona en la que se encuentren y del cumplimiento de las exigencias de cada zona; que se resumen en la Figura 12. Para todas las zonas, además, se exigen requerimientos técnicos que deben cumplir el terreno, el conjunto del proyecto y las unidades que lo componen.

Los criterios de promoción de la LVIS en Montevideo desde 2014 fueron:

- Zonas C01 y C02 obra nueva y acciones sobre el stock existente con iguales criterios para la venta pero diferencias en las exoneraciones brindadas a las rentas por alquiler.
- Zonas C03 solo acciones sobre el stock existente y topes de precios parciales.
- Zonas C04 solo acciones sobre el stock existente sin topes de precio.

Hasta 2014, las zonas C01, C02 y C03 no tenían topes de precio. A partir de 2014, se estipularon topes para la venta del 25% de las unidades de los proyectos promovidos que tengan más de 4 VIS de manera opcional.

No promueve obras nuevas en la zona costera de Montevideo ni en la periferia urbana. Señala Berrutti que la zona definida como C04 incluye los barrios con las densidades poblacionales más altas de la ciudad, Los municipios CH y E registran aproximadamente el 24% de la población de la ciudad. (IM, 2013).

Para todas las zonas, además, se estipulan requerimientos técnicos que deben cumplir el terreno, el conjunto del

proyecto y las unidades que lo componen.

Para ser promovidos, los proyectos inmobiliarios deben involucrar al menos dos viviendas y no pueden superar las 100 viviendas, (desde los cambios de 2020 han aparecido contados emprendimientos con más de 100 unidades). Según datos de la ANV en mayo 2021, amparados en la Ley 18.795 se han aprobado 915 proyectos de inversión que implican la construcción de 21422 viviendas promovidas en el país, distribuidas en 107 proyectos grandes, 275 medianos y 533 pequeños. El 71% son construcciones nuevas, el 23% reciclajes y el 6% restante otras formas de acción sobre el stock.

Se observa una fuerte concentración de los proyectos: aproximadamente el 80% de las VIS se localizan en la ciudad de Montevideo, y el resto en el interior con mayor desarrollo en Maldonado. El crecimiento y la actividad de la Ley han sido continuos en todos los años de su aplicación.

Los proyectos grandes (aquellos que tienen más de 51 viviendas) implicaron 11.944 viviendas, de los cuales solo un 10% son monoambientes, porcentaje que seguramente aumente ya que fueron habilitados desde hace menos de un año. Los medianos (entre 21 y 50 viviendas) aportaron al mercado 5307 viviendas, de los cuales un 20% son monoambientes. Los pequeños (menos de 20 viviendas) aportaron 4.171 viviendas promovidas que incluyen 36 monoambientes. Los proyectos grandes y medianos incorporaron 9.117 garajes.

El 82% de la LVIS corresponde a obra nueva. En los barrios Cordón, Centro, Barrio Sur y Palermo son aproximadamente 7.000 las viviendas nuevas, concentrándose casi el 50% de la inversión en el departamento.

## Cambios recientes

Considerar los procesos urbanos como transiciones es una estrategia para trabajar con la incertidumbre aún más en un contexto de economías frágiles en los que es difícil saber si el crecimiento urbano continuará, o no, si se debilitará o fortalecerá.<sup>32</sup> Acompañando esta incertidumbre la Ley 18.795 que juega un papel de importancia en la economía nacional, modificó algunos de sus artículos a través del Decreto 129/020 en abril de 2020.

En la medida que el trabajo propuesto analiza las construcciones promovidas por la Ley en tiempo real, se convierte en un monitoreo de los eventuales cambios que, tanto en las normas como en el comportamiento del mercado, estén ocurriendo sobre todo en la incidencia en el entorno construido de los edificios nuevos de 27 metros de altura.

En 2020, período de nueva normalidad el gobierno a través de la Ley de Urgente Consideración realizó las siguientes modificaciones que se espera desencadenarán mayor cantidad de emprendimientos y estimula a la industria de la construcción en Uruguay.<sup>33</sup> Entre ellas remarcamos:

- a) Cambio en la cantidad de zonas diferenciadas. Desaparece la zona del centro como zona diferencial.

32 Paráfrasis de lo expresado por el Cr. Daniel Porcaro en su charla "Profundidad de los cambios en el sector inmobiliario". Videoconferencia en Universidad ORT, 18 de junio de 2020. El Cr. Daniel Porcaro identificaba algunos posibles escenarios para el 2021 en relación a la industria de la construcción y el sector inmobiliario: Ellas son sintéticamente una menor capacidad de compra por caída del salario), que afectará la capacidad de obtener créditos por parte de posibles compradores. Ante esta situación es previsible un aumento en la demanda de alquileres. Es posible que exista inversión en apartamentos para renta por esta causa. Frente a la menor capacidad de compra es previsible una baja general de los precios de venta, pero también se prevé una subida del dólar Prevalecerán las inversiones cortas y, consecuentemente, los proyectos chicos antes que las grandes intervenciones, y los reciclajes antes que la obra nueva. Puede cambiar la demanda por nuevas preferencias que exijan cambios tipológicos (derivados, por ejemplo, de las condiciones para teletrabajar), lo cual se ve como una oportunidad para los proyectos. Puede fortalecerse la demanda en el área central, con buenos servicios de esparcimiento y salud cerca.

33 Cambios al régimen de vivienda promovida: se permitirán monoambientes y comercios en planta baja, Diario El País, 2020. Recuperado de <https://negocios.elpais.com.uy/noticias/cambios-regimen-vivienda-promovida-permitiran-monoambientes-comercios-planta-baja.html>

- b) Elimina los topes de precio a la venta de las viviendas promovidas así como los alquileres sin importar la zona en la que se encuentren y si el que alquila es un inversor o un tercero. Elimina asignar el 10% de las viviendas al MVOTMA.
- c) Se habilitan comercios en planta baja: por dificultad declarada por los promotores de vender las unidades en planta baja. (Esto inquietó en particular a los comerciantes de la zona central por incorporar competencia a los pequeños negocios ya radicados y en actividad. Es discutible también en relación a la altísima rotatividad de los negocios y su capacidad de sostenerse en funcionamiento. De no funcionar se traducen en cortinas metálicas bajas, en calles solas, comercios salpicados, espacios descuidados sin actividad (efecto que se ha constatado en las sucesivas salidas a campo).
- d) Construcción de edificios compuestos con hasta un máximo de 25% de viviendas de un ambiente. El encanto por el monoambiente podría leerse de dos maneras: Por un lado, la del rédito económico puesto que es más rentable vender varias unidades pequeñas que menos unidades más grandes ya que se distribuye la inversión del terreno entre todos los compradores. Las ventas demuestran que es un buen negocio para el inversor y tal vez lo sea para el arrendatario. Instala por la vía de los hechos una determinada manera de vivir que poco a poco vamos naturalizando, más europea o asiática que sudamericana. Ya se expresó que desde el 2011 en adelante los hogares aumentaron porque aumentaron las personas que viven solas y el crecimiento poblacional decreció. La gran mayoría de los hogares uruguayos están compuestos por una persona (61%) o dos (23%) Sucede también que el área mínima invita a extrapolar tareas domésticas fuera de la casa exigiendo al entorno urbano brindar más servicios, espacios públicos y lugares de ocio.

- e) Reducción del área de vivienda mínima. En la ley se establecía que las viviendas debían contar con áreas habitables iguales o superiores a 35 m<sup>2</sup> e iguales o inferiores a 125m<sup>2</sup>, de acuerdo con la cantidad de dormitorios definida por los artículos 18 y 25 de la Ley nro 13.728, de 1968. Esta establecía que el mínimo de 35m<sup>2</sup> será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio y por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 15m<sup>2</sup>. Toda vivienda tendrá, además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario. La reglamentación vigente hasta el 2020 topeaba en un 50% la construcción de unidades de un dormitorio dentro de un mismo edificio, mientras que la nueva promueve la construcción de monoambientes, siempre y cuando tengan áreas habitables iguales o superiores a 25m<sup>2</sup> e iguales o inferiores a 40 m<sup>2</sup> acorde a lo establecido en la normativa municipal del departamento correspondiente.
- f) Ammenities: Las ammenities, apropiación contemporánea del SUM (salón de usos múltiples) contemplan actividades de socialización que usualmente tenían lugar en la casa para que puedan realizarse de manera coordinada en el salón común del edificio. Su antecedente lejano son los primeros equipamientos públicos de consumo que aparecen con la viviendas municipales inglesas a fines del siglo XIX: establecimientos de baño-ducha, lavaderos, jardín de niños, etc Cuestiones que se retoman en la contemporaneidad con otros roles mayormente de sociabilización a manera de espacios para deporte, ocio, y festejos.
- g) Cantidades: Elimina los topes en la cantidad de viviendas promovidas construidas, refaccionadas o recicladas, que en 2017 se fijaba en 100 pero mantiene el mínimo de 2 unidades.
- h) Beneficios: Se vuelve a la situación primera de la Ley

entendiendo que los límites de venta y alquiler quedaban por debajo del costo de construcción y no había interés en el negocio. La APPCU argumenta la necesidad de flexibilizar el mercado en la materia y estimular la inversión del sector privado destinada a la vivienda promovida, de forma que incida favorablemente en las condiciones de acceso a estas de los sectores de ingresos bajos, medios bajos y medios del país.

Por otro lado, se recaban algunas opiniones contrapuestas. Se acusa al estado de perder las ganancias generadas entre 2011 y 2019 equivalentes a 1.170 millones de dólares por las exoneraciones al capital de la construcción, o que no soluciona el déficit habitacional a sabiendas “que el lucro olvida la vivienda como un derecho humano”, o respecto al área mínima de 35m<sup>2</sup>, como parte del respeto a las condiciones de habitabilidad e higiene y a la dignidad. Desde el Municipio B (que incluye el área de estudio) se alerta sobre varios aspectos enlazados del mismo fenómeno: por un lado, liberación de capitales del estado a privados, con retorno de las ganancias al inversor. Actor que a su vez incentiva a las empresas constructoras que involucran muchísimo personal de trabajo. Y, en consecuencia para el fragmento de estudio redundante en la revitalización de la ciudad y el área central, En paralelo los defensores de la ley argumentan que la recaudación en contribución inmobiliaria aumentó notoriamente las arcas del gobierno departamental.

¿Cuál es el modelo de ciudad detrás de esta aplicación? Redensificar, revitalizar, equilibrio resiliente, todos ellos aparentemente saldados o en vías de ello. Pero habría una capacidad de negociación en cuanto a calidades de uso y disfrute de manera más democrática y pública de los espacios no construidos. Y tal vez una exigencia de mayor calidad pensando en que los edificios nos trascienden 100, 200 años y por eso mismo es que recibimos y vivimos en una ciudad de alta calidad arquitectónica.

**ZONA DE ESTUDIO**  
ESCALAS DE ACERCAMIENTO SECTORES

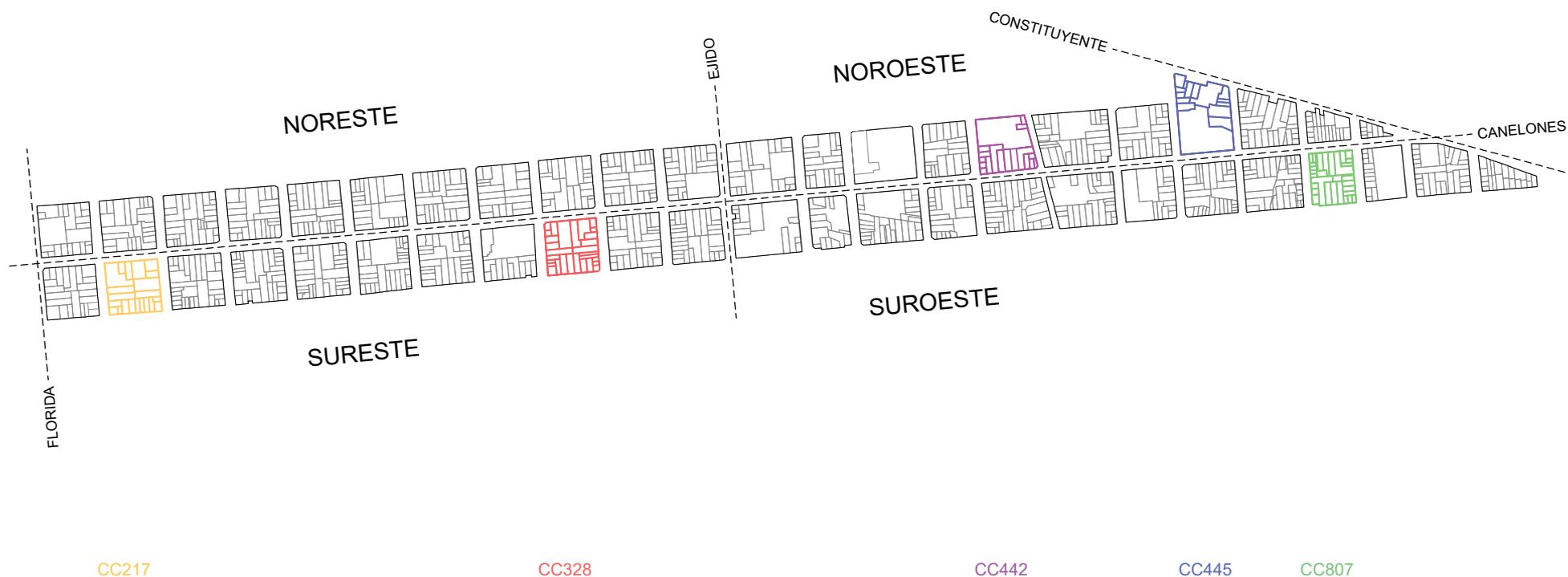
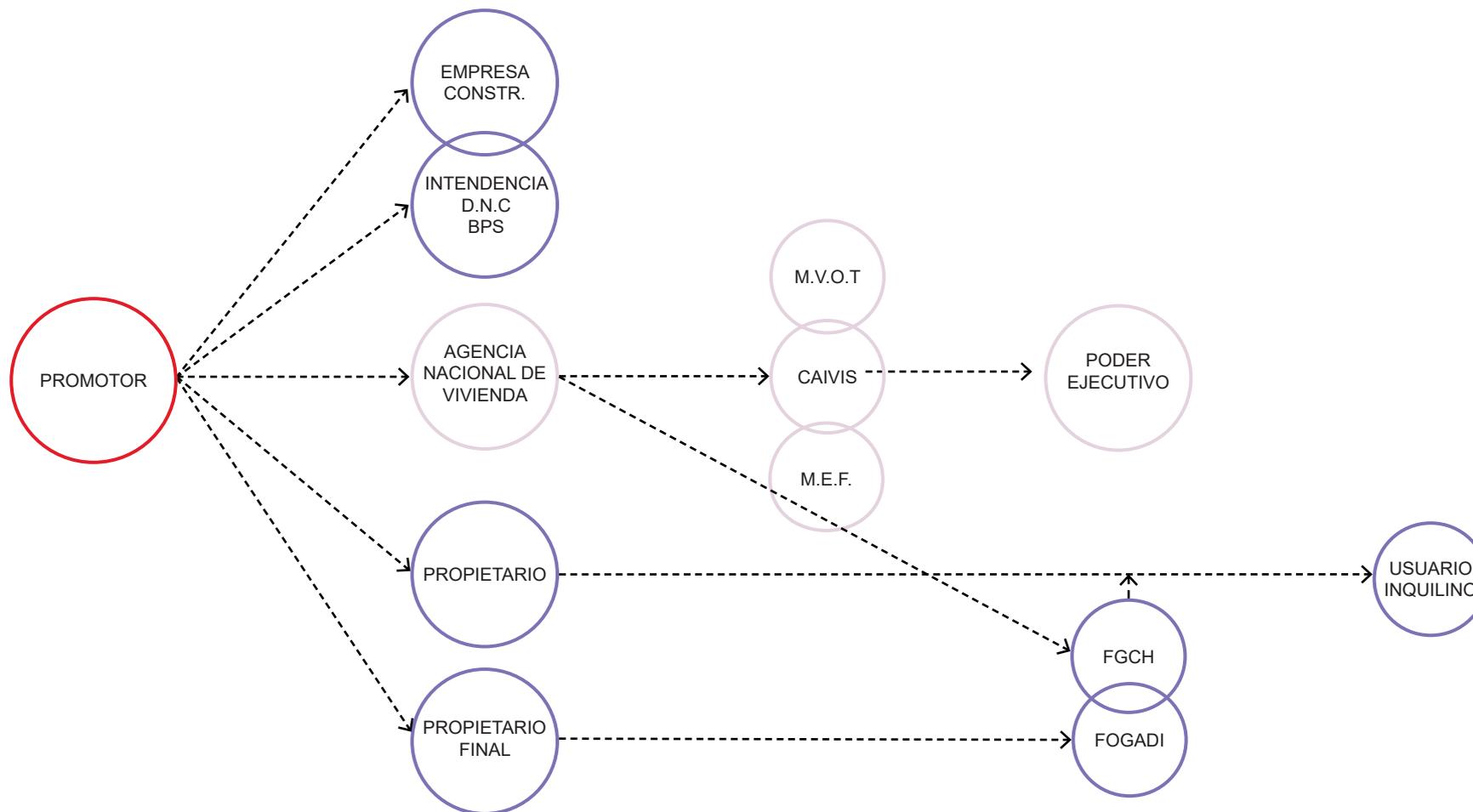
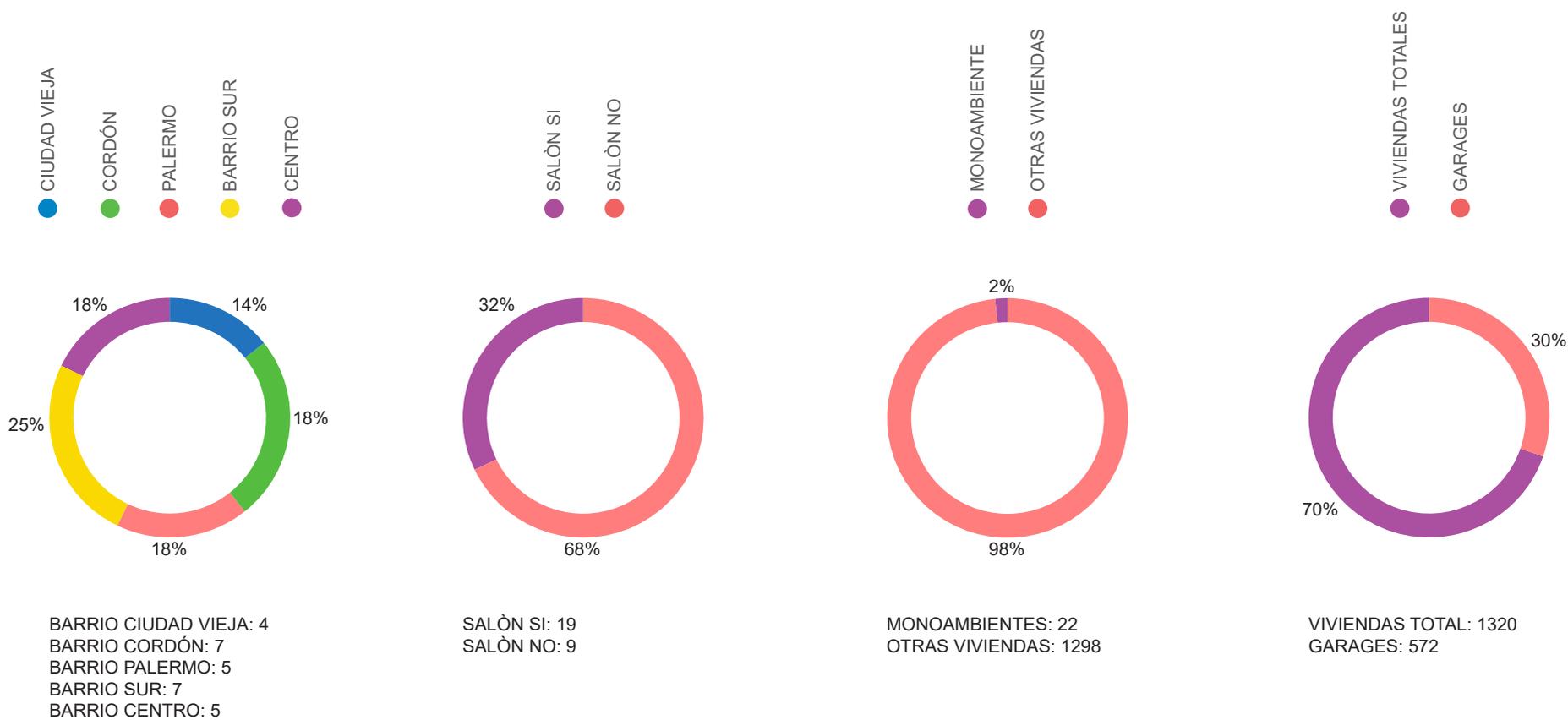


Figura 13.  
Elaboración propia.

**ESQUEMA FUNCIONAMIENTO**  
LEY N° 18.795.



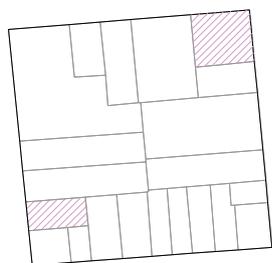
**RELEVAMIENTO**  
**VIVIENDAS PROMOVIDAS EN EL AREA DE ESTUDIO**



## RELEVAMIENTO

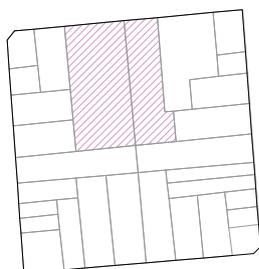
VIVIENDAS PROMOVIDAS HASTA 2021  
EN LAS 5 MANZANAS DE ESTUDIO

PROYECTOS: 2  
VIVIENDAS PROMOVIDAS: 85  
VIV.CENSO 2011: 76-127 V/HÁ



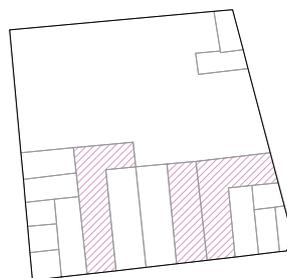
217

PROYECTOS: 2  
VIVIENDAS PROMOVIDAS: 138  
VIV.CENSO 2011: 42-76 V/HÁ



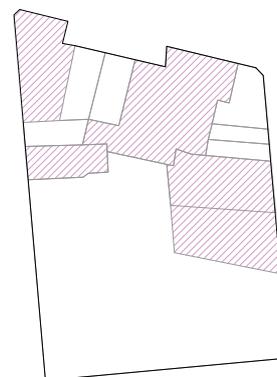
328

PROYECTOS: 3  
VIVIENDAS PROMOVIDAS: 161  
VIV.CENSO 2011: 18-42 V/HÁ



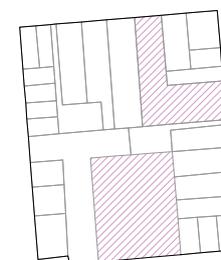
442

PROYECTOS: 6  
VIVIENDAS PROMOVIDAS: 386  
VIV.CENSO 2011: 42-76 V/HÁ



445

PROYECTOS: 2  
VIVIENDAS PROMOVIDAS: 59  
VIV.CENSO 2011: 42-76 V/HÁ



807

PROYECTO SOBRE CALLE  
MALDONADO INCORPORA MÁS  
DE 100 UNIDADES NUEVAS

**ZONA DE ESTUDIO**  
**PERSONAS TOTALES**

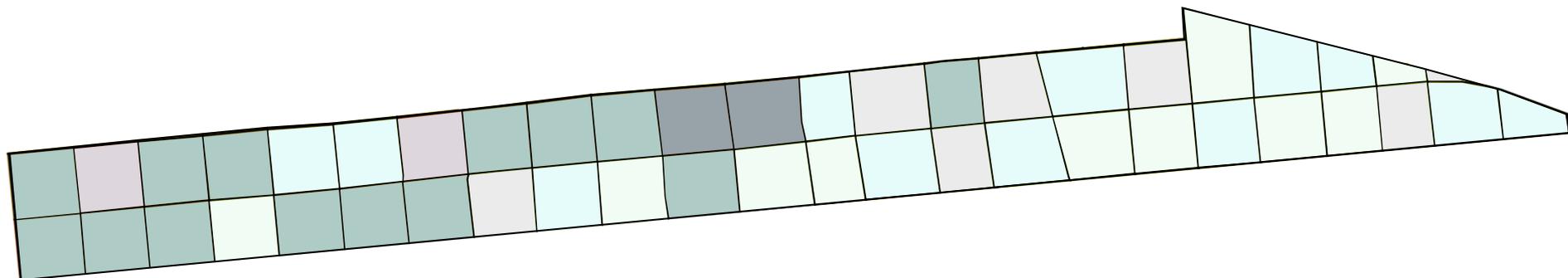
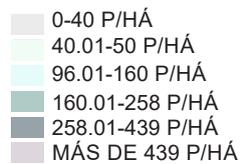
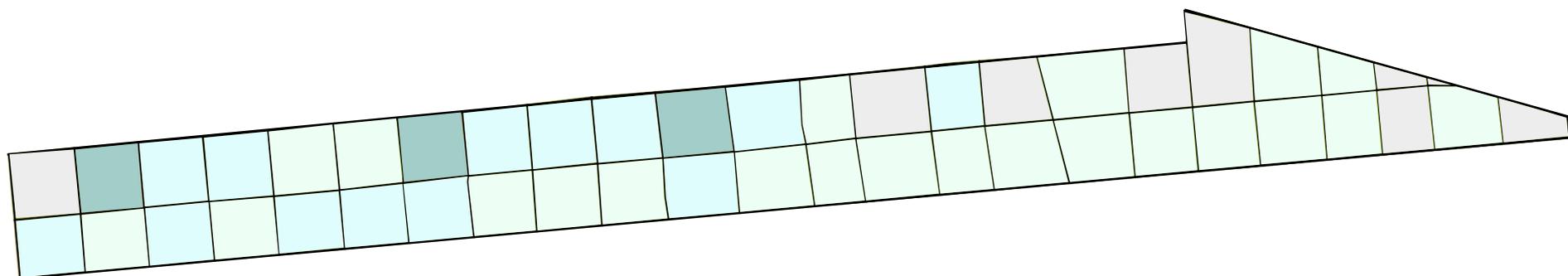


Figura 18.  
Mapeo cantidad de personas por hectárea Censo 2011  
Elaboración propia.

**ZONA DE ESTUDIO**  
VIVIENDAS TOTALES

- 0-18 VIV/HÁ
- 18.01-42 VIV/HÁ
- 42.01-76 VIV/HÁ
- 76.01-127 VIV/HÁ
- 127.01/217 VIV/HÁ
- MÁS DE 219 VIV/HÁ



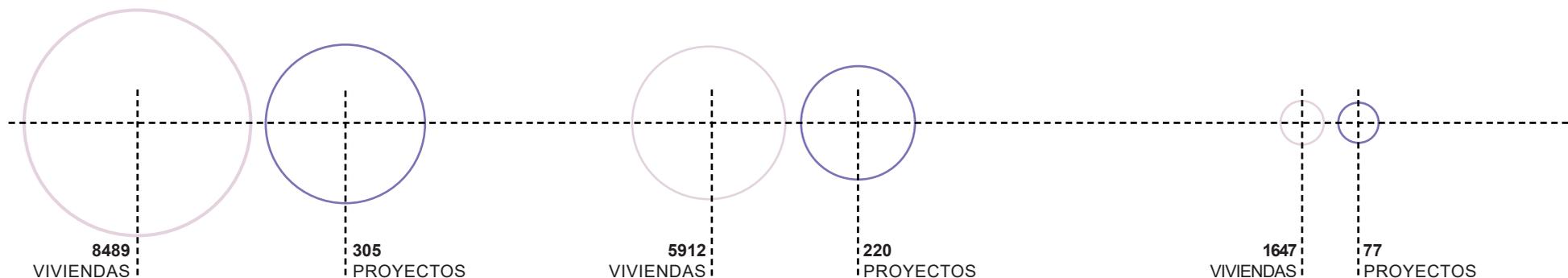
0m 250m 500m

Figura 18.  
Mapeo cantidad de viviendas por hectárea Censo 2011  
Elaboración propia.

## REGISTROS EN TRANSICIÓN



## PERIODOS CAMBIOS REGLAMENTARIOS



### 1ER. PERÍODO. Dec.355/11 2011 al 26 de Junio de 2014

Se buscaba ampliar la oferta de vivienda de interés social disponible en el mercado. Contribuir al mejor aprovechamiento de los servicios ya instalados. Mejorar las condiciones de financiamiento y garantía de adquisición. Fomentar la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia. Para atraer inversores y estimular la oferta de Vivienda de Interés social se reglamentan ciertas exoneraciones tributarias y de impuestos. Entre ellos se encuentran la exoneración de IVA, exoneración de impuestos patrimoniales vinculados a la primera transmisión patrimonial. en el caso de que las Unidades promovidas sean alquiladas se les otorga una deducción íntegra de la renta gravada.

Por otro lado para estimular al público objetivo se crean determinadas herramientas para viabilizar el acceso a las Unidades promovidas. Entre ellas se encuentran, la creación del Fondo de Garantías de Alquileres y el Fondo de garantías de créditos Hipotecarios, habilitándose créditos hipotecarios con subsidio a la cuota.

En esta primer periodo no se establece un límite de precio a las Unidades promovidas.

### 2DO. PERÍODO. Dec.156/14

26 de junio de 2014 al 23 de Marzo de 2017

Aquí se definen nuevamente los objetivos y las áreas de promoción. Por parte del ejecutivo se observó que el beneficio fiscal que brinda la Ley no se estaba volcando a los precios y es por esto que en el artículo 3 se introducen topes de precio para la enajenación de las viviendas promovidas, lo cual dependerá de la localización del proyecto. Se mencionan también las características de los terrenos en función de su localización, accesibilidad a la vía pública y otras características cualitativas. Además, se definen los requisitos para nuevas obras, en tanto la cantidad de unidades de un dormitorio que podrá hacer el inversor no podrá superar el 50% de las promovidas en el proyecto. Cambian también las exigencias en cuanto a la vivienda en sí, para nuevas obras y también para obras de reciclaje como la transmitancia térmica de los cerramientos, aislación acústica, iluminación natural, potencia eléctrica instalada, protección exterior de las aberturas, escaleras, saneamiento, baños, cocinas, dormitorios, etc. Se definen la cantidad de metros cuadrados mínimos y máximos a construir o refaccionar dependiendo de la cantidad de dormitorios. La cantidad será como mínimo de 1 dormitorio y como máximo 4. Se especifican máximos de precio de venta a lo proyectos que cuenten con más de 4 viviendas, 25% de viviendas topeadas de manera opcional.

### 3ER. PERÍODO. Dec.34/17

Desde el 23 de Marzo de 2017 a finales de 2018

Se mantienen los mismos objetivos planteados en la modificación del 2014.

La promoción se mantiene igual a la modificación del 2014, sin embargo se especifican máximos de precio de venta a lo proyectos que cuenten con más de 6 viviendas.

Si el proyecto es de 10 viviendas o más se deberá firmar la carta compromiso que refiere a 10% de viviendas topeadas obligatoriamente. Respecto a los terrenos se agrega que el proyecto de inversión debe considerar la llegada de servicios al predio en caso de que no pasen por la calle de enfrente al mismo.

### 3.1.2 El POT y las normativas urbano - edilicias

El éxito de los planes consiste en más bien construir nuevos imaginarios y representaciones sobre lo que la ciudad “debe ser”, los que son siempre alimentados por una compleja combinación de líneas y redes de pensamiento. El objetivo no es tanto dejar huellas materiales sobre la ciudad física, aunque en algunos casos también lo haga, si no, sobre todo, orientar las formas de operar académicas e institucionales, en la medida que los supuestos que impulsan se incorporen en todas las agendas públicas. (de Souza, 2017) Su escritura articula con la ideología de la época y en ese sentido pueden llegar a ser demasiado fuertes para un contexto de economías débiles que se mueven atrapados por otros avatares. En tanto instrumento de ordenación - en el sentido de “conjunto comprensivo de reformas aconsejadas, que actúan en el conjunto de la ciudad y sobre una serie de aspectos heterogéneos”- siempre requieren de muchos años para “ser llevado al terreno práctico”.<sup>34</sup> Cada plan supone una imagen de ciudad y un diagnóstico de sus males; distintos objetivos, alcances y marcos justificatorios; instrumentos diversos que le daban consistencia técnica.<sup>35</sup>

Durante el siglo veinte Montevideo reaccionó a las ideas urbanas vanguardistas de las décadas del treinta y del cincuenta a través dos Planes urbanísticos: Plan Regulador y Plan Director. En cuanto a los temas morfológicos, de la propuesta del Plan Regulador de 1930 “solo quedó su proyección cultural” (TIUR, 1986) pero dejó marcado un cambio cualitativo en el crecimiento de otras áreas de la ciudad, (entre ellas las cercanas a la costa elegidas por las clases acomodadas que en las décadas del 60 al 90 vieron gran parte de sus casas sustituidas por edificios de apartamentos) efecto que hoy hace que sea una de las áreas más densas de Montevideo.

<sup>34</sup> Parafrasis de Rigotti, A. M. (2005). Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. A&P Ediciones. Universidad Nacional de Rosario.

<sup>35</sup> Ídem anterior

Enseguida de éste y siguiendo con el diseño del espacio construido la Ordenanza de Amanzanamiento y Fraccionamientos ordenó la división del suelo urbano. Se definieron forma y tamaños mínimos de los predios limitando el trazado a la repetición de un repertorio reducido: la casa patio de una o dos plantas y el edificio de renta.

Ver Figura 21.

Dos décadas más tarde, en 1956 se redacta el Plan Director con una visión abstracta y matemática de la subdivisión del territorio. Sustituyó los aspectos cualitativos por los cuantitativos (división del suelo por densidades, determinación de alturas edilicias, porcentajes de ocupación del suelo, etc.) de modo genérico sin consideración de las unidades ambientales y sus caracterizaciones.<sup>36</sup> A los efectos de esta tesis incorporó el ordenamiento urbano con metas progresivas y revisables abordado desde la interdisciplinariedad. En el contexto del Plan Director y en una línea más ortodoxa se propuso el Plan Piloto Pro Ciudad Vieja como un emprendimiento privado, radicalmente moderno, inspirado en la Carta de Atenas, con una propuesta de tabula rasa en la Ciudad Vieja para reconstruirla como centro comercial y turístico. Torres elevadas de entre 48 y 60m de altura con basamentos comerciales, exentas en el verde, azoteas jardín, calles peatonales, recursos de proyecto que aspiraban a atraer población al área. Coincidente con la revisión del Plan Director en 1982 la mirada sobre la ciudad giró hacia la diversidad de los sectores que la conforman. La intención planificadora que se sucedió hasta el momento no se desarrolló de manera coordinada en la construcción edilicia. La sustitución y derogación de normas parciales y específicas se convirtió en el único mecanismo de actualización, un proceso de ajuste lento y puntual. Con la revisión del Plan se planteó el análisis de las normativas acordes a cada área particular de la ciudad. Como se dijo en el apartado 2.1, en 1984 el Informe de áreas caracterizadas es tomado por las normativas especiales posteriores para sectores parciales de la ciudad.

<sup>36</sup> Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo, Intendencia de Montevideo, Recuperado de <http://www.chasque.net/vecinet/pot004.htm>

Con salidas a campo y estudio de las ordenanzas urbanas se reconoce la costa, la topografía y se describen algunos barrios como sectores con ciertas características autónomas y a preservar (por sus tipologías y morfologías, el tipo de calle, las particularidades de su amanzanamiento, su actividad predominante, su ubicación). Algunas de estas características o todas ellas confluyen en una imagen propia. Reconocen también al patrimonio con su valor paisajístico, ambiental y urbano. Y consideran como procesos distorsionantes la inversión privada y los créditos hipotecarios que alentaron la sustitución por edificios de propiedad horizontal, efecto que satura el espacio público y sobreocupa el corazón de manzana, al que además se desatiende. Se sugiere para ellos “mejorar las condiciones visuales, de iluminación, ventilación y habitabilidad generadas”.

Se acompaña con la creación de Comisiones Especiales Permanentes que para los edificios y espacios urbanos considerados testimoniales o cercanos a esos incorporan disposiciones especiales que los ponen en valor. La normativa edilicia entonces se adecuó a cada ambiente, y refirió a las características dominantes en el tramo o manzana en que se inserta la obra, “aludiendo a volumetría, espacio, escala, alineación, relación lleno-vacío, materiales y color. Se prevé, finalmente, tolerancias en las normas de higiene, justificadas en el mantenimiento de valores destacables que son reglamentadas y ampliadas en su aplicación para toda la ciudad por el decreto departamental N° 23.357 de rehabilitación y reciclaje<sup>37</sup>.

Del análisis del proceso de planificación de Montevideo hasta el POT según Carmona - Gómez<sup>38</sup> puede interpretarse que la morfología y el uso del suelo estuvieron fuertemente regulados por la normativa. La ciudad se construyó por los privados y los planes públicos. Ambos, en paralelo no siempre alineados presentaron mayor conflicto cuando carecieron de flexibilidad

37 Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo, Intendencia de Montevideo, Recuperado de <http://www.chasque.net/vecinet/pot004.htm>

38 Carmona, L y Gómez, M. (2002.). *Montevideo: proceso planificador y crecimientos*. Udelar. FARQ. IHA.



Figura 21.  
Vivienda de renta D. Ottone, Julio Vilamajó 1947.  
Elaboración propia.

para absorber cambios.

Desde 1998 el ordenamiento del territorio en Montevideo se lleva adelante por medio de documentos de carácter técnico: el instrumento básico y principal el Digesto Municipal, el POT, y las normas urbanas y edilicias. El POT -un plan estratégico que orienta el desarrollo del territorio a partir de una serie de escenarios posibles - interpreta los sectores de la ciudad y diferencia zonas y calles de acuerdo a fragmentos urbanos. De influencia española equilibra, ordena y propone a partir de sus componentes: sistemas territoriales, zonificación, áreas de promoción, planificación derivada: planes especiales, proyectos urbanos de detalle que permiten sin salir de los objetivos macro trabajar con realidades micro y reconstruir partes del sistema incorporando en su estructura el pensamiento complejo. La planificación derivada articula escalas de construcción enmarcadas en políticas generales. Integra desde sus orígenes teoría y práctica entre la academia y el gobierno departamental. Categoriza el suelo y articula planificación y gestión sostenible. La vivienda es entendida como generadora de ciudad con una visión cercana al urbanismo urbano tipo morfológico asociada a los tejidos edificatorios. Mantiene hasta hoy un cierto desfasaje entre el deseo intelectual abstracto, geométrico y homogeneizador y el resultado fomal que la misma norma detalla en discursos escritos y esquemas. Admite proyectos especiales de detalle para grandes y medianos sectores, incorporando así ciertas flexibilidades dentro de las definiciones generales. Esto supone por ejemplo un cambio respecto al Plan Director (1956) que en su visión democrática y equitativa cada padrón gozaba de la misma edificabilidad con una altura de 27 metros asociada al asoleamiento y el ancho de calles. La diferencia de precio entre padrones estaba dada por la ubicación en la ciudad y su geometría. La altura definida por la planificación no solo tiene una fuerte incidencia en el espacio urbano, sino que -y más que nada- incide directamente en el valor del suelo y su posterior traslado al precio del metro cuadrado como veremos en el sector 3.1.3. Junto con el FOS son parámetros básicos definitorios de la morfología urbana y no

presentan en el área de estudio muchas posibilidades en el proyecto. En la mayoría de la ciudad el completamiento no se logra, y la “guerra tipológica” entre las nuevas construcciones en altura y las viejas casas solo se gestiona con los recursos del acordamiento. Estas situaciones expresan un conflicto subyacente entre la planificación urbana general y las actuaciones arquitectónicas específicas. Entre el carácter genérico y abstracto de la *norma escrita* y el carácter específico y concreto de la actuación en un padrón particular que viene determinado por cómo ésta se entiende y aplica. Queda librado a la destreza interpretativa y a las cualidades proyectuales que los profesionales actuantes desarrollen.

Volviendo al área de estudio define un ámbito para la realización del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana e Inventario Patrimonial del Centro, el que se reconoce como un Plan Especial con valor estratégico (las Directrices Departamentales además lo definen como uno de los territorios estratégicos para el proyecto territorial deseado). La zona se encuentra en zonificación terciaria, área central. Desde las Directrices Nacionales - Ley N°19.525-, los objetivos del Inventario promueven la recuperación y adecuada densificación de áreas urbanas con capacidades instaladas de infraestructuras, equipamientos sociales y comunitarios, particularmente aquellas que se encuentran en proceso de vaciamiento. La calle Canelones y su entorno se encuentra dentro de este plan aún en elaboración y del cual uno de los objetivos es compatibilizar el deseado crecimiento poblacional del centro y su carácter polifuncional, con la preservación de su patrimonio. Incluye revisar la normativa urbanística para el área en virtud de las tendencias y dinámicas de los últimos 20 años y de los valores a preservar.

Desde fines de 2019 hasta hoy rige una cautela en la zona. Cada Permiso de construcción que se presenta en el área implica una consulta que se eleva a la Unidad de Patrimonio o a la de Regulación Territorial. La cautela no impide la presentación de propuestas, pero puede llegar a denegarse en caso de que se considerara que pudiese atentar contra

alguno de los valores patrimoniales individuales de los inmuebles merecedores de protección, y, por tanto, posibles de ser incluidos en el Inventario a desarrollar en el marco del Plan.

En el caso de las zonas del área central en donde la Ley 18.795 ha tenido mayores efectos, se presume que no se producirá una colmatación extendida ya que existe un número importante de bienes con valor patrimonial que no pueden sustituirse, a lo sumo intervenirse y también muchos edificios bajos de apartamentos con una altura intermedia (2 o 3 pisos) de planta profunda cuya sustitución es altamente improbable, por lo cual no es esperable una homogenización futura de la altura de la edificación, sino la consolidación de una situación con alturas variables y situaciones de conflicto previsibles.

### **Normativas urbanas y edilicias**

Según Medina, “la normativa edificatoria expresa, aunque muchas veces no explícita, una visión prospectiva del espacio antropizado. Toda normativa urbanística, al tratar la forma específica en que evolucionará el tejido construido de la ciudad es necesariamente morfológica, en el concepto de morfología urbana al que hacen referencia los autores C. Aymonino o Ph. Panerai (aplicado a Montevideo, (ITU, 1999): como “la forma y distribución en el espacio de los edificios y demás componentes urbanos. Las normativas urbanas son en este sentido un código morfológico con una posición más o menos clara sobre la formalización pretendida para la ciudad”.<sup>39</sup> No prefiguran un futuro deseado que en algún momento se concretará, sino que es un estado de transición inherente a los procesos urbanos en general. Este concepto interpela el modo en que ésta es actualmente abordada por la planificación territorial, en relación con los tiempos propios de los instrumentos de ordenación, en particular de los Planes, cuyo horizonte temporal no siempre da cuenta de la velocidad de los cambios que el propio Plan eventualmente desencadena. Para trabajar en un campo en movimiento requiere revisiones aceitadas o bien detección de zonas de aplicación de parámetros especiales como resorte para atender situaciones imprevistas.

Fuerte contenido de la normativa urbana y de planeamiento de la edificación que hoy está vigente en el Digesto Municipal proviene de los informes de Áreas caracterizadas ya nombrados antes. En el mismo sentido esta tesis sugiere en el capítulo 5 atender las particularidades de los diferentes sectores de ciudad analizados en caso de mantenerse o intensificarse el proceso actual de crecimiento interior para proponer eventuales modificaciones normativas y por ende proyectuales, porque entiende algunos de los parámetros del proceso maquínico como críticos.

<sup>39</sup> MEDINA, M., FERNÁNDEZ, R., ORDIZ, M., Besozzi, M., Olivera L., Cabrera, M. (2019) ModUrb, Modelado urbano. Extraído de <http://situ.farq.edu.uy/apps/ModUrb/modurb.html>

## PLANTAS BAJAS

TIPOLOGÍAS HETEROGÉNEAS EN LAS MANZANAS DE ESTUDIO.  
PROGRAMAS HETEROGÉNEOS EN LOS PADRONES.





La edificación en altura en predios aislados, acorde a la reglamentación vigente, resulta por lo general otro factor distorsionante.



Los "centros de manzana": Su conformación aún no ha podido ser reglamentada, lo que posibilitaría indudables mejoras en las condiciones de habitabilidad de los edificios en altura.



Calle Maldonado: La ruptura de escala y alineación de las sustituciones más frecuentes no logran conformar una alternativa coherente para el lento proceso de transformación urbana.

Ver Figura 23.

El fragmento de estudio es un área donde la contradicción del deseado crecimiento poblacional con el mantenimiento de su patrimonio construido (y no solo) provocan un conflicto que resulta una gran oportunidad. Es deseable que la normativa incluya una morfología que resuelva la crisis con calidad, que incluya un carácter sostenible pensado en todas las escalas, desde la sombra que da sobre la calle o los patios de corazón de manzana hasta posibilidades de espacios de uso público. La metodología puede extrapolarse a otras zonas de la ciudad con gran presión en este momento: La Blanqueada, Cordon, Parque Rodó, Pocitos, Punta Carretas, Malvín.

Algunos de los efectos negativos del crecimiento interior en curso pueden solucionarse o mitigarse a través de normativas flexibles que no se limiten a determinar altura, FOS y FOT, y que sean capaces de evolucionar en el tiempo según sea el ritmo de la sustitución edilicia. Para ello es necesario identificar situaciones de futuro en las que algunas de las variables se hagan críticas y proponer alternativas normativas o proyectuales.

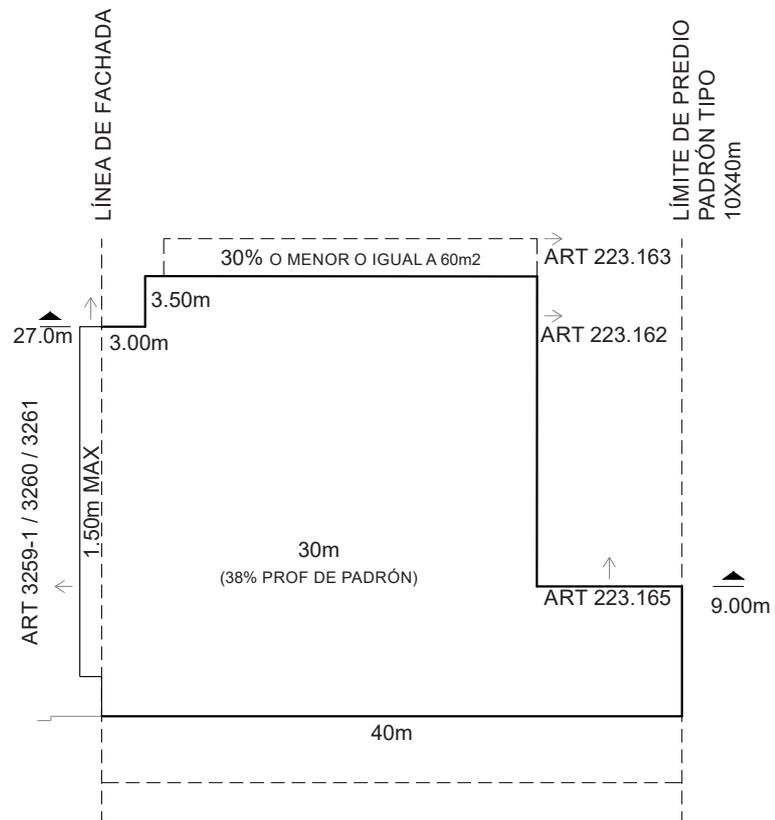
Ver Figura 24 y Figura 25.

#### **La normativa:**

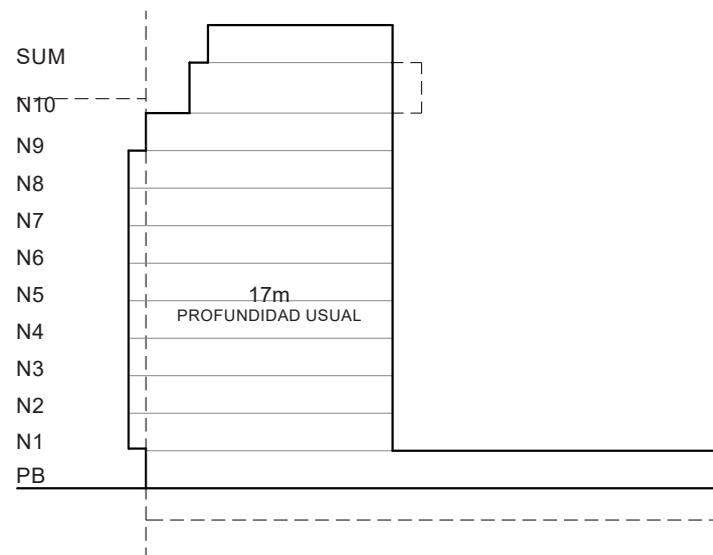
- a) No es un destino final, la distancia en años de los tiempos políticos, económicos y sociales hace que lo que resulta construido es lo transitorio de aquello que puede entenderse que se va a hacer. Cada etapa de la vida de la ciudad adapta un concepto a su propia construcción de la realidad, y en el caso de esta tesis vale preguntarse: ¿cuál es nuestro ideal de densificación? ¿cuáles podrían ser las referencias arquitectónicas posibles que den ilusión en esta decisión hecha ley? <sup>40</sup>. cuál es nuestro ideal de existenzminimum? La construcción de monoambientes de 25m<sup>2</sup> recientemente permitida quizás sea banco de proyectos novedosos resultantes de la fascinación por la vivienda mínima.
- b) Es una herramienta indispensable en el desarrollo urbano como instrumento articulador entre la planificación y la gestión. Establece los lineamientos generales del ordenamiento urbano, controla y guía la actuación privada. Ambas normativas (urbanas y arquitectónicas) “confluyen en el mismo objeto: el edificio y en el mismo cuerpo: la ciudad.” <sup>41</sup> (Medina y otros, 2009) “Tradicionalmente las normativas han buscado regular el paisaje urbano por medio de una serie de parámetros genéricos, fijos y restringidos a la unidad predial. El diseño de las mismas se ha basado en una elaboración bidimensional y textual-discursiva y en la convicción de que su aplicación predio a predio generará las morfologías deseadas en un proceso lineal. Estos índices no son fácilmente traducibles a su resultado visual y espacial, por lo que es difícil, especialmente para usuarios no técnicos y público en

<sup>40</sup> Desde FADU hay estudios muy interesantes que investigan la vivienda mínima japonesa.

<sup>41</sup> Medina, M, Nudelman, J, Núñez, P y Matos, A. (2009.). *Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula : tres barrios en la ciudad de Montevideo*. Udelar. FARQ. ITU



NORMA



MORFOLOGÍA USUAL

Figura 24.  
La norma paso a paso siguiendo los parámetros urbanos en el área de estudio.  
Elaboración propia.

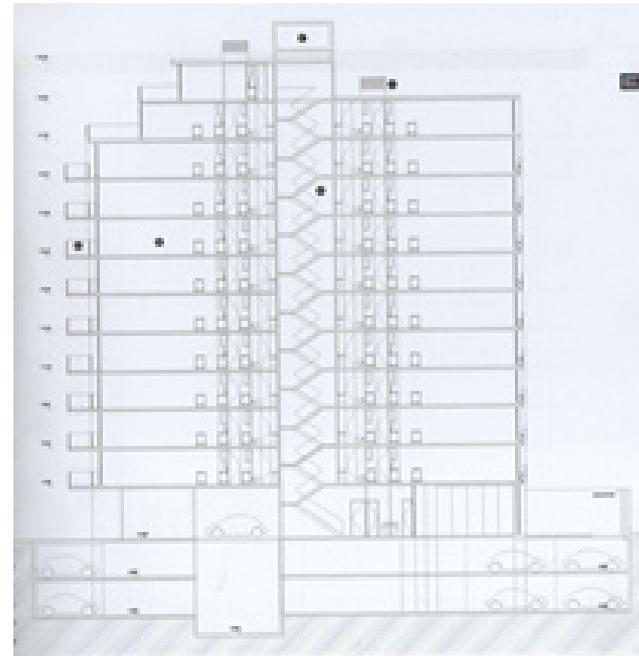
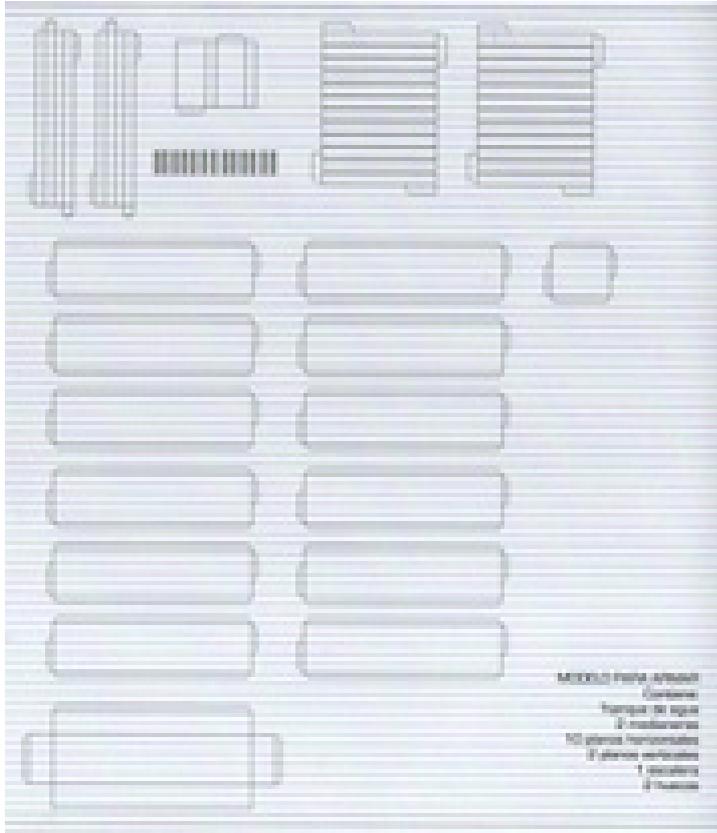


Figura 25.  
 El edificio entre medianeras, modelo para armar. h27,10\*40. Recuperado  
 de Ensayo 10\*40 Caram Zurmendi (2011).

general, previsualizar y evaluar el impacto real de la aplicación de una normativa en su ámbito de acción”.<sup>42</sup> Esta condición se visualiza con las acciones aisladas de edificios de viviendas de 10 pisos que dispersos y en simultáneo en las manzanas, impactan con sus cuerpos vistos. Para estos casos la norma genérica no plantea la posibilidad de un abordaje particular en el estudio padrón a padrón o en la relación con las edificaciones colindantes. Las interpretaciones particulares de la norma son las que construyen el paisaje urbano en permanente transición.

- c) Es la materialización de los parámetros higienistas traducidos en fórmulas de cálculo matemáticos que modelan el espacio. Si bien en el área el FOS es el máximo permitido son del 100%, los patios de iluminación y ventilación deben cumplir con una superficie mínima de acuerdo a su altura para iluminar y ventilar los locales habitables: estar, cocina, dormitorios. Además, para vivienda rige el informe de alineamientos donde la profundidad no puede superar los 30 metros o el 38% de la profundidad de la manzana. Lo que Rigotti en su tesis doctoral describe como inicio de la ordenanza y la norma en Argentina puede trasladarse también a los orígenes de la norma en Uruguay.

“La higiene vertebró la consideración de las ciudades en el siglo XIX. El primer recurso para controlar las epidemias en la producción del espacio urbano fueron las ordenanzas. Establecieron restricciones entre los dominios privados y públicos por temas de seguridad (incendios y derrumbes, contaminación, humedades), higiene (desplazando actividades insalubres), viabilidad (obstáculos, ochavas) y a veces de estética (continuidad de cercos y alineamientos), siempre en tensión con la voluntad

42 Medina, M., Fernández, R., Ordiz, M., Besozzi, M., Olivera L., Cabrera, M. (2019) ModUrb, Modelado urbano. Extraído de <http://situ.farq.edu.uy/apps/ModUrb/modurb.html>

expresa de favorecer estas iniciativas de particulares.”<sup>43</sup> La normativa uruguaya siguió caminos homólogos. Primero esbozada con leyes genéricas que atendían en cierta manera a solucionar y mejorar problemáticas globales buscando una ciudad más sana, ventilada, limpia y visible. Luego revisada en sucesivas ordenanzas y decretos. Con el fin de lograr un entorno urbano saludable los parámetros urbanos: geometría y morfología de los planos exteriores, ancho de calles, suelo urbano, suburbano y rural, tipos de usos, fraccionamientos, mínimos y máximos, impactos, y las edificaciones asociadas a la higiene de las edificaciones imaginan un paisaje siempre mejor y adecuado a la ideología dominante. El POT mismo sugiere una relación mucho más imbricada entre por un lado las cualidades particulares de los territorios y cierta plasticidad para la norma que ordena y geometriza sus paisajes.

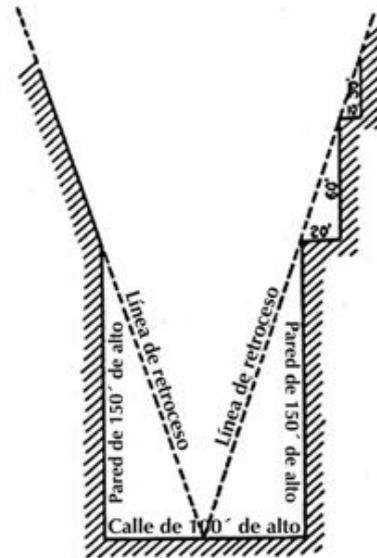
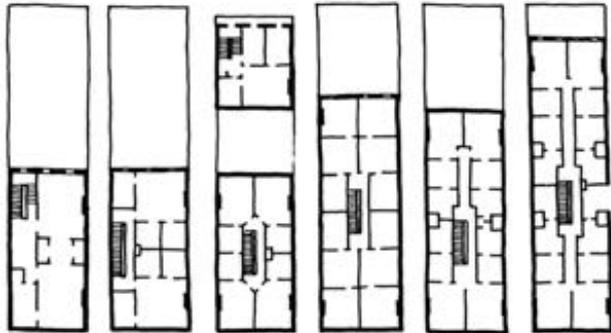
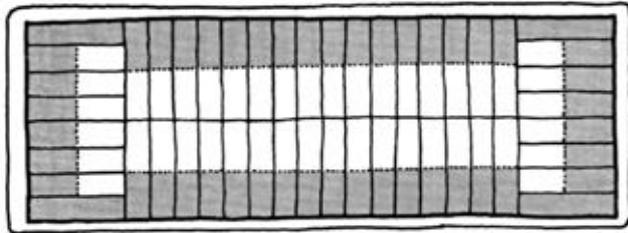
El urbanismo y la arquitectura así entendidos se integran con natural cotidianidad y de manera indisociable.

En el mismo sentido La ley de Higiene de la Vivienda de 1928 determinó alteraciones morfológicas y tipológicas relevantes. Iluminación y ventilación directa, tamaño de vivienda mínima que clausuraron claraboyas y conventillos con el afán de contribuir a una mejora de la calidad ambiental de la vivienda. Le siguió la Ley de Propiedad Horizontal.

De la mano del asoleamiento, la norma uruguaya importó de la norteamericana la noción de gálibo, una línea trazada en ángulo desde la cara superior de la losa de hormigón del último piso. Así las calles (veredas de 3,5 metros, calzada de 7 metros o más) permiten trazar una bisectriz que llega hasta la línea de fachada de enfrente.

Ver Figura 26.

43 Entre otras : bulevares para una fácil circulación del viento más que del tráfico y el censo como instrumento para relevar el conflicto social con la matriz material de la ciudad son algunas de las prácticas reactivas a las epidemias.



Plan de los Comisionados, New York, 1811



Figura 26.  
Manhattan y Montevideo, gálibos, cortes.  
Extraído de presentación de curso PUB 2020, Taller Velázquez  
de Souza, L., Logiuratto, L.

Para la higiene de la vivienda el Digesto municipal indica las reglas estrictas a seguir. A grandes rasgos y como se ha dicho tienen que ver con las alturas mínimas de los locales, su iluminación y ventilación, su accesibilidad, así como todo lo relativo a los materiales y normas de seguridad.

Un ejemplo de esto lo son las alturas interiores mínimas en locales habitables de 2,4 metros para un rendimiento saludable y eficiente de la edificabilidad. Existen algunas variantes internacionales, en España en ciertas zonas se maneja 2,5 metros, en zonas de Río de Janeiro 2,6 metros definida como la altura adecuada para la circulación natural del aire. En Uruguay fue mayor en décadas anteriores, pero obedeciendo más a un factor cultural relacionado con el porte del edificio y con el tamaño del mobiliario que venía de vestir las enormes habitaciones de las casas patio.

El Digesto coordina escalas con continuidad de mayor a menor, nexos y articulaciones con intencionalidad precisa y definida a varios niveles urbano arquitectónicos que la norma traduce en valores urbanísticos y arquitectónicos hasta detalles mínimos tangibles y visibles en primer plano. Alineaciones, retiros, alturas, volados, ochavas, ocupaciones de suelo tienen que ver más con la modelación del espacio vacío entendido como un bien colectivo y de la ciudad.

La norma no solo se centra en el diseño y el paisaje, de manera subliminal es un acto de control, político y contextual.

### 3.1.3 Contexto económico montevideano

El sector inmobiliario y la industria de la construcción edifican la morfología de la ciudad, expresan su dinámica, canalizan inversiones, ahorro y crean fuentes de trabajo. Para esta sección lecturas de tesis previas (Matos, 2021 y Viñar, 2018), artículos de prensa, conferencias, entrevistas en radio sirvieron como complemento del aspecto socio económico para este trabajo. Se revisó el mercado inmobiliario capitalino, la dificultad de asequibilidad de la vivienda, el déficit cuantitativo o cualitativo, el superávit de vivienda en relación a los hogares.

Para entender la redensificación a través de la oferta de apartamentos es que cabe la pregunta ¿qué aspectos componen el valor que un comprador está dispuesto a pagar en el área centro sur de Montevideo?.

Exonerar a las empresas constructoras para construir vivienda “social”, y de esa manera hacer accesibles las viviendas a trabajadores de clase media o media baja, movilizar el sector de la construcción sobre todo mantener el trabajo de todos los empleados directos y de aquellos que brindan servicios periféricos, y más lejano aún la reactivación de la economía nacional, fueron y son una de las principales razones de la política de vivienda que se instaló con la promulgación de la Ley 18.795.

Vayamos a algunas cuestiones prácticas:

inmersos en una economía de mercado, el inversor procura siempre el costo beneficio. Una operación que permita exoneración de impuestos sumado a una potencial idea de construir en suelo urbano central y calificado impulsa la preferencia de la inversión privada en el área central, lo que provoca un aumento del valor de la tierra. Se produce también un efecto contagio: la persona propietaria de una vivienda unifamiliar que ve con la avidez que se venden las casas vecinas querrá vender su casa y aumentar el precio de venta.

De los datos más actualizados encontrados en el INE (2018) se obtiene una aproximación al valor de mercado de las

propiedades urbanas siguiendo la evolución del precio m<sup>2</sup> y de la cantidad de compraventas del sector inmobiliario en ese año.<sup>44</sup>

Según fuentes consultadas, para la inversión, los terrenos se buscan en función de la zona (pensemos en las C01 - C02), su potencial de venta y el rendimiento que devuelve. Los valores dependen de la “edificabilidad” que la normativa municipal permita al padrón que en esta zona es muy alta. (También vale decir que se puede volar 1,20 m en las calles del sector en un 40% de la fachada con una salvedad en las calles menores a 16m de ancho donde rige basamento para mantener el asoleamiento).

Ver Figura 27 y Figura 28.

Dos variables forman el precio de un bien inmueble: la tierra y la construcción. Para la tierra incide la localización y la infraestructura de servicios - que en esta zona está preparada -, para la construcción la categoría constructiva con los atributos de la construcción. Desde la Ley 18.795 con relación a otras zonas, probablemente el centro haya tenido un incremento mayor de precio en las compraventas del área puesto que existe mucho interés por construir allí. En la variable tierra se considera las infraestructuras cubiertas hasta el momento y buena ubicación en relación a medios de transporte, servicios y áreas naturales.

En relación a la construcción el valor es similar a cualquiera de las del resto de la capital, se agrega que los mismos grupos inversores construyen en varias zonas de Montevideo, por lo que se deduce que a la hora de definir la localización más rentable de un edificio se considera el valor de la tierra y no el costo de construcción, que es muy similar en cualquier zona de Montevideo. La rentabilidad condicionada por la demanda dependerá del precio y de la ganancia. Se asocia otra condición para que la inversión resulte de interés que es

44 Instituto Nacional de Estadística. Indicadores de actividad y precios del sector inmobiliario 2018. (2018) Recuperado de <http://www.ine.gub.uy/documents/10181/38656/Indicadores+de+actividad+y+precios+del+sector+inmobiliario+año+2018/a057606b-5533-46a2-95a0-a03bfc14be36>

la capacidad de absorción, lo que equivale a la venta rápida de las unidades ya sea para habitar o arrendar.

La Ley 18.795 tuvo como objetivo en este sentido convertir el mercado de suelo en un instrumento a favor del colectivo general, pero parece no haber dado la talla con los precios de venta.

En relación al metro cuadrado, el INE lo define para cada caso en particular como la razón entre el monto pactado y su superficie edificada (en metros cuadrados). Según la Ley 10.751 de Propiedad Horizontal, se incluye dentro del precio edificado el valor tierra, lo que demuestra que es impreciso hablar de valor metro cuadrado.

La tierra además está compuesta por valor endógeno y valor exógeno. El endógeno refiere a dimensiones lineales, superficie, forma, ubicación en la manzana.

En el sector en particular muchos predios en esquina impiden contar con área suficiente para estacionamientos, y eso puede redundar en una baja de precio o por el contrario en fusión de padrones, (se profundiza más adelante). Pero en manzanas que tienen entre 20 y 30 padrones al menos  $\frac{3}{4}$  de sus padrones pueden recibir edificios de vivienda. Encontramos en el amanzanado de estudio repetidamente terrenos rectangulares de 400m<sup>2</sup> de 10m x 40m.<sup>45</sup> (En cuanto al ambiente urbano las variantes en las esquinas resultan un recurso arquitectónico - urbano de trabajo posible, por ejemplo el ensanche de Barcelona del Plan Cerdá con sus chaflanes para acompañar la espacialidad de la plaza en esquina.)

Volviendo al valor exógeno refiere a infraestructura, servicios públicos y privados.

La proximidad al área central y a sus aspectos en materia de transporte, servicios, 24hs, lugares de trabajo, la presencia de la rambla son valores inigualables que además contribuyen a la mejora del precio hedónico. Pero también la degradación

45 Desde los inicios de creación de centros urbanos en el Uruguay, la conformación del parcelamiento se basó en manzanas cuadradas de 85m - 90m de lado. Fraccionadas, lo más habitual, en cuatro partes iguales, cada una de las cuales a su vez era dividida en 6 lotes, obteniéndose 24 solares de 307,45m

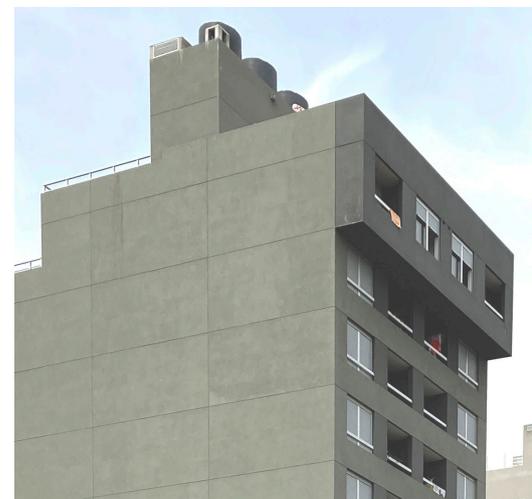
**REGISTRO  
NORMATIVO**



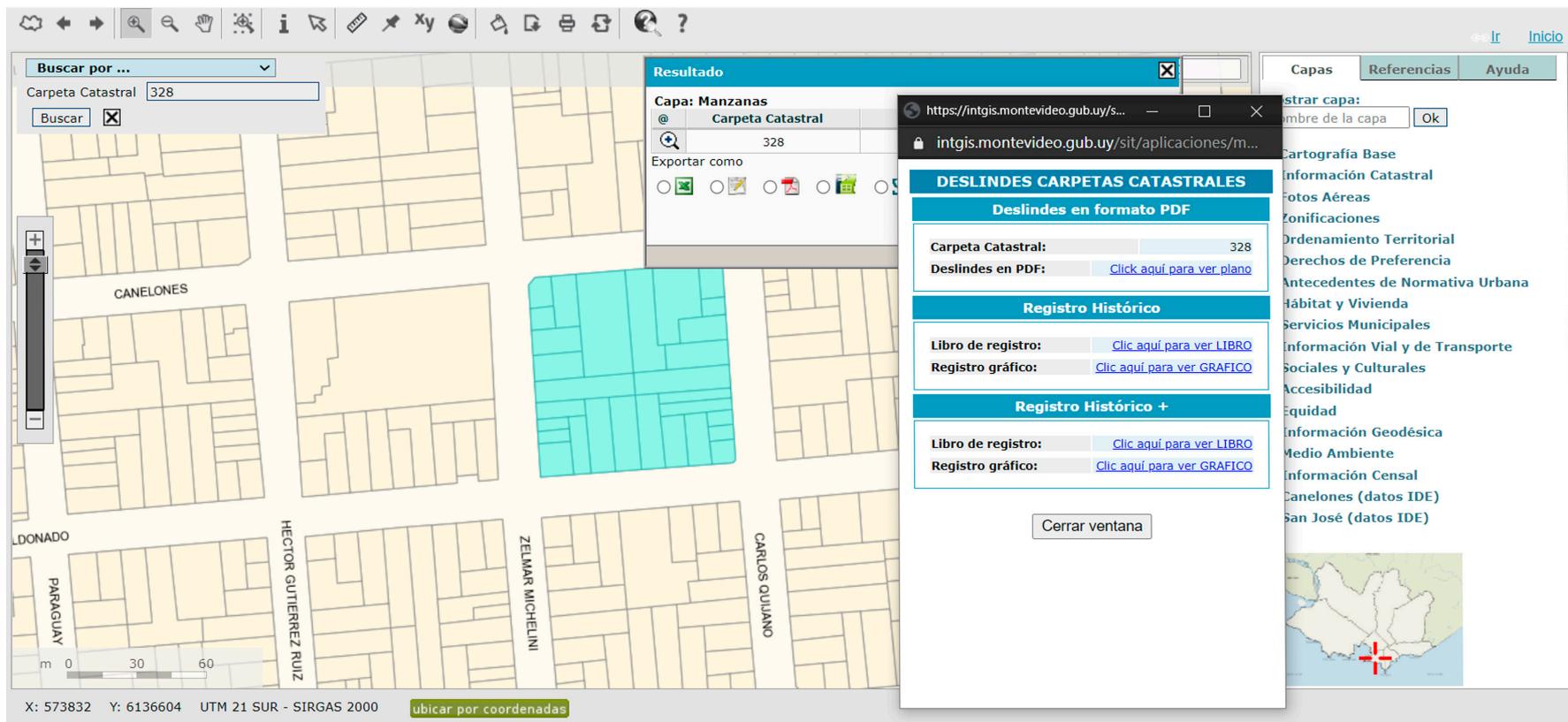
**BASAMENTO**



**RETIRO**



**GÁLIBO**



del paisaje producto del anonimato y la presión sobre el territorio de la población flotante descienden levemente el precio frente a otros barrios costeros. De todas maneras, parece ser el contexto mucho más favorable que desfavorable a la inversión.

El valor siempre está dado por oferta y demanda. Lo que más se demanda es lo que más vale. Desde el 2010 al 2018 el precio promedio del m<sup>2</sup> en compraventas de PH fue U\$D 2305 y en PC 1253. Tras la construcción de 15.200 viviendas nuevas, el área central revivió. "De la calle Rivera hacia el sur el éxito de un proyecto inmobiliario estaba asegurado, el problema era que los terrenos se estaban agotando", explica Aníbal Durán, gerente ejecutivo de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción.<sup>46</sup> En 2019 el m<sup>2</sup> en compraventas de PH fue U\$D 2636 y en PC U\$D 1727. En la zona de estudio particularmente las variaciones de precio al alza están dadas por los arquitectos de firma internacional que llegaron a través del mismo grupo de desarrolladores.<sup>47</sup> Para averiguar los precios de compra venta por tipo se realizó la recopilación de información existente sobre el mercado inmobiliario.

Según datos publicados en inmobiliarias el precio al 2021 de un apto monoambiente ronda son U\$D 85.870 (40m<sup>2</sup>), U\$D 110.000 1 dormitorio contra otro edificio que se despega notoriamente del rango de precios: U\$D 149.000. Los alquileres de 1 dormitorio rondan entre \$U 22.000 y \$U 24.000 y de monoambiente entre los \$U 16.000 y \$U 19.000.

La vivienda es simultáneamente un bien de inversión y un bien de consumo. Las dificultades en el mercado de compraventas estimulan el mercado de alquileres, y las dificultades o la suba de éstos estimulan recíprocamente el de compraventas. Ambos mercados están fuertemente interrelacionados, incluso el valor del alquiler es un dato de partida en la tasación para la compraventa de la propiedad.

<sup>46</sup> Barrios viejos con ADN nuevo, Diario El País, 2018. Recuperado de <https://www.elpais.com.uy/que-pasa/barrios-viejos-adn-nuevo.html>

<sup>47</sup> Los estudios de los arquitectos Carlos Ott de Uruguay, Matías Klotz de Chile, OAB de España, Monoblock de Argentina entre otros.

Todas estas transacciones están cada vez más difundidas en las páginas web de venta de los apartamentos LVIS/LVP, y el centro lo hace elegible como zona para negocio de alquiler por sus servicios y su cercanía a terminales de transporte.

Los precios de los alquileres monoambientes a estrenar se supone rondarán en \$U 15.000 aquellos de 1 dormitorio, entre \$U 18.000 y \$U 25.000 los de 2 dormitorios.

El acceso a la vivienda se vincula entre otros aspectos con los recursos monetarios que los individuos (o familias) pueden destinar a ella. El elevado valor de adquisición en relación con los ingresos familiares hace que su comercialización esté íntimamente ligada al crédito hipotecario. Para la venta se dispone en su mayoría de financiación bancaria, si bien otras fuentes aseguran que se vende más por financiación en etapas según el avance de la construcción, desde la venta en pozo, entrega a los pocos meses y así sucesivamente, quedando cuotas por algunas décadas.

Un bajo costo de la tierra, no es suficiente para augurar un buen negocio, es necesario que el edificio se venda y ello solo puede ocurrir en las zonas de mayor demanda (Siniacoff, 2020).

Según fuentes consultadas el costo de un edificio tipo de viviendas promovidas en el entorno de 80 apartamentos ronda los U\$D 5.000.000 (2020). Las ammenities encarecen el costo del edificio lo que se traslada al valor de venta de cada apartamento.

En Pocitos hay 34.202 viviendas, Cordón 20.552, Punta Carretas 12.135, Centro 12.186 y Barrio sur 6.051. Más allá de las diferentes áreas de los barrios estas cifras evidencian los terrenos polifuncionales, las áreas elegidas para vivir y la baja cantidad de viviendas en el centro con relación a Punta Carretas que su altura actual es de 9 o 13, 5 metros.

Ver Figura 29 y 30.



## REGISTROS



Mantener y además aumentar los niveles de densidad vigente en el Centro se entiende que debe ser un postulado irrenunciable, porque es la forma de seguir generando el movimiento urbano necesario para la reconversión de este sector. (Márquez, 2021) Las políticas de vivienda refuerzan, mantienen o disminuyen los efectos de la segregación socio espacial que supone la lógica mercantil del mercado inmobiliario. En general las personas mayores de edad (un porcentaje alto de esta población) y el crecimiento de los hogares unipersonales demandan viviendas de menos superficie. Las casas a la venta están subocupadas en su mayoría y los edificios incorporan en una hipótesis muy optimista a razón de 45 personas o más por cada uno. (Cálculo propio producto del relevamiento realizado suponiendo un promedio entre 23 y 34 apartamentos por edificio compuesto por 25% monoambientes, 38% de 1 dormitorio, 37% de 2 dormitorios. Se tomó 2,5 personas por apartamento de 2 dormitorios (Matos, 2020), 1,5 personas en apartamentos de 1 dormitorio, 1 persona en la mitad de los monoambientes, suponiendo la otra mitad de los monoambientes con usos no residenciales).

Según fuentes consultadas los cambios de la Ley en relación a la inclusión de monoambientes y negocios en PB son considerados de perfil netamente comercial para ampliar la oferta. Recientes emprendimientos incorporan diversos programas de manera creativa: locales comerciales, cowork, huerta urbana, biciletarios vistos en planta baja o espacios públicos de uso restringido. Muchos de estos edificios impulsan la economía de cercanías y se ven acompañados de cadenas de supermercados rápidos, producción de comida etc.

En relación a las políticas económicas de incentivos y localización en el territorio Berrutti<sup>48</sup> aporta un estudio preciso sobre políticas de incentivos asociados a localizaciones específicas.<sup>49</sup> Los resultados indican que el efecto de

48 Berrutti, F. (2016). "Subsidios a la oferta y decisiones de localización: El caso de la Ley de Vivienda de Interés Social". Serie Documentos de investigación estudiantil, DIE 02/2016. Instituto de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administración, Universidad de la República, Uruguay.

49 Vivienda y sociedad, la situación actual de la vivienda en Uruguay investigación

la Ley 18.795 promovió un proceso de relocalización de la actividad inmobiliaria hacia las zonas promovidas, al tiempo que incrementó la escala promedio de los desarrollos residenciales en dichas zonas (coincide con las opiniones vertidas por los agentes inmobiliarios en relación a lo que ocurre al sur de la calle Rivera). Los subsidios a la construcción o refacción de viviendas otorgados por la Ley 18.795 son un ejemplo de políticas *place-based*, o políticas públicas efectivas para incidir sobre la localización de potenciales inversores, en general para mitigar desigualdades territoriales. En el período 2007 - 2014 según datos tomados por el gobierno departamental la política promovió un proceso de relocalización entre zonas significativas y de gran magnitud. Berrutti imagina un escenario tendencial, es decir la construcción de edificios se mantendrá o aumentará. La construcción en sí misma será refugio de valor coincidente con los beneficios nuevos de la Ley y la coyuntura regional que ha generado en la última década un repunte en la actividad. En Montevideo las imperfecciones en el mercado inmobiliario pueden estar dadas más por la dificultad crediticia, (a la vez que cierta burbuja especulativa que lleva a mayores inversiones en el área costera) que la realmente demandada por el crecimiento demográfico.

El precio de las viviendas promovidas no es diferente a los de inmuebles similares no promovidos siendo una razón que la aleja de sus objetivos de alcanzar a sectores medios y bajos, Sí permitió dinamizar el mercado de la vivienda y generar una cantidad significativa de empleos en la industria de la construcción.

Que las viviendas estén no indica que se puedan pagar, pero el hecho que se sigan construyendo demuestra que invertir en la construcción de viviendas sigue siendo un negocio rentable para los inversores.

En las crisis las sociedades con menos propietarios son más flexibles para sortearla ya que los alquileres pueden bajar y realizada por el Dr Alvaro Portillo en el Instituto de Teoría y Urbanismo de FADU Udelar, 2010 destina un capítulo al estudio sociodemográfico, composición de hogares y cantidad de viviendas en el Uruguay

## ZONA DE ESTUDIO PROGRÁMATICO

- COMERCIO CERRADO
- COMERCIO ABIERTO
- BALDIO
- HA
- ADMINISTRACIÓN
- CIRC
- EDUCATIVO
- CULTURAL
- VERDE
- ALMACÉN
- CONSTRUCCIÓN
- IGLESIA
- SPERVICIO PÚBLICO

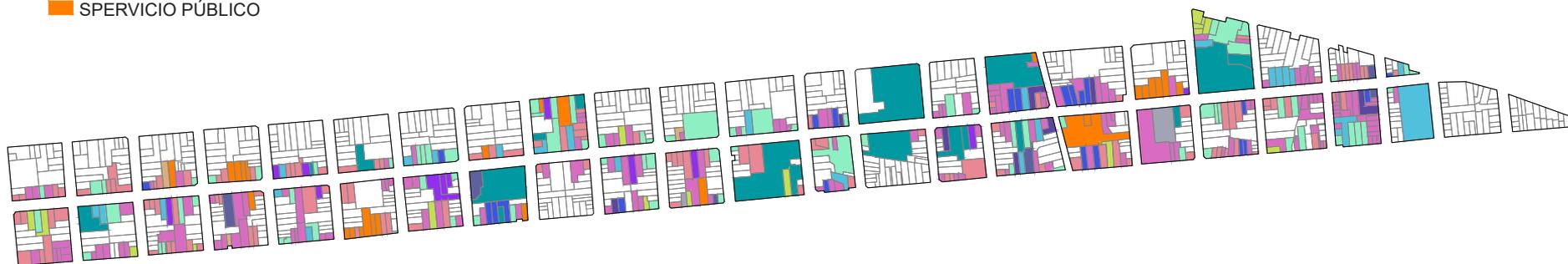


Figura 31.  
Usos de planta baja de ser intercambiados a partir de relevamiento ocular,  
encalle Canelones y Maldonado. (Lo blanco no puede ser identificado).  
Elaboración propia.

**RELEVAMIENTO**  
**PLANTAS BAJAS DE ALGUNAS DE LAS MANZANAS**  
**DE ESTUDIO 2021**

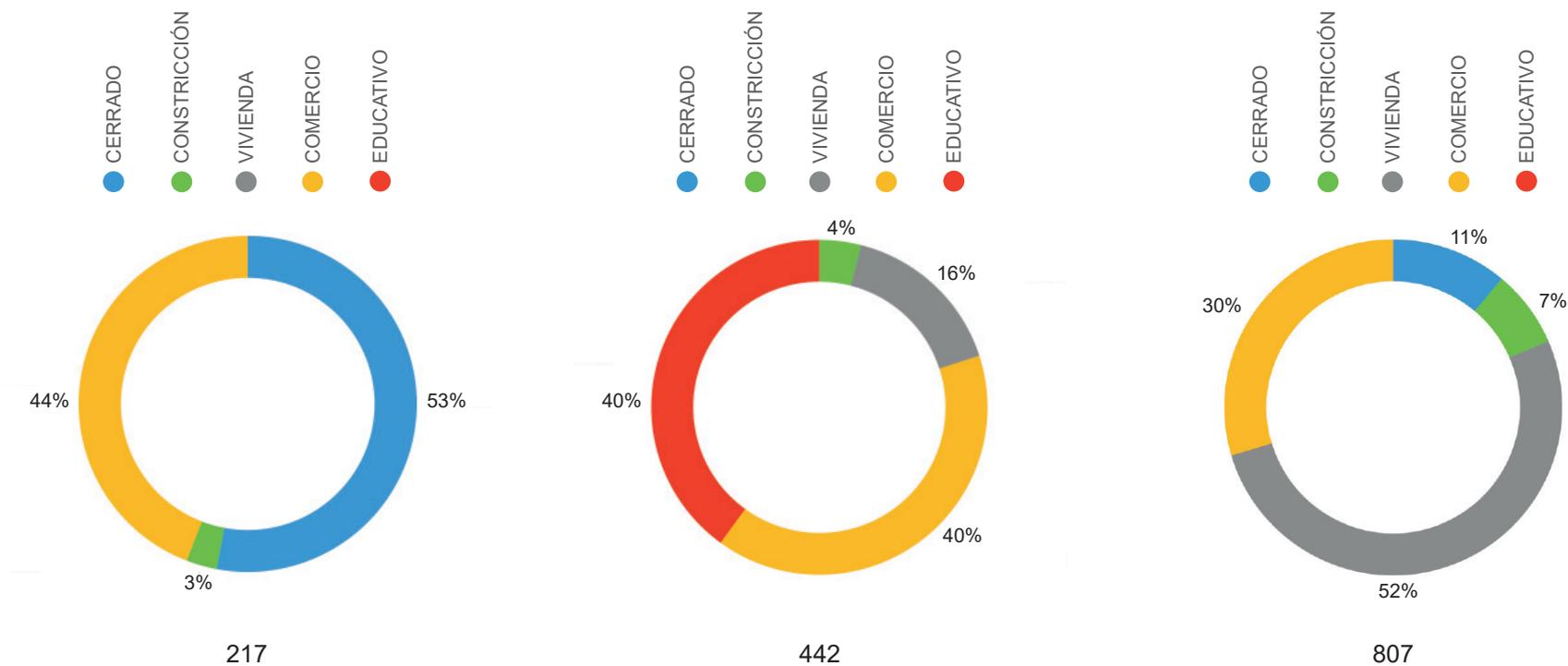


Figura 32.  
 Usos de plantas bajas. Relevamiento ocular.  
 Elaboración propia.

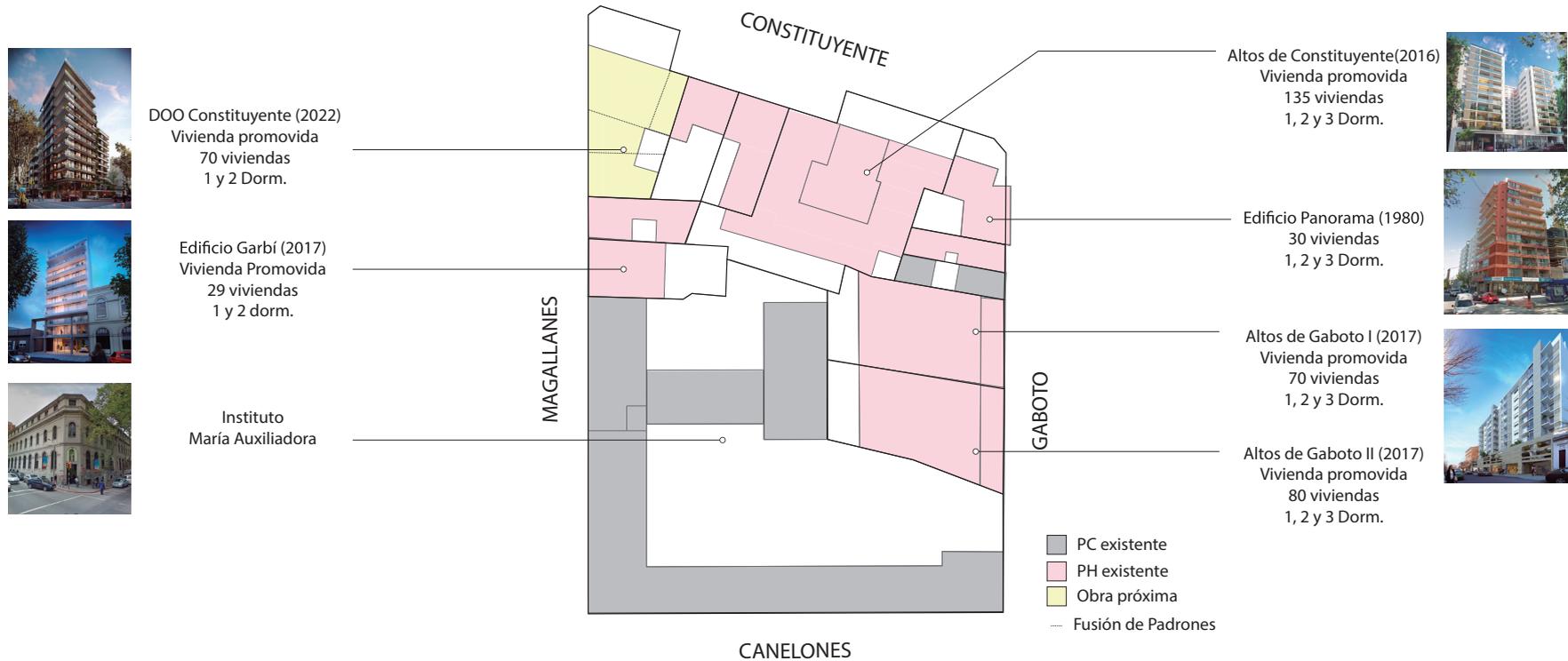


Figura 33.  
 Incidencia de los edificios ( hasta agosto 2020) en una manzana con casi un 50% de su padronario *obstruido*.  
 Se subraya la alta densidad de pequeños apartamentos.  
 Elaboración propia.

adecuarse, Los mercados dependientes de muchos créditos difíciles de pagar son mucho más complejos para sostenerse. Un dato relevante es que en Uruguay para comprar una vivienda de 60m<sup>2</sup>, dos personas con salario promedio y 30% de sus ingresos ahorrados para la compra de vivienda demoran 35 años en poder comprarla.

Montevideo es la ciudad de la región con menor nivel de compra por m<sup>2</sup>. De acuerdo a estimaciones periodísticas, menos del 20% de los hogares uruguayos tienen los ingresos mensuales exigidos por los bancos para acceder a una vivienda de este tipo valuada en U\$D 150.000. Aún así, en Uruguay, el sector vivienda no parece conformar una burbuja de endeudamiento de hogares, lo que avala a la Ley 18.795 en su coherencia con los objetivos primarios de promover el alquiler de viviendas.

Como vimos antes previo a la Ley el área central atravesaba un proceso constante de vaciamiento y degradación. Hoy aunque es muy posible que las unidades nuevas permanezcan vacías dado su costo y la dificultad para acceder a su propiedad, existe a 10 años de su aplicación un stock de viviendas suficientes para cubrir la demanda de alquiler en el centro de la ciudad.

### **3.2 La transición como condición - Laboratorio centro.**

#### **El proceso mientras tanto, post, post, post**

Una condición es un tipo de naturaleza o conjunto de características propias y definitorias de un ser o de un conjunto de seres. La condición temporal se renueva constantemente de manera más o menos equilibrada, - otras no tanto - nos remite y recuerda también a un leve temporal-. Es inherente a las ciudades. Como todo organismo en transformación se nos hace evidente en los cambios que sufre. Se reproduce, crece, incluso algunas partes mueren. Más precisamente la condición de transitoriedad resulta oportuna para examinar la dinámica generativa no solo de la ciudad sino también de la práctica disciplinar en continua inestabilidad. Permite, así entendida desarrollar estrategias para trabajar creativamente lo condicional y abierto, anticipar e instrumentar lo irresoluto, lo no terminado, lo que está en proceso, lo incompleto. Todas ellas cualidades estructurales de la cultura planificadora.

La transición impacta en la ciudad cada día. Crea oportunidades para el urbanismo, para los actores que intervienen en sus distintos roles, y para quienes investigan. Habitualmente no es considerada un cuerpo de estudio.

En el área en cuestión se hará referencia a la condición temporal del proceso urbano y su imagen inconclusa. Se aísla para su estudio en una década de sincronización entre forma, materia, - sustancia - e ideas. Es decir, la distancia entre la redacción de la ley y la concreción material que está sucediendo entre el 2011 y el 2021, como un fragmento temporal autónomo, con valor en sí mismo.

Se parte de dos proposiciones de trabajo que están implícitas. Por un lado, plantea una concepción de la forma urbana como dinámica y activa, es decir, como un proceso de formación urbana en el que la transición es una condición continua. Por otro es que, para comprender la dinámica generativa de las condiciones urbanas de transición, es necesario desarrollar otras metodologías que distingan el cambio, que

permitan trazar continuidades y discontinuidades, mapear las relaciones y examinar fenómenos complejos e inestables en el tiempo a través de miradas múltiples críticas.

Ver Figura 34.

Las categorías de transición en relación a la planificación se relacionan con paradigmas urbanos que uno tras otro articularon en Montevideo procesos y sistemas sociales, políticos, económicos, balanceándose entre el pensamiento y la construcción de la ciudad. En el capítulo 4 se visitan algunas fases del centro de Montevideo desde su genética en la ciudad colonial, la ciudad moderna, la ciudad liberal hasta la contemporánea ciudad consciente. La metodología utilizada en el análisis permitió incorporar más datos a la construcción de ciudad, de ciudad normada. Paseo, interpretación, confrontación y manipulación visibilizaron el mientras tanto hacia la creación de reglas estables pero flotantes, participativas, con capacidad resiliente, sin perder los objetivos iniciales de la Ley 18.795 loables y deseados, (aunque este impulso edilicio sea operativo a una capa muy fina de población tanto desde los promotores como de los beneficiarios).

Comprender el estado latente supone manejar en el espacio la morfología de ese tejido mixto y de alto contenido patrimonial para volver a reciclar y reformular los edificios existentes, o más aún, interpretar el soporte recibido en clave contemporánea y sostenible para futuras generaciones.

Como se ha dicho, para el segmento temporal la interpretación del paisaje con los componentes de la imagen que del sitio tenemos: sus mojones, las calles, las actividades, y morfología de los barrios nutrieron la investigación basada en la condición contemporánea que la ley impuso en la aceleración del crecimiento interior de Montevideo.

En el cambio tipológico casa patio - edificio de apartamentos se solapan velocidades diferentes y poco controlables: la construcción de un edificio es un proceso que toma

aproximadamente tres años, el horizonte del plan, una o dos décadas, el impulso de la Ley 18.795, hasta hoy una década.

Conviven en la máquina de hacer ciudad “el tiempo de la memoria, el tiempo largo de las construcciones, el tiempo variable de las instituciones y el corto de la opinión”. (Innerarity, 2014)

En otro nivel de acción las categorías fijas por las que tradicionalmente hemos entendido lo urbano ya no se mantienen. Los movimientos financieros giran y se anclan por razones no siempre coincidentes con el soporte urbano, multiplicidad de formaciones urbanas dispares que están transformando paisajes en todo el mundo: grandes condominios de usos mixtos, shoppings, modelos World Trade Center, socavan los tejidos históricos centrales o las periferias desarticuladas. Montevideo no es ajena a estas formas de producción del espacio que muy levemente se asientan en la zona. Estas transformaciones desafían radicalmente no solo los métodos de planificación normativa, sino también los conceptos tradicionales de lo urbano, e incluso nuestra capacidad de comprender la dinámica del cambio.

¿Cómo podemos entender las condiciones de cambio, diferenciación extrema e hibridación que interpelan los modelos y prácticas conceptuales actuales? Anticipar, colaborar, movilizar, comisariar, adaptar, son acciones que dialogan y exploran nuevas interpretaciones. La tesis impulsa estas preguntas que la trascienden.

La metodología del trabajo ModUrb visualiza el “durante del crecimiento urbano con un modelo tendencial y predictivo”, - preciso - al poner variables en relación y construir un modelo que oriente “cómo y cuánto va a crecer el área urbana en los próximos años, y que nos ayude a intentar responder a la pregunta de ¿qué resultados son los contextualmente posibles y bajo qué paradigmas se imagina densificar el área central en un país cuya población no crece, pero que cambia su modo de habitar”.

En este caso, el monitoreo dinámico de la forma en situación

## ZONA DE ESTUDIO TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN

- TIEMPO - DESDE AÑO 2011
- TIEMPO - DESDE AÑO 2014 A 2017
- TIEMPO - DESDE AÑO 2017 EN ADELANTE



de cambio a través de mapeos simples que se posicionan entre la planificación bidimensional y el espacio tridimensional, con la integración de la arquitectura, su tamaño y materialidad en simultáneo y en tiempo real son herramientas que se ensayan en la serie 3 del capítulo 4. Para generar el material de trabajo como se explicó, además del estudio de antecedentes se acudió a conciencia al relevamiento, fotografías, planos, datos, publicaciones en web y en libros, planillas, para leer e interpretar las 46 manzanas como un trabajo abierto pero coherente, en el cual la arquitectura juega un rol activo en las políticas urbanas y la ciudad resultante.

La transformación de las áreas centrales concentrada en los edificios altos es en conjunto un agente estresor.

Dinamiza, enriquece y exige también al colectivo una respuesta a tiempo para transitar el cambio. Esta transformación en la arquitectura y en la idea que tenemos de la ciudad, de sus edificios, de sus calles, de sus permanencias, de sus espacios colectivos; lo construido y lo no construido, su escala y sus relaciones, sus proporciones definen la memoria colectiva aquí en el sur de Montevideo. Es una creación nacida de numerosos momentos de formación. La unidad de cada uno de estos momentos es la compleja unidad urbana. En palabras de André Corboz, “la ciudad es una y a la vez “. Se puede leer con continuidad por su preeminencia formal y espacial. De hecho, construir la ciudad significa también establecer una relación entre un lugar, un programa y un momento dado, una unidad cada día. Según Aldo Rossi existe una idea de ciudad que recorre, así como la memoria recorre la vida de cada persona, y se concreta en la realidad y toma forma. La gran oportunidad del tiempo es que produce en su transcurrir un tipo de mezcla que siempre, como ahora, nos resulta improbable.

Ver Figura 35, Figura 36 y Figura 37.

Actuar en transición exige conceptualizar las formaciones urbanas emergentes en términos transitorios, es decir, en términos de post. En este caso podemos apropiarnos los

fenómenos a post LVIS. En unos años, otros serán los fenómenos a estudiar en el crecimiento urbano. ¿Cómo podemos entender las condiciones de cambio, o hibridación que desafía el modelo y la práctica conceptual actual? ¿Cuál será nuestro adverbio de esta condición ¿Post cambio tipológico? ¿Post ciudad predio a predio? ¿Post manzana cerrada? ¿Post...?

La construcción de viviendas promovidas en edificios nuevos y altos es un fenómeno emergente que instala su imagen inacabada. La clave que este trabajo sigue es el paseo lento y silencioso por la pieza elegida. Lo cualitativo sumado a lo cuantitativo con la construcción de indicadores (por fuera de esta tesis) permitirán una evaluación integral en futuros trabajos. Considerar los procesos urbanos como transiciones, como se dijo antes, puede ser un camino para enfrentar cualquier situación, aún más en un contexto de incertidumbre y economías frágiles en donde es muy difícil saber si el proceso de crecimiento interior de ciertas zonas de la ciudad continuará o no, si se debilitará o sucederá lo contrario.

### **La LVIS en transición**

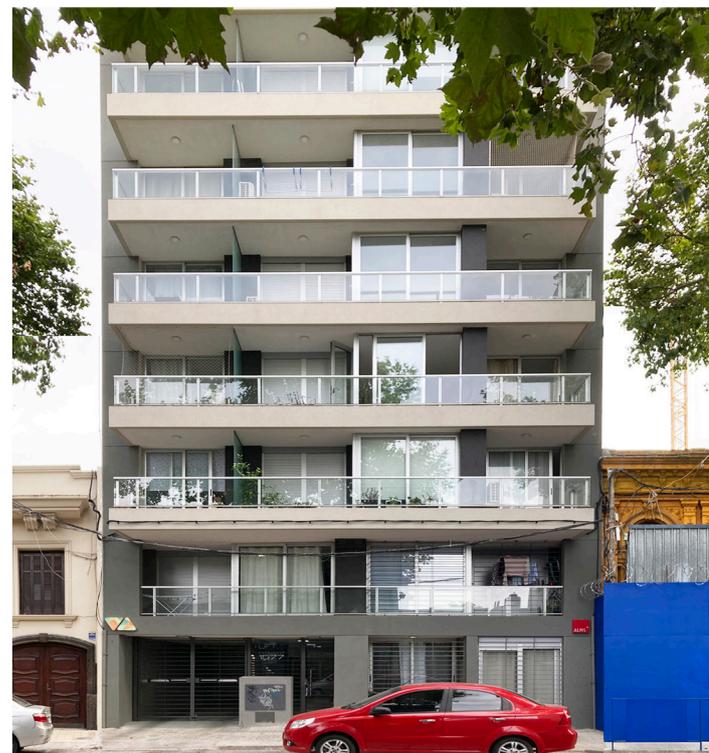
A pesar de esa incertidumbre, la Ley de Vivienda Promovida juega un papel de importancia en la economía, ya que en sus 10 años ha modificado varias veces algunos de sus artículos atendiendo a demandas de sectores o bien por el testeado de resultados. Tanto por buenos o malos, seguidores o detractores, la ley se adapta, refuerza o se posiciona en puntos de inflexión para a través de ella movilizar la industria de la construcción, en consecuencia la economía nacional. No hay resultados claros de estos cambios en los tejidos urbanos, en las compraventas, en los alquileres, cuestión que hace inminente una revisión a diez años de su aplicación para monitorear la plasticidad del sistema en situación inconclusa.

Ver Figura 38.

**REGISTRO**  
CC442

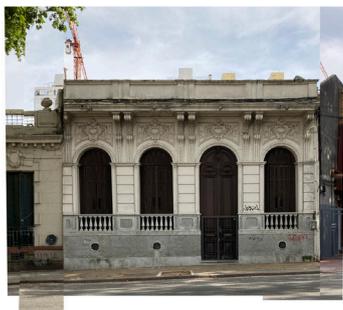


2015



2021

## REGISTRO



## REGISTRO



## PROCESOS URBANOS EN TRANSICIÓN



### **El POT en transición**

El POT es un plan que se plantea escenarios de manera sistémica y multiescalar. Reconoce particularidades que se norman en las zonificaciones, usos del suelo, parámetros entre otras. Si bien sus revisiones se desfasaron en el tiempo, ha recurrido en varias oportunidades a la planificación derivada, a consultorías para planes especiales y al uso de variados instrumentos.

No hay una imagen a la que se quiera llegar, el plan no es forma sino norma, restricción, derecho. Pretende ordenar el territorio, orientarlo y encauzarlo (Alemán, 2017). Qué cosas de esa orientación no se pudieron anticipar a la luz de la anterior sustitución de Pocitos es parte del análisis que se sugiere en el capítulo próximo.

El POT también transcurre en cierto sentido en un marco regulador nuevo que es el ámbito de la LOTDS. Tal vez la gestión del plan sea lo que precisa un manejo del tiempo más elástico, la búsqueda de socios, la práctica de la transferencia de edificabilidad como una herramienta posible u otros. Una relación aún más fluida entre planificación y gestión, de tipo participativa con el aporte de los municipios en contacto con la población como elemento legitimador de la flexibilidad. Los vecinos transitando las fortalezas y debilidades de estos nuevos vecinos, los edificios.

Asimismo, la cautela patrimonial sobre el ámbito del centro es una herramienta que da cuenta de la necesidad de repensar cómo hacer ciudad. Una vez que el catálogo patrimonial del área sea público es que se podría reformular la normativa edilicia del centro e impulsar las acciones en el stock existente en clave contemporánea. E instalar las normas en tiempo real para comprender mejor la captura del espacio.

### **Esta tesis...**

Como cambio mínimo solo propone recalibrar a través del parámetro altura, y alienta en muchas situaciones contextuales a reducirla. Ese solo ajuste permite suavizar la acción material sobre el territorio.

Es evidente que es preciso enriquecer nuestro espacio urbano, incorporar en situaciones pautadas normativas para planes de detalle que liberen altura, permitan torres, conjuntos armónicos u otras figuras posibles. Que liberen las plantas bajas en tanto límite - umbral público privado, o permitan intervenir con parámetros interiores en el corazón de la manzana, o tantos otros recursos. Construir y trabajar en el sentido de lo incierto es una oportunidad para unir vecinos, academia, gobierno departamental y nacional en la formulación de este pensamiento. Sumar en simultáneo una mirada proyectual y reflexión urban que incluya al decir de Richard Sennet el tiempo narrativo, el espacio en el que fluyen los tiempos y que dan su carácter en el mismo lugar en que empiezan a ser usados con modos novedosos transgrediendo el sentido en que fueron proyectados. El tiempo largo del plan, de la arquitectura de la ciudad también incluye el de las coyunturas. Estamos en una de ellas.

En relación a las presiones que intensifican el transcurrir del tiempo se elaboró un mapa de estrés territorial. Se graficaron las obras comprendidas en el ámbito de estudio en la última década para tomar la presión a acelerar o reducir en determinadas unidades ambientales.

Ver Figura 39.

El estrés es una respuesta ante una amenaza al equilibrio interno. El cuerpo (en este caso la ciudad, pero también los agentes que la construyen: planes, leyes, los ciudadanos que la habitan, y el ambiente que la contiene) generan - cada uno - un conjunto de respuestas adaptativas para afrontar las amenazas. Estas respuestas transitan en fases: alarma, cuando se detecta la presencia del estresor, adaptación cuando el sistema de respuestas intenta volver al equilibrio o agotamiento si se traduce en crónico. El estrés sucede cuando se cree que no existen los recursos necesarios para hacer frente al objeto estresor. Es una respuesta específica o generalizada y resulta en una cascada de acontecimientos.

**ZONA DE ESTUDIO**  
**ESTRÉS TERRITORIAL**

● CONCENTRACIÓN DE ESTRÉS EN EL TERRITORIO.

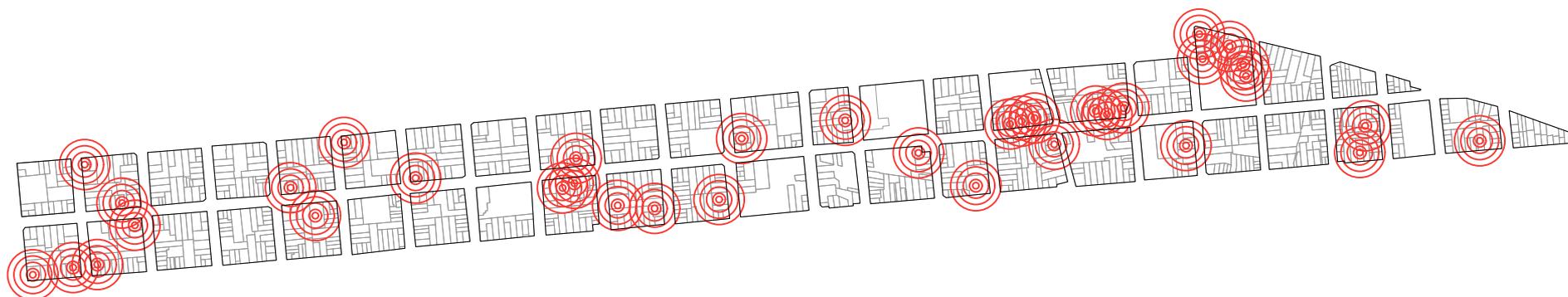


Figura 39.  
Mapeo de estrés territorial.  
Elaboración propia.

Dependiendo de la intensidad, lo predecible o recurrente del estresor, las respuestas pueden ser de tolerancia o de ignorancia. Un nivel moderado de estrés es esencial para el crecimiento de los diferentes sistemas. Puede provocar mutación y recombinación en los tejidos.<sup>50</sup> (En la historia del ámbito de estudio, el estrés así entendido por esta tesis ocurrió en diferentes momentos históricos de sustituciones edilicias. La reciente incorporación de los edificios modernos del siglo XX, interpelantes y más altos, en tramos como en esquina no fueron tampoco pasajes invisibles).

---

50 Danero, F, Psicobiología del estrés. Facultad de Psicología, UBA, 2012. Recuperado de [https://www.psi.uba.ar/academica/carrerasdegrado/psicologia/sitios\\_catedras/electivas/090\\_comportamiento/material/tp\\_estres.pdf](https://www.psi.uba.ar/academica/carrerasdegrado/psicologia/sitios_catedras/electivas/090_comportamiento/material/tp_estres.pdf)

### **Del detalle a lo global - laboratorio centro**

¿Qué implica el estudio del edificio en la complejidad de la ciudad? Reivindicar el valor de la parte implica una manera de mirar solo por un instante en un mundo complejo. El soporte teórico en la definición de sistemas complejos permite interpretar el problema de estudio en sus múltiples aristas y detenernos a mirar por un rato estas casas apiladas, unas sobre otras.<sup>51</sup> ¿Por qué mirarlos si no es una arquitectura particularmente interesante? Por eso mismo. No es particularmente interesante. Pero es deseada, habitada, y además intensifica la vitalidad de su entorno. Es consecuente con los legítimos intereses de redensificar las áreas centrales dignas, con infraestructuras que al vaciarse arriesgan quedar obsoletas. Estos edificios hacen malabares para acompañar estos propósitos constreñidos al padrón delgado.

Es más funcional aún al inversor y a la empresa constructora y activa la economía del país. Es vital para enorme cantidad de trabajadores. Acompaña a algunos compradores que ven eficiente el espacio pequeño, a estrenar, ya equipado, satisfecha en muchos casos su necesidad temporal de vivir en un lugar cargado de historia, en sintonía con otros vecinos que estrenan barrio como ellos. Una sensación de novedad sin naftalina que flota en el centro. El edificio activa la vida urbana. Muchas oportunidades están pendientes en su posición precisa urbano - arquitectónica. Nos es cotidiano.

Cuando miramos algo estamos convocando todas las cosas que conocemos que se vinculan con ese algo. Si entramos a la ciudad por este edificio ¿cómo seguimos el recorrido?, ¿por el balcón, por el garaje, por el ventaneo? Si entramos por las políticas de vivienda el camino es más textual, aluvional. Pero sea cual sea la entrada, estas aportan espesor para el conocimiento del fondo, no de la figura de esta porción de ciudad.

### **A partir de fotos tomadas de la salida a campo, se grafican**

51 Ante el cambio de paradigma científico filosófico (Von Bertalanfy - Morin) "el comportamiento de las variables urbanas responde al de un sistema dinámico, la morfología de la ciudad sería por lo tanto una estructura emergente resultado de dichas dinámicas y la normativa edilicia un elemento influyente significativo". (Medina, 2009)

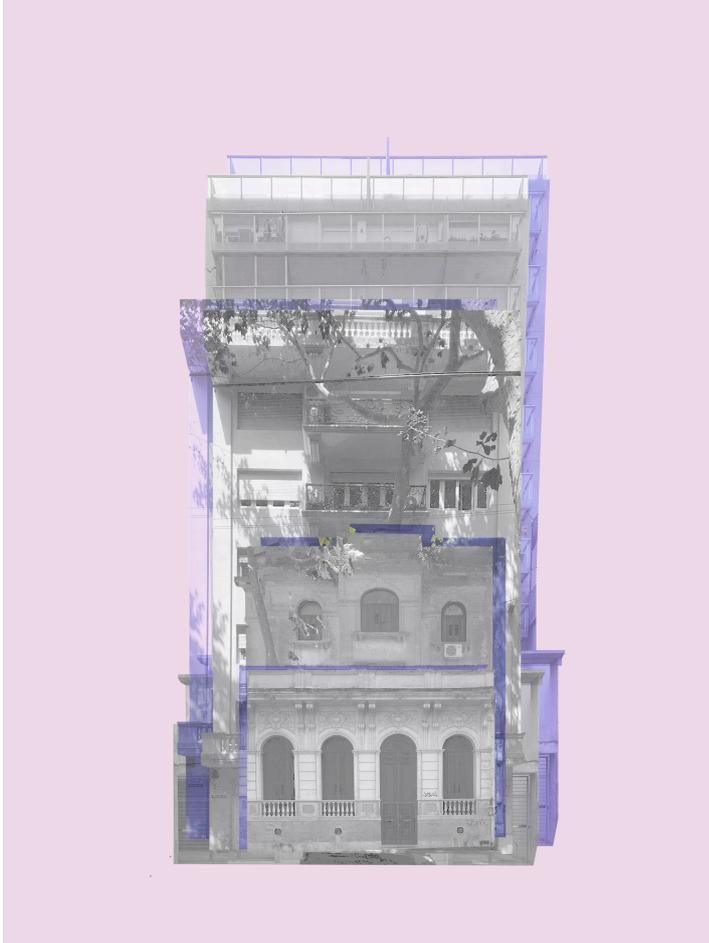
y desgranar preguntas básicas que buscan fundamentar y explicitar el recorrido del trabajo. La manera de mirar lo urbano se escala en unidades contextuales: la arquitectura, el tramo, la manzana, el barrio, la ciudad, en el momento histórico. Permite una rápida presentación de las variantes tipológicas incluidas en la manzana, promueve reflexiones dimensionales, hasta detenerse en el foco del estudio, ¿qué nos interesa de este conjunto de edificios?<sup>52</sup> Sitúa al objeto arquitectónico en un paisaje global y propone medios para el estudio sistemático: objeto y contexto. Relacional siempre.

Se trata solo de fragmentar la mirada aguda para volver a armar gráficos parciales e interpretativos con la vivienda colectiva como protagonista. El edificio como una entidad, el edificio como disparador de este trabajo y como activador de la ciudad, como dimensión activa de la cuadra, del fragmento urbano cotidiano. Y cuando lo miramos estamos convocando todo lo que nos vincula con él.

---

<sup>52</sup> Parafraasis de Scheps Gustavo (2012) en Veintisiete cenímetros, Urrutia D., Zurmandi C., (2012) FADU, CSIC Udelar

## CAPITULO IV SERIES ANALÍTICAS



*Si experimentamos la arquitectura como comunicación, si como afirma Barthes (1975) la ciudad es un discurso y este discurso es en realidad un lenguaje, deberíamos prestar mucha atención a lo que se dice sobre todo porque, habitualmente, absorbemos estos mensajes en medio de otras múltiples distracciones de la vida urbana.<sup>53</sup>*

---

53 Harvey, D., La condición de la posmodernidad, 1998, Buenos Aires. Recuperado de [http://cite.flacsoandes.edu.ec/media/2016/02/Harvey-D\\_1990\\_La-condicion-de-la-posmodernidad-Investigacion-sobre-los-origenes-del-cambio-cultural.pdf](http://cite.flacsoandes.edu.ec/media/2016/02/Harvey-D_1990_La-condicion-de-la-posmodernidad-Investigacion-sobre-los-origenes-del-cambio-cultural.pdf).

Luego de instalada la máquina colectiva de hacer ciudad y el reconocimiento de lo urbano en continua producción este capítulo introduce el análisis en tres series - que podrían ser más -. Las tres recurren a una metodología que les es propia para ampliar la mirada y repensar el proyecto tridimensional urbano en capas de lecturas complementarias. En cada una se confecciona su información gráfica. Para la serie 1 como lectura de área homogénea se aplica el método de Kevin Lynch utilizado en "La imagen de la ciudad". A través del relevamiento y la explicitación se interpreta y recompone la imagen del ámbito de estudio en la relación objeto - contexto antes expuesto. La serie 2 realiza un trabajo analítico sobre los tipos edilicios hallados y la serie 3 ensaya posibilidades de volumetría urbana específicamente en la transición de cambio tipológico. Reconstruye lo que se construyó y configura un futuro tendencial, uno deseado y otro posible. Confronta, combina y manipula.

Ver Figura 40.

Identificar la morfología del paisaje en su contexto cultural permite trabajar con el material paisaje construido en relación con la respuesta urbana enlazada con nuestra sociedad y nuestra práctica, la urbe y su cultura.

Para comprender la espacialidad del área de estudio vamos unos años para atrás. La genética del Montevideo contemporáneo se originó con la fundación de la ciudad antigua que el TIUR definió como el período más largo de la historia de Montevideo desde su fundación hasta 1875, etapa que sellará la arquitectura y el urbanismo de la capital. Solo dos son los elementos que estructuraron la urbanidad montevideana con una pregnancia infinita: la manzana y la casa patio. "La cuadrícula planteada por Petrarca y Millán en la ciudad colonial era simple. Encerrada en la muralla hacia 1741, a cada manzana de 80 varas, (casi 100 metros de lado) se la dividió en cuartos. Una cruz a 90 grados, organizaba el cuadrado fundante que se visualiza en el primer parcelario de cuartos de manzana" (TIUR, 1986) y se distinguen aún con claridad. En ese entonces las arquitecturas: casas,

cabildo, catedral, se alinearon al frente justo en el borde de las parcelas como una réplica de la muralla defensiva. Se cerraron los patios, las huertas, los jardines y lo "privado" modeló el espacio público hasta hoy. Líneas de fachada y líneas de retiro conformaron un menú reducido de anchos de calles por toda la ciudad. Posteriormente en las sucesivas extensiones de la ciudad se manejó un damero casi isótropo con un parcelario catastral de padrones que se repiten por manzana.

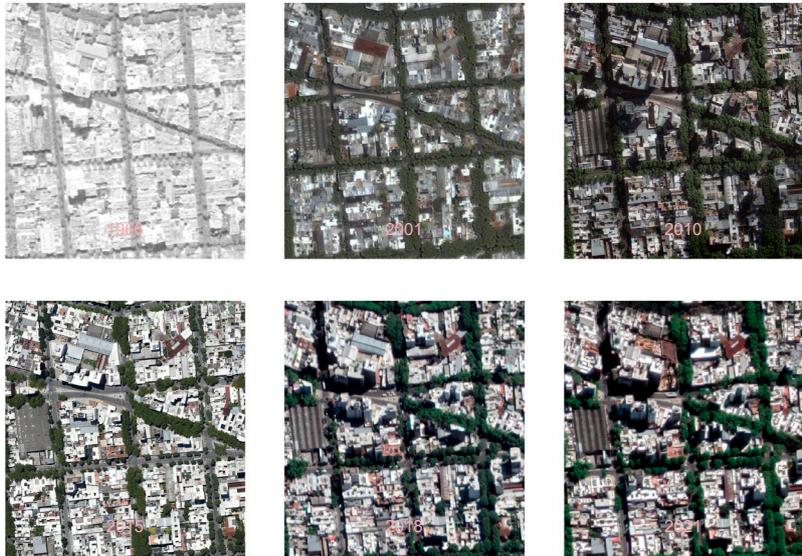
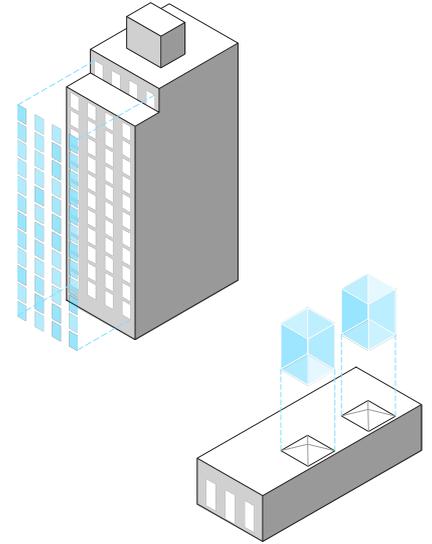


Figura 40.  
Algunos productos de las series  
Elaboración propia.

#### 4.1 Serie 1 Estructura del paisaje urbano

“La función del paisaje urbano, es en parte la de crear una imagen para ser recordada y causar deleite. Dar forma visual a la ciudad es un tipo especial de problema de diseño” afirma Lynch<sup>54</sup> en la investigación acerca de la calidad visual de las ciudades por medio de la imagen mental de sus habitantes.

El objetivo de esta serie es identificar la estructura del paisaje urbano y su capacidad de reacción ante la modificación tipológica y las consecuentes modificaciones en el ambiente urbano.

El área central es producto de procesos culturales, el paisaje es uno de ellos por tanto su interpretación ineludiblemente tiene una base cultural. En el proceso de orientación el observador- desde la experiencia del recorrido - extrae datos para el análisis de la estructura urbana, lo que es posible porque existe un vínculo estratégico entre lo construido, - la arquitectura de la ciudad - y la representación mental que de ello se realiza. Esta actividad pone en juego las capacidades de relacionar fenómenos de naturaleza diversa dado que la comprensión del espacio depende de esa experiencia. Es fundamental para el ciudadano una imagen clara y ambiental para orientarse, resultado de una relación bilateral entre el sujeto y el medio ambiente.

Ligrone (2020) destaca la importancia sustantiva que tienen “las investigaciones experimentales y comportamentales en la acumulación histórica de conocimiento y en la difusión de sus aplicaciones”. Investigaciones que se complementan con lo tangible y perceptivo.

El estudio para Boston City<sup>55</sup> realizado por Kevin Lynch se centró en la identidad y la estructura de las imágenes de la ciudad. Ambos atributos son esenciales para este trabajo en relación a la condición de transitoriedad y complejidad constante de la renovación edilicia y los cambios que suscitan

54 Lynch, K., & Revol, E. L. (1998). La imagen de la ciudad (Vol. 5). Barcelona: Gustavo Gili.

55 Lynch, K., & Revol, E. L. (1998). La imagen de la ciudad (Vol. 5). Barcelona: Gustavo Gili.

en el ambiente urbano.

Cambios en las alturas, en las plantas bajas, sombras, medianeras, pero también vitalidad, seguridad y vecindad.

La tesis problematiza la estabilidad de la “imagen pública” (la que persiste en muchos habitantes de una ciudad) en proceso de cambio tipológico.

Para Lynch una imagen ambiental puede ser analizada en tres partes que se abstraen para estudiar ya que se presentan de manera compleja, en conjunto y en varias escalas a la vez. Ellas son la identidad: condición individualizable de distinción con respecto a otras cosas, la estructura: relación espacial entre el objeto y el observador y otros objetos y, el significado: capacidad de reconocer el mensaje.

Comenzaremos por el ambiente urbano y sus atributos.

Ver Figura 41.

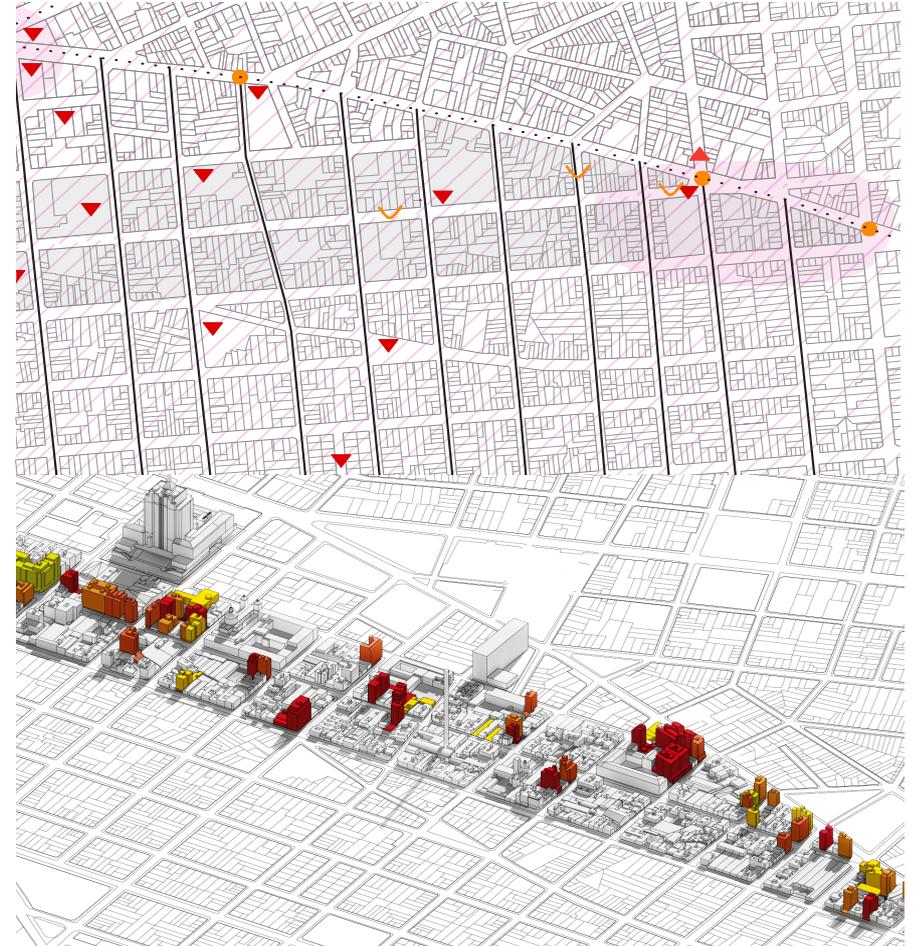


Figura 41.  
Serie 01. Estructura del paisaje urbano. Recorte de resultados parciales. Elaboración propia.

#### 4.1.1 Atributos del ambiente urbano

Comenzamos entonces por preguntarnos ¿cuáles son las cualidades físicas que se relacionan con la identidad y la estructura de la imagen mental?

##### Legibilidad

La legibilidad es una cualidad visual de la ciudad que indica la facilidad para reconocer y organizar el paisaje urbano de manera coherente. Una ciudad es legible cuando sus elementos se agrupan en una pauta global. Permite organizar las partes a través de signos distinguibles y conectados coherentemente que habilitan estructurar e identificar los espacios, representarlos mentalmente y al fin orientarnos. Para ello se analiza el paisaje desde el punto de vista de los observadores que, en conjunto al percibir el mundo en la calle, fachadas en tramos continuos y discontinuos, atravesando cruces ritmados y previsibles, al filo de los bordes, en el recorrido, encuentran puntos de intensidad, mojones que permiten ubicarles a una escala mayor, en el imaginario más que en la presencia cercana.

El fragmento de estudio es muy reconocible por su escala y fisonomía - tiene matices de cada uno de los cuatro barrios que une - y que construyen las “imágenes públicas” que se pueden categorizar en: imagen del barrio, de las calles, de los mojones, los bordes y los nodos.

La imagen puede ser analizada desde su estructura, identidad y significado, aspectos estos que aparecen entrelazados. Se identifica primero al objeto del contexto, la relación espacial del objeto con el observador y también entre objetos. En esta tesis interesa en particular la escala del objeto edificio, de la pieza manzana, del conjunto barrio-. Todos tienen un significado autónomo de la forma.

Quien recorre las calles del centro encuentra referencias porque la cuchilla nos posiciona. Las manzanas, las calles y los edificios de vivienda, mixtos, con negocios abajo y viviendas arriba, edificios públicos, institucionales nos ubican.

Sabemos que estamos en el Centro, Cordón, Barrío Sur o Palermo. Cada uno se muestra con sus particularidades físicas y culturales. Si nos perdemos, la rambla y el horizonte nos orientan, A lo lejos el Palacio Legislativo, el Teatro Solís o la explanada de la IM. Direccionalidad, topografía, arbolado, la calle más importante de la ciudad - 18 de julio -, la arquitectura pesada y cargada de edificios religiosos, las plazas -pocas-, ordenadas las manzanas en ángulo recto, la tensión en Constituyente, antiguo trillo marcado de llegada a la ciudad amurallada. Identidad y familiaridad, orden y desorden, bullicio en horario de oficina, domesticidad por la noche. Bares y cultura. Y por último el contenido: colores, texturas, escalas, aspectos directamente vinculados a la presencia de los distintos elementos arquitectónicos.

Para llegar a la esencia de la legibilidad se releva el sitio, se interpreta el paisaje, se pauta su lectura y “se articula con pensamientos encontrados, recuperados y contextualizados”.<sup>56</sup>

En este paseo atento y en movimiento son elementos estructuradores la óptica, que refiere a puntos de vista, y la visión serial,“(casi como si estuviésemos dentro de un cortometraje) Aquí intervienen el horizonte de la mirada, la topografía y sus leves variantes, el damero con su perspectiva infinita, los ritmos de los árboles, la luz, la calidad de las plantas bajas, los planos verticales de las fachadas. Y en la secuencia del recorrido: camino de ida o camino de vuelta. Subida a 18, centro vital o bajada a la rambla, despejada, infinita y cielo abierto.

Se agregan para completar el concepto ciudad - paisaje (Cullen, 1974) que busca dar coherencia visual y organizar edificios, calles y espacios del entorno urbano, la morfología y el lugar en relación a ellos, y sus contenidos. También texturas, colores, olores, actividades, personalidad.

<sup>56</sup> Paráfrasis de Parodi A., (2012) en Veintisiete centímetros, Urrutia D., Zurmandi C., (2012) FADU, CSIC Udelar

" Las imágenes ambientales son resultado de binomios activos, el observador y el contexto, el edificio y el contexto".<sup>57</sup>

El paisaje informa y el observador con gran adaptabilidad y a la luz de sus propios objetivos escoge, organiza y da significado a todo lo que ve.

Ver Figura 42.

### **Imaginabilidad**

" La imaginabilidad es la cualidad de un objeto físico que le da una gran probabilidad de suscitar una imagen vigorosa en cualquier observador de que se trate. Una ciudad imaginable sería una ciudad que pudiera aprehenderse con el tiempo, como una pauta de gran continuidad, con muchas partes diferenciadas y nítidamente vinculadas entre sí. Que se relacionan con los atributos de identidad y estructura en la imagen mental. Una ciudad muy imaginable, evidente, legible parecería bien formada, nítida, amigable".<sup>58</sup>

Considerar la necesidad de identidad y estructura en nuestro mundo perceptivo y ejemplificar la importancia de esta cualidad en el caso concreto del cambiante medio urbano posiciona el rol del cambio tipológico como una crisis. La destreza radica en la capacidad de resiliencia de lo urbano y del propio observador para reconfigurar una imagen que se reformula, que de todas maneras le permita evocar la imagen pasada integrada a la presente y adapte la imagen entre él y el paisaje urbano analizado. La forma del ambiente desempeña una función decisiva en esta modelación.

### **4.1.2 La imagen de la ciudad. Elementos.**

La imagen pública de cada ciudad resulta de la superposición de muchas imágenes individuales. La cuestión es comprender cómo se mantiene la imagen que se tiene del área central en tiempos de transición, cuáles son los elementos que más cambios padecen y qué de esto colabora en la legibilidad e imaginabilidad.

El estudio de la imagen se simplifica a través de cinco elementos. que Lynch distingue:

#### **Sendas**

Son los caminos por los que el observador circula usualmente o en ocasiones. Para muchas personas constituyen los elementos preponderantes de la imagen ambiental. En el recorrido se organizan y conectan los demás elementos.

Las calles que esta tesis estudia son fragmentos de recta conformados por dos planos de fachadas, una frente a la otra en un túnel de perspectiva central. En particular estas calles se identifican generalmente con el destino hacia el que se dirigen. La incidencia de los nuevos edificios es muy notoria y desigual. Cambia la imagen y la fisonomía en ambas aceras, por lo tanto, cambia el conjunto calle. En las calles además se percibe la identidad de los barrios. Mantienen ligadas las ciudades, por sus árboles, por sus veredas, por sus equipamientos. Las que recorremos se parecen, pero no son iguales. Los plátanos las hacen montevideanas pero los anchos variables y las costumbres de uso las matizan. La relación dialéctica al decir de Panerai - Castex, didáctica también, entre la calle y la manzana son fundamentales en la estructura de un tejido.

Ver Figura 43.

<sup>57</sup> Lynch, K., & Revol, E. L. (1998). La imagen de la ciudad (Vol. 5). Barcelona: Gustavo Gili.

<sup>58</sup> Idem anterior.

# TRAMO CALLE CANELONES

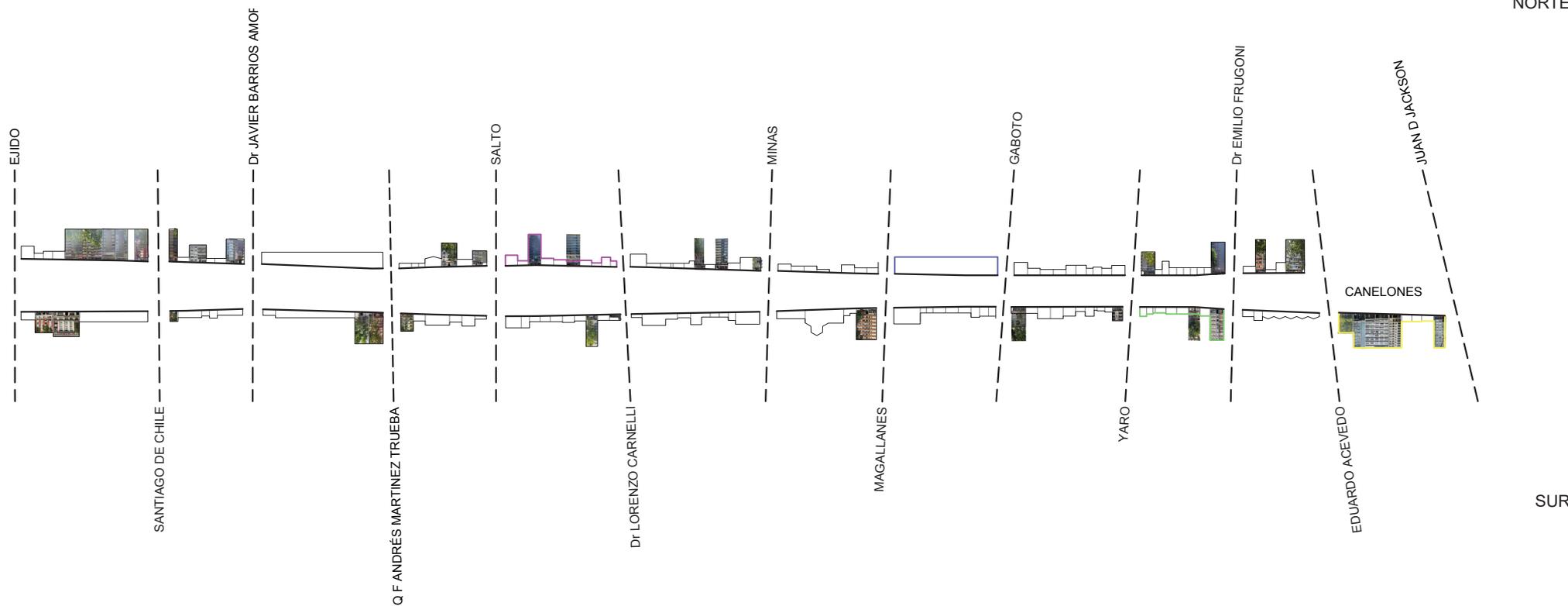


Figura 42.  
La condición de transitoriedad, incidencia de la edificación en altura sobre  
calle Canelones.  
Elaboración de propia.

**ESTUDIO DE SITUACIONES**  
**LUZ Y SOMBRA**



Figura 43.  
Elaboración propia.

## **Bordes**

Son elementos generalmente lineales que dividen a la ciudad en espacio privado y espacio público. Límites entre dos fases, rupturas de continuidad. Vallas o suturas. Líneas de fachadas, rectas u ochavadas, muretes, rejas en retiros.

Unen o separan regiones. Son más fuerte si son visibles a la distancia. En nuestro amanzanado es inimaginable que la calle entre a la manzana. La línea es pública y el cuadrado es construido. Afuera lo público, adentro el mundo privado. Como se dijo, el damero fundacional a 90 grados, equilibrado, con fachadas a ambos lados continuas, de perspectiva infinita es uno de los elementos más ordenadores de este conjunto y de las ciudades uruguayas.

## **Nodos**

Son puntos estratégicos de una ciudad, desde donde se parte o se llega, puntos que fijan. Se identifican a partir de su singularidad. Sitios de intensidad, confluencias, cruces y cruces característicos - Constituyente y Jackson cortando en ángulo a Canelones -, condensación de uso o carácter físico, una parada de ómnibus grande, un teatro, centros culturales donde converge la gente, subcentralidades como Zona Diseño.

En cada imagen pueden encontrarse varios puntos nodales como rasgos característicos.

## **Mojones**

Son puntos de referencia y de identidad en el que el observador queda fuera. Objetos simples y aprehensibles: un edificio, una tienda, visibles desde muchos ángulos, referencias simbólicas claras, con tamaño diverso, cotidianos como carteles o específicos como cúpulas. En el área hay muchos mojones; los edificios religiosos, sus nombres, su historia, su rol en el imaginario los realza.

Cuando miramos una foto de Montevideo enseguida buscamos ubicar puntos conocidos, rápidamente aparecen el Palacio Salvo o la Intendencia, edificios grandes, que se

destacan y nos anclan, que nos ayudan a construir nuestro mapamundi. Si levantamos el punto de vista aparecen los puntos de referencia, singulares, elementos altos, al final la luz del teatro Solís, Estrella del Sur, Alma Ejido. El techo colorido del Liceo IAVA, el BHU, no tan dominantes pero que organizan el espacio urbano, en especial en la función de mantener juntas zonas genéricas. Son objetos que nos sirven para interpretar distancias.

Ver Figura 44, Figura 45 y Figura 46.

## **Barrios**

Lynch los define “como secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas con alcance bidimensional en el que el observador entra en su seno mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica”. Son diferentes ámbitos urbanos reconocidos e identificados por los habitantes por sus actividades, por el arbolado o el tipo de calle, por las edificaciones y el equipamiento urbano, por ser testimonios histórico - ambiental, por su ubicación relativa en la ciudad. En este caso por la confluencia de ambos y más aún: son patrimonio urbano y arquitectónico en dos escalas, la de la población y su entorno, y la del barrio con la ciudad.

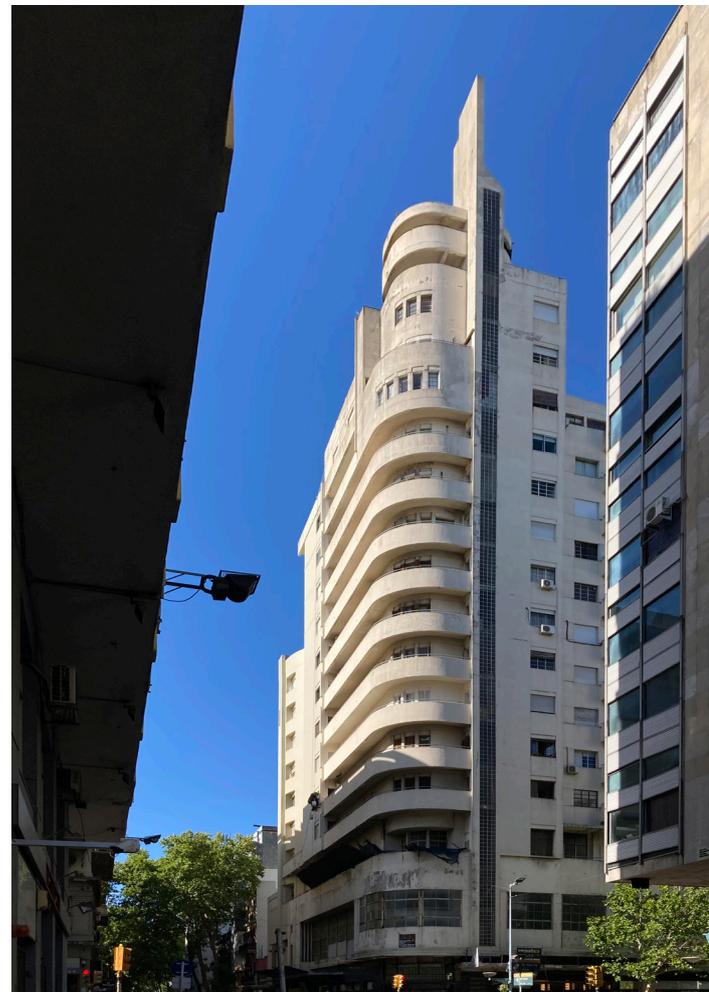
Los cinco elementos se superponen y constituyen una imagen imbricada. La percepción depende de la escala, de la mirada cercana y lejana, además de la identidad y la estructura. Las calles no presentan gran impacto porque los edificios altos son menos que los bajos. Los saltos de altura pueden quitarle coherencia a la calle, pero no la debilitan como entidad. Los edificios forman un espacio identificable, pero la altura (de los nuevos) y su discontinuidad cambian el ritmo a la calle. La calle se verá más exigida por las salidas de garajes en calzadas muy transitadas.

Las calles adquieren identidad y ritmo, es el caso de la sucesión y el tipo de arbolado. Las partes integran un sistema complejo de varias escalas, por ejemplo, un edificio alto que no se percibe desde su base impide ligar las dos imágenes,

**MOJONES DEL FRAGMENTO DE ESTUDIO Y PERIFÉRICOS.**



**PALACIO DÍAZ**  
1929 - Av. 18 de Julio 1333  
Obra de los arquitectos Gonzalo Vázquez Barriére y Rafael Ruano.



**PALACIO LAPIDO**  
1930 - Avda. 18 de Julio 948  
Obra de los arquitectos Juan María Aubriot y Ricardo Valabrega.  
Figura 44.  
Elaboración propia.

**MOJONES DEL FRAGMENTO DE ESTUDIO Y PERIFÉRICOS.**



**PARROQUIA DEL SAGRADO CORAZÓN**  
Soriano 1458.



**PARROQUIA SAN JOSÉ Y MAXIMILIANO KOLBE (Conventuales)**  
Canelones 1156.

## MOJONES DEL FRAGMENTO DE ESTUDIO Y PERIFÉRICOS.



**PALACIO MUNICIPAL**  
1967 - Av. 18 de Julio 1360  
Obra de el arquitectos Mauricio Cravotto.



**BANCO REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**  
1976 - Avda. 18 de Julio 1670  
Obra de el arquitecto Ildefonso Aroztegui.

la parte baja del edificio y la alta y así reconstruir el nodo. Ocurre algo similar con las manzanas. Las imágenes integran diferentes niveles. Paseo corto o ida rápida, en auto, a pie, en bicicleta, en una cota más alta dentro de un ómnibus, remontando subidas, El recuerdo de un edificio por su forma, color, textura y detalles, que permite ubicarlo: “el de la esquina”.

Ver Figura 47.

#### **4.1.3 La forma urbana. Cualidades.**

El análisis de la morfología urbana en relación con los instrumentos de planificación y los cuerpos normativos se vuelven fundamentales en el diagnóstico de los impactos ambientales, sociales y espaciales de una ciudad, e insoslayables en las políticas de vivienda porque el habitar es el programa más extendido de las ciudades. (Medina, 2017)

Una de las cualidades que permiten aprehender la forma urbana es la nitidez en que se distingue la figura del fondo. En el fragmento de estudio nuestros edificios de apartamentos rompen notoriamente con la situación de fondo que la manzana tradicional propone. Se instalan ahora como figuras hasta llegar al completamiento y volver a construir un nuevo tipo de fondo, de mayor porte, más vibrado y vívido. Transforman lo originalmente continuo en discontinuo. Se destacan porque sus límites y aristas son precisas, su tamaño sobresaliente. Su destino es claro y rápidamente apreciable: no hay duda que son viviendas, tal vez consultorios u oficinas. Redibujan el contorno inmediato. Arrojan sombras más duraderas. La medianera con sol ilumina el espacio sobre otras azoteas casi siempre planas. Penetran con su forma en el interior de la manzana.

Otra cualidad es la sencillez de las geometrías precisas. En nuestro repertorio en general son simples. Grilla de ángulos rectos, fachadas verticales y techos planos, algunas cúpulas en general monocromas, prismas a veces recortados contribuyen a que los observadores transformen los hechos complejos en formas simples, tanto desde el punto de vista perceptivo como desde el práctico. La continuidad de borde o de superficie la registramos por ejemplo en el cajón calle compuesto por 3 planos: la calzada y sus dos veredas laterales, los dos planos de fachadas enfrentados y el cielo entre árboles ritmados. El horizonte, la proximidad de las partes (un grupo de edificios), la similaridad, analogía o armonía de superficie, forma o uso, el ritmo reiterado de balcones, la semejanza de actividad comercial, el uso de letreros comunes).

## BARRIOS DE MONTEVIDEO

- LÍMITES DE BARRIOS SEGÚN INE
- ▨ ZONAS COMPRENDIDAS POR BARRIOS

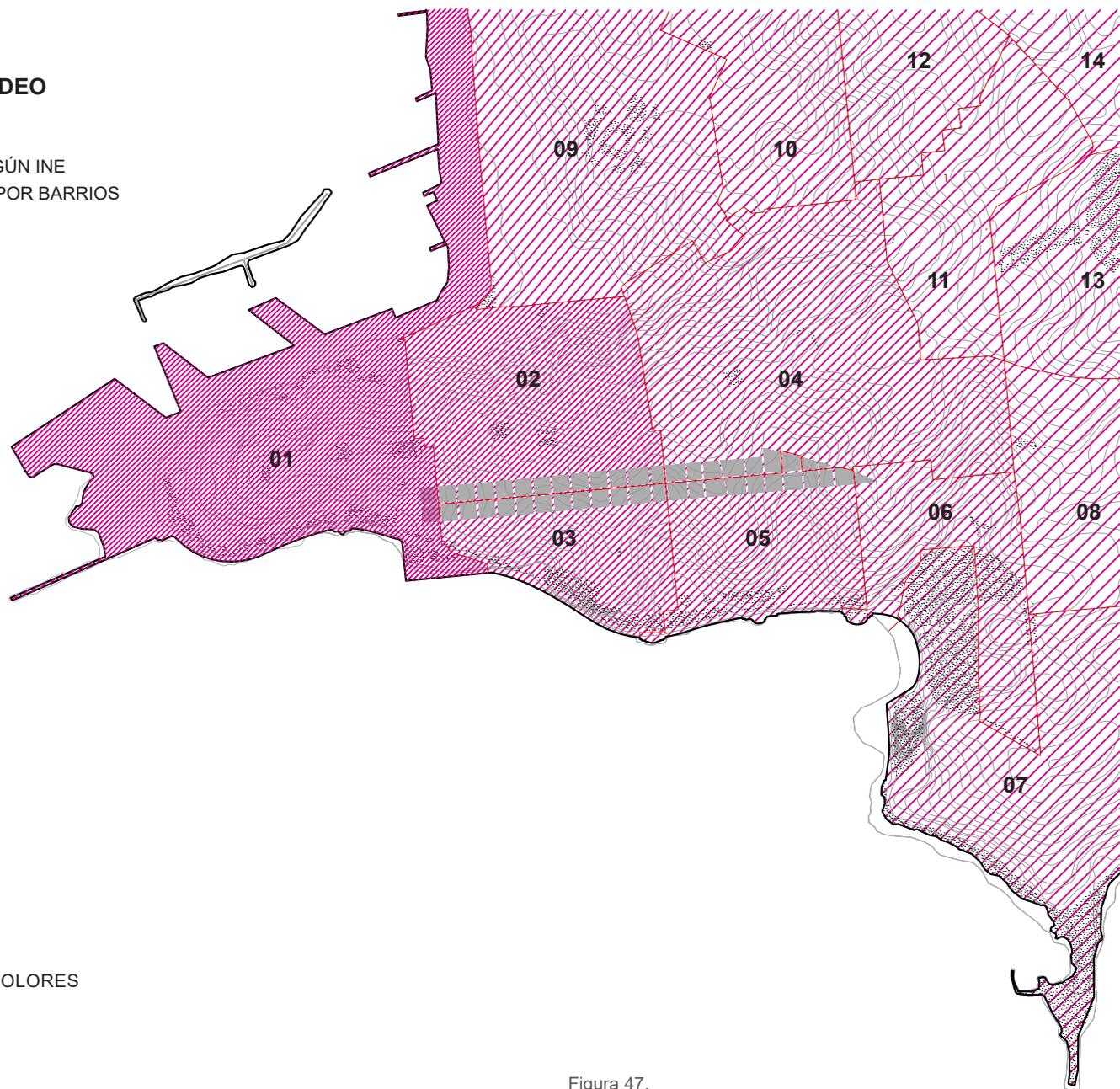


Figura 47.  
Ámbito de estudio en relación a los barrios que involucra la pieza urbana de estudio. - INE. 2004  
Elaboración propia.

He aquí las cualidades que facilitan la percepción de una realidad física compleja como una sola, o interrelacionada; las cualidades que sugieren el otorgamiento de una sola identidad.<sup>59</sup>

Una parte puede predominar sobre las demás en su tamaño, la intensidad o el interés, (lo ya comentado sobre la figura y el fondo). Esta cualidad, al igual que la continuidad, permite la simplificación necesaria de la imagen mediante la omisión y la inclusión. Las características físicas en la medida que lleguen a estar sobre el umbral de la atención, parecen irradiar su imagen conceptualmente hasta cierto punto, difundiéndose a partir de un centro.<sup>60</sup>

Los empalmes - otra cualidad - son espacios donde la estructura se presenta clara y visible, y corresponde sean bien perceptibles, asunto saldado con la cuadrícula de 90 grados y la repetición del intervalo rítmico donde cada 80 varas aparece un claro en el cruce de calles que despeja el ambiente y la esquina se percibe en leve desnivel. La diferenciación de direcciones es otro dato para percibir la imagen. En el ámbito de estudio esto es muy claro en relación a la luz del sol, la presencia diferenciada de las calles este - oeste con las norte - sur y el arbolado. Hay una leve diferencia en el efecto de caminar en el sentido de la ladera de la cuchilla que paralelo a la cima.

El alcance visual es una cualidad que permite ampliar el campo visual o la profundidad de lo que se ve realmente o figuradamente. Perspectivas, brillos de ventanales o de texturas, reflejos que se hacen profundos con el cambio de la luz. Aperturas en cruces de calles o perspectivas infinitas, percepción del horizonte presente en el Río de la Plata, suaves elevaciones en Canelones. Rastros de actividades que cambian en el espacio.

Con la conciencia del movimiento, el observador recoge estas características a través de sus sentidos en movimiento.

59 Ligrone P, Centurión C, Fernández, R, (2020) Fase 1 para el Plan Maestro de Iluminación de Montevideo 2020, Plan Maestro de Iluminación IM / ITU. Udelar, FADU  
60 Idem anterior

Todas las propiedades arriba descritas son parte de la experiencia urbana, condiciones espaciales que permiten construir un relato significativo. En la comprensión del espacio se interpreta la distancia y las direcciones. En el campo cinético, las series temporales que se experimentan en el transcurso del tiempo en movimiento refieren a transcurros cortos, de un punto a otro punto, en las que un elemento está vinculado con los dos elementos que hay antes y después de él.

Ver Figura 48.

Las particularidades de la forma urbana arriba descritas se complementan con el valor de los nombres y significados, Estos son características inmateriales que se suman a la imaginabilidad de un elemento. Los significados sociales, históricos, funcionales, económicos importan en este sentido y en el área central con el valor simbólico que implican.

En relación a algunos emprendimientos LVIS/LVP y su comunicación es interesante visitar su presentación en los medios digitales. No solo tienen el nombre propio de cada edificio, (que muchas veces aluden a paisajes), también tienen su propia página web y su sello de pertenencia a una marca: Altius, Alma, Magellán, Nostrum, familias de edificios que prestan servicio de posventa para el cliente e incorporan el sentimiento de pertenencia a un conjunto algo mayor.

Los elementos tipificados por Lynch se pueden materializar en múltiples modalidades y se presentan en simultáneo con varias capas solapadas. La calle Maldonado puede ser la vía rápida de salida del centro o la calle de las compras, es una calle más soleada para esperar el ómnibus, más luminosa y tranquila que San José. Tiene mayor velocidad pero menos comercios. Es también el borde de las manzanas más uniformes de Barrio Sur, con las últimas casas entre éste y la rambla.

En todas estas apreciaciones intervienen claramente la escala y el diálogo espacial entre el observador y el ambiente

## VISTAS TRANSVERSALES CALLE CANELONES



NORTE

SUR

**ESTUDIO DE SITUACIONES**  
**ARBOLADO**



## REGISTROS



Canelones es sombría, algunos parches de sol le llegan desde alguna de las calles norte-sur en la mañana. Los árboles y su propia fachada sur le hacen sombra.

Las veredas son de un ancho casi constante. Finas.

Muchos depósitos en la fachada sur, una esquina muy vieja, con el colegio cristiano de fachada de ladrillo y entrada apretada en la esquina.

Descarnado, abre una fachada que es demasiado silenciosa. La acera sur es muy sombría. Es una cuadra homogénea: casas patio con algunos negocios cerrados al sur, colegio al norte. Al fondo, telón, se ven muchas ventanas de las fachadas traseras, blancas de los edificios nuevos que dan hacia Constituyente.

Aparecen más de una vez edificios de apartamentos de tres a cinco pisos, bajos con balcones en forma de "L" en esquina y un edificio de los 80. En Yaro el 582, el 145, el 116 aceleran hasta el punto más bajo y se nota. Bajada que se abre sol en una esquina con un edificio alto y tres casas bajas. A la derecha es el filtro esperable de padrones pasantes con movimientos de fusión para la construcción de edificios de apartamentos.

A la izquierda ya la manzana más pausada, pesada. Árboles deshilachados, pueden optar por doblar. Pero si sigo dos edificios sostienen con honor ochentoso las esquinas.

Si miro hacia Constituyente un claro extraño que aún persiste como un estacionamiento. Un edificio en obra que se ve desde el otro lado, otra fusión de padrones. Parada a mitad de la cuadra.

En las esquinas, edificios con balcones en ángulo, propio de los 50., un local comercial en esquina en constante alquiler; por su tamaño no sirve para edificios altos. Al sureste abre y es más llano. La bajada es acompañada por la percepción lejana del mar, se percibe el tejido triangular de varias esquinas hacia Constituyente. La cuadra siguiente es salteada en edad pero tal vez un poco más vieja y de altura más homogénea.

Los pequeños accidentes están pausados y homogéneamente repartidos.

Nada llama mucho la atención. Se suceden edificios de edades diversas, diferentes tipologías, diferentes alturas. Materialidades de un menú contenido: ladrillo, revoque imitación, revoque, a veces pintado, algo de piedra, muy pocos revestimientos.

Balcones altos de muro alto y balcones bajos con reja y postigón.

Ventanas perforadas en las fachadas, pocos planos de vidrio, casi ningún reflejo, los que hay se incorporan en el último año de la mano de los arquitectos invitados.

En la próxima cuadra se desordena con grandes predios con el Sanatorio y la Iglesia, el ambiente se desdibuja (o dibuja) de nuevo. Se ve la antena del canal 10. Calles rápidas Minas y Magallanes, de ómnibus acelerados, un retiro anulado, la emergencia de la domesticidad del basamento. Magallanes, con más fusiones de padrones que Minas y por el sanatorio resiste la sustitución.

Más del Canelones esperado.

Un edificio que sustituyó una casa estándar un tiempo tapiada. En esta zona aportan calidad las casas de un piso. La única intervención es un edificio de tres pisos, precario. Otra obra en esquina, un edificio promovido máximo, y enfrente un padrón en "L" producto de la fusión de dos padrones.

urbano. Esta escala de apreciación de la ciudad y del territorio en general es indispensable para identificar cada tipo de componente. La escala tiene que ver con la proximidad y la distancia, refiere a varios aspectos, dimensión, proporción, masa, hueco etc. Lo que a escala de un barrio puede ser un espacio reunitivo nodal, puede pasar totalmente desapercibido por quien se orienta en otros sectores de ciudad o está buscando el centro principal.

El área centro sur bajo la acción de LVIS/LVP junto con edificios de cooperativas cada vez más visibles en áreas centrales, y otros edificios de apartamentos no amparados en esta ley, intensifica y retoma su carácter de vecindario al incorporar más vecinos de una sola vez. Así lo indicaba en el capítulo 2 la Encuesta Continua de Hogares y que este trabajo definió como centralidad elegida para vivir. Las nuevas construcciones cada vez más visibles cambian la vista de perspectiva lejana desde la calle, del paisaje más bajo que alto. Se vuelve un paisaje para observar desde pisos altos.

Sucede también que edificios de interés (por su arquitectura, valor histórico, espacialidad, calidad constructiva) no se divisen ya desde perspectivas lejanas. Quedan absorbidos en el tejido. A veces puede verse la parte baja del edificio y no la alta tapada por árboles o por otros edificios en perspectiva. Edificios como el Palacio Lapidó necesitan el ancho de 18 de julio para observarse, el Palacio Salvo necesita la Plaza Independencia, y el edificio San José ya en calle de 17 metros se mimetiza con el entorno.

Indica Ligrone: "Christopher Alexander en El modo intemporal de construir y Un lenguaje de patrones nos introduce a un tipo de análisis y una construcción de un "lenguaje" de proyecto urbanístico. Identifica patrones de acontecimientos y de espacio. Todo lugar adquiere su carácter a partir de ciertos patrones de acontecimientos que allí ocurren.

Los patrones de acontecimientos siempre están relacionados con determinados patrones geométricos de espacio." Como veremos, cada edificio y cada ciudad surgen, en última

instancia, de estos patrones espaciales. Uno de ellos es el padrón, molde clarísimo de la máquina de hacer ciudad. Define una relación espacial muy precisa y de fácil reconocimiento sobre el contexto naturalizado del entorno construido en el que se alberga. Sus medidas determinan estacionamientos, procedimientos estructurales, tipologías, cantidad de apartamentos, en suma, modos y maneras de habitar. Cabe preguntarse si las formas de lo construido acompañan estos modos o más bien los conducen.

### **El paseo como práctica**

Cada sitio tiene un relato propio. Para Jane Jacobs<sup>61</sup> "las calles y sus aceras son los principales lugares públicos de una ciudad, sus órganos más vitales. ¿Qué es lo primero que nos viene a la mente al pensar en una ciudad? Sus calles. Cuando las calles de una ciudad ofrecen interés, la ciudad entera ofrece interés; cuando presentan un aspecto triste, toda la ciudad parece triste".

Las palabras de este paseo, lo que se recorre de él indefectiblemente es particular a quien narra y a quien escucha.

El narrador, privilegiado, construye una historia a partir de lo que decide recoger aún sin saber si es útil o no. Existe un guión personal y evidentemente una intención. La idea es encontrar en este episodio urbano lo pequeño que resulta de lo estructural. Detalles de la ciudad, de las fachadas, de las entradas, fragmentos cotidianos o menores que pareciera no hiciera falta mencionar, ni reconocer, ni dibujar.

En los detalles se encuentra la ciudad. Lo que nuestras manos tocan nos hablan de historia, de historias de modos de pensar ciudad. Algunas experiencias quedarán fuera del marco y se retomarán quizás en estudios posteriores.

Salidas a campo que se repiten una y otra vez alertan sobre el cambio continuo del paisaje en tiempos muy cortos en la planificación montevideana. Solo en pocas semanas se

61 ETSAM, Extracto del libro "Vida y muerte de las grandes ciudades", Jacobs, J., Madrid 1998. Recuperado de: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n7/ajjac.html>

## SECCIÓN DE ESTUDIO



notaron cambios visibles.

El paseo se combina con la foto aérea, los datos del SIG de IM, los provenientes de la ANV entre otros y la intuición previa de posibles protecciones patrimoniales a los edificios que aún no han sido inventariados.

Para los urbanistas la interpretación de la ciudad es una experiencia social que devuelve elementos sobre la forma en que diseñamos y planeamos el terreno físico de la ciudad. Brown y Venturi en sus salidas a campo se planteaban como desafío principal encontrar los medios gráficos para distinguir el conocimiento objetivo y cuantificable del conocimiento subjetivo - no menos significativo en este caso- para complementar la mirada legal y planificada de la incidencia de los edificios de vivienda aislados en la percepción de la ciudad. Tal vez una ciudad collage como la piensa Collin Rowe podría resultar más asertiva en el contexto contemporáneo.

“Flaneur”, lector, coleccionista en personaje y actitud, o derivas y “promenades” han contribuido a la experiencia de la arquitectura desde distintos enfoques conceptuales.

Ver de Figura 52 a Figura 59.

#### 4.1.4 El talle adecuado. Medidas desde la calle

Una vez realizado el paseo de inmersión, se analiza la incidencia morfológica en la conformación física de la manzana. La construcción de la ciudad continúa en la suma de intervenciones desde la unidad predial que define, enmarca y caracteriza el espacio público. La relación y las cualidades del espacio privado (ocupado, y libre) y el espacio público determinan el paisaje urbano. La normativa lo ha modelado y lo modela.

Repasaremos los parámetros más relevantes de la imagen urbana y las medidas que conforman el molde de esta ciudad central.

##### Retiros

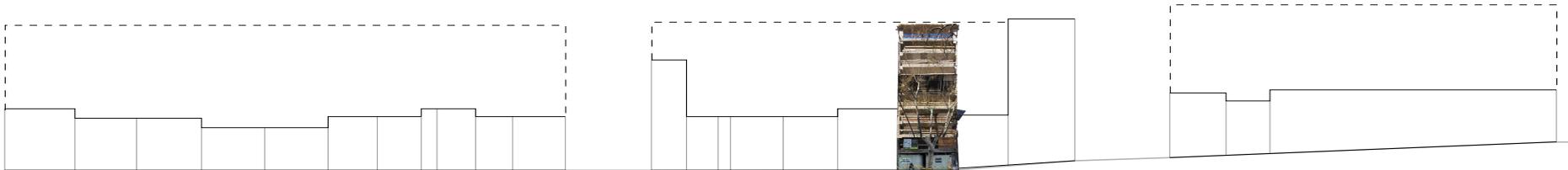
La normativa urbana del área de estudio no exige retiros frontales ni laterales, decisión que determinan claramente la conformación espacial de la calle. Fachadas continuas apuntalan un plano lateral vertical paralelo a la calle. Es por eso que la conformación del centro en su imaginario no contiene retiros, comparte la lógica bonaerense de los edificios en barrera asomados sobre la línea de fachada e incluso con volado continuo de padrón a padrón sobre ella.<sup>62</sup>

El paisaje es un territorio en conflicto, de disputas. Para descubrirlos el mapa “Nolli” nos da cuenta de estas tensiones. Blanco y negro, casi sin lugar para el matiz. Podríamos, como el original, integrar los espacios cerrados de los edificios públicos al espacio abierto. Pero en esta pieza de estudio estos espacios están cargados de usos no perceptibles como accesibles.

Ver Figura 60.

Existen pocos retiros producto de ensanches viales anteriores. Son excepciones que no han aportado calidad porque son tramos muy cortos como para generar un espacio alternativo de uso en la vereda o han sido enrejados. En estos espacios, es vital para su disfrute el asoleamiento y las calidades

<sup>62</sup> En Buenos Aires los barrios de Microcentro, Recoleta, Palermo, etc.



Arriba: La calle con sus pendientes naturales y artificiales, en amarillo los edificios menores a 10m de altura, en naranja claro entre 10,1m y 16,4m, en naranja fuerte los edificios entre 16,5m a 26,9m, en rojo desde 27m.  
 Abajo: El edificio de apartamentos registrado para el trabajo como figura y no fondo.

Figura 52.  
 Elaboración propia.

## REGISTROS

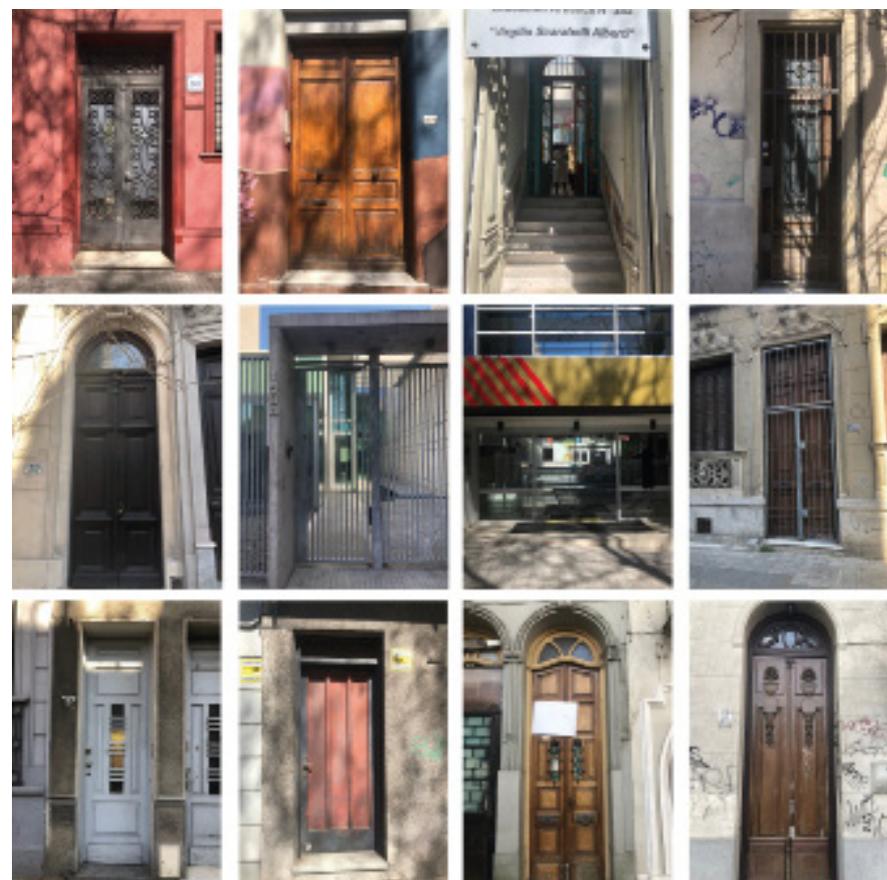


Figura 53.  
Elaboración propia.

## REGISTROS



Figura 54.  
Elaboración propia.

## REGISTROS

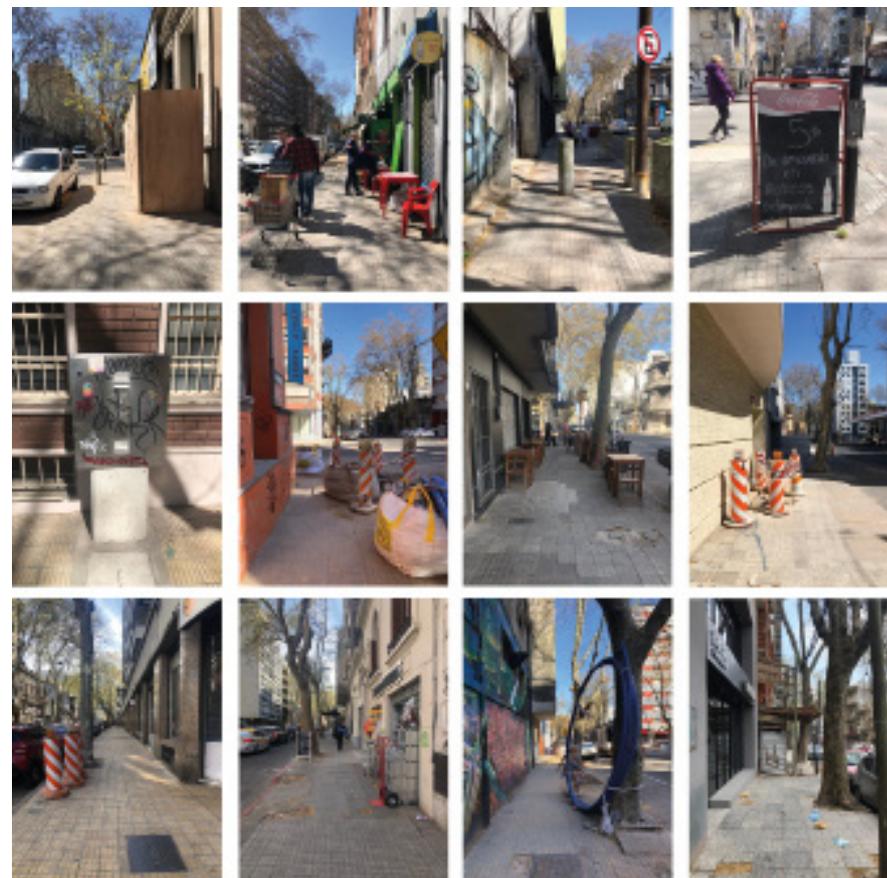


Figura 55.  
Elaboración propia.

## REGISTROS



En la planta baja se ve el vínculo entre la gestión urbana y la forma arquitectónica. Negocios, autos, halles de entrada. Más que los edificios en su llegada a piso y la articulación con la vereda, interesan las relaciones que establece con otros edificios entre tiempos históricos y recientes.

Figura 56.  
Elaboración propia.

## ZONA DE ESTUDIO

- NODO
- MOJÓN
- LÍNEA COSTERA
- ⋯ VÍAS PRINCIPALES
- VÍAS TRANSVERSALES
- ▼ MÓJON MENOR
- ▲ PUNTO CONFUSO
- ⊗ ÁREA CAÓTICA
- ∨ DISCONTINUIDAD
- BORDE
- ▨ BARRIO

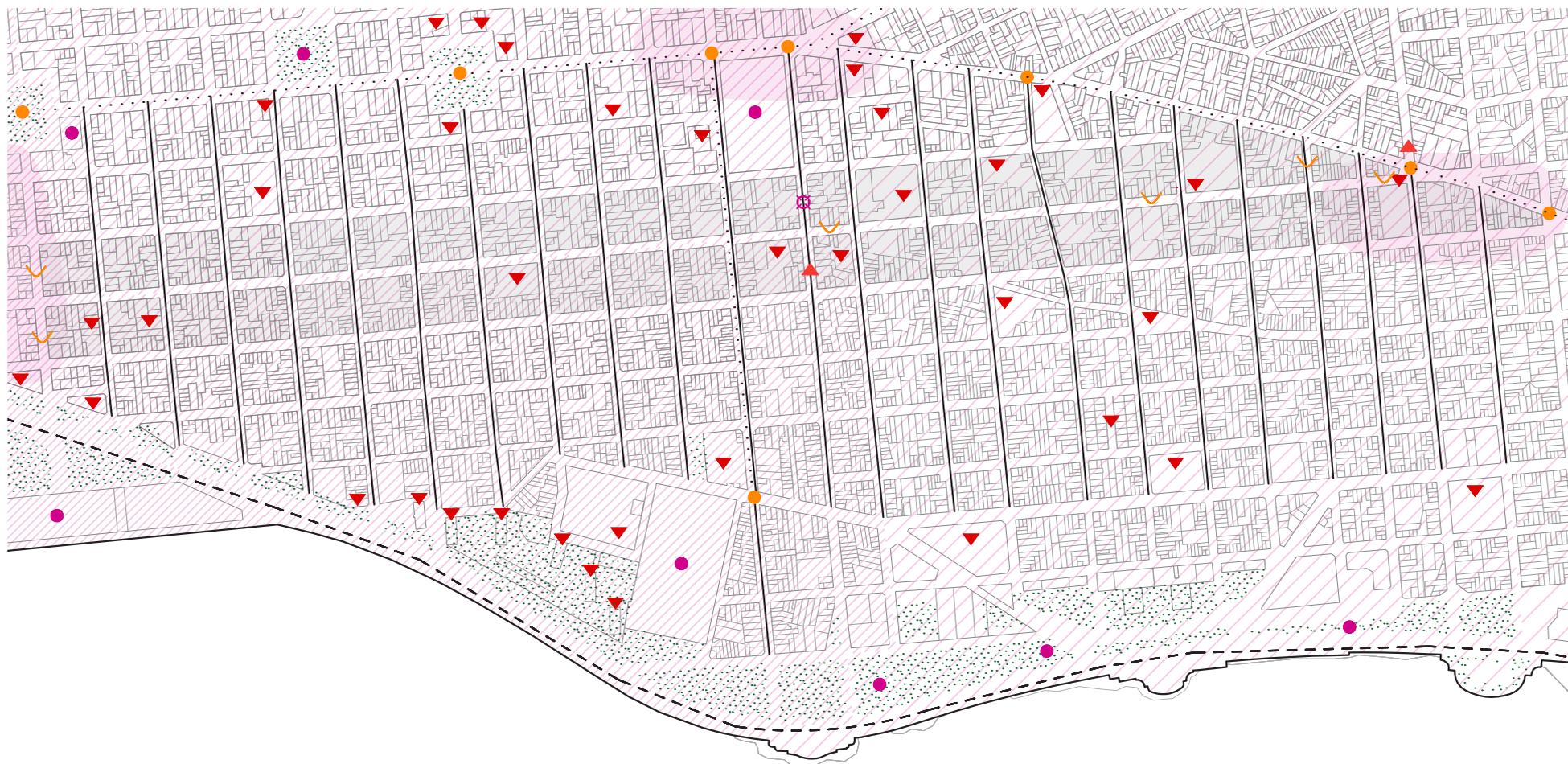


Figura 57.  
Interpretación del área centro sur a partir de la metodología para Boston City, Kevin Lynch.  
Elaboración propia.

## ZONA DE ESTUDIO

- NODO
- MOJÓN
- LÍNEA COSTERA
- ⋯ VÍAS PRINCIPALES
- VÍAS TRANSVERSALES
- ▼ MÓJON MENOR
- ▲ PUNTO CONFUSO
- ⊠ ÁREA CAÓTICA
- ∨ DISCONTINUIDAD
- BORDE
- ▨ BARRIO
- VÍNCULO MAYOR
- VÍNCULO MENOR

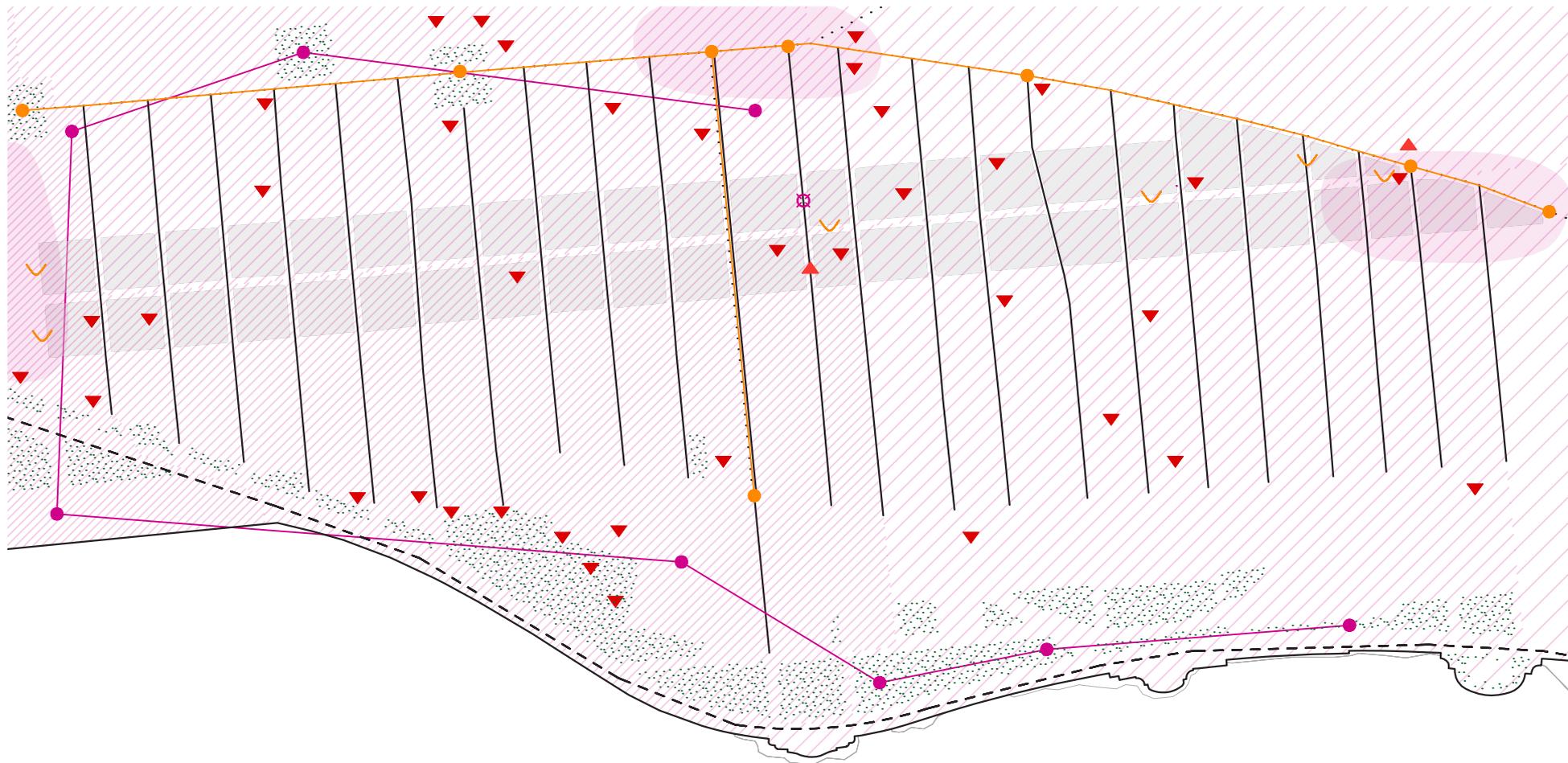


Figura 58.  
Interpretación del área centro sur a partir de la metodología para Boston City, Kevin Lynch.  
Elaboración propia.

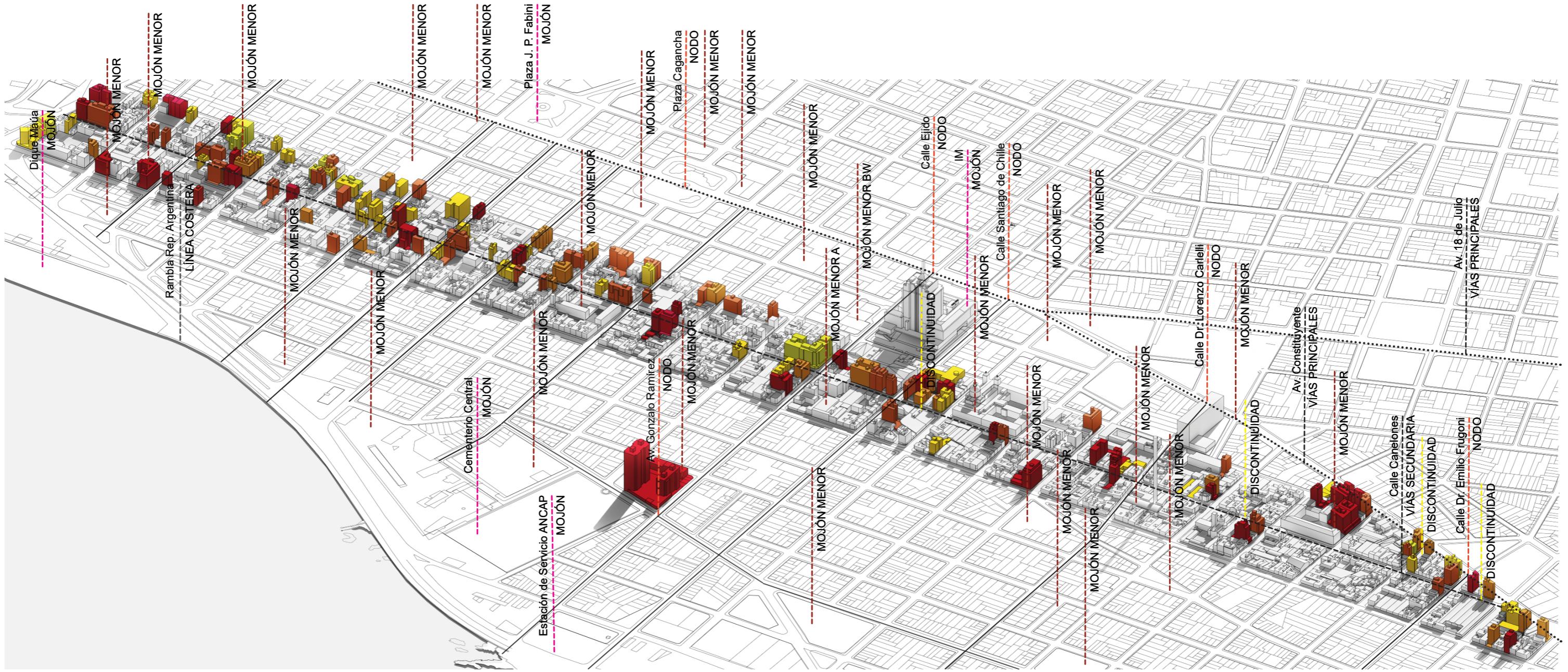


Figura 59.  
 .59  
 2020 Elaboración propia.

## ZONA DE ESTUDIO VOLUMETRÍA

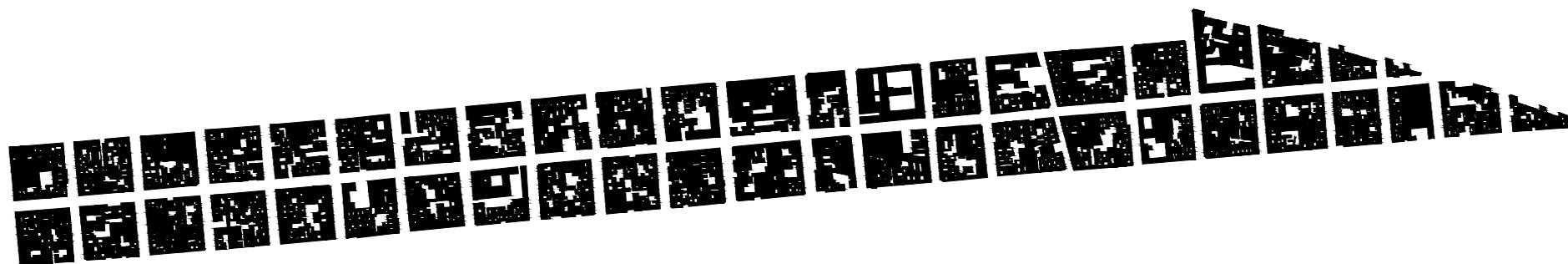


Figura 60.  
Mapa Noll a partir de imagen aérea Google Earth del área, 2019.  
Elaboración propia.

espaciales de la arquitectura que los delimita.

Parte de esta arquitectura se realizó aproximadamente desde 1940 (algunos edificios de renta) hasta principios de 1970 con edificios de planta baja y 6 o 7 pisos que ocuparon gran parte de la geografía edilicia del centro. Los padrones con un ancho promedio de 10 metros no permiten retiros voluntarios laterales en función de su rendimiento, lo que presupone que el hecho de contar con padrones pequeños hará que el proyecto edilicio se extienda hasta sus bordes (anula la autonomía del objeto edificado con respecto a su sustrato planimétrico). Busca a través de la norma - sin retiro y FOS 100% - continuidad con "lo público", calles, alineaciones, fachadas o "lo privado" patios, jardines, comercios (igualmente es posible por propia voluntad retirarse de los límites de propiedad, caso inexistente por la pérdida económica).

Los retiros de fondo se modelan de acuerdo a las medidas mínimas de los patios de ventilación e iluminación con las variantes en caso de servir a locales principales o secundarios. La presión de la demanda de suelo y sin control sobre los corazones de manzana los va conformando sin orden definido.

Una modalidad que reaparece en la zona es la implantación con un bloque adelante y otro atrás lo que, en cierta medida exige al corazón de manzana. Los retiros de fondo y la plasticidad del FOS son parámetros entonces oportunos en esta activación inmobiliaria para aprovecharlos en pro de una manzana más ahuecada, sostenible, menos artificial. Estas ideas se acompañan además por los gobiernos municipales sobre todo el correspondiente al Municipio B que a través de instancias participativas "bottom up" recoge la voluntad de los vecinos en actividades de huerta colaborativa entre vecinos. Términos que hasta hace poco parecían descontextualizados en el área son bandera hoy de los vecinos de Centro, Cordón, Ciudad Vieja, Barrio Sur, Palermo, etc.

## **Basamentos**

En las calles de ancho menor a 16 metros rige la normativa de basamento para mantener el asoleamiento y la escala edilicia del entorno de la casa estándar de acuerdo al ancho de la calle que enfrenta. Los basamentos configuran en general espacios urbanos desnaturalizados a veces con poco mantenimiento, otros enrejados. Pero también logran una cinta continua de baja altura, mayor perspectiva en el arco de la calle y mejor asoleamiento.

No pueden incorporar árboles porque la normativa en la zona permite tener estacionamientos en subsuelo hasta la línea de edificación. La altura de 7m no coincide con las alturas mínimas interiores (2,4m + 2,4m + entresijos y azoteas) que rige para los locales habitables, o si pensamos en locales comerciales en planta baja y vivienda arriba (3m + 2,4m + entresijo), o hall de entrada y vivienda arriba (2,2m + 2,4m + entresijo) entre otras combinaciones posibles.

En este punto cabe cuestionarse en relación a la noción de transición y a la extensa vida de los edificios. Los 7m se asocian a la altura de la casa estándar. Para llegar con estos cortes transversales a los 7m, en general debe recurrirse a estructuras auxiliares. Pasado el tiempo y si ya no quedan casas estándar se puede revisar el hecho de mantener el basamento que replica lo que ya no está. Cuando aún existen, podría plantearse proyectos más adecuados al contexto de la calle en que se instalan. Por tanto, en la condición de transición tanto el basamento como la altura exigida por la normativa son parámetros a discutir que se retomaran en el capítulo 5.

Ver Figura 61, Figura 62 y Figura 63.

## **Alturas**

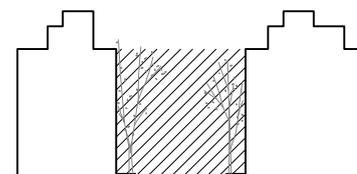
Como hemos visto antes previo al POT (1998) regía un criterio teóricamente igualitario y democrático con respecto a la altura en Montevideo resabio del Plan Director: cada padrón del área urbana podía tener la máxima altura con topes y gálibos condicionada únicamente en función al ancho de la calle que

**CLASIFICACIÓN  
LIMITES**

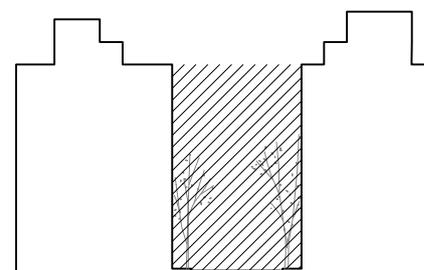


Figura 61.  
Balcones, garages, basamentos, formas de la vida cotidiana.  
Elaboración propia.

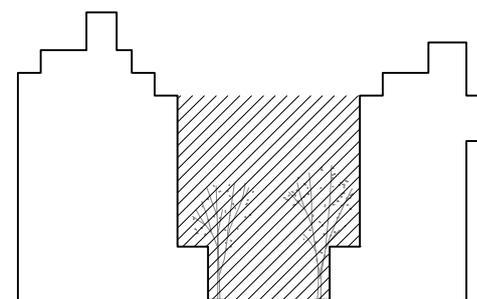
**SECCIÓN DE ESTUDIO**  
**ALTIMETRIAS**



ALTURA 16.5m  
Ancho de calle 17m



ALTURA 27m  
Ancho de calle 17m



ALTURA 27m  
Ancho de calle 16.5m  
o menor.

**EDIFICIOS**  
DE PLANTA PROFUNDA EN MANZANA BAJA.



Figura 63.  
Edificios de planta en L en manzana baja, en Barrio Pocitos.

enfrentaba de acuerdo a criterios higienistas.

En el imaginario se anticipaba un escenario de una ciudad que crecería a través de las arterias con edificios altos enfrentados y pegados. En algunos casos como vimos el proceso fue más agresivo (Pocitos, Punta Carretas) o menos (Malvín, Parque Rodó, Cordón). Dependió de la densidad de población y la elección del barrio de los futuros residentes.

El informe de Áreas caracterizadas así lo describía: "El desarrollo indiscriminado de la edificación en los 70 y 80 y especialmente en el último "boom" de la construcción fue un problema relevante en la medida de que ha sido la tipología privilegiada por promotores y agentes de producción y ha sido finalmente el modelo aceptado o incorporado por grandes capas de la población. Esta situación gravita de manera fundamental en la estructura del valor de la tierra. La sobredensificación resultante en algunas áreas residenciales agrega causas de deterioro medio-ambiental (aumento del tránsito y presencia excesiva del automóvil, ruidos, ausencia de espacios libres, disminución de la forestación, etc.)". Es de hacer notar también la pérdida de privacidad, asoleamiento, iluminación, etc., que se concreta cuando comienzan a conformarse los centros de manzana. Este proceso ha sido también la causa de la descaracterización y la pérdida de valores urbanos significativos de algunos barrios. Sin embargo, algunas de las intervenciones más traumáticas en la conformación del paisaje urbano y su calidad visual, se concretan cuando surgen, sin solución de continuidad y en medio de barrios con edificación de uno y dos niveles, las primeras construcciones de 24-30 m, como hechos puntuales. La tendencia a localizarse sobre avenidas o vías importantes de tránsito, hace que las repercusiones en su entorno inmediato sean absorbidas más fácilmente, aunque se produce cierto conflicto que se da en las manzanas con mayor altura cuando miramos la "cara de atrás" en el espacio.

En nuestra pieza de estudio como vemos en las imágenes, la transición no es tan traumática porque las diferencias de alturas son menores, 31m en Constituyente, 27m en general,

24m en Maldonado hacia Ciudad Vieja, 16,5m en sectores de Maldonado. Si miramos concretamente el espacio urbano el verdadero problema que esta tesis se plantea es el salto de los 12m (aproximados y continuados) - a los 27m dispersos, dato que resultó del relevamiento de alturas realizado.

Panerai - Castex también profundizan en el aspecto conceptual del reconocimiento arquitectónico de los tejidos urbanos y los valores de urbanidad cuando la relación entre padronario y edificación se configura con espacios comunes bien definidos (alineación de fachadas, tipologías homogéneas, jerarquías simbólicas). Hecho que esta tesis sugiere trasladar al reverso, al corazón de manzana y recurrir a otras estrategias como por ejemplo ciertas normas españolas que exigen un plano obligatorio de fachada hacia el centro de manzana.

Con la enorme dificultad de encontrarnos en un momento de pasaje, de cambio de modelo, de operaciones aisladas donde es muy complejo lograr acciones contundentes, no hay que olvidar que cuando la arquitectura moderna, comenzó a delinearse, los conflictos se sintieron y las sustituciones de palacetes y casas estándar extrovertidas no fueron un proceso pacífico. Sin dudas parte del éxito radicó en la calidad formal y estilística de la arquitectura y su capacidad de negociar con la forma del vacío. En el siglo pasado, en las décadas del 70 y 80 la norma y los códigos culturales se materializaron en otras tipologías. En Pocitos sobre todo se multiplicaron los edificios de plantas en "L", tipologías de 3 dormitorios y servicio muchas veces apareados, que penetran en la profundidad de manzana en prismas finos y altos constriñiendo las calidades espaciales del ambiente urbano.

## 4.2 Serie 2 Análisis tipo morfológico cuantitativo/cualitativo.

En esta serie se incorpora el análisis tipomorfológico bajo el concepto de morfología urbana al que hacen referencia autores referentes tales como Panerai- Castex, Aymonino, Rossi al que consideran como “la forma y distribución en el espacio de los edificios y demás componentes urbanos”<sup>63</sup>. También se toma la revisión local realizada por el TIUR, “Elementos de análisis urbano”. Y complementa Cullen, quien considera la morfología como una herramienta de los planes urbanísticos.

La metodología a seguir para la interpretación de la manzana y la calle en transición tipológica hacia el manejo del parámetro altura serán:

1. Realización de fichas en conjuntos de a 4 manzanas en las que se grafica la situación actual, un recorrido histórico por el cambio en la unidad y sus tensiones periféricas.
2. Identificación y ubicación de proyectos realizados de obra nueva (proyectos nuevos medianos y grandes según la clasificación de la ANV publicada en su página y por observación directa. Documentación fotográfica de cada uno de ellos en la relación edificio - contexto.
3. El estudio de una manzana, sus padrones, usos y edades de las construcciones según lo planteado en la sección 1.4 del capítulo 1. El volumen capaz edificable en caso de sustitución y el que se no es posible construir por la dificultad real de hacerlo. Se señalan los padrones que se verían afectados por protección patrimonial,<sup>64</sup> y por último se anotan algunos efectos de los procesos de sustitución.

63 Medina, M, Nudelman, J, Núñez, P y Matos, A. (2009.). Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula : tres barrios en la ciudad de Montevideo. Udelar. FARQ. ITU

64 El inventario se encuentra aún en proceso por parte de la UPP / IM

4. Realización de gráficos por tramo de calles, con identificación de alturas actuales y posibles.
5. Y por último una introducción a modificaciones en la altura.

Esta metodología podría complementar la base de datos interactiva que podría quedar publicable en una aplicación digital. Deberá recurrirse a sistemas de georeferenciación para realizar la volumetría de lo construido, ya no solo el perfil.

Es claro que la propuesta exige mayor profundidad de manera de poder trabajar y articular otros parámetros para aprovechar la sinergia de este cambio en el tejido. Se podría incluir la figura de conjuntos armónicos (normativa de conjuntos residenciales de gran tamaño vigente en Chile) u otras figuras o instrumentos para áreas específicas, como las que ya han sido nombrados barceloneses o bonaerenses.

Utilizaremos la definición de tipo propuesta por Panerai - Castex (sin ahondar exhaustivamente porque no es centro de esta tesis) donde un tipo “es un objeto abstracto construido mediante el análisis que reproduce las propiedades esenciales de una categoría de objetos reales y permite informar con economía. El conjunto de los tipos será la tipología. La tipología permite una comprensión estructural del tejido, los tipos constiuidos allí aparecen doblemente determinados por una cultura y una localización”.<sup>65</sup>

El estudio tipológico es un método descriptivo y es a través de la comparación que se distinguen los tipos y sus características por grupos. En el caso de la tesis se trabaja en padronarios homogéneos, se detectan las distintas arquitecturas del área a través de la obsevación directa y el SIG de la IM, o IDE.uy.

Para mantener el diálogo tipológico entre lo existente y lo nuevo se trabaja en perspectiva axonométrica como una manera de captar los ambientes urbanos sin perder la

65 Panerai, P. R., Depaule, J. C., Demorgon, M., & Veyrenche, M. (1983). Elementos de análisis urbano. Ins. de estudios de administración local, Madrid, 1983

capacidad de mostrar científicamente valores matemáticos - geometría y volumen -. Se mueve entre la unidad de modelación de padrón, a la de pieza manzana, y al conjunto de al menos cuatro de ellas para capturar tensiones cercanas en el cambio tipológico.

Luego de la inmersión en el ambiente urbano se individualizan algunos tipos, entre ellos y sobre todo los edificios en altura nuevos que se instalan, en general sin mediación con el ambiente circundante salvo que sean contiguos a otros anteriores. La arquitectura de la ciudad generalmente es anónima, pero se apoya en una estructura profunda que responde a una situación histórica determinada. Las 46 manzanas presentan gran coherencia y equilibrio urbano dentro de la diversidad. En esa diversidad se presentan las familias encontradas en el ámbito, familias programáticas, familias por alturas.

Ver de Figura 64 a Figura 69.

El centro presenta cualidades que lo hacen reconocible en su morfología, manzanas homogéneas en forma, pero heterogéneas en ocupaciones y usos. Edificios agrupados en familias por alturas y tipologías, de planta baja y dos, tres, cuatro, cinco, seis pisos construídos desde 1920 hasta 1970, edificios de casi 10 pisos o más construídos a posteriori. Se intercalan galpones, depósitos, párkings. colegios, iglesias, sinagogas, instituciones estatales, cines. Edificios mixtos y contemporáneos como el edificio del Cine Plaza en la Plaza Cagancha. Centro y Cordón son además sede de bancos, ministerios e instituciones estatales.

Los edificios que impulsaron esta tesis son en varios aspectos respuestas eficientes y oportunas a la contingencia del mercado. Están dispersos, o pegados a otro edificio, al lado de edificios patrimoniales, o casas bajas, a mitad de cuadra o algunos en esquinas.

Demoler, construir y habitar son las acciones que modifican la forma material y nuestra manera de percibir la ciudad. La ciudad se genera en una cadencia dinámica en condiciones

de continua inestabilidad. Arquitectos y urbanistas desarrollan estrategias para participar creativamente y anticipar instrumentos para su resolución, aún en circunstancias intermedias, o mejor dicho a sabiendas de su situación intermedia. La ciudad oficial con sus planos no se realiza o no totalmente en sus formas propuestas, pero sí se adapta a las realidades del territorio incluyendo prácticas inesperadas y patrones de comportamiento humano.

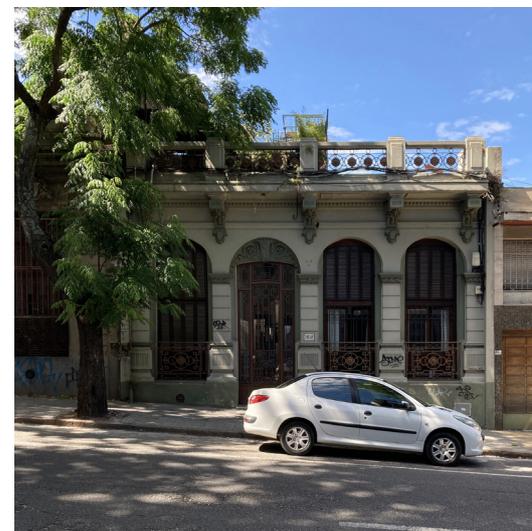
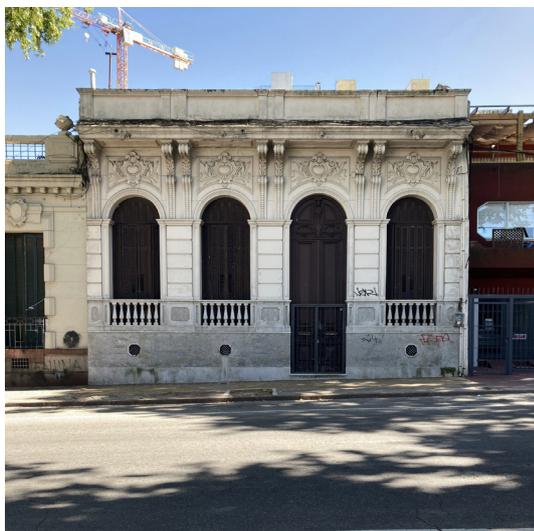
Los entornos urbanos son complejos, sistémicos y los cambios inevitablemente producen resultados inesperados.

El patrón de la ciudad presenta diferentes funciones y sus asentamientos se distribuyen y se mezclan en el espacio. El Centro ya se perfilaba como polifuncional previo al POT y éste así lo definió. Cordón se afirmaba como un tejido comercial y administrativo con varias instalaciones de instituciones públicas instaladas.

### **Las tipologías en el ámbito son:**

- La casa estándar de un piso.
- La casa de dos pisos con vivienda en ambos niveles o vivienda arriba y comercio abajo. Es la tipología más proclive a la sustitución. Por su tamaño y en general por el bajo estado de conservación y patologías recurrentes tampoco resultan elegidas para vivienda.
- Los edificios originales de renta de 3 o 4 pisos.
- Los edificios de planta baja y dos pisos de planta profunda en el padrón con varios apartamentos al fondo. Al estar en general en régimen de propiedad horizontal y pertenecer a muchos propietarios son también de costosa sustitución.
- Los tipos claustro educativos, religiosos u hospitalarios.
- Los contenedores para autos, depósitos o talleres.
- Los edificios de vivienda en altura.

**CLASIFICACIÓN**  
RANGO 01  
ALTURA MENOR A 9.00m



**CLASIFICACIÓN**  
RANGO 02  
ALTURA DE 9.00m a 16.5m



**CLASIFICACIÓN**  
RANGO 03  
ALTURA DE 16.5m a 27.0m



Figura 66.  
Programa: vivienda y comercio en planta baja  
Elaboración propia.

**CLASIFICACIÓN**  
RANGO 04  
ALTURA MAYOR A 27.0m



Figura 67.  
Edificios con sello propio.  
Elaboración propia.

**CLASIFICACIÓN**  
PROGRAMA VIVIENDA



Figura 68.  
Familias de vivienda por alturas  
Elaboración propia.

## CLASIFICACIÓN PROGRAMA COMERCIAL



Figura 69.  
Los comercios de cercanías se ubican en las plantas bajas.  
Elaboración propia.

La sustitución como lo muestran las axonométricas no solo implica un cambio morfológico sino un cambio en las reglas de intimidad. Los patios con calaraboya profundos y de muros anchos preservan la vida cotidiana de las miradas de los otros. La multiplicidad de ventanales vidriados y balcones que prometen extender las pequeñas unidades de apartamentos hacia el mundo exterior penetra en los techos de las manzanas en general bajas (de altura menor a 10m). Los apartamentos se miran entre sí en los horizontes de cota superior.

Ver Figura 70, Figura 71 y Figura 72.

El Informe de Áreas Caracterizadas registró la sustitución de numerosas edificaciones inclusive en perfecto estado por edificios de propiedad horizontal realizados por inversores privados o con apoyo del estado, observó el proceso de Pocitos con densificaciones excesivas, saturación de calles, sobreocupación del espacio privado en el interior de la manzana con discutibles condiciones de habitabilidad y cantidad de edificios altos que sin previsualizar su impacto en conjunto se estudiaban desde el predio aislado.

Al no poder conformarse la imagen final en un corto período de tiempo, el conjunto discontinuo en condición de transición se transforma en factor de degradación urbana. De esta manera el éxito o el fracaso queda librado a la mayor o menor solvencia técnica profesional con la que se resuelven las intervenciones puntuales.

#### 4.2.1 Geometrías del paisaje El sello del damero

Los primeros tipos de la ciudad de Montevideo que fueron habitados por los sectores carenciados lo constituyeron los conventillos, construidos alrededor de 1870, que junto con las casas de inquilinato se asociaron mayormente al éxodo rural. Durante el siglo XIX y XX convivían el inquilinato sin regulación con los barrios obreros construidos por frigoríficos o por AFE.<sup>66</sup> Emilio Reus fue el primer desarrollador, especulador financiero que loteó y construyó 25 manzanas del área central de Montevideo.

Ver Figura 73, Figura 74, Figura 75, Figura 76.

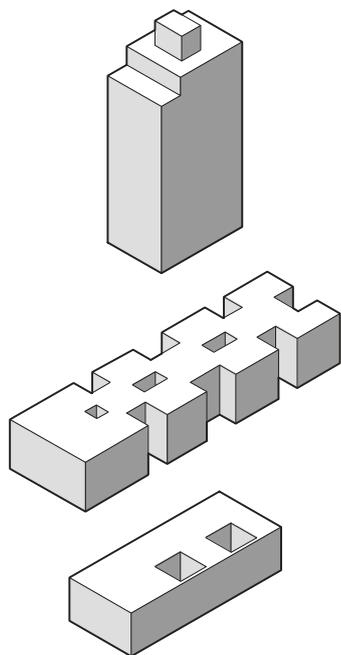
Repasaremos ahora los registros de la ocupación de la manzana. La manzana de borde cerrado y centro macizo con alta densidad de ocupación fue operativa a la casa estándar protagonista de la arquitectura de la ciudad batllista. Utilizada para vivienda propia o de renta con un rol pivotante entre lo introvertido y la expansión, la casa patio protagonizó en la ciudad antigua la primera sustitución patrimonio -renovación. Reconvirtió, controló los jardines en el centro del primer amanzanado, capturó en sucesión de habitaciones con o sin techo las atmósferas domésticas. La casa patio se construyó en toda la parcela, un "extrude"<sup>67</sup> perfecto de llenos y vacíos, de masa y huecos con las proporciones que la bovedilla y los muros portantes permitían. La manzana se engrosó. Una casa asociada a la otra, alineadas en el borde, compartiendo un muro medianero. Este perímetro pasó de línea a masa, de borde a sustancia y eliminó los corazones de las manzanas coloniales. Incorporó de este modo el modelo introvertido y centrípeta.<sup>68</sup> Los patios se comportaban como vacíos neutros sin mucha distinción. Su ubicación los hacía principales o secundarios, circulatorios o higiénicos, o varias cosas a la vez. Manejaban la privacidad y la apertura. Pero sobre todo eran

<sup>66</sup> Asociación de Ferrocarriles del Estado

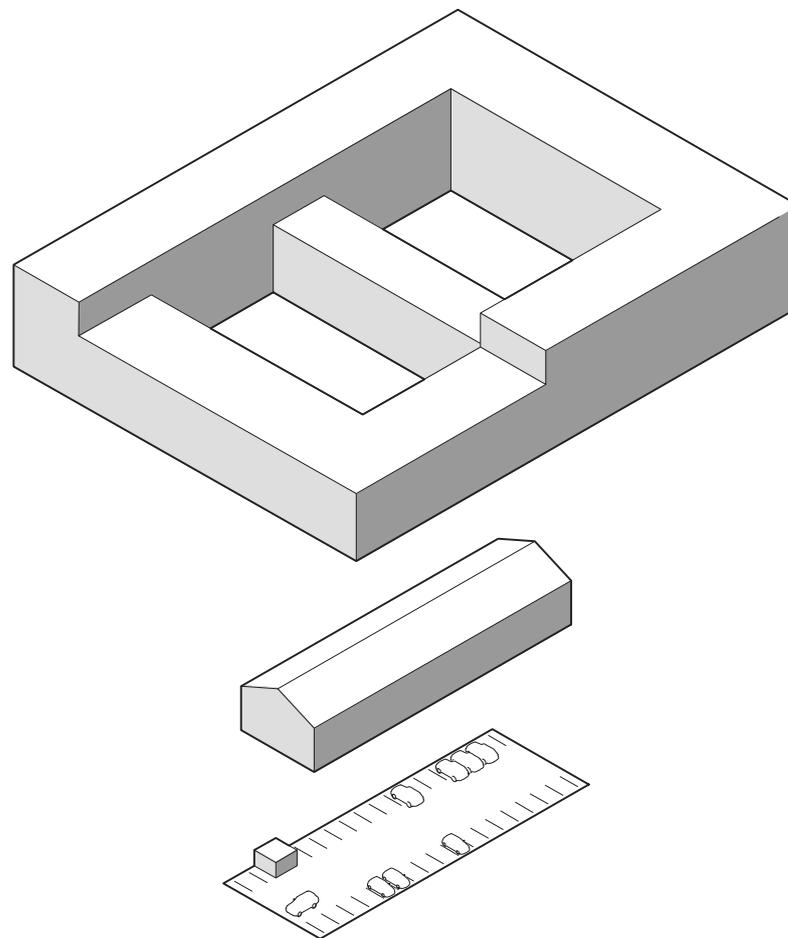
<sup>67</sup> Extrude comando de autocad para levantar un volumen desde un polígono plano con la altura que se desee. Extrusión .

<sup>68</sup> Sprechmann, T y otros (1986) Taller de Investigaciones Urbanas y Regionales, , "Propuestas a la ciudad de Montevideo -1986 ". Montevideo

## MORFOLOGÍA I



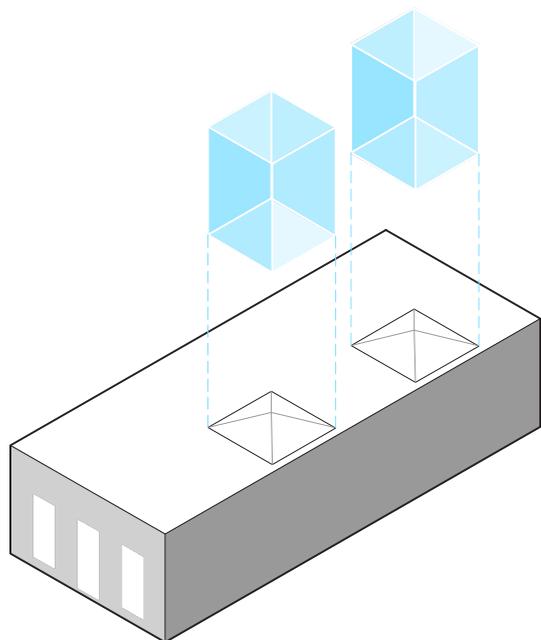
VIVIENDA EN ALTURA  
VIVIENDA EN PROFUNDIDAD  
CASA PATIO



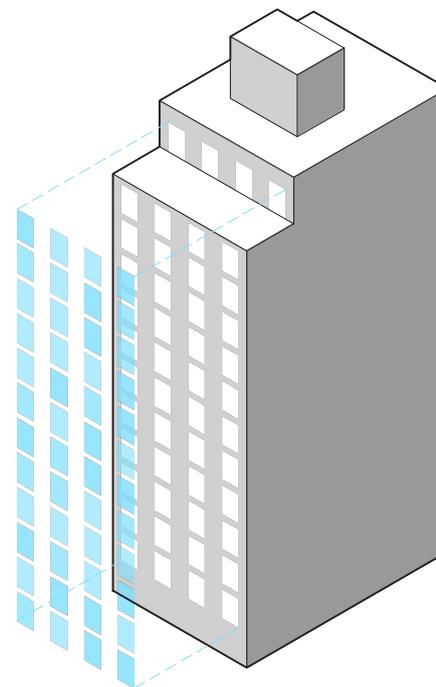
CLAUSTRO  
LOCAL - DEPÓSITO - ESTACIONAMIENTO

Figura 70.  
Elaboración propia.

## MORFOLOGÍA II



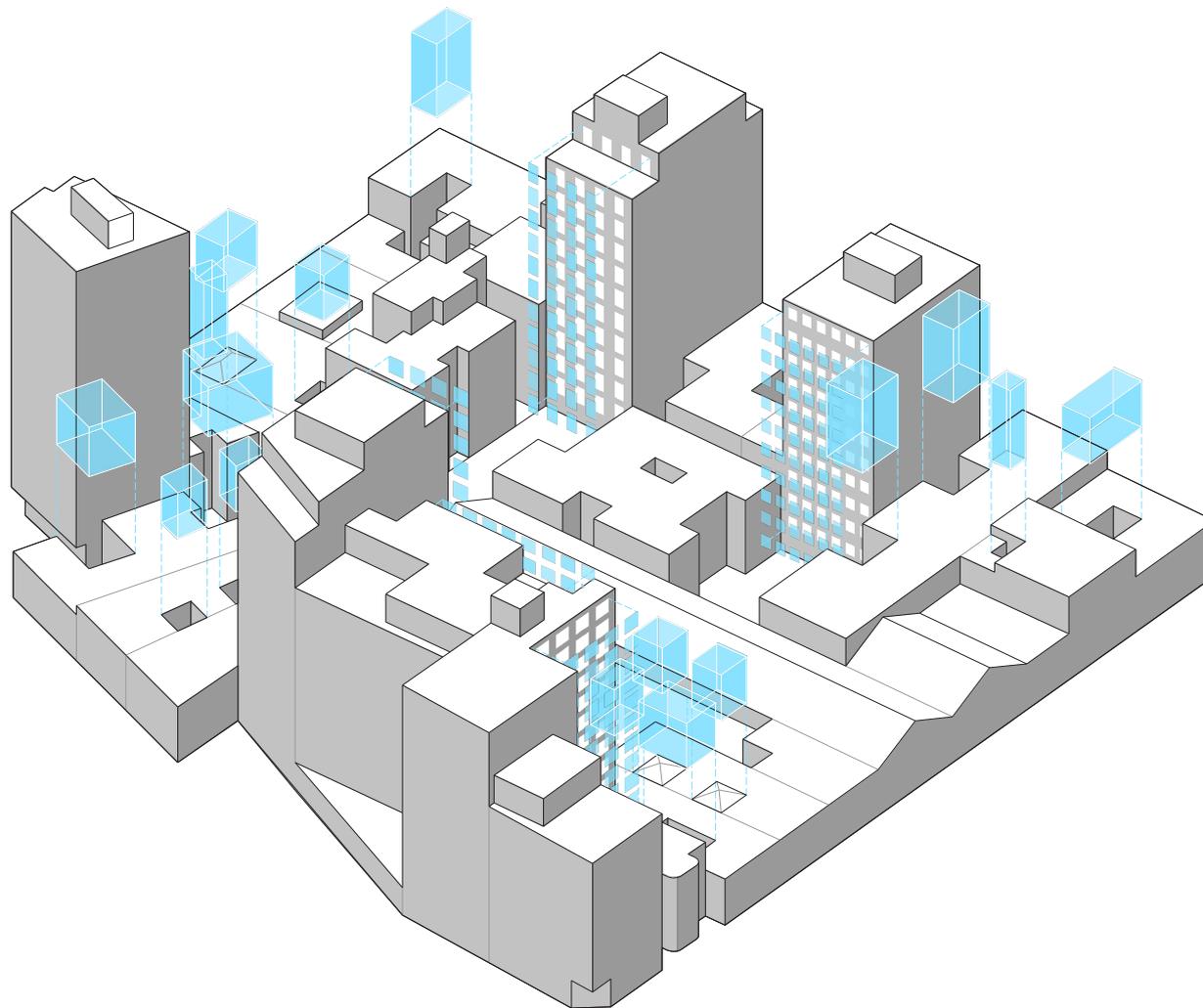
CASA PATIO



VIVIENDA EN ALTURA

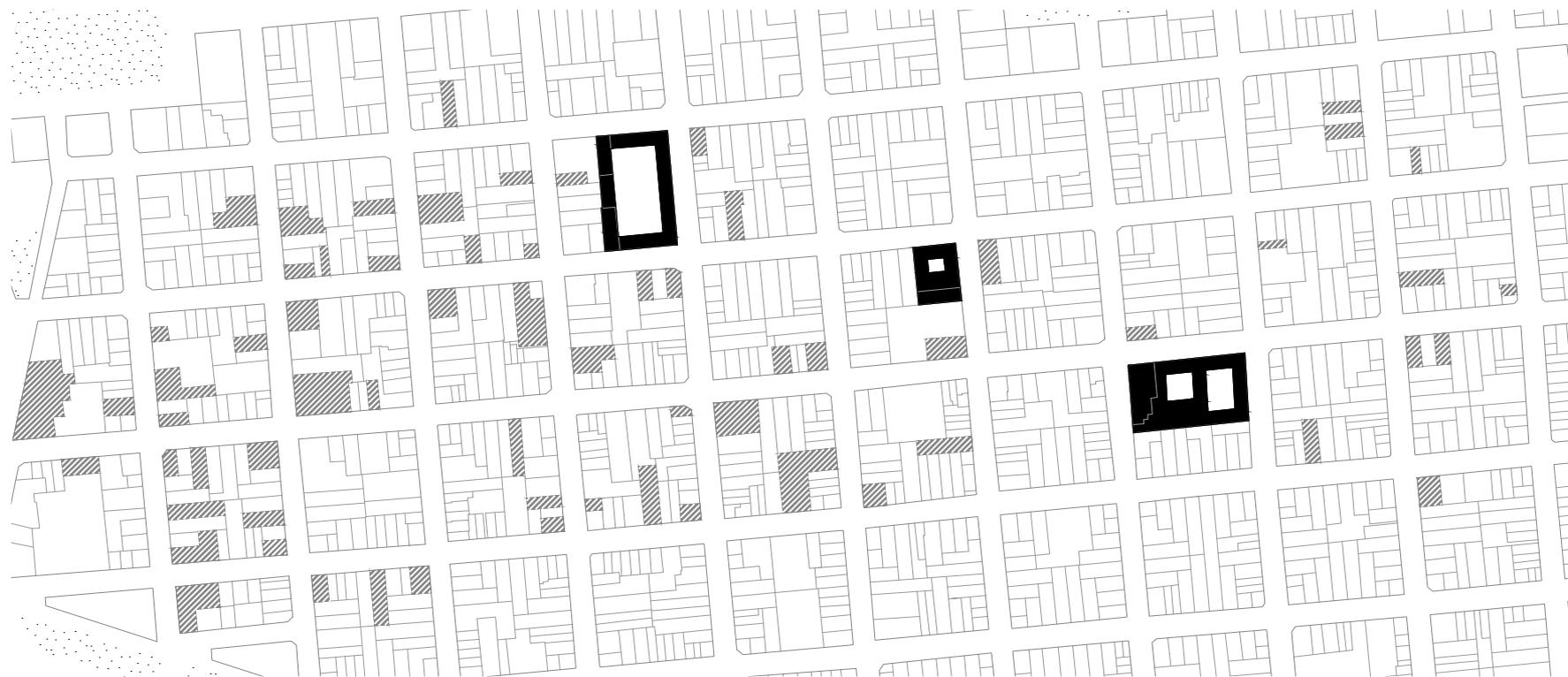
Figura 71.  
Elaboración propia.

## MORFOLOGÍA III



## VISTAS CRUZADAS

**TIPOS**  
**CIUDAD ANTIGUA I**



■ EDIFICIOS PRIMARIOS DE LA CIUDAD ANTIGUA  
▨ VIVIENDAS DE DOS O MÁS PLANTAS DE LA CIUDAD ANTIGUA

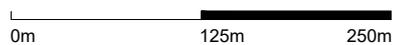
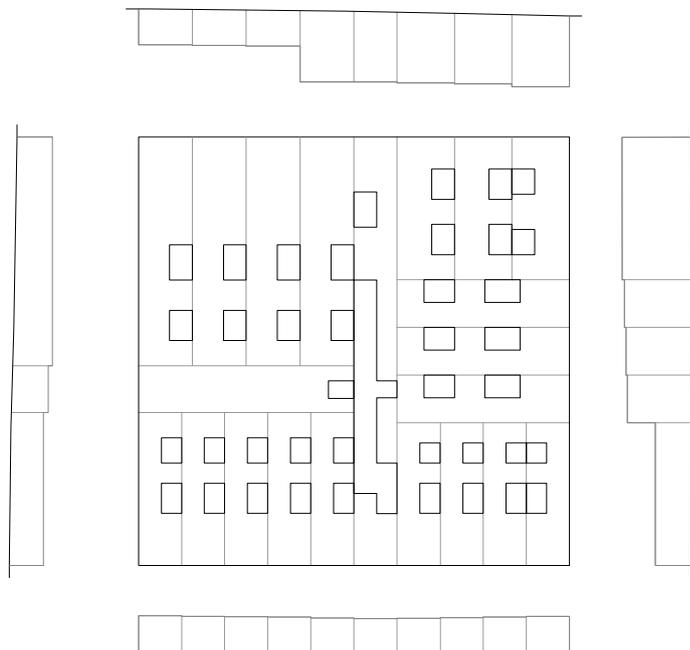


Figura 73.  
Basado en gráfico TIUR pg.18 y 20.  
Elaboración propia

**TIPOS**  
CIUDAD ANTIGUA II







la fuente de sol en invierno, de aire en verano, resguardado por sus cuatro paredes del viento. Iluminaban además todas las habitaciones. Esta conformación tipológica desprejuiciada es la que permitió a fines del siglo XX los reciclajes de varias viviendas pequeñas o de locales comerciales. Las nuevas clases sociales asociadas al florecimiento del comercio convivían en la casa patio en familias patriarcales. Estas edificaciones de dos plantas destinaban el nivel de vereda al uso comercial. El fragmento de estudio de esta tesis presenta muchísimas de estas tipologías. Permiten en la vida actual más luz y más vistas desde la planta superior. Supieron integrar negocios, talleres, artesanato, conventillos ocupados por migrantes y población afro. Fue la tipología esperable para un propietario adinerado y familias sin capacidad de ahorro durante el período que Uruguay fue cuna de migrantes. A principios del siglo XX tomaron altura los edificios de renta e incorporaron el concepto de patio urbano en altura. Modernos, más adelante, el Palacio Díaz y el Lapidó enriquecen nuestro fragmento para cambiar la imagen de Montevideo. Recursos como zócalo, basamento y torre ordenaban jerarquías urbanas. Con las transformaciones del Plan Director, la Ley de Centros poblados, y la Ley de Propiedad Horizontal se adoptó el edificio en altura en los años 50. Esta nueva tipología fue transformadora de la ciudad, provocó especulación, un "boom" en la construcción y aumento de los precios de la tierra; unidades más confortables que sustituyeron piezas patrimoniales de manera impactante. La norma permitió gran altura en toda la ciudad lo que derivó en desajustes entre la propuesta y la necesidad, contradicción constante de los procesos de transición. Los edificios altos no definieron tipologías sino delineaciones del espacio con alturas, retiros, alineaciones y ocupaciones del suelo. La higiene de la vivienda se relacionó con patios de aire y luz que modelaron la forma de las construcciones y de los apartamentos como lo vimos en los capítulos anteriores. La edificación en altura de a poco renuncia a las exploraciones de sus primeras etapas y tiende cada vez más a resolver restrictivamente los componentes del proyecto y disociarlos en planta tipo,

fachada frontal, medianera y fachada posterior. Si bien la ciudad no registró alteraciones significativas en la normativa que acompañaba las tendencias de desarrollo general. Sí se acentuó la transformación arquitectónica por densificación en las manzanas. Se conformó un sector grande, continuo, denso y en altura desarrollado en relación a la costa siguiendo la tendencia existente. Esto complejizó la estructura urbana haciendo más accesible a los sectores medios las áreas más privilegiadas a la ciudad y afectando las áreas centrales con crecimiento en altura indiscriminado y disperso. Con ellos se detectaron cambios en la intimidad de la vida puertas adentro en las tipologías existentes, en las nuevas tipologías, y entre ambas. Impulsos y crisis, Plan Nacional de Vivienda, BHU, PPT, cooperativas, emprendimientos privados resultaron cíclicamente en prismas encastrados en la manzana, o más visibles en las calles jerarquizadas y sobre todo en la rambla.

Cada tipo da formas urbanas distintas y su combinación calibrada da resultados espaciales diferentes.

Nuestro edificio de estudio es una propiedad horizontal. Es el caso de copropiedad del suelo y de la construcción por más de un propietario. Está regulado por la Ley 10.751 de 1946 y otras leyes posteriores.

Para conocer con mayor precisión el significado de propiedad horizontal se transcriben a continuación los tres primeros artículos de la Ley:

Artículo 1o - Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Artículo 2o - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al

uso común.

Artículo 3o - Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc. Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

La Propiedad Horizontal se presenta como un producto prácticamente terminado, sin posibilidad de modificaciones importantes, mientras que en el caso de Propiedad Común, se valora la posibilidad de transformación total.

Veamos el registro paralelo en la manzana:

La manzana fue en la apertura de la ciudad colonial protagonista del trazado del plano del Ing. Militar José María Reyes que planificó y diseñó el crecimiento fuera de los límites de la muralla sin cuestionar su ordenamiento introvertido.<sup>69</sup> Más allá de la muralla, la ampliación hasta el Ejido generó un tipo de ciudad siguiendo los ideales de la época. Esta conformación espacial y los elementos/patronos que la componen signaron y construyeron el patrimonio urbano y arquitectónico que hoy permanece, aún con variaciones, perfectamente reconocibles e identificables. Montevideo en su área central es Montevideo. Aún hoy más homogénea que heterogénea.

Los patronos del trazado urbano conforman un menú reducido: damero regular, manzana cuadrada, calle cerrada y continua en los límites de las parcelas, lote pequeño y mediano. Y

<sup>69</sup> Sprechmann, T y otros (1986) Taller de Investigaciones Urbanas y Regionales, "Propuestas a la ciudad de Montevideo -1986 ". Montevideo

también asociación de arquitecturas introvertidas de patios abiertos y consolidación de la azotea plana.

"Todo esto se hizo bajo la primacía de la lógica del agrimensor, ese especialista en el sistema métrico que releva, mide y compone, mensura y deslinda propiedades, y vuelca registros bien diversos sobre un plano...Hacer ciudad, hacer colonia, fue deslindar en tierras privadas aquellos elementos indispensables para soportar la vida en común: la circulación entre una vivienda y otra, y los mínimos espacios colectivos para sustentar la constitución de una comunidad de extraños. Subdividir parcelas, delinear calles y alguna plaza; homogeneizar rumbos y definir líneas corridas de edificación; confirmar o rectificar caminos preexistentes; eran las acciones mínimas cotidianas para hacer urbano un caserío o guiar su crecimiento gradual por multiplicación ... La base era la calle. El recurso más accesible la cuadrícula, legitimada desde el saber técnico por sus ventajas para la división del terreno, el tránsito y la fácil ventilación".<sup>70</sup>

La ciudad de la independencia según el TIUR, se manejó con las decisiones y la autonomía de los privados dejando de lado la regulación del suelo urbano centralizada para pasar a otros actores diferenciados: el estado que administra las políticas, los privados que hacen la ciudad y una norma general de regulación urbana.<sup>71</sup> El catastro se ajustó a las intervenciones arquitectónicas. Aparecieron los tipos ya visitados arriba: conventillos, edificios de renta que manejaron la relación público - privado con balcones y ventanas más grandes. Los halles de entrada marcaron la clase social enriquecida y el uso intenso de las azoteas. Convivieron la casa de renta de edificios de 5 o 6 plantas y los conventillos como vivienda de las clases populares bajo la lógica de su propietario. El padrón individual de buen tamaño fue la unidad básica de intervención ligada al módulo de manzana cuadrada y damero regular. La

<sup>70</sup> Rigotti, A. M. (2005). Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. A&P Ediciones. Universidad Nacional de Rosario p 130

<sup>71</sup> Sprechmann, T y otros (1986) Taller de Investigaciones Urbanas y Regionales, "Propuestas a la ciudad de Montevideo -1986 ". Montevideo

forma urbana siguió las líneas del pasado, calle continua y cerrada de baja altura con altas densidades de ocupación del suelo, casi sin espacios semi públicos. Parte del área de estudio mantiene todavía muchas de esas cualidades.

#### **4.2.2 Un conjunto de manzanas Registro contemporáneo.**

La ciudad no es una cuestión deductiva producto de la grilla que organiza gran parte de las ciudades del mundo. Sobre esta cuadrícula, dentro de la manzana, es su contenido espacial lo que la hace reconocible y diversa. Para Panerai la manzana es un tipo reconocido como organización espacial sobre la que se establece un acuerdo y en la que cabe hacer una enumeración de las propiedades y describir la evolución. En ese sentido el registro de la pieza de estudio se hizo en conjuntos de a 4 manzanas empezando por el este hasta el oeste. La tesis consideró cuatro manzanas como una medida espacial, una escala de acercamiento que permite visualizar en el conjunto tensiones externas.

Ver Figura 77 y secuencia.

La manzana es origen y destino de las construcciones que soporta. En el registro que sigue se sistematizan lo referente al punto 1 de la serie 2 (aún si los aspectos con que se presenta la complejidad urbana son indisociables y aparecen unidos).

Se procede a la realización de fichas en conjuntos de 4 manzanas en las que se grafica la situación actual, un recorrido histórico por el cambio en la unidad y sus tensiones periféricas

Se grafican las 46 manzanas del ámbito de estudio a los lados de la calle Canelones. Comienza con el grupo de 4 manzanas vinculadas por al menos una esquina desde el este al oeste de la calle Canelones.

Ver la visión en conjunto permite trascender los límites del área laboratorio (límites que no existen en la ciudad) y

tomar tensiones externas que modifican la matriz edilicia: emprendimientos cercanos, terrenos en espera de inversiones, baldíos etc.

Se registran las fusiones de padrones que se han realizado para grandes y medianos emprendimientos, se marcan los edificios en altura y por último se hace una valoración de áreas de oportunidad y otros apuntes de la autora

En esta sección, en cuanto a los trazados del parcelario se señalan los siguientes aspectos:

En la carpeta catastral la parcelación es capital en la convergencia de urbanismo y proyecto arquitectónico. En el sector la parcelación ya está dada y contiene una impronta “patrimonial” por su valor histórico. Los movimientos recientes tienen que ver más con la fusión de padrones para la obtención de mayor rendimiento en la operación inmobiliaria (caso de la CC 807). En el caso de la CC 442 ocurre el inverso, se divide el predio, hecho que sucede en menor medida.

La manzana genérica montevideana presenta un problema interesante en las esquinas La mayoría de los padrones son pequeños siguiendo el diseño de padrones que vienen de un lado o del otro del trazado geométrico de subdivisión en cuartos y en octavos. En este caso muchos son inutilizables para viviendas en altura, no se pueden incluir tipologías de las esperables de monoambientes y 1 o 2 dormitorios con sus núcleos de circulación. Muchas de las esquinas de la zona están resueltas con edificios bajos de 3 a 6 pisos, muchos con característicos balcones en ángulo, en otros casos algunas casas que se las percibe hoy fuera de escala, algún edificio precario de difícil sustitución sin recurrir a la fusión del padrón vecino. La calle Uruguay por el contrario presenta en varias esquinas torreones más altos que le dan movimiento al espacio urbano.

Las manzanas en general son bajas (en el entorno de los 12-16m de alto), asimétricas, cerradas, polifuncionales y de corazón descuidado. La línea de tiempo invita a mirar con zoom las apariciones de los edificios en altura, anteriores a la

# ZONA DE ESTUDIO

## ESCALAS DE ACERCAMIENTO

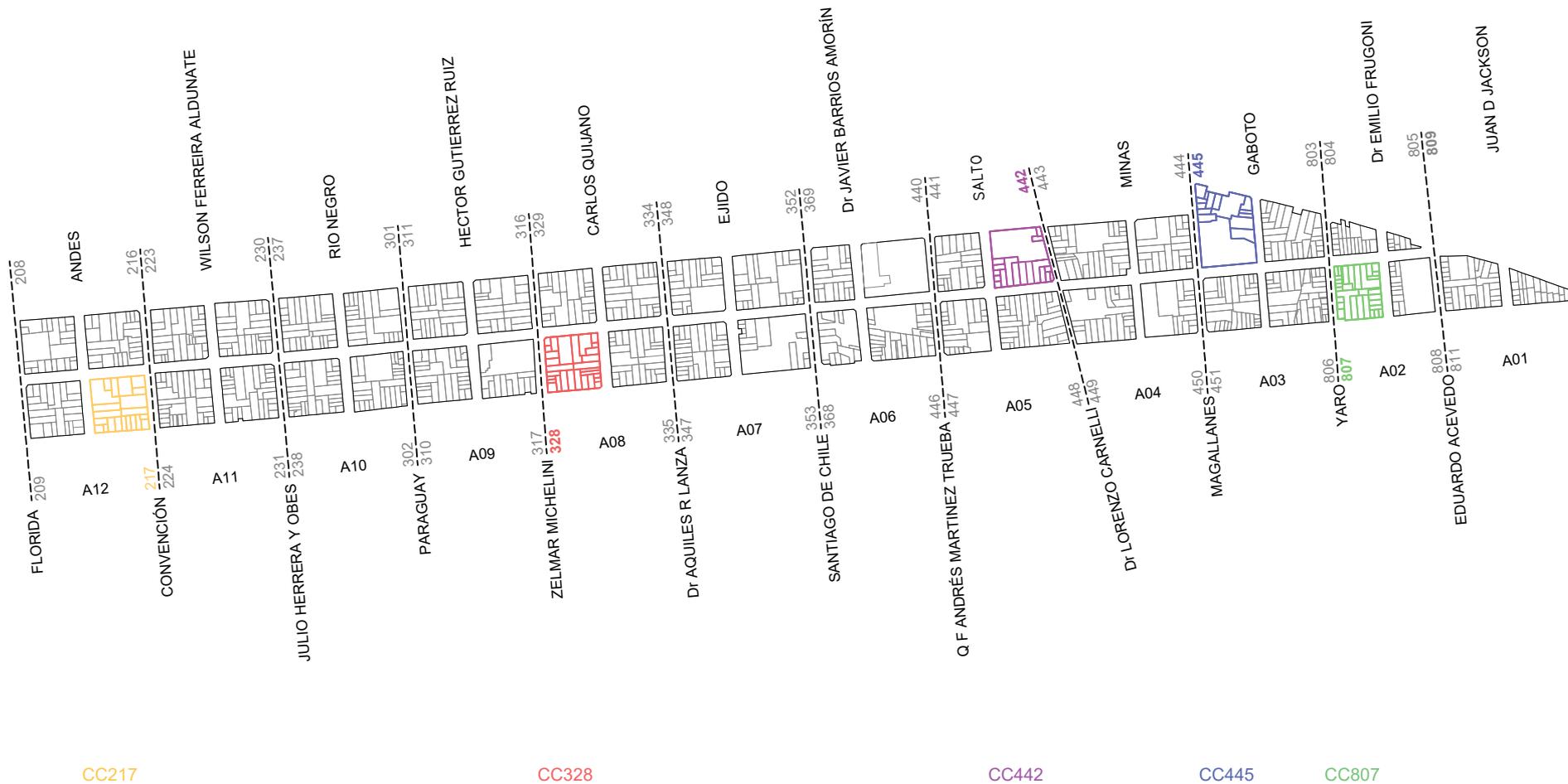
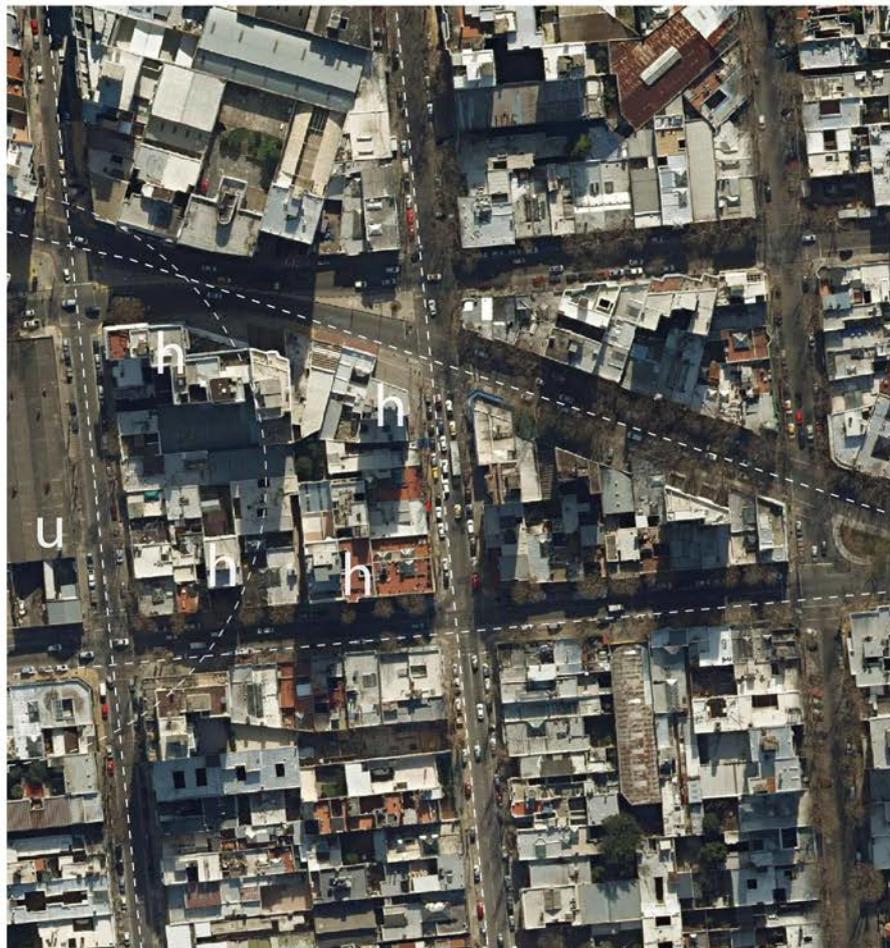


Figura 77  
 Secuencia de conjuntos de manzanas.  
 Elaboración propia.

LÍNEAS DE TIEMPO A01

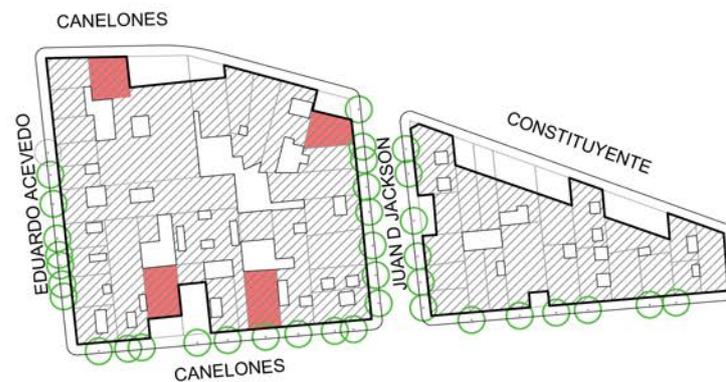


A01



0m 250m 500m

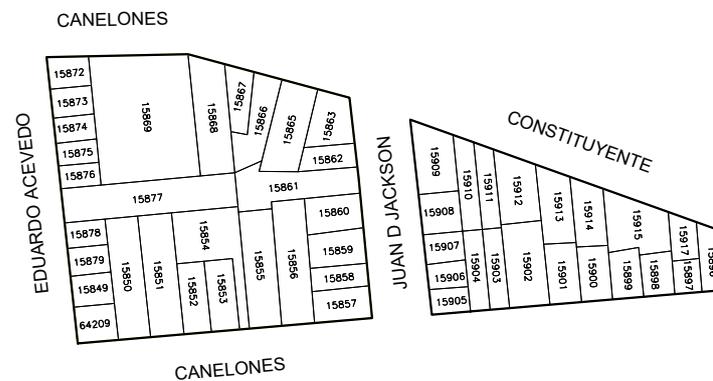
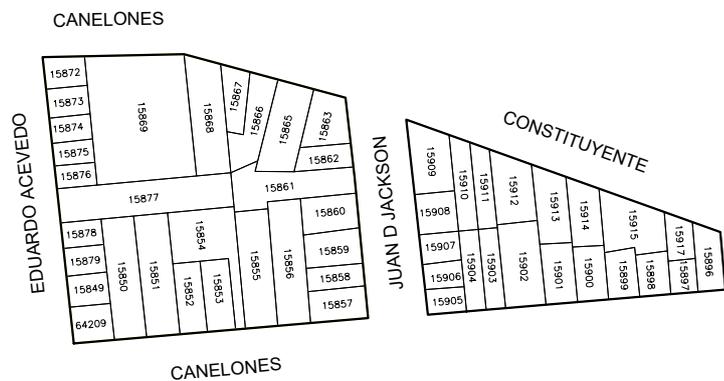
CC809 - CC811

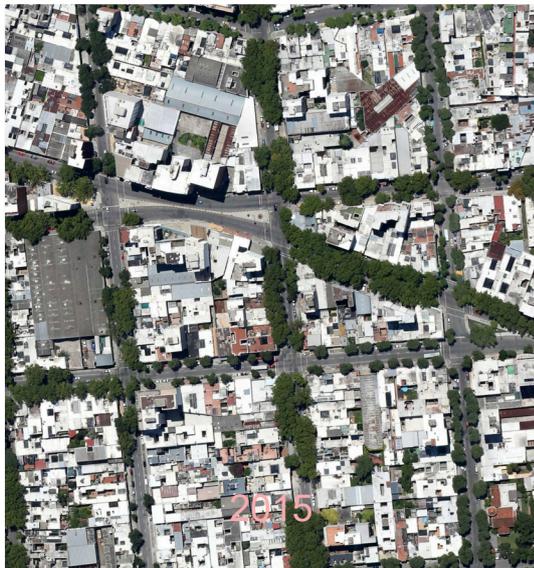


- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

# LÍNEAS DE TIEMPO A01 FUSIÓN DE PADRONES

CC809 - CC811





Ley 18.795 y los que adhieren a ella, y observar las sombras que instalan.

### 4.2.3 Padrones y Edificios.

Para ajustar el registro visitamos las manzanas elegidas y sus tipologías siguiendo los puntos planteados en la serie 2. Repasamos una vez más el sello - la manzana - y el resultado - el edificio- , ahora más cerca de ellos como objetos en relación y en convivencia tipo - morfológica.

Se continuó el trabajo con el estudio en las 5 manzanas elegidas según los criterios señalados en la sección 1.4:

- Manzana que da a una calle con jerarquización vial y con altura edificable mayor al resto del tejido cercano. (Carpeta Catastral N° 445)

- Manzana con intervenciones de alta gama próxima a áreas de oportunidad. (Carpeta Catastral N° 217)

- Manzana próxima a contar con un 50% de padrones que se sospechan catalogados Grado 1 o Grado 2 desde el punto de vista patrimonial. (Carpeta Catastral N°328)

- Manzana en vías de ser afectada por sustituciones recientes, en más de un 25% de su área. (Carpeta Catastral N°807)

- Manzana de pocos padrones (por presencia de un padrón grande) con intervenciones incipientes y un entorno en estado de transformación. (Carpeta Catastral N° 442)

- Manzana sustituida recientemente en un porcentaje mayor al 50% de su área. (Carpeta Catastral N° 445)

Como se señaló en el apartado 4.2 se procede a la identificación y ubicación de proyectos realizados de obra nueva (nuevos medianos y grandes según la clasificación de la ANV) y

por observación directa. Se registra cada uno de ellos en la relación edificio - contexto.

Los proyectos fueron ubicados a partir de las sucesivas visitas al sitio, desde las planillas proporcionadas por la ANV y en base a la información del SIG del MVOTMA. Se observaron en los conjuntos de a 4 piezas y en cada manzana estudiada.

Se continúa con el punto 3 en lo que respecta a la realización de gráficos por tramo de calles, con identificación de alturas actuales y posibles, y los servicios de la calle que conforman el paisaje público.

Se aborda la manzana a través del despliegue de sus 4 caras en un estudio en dos dimensiones. Se elaboran planillas con las alturas reales y con las que la normativa permite construir. Se agrega el equipamiento de calle: arbolado, plazas de estacionamiento, datos de anchos de calle en función de su incidencia en la normativa.

En cuanto al punto 4 previsto por la metodología: estudio de una manzana, sus padrones, usos, edades de las construcciones según lo planteado en la sección 1.4 del capítulo 1:

Se grafica el volumen edificable en caso de sustitución, los padrones que se verían afectados por protección patrimonial,<sup>72</sup> y los efectos de los procesos de sustitución.

Se marca el padronario y los rastros de sus trazas originales. Se registran las alturas en rangos. Se visualiza la matriz de la manzana que cubre casi el 100% de la misma, “alfombra” en muchos casos con patios pequeños rectangulares, - pocos - que horadan la masa.

Se ponen en relación subsistemas y variables en una planta con los siguientes datos: valoración de bienes a conservar – intuitiva -, altura de las edificaciones por rangos, edificios promovidos por la ley (nuevos, grandes o medianos), oportunidades, programas y tipo de propiedad. Se relevan las construcciones existentes a través de las imágenes de IDE.uy

72 El inventario se encuentra aún en proceso por parte de la UPP / IM

sumadas a las visitas al sitio. Se realizan las axonométricas de lo construido porque a posteriori se realizan lo que la norma permite y de lo "posible" a criterio de la autora.

El conjunto de edificios contiene el espacio donde se desarrolla la cotidianeidad, y multiplicado hacia adentro por cada piso, dos, tres, cuatro apartamentos contiene la intimidad. La noción de urbanidad procede del acoplamiento de la densidad y la diversidad de la ciudad. En ella cada vivienda con la forma y disposición propia deviene en un objeto habitado en el El El conjunto de edificios espacio.

Nos quedaremos con el edificio ligado al padrón para medir el espacio que ocupa la arquitectura en la esfera del urbanismo.

Los edificios son el pulso de las ciudades, desde las siete de la mañana los días de semana. La ciudad que nunca termina y nos hace sentir vivos puede ser un mecanismo tan perfecto para la economía como cuestionable para la salud de nuestro centro.

Ver Figura 78 y secuencia.

### **El proceso de producción: m<sup>3</sup>, edificio - manzana - ciudad**

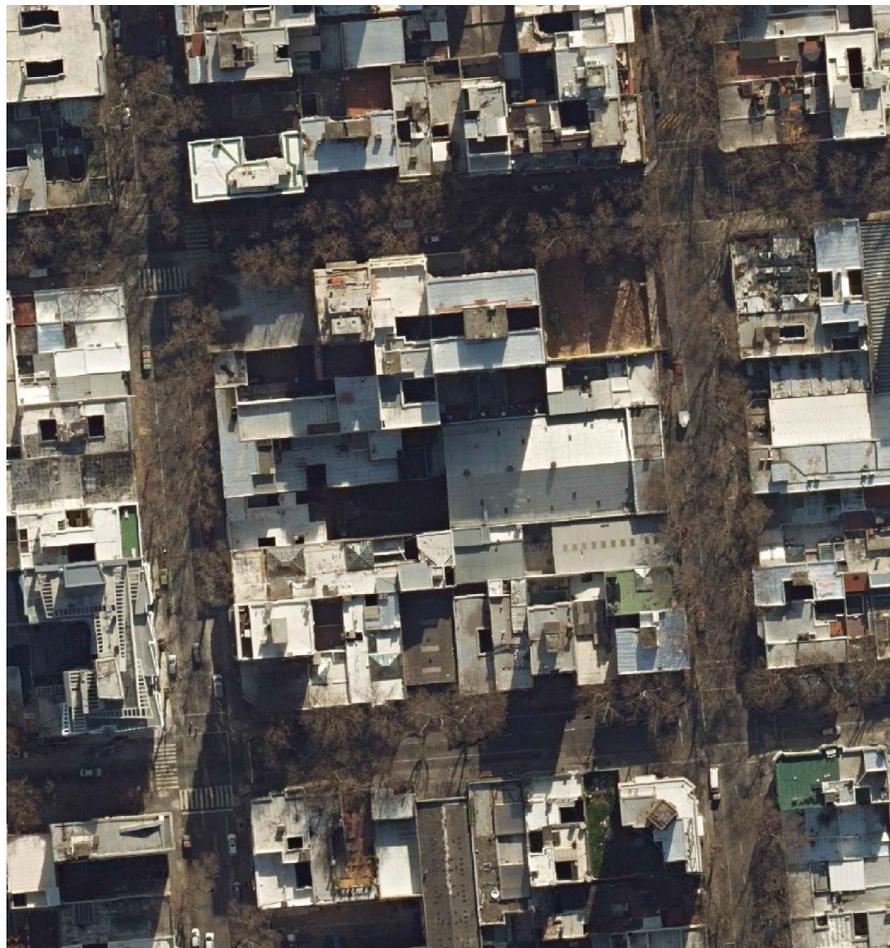
La máquina de hacer ciudad produce formas estables y duraderas en el tiempo, 100, 200 o más años. Esta permanencia justifica atender la morfología de la arquitectura cotidiana, la arquitectura excluida por la propia arquitectura, pero a la vez negocio seguro, encargo deseado y ahorro anhelado.

Con estos registros a la vista y a través de los aportes de Aldo Rossi (1966) visitamos "la arquitectura de la ciudad como arquitectura", es decir por su forma y materialidad y por su proceso de construcción en el tiempo. Se estudia la ciudad por partes como sumas enlazadas, en relación con sus variantes dentro de las áreas homogéneas. En particular el tramo elegido con sus pequeños matices es un tramo también homogéneo con características propias en situación de cambio. La unidad hace a la memoria y el paisaje vital

cambia. El manejo de esta relación se ve afectada de manera desigual por el cambio tipológico casa - edificio y por la tal vez monotonía de su resolución. El edificio es una pieza de ensamblaje casi repetible que intenta poco a poco en algunos ejemplos que se están construyendo en el área forzar creativamente una configuración urbana más elástica y variada.

Y en esta sustitución ¿cómo ensayar en 3 dimensiones la transformación urbana, la real?

**UNIDAD DE MANZANA**  
**APROXIMACIÓN CC217**



**CC217**  
**CARPETA CATASTRAL**

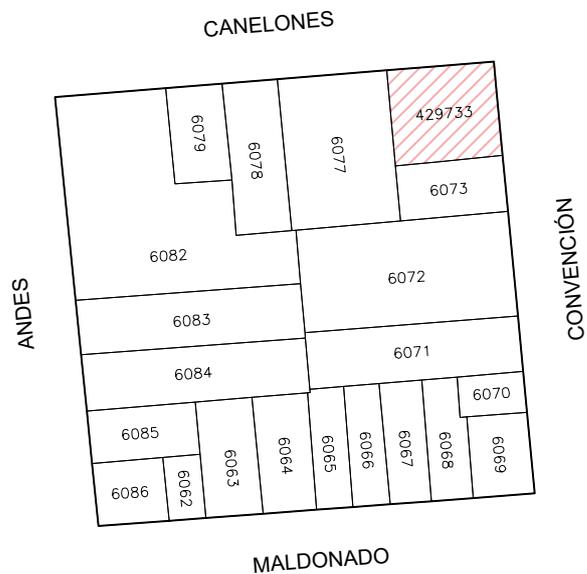


0m 50m 100m



Figura 78 y Secuencia.  
Más de un 25 % de subocupación de lo construido o estacionamientos.  
Fotografía de las cuatro esquinas de la manzana 217.  
Arquitecturas de autor desembarcan cerca de Ciudad Vieja con alto estándar.  
Se ve el cielo aún, la topografía de la ladera es relevante.  
Extraída de IdeUY .

# MODIFICACIONES RECIENTES DEL PADRONARIO CC217



PADRÓN FUSIONADO



PADRÓN PREVIO



Fusión de padrones necesaria para la viabilidad de edificios de viviendas en esquina.  
Elaboración propia.

**PADRONARIO-FACHADAS**  
CC217



CANELONES

87m



86m

CONVENCIÓN



ANDES

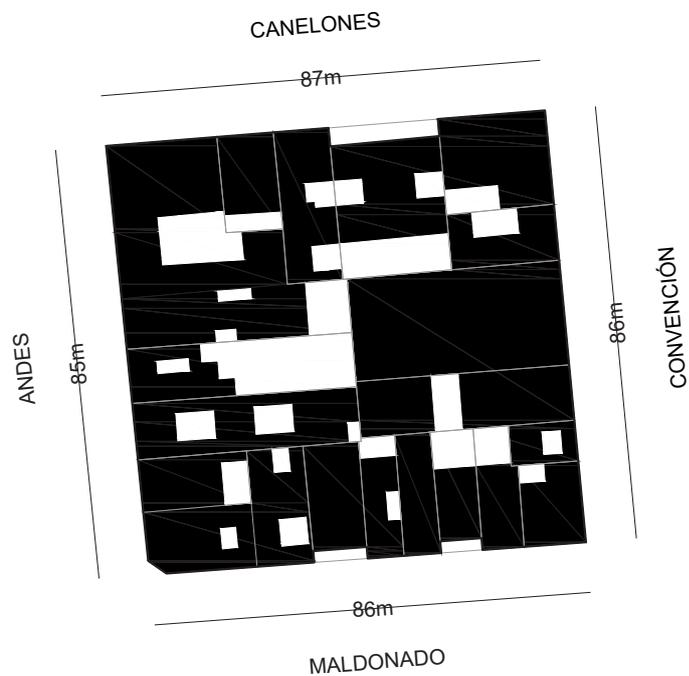
85m

MALDONADO



Elaboración propia.

**PADRONARIO-OCUPACIÓN : LLENO-VACÍO**  
CC217



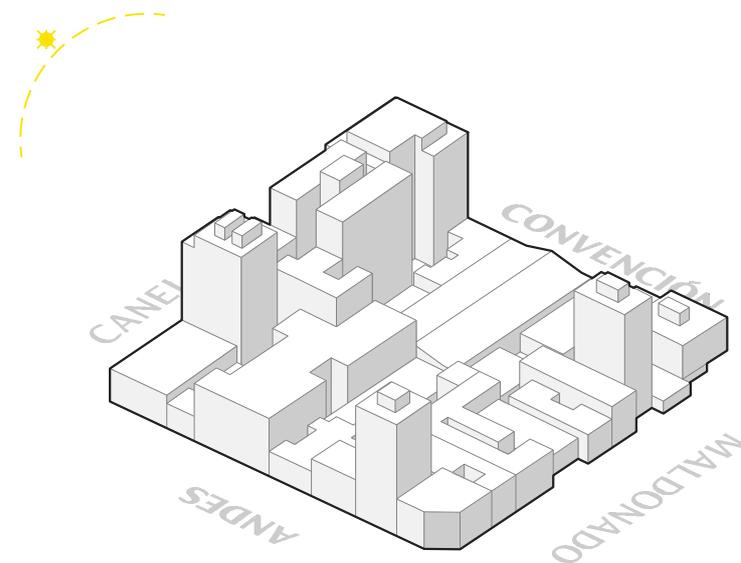
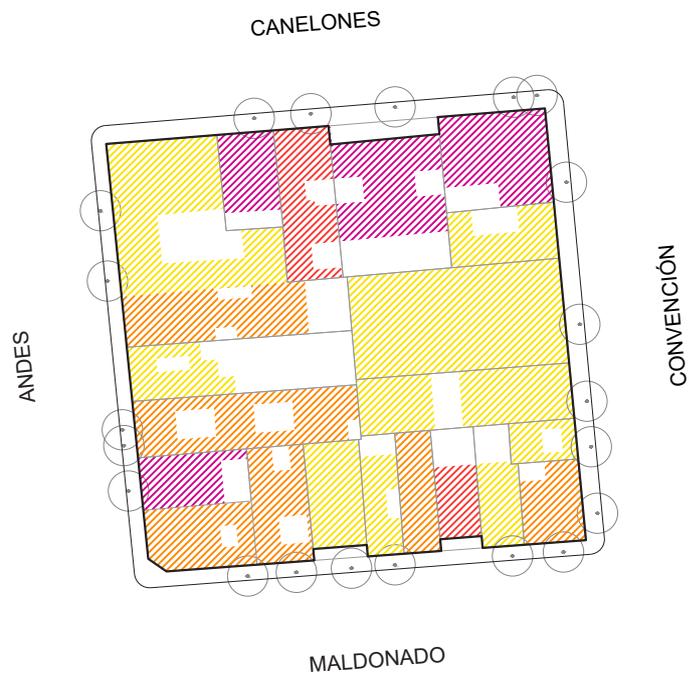
**CARPETA CATASTRAL N°217**  
CANTIDAD SOLARES: 21  
ÁREA MANZANA: 7428m<sup>2</sup>  
ÁREA CONTENIDA: 7303m<sup>2</sup>  
ÁREA VACÍO: 1335m<sup>2</sup>



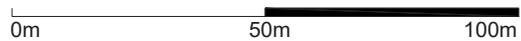
Alta ocupación de corazón de manzana  
Elaboración propia.

**ALTURAS RELEVADAS**  
CC217

EDIFICADO AÑO 2021



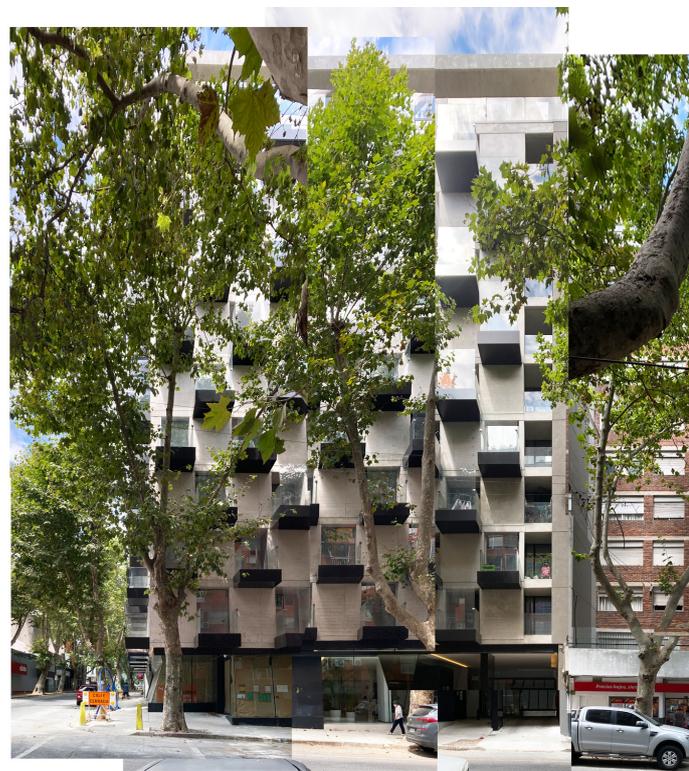
- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 27m
- ALTURA + 27m



**ARQUITECTURAS EN PROCESO DE CAMBIO**  
CC217

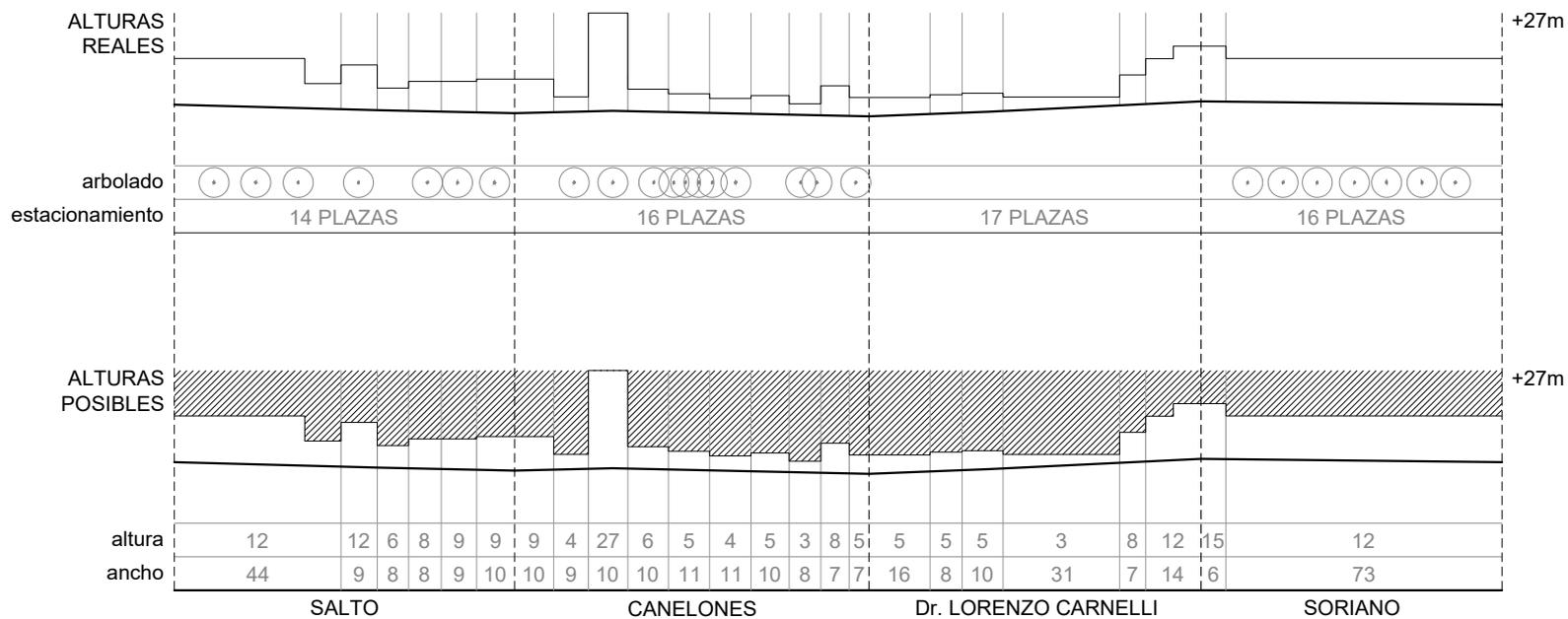


2015



2021

**MANZANA DESPLEGADA**  
CC217



**VISTAS TRANSVERSALES**  
CC217



N



S

- ANDES -



N



S

- CONVENCIÓN -

**DATOS**  
CC217

| TRAMO      | PADRON | USOS ACTUALES PREDOMINANTES |          |           |               | ALTURA |       | RETIRO | EDAD   |                | TIPO DE PROPIEDAD |    |
|------------|--------|-----------------------------|----------|-----------|---------------|--------|-------|--------|--------|----------------|-------------------|----|
|            |        | GLOBAL                      | P/PLANTA | ESTADO    | OBS.          | RANGOS | OBS.  |        | METROS | FECHA ESTIMADA | FECHA PRECISA     | PC |
| CANELONES  | 6082   | E ED                        |          |           | LICEO         | 1      | PB+1  | OCHAVA |        | 1917           |                   |    |
| CANELONES  | 6079   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 4      | PB+10 |        |        | -              | PC                |    |
| CANELONES  | 6078   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 3      | PB+7  |        |        | 1919           | PC                |    |
| CANELONES  | 6077   | HAB COM                     |          |           | SUPER / V COL | 4      | PB+10 |        |        | 1909           |                   | PH |
| CANELONES  | 429733 | HAB COM                     |          | FUSIONADO | V COLECTIVA   | 4      | PB+10 | OCHAVA |        | -              |                   | PH |
| CONVENCIÓN | 429733 | HAB COM                     |          | FUSIONADO | V COLECTIVA   | 4      | PB+10 | OCHAVA |        | -              |                   | PH |
| CONVENCIÓN | 6073   | HAB COM                     |          |           | PANADERÍA     | 1      | PB+2  |        |        | 1919           |                   | PH |
| CONVENCIÓN | 6072   | COM                         |          |           | PARKING       | 1      | PB+1  |        |        | 1919           | PC                |    |
| CONVENCIÓN | 6071   | E ED                        |          |           | ED INICIAL    | 1      | PB    |        |        | 1919           | PC                |    |
| CONVENCIÓN | 6070   | HAB COM                     |          |           | E GRABACIÓN   | 1      | PB+1  |        |        | 1911           | PC                |    |
| CONVENCIÓN | 6969   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 3      | PB+3  | OCHAVA |        | -              |                   | PH |
| MALDONADO  | 6969   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 3      | PB+3  | OCHAVA |        | -              |                   | PH |
| MALDONADO  | 6068   | HAB                         |          |           | VIVIENDA      | 1      | PB    |        |        | 1919           |                   | PH |
| MALDONADO  | 6067   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 3      | PB+9  |        |        | 1913           |                   | PH |
| MALDONADO  | 6066   | HAB COM                     | CERRADO  |           | COM / VIV     | 2      | PB+1  |        |        | 1941           | PC                |    |
| MALDONADO  | 6065   | HAB                         |          |           | VIVIENDA      | 1      | PB+1  |        |        | 1914           |                   | PH |
| MALDONADO  | 6064   | COM                         |          |           | PARKING       | 1      | PB    |        |        | -              | PC                |    |
| MALDONADO  | 6063   | HAB COM                     | CERRADO  |           | COM / VIV     | 1      | PB+1  |        |        | 1909           |                   | PH |
| MALDONADO  | 6062   | HAB                         |          |           | COM / VIV     | 2      | PB+1  |        |        | 1909           | PC                |    |
| MALDONADO  | 6086   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 2      | PB+3  |        |        | 1909           |                   | PH |
| ANDES      | 6086   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 2      | PB+3  |        |        | 1909           |                   | PH |
| ANDES      | 6085   | HAB                         |          |           | V COLECTIVA   | 4      | PB+10 |        |        | 1909           |                   | PH |
| ANDES      | 6084   | PENS                        |          |           | PENSIÓN       | 1      | PB+1  |        |        | 1921           | PC                |    |
| ANDES      | 6083   | COM                         |          |           | COMERCIAL     | 1      | PB+1  |        |        | 1906           |                   | PH |
| ANDES      | 6082   | E ED                        |          |           | LICEO         | 2      | PB+4  | OCHAVA |        | 1917           | PC                |    |

### **4.3 Serie 3 Manipulaciones relacionales.**

Esta serie implica una fase analítica de selección y aplicación de estrategias de montaje. Luego de la aproximación más sensible y experimental en la serie 1 y más racional en la serie 2, en esta serie se trabaja con el material recogido. Se ensaya el contenido para proponer, y volver a releer la ciudad hacia un nuevo archivo de la memoria urbana. Relevar, reconocer, explicitar, analizar, confrontar, combinar y manipular.

Trabaja con las manzanas elegidas. Toma el material de las series anteriores: la interpretación del paisaje y la atención a las tipologías halladas. Se maneja una aproximación para profundizar en trabajos posteriores y con más herramientas digitales que nutran al proyecto. Las variables son innumerables en la prefiguración de la máquina padrón a padrón.

#### **4.3.1 Posibles consecuencias en las estructuras y morfologías.**

Del estudio tipo morfológico esta serie realiza una valoración intuitiva que ensaya solo con la variación del parámetro altura - lo que implicó la toma de decisiones parciales y contextuales particulares -. Se plantean tres escenarios posibles: tendencial, normativo y “deseado”.

Esta serie es breve, utiliza herramientas proyectuales urbano-arquitectónicas. Adhiere al proceso metodológico y concreta posibilidades en el espacio manzana. No instala cambios radicales ni en ella, ni en el espacio calle. Solo abre preguntas espaciales.

No permitir mayores alturas a las existentes o a las deseadas según el análisis practicado impide la recuperación de posibles plusvalías, gestión que puede suceder dentro del ámbito o fuera de él, pero sobre todo precisa un estudio de planificación territorial por sus impactos en diversos subsistemas. Se mantiene e incluso se baja la altura para generar densidad - otra densidad, tal vez más real, más

ocupada, menos rentable - y liberar las manzanas de la presión de la escala grande en áreas que traen nuevos vecinos y que la vida cercana a la calle se espera tome mayor intercambio y vitalidad. Las nuevas centralidades terciarias en Montevideo ya desde la década de los 90 colonizaron poco a poco zonas costeras u otras centralidades. Esto reposiciona al centro clásico en su carácter residencial aún dentro de la heterogeneidad programática que le es natural. Al bajar la altura, los padrones pierden potencial y edificabilidad, es decir pierden notoriamente valor. Para ello una alternativa posible es la utilización del instrumento de transferencia de edificabilidad que no se estudia en esta tesis. (Es decir una zona que genere la edificabilidad y otra que la traslade).<sup>73</sup>

El informe de áreas caracterizadas ya recomendaba la consideración morfológica de la manzana construida en altura a los efectos de mejorar las condiciones visuales de iluminación, ventilación y habitabilidad generadas. “La densificación aislada se ha extendido a otras zonas de la ciudad comprometiendo en algunos casos cualidades ambientales preexistentes con la inserción de edificios en altura en predios aislados dejando en evidencia una reglamentación que tiende a ver al edificio únicamente en su situación de frentista a una calle determinada no regulando el carácter de sus medianeras y fachadas posteriores , que en esa situación cobran particular importancia y constituyen elementos visualmente dominantes “.

La mirada integral, sistémica y multiescalar sobre el área de estudio se espera redunde en anticipos proyectuales sobre la arquitectura de las manzanas, del barrio, de Montevideo. El recurso de la fusión de padrones podría direccionarse hacia sectores donde las grandes intervenciones sean indicadas para revitalizar áreas deprimidas, perforar manzanas e iniciar un proyecto de reversibilidad en el cuidado de la fachada a la calle y la fachada trasera. Gráficos que es inminente se complementen con cortes transversales que permitan definir la ocupación del interior de las manzanas.

<sup>73</sup> Código urbano 2018 Bs As incorporó la transferencia de edificabilidad a través del enrase,

Los proyectos de investigación de diseño se presentan simultáneamente como propuestas de intervención en el mundo y como una forma de conocimiento sobre el mundo.<sup>74</sup> La tesis como investigación de diseño es también proposicional. Es por eso que propone imaginar futuros alternativos, aspira a reducir la distancia entre la innovación de la máquina de hacer ciudad y su impacto en la imagen de la ciudad y en su capacidad social.” (Del Castillo, A. - Lamoglie, G., 2021).

Los cambios que se registran es razonable impulsarlos y monitorearlos casi que en tiempo real, con una revisión en pocos años (pensando que un edificio se proyecta y construye en 3 años aproximadamente). Pero para ello, una vez más es necesario un manejo tridimensional de lo construido para trabajar con las morfologías insertas en el espacio.

El acordamiento es una figura tridimensional articuladora que puede afectar seriamente la edificabilidad de un padrón. En la zona de estudio se puede dar en padrones linderos a Constituyente por ejemplo o en linderos a edificios patrimoniales como se describe en la sección siguiente.

#### **4.3.2 Convivencia con el patrimonio**

Para realizar las manipulaciones propositivas precisas se debió contar con la información sobre cuáles edificios o tramos concretos se encuentran en régimen patrimonial. No fue posible porque el inventario patrimonial está en proceso de desarrollo en la Unidad de Protección del Patrimonio de la Intendencia de Montevideo en el momento en que esta tesis se desarrolló. Se optó por hacer una selección intuitiva para realizar el ejercicio. Básicamente los Grados 1, 3 y 4 del catálogo de protección patrimonial no presentan dudas, pero sí los Grados 2 que pueden ser figuras más ambiguas.

<sup>74</sup> Del castillo, A. - Lamoglie, G. (2021) documento de trabajo.

Para las simulaciones se utilizaron los conceptos siguientes:

Grado 0. Sustitución deseable por deterioro del inmueble o presencia perjudicial.

Grado 1. Sustitución posible

Grado 2. Modificación posible. Edificio que puede ser intervenido sobre él o dentro de él con ciertos parámetros.

Grado 3. Edificio que debe ser conservado y mejorado manteniendo su configuración, sus elementos significativos y sus características ambientales.

Grado 4. Edificio de alto valor que debe ser conservado y mantenido.

Aquellos inmuebles que la tesis clasificó como “a mantener” o a “permitir crecimiento sobre” se comportan como obstrucciones para el crecimiento y la sustitución, pero a su vez aportan interés y complejidad al proyecto urbano ya que interpelan fuertemente la morfología de los padrones linderos.

Simultáneamente se considera fundamental tomar nota de las caracterizaciones de tramo, los conjuntos a proteger que son figuras existentes en la normativa departamental. Es decir, viajar del detalle a lo global en un continuo ir y venir.

Para proceder con el ejercicio de simulación y dada la densidad de arquitectura de todas las épocas que el área posee se parte de una hipótesis culturalista y proteccionista.

A través del ejercicio de los tres escenarios posibles se ensaya una revisión de la normativa integral acorde a los ambientes y a los resultados que se busca proteger, evitar o potenciar distinguidos a través de la serie 1 y 2. Sobre todo, se insiste en relación a la protección de la proporción de la manzana, de la calle, de los tramos y de una matriz ambiental más saludable.

Esta tesis deja planteada en la volumetría el accionar, no la redacta.

El ejercicio al ser reduccionista de las posibilidades que otorga la Ley 18.795 para los edificios en altura, la necesita, pero con otros parámetros, y tal como ahora con la mayor de las

exoneraciones en el área para obra nueva e intervención en el stock existente. En este sentido y en un punto proteccionista, pero alentando la LVIS y luego del estudio de las CC217, CC328, CC442, CC445 y CC807 como lo plantea el punto 1.4, la tesis propone con respecto al soporte urbano hallado:

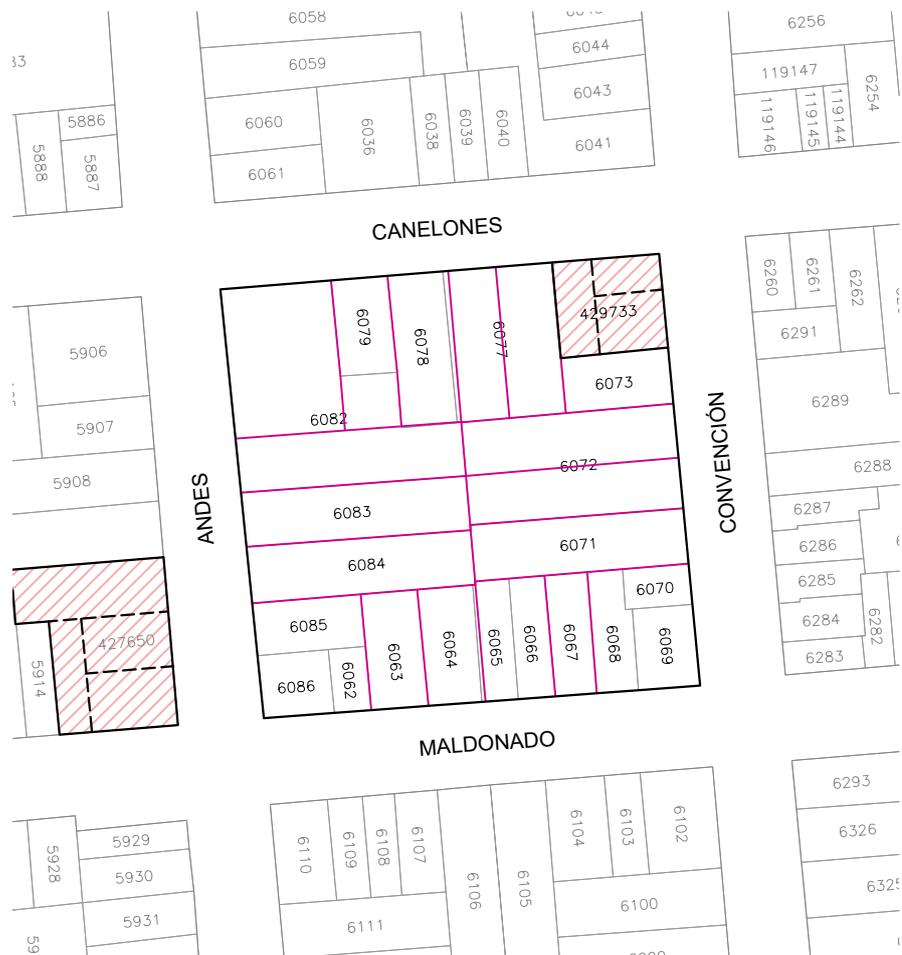
- En los casos de predios de alto valor patrimonial: (G3 y G4), y sus linderos: se aplica normativa especial que permita mayor visibilidad del edificio protegido. Alienta la posibilidad de perforación de medianeras, mecanismo que ya existe en Montevideo. (Museo Zorrilla de San Martín y sus linderos)

- Para los predios (G2) es posible mantener la edificación o ampliar, es decir permitir el crecimiento sobre él sin cambios estructurales como se estableció en su definición.

- Para predios de bajo valor patrimonial (G1), y sus linderos se aplica Régimen de Suelo General. Las condiciones morfológicas ya deberían estar claramente predefinidas de acuerdo a los estudios de contexto/paisaje urbano.

Como parte de las sustituciones que hemos visto en la zona se han dado en edificios potencialmente patrimoniales aún no catalogados, (lo que ha hecho surgir protestas que se articularon a través de diversos colectivos), la Intendencia de Montevideo receptiva a esta situación conformó el equipo del Plan Centro y la generación de un inventario patrimonial. Los objetivos del mismo, consecuentes con los fenómenos de transformación son: compatibilizar el deseado crecimiento poblacional del Centro y su carácter polifuncional con la preservación de su patrimonio; revitalizar y poner en valor aspectos ambientales y patrimoniales; reposicionar el Centro en su valor simbólico. Como objetivo particular en relación a esta tesis se subraya: “Definir las figuras de gestión y ejecución que faciliten arribar al modelo deseado y flexibilidad del cuerpo normativo”.

# MANZANA DE ESTUDIO CC217



TRAZA ANTERIOR A 2011

- FUSIÓN DE PARDRONES
- PRINCIPALES LÍNEAS DIVISORIAS CATASTRALES



ALTURA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE

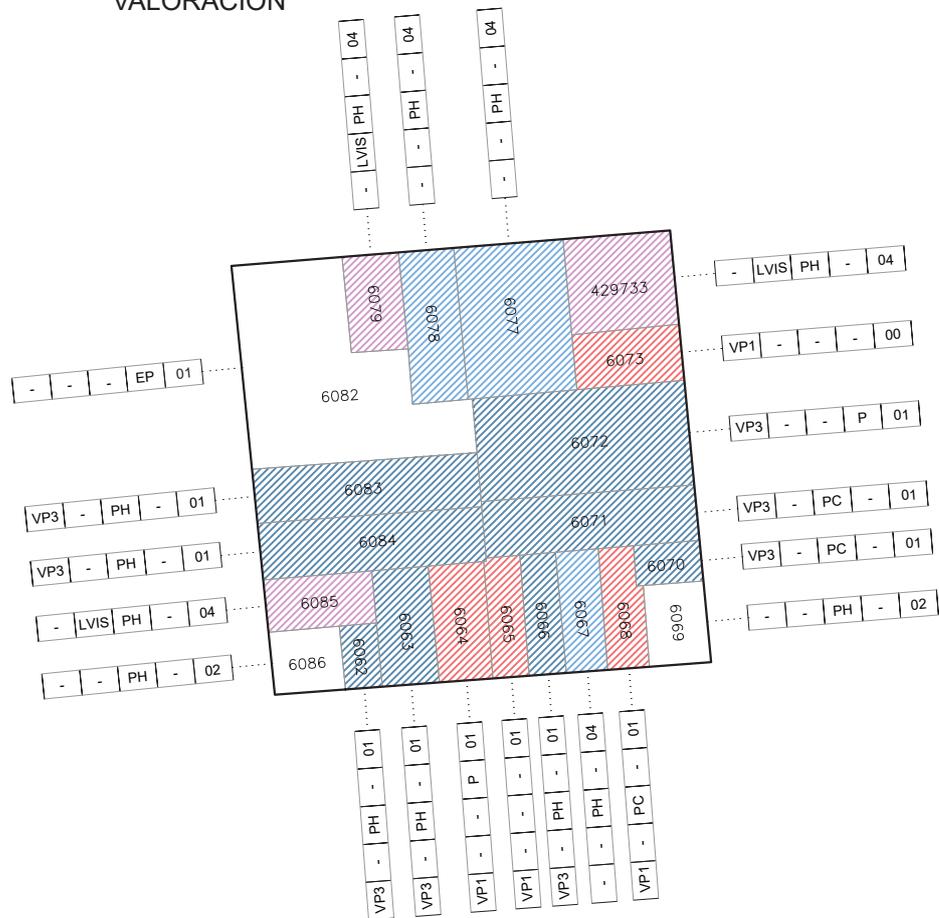
- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 26.9m
- ALTURA 27m

Figura 79 y Secuencia.  
Elaboración propia.



## MANZANA DE ESTUDIO CC217

### VALORACIÓN



▨ VALORACIÓN PATRIMONIAL  
▨ ALTURA 24-27m  
▨ EDIFICIO VIVIENDA LVIS  
▨ OPORTUNIDAD

**VP1**-POSIBLE SUSTITUCIÓN  
**VP2**-PARÁMETROS DE LA UPP IM  
**VP3**-NO SE SUSTITUYEN PERO SE PUEDE INTERVENIR  
**VP4**-PARÁMETROS DE LA UPP IM

### PROCESOS URBANOS EN TRANSICIÓN



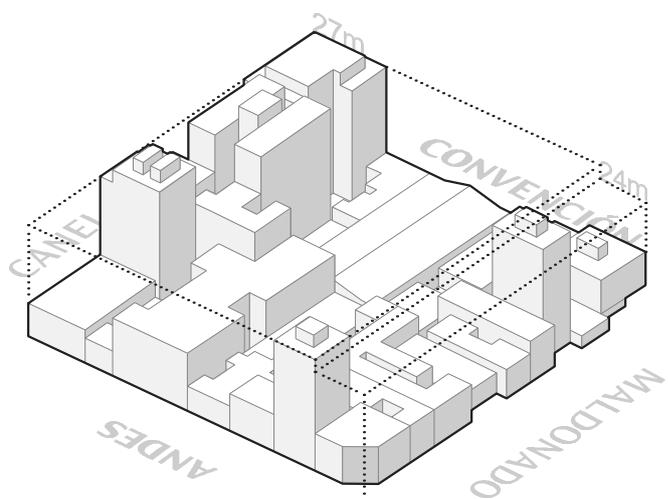
**EP**-EDIFICIO PÚBLICO  
**EE**-EDIFICIO EDUCATIVO  
**ER**-EDIFICIO RELIGIOSO  
**PH**-PROPIEDAD HORIZONTAL  
**PC**-PROPIEDAD COMÚN  
**P**-PARKING  
**H**-HOTEL

**01**-ALTURA <9.00m  
**02**-ALTURA 9.00<16.5m  
**03**-ALTURA 16.5<27.0m  
**04**-ALTURAL >27m

## MANZANA DE ESTUDIO

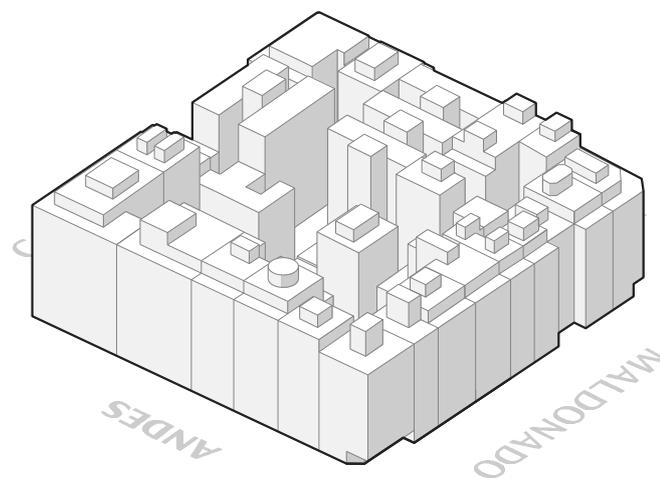
CC217

VOLUMETRÍA CONSTRUIDA AÑO 2020

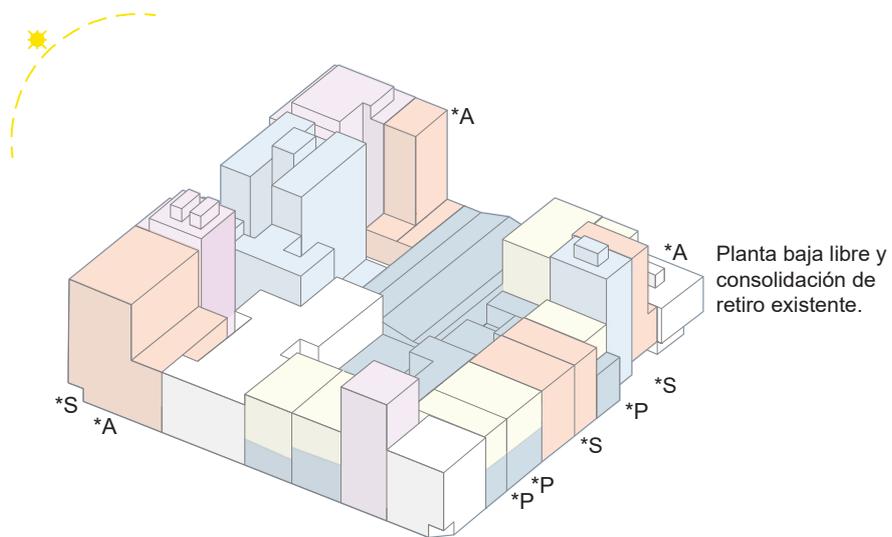


## ENSAYO 01

VOLUMETRÍA A CONSTRUIRSE SIGUIENDO LA NORMATIVA EN EL IMAGINARIO DE COMPLEMENTAMIENTO



## ESTUDIO DE NORMATIVA POSIBLE CC217



56,186m2 tomando el área de padrón como extrusión y FOS permitido 100%

- \*A - Acordamiento
- \*P - Posibilidad de crecimiento sobre edificación considerada de valor patrimonial.
- \*S - Posible sustitución hasta alcanzar los 16,5m

Posibilidad de esquinas bajas y tramos altos a 16,5m de altura sobre fachada norte de la calle Maldonado para conseguir mejor asoleamiento y escala de calle adecuada según los parámetros de esta tesis.

### 4.3.3 Alternativas

En síntesis, ya revisados los valores patrimoniales en cada manzana de estudio se ensayaron las siguientes premisas:

- No incorporar alturas mayores a los 27m puesto que el crecimiento poblacional no lo amerita.
- Atender a normas de alturas diferenciadas en una misma calle, por ejemplo Maldonado (16,5m - 24m), y Canelones (27m) y las situaciones que esto provoca dentro de la manzana que involucra. (CC328 - CC217).
- Atender a la orientación.
- Cuidar medianeras vistas, sus anchos y sus presencias transversales tan notorias desde las calles.
- Evitar retiros, salvo casos en los que ya existen y puedan ser una oportunidad. (CC217)
- Evitar la normativa de basamentos cuando el tramo no tiene alturas en el entorno de los 7m. (CC807).
- Proponer normativa particular en padrones a sustituir en aquellos linderos a edificios que se decida mantener. Aplicar acordamiento. (CC217).
- En manzanas poco sustituidas y de bajo valor patrimonial ensayar plano obligatorio en corazón de manzana. (CC807).
- En entornos con poco espacio público recreativo fomentar las plantas bajas pasantes con espacios públicos de uso restringido.

Aspectos que la tesis no ahonda, pero son de interés:

- Definir las figuras de protección que correspondan aplicar en el ámbito para su puesta en valor patrimonial, apoyadas en categorías conceptuales que amplíen la visión disciplinar, desde un enfoque holístico que permita identificar temáticas confluyentes en el objeto patrimonial<sup>75</sup>. Identificar, valorar, divulgar y proteger los bienes patrimoniales de este sector de la ciudad puesto que hoy son elementos que mantienen

<sup>75</sup> Objetivos del Plan Centro en elaboración.

la imaginabilidad de las ciudades y constituirán las futuras arqueológicas.

En una visión más contemporánea considerar a los edificios patrimoniales como posibilitadores de huecos de visibilidad, espacio, sol y perspectiva para cuidar su rol de mojones en la ciudad.

- Gestión en relación a la alternativa de las transferencias de derechos de edificación, como herramienta para aquellos predios con cambios de altura. Se debe determinar su edificabilidad básica en cuanto a la diferencia entre la normativa propuesta y la normativa actualmente vigente, y generar los derechos de transferencia que permita reubicar los m<sup>2</sup> no construibles, en otro sector fuera del área central.

De acuerdo a lo desarrollado hasta ahora parece posible pensar en mantener una altura general de planta baja más 5 o 6 pisos. Esta es una altura presente en las áreas centrales en muchos edificios de calidad de los décadas del 50-60 posteriores a la Ley de Propiedad Horizontal. Estas alturas que hoy pautan la altura predominante, permiten aumentar la densificación asociada a las variaciones de densidad del país en general y de Montevideo en particular. Por otro lado es amigable con la seguridad del espacio público porque no se aleja tanto de la vida en la calle. Los edificios además quedan matizados con los árboles, cuya altura absorbe ruido y filtra el aire.

En el caso de liberar alturas se sugiere sea en las áreas que la planificación haya definido como estratégicas asociadas a puntos que se quiera destacar a manera de mojón o nodo. Por esto mismo, a la luz de lo estudiado en esta tesis, se sugiere no continuar con la construcción de edificios altos que depreden el espacio aéreo de las manzanas, incentivar edificios de alturas menores, promover reciclajes de edificios enteros o apartamentos del stock existente. Con una mirada integral detectar puntos y zonas a destacar que puedan dar lugar a operaciones de mayor envergadura, mayor altura, polifuncionales y con aporte de espacio público.

Después de haber partido del punto de vista elegido por esta tesis para la comprensión de los cambios recientes en el tejido central y atravesar su análisis, este capítulo propone detenerse para repasar algunas deducciones, pequeños descubrimientos y por último dejar preguntas abiertas, que se espera puedan incorporar miradas diferentes sobre el mismo tema.

La tesis utilizó el impacto de los edificios en altura de la Ley 18.795 en el área de estudio para visibilizar aspectos que se entendió podrían recalibrarse. Estos no son más que la evidencia del cambio tipológico del fragmento estudiado en la unidad "manzana central" con alto grado patrimonial. Los edificios estudiados no son los primeros edificios altos. A partir de la Ley de Propiedad Horizontal surgieron muchos ejemplos de calidad, en particular cercanos a los años 60, más tarde consecuencia del un impacto del "boom" de la construcción de la década del 80, y el actual a través del impulso de la Ley 18.795.

La ley no provocó un cambio radical. Este análisis no considera que se trate de una mutación en el tejido, pero, de acelerarse lo sería así como sucedió en barrios costeros de Montevideo donde la sustitución fue casi total. Se aclara que no se incluyeron en este trabajo refacciones, ni reciclajes ni puesta a punto de esqueletos, todas operaciones a alentar desde el punto de vista de la sostenibilidad edilicia que toman la escala de la zona. La renovación de población, tener mayores ofertas de vivienda, generar trabajo en una cadena laboral muy amplia hacen de este fenómeno una gran oportunidad para aprovechar y saldar otras deudas. La apuesta radicó en estudiar el fenómeno en su conjunto, desde la piel de la ciudad y del urbanismo a largo plazo.

Para llevar a cabo este trabajo fueron imprescindibles muchos años de caminar y recorrer en ómnibus el Centro y la Ciudad Vieja, y asistir a la transformación del barrio Pocitos, experiencias que permitieron ejercitar una mirada precisa y cotidiana de los ambientes urbanos transitados.

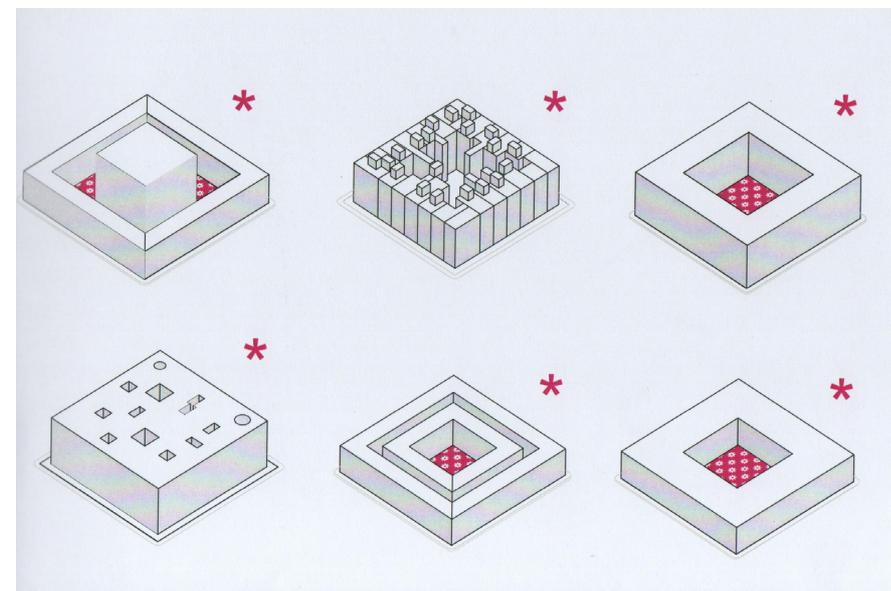
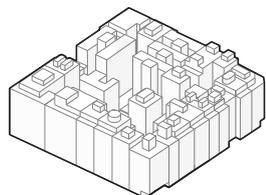
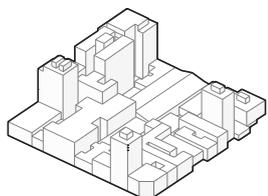


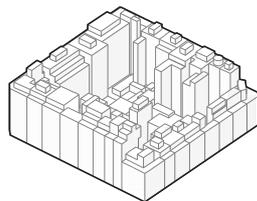
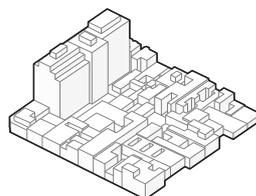
Figura 80.  
Entre el crecimiento padrón a padrón y la operación única algunas variantes formales de hacer ciudad en la unidad de manzana. Recuperando de Ensayo 10\*40 Caram Zurmendi (2011) - J.M. Minassian

## 5 MANZANAS DE ESTUDIO SIMULACIONES

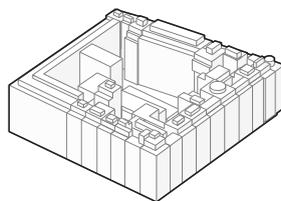
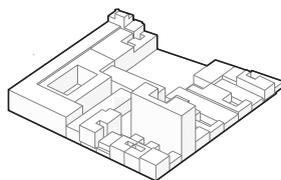
CC217



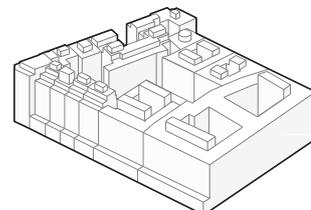
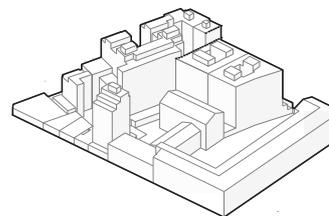
CC328



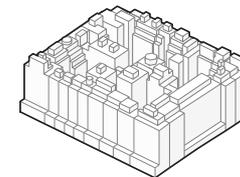
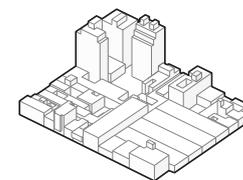
CC442



CC445



CC807



Arriba : Morfología relevada a diciembre 2020  
Abajo: Morfología siguiendo la hipótesis de completamiento con la altura máxima permitida y sin valoración patrimonial..  
Elaboración propia

**5 MANZANAS DE ESTUDIO  
SIMULACIONES**

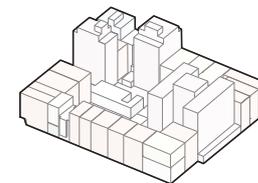
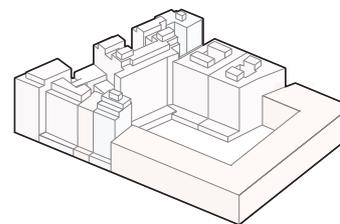
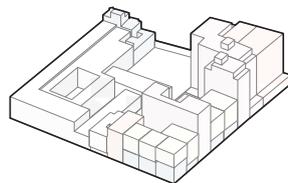
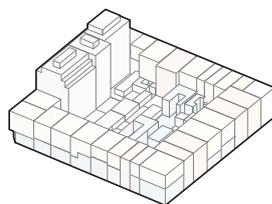
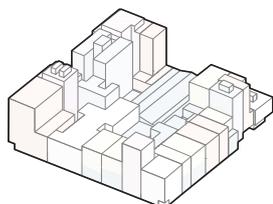
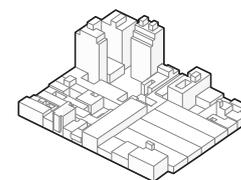
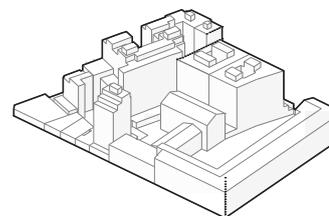
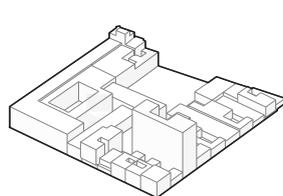
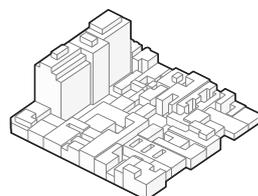
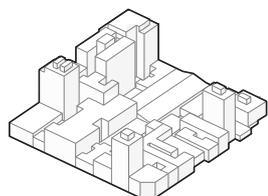
CC217

CC328

CC442

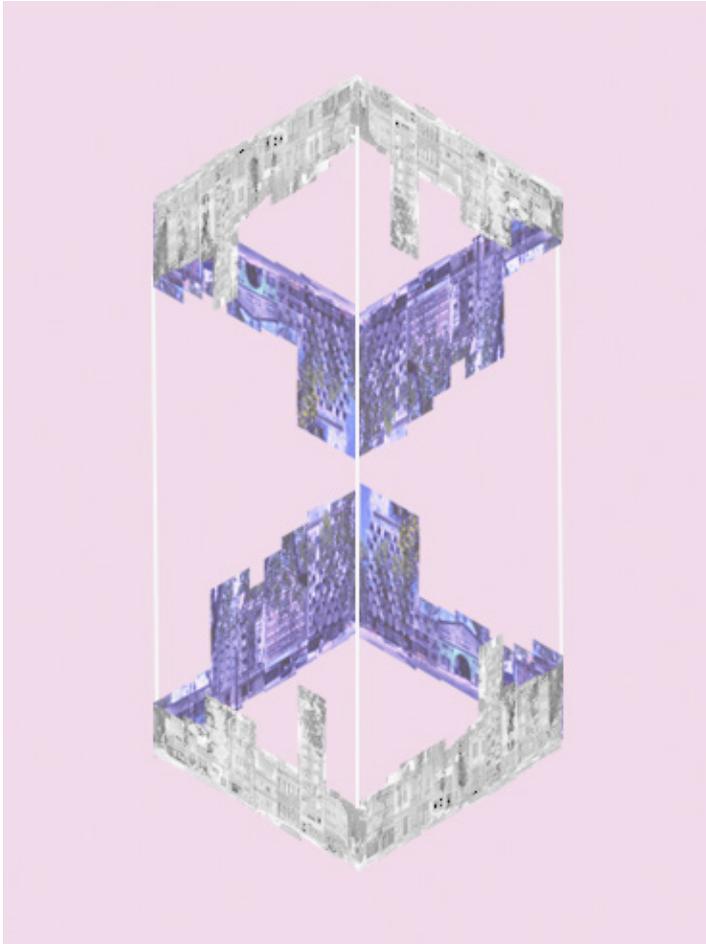
CC445

CC807



Arriba : Morfología relevada diciembre 2020  
Abajo: Morfología posible, con el manejo de la altura de acuerdo a  
valoración contextual.  
Elaboración propia

**CAPITULO V**  
CONVERSACIONES - EN LA PIEL DE LA CIUDAD.



*“Si imaginar el territorio es una manera de anticiparse, es imprescindible definir el punto de vista desde el cual es imaginado”  
Juan P. Urruzola.*

## 5.1 Deducciones

A través del estudio sobre la legibilidad del paisaje elegido se evidenció la influencia del cambio tipológico en el área y se ensayaron mínimas alternativas variando solamente el parámetro altura. La manipulación de otros parámetros incorporarían cambios más radicales.

El problema que la tesis se planteó para incorporar una interpretación integral del ambiente urbano que aporte datos cualitativos a las definiciones normativas resultó:

- En relación a la Serie 1 Estructura del paisaje urbano: la metodología practicada a través de relevamientos presenciales y secuenciales nutrió el análisis de la imagen pública del centro de Montevideo, y con ella se encontraron diferentes situaciones para los elementos constitutivos que se relatan más abajo. La claridad de éstos organiza mentalmente nuestra imagen, permiten una reconstrucción estable y enriquecen la reflexión del entorno construido que deseamos.

- En relación a las calles: el valor de las visuales y las perspectivas del damero no se ven interpeladas por el respeto de las líneas (o planos) de edificación que dejan veredas y calzadas despejadas y fácilmente comprensibles para el habitante. Los mojones pueden verse obstaculizados por la altura de las construcciones o por el efecto de los edificios que acoplados generan fachadas continuas. Mojones que se ven a lo lejos como el sector de la sede de CAF o el Teatro Solís, la vista del horizonte sobre el Río de la Plata, la percepción de la calle 18 de julio, la iglesia de Conventuales, el Colegio Seminario, son signos muy claros de rápida aprehensión. La casa en pugna con su obra encima, el conjunto desagregado de pequeñas casas estándar que no están más, los grandes equipamientos sobre Canelones educativos y deportivos, la sinagoga. Todos ellos en conjunto nos orientan y organizan en diferentes niveles. Los nodos pueden mantenerse o intensificarse con la actividad cotidiana. Los barrios homogeneizarse ante la construcción

de edificios similares que como se dijo anteriormente varias veces son emprendimientos del mismo equipo inversor por lo que pueden implicar un cierto sello estilístico. Sucede también que el fragmento de estudio tiende a parecerse a otros barrios en transición. Y algo parecido podría suceder en otros barrios como es el caso de La Blanqueada. La incidencia del conjunto de edificios discontinuos como se estudió en la misma serie modificó las escalas y está cambiando la percepción del ambiente. En relación a la vida urbana: fachadas luminosas, ruidos cotidianos, más movimiento de vecinos, menos intimidación, pero también más seguridad. En relación al cambio de tamaño, casa estándar de una planta a edificio de 27m, o casa estándar de dos plantas a edificio de 27m o pequeño edificio o galpón en desuso a edificio de 27m está modificando notoriamente el perfil de la calle en la relación figura fondo, pero lo que es más evidente la morfología de la manzana. Y más en profundidad, el corazón de la manzana pierde calidad espacial y ambiental. Un entrenamiento constante que corroboró la magnitud material de las sustituciones tipo morfológicas. Lo legible - en tanto herramienta de orientación en la organización - combina datos cuantitativos y cualitativos para obtener legitimidad y guiar la interpretación. Estos operan como registros que se vinculan y comparten el objeto de estudio. Los dos tipos de datos establecen conexiones espaciales: donde antes había una casa tapiada hoy hay fachadas nuevas. Donde había un timbre, hoy hay 24.

Ver Figura 82.

Ambas aproximaciones colaboran en una construcción holística de lo urbano que tarde o temprano se norma. En síntesis, se deduce el beneficio de la incorporación de más datos cualitativos a la norma urbana y edilicia a través del estudio de la estructura del paisaje urbano, la imagen pública y sus elementos.

- Comprender un proceso en transición y sus características exige un monitoreo en tiempo real de los movimientos de la ciudad de manera de anticipar los



resultados, efectos e impactos para abrir preguntas en simultáneo. En el área de estudio, se relevaron 46 manzanas en su totalidad y se dibujaron en 3 dimensiones a partir de la imagen satelital y el relevamiento ocular. Este recurso permitió tipificar las manzanas en las 6 categorías de estudio y dejar los inicios para una posible base de datos que permita estudiar la normativa manzana a manzana de manera contextual con una aplicación volumétrica y en tiempo real. Esto es posible realizarlo con base de datos SIG de la IM o IDE.uy, plataformas accesibles no interactivas ni editables. En ese relevamiento fueron detectados los edificios en obra graficados en el mapa de estrés territorial.

Cada obra implica un movimiento ambiental profundo e incide en diversos sistemas compuestos por sus propios mecanismos: demoliciones, excavaciones, generación y reposición de residuos, materiales nuevos, trajín de camiones entre otras cosas. El tiempo de obra es corto, 2 o 3 años, pero la vida de un edificio puede pasar los 100. El cambio de perspectiva temporal es un entrenamiento deseable. Barrios enteros y jóvenes cambiaron radicalmente su fisonomía. Es el caso de Pocitos balneario a Pocitos pos Ley 10.751, lo mismo la Rambla o las avenidas.

Esta tesis no establece un juicio de valor ante el cambio tipológico, pero sugiere una aplicación normativa flexible y contextual para que la transición y el estrés territorial no deterioren el soporte urbano hallado. En palabras de Alemán como se sugirió en la reseña sobre Hilos Rotos, "las sucesivas acciones de los procesos urbanos históricamente en Uruguay entre la negación de lo hallado y el deseo de la novedad defienden un tránsito abrupto bajo la consigna de un equivocado progreso".

Este relevamiento permitió también ensayar alternativas edilicias solo con la modificación del parámetro de la altura. En trabajos futuros podría profundizarse en un relevamiento ajustado a partir de los datos de la Dirección Nacional de Catastro y de los Permisos de Construcción ingresados en la Intendencia de Montevideo, datos que complementarían

cuantitativamente el proceso. Quedan también para otras instancias el estudio económico y social de quénes accedieron a estas viviendas, bajo qué préstamos lo hicieron, la cantidad y el tipo de personas que constituyen un hogar. El hecho de no contar con un censo actualizado hizo menos interesante el estudio.

Y es en este ensayo que surgieron las preguntas abiertas:

¿Cuál es el hogar y con que tipo de ingresos es el que accede a este tipo de vivienda promovida ?

Un rasgo muy positivo de la ley es que atrajo y atrae más población, y más población sola y mayor. Asimismo más autos, por tanto, más congestión. Mayor demanda de espacios públicos y de servicios de primera necesidad. En consecuencia, mayor activación de la economía de cercanías.

La Ley 18.795 cuenta con el aval del POT, pero luego de graficado el fragmento de estudio entendemos que necesita anticipar el proyecto de la ciudad que crece lote a lote. Aumentó el stock de vivienda con una propuesta que no se ofrece acorde a las posibilidades económicas y proyectuales de otros proyectos no adheridos a los beneficios. Es una vivienda pequeña, de cocina integrada al estar y en el caso que los haya, de dormitorios justos. Confortable, pero cara, como lo vimos en los precios de las inmobiliarias a razón de entre USD 2000 y 3000 el m<sup>2</sup>. Aún no siempre habitada sino especulativa, pero dedujimos que lejos de estar al nivel de una burbuja inmobiliaria. Una vivienda pequeña pero alquilable y tentadora. Es nueva y novedosa, cuestión que provoca encanto frente a una oferta de viviendas envejecidas.

Pero ¿qué pasará cuando sea solo lo habitual este tipo de apartamentos?

La LVIS viene siendo un interesante mecanismo para sostener el nivel de actividad en el sector a la vez que un estímulo para redireccionar las inversiones en materia habitacional hacia sectores sociales medios y áreas urbanas

## REGISTROS



consolidadas con un fuerte rezago en la generación de oferta habitacional nueva. Parece pensada desde lo económico. Logra aumentar el valor de la tierra en zonas anteriormente deprimidas como Centro y Cordón. Continúa con la voluntad explícita del MVOTMA ante el vaciamiento desde los años 90 de las áreas centrales para redirigir la rehabilitación y la consolidación urbano-habitacional hacia alcanzar el objetivo de la integración social en el territorio como escenario de la pluralidad. (MVOTMA, 2010)

¿Tal vez derive en una herramienta especulativa imprevista? Hasta el momento de esta tesis no podría afirmarse. Como se explicitó en la sección “Contexto económico montevideano” los inversores encuentran rentabilidad en la construcción de edificios, un delgado sector de población ahorra en ladrillos y mantiene las propiedades en espera. El comprador uruguayo no arriesga tanto como para, ante una crisis perder su vivienda.

Según fuentes consultadas los inversores se quedan en su propiedad con 1 o 2 unidades por edificio, (antes de las modificaciones del 2020 también les era operativo esperar a que se pasara el tiempo de protección del MVOTMA para vender o alquilar). También sucede que se venden todos los apartamentos muchas veces a otros inversores que los guardan como capital.

Esta actividad se entiende como una aceleración en el proceso de la máquina de construir ciudad, oportunidad que se deduce para aprovechar la actividad constructora para reciclar más, reformular y rehabilitar, más aún en muchas manzanas del área central y con alto componente patrimonial.

¿No es imprescindible acompañar el impulso con un Plan para el sector que construya un imaginario equitativo, más adecuado aún al desarrollo en marcha? En el mismo sentido que la pregunta anterior el momento es oportuno para poner otra vez en práctica la lógica de "estudio de laboratorio, y de laboratorio de proyectos" hacia soluciones más equitativas, eventualmente volviendo a topear los precios máximos de

venta y de alquiler de apartamentos.

¿Cuáles son los parámetros que reformulan la relación calle-edificio-manzana entre el plan y la realidad? El cajón de calle que resulta en transición es desigual y asimétrico. Alturas y profundidades de edificación diferentes, plantas bajas monotemáticas o con negocios que no siempre funcionan en el contexto uruguayo central montevideano. Muchas cortinas de garages que conviven con pequeños comercios y halles de entrada de edificios de períodos anteriores en que la norma municipal no exigía plazas de autos.

Líneas de edificación, retiros y alturas formuladas en el capítulo IV del Digesto Municipal, salientes ubicadas en el capítulo XV, basamentos, escalonamientos y acordamientos son figuras que la tesis interpeló y sugiere para ellas una doble condición de pauta global y contextual. Es notoria la diferencia perceptiva de una calle de orientación Norte - Sur de otra Este - Oeste por un lado en la luz, los ciclos del día, los anchos y las pendientes entre otros atributos.

Ver Figura 83, Figura 84 y Figura 85.

Y la pregunta más compleja es, ¿cómo mantener la protección patrimonial confrontada con el aumento de densidad de la zona? ¿Qué proporción de valoración patrimonial es razonable para no paralizar el tejido central? Para llegar a los niveles de densidad esperados en el Centro, ¿cómo lograr que la afectación por valores patrimoniales no implique para toda la zona una pérdida de edificabilidad muy relevante, y por ende su densidad sostenible?. Vale aclarar que para manejar el concepto de densidad urbana se entendió que a partir de la densidad de población (por hectáreas), la densidad de metros cuadrados construidos (superficie edificada por predio) y la densidad de unidades habitacionales (cuántos apartamentos se realizan por predio) (Márquez, 2020). Como vimos en la serie 3 del capítulo anterior la altura es el parámetro relevante sobre el 100% del FOS (el área cuenta con el 100% de FOS al menos hasta los primeros 9 - 13,5 metros, o las alturas del entorno), que las normas de higiene modelan.

Contar con un catálogo patrimonial como en otras áreas de Montevideo permitirá definir suelos de régimen patrimonial o general. Y zonas de interfase en las cercanías de los edificios catalogados Grado 3 y 4. En el recorrido y relevamiento que la tesis presentó surgieron casos particulares. Por ejemplo, si entre un edificio patrimonial y un edificio de 27m existiera un padrón demolible, sería una oportunidad de articular ambas piezas arquitectónicas en la manzana, la calle y la ciudad. En la serie 3 del capítulo anterior de manera intuitiva se valoraron padrones para poder ensayar variantes morfológicas. La proporción de lo valorado como deseable de protección fue alta, lo que no solo afecta al padrón valorado sino también a sus linderos si es deseada una morfología más plástica en el manejo del espacio. En conclusión, si el Inventario de Protección Patrimonial imposibilitara en mayor medida la construcción de edificios se pueden tomar dos caminos: permitir mayores alturas en sectores, conjuntos, tramos, remates de esquina o gestionar la herramienta de transferencia de edificabilidad dentro o fuera del área.

En conclusión, del trabajo morfológico: dada la combinación de decrecimiento poblacional y viviendas nuevas vacías sumado al patrimonio edilicio calificado del centro producto de sucesivas oleadas de vivienda de calidad sino testimoniales, esta tesis entendió y alienta mantener la acción de la Ley 18.795 en el área como manera de enriquecer el stock de vivienda disponible y atender la tendencia del aumento de los hogares de la población del sector como se vio en los capítulos anteriores.

## 5.2 Hallazgos

Uno de los hallazgos del análisis surgió en el padronario. Muchos de los emprendimientos - como lo demuestran las fichas de relevamiento - implicaron la fusión de padrones como recurso de aprovechamiento de mayor edificabilidad y por ende la amortiguación del precio del terreno en la venta de apartamentos. Padrones de 400m<sup>2</sup> se duplicaron o triplicaron. Se encontraron dos vías en la fusión de padrones relevados o

cercanos: grandes proyectos en el caso de la CC807 o bajo la figura de Proyecto de Detalle como en el caso de Alma Ejido, (en proceso). También en cuanto al tamaño de padrones se observó que los padrones mayores a 2500m<sup>2</sup> en general están ocupados por instituciones públicas asentadas desde el siglo XIX. En particular, en el sector de estudio, colegios religiosos, espacios de culto o congregaciones que combinan enseñanza con hospedaje. En el hipotético caso de impulsar una transición hacia torres exentas sería necesaria también la fusión de padrones ya que requieren mayores anchos para poder retirarse, tema que se puede seguir en la tesis "Derrotero esquivo de las torres montevideanas", Márquez 2014.

Otro hallazgo tuvo que ver con la pérdida de valores patrimoniales. Las posibilidades expresivas de la forma habitada dan sentido y califican el paisaje urbano. La forma sobre la forma histórica vuelve reconocible el ambiente urbano, fenómeno que se percibe parcialmente con el paso de los años y es muy fuerte en el área central de la ciudad. La sustitución ha provocado la pérdida de valores y piezas patrimoniales que serán rescatados una vez se apruebe el catálogo patrimonial en la Intendencia de Montevideo. La pérdida se dio en padrones edificados como en el quiebre de proporciones de tramos de interés por la aparición de edificios nuevos.

Muy relevante ha sido la constatación de la altura concreta y tangible que tiene el área hoy. Para hacer un relevamiento operativo se clasificó en rangos como lo indica el plano. La gran mayoría del centro resultó bajo, ronda los 12 - 16 metros de altura, al menos hasta mediados del 2020. Esta constatación resultó sorprendente dado que el imaginario "centro de Montevideo" se asocia a altura, densidad y polifuncionalidad.

Se confirma entonces que el paseo como práctica y los datos matemáticos son complementarios para una comprensión integral de la ciudad que vivimos y de la ciudad que deseamos vivir.

## PAISAJE DE TRAMO



Figura 83.  
Fotografía tomada sobre calle Minas.  
Elaboración propia.

## PAISAJE DE TRAMO

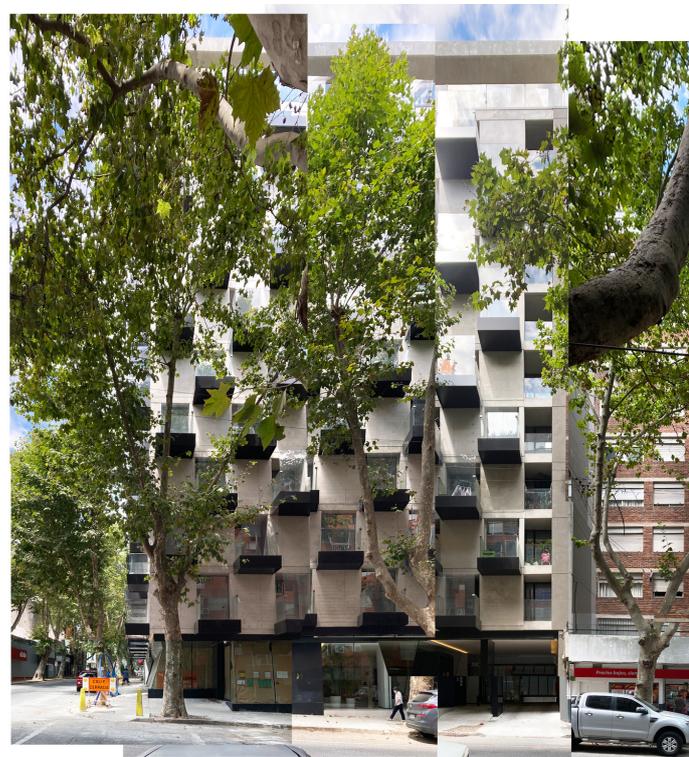


Figura 84.  
Fotografía tomada sobre calle Magallanes.  
Elaboración propia.

**REGISTRO**  
CC217



2015



2021

Ver Figura 86.

El área central de acuerdo a lo visto es definida como polifuncional en el POT y así resulta, según lo vimos en los gráficos de usos de cada manzana y de la calle Canelones. Durante la LVIS en los proyectos grandes según los agentes inmobiliarios resultaba muy difícil vender los apartamentos en planta baja. En particular en el caso de ventanas sin retiro con un antepecho de menos de 1,50m de altura que expone el espacio íntimo a la altura de la vista del paseante haciendo compleja la relación en un entorno central altamente transitado. Por otro lado, la posibilidad de instalar comercios en planta baja alertó la sobrecarga comercial y el aumento de competencia en una economía frágil.

Se entiende positivo mantener la mixtura de usos en el padronario. Activa la vida del vecindario y atrae personas de otros sitios. Evita largas puertas de estacionamientos que hacen insegura la caminata nocturna. En el relevamiento de usos en las manzanas se relevaron los siguientes: casi el 50% de las plantas bajas están ocupadas por viviendas o servicios de las viviendas colectivas - apartamentos, halles, porterías y garajes - la otra mitad comercios del tipo: imprenta, cafés, papelerías, kioscos, florerías, tiendas, reparaciones varias, pequeños supermercados. Una investigación seria sobre hibridación - o mixtura - de programas es la gran asignatura pendiente del planeamiento urbano interior de nuestras ciudades (Herrerros, 2013). En este escenario es posible insertar otros programas, articular con más edificios que generen campo y resuelvan diferentes programas colectivos que hoy comienzan a vislumbrarse como situaciones posiblemente conflictivas. Entre ellos y en órdenes diferentes el parque automotor o el sistema de cuidados. En ese sentido el bagaje edilicio del centro con la rehabilitación de hoteles para albergues transitorios o para residenciales de tercera y cuarta edad se consideran una señal clara. Cuando el centro era el destino del turismo interno y extranjero la industria hotelera tradicional instaló poco a poco edificios de entre 7 y 10 pisos de altura ubicados en calles principales y sobre 18 de julio.

Las nuevas prácticas del turismo AirBNB con alojamientos temporales cambió el mecanismo y bajó la demanda. Lo que implicará una nueva adecuación programática de estas estructuras.

Se constató la reducción de la variante tipológica. Los edificios de hasta 16m de altura aún entre medianeras son en general plurimórficos y plurifuncionales, como se vio en las series del capítulo anterior. Alojan tanto vivienda como trabajo, cultura, producción, educación, estacionamientos. Los edificios entre medianeras de 27m en general solo se construyen para viviendas, eventualmente hotelería y muy pocas veces oficinas.

La transición visibiliza el no completamiento imprevisto. En el caso de la calle Constituyente con 31 metros de altura y predios grandes ocupados muchos de ellos por galpones profundos y pasantes a dos calles hizo que muchos resultaran de fácil sustitución. En otros casos la sustitución por edificios altos parece ser la mejor solución cuando queda una casa baja entre dos edificios y se elimina el efecto de la medianera vista(CC 445).

Se reconoce el derecho de la ciudad (de defender usar la voz del espacio vacío en relación a su depredación), el valor del espacio cúbico transparente y su disposición, y protegerlo. Los edificios en altura cuando se presentan dispersos en la trama solo responden a una visión casi únicamente frentista, sin atender al impacto de las medianeras o las fachadas posteriores que son visualmente dominantes. Por ser habituales, las medianeras no son piezas interesantes, muchas veces soporte de cartelera comercial, otra generadora de sombras que por su proporción ocupan muchas horas del día.

### 5.3 Sugerencias

Esta tesis sugiere:

abogar por una ciudad densa con variantes en la edificabilidad; sostenible, asociada a la capacidad de acceso de las personas

**ZONA DE ESTUDIO**  
**ALTURAS DE TRAMO**

- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 27m
- ALTURA + 27m

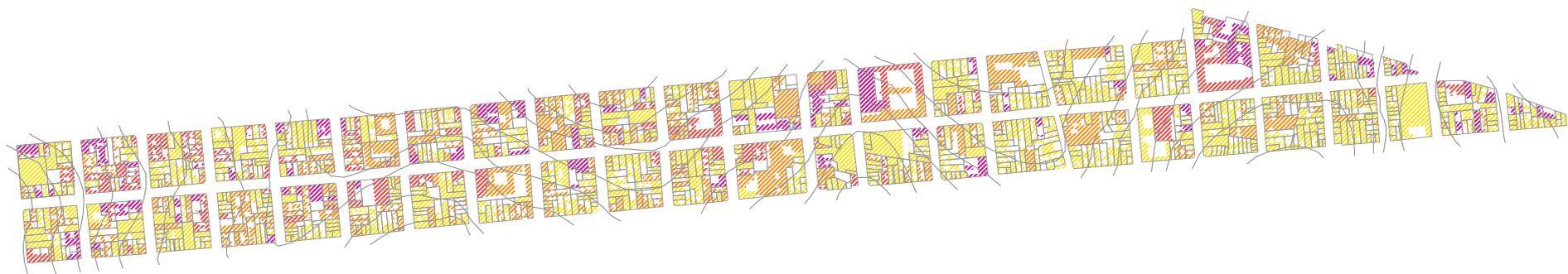


Figura 86.  
Altura reales relevadas al inicio del trabajo en 2019. La mayoría de las alturas del tramo de estudio son menores a 16m.  
Plan Centro/POT/IM y Elaboración propia.

y sin burbujas vacías; saludable, conciente, resiliente, espaciosa pero vivida. Para ello cuestionó y cuestiona el paradigma de crecer siempre y se atreve a sugerir una posible manera de cómo crecer ahora. La construcción de la norma en conjunto con los profesionales que proyectan los edificios, involucrando a inversores, desarrolladores, promotores, constructores, planificadores, economistas, personal capacitado es una oportunidad de captar esta sinergia para ampliar y construir las variantes que modelen las áreas en transición. La mirada sistémica además colabora en la comprensión del objeto edificio y su contexto como elementos entrelazados con implicancias en diversos subsistemas en la ciudad, una comprensión multicapa, diversa y matizada.

Integrar objetivos de eficiencia en la adopción de políticas públicas que incentiven la incorporación de tecnologías sostenibles en reciclajes edilicios. En el mismo sentido y en relación a la movilidad, cuestión fundamental para atender la sobrepoblación del parque automotor convergen en los garages de los edificios dos fenómenos dependientes: los garages de planta baja y subsuelo que deben albergar al menos una plaza de auto cada dos viviendas, y la definición de este mismo proyecto que fija la estructura portante del edificio y la organización tipológica de las unidades habitables.

Trabajar hacia una sustentabilidad urbana. Para el área la tesis sugiere permanecer con la altura ya existente, amigable de planta baja y 5 o 6 pisos, proteger el vacío y el hueco para permitir la llegada del sol, incluir en la normativa un porcentaje de vegetación más aún en las calles con basamento. Disfrutar de las copas de los árboles en el paso de las estaciones, de los patios interiores de las manzanas menos ventosos, ver el mar, percibir las pendientes. Esta tesis aboga por un FOS menor en la altura menor a 9 metros y un corazón de manzana más aireado

Insistir en el estudio caracterizado de las unidades ambientales dentro de la ciudad asociando a ellos los parámetros urbanos. Este concepto se trabaja en la definición de los CUP, Conjuntos Urbanos Protegidos a nivel patrimonial



Figura 87.  
Medianeras vistas en la CC335.

desde la Unidad de Protección de Patrimonio de la IM.

Asimismo, del Informe de Áreas caracterizadas se puede retomar la idea que la altura más alta de la manzana defina la altura del resto de los padrones (en particular este trabajo invita a seguir con la altura predominante). También retoma la interpretación de ambiente, de las unidades de paisaje urbano atendiendo los atributos del territorio objeto de inserción de la Ley 18.795. Invita a más articulaciones aún entre política, desarrollo y ordenamiento. Más capturas de atmósferas - la escala de la calle arboladas - las texturas, la escala del balcón rematando esquinas. Detalles, torres, minaretes marcas de pasisaje, ornamentación, acentos en el paisaje urbano y el "skyline" adecuado más bien bajo. Marcadores espaciales, símbolos claros, el impacto profundo de la cuadrícula en movimiento leve de la cuchilla. Repensar el parámetro altura como criterio y sustituirlo por tramos con alturas predominantes. Que las avenidas permitan empatizar articulando en la diversidad de tramos sus identidades culturales. Cada barrio tiene (o bien sectores dentro de él) alturas identitarias. También se puede pensar en densidades edilicias por áreas, y, en ese caso la tesis se planteó ¿cuál sería el criterio para elegir la cantidad de manzanas para esas unidades ambientales?

Investigar en capacidades para diseñar con incertidumbre generando conocimiento específico y estrategias proyectuales para una normativa ágil pero concertada. Esto implica fortalecer la estrategia de planificación en tres dimensiones como metodología para un diseño integral - contar con un sistema operativo que actualice las fotos de vuelos, el Street View del Google Earth y el dibujo abstracto en 3 dimensiones-. Que sea aplicable y abierto para la consulta de los parámetros de edificabilidad y sobre todo sus resultados formales acompañado de un monitoreo digital del espacio, normativa aplicable y Permiso de Construcción en tiempo real en una aplicación digital que se pueda insertar y permita dar el salto de la normativa actual que se restringe al predio sin una posibilidad sencilla de previsualizar sus razones

urbanas. La normativa es contextual claramente, pero tal vez pueda presentarse de una manera más integral al inversor o al vecino ya que su texto es de difícil interpretación. Esto hace muy trabajosa para las propias autoridades la gestión y la evaluación del impacto final de lo propuesto y el proceso de decisión final se remite a los técnicos familiarizados con este tipo de lenguaje abstracto.<sup>76</sup>

Un impacto ambiental urbano de la disposición de Permisos de Construcción asociados a lo que se está aprobando y construyendo en simultáneo para su evaluación global. A los efectos de conocer las posibilidades de edificabilidad de cada padrón permitir intervenir con el proyecto en un volumen capaz con un punto de inserción definido. Asimismo es necesario reconocer su devenir en el tiempo, en cuanto a la convivencia de preexistencias materializadas con paradigmas anteriores y procesos de sustitución y construcción nuevos.

La arquitectura crea espacios a través de formas, se convierte en imagen del tiempo. La ciudad las incorpora, las naturaliza, como lo dado. El tiempo es a la vez permanencia y objetividad, experiencia, vida, transformación y subjetividad. Involucra ritmos y dinámicas al margen de los posibles controles urbanos y políticos. El aprendizaje y evaluación derivado de la práctica, retroalimenta los procesos de construcción del conocimiento, permite reflexionar sobre los procesos de transición y el manejo de la incertidumbre, sobre la relación entre parámetros cambiantes, cuanto permanece y cuanto se sustituye para que ciertas nociones atraviesen la transición. El relevamiento al día por áreas puede habilitar un registro para consulta interactiva de las edificabilidades como el Código revisado de Buenos Aires.

Desarrollar un cuadro de indicadores para generar un observatorio que permita llegar a parámetros objetivos que determinen las calidades, degradación ambiental, compacidad, consolidación, impacto en la trama etc.

76 Medina, M., Fernández, R., Ordiz, M., Besozzi, M., Olivera L., Cabrera, M. (2019) ModUrb, Modelado urbano. Extraído de <http://situ.farq.edu.uy/apps/ModUrb/modurb.html>

Gestionar y cuidar el material que ordenamos. Tanto la norma como la destreza disciplinar.

Desarrollar estrategias que prioricen la rehabilitación edilicia y programática de los edificios catalogados. Generar sistema de ayuda para ello. Y una agenda de acción dentro de los planes con normas flotantes. Ofrecimiento de apoyo a propietarios para el mantenimiento de viviendas declaradas de protección patrimonial.

Atender a los movimientos financieros: actualmente asistimos a un reposicionamiento claro del Área Central Sur por la acción de la Ley 18.795. Cabe pensar en el libro “Expulsiones” de Sassen, una noción más amplia y diferente que la de gentrificación. (Capandeguy, 2016). En cierto aspecto la visión de Saskia Sassen<sup>77</sup> “sobre una posible homogeneización del paisaje urbano, alimentada en parte por el hecho de que las ciudades están pasando a ser economías de servicios avanzados; desde el fuerte crecimiento de los servicios profesionales hasta el turismo global y el redescubrimiento del sector cultural” pueda tener su correlato en fondos de inversión que aterrizan sus capitales en grandes proyectos o en varios dispersos. Esta tesis no puede probarlo más allá de las grifas edilicias con nombre propio que se presentan en los anuncios a la venta. La articulación entre homogeneización y singularidad está en la gestión de las diferencias. Se podría agregar una nueva entrada al estudio del paisaje que involucra el análisis de las formas de producción del mismo, en los procesos más que en los resultados. El registro de estos procesos permitirá promoverlos o desalentarlos en las nuevas situaciones que se presentan en las ciudades como hechos dinámicos.

Incorporar los parámetros de la nueva normalidad: “hasta que la arquitectura de los hogares se ponga al día con nuestras nuevas situaciones de trabajo flexibles. Una red difusa de espacios de trabajo compartido a pequeña

<sup>77</sup> Sassen, Saskia en Formatos espaciales y dinámicas subyacentes, prólogo al libro de Francesc Muñoz “Urbanización. Paisajes Comunes, lugares globales” en ITU...medina matos

<sup>10</sup> Muñoz, Francesc: “Urbanización. Paisajes Comunes, lugares globales”.

escala podría convertirse en la nueva tienda insignia de la calle principal, permitiendo a los residentes trabajar y jugar localmente. Esto contribuiría de alguna manera a transformar los enclaves residenciales y las calles en barrios vibrantes de uso mixto.” (Foster, 2020).

Humano y urbano. Más interpretación sobre el territorio con lo socio territorial nutriendo al ordenamiento territorial y a la arquitectura. Con la participación de ciudadanos a nivel nacional en las políticas de vivienda, y a nivel municipal en la regulación y construcción del entorno inmediato. Nos referimos a lo que Peter Hall ha denominado “urbanista invertido” confundiendo cada vez más con su tradicional adversario - el promotor inmobiliario.<sup>78</sup>

La gentrificación se produce más en los edificios que en las personas.

Mantener una mirada pendular entre la arquitectura y el urbanismo en transición. La arquitectura de la ciudad nos trasciende entre análisis y síntesis, teoría y consideraciones prácticas de la gestión cotidiana de la ciudad. La ciudad está siempre en movimiento, cada espacio tiene valor para todos y cada uno de los que allí viven, materiales y simbólicos. Es preciso llevar a cabo un proceso permanente de corrección y ajuste, evaluando las consecuencias y resultados, así como las expectativas y reacciones suscitadas en los diversos agentes de transformación. El territorio que habitamos es el espacio de coordinación y concertación.

Pensar en el vacío como sustancia a proyectar a la par de lo construido. La arquitectura de la ciudad es la relación entre lo público y lo privado.

### **-Sugerencias en cuanto a los parámetros:**

Los parámetros de edificabilidad urbana son datos que se traducen literalmente en los anteproyectos y proyectos ejecutivos de los edificios, retiros, basamentos, fundaciones,

<sup>78</sup> Rigotti, A. M. (2005). Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. A&P Ediciones. Universidad Nacional de Rosario.

estructuras portantes, garajes en subsuelos y plantas bajas, cajas de escaleras y ascensor, balcones, volados ochavas. Este desplazamiento del urbanismo hacia la arquitectura liga estrechamente escalas de plan y proyecto.

Reglamentar la edificación en altura implica el estudio de su conformación volumétrica y el diseño global, resueltos en la norma padrón a padrón y presionados por la captación de inversiones. Por ello se verifica la pertinencia de trabajar las normas urbanas con las de edificación. En Argentina la noción de Código ya implica un concepto menos normativo. (Pérez, Diego 2017) La altura que es definida por la planificación no solo tiene una fuerte incidencia en el espacio urbano, sino que y más que nada incide directamente en el valor del suelo y su posterior traslado al precio del metro cuadrado.

Altura máxima y Factor de Ocupación del Suelo son los parámetros básicos definitorios de la morfología urbana y no presentan hasta ahora en el contexto montevideano muchas posibilidades de negociación y flexibilidad. Hemos visto fotografías con algunos resultados de poco aporte de valor a la ciudad y otros con muy buenos resultados que han sorteado con elegancia la presión del rendimiento. En el mismo sentido se sugiere el control de medianeras vistas y de fachadas posteriores.

En cuanto a sugerir alternativas normativas que mitiguen o potencien algunos de sus efectos en relación a la morfología, hemos visto que los retiros producto de ensanches y que no se han sustituido aún, no han sido favorables. Son espacios que se cierran y solo en pocas ocasiones se abren a la comunidad como espacio público.

La altura parece ser un parámetro indicado para trabajar a sabiendas de que la planificación interviene en el derecho de propiedad y es una decisión compleja para tomar en vista de la cantidad de diferentes trabajadores que involucra la industria de la construcción. ¿Podría pensarse la posibilidad de aprovechamiento máximo flexible como una medida que toca dos escalas de un mismo espacio?

El acordamiento genera algunos casos puntuales de padrones que afectados a ambos lados por padrones que aplicaron acordamiento los deja fuera del sistema en sectores de la ciudad de altísimo precio del metro cuadrado.

Es deseable salirse de la vista en planta o fachada para interpretar y proyectar el paisaje global, revisar la manzana, en tres dimensiones articulando con las vecinas, la orientación y la particularidad del padrón a construir sin que ello implique salirse de las normativas urbanas y del POT. Podría ser más un tema de agenda que de planeamiento a largo plazo sin que ello implique nuevamente contradicción urbano arquitectónica. Control de medianeras vistas, control de fachadas posteriores.



Figura 88.  
Entre lo real, lo posible y lo deseado, de acuerdo a cada vecino o con una norma colectiva. (Ensayo 10\*40, Caram - Zurmendi, 2011)

#### **5.4 Aportes esperados para continuar**

Para cerrar este recorrido se señalan algunos aportes que puedan servir a distintos ámbitos:

En el ámbito académico:

Comprensión de un fenómeno urbano reciente y aún en curso cuyas consecuencias urbanísticas son novedosas tanto para la academia como para los tomadores de decisión, en el caso de Montevideo como también en las ciudades del interior del país.

Poner a prueba una metodología de análisis integral para su aplicación a procesos urbanos imprevistos por los mecanismos de planificación tradicional.

Poner al día el conocimiento disponible en la relación entre sustitución- normativa- tipos edilicios- morfología.

En el ámbito social:

Complementar metodologías para enfrentar esas nuevas realidades que complementen los instrumentos normativos habituales.

Sugerir y abrir alternativas proyectuales concretas para situaciones especiales dentro de la trama.

Proponer modificaciones normativas.

En el ámbito institucional :

Informar para el desarrollo de políticas públicas desde el territorio.

## 5.5 Finalmente

Los precios de venta de los apartamentos continúan en alza por más que la oferta aumente, así lo demuestran los anuncios de venta. "Ahorrar en ladrillos", sigue siendo una opción de resguardo elegida.

Aunque las unidades no se ocupen, la construcción continúa su ritmo, el edificio de apartamentos es entonces en sí mismo un buen negocio para el inversor. Quienes invierten no tienen prisa en vender y mantienen el apartamento a la espera de la venta o del aumento de su costo.

La máquina de hacer ciudad se mantiene en actividad e involucra a la industria de la construcción hecho que impulsa una cadena extensa y variada de ocupaciones en diversos rubros.

La ciudad que es depositaria de estos cambios tiene que beneficiarse a corto y largo plazo sin perder el valor del espacio saludable ni del sustrato arquitectónico y urbano que ya posee. Disfrutable por la comunidad, el centro es de toda la ciudad.

La normativa posee un nicho preciso e interesante para intervenir, tal vez con menos cortinas bajas de estacionamientos, con más espacios profundos y visibles hacia los corazones de manzana, con basamentos más verdes, con espacios techados, con menos sombra propia y arrojada por tantas horas, con más ventanas encendidas animando la noche, con espacios colectivos en pisos bajos que puedan dar vida al vecindario.

La construcción de la ciudad es colectiva, por lo que tenemos que construir una visión alternativa que deconstruya al edificio de viviendas en nuevos proyectos. Enorme desafío.

¿Cuáles problemas se visualizaron?

Quienes son propietarios de los padrones con casas ven en ellas una oportunidad de venta por el alto aprovechamiento que el padrón presenta "por tener altura".

La densidad de habitantes en el área central conlleva una mayor densidad de autos. El parque automotor aumenta, lo que más allá de un cambio cultural en el sistema de movilidad implica anticipar más lugares de estacionamiento. Vale decir que en el área, la tipología edificio parking es histórica y en estos últimos años han surgido renovados proyectos, que resultan oportunidades para pensar usos compartidos.

Entonces:

Se sugiere monitorear en el fragmento de estudio la construcción de edificios que impactan en el espacio aéreo de la manzana.

Se sugiere incentivar el reciclaje de piezas enteras, apartamentos o casas a través de préstamos crediticios que reposicionen una densificación alternativa, y aprovechar este impulso para ensayar tecnologías eficientes y sostenibles.

Se sugiere continuar en transición con el edificio y el corazón de manzana como objetivo.

La relación entre resultado morfológico y soporte urbano en el área central de Montevideo exige capacidad de reacción y de adaptación creativa. ¿Cómo dar ese salto de escala que parte de la unidad al todo en este proceso de crecimiento urbano interior? Y valorar la bonita unidad de manzana que tiene nuestro trazado.

La tesis plantea preguntas hacia una posible reformulación normativa, invita a repensar la incidencia de la Ley 18.795 en el tejido central y a imaginar con otras reglas los edificios entre medianeras que crecen y dan vida día tras día, padrón a padrón a nuestra ciudad.

-----

Este trabajo es producto de una mirada que se detuvo para hacer foco en el edificio en altura como resultado de un conjunto de acciones de gran impacto en Montevideo. Intentó reflexionar sobre la evidente solución tipológica en el padrón de 10m x 40m.

La ciudad ineludiblemente nos habita, y en ciertos casos, nos provoca una infinita curiosidad de viajar hacia la intimidad de algún preciso fragmento. Partir del edificio hacia la manzana en varios viajes sucesivos ayudó a conocer, para apenas cuestionar y en futuros trabajos proponer y así anticiparse a la máquina de hacer ciudad con proyectos manejables que diseñen normativas flotantes.

-----

## AGRADECIMIENTOS:

A Sebastián, Juan, Lucas y Francisco, mis cuatro compañeros.  
A mi familia. A Marcela.

Arq. Raúl Velázquez

Arq. Salvador Schellotto

Ing Agr. Martha Siniacoff

Arq. Daniella Urrutia

Bach Federico Bresque, Agustina Cúneo, Bruna do Santos, Martín Idiarte que acompañaron en varias etapas con mucho entusiasmo en el pensamiento gráfico.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Allen, S. (2009). Del objeto al campo: Condiciones de campo en la arquitectura y el urbanismo. Naturaleza y artefacto. El ideal pintoresco en la arquitectura y el paisajismo contemporáneo. Editorial Gustavo Gili.

Alexander, C. (1981). El modo intemporal de construir, Gustavo Gili.

Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M. (1980). Un lenguaje de patrones: ciudades, edificios, construcciones, Gustavo Gili.

Aristondo, G.,(2005) Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Recuperado de: [http://www.socioeco.org/bdf\\_auteur-3663\\_es.html](http://www.socioeco.org/bdf_auteur-3663_es.html)

Azqueta, Diego. Calidad de vida urbana. *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, ISSN 0213-3865, N°. 57, 2004 (Ejemplar dedicado a: Valoración de activos ambientales. La catástrofe del Prestige), pags. 216-239. 2001

Articardi, J.(2016)"Dilemas modernos, el proyecto urbano en Montevideo y la costa balnearia" Udelar, Ediciones Universitarias

Aymonino, C. (1993) El significado de las ciudades: fragmentos; Olceda, FADU, Udelar

Barenboim, C., Normativa urbana y sus efectos en la constructibilidad. La implementación del nuevo código urbano en la ciudad de Rosario, Recuperado de <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/barenboim2502>

Berrutti, F. (2016). "Subsidios a la oferta y decisiones de localización: El caso de la Ley de Vivienda de Interés Social". Serie Documentos de investigación estudiantil, DIE 02/2016. Instituto de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administración, Universidad de la República, Uruguay.

Brener, Natalia. Lecciones aprendidas sobre recuperación de plusvalías en Uruguay en el marco de la nueva ley 18308 de OTDS. Tesis de Maestría en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Tutor: Federico Bervejillo. Montevideo 2015

Boronat Y., Risso, S.,(1992) La vivienda de interés social en el Uruguay 1960\_1983,FCUBustillo,Gonzalo y Ures, Mariana, *Inmuebles visiblemente abandonados*. Recuperado de <http://www.gonzalobustillo.com/concepto/inmuebles-visiblemente-abandonados>

Cabella W., Fernández,M., Prieto,V. Atlas sociodemográfico de la desigualdad del Uruguay. Las transformaciones de los hogares uruguayos vistas a través de los censos 1996 -2011 Recuperado de <https://www.ine.gub.uy/documents/10181/34017/Atlas+Sociodemografico+Fasc%C3%ADculo+6%2C+Las+transformaciones+de+>

[los+hogares+uruguayos+vistas+a+través+de+los+censos+de+1996+y+2011/754f7200-7e29-4ac0-8e9a-f1498ec56325](https://doi.org/10.47200-7e29-4ac0-8e9a-f1498ec56325)

Camagni, Roberto. (2011) *Economía urbana*. Antoni Bosch editor. ISBN 84-95348-13-6.

Capandeguy, Diego, (2011) El día antes, el día después. Hacia un nuevo orden territorial y del planeamiento: evidencias, metodologías y resultados en la Costa Sur del Uruguay. Montevideo: multicopiado / Proyecto FORTE / ITU / FARQ. 2

Carmona, L y Gómez, M. (2002.). *Montevideo : proceso planificador y crecimientos*. Udelar. FARQ. IHA.

Cobas, M. 2012 Revista Plot , Dieste redux, Máquinas hacia un orden tectónico estructural. Extraído de <https://issuu.com/revistaplot/docs/plot10/22>

Corti, M. ( 2015). *La ciudad posible*. Editorial Café de las Ciudades, Buenos Aires, Argentina.

Cullen, G., (1974) *El paisaje urbano: Tratado de estética urbanística*, Blume, Barcelona

ETSAM, Extracto del libro “ Vida y muerte de las grandes ciudades”, Jacobs, J., Madrid 1998. Recuperado de: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n7/ajjac.html>

Danero, F, Psicobiología del estrés. Facultad de Psicología, UBA , 2012 . Recuperado de [https://www.psi.uba.ar/academica/carrerasdegrado/psicologia/sitios\\_catedras/electivas/090\\_comportamiento/material/tp\\_estres.pdf](https://www.psi.uba.ar/academica/carrerasdegrado/psicologia/sitios_catedras/electivas/090_comportamiento/material/tp_estres.pdf)

“Ley de Vivienda 13728 : situación de la vivienda , políticas y privaciones habitacionales en la política uruguaya” de Failache y González , Instituto Juan Pablo Terra 2020

Fernández, Wagner. La ciudad injusta, las políticas públicas y las transformaciones residenciales en el AMBA en Buenos Aires del siglo XXI en Negocios territoriales y transformaciones socio territoriales em cidades da América Latina., Paulo César Xavier Pereira, FAUSP, San Pablo 2011

Harvey, D. (2012). Las raíces urbanas de las crisis financieras: Reclamar la ciudad para la lucha anticapitalista. En Ciudades, una ecuación imposible / coord. por Mireia Belil, Jordi Borja i Sebastià, Marcelo Corti, 2012, ISBN 978-84-9888-452-4

Harvey, D. (2007) Espacios del capital a una geografía crítica. Akal, Madrid

Harvey, David. (2014) 17 contradicciones y el fin del capitalismo , Profile Book. Recuperado de <https://www.traficantes.net/>

Harvey, D., (2012) La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Amortoru. Buenos Aires

Herreros, Juan, De la periferia al centro. La ciudad en tiempos de crisis. artículo presentado en Montevideo en Seminario Contenedores Híbridos. Montevideo 2014

Inda, N., Livni, J.L., Queijo, M.C., Giordano, F., (1986). Informe de Areas Caracterizadas. Revista SAU nro 256. Recuperado de <https://issuu.com/bsau/docs/1986-256>

Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Capitán Swing Libros, Barcelona

Leicht, E ( 2015), Foro Perspectiva Montevideo 2025, Recuperado de <http://www.fadu.edu.uy/itu/files/2014/12/Foro-MVD-2025.pdf>

Ligrone P, Centurión C , Fernández, R , (2020) Fase 1 para el Plan Maestro de Iluminación de Montevideo 2020, Plan Maestro de Iluminación IM / ITU. Udelar, FADU.

Lynch, K. (1985). La buena forma de la ciudad , Barcelona

Lynch, K. (1976). La imagen de la ciudad (4a ed.--). INFINITO, Buenos Aires

Magri, A. (2000.). La influencia de las políticas de vivienda en la segmentación social y territorial del área metropolitana de Montevideo. Tesis de maestría. Universidad de la República (Uruguay). Facultad de Ciencias Sociales. Departamento de Ciencia Política.

Medina, M., Fernández, R., Ordiz, M., Besozzi, M., Olivera L., Cabrera, M. (2019) ModUrb, Modelado urbano. Extraído de <http://situ.farq.edu.uy/apps/ModUrb/modurb.html>

Medina, M, Nudelman, J, Núñez, P y Matos, A. (2009.). Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula : tres barrios en la ciudad de Montevideo. Udelar. FARQ. ITU.

Mendive, C. (24 de Mayo de 2012). MAS OPORTUNIDADES PARA LA INVERSIÓN EN VIVIENDA, Montevideo. Recuperado el Julio de 2018, de <https://vimeo.com/42995921>

Panerai, P. R., Depaule, J. C., Demorgon, M., & Veyrenche, M. (1983). Elementos de análisis urbano. Ins. de estudios de administración local, Madrid, 1983

Panerai, P. R., Depaule, J. C., Demorgon, M., (1980). Formas urbanas de la manzana al bloque, Gustavo Gili, Barcelona, España, 1986

Perdomo, A., Velázquez, R., 18 x 18. La recuperación del Centro. En Aportes originales desde la reflexión y la práctica. Premio Vilamajó. FARQ 2012, Recuperado de [https://www.dedicaciontotal.udelar.edu.uy/adjuntos/produccion/1270\\_academica](https://www.dedicaciontotal.udelar.edu.uy/adjuntos/produccion/1270_academica)

Perdomo, Ángela y Velázquez, Raúl. 18 x 18. La recuperación del Centro. En Aportes originales desde la reflexión y la práctica. Premio Vilamajó. FARQ 2012.

Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo, Recuperado de <http://www.chasque.net/vecinet/pot004.htm>

Pradilla Cobos, Emilio, La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina, Cuadernos Métopole, vol. 16, número 31, 31 junio 2015, recuperado de [www.redalyc.org](http://www.redalyc.org)

Ponte (et al.) (2008) Arquitectura y patrimonio en Uruguay: proceso de inserción de la arquitectura como disciplina en el patrimonio. Udelar, FADU, IHA,

Pontoni, S., Fernández, M., Las grandes intervenciones urbanas en Rosario desde los 90. Caracterización e instrumentos de actuación. CURDIUR – FADU, Rosario - Santa Fé.

Rofé, Julia, (2011) Segregación socio espacial en Buenos Aires del siglo XXI en Negocios territoriais y transformacoes socio territoriais em cidades da América Latina, Paulo César Xavier Pereira, FAUSP, San Pablo

Rigotti, A. M. (2005). Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. A&P Ediciones. Universidad Nacional de Rosario.

Rossi, A. (1983) La arquitectura de la ciudad. Gustavo Gili. Barcelona  
Comisión Asesora de vivienda (2017), Apuntes sobre la Ley de Vivienda Social, BSAU, Recuperado de [https://issuu.com/bsau/docs/bsau\\_-\\_agosto\\_2017](https://issuu.com/bsau/docs/bsau_-_agosto_2017)

Comisión Asesora de vivienda (2017), Reflexiones sobre la Ley 18.795 y el acceso a la vivienda, BSAU, Recuperado de [https://issuu.com/bsau/docs/bsau\\_-\\_agosto\\_2017](https://issuu.com/bsau/docs/bsau_-_agosto_2017)

II Congreso Nacional de Arquitectos, "La problemática de la vivienda en el Uruguay. Informe I, Situación habitacional, Políticas y producción de vivienda en el período 1969-1983" SAU, Revista

Sassen, Saskia. Expulsiones, brutalidad y complejidad en la economía global. Katz Editores. 2015.

Sassen, Saskia. Ciudades en la economía global. Debates en Sociología; No 23-24 (Año 1999). Recuperado de [http://cite.flacsoandes.edu.ec/media/2016/02/Sassen-S\\_1999\\_Ciudades-en-la-economia-global-enfoques-teoricos-y-](http://cite.flacsoandes.edu.ec/media/2016/02/Sassen-S_1999_Ciudades-en-la-economia-global-enfoques-teoricos-y-)

[metodologicos.pdf en julio 2020.](#)

Sprechmann, T y otros (1986) Taller de Investigaciones Urbanas y Regionales, "Propuestas a la ciudad de Montevideo -1986 ". Montevideo

Topalov, C., La Urbanización Capitalista, algunos elementos para su análisis (2006), p 62 Recuperado de <https://es.slideshare.net/daiana54/52839153-topalovlaurbanizacioncapitalista>

Víñar, Juan. Vivienda de interés social. Tesis de Diploma en Investigación Proyectual. Tutor: Héctor Berio. FADU 2018.

Urrutia D., Zurmendi C., (2012) Veintisiete centímetros, FADU, CSIC, Udelar

#### Artículos de prensa:

Barrios viejos con ADN nuevo, Diario El País, 2018. Recuperado de <https://www.elpais.com.uy/que-pasa/barrios-viejos-adn-nuevo.html>

Cambios al régimen de vivienda promovida: se permitirán monoambientes y comercios en planta baja, Diario El País, 2019 Recuperado de <https://negocios.elpais.com.uy/noticias/cambios-regimen-vivienda-promovida-permitiran-monoambientes-comercios-planta-baja.html>

Los efectos de la ley de promoción de la vivienda de interés social, La Diaria, 2017 Recuperado de <https://findesemana.ladiaria.com.uy/articulo/2017/6/los-efectos-de-la-ley-de-promocion-de-vivienda-de-interes-social/>

Suba de los inmuebles limita el acceso a créditos para las familias. El Observador, 2017. Recuperado de <http://www.elobservador.com.uy/suba-los-inmuebles-limita-el-acceso-creditos-las-familias-n1109136>

Gobierno cambió Ley de Vivienda Social para mejorar su acceso. El Observador, 2017 Recuperado de <http://www.elobservador.com.uy/gobierno-cambio-ley-vivien-da-social-mejorar-su-acceso-n1053923>

#### Sitios web :

ANV, <https://www.anv.gub.uy>

MVOTMA, <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/>

Buenos Aires Ciudad. Ciudad 3D una nueva herramienta para seguir impulsando el desarrollo urbano, (2021) Recuperado de <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/noticias/ciudad-3d>

<https://www.juliovillamide.com/>

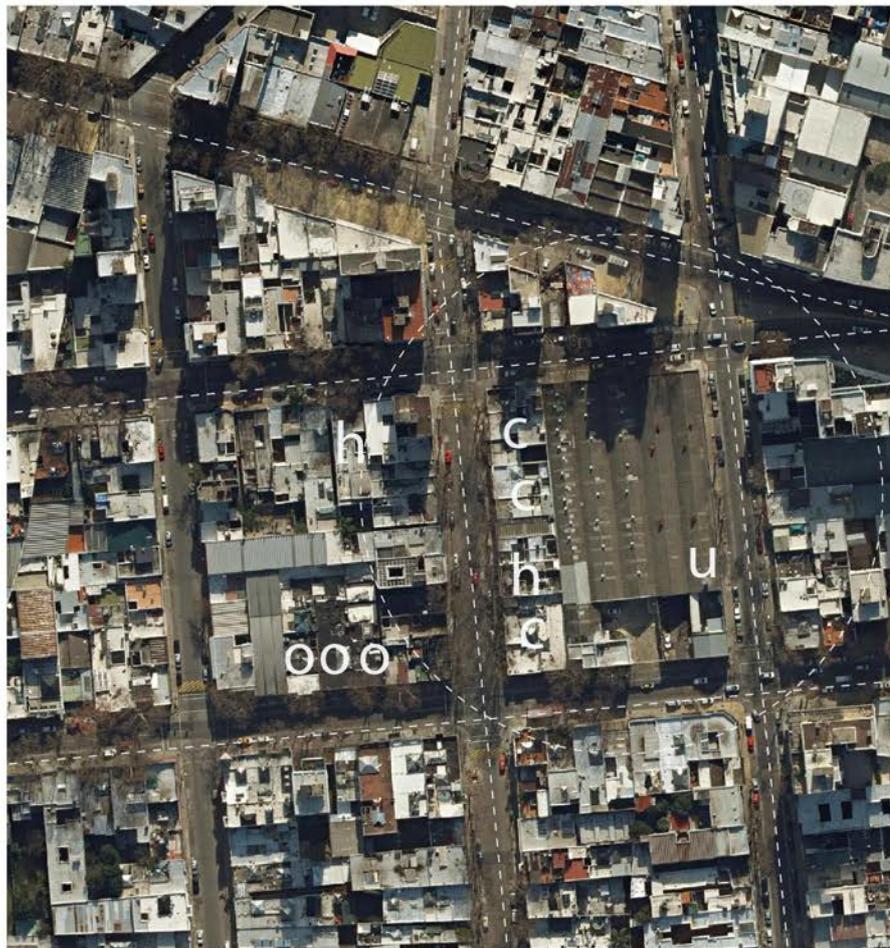
## **ANEXOS**

Estudios correspondientes a los conjuntos restantes.

Estudios de CC328, CC442, CC445, CC807 en profundidad y sus manipulaciones.

Otros gráficos.

LÍNEAS DE TIEMPO A02 I



A02



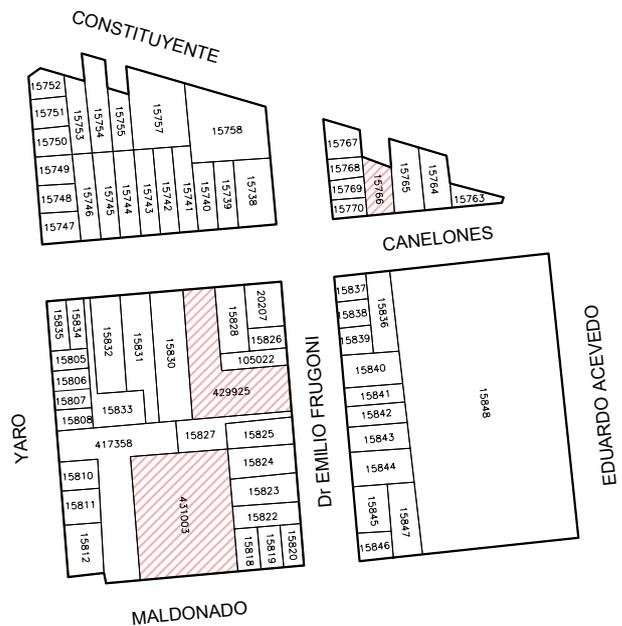
CC804 - CC805  
CC807 - CC808



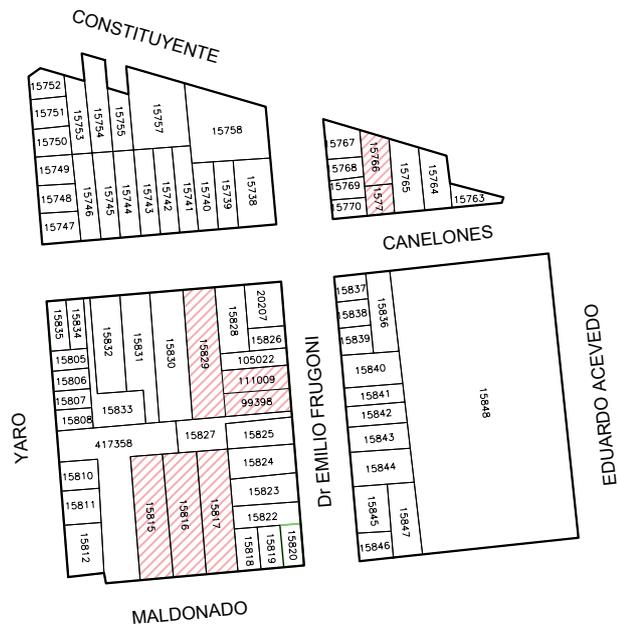
- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

# LÍNEAS DE TIEMPO A02 II

CC804 - CC805  
CC807 - CC808



PADRÓN FUSIONADO

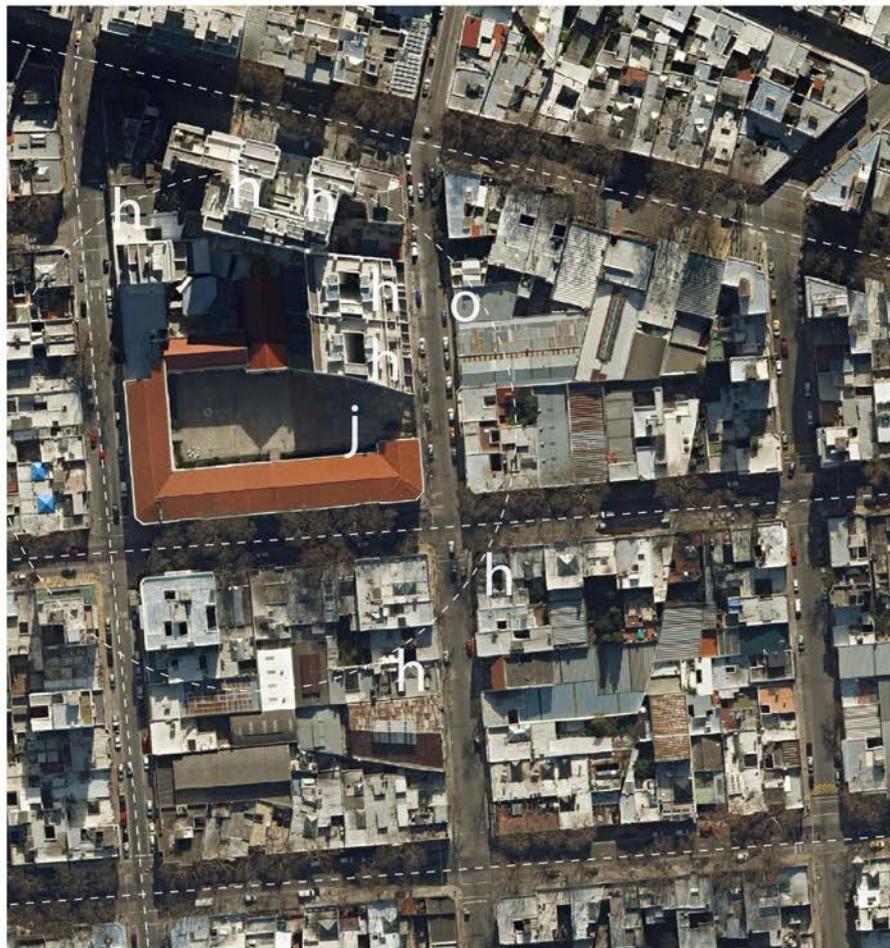


PADRÓN PREVIO





LÍNES DE TIEMPO A03 I



A03



CC445 - CC451  
CC803 - CC806



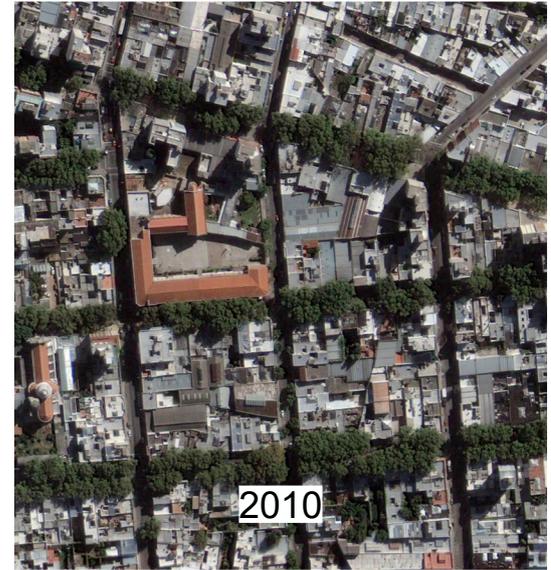
- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Elaboración propia.

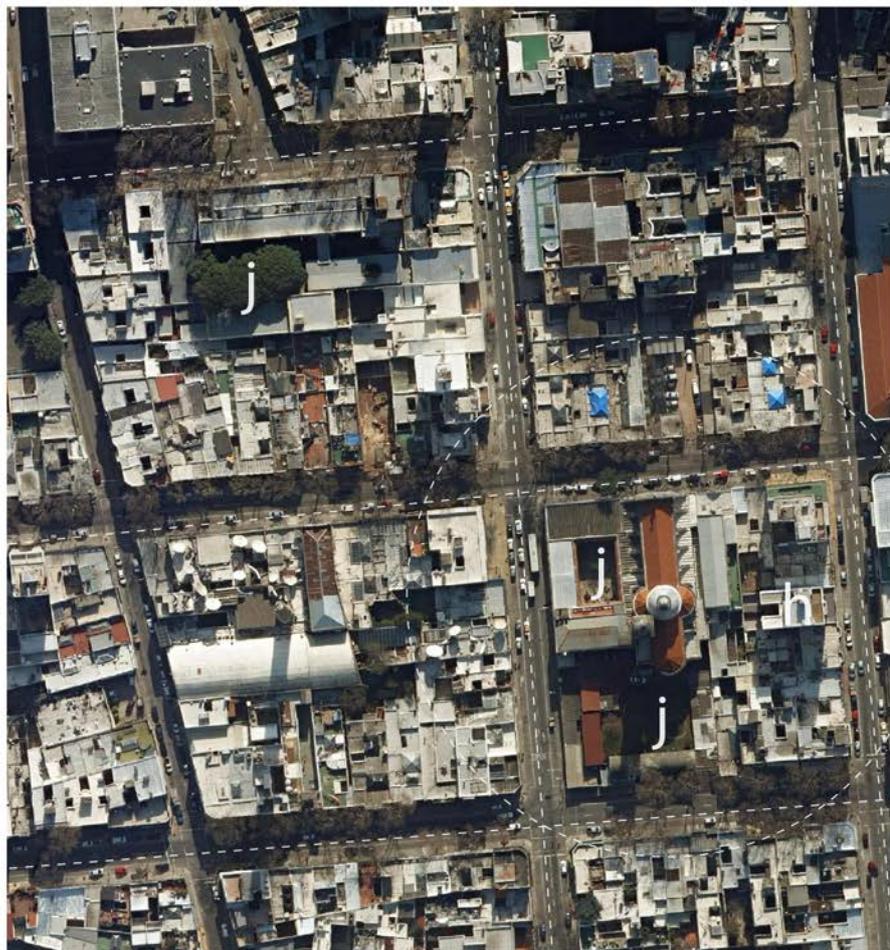
# LÍNES DE TIEMPO A03 II

CC445 - CC451  
CC803 - CC806





LÍNES DE TIEMPO A04 I



A04



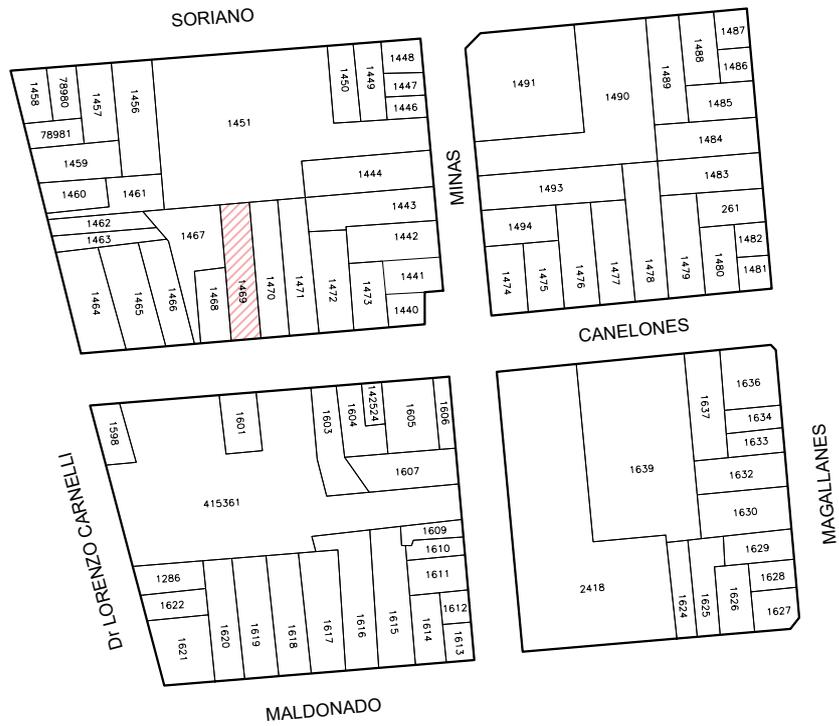
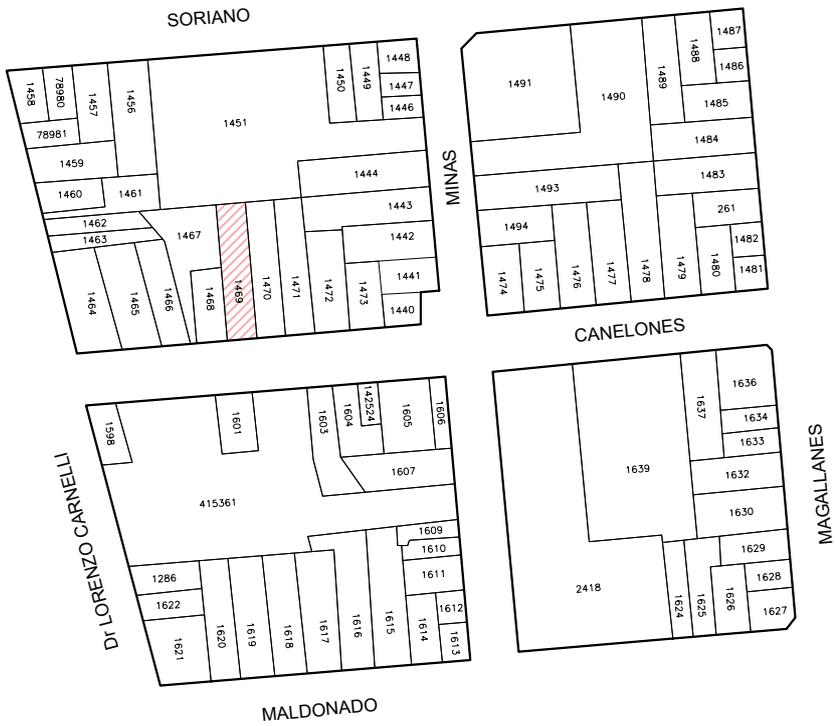
0m 250m 500m

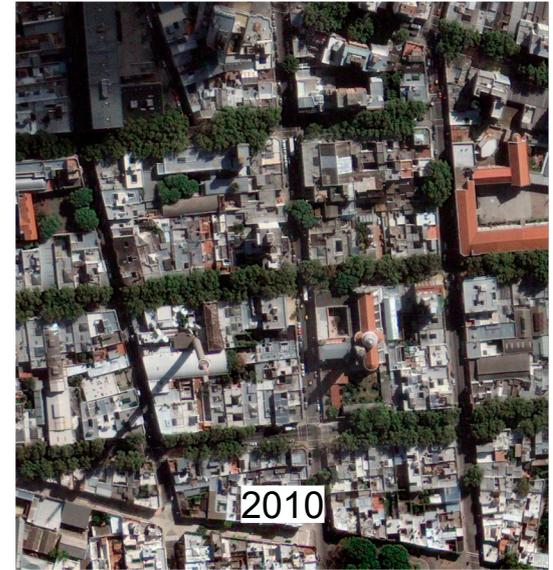
CC443 - CC444  
CC449 - CC450



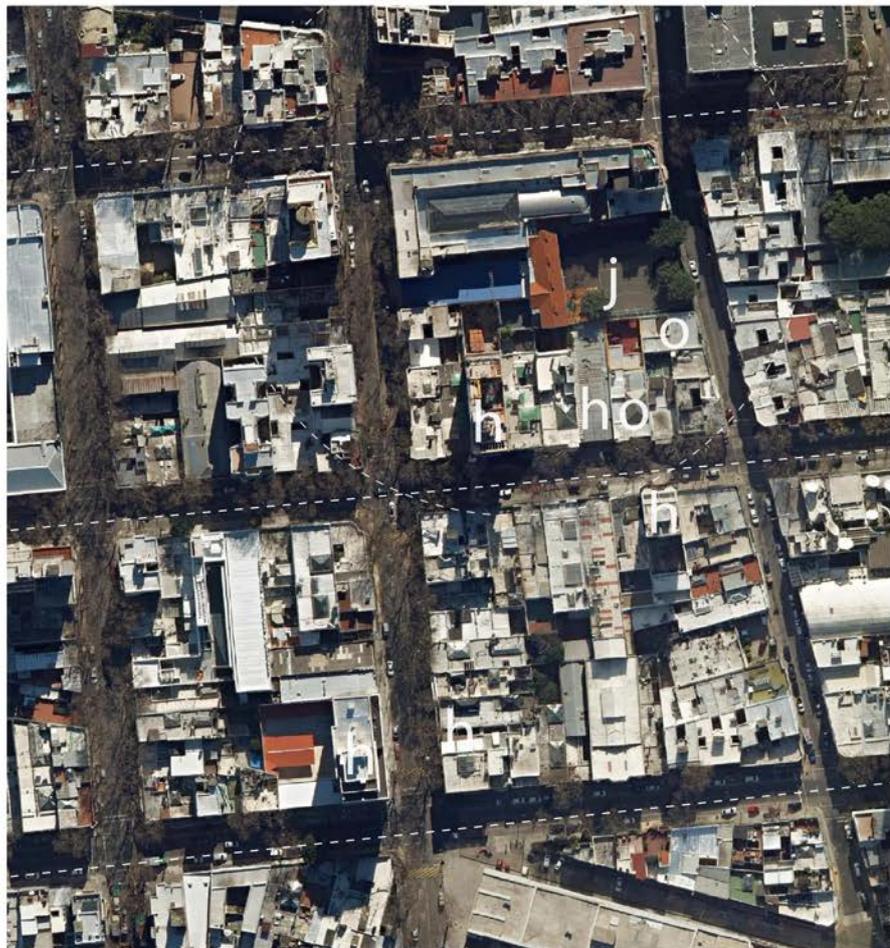
- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Elaboración propia.





LÍNES DE TIEMPO A05 I



A05



CC441 - CC442  
CC447 - CC448



- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Fig 0Z Elaboración propia.

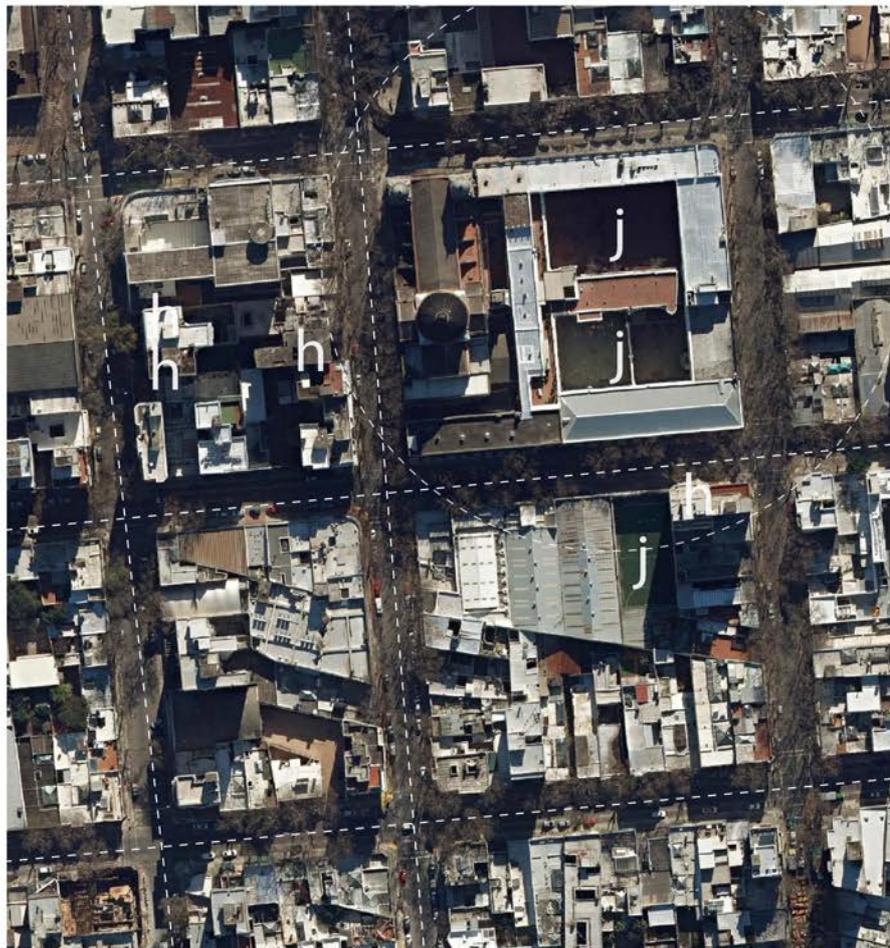
### LÍNES DE TIEMPO A05 II

CC441 - CC442  
CC447 - CC448





LÍNES DE TIEMPO A06 I



A06



CC368 - CC369  
CC440 - CC446



- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Fig 0Z Elaboración propia.





LÍNES DE TIEMPO A07 I



A07



CC352 - CC353  
CC347 - CC348



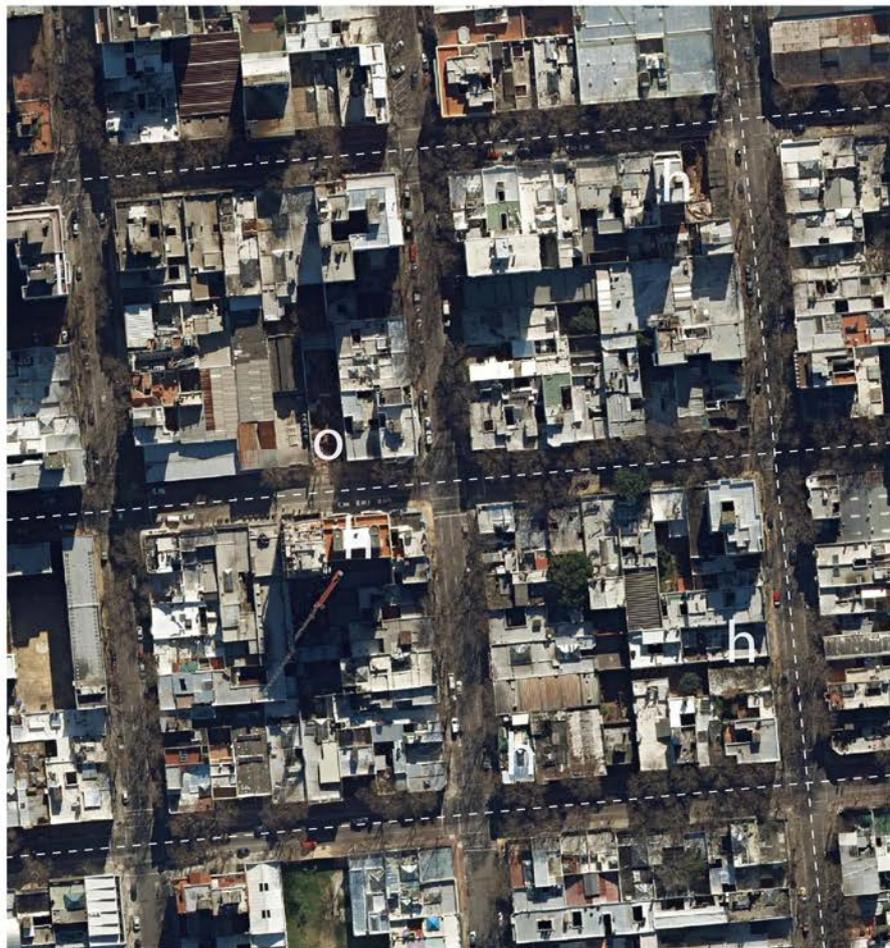
- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Fig 0Z Elaboración propia.





LÍNES DE TIEMPO A08 I



A08



CC328 - CC329  
CC334 - CC335



- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Elaboración propia.

LÍNES DE TIEMPO A08 II

CC328 - CC329  
CC334 - CC335



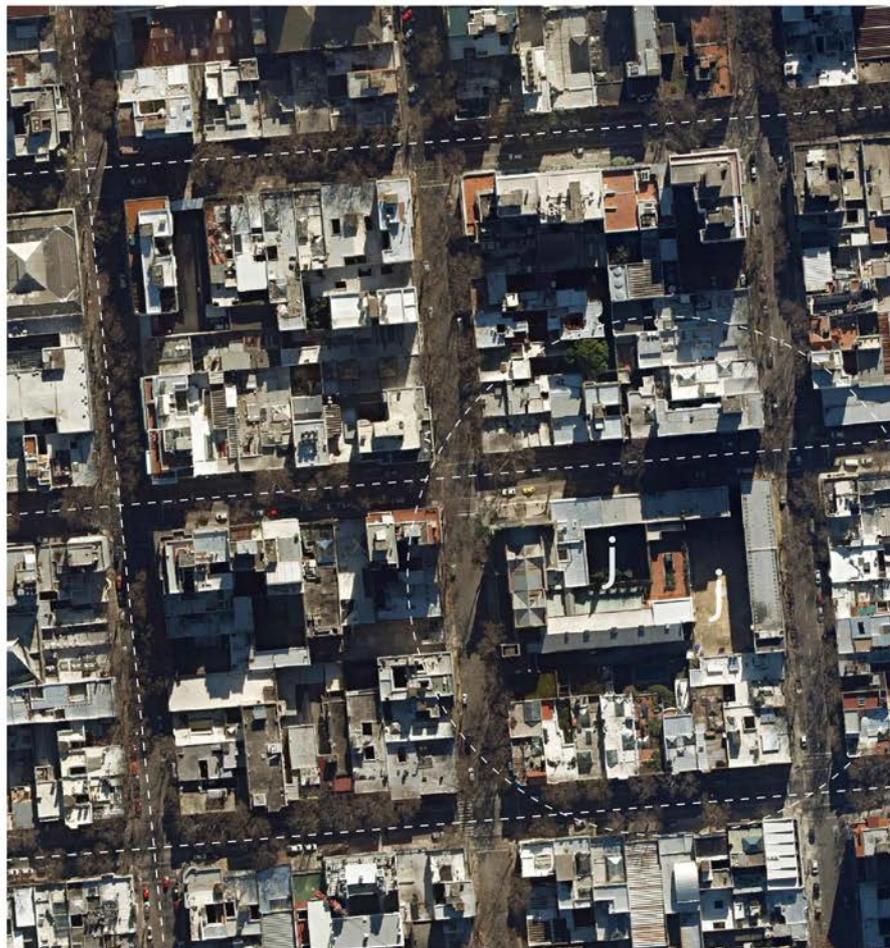
PADRÓN FUSIONADO

PADRÓN PREVIO





LÍNES DE TIEMPO A09 I



A09



CC310 - CC311  
CC316 - CC317

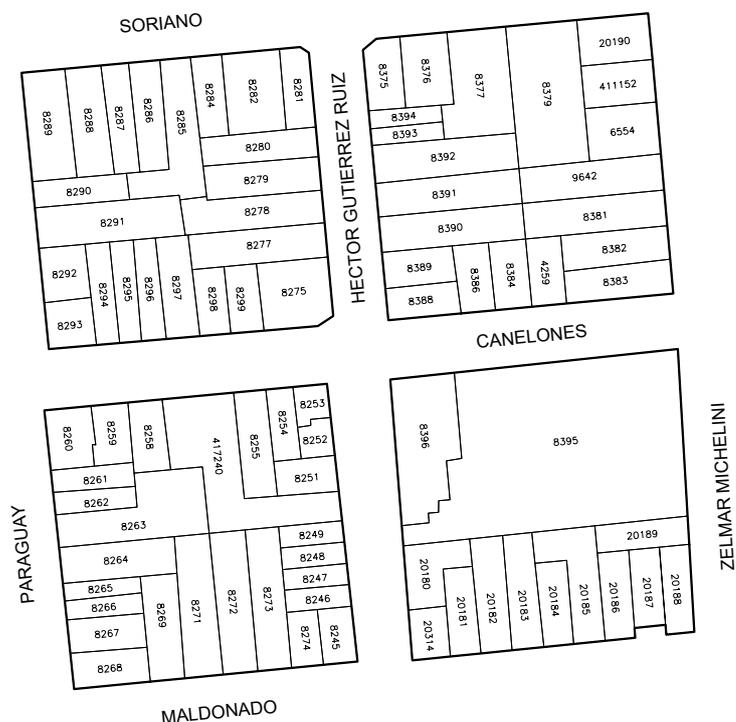
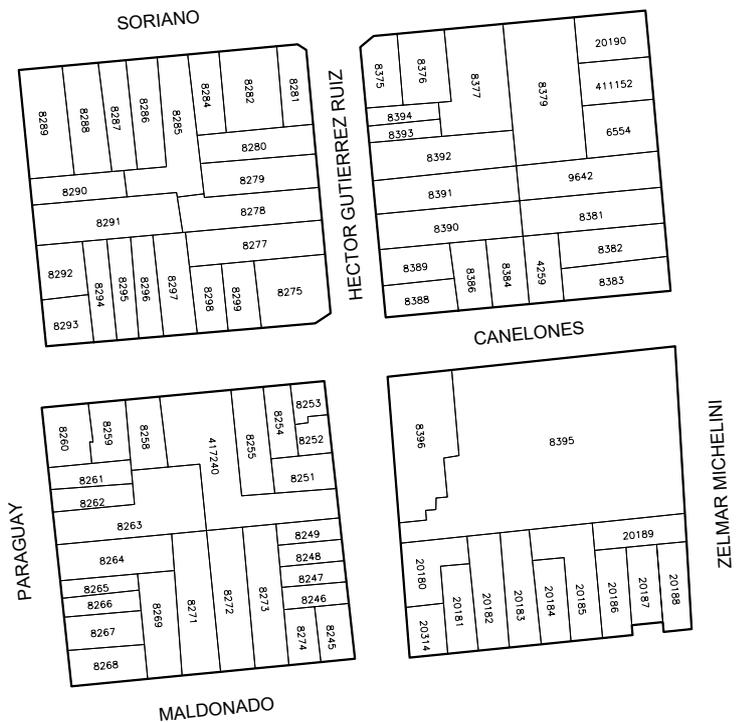


- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Fig 0Z Elaboración propia.

LÍNEAS DE TIEMPO A09 II

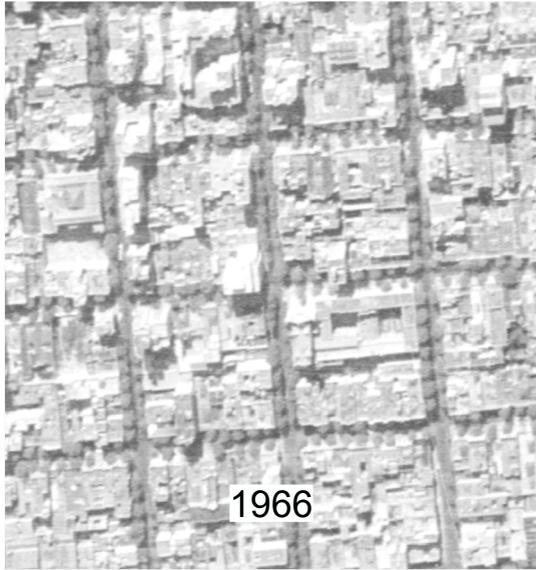
CC310 - CC311  
CC316 - CC317



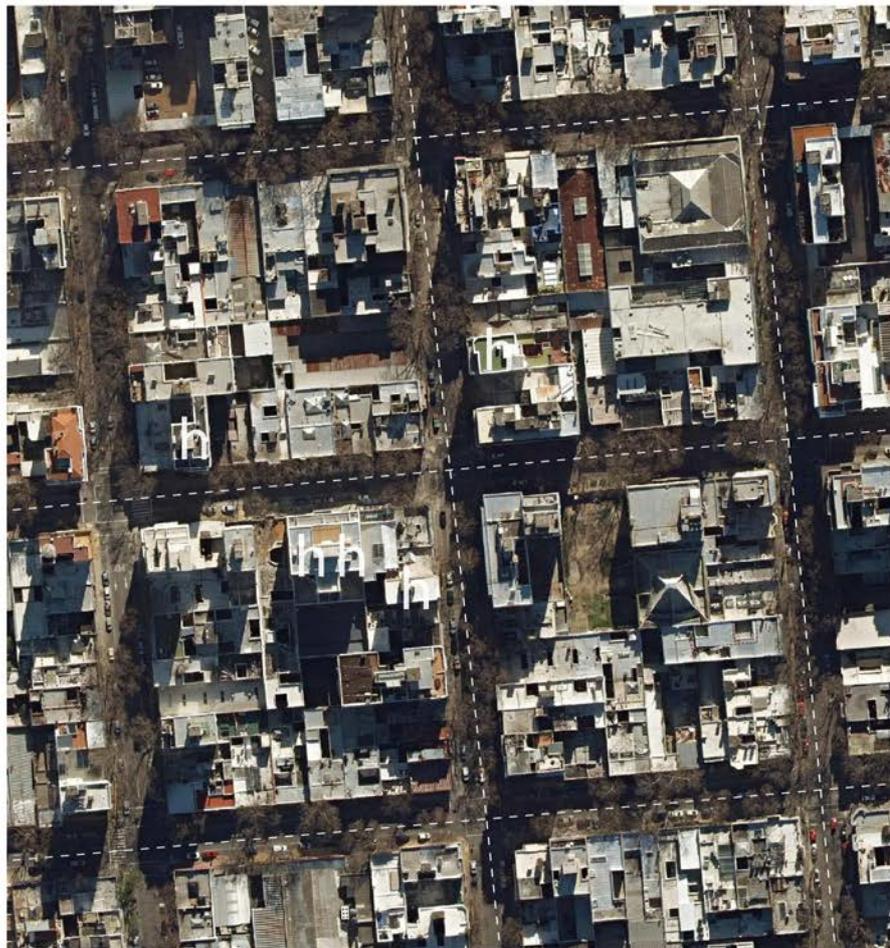
PADRÓN FUSIONADO

PADRÓN PREVIO





LÍNES DE TIEMPO A10 I



A10



CC237 - CC238  
CC301 - CC302

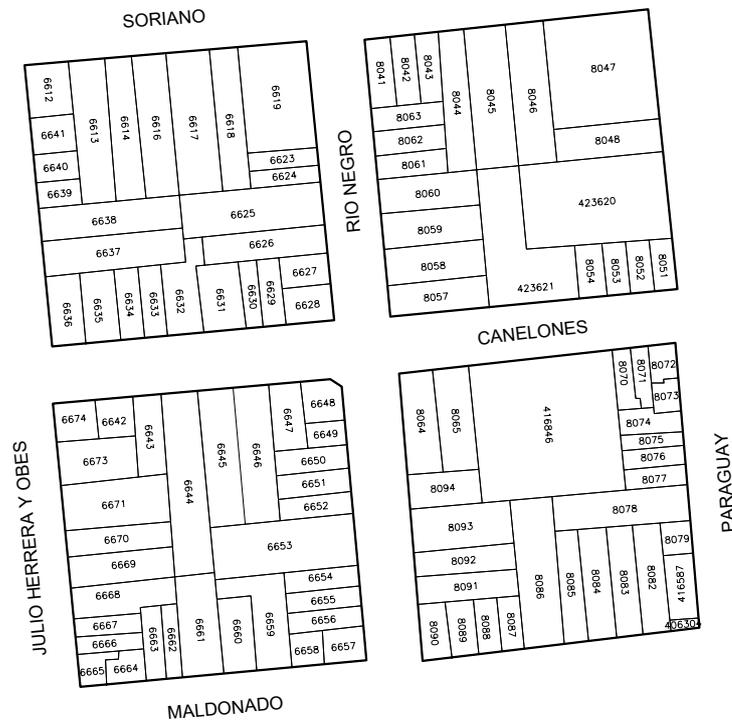
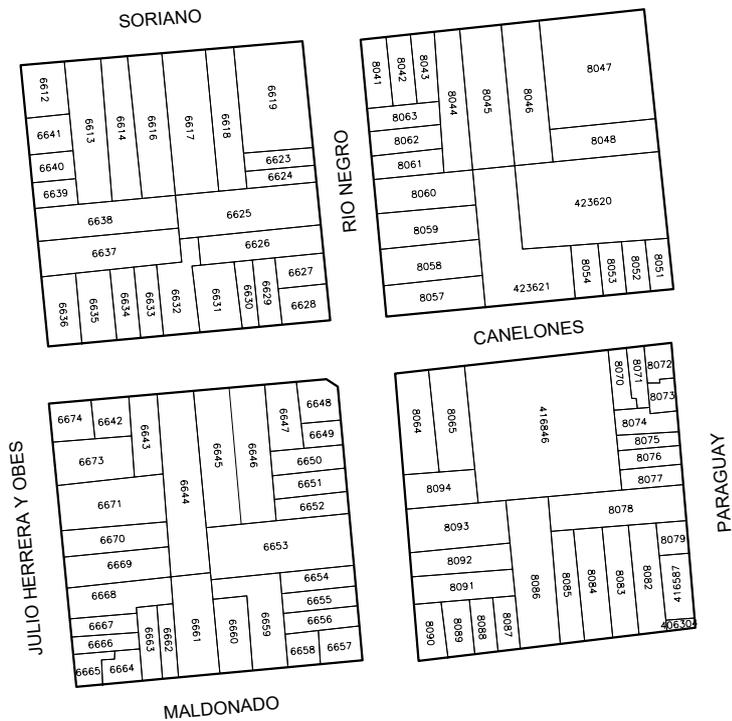


- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Elaboración propia.

LÍNES DE TIEMPO A10 II

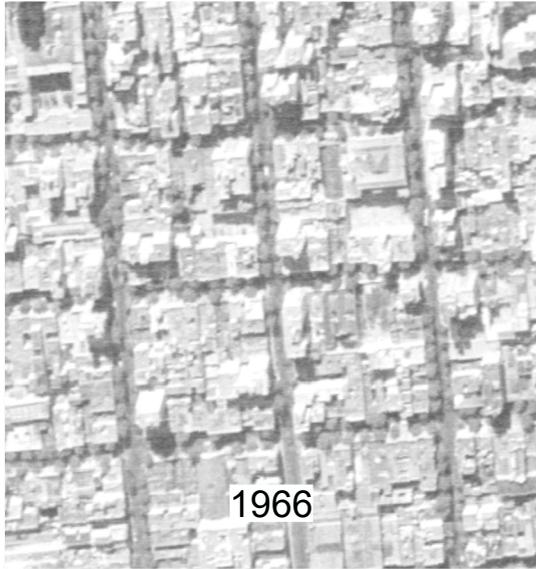
CC237 - CC238  
CC301 - CC302



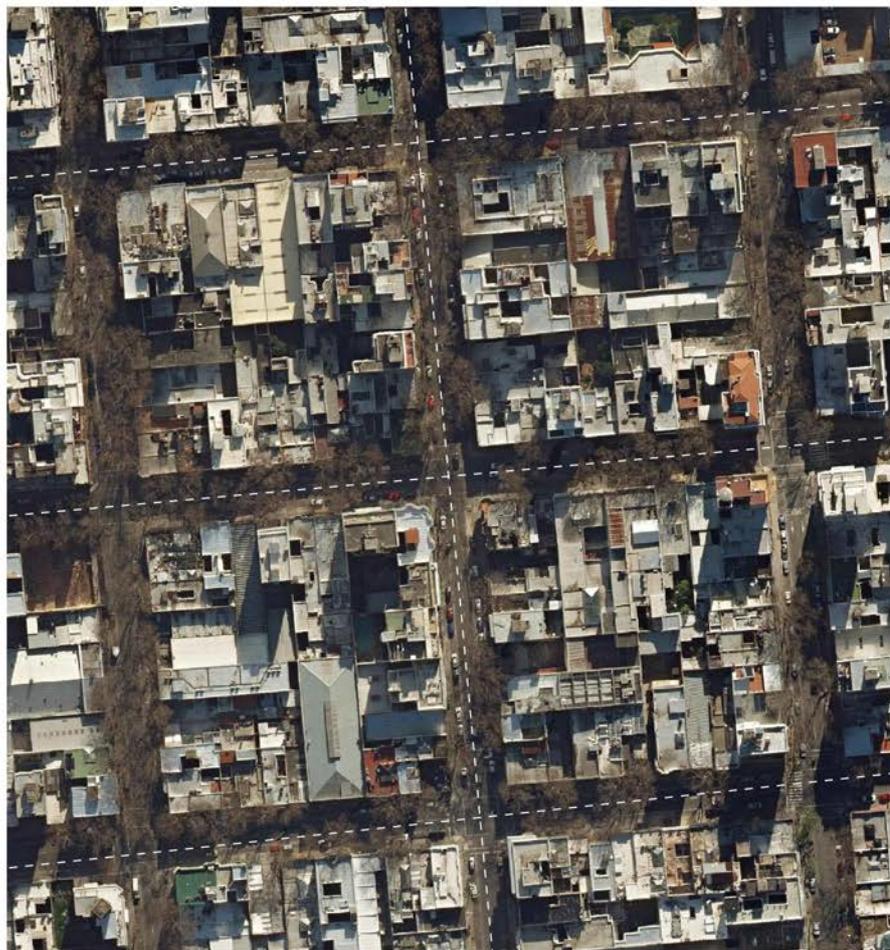
PADRÓN FUSIONADO

PADRÓN PREVIO





# LÍNES DE TIEMPO A11 I



# A11



0m 250m 500m

CC223 - CC224  
CC230 - CC231

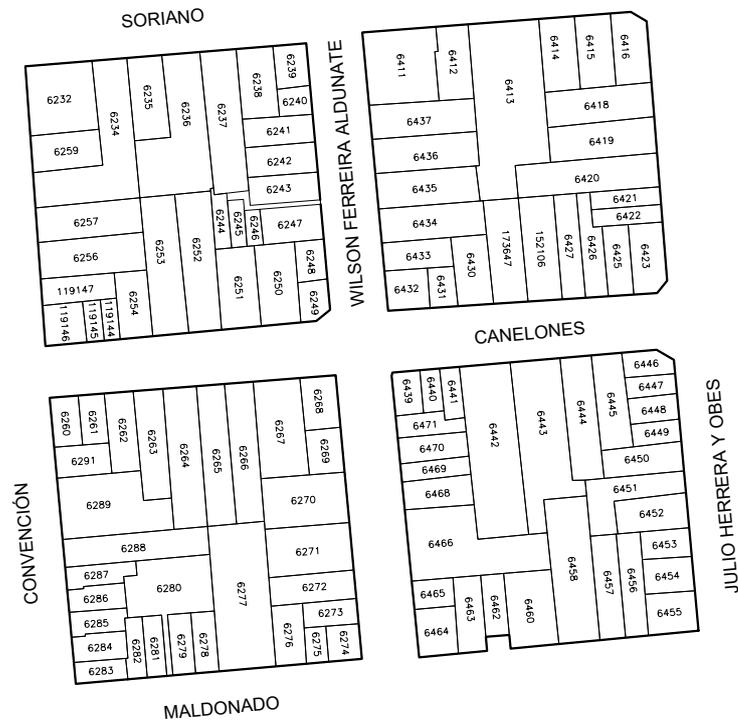
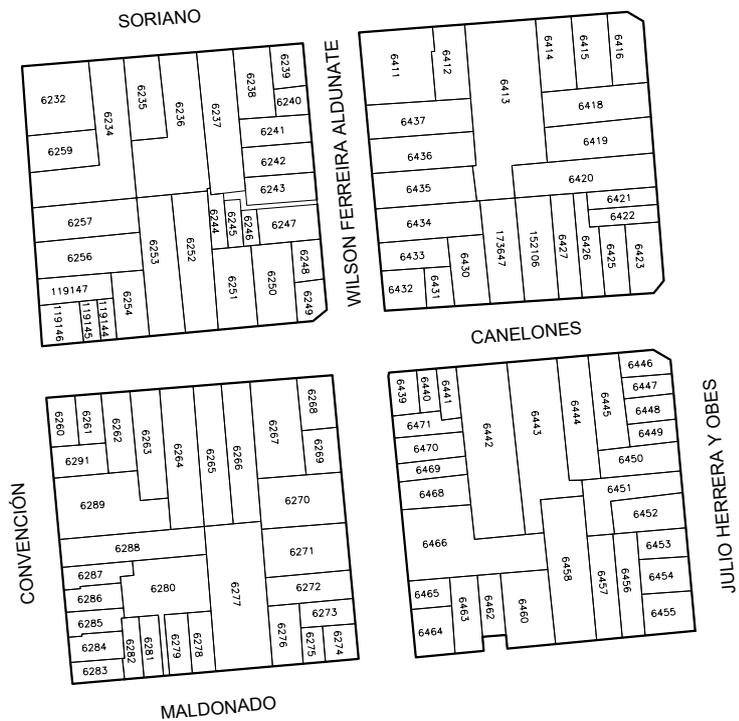


- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Fig 0Z Elaboración propia.

LÍNEAS DE TIEMPO A11 II

CC223 - CC224  
CC230 - CC231

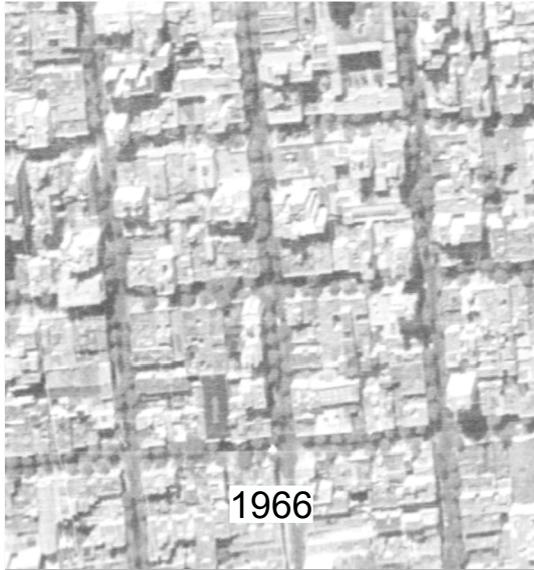


PADRÓN FUSIONADO

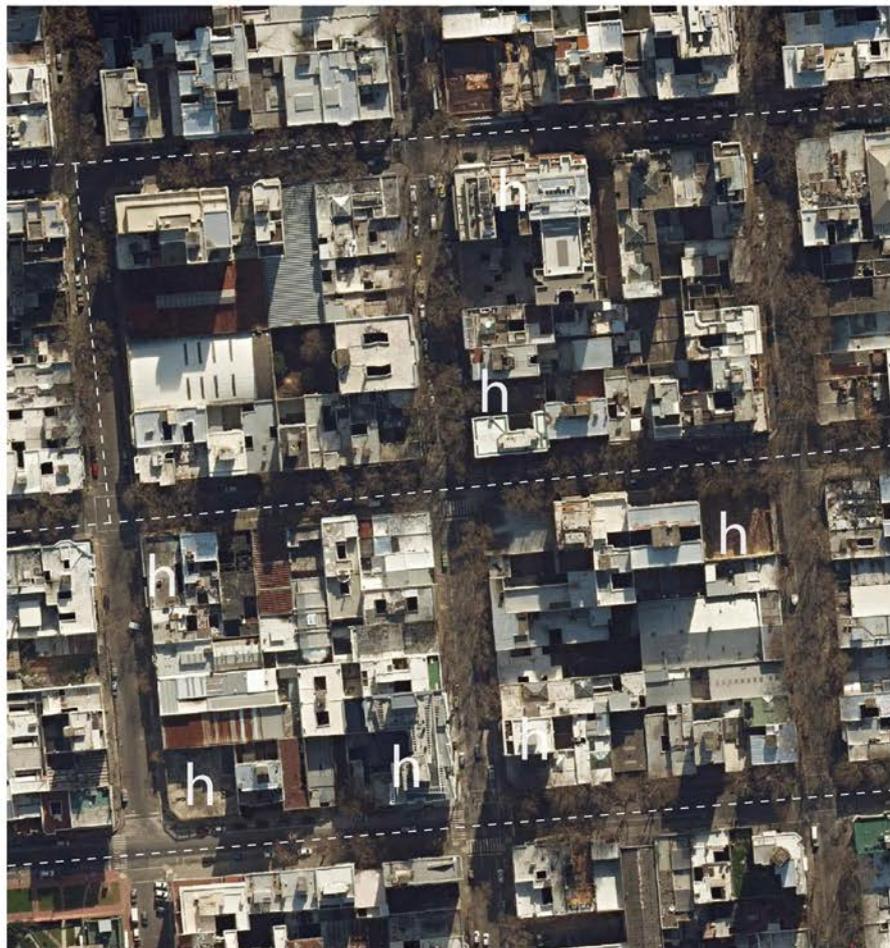
PADRÓN PREVIO



Elaboración propia.



LÍNES DE TIEMPO A12 I



A12



CC208 - CC209  
CC216 - CC217

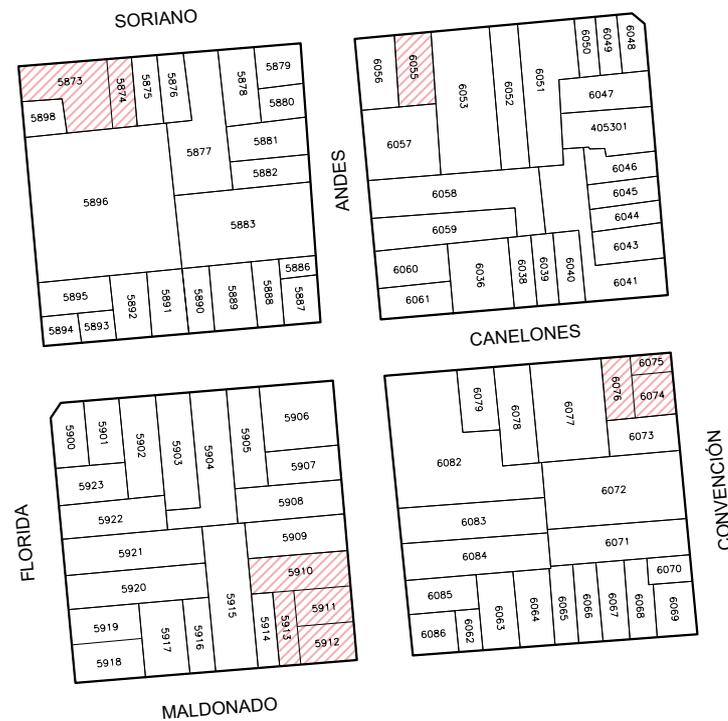


- DE INTERÉS
- LVP OPORTUNIDAD
- ALTURA ENTRE 24 Y 27m
- OBRA INICIADA / A INICIAR
- PROYECTO PREVISTO UDELAR
- JARDÍN POSIBLE

Fig 0Z Elaboración propia.

# LÍNES DE TIEMPO A12 II

CC208 - CC209  
CC216 - CC217

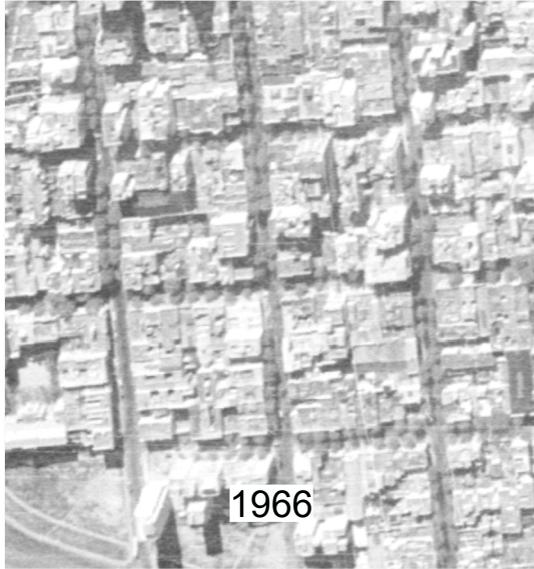


PADRÓN FUSIONADO

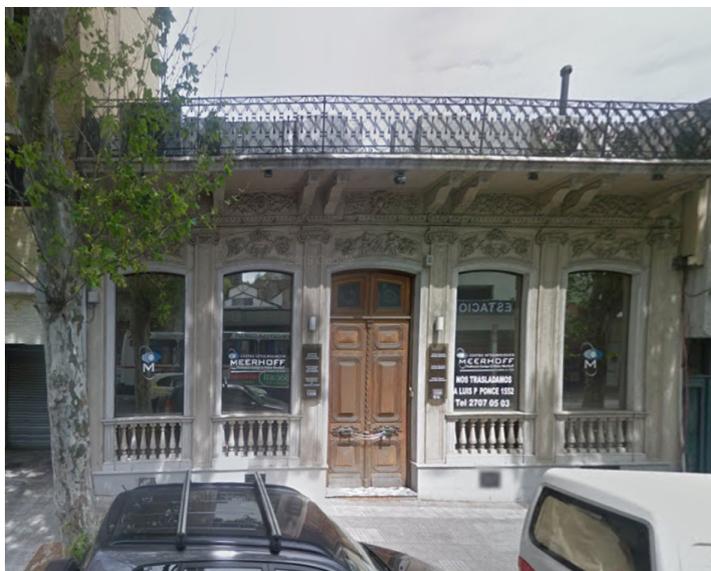
PADRÓN PREVIO



Elaboración propia.



**ARQUITECTURA EN PROCESO DE CAMBIO**  
CC328

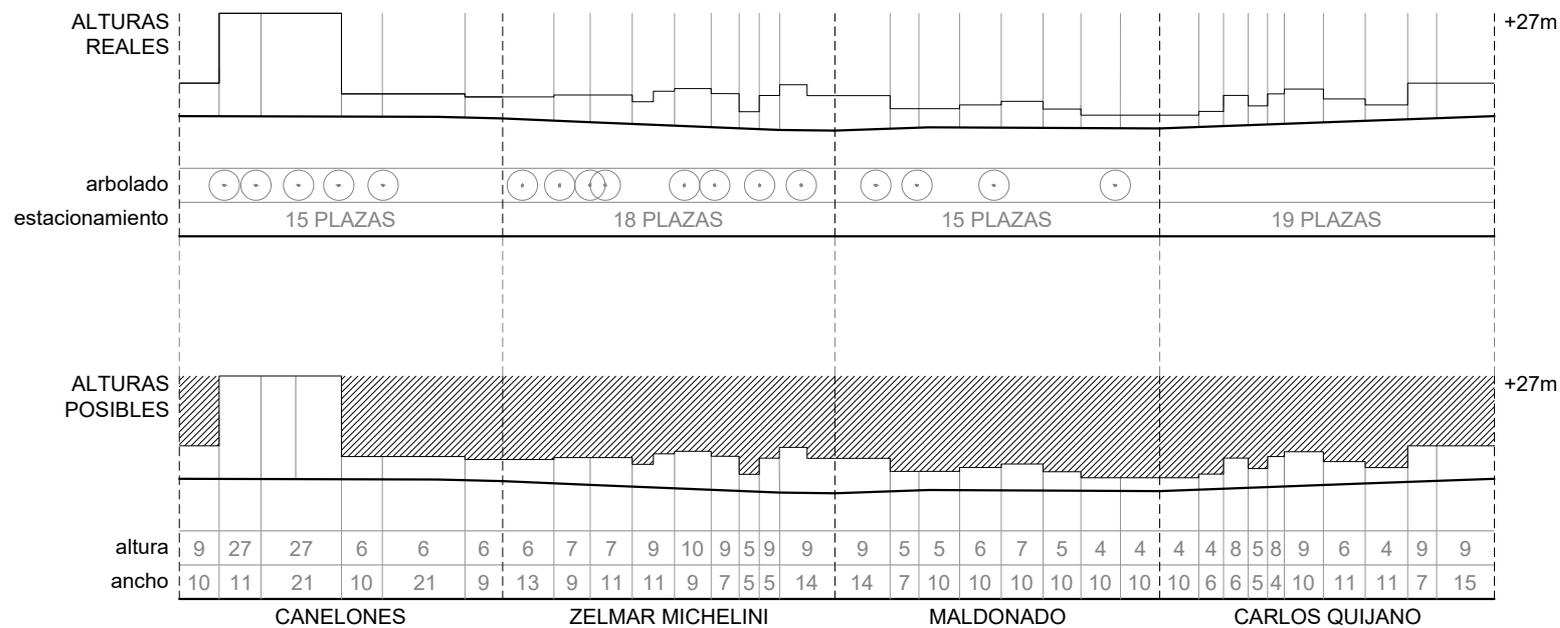


2015



2021

**TRAMO**  
CC328



**VISTAS TRANSVERSALES**  
CC328



N



N



S

- ZELMAR MICHELINI -



S

- CARLOS QUIJANO -

**DATO**  
**CC328**

| TRAMO            | PADRON | USOS ACTUALES PREDOMINANTES |          |         |              | ALTURA |       | RETIRO | EDAD           |               | TIPO DE PROPIEDAD |    |
|------------------|--------|-----------------------------|----------|---------|--------------|--------|-------|--------|----------------|---------------|-------------------|----|
|                  |        | GLOBAL                      | P/PLANTA | ESTADO  | OBS.         | RANGOS | OBS.  | METROS | FECHA ESTIMADA | FECHA PRECISA | PC                | PH |
| CANEONES         | 8599   | ADM/HAB                     | ADM PB   |         | OFICINAS     | 1      | PB+1  | OCHAVA |                | 1942          |                   | PH |
| CANEONES         | 8598   | HAB/ADM                     | ADM PB   |         | OFICINAS PB  | 1      | PB+1  |        |                | 1960          | PC                |    |
| CANEONES         | 430974 | HAB/ADM                     | ADM/HAB  | TAPIADO | C. DE CULTOS | 1      | PB+1  |        | 1920-1960      | 1956          | PC                |    |
| CANEONES         | 8595   | ADM                         | ÓPTICA   | TAPIADO |              | 1      | PB    |        | 1920-1940      | 2018          |                   | PH |
| CANEONES         | 417185 | HAB                         |          |         |              | 4      | PB+10 |        |                | 2002          |                   | PH |
| CANEONES         | 8592   | CO/HAB                      | CO PB    |         |              | 1      | PB+2  | OCHAVA |                | 1941          |                   | PH |
| CARLOS QUIJANO   | 8592   | CO/HAB                      | CO PB    |         |              | 1      | PB+2  | OCHAVA |                | 1941          |                   | PH |
| CARLOS QUIJANO   | 8591   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+2  |        |                | 1941          |                   | PH |
| CARLOS QUIJANO   | 8590   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB    |        |                | 1928          | PC                |    |
| CARLOS QUIJANO   | 8589   | CO                          |          |         |              | 1      | PB+1  |        |                | 1960          | PC                |    |
| CARLOS QUIJANO   | 8588   | CO/HAB                      | CO PB    |         | VETERINARIA  | 1      | PB+1  |        |                | 1900          |                   | PH |
| CARLOS QUIJANO   | 8587   | CO                          |          |         | TINTORERÍA   | 1      | PB+1  |        |                | 1938          | PC                |    |
| CARLOS QUIJANO   | 8586   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB    |        |                | 1924          | PC                |    |
| CARLOS QUIJANO   | 8585   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+2  |        |                | 1980          | PC                |    |
| CARLOS QUIJANO   | 6549   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB    |        |                | 1912          | PC                |    |
| CARLOS QUIJANO   | 8584   | SP?                         |          |         | SUB. UTE     | 1      | PB    |        |                | 1914          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8584   | SP?                         |          |         | SUB. UTE     | 1      | PB    |        |                | 1914          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8583   | HAB                         |          |         | PENSION      | 1      | PB    |        |                | 1912          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8582   | CO/HAB                      | CO PB    |         | FERRETERIA   | 1      | PB+1  |        |                | 1981          |                   | PH |
| MALDONADO        | 8581   | HA                          |          |         |              | 1      | PB    |        |                | 1995          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8580   | HA                          |          |         |              | 1      | PB    |        |                | 1972          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8579   | ADM                         |          |         | OFICINAS     | 1      | PB+1  |        |                | 1977          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8578   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+1  |        |                | 1977          | PC                |    |
| MALDONADO        | 8577   | CO/HAB                      |          |         |              | 1      | PB+2  |        |                | 1914          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8577   | CO/HAB                      |          |         |              | 1      | PB+2  |        |                | 1914          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8606   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+1  |        |                | 1927          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8605   | CO                          |          |         |              | 1      | PB    |        |                | 1958          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8604   | HA                          |          |         |              | 1      | PB+2  |        |                | 1970          |                   | PH |
| ZELMAR MICHELINI | 8603   | SP                          |          |         | SECCIONAL    | 1      | PB+1  |        |                | 1912          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8602   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+1  |        |                | 1934          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8601   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+1  |        |                | 1941          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8600   | HAB                         |          |         |              | 1      | PB+1  |        |                | 1935          | PC                |    |
| ZELMAR MICHELINI | 8599   | ADM/HAB                     | ADM PB   |         | OFICINAS     | 1      | PB+1  |        |                | 1942          |                   | PH |

**UNIDAD DE MANZANA**  
**APROXIMACIÓN CC442**



**CC442**  
**CARPETA CATASTRAL**

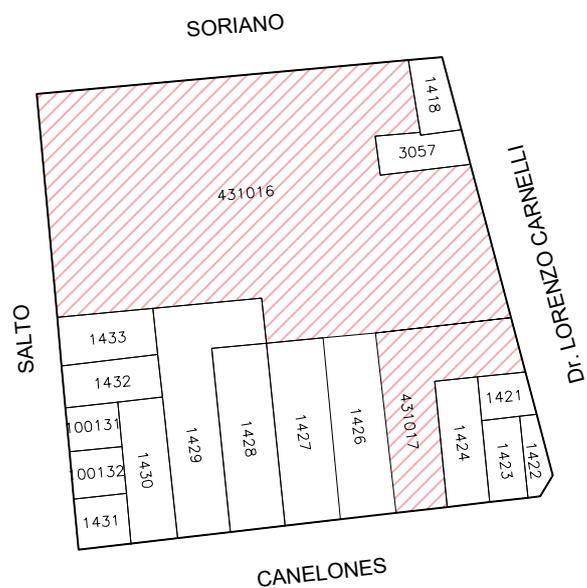


0m 50m 100m

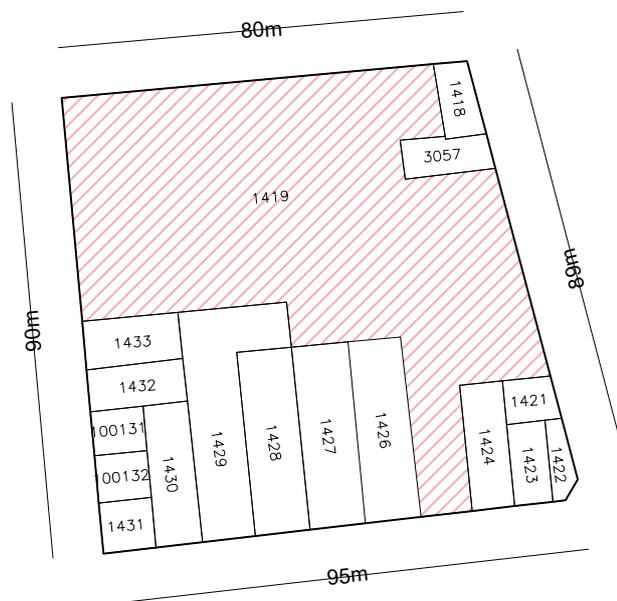


Presencia de padrón grande, con intervenciones recientes  
Fotografía de las cuatro esquinas de la manzana 442.  
Se ve el cielo aún, la topografía de la ladera es relevante.  
Extraída de IdeUY .

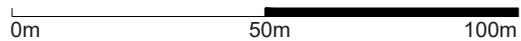
**MODIFICACIONES RECIENTES DEL PADRONARIO  
CC442**



PADRÓN FUSIONADO



PADRÓN PREVIO



**PADRONARIO - FACHADAS**  
CC442



SORIANO

80m



SALTO

90m



Dr. LORENZO CARNELLI



95m

CANELONES

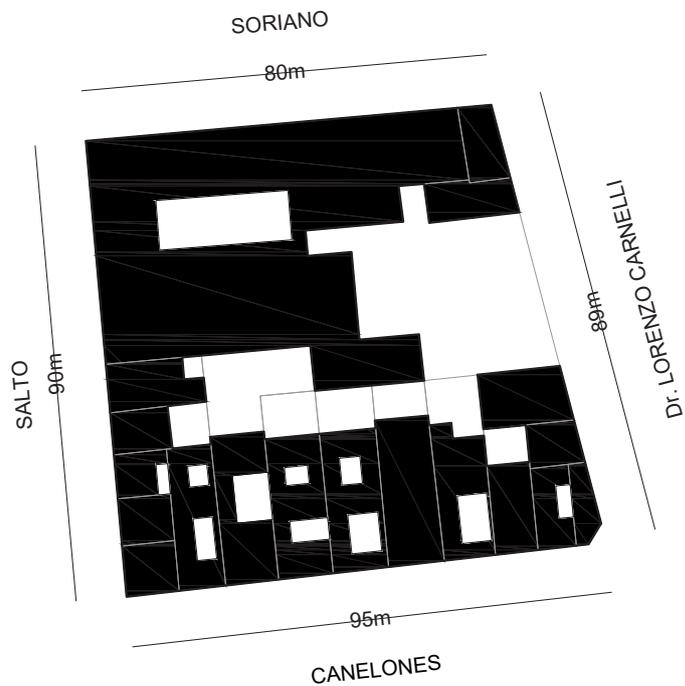


...



Fuerte impronta de la continuidad y ritmo de la fachada del edificio claustro.  
Diferencia marcada de alturas con los edificios de vivienda nuevos.  
Elaboración propia.

**PADRONARIO  
CC442**

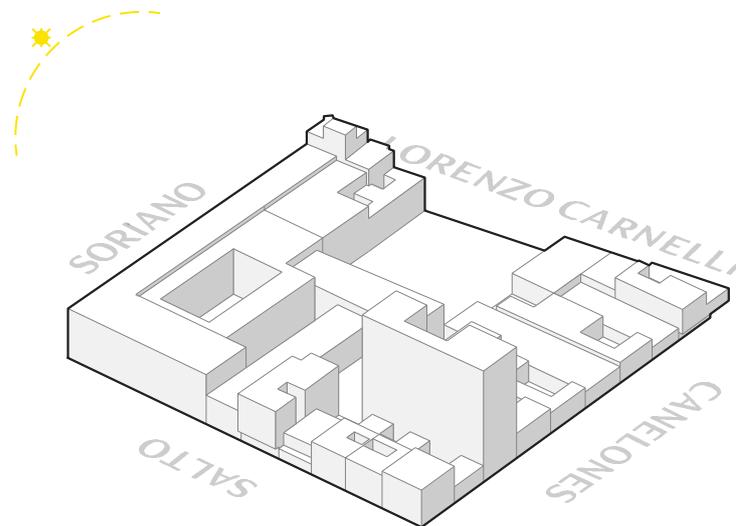
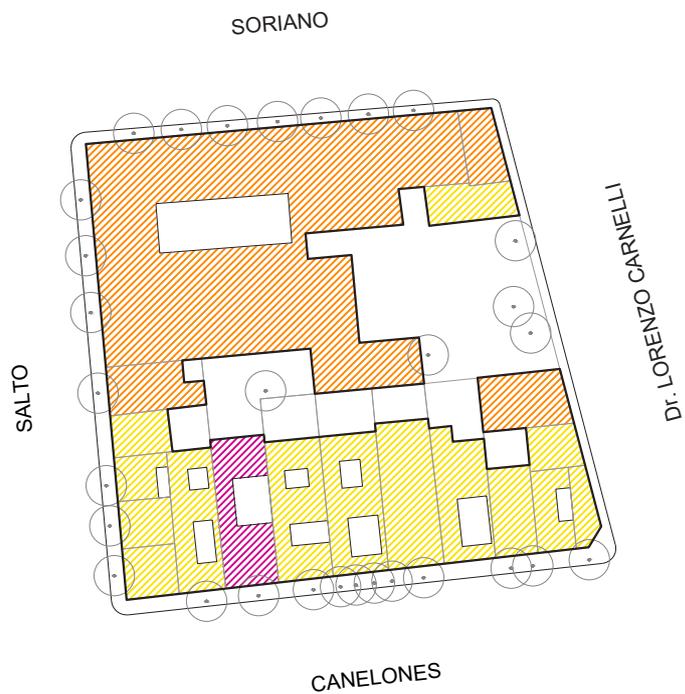


**CARPETA CATASTRAL N°442**  
 CANTIDAD SOLARES: 18  
 ÁREA MANZANA: 7869m<sup>2</sup>  
 ÁREA CONTENIDA: 5966m<sup>2</sup>  
 ÁREA VACÍO: 2474m<sup>2</sup>



**MASA CONSTRUIDA - MASA VACÍO**  
CC442

EDIFICADO AÑO 2021



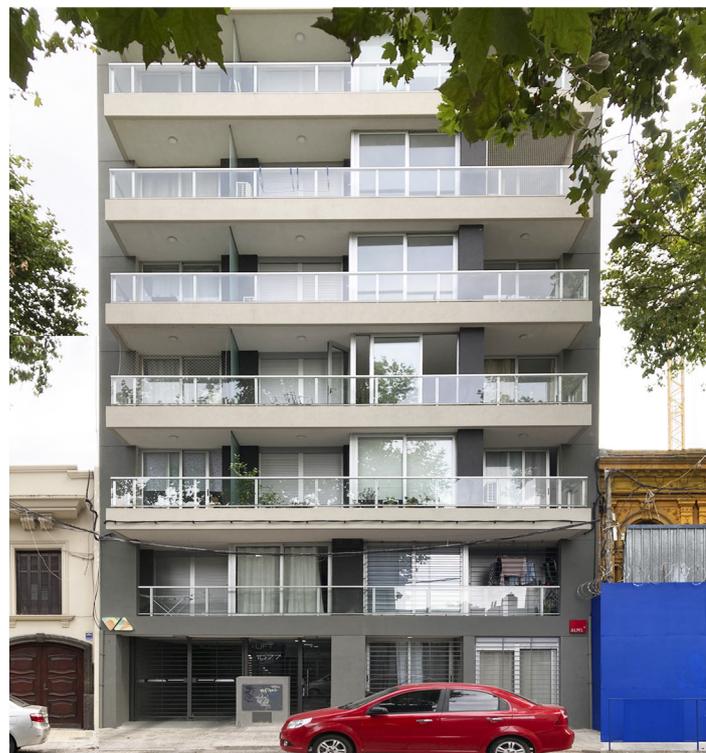
- /// ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- /// ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- /// ALTURA DE 16.5 - 27m
- /// ALTURA + 27m



**ARQUITECTURA EN PROCESO DE CAMBIO**  
CC442

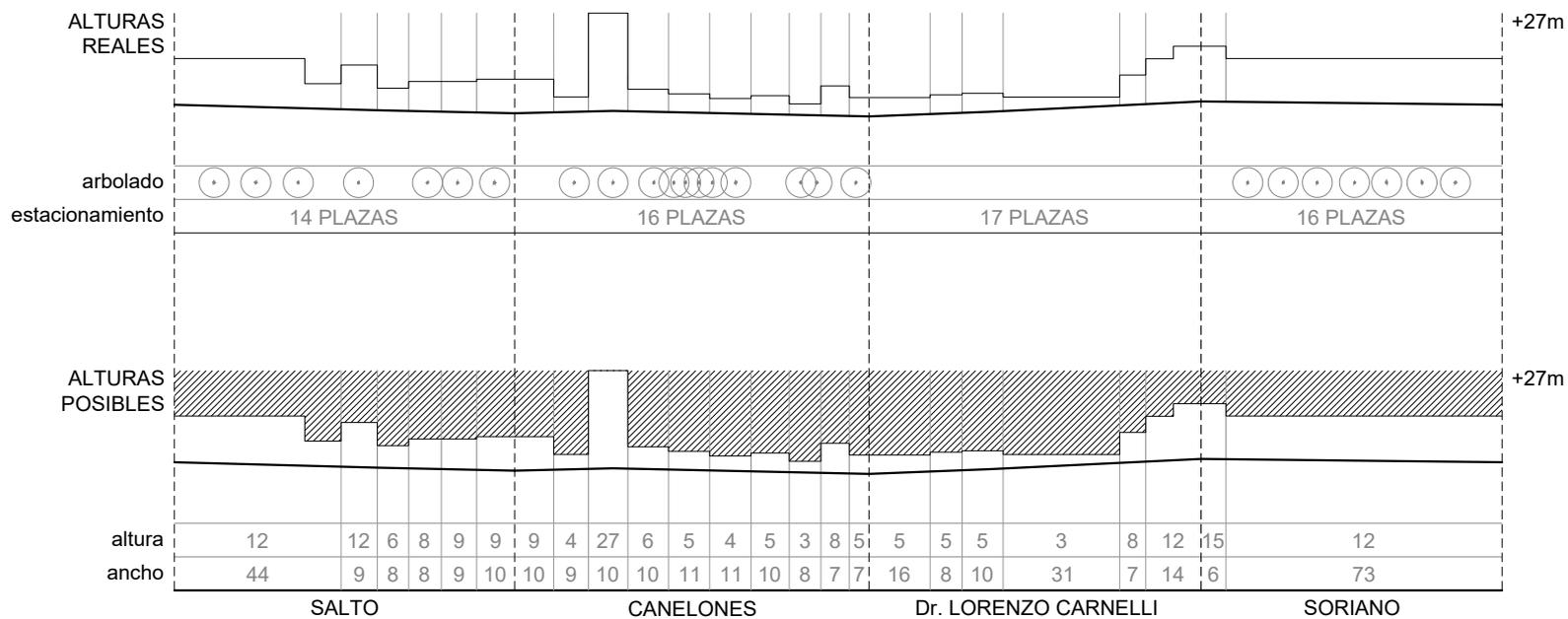


2015



2021

**TRAMO  
CC442**



**VISTAS TRANSVERSALES**  
CC442



N



S

- SALTO -



N



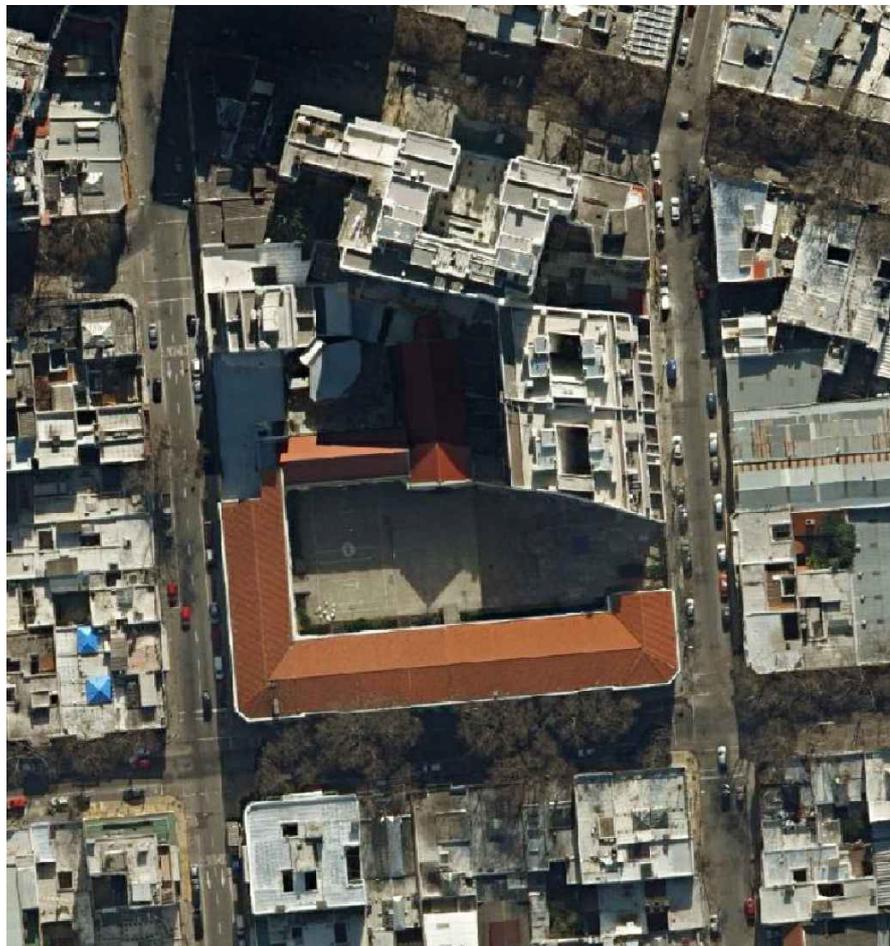
S

- Dr. LORENZO CARNELLI -

**DATO**  
CC442

| TRAMO            | PADRON | USOS ACTUALES PREDOMINANTES |          |              |        | ALTURA |        | RETIRO | EDAD           |               | TIPO DE PROPIEDAD |    |
|------------------|--------|-----------------------------|----------|--------------|--------|--------|--------|--------|----------------|---------------|-------------------|----|
|                  |        | GLOBAL                      | P/PLANTA | ESTADO       | OBS.   | RANGOS | OBS.   | METROS | FECHA ESTIMADA | FECHA PRECISA | PC                | PH |
| SORIANO          | 431016 | CU/COM                      |          | COLEGIO CAT. |        | 1      | PB+2   |        | 1880 - 1900    | 1900          | PC                |    |
| SORIANO          | 1418   | HAB                         |          |              |        | 3      | PB+2+2 |        | 1900 - 1920    | 1910          |                   | PH |
| LORENZO CARNELLI | 1418   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+2+2 |        | 1900 - 1920    |               |                   | PH |
| LORENZO CARNELLI | 3057   | HAB                         |          |              |        | 2      | PB+1   |        | 1900 - 1920    | 1910          | PC                |    |
| LORENZO CARNELLI | 431017 | HAB                         |          | DEMOLICIÓN   |        | 1      | PB     |        | 1880 - 1900    | 1900          | PC                |    |
| LORENZO CARNELLI | 1421   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+1   |        | 1920 - 1940    | 1910          | PC                |    |
| LORENZO CARNELLI |        | HAB/COM                     | PB COM   |              |        | 1      | PB+1   | OCHAVA | 1920 - 1940    | 1930          |                   | PH |
| CANELONES        |        | HAB/COM                     | PB COM   |              |        | 1      | PB+1   | OCHAVA | 1920 - 1940    |               |                   | PH |
| CANELONES        | 1423   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+2   |        |                | 1986          |                   | PH |
| CANELONES        | 1424   | COM                         |          | CARNICERÍA   |        | 1      | PB     |        | 1880 - 1900    | 1900          | PC                |    |
| CANELONES        | 431017 | HAB                         |          | DEMOLICIÓN   |        | 1      | PB     |        | 1880 - 1900    | 1910          | PC                |    |
| CANELONES        | 1426   | HAB/COM                     | PB COM   | VACÍO        |        | 4      | PB+9   |        | 2000 - 2020    |               |                   | PH |
| CANELONES        | 1427   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB     |        | 1920 - 1940    | 1930          | PC                |    |
| CANELONES        | 1428   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB     |        | 1920 - 1940    | 1920          | PC                |    |
| CANELONES        | 1429   | HAB/COM                     | PB COM   |              | GARAGE | 1      | PB+1   |        | 1920 - 1940    | 1930          |                   | PH |
| CANELONES        | 1430   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB     |        | 1920 - 1940    | 1930          | PC                |    |
| CANELONES        | 1431   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+2   |        | 1900 - 1920    | 1910          |                   | PH |
| MINAS            | 1431   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+2   |        | 1900 - 1920    |               |                   | PH |
| MINAS            | 100132 | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+2   |        | 1900 - 1920    | 1910          | PC                |    |
| MINAS            | 100131 | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+2   |        | 1900 - 1920    | 1910          | PC                |    |
| MINAS            | 1432   | HAB                         |          |              |        | 1      | PB+3   |        | 1900 - 1920    | 1910          | PC                |    |
| MINAS            | 1433   | HAB/COM                     |          |              | GARAGE | 1      | PB+1   |        | 1920 - 1940    | 1930          | PC                |    |
| MINAS            | 431016 | CU/COM                      |          | COLEGIO CAT. |        | 1      | PB+2   |        | 1880 - 1900    |               | PC                |    |

**UNIDAD DE MANZANA  
APORXIMACIÓN CC445**



**CC445**  
CARPETA CATASTRAL

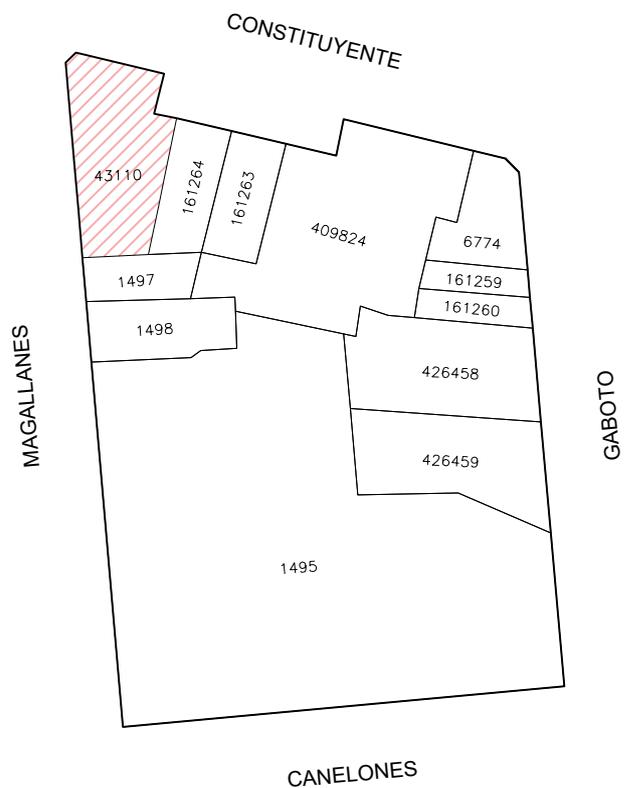


0m 50m 100m

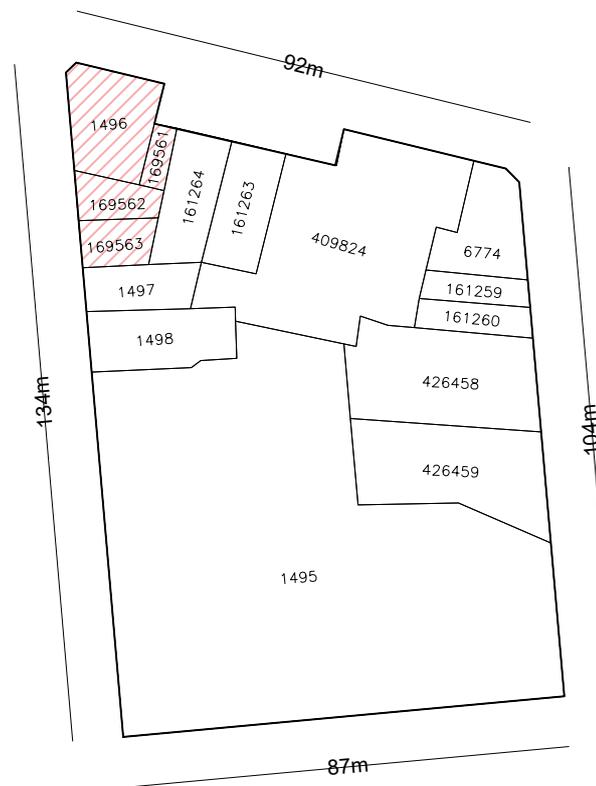


Manzana con mayor edificabilidad con sustitución próxima al 50%  
Fotografía de las cuatro esquinas de la manzana 445.  
Se ve el cielo aún, la topografía de la ladera es relevante.  
Extraída de IdeUY .

**MODIFICACIONES RECIENTES DEL PADRONARIO  
CC445**



PADRÓN FUSIONADO



PADRÓN PREVIO



**PADRONARIO - FACHADAS**  
CC445

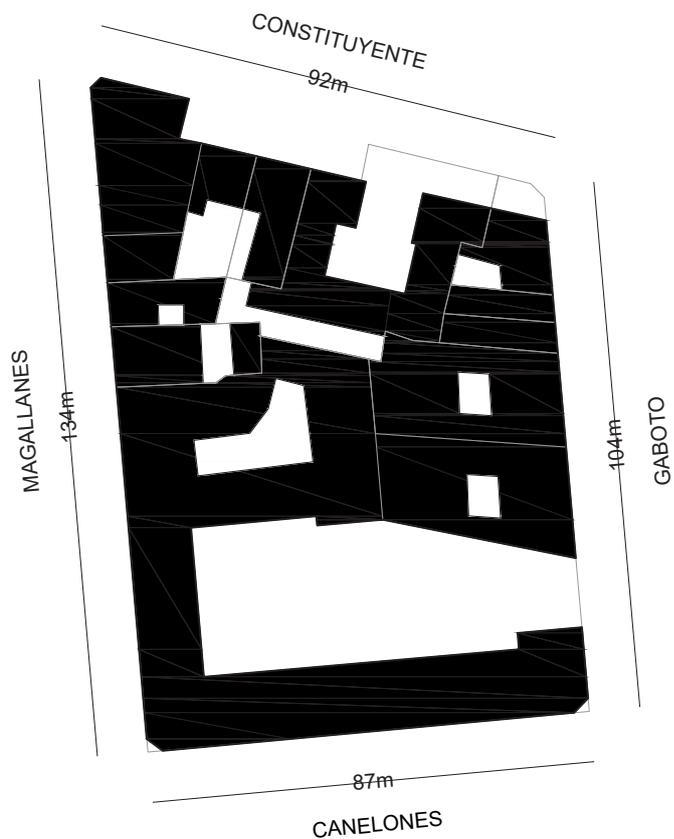


...



Fuerte impronta de la continuidad y ritmo de la fachada del edificio claustro.  
 Diferencia marcada de alturas con los edificios de vivienda nuevos.  
 Importante vida vecinal nueva.  
 Equipamientos comerciales asociados  
 Elaboración propia.

**PADRONARIO  
CC445**



**CARPETA CATASTRAL N°445**  
 CANTIDAD SOLARES: 15  
 ÁREA MANZANA: 10170m<sup>2</sup>  
 ÁREA CONTENIDA: 7739m<sup>2</sup>  
 ÁREA VACÍO: 3280m<sup>2</sup>

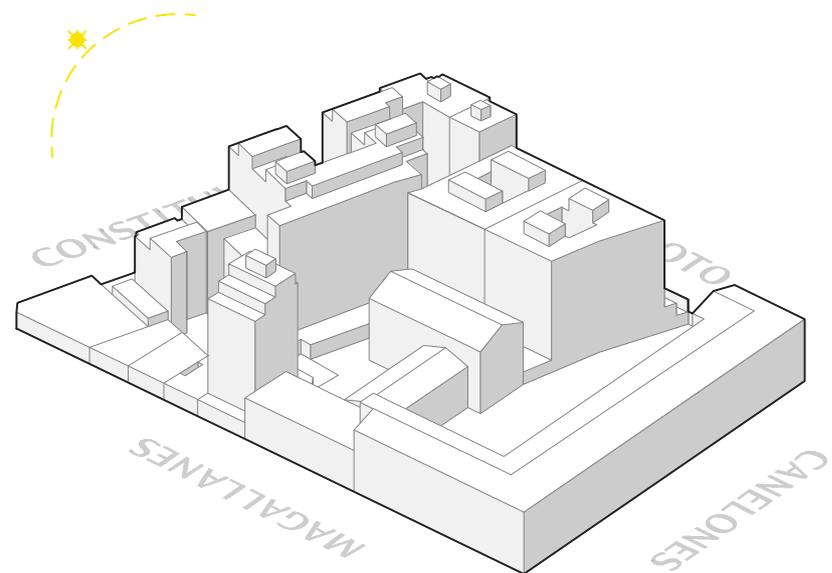
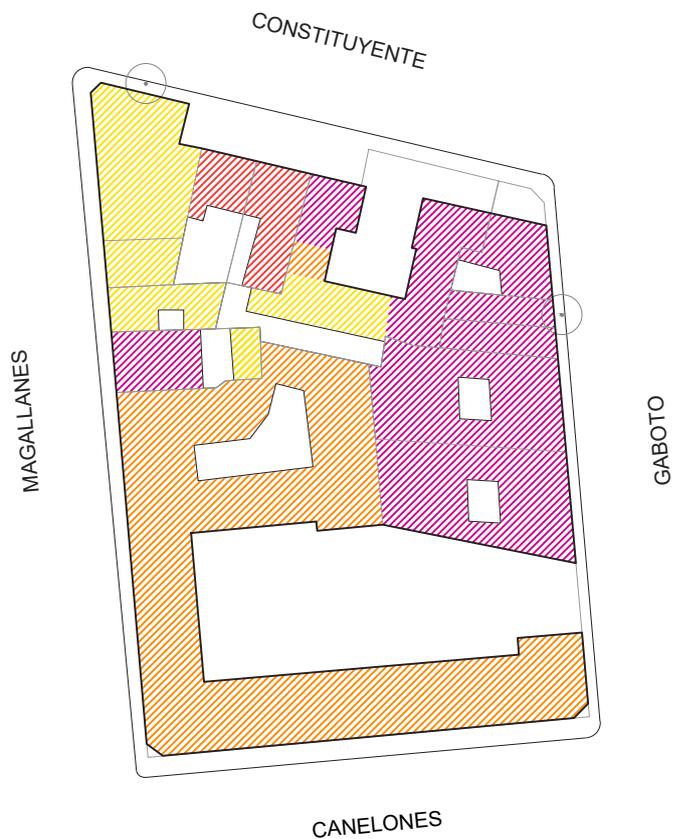


Discontinuidad en la manzana  
Elaboración propia.



**MASA CONSTRUIDA - MASA VACÍO**  
CC445

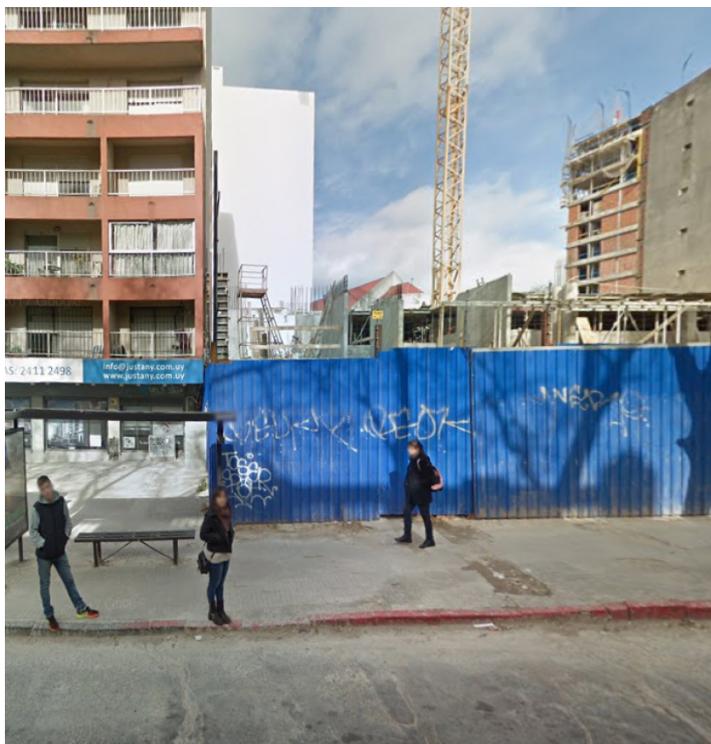
EDIFICADO AÑO 2021



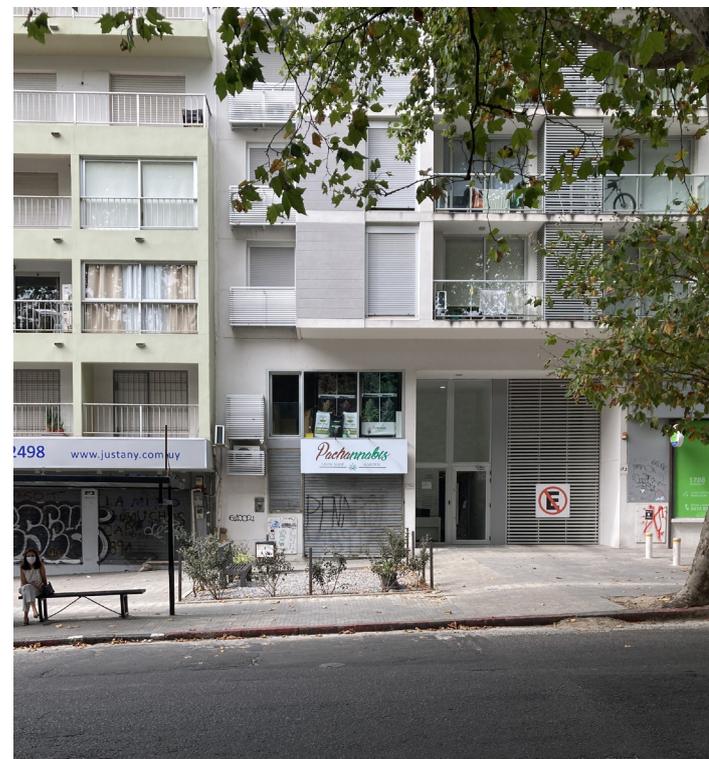
- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 27m
- ALTURA + 27m



**ARQUITECTURA EN PROCESO DE CAMBIO**  
CC445



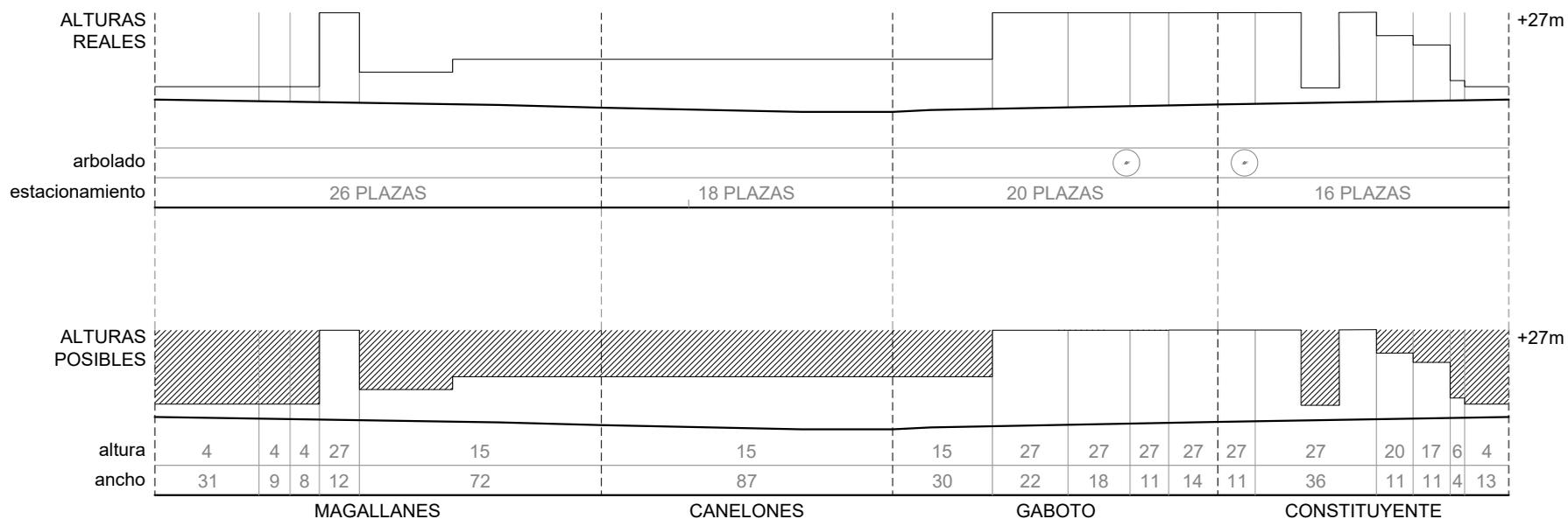
2015



2021

Condición de alta oportunidad dada por los padrones con galpones ,  
automotoras, negocios con depósitos en predios pasantes  
Extraída Google Street View  
Elaboración propia

**TRAMO  
CC445**



La unidad manzana presenta rigidez en casi un 50% con el edificio claustro. La otra mitad en transición hacia una sustitución de todos los padrones con edificios de apartamentos.  
Elaboración propia.

**VISTAS TRANSVERSALES**  
CC445



N



N



S

- MAGALLANES -



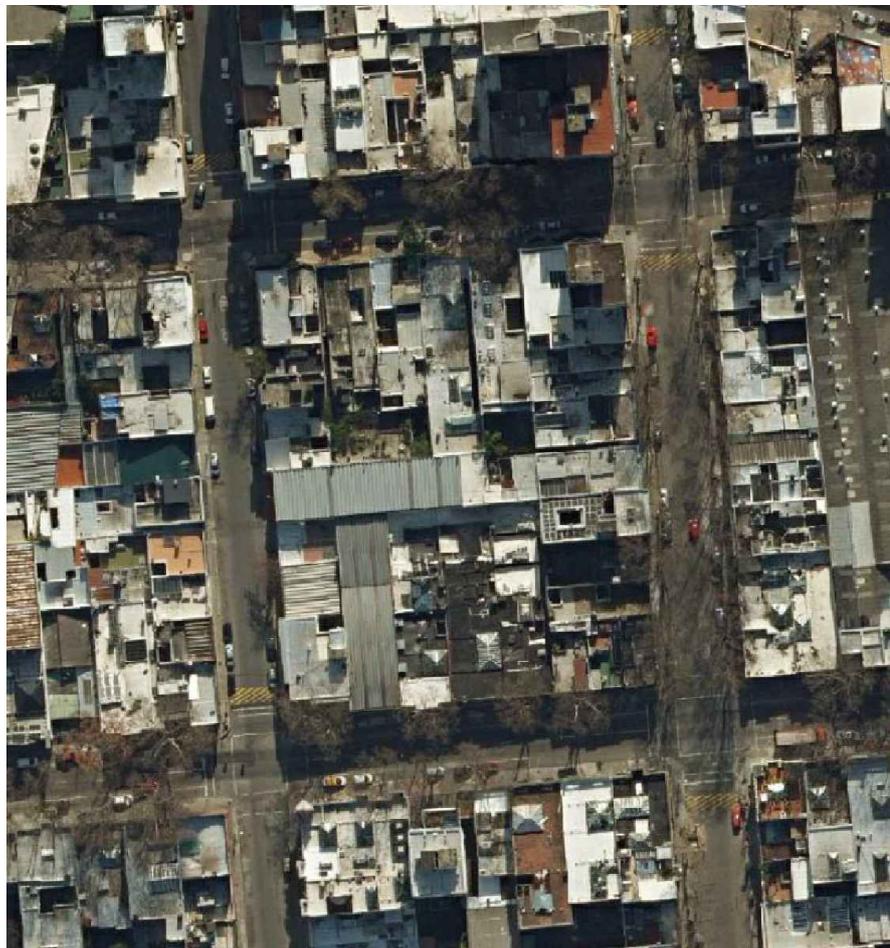
S

- GABOTO -

**DATO**  
**CC445**

| TRAMO            | PADRON | USOS ACTUALES PREDOMINANTES |          |              |      | ALTURA |        | RETIRO | EDAD           |               | TIPO DE PROPIEDAD |    |
|------------------|--------|-----------------------------|----------|--------------|------|--------|--------|--------|----------------|---------------|-------------------|----|
|                  |        | GLOBAL                      | P/PLANTA | ESTADO       | OBS. | RANGOS | OBS.   | METROS | FECHA ESTIMADA | FECHA PRECISA | PC                | PH |
| SORIANO          | 431016 | CU/COM                      |          | COLEGIO CAT. |      | 1      | PB+2   |        | 1880 - 1900    | 1900          | PC                |    |
| SORIANO          | 1418   | HAB                         |          |              |      | 3      | PB+2+2 |        | 1900 - 1920    | 1910          |                   | PH |
| LORENZO CARNELLI | 1418   | HAB                         |          |              |      | 1      | PB+2+2 |        | 1900 - 1920    |               |                   | PH |
| LORENZO CARNELLI | 3057   | HAB                         |          |              |      | 2      | PB+1   |        | 1900 - 1920    | 1910          | PC                |    |
| LORENZO CARNELLI | 431017 | HAB                         |          | DEMOLICIÓN   |      | 1      | PB     |        | 1880 - 1900    | 1900          | PC                |    |
| LORENZO CARNELLI | 1421   | HAB                         |          |              |      | 1      | PB+1   |        | 1920 - 1940    | 1910          | PC                |    |
| LORENZO CARNELLI |        | HAB/COM                     | PB COM   |              |      | 1      | PB+1   | OCHAVA | 1920 - 1940    | 1930          |                   | PH |
| CANELONES        |        | HAB/COM                     | PB COM   |              |      | 1      | PB+1   | OCHAVA | 1920 - 1940    |               |                   | PH |
| CANELONES        | 1423   | HAB                         |          |              |      | 1      | PB+2   |        |                | 1986          |                   | PH |
| CANELONES        | 1424   | COM                         |          | CARNICERÍA   |      | 1      | PB     |        | 1880 - 1900    | 1900          | PC                |    |
| CANELONES        | 431017 | HAB                         |          | DEMOLICIÓN   |      | 1      | PB     |        | 1880 - 1900    | 1910          | PC                |    |
| CANELONES        | 1426   | HAB/COM                     | PB COM   | VACÍO        |      | 4      | PB+9   |        | 2000 - 2020    |               |                   | PH |
| CANELONES        | 1427   | HAB                         |          |              |      | 1      | PB     |        | 1920 - 1940    | 1930          | PC                |    |
| CANELONES        | 1428   | HAB                         |          |              |      | 1      | PB     |        | 1920 - 1940    | 1920          | PC                |    |
| CANELONES        | 1429   | HAB/COM                     | PB COM   | GARAGE       |      | 1      | PB+1   |        | 1920 - 1940    | 1930          |                   | PH |

UNIDAD DE MANZANA | APROXIMACIÓN  
CC807



**CC807**  
CARPETA CATASTRAL

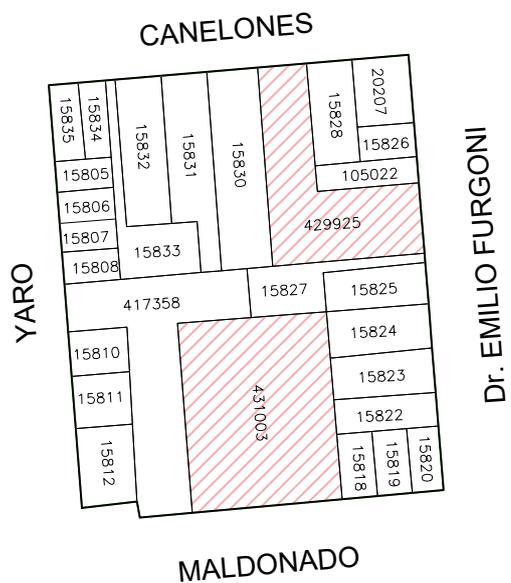


0m 50m 100m

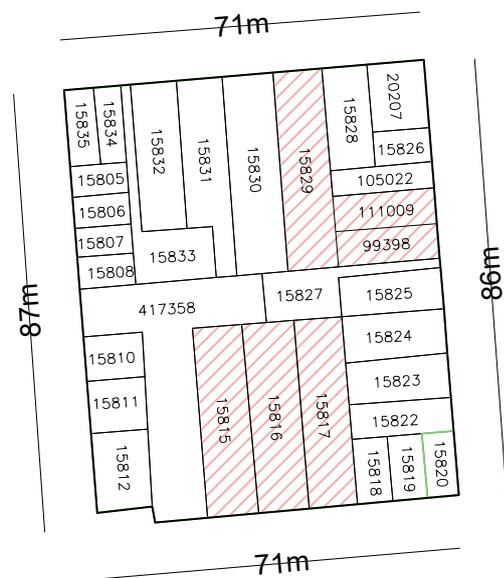


Manzana con más de un 25% de sustituciones recientes  
Fotografía de las cuatro esquinas de la manzana 807.  
Se ve el cielo aún, la topografía de la ladera es relevante.  
Extraída de IdeUY .

**MODIFICACIONES RECIENTES DEL PADRONARIO  
CC807**



PADRÓN FUSIONADO



PADRÓN PREVIO



**PADRONARIO  
CC807**



**CANELONES**  
71m

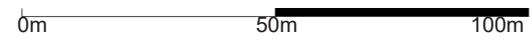


**Dr. EMILIO FURGONI**

**MALDONADO**  
71m

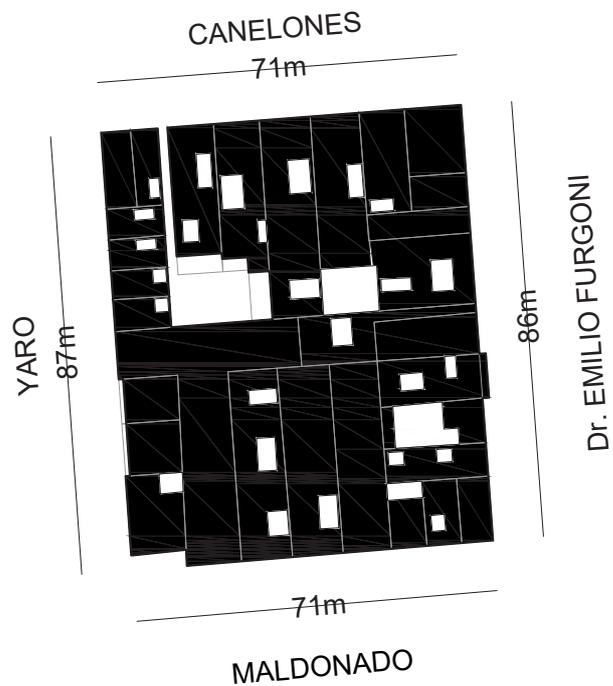


...



Arquitecturas diversas y discontinuas.  
Poco arbolado en calle norte - sur.  
Elaboración propia.

**PADRONARIO**  
**MANZANA EN TRANSICIÓN CC807**

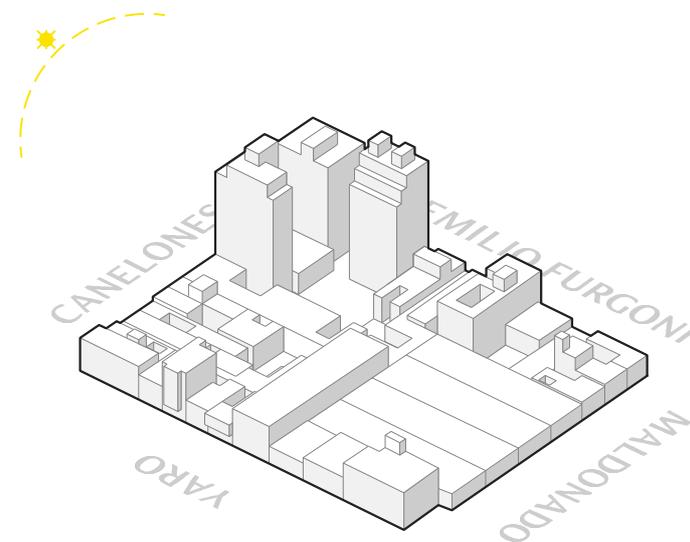


**CARPETA CATASTRAL N°00807**  
 CANTIDAD SOLARES: 32  
 ÁREA MANZANA: 6159m<sup>2</sup>  
 ÁREA CONTENIDA: 5847m<sup>2</sup>  
 ÁREA VACÍO: 918m<sup>2</sup>



MASA CONSTRUIDA - MASA VACÍO  
CC807

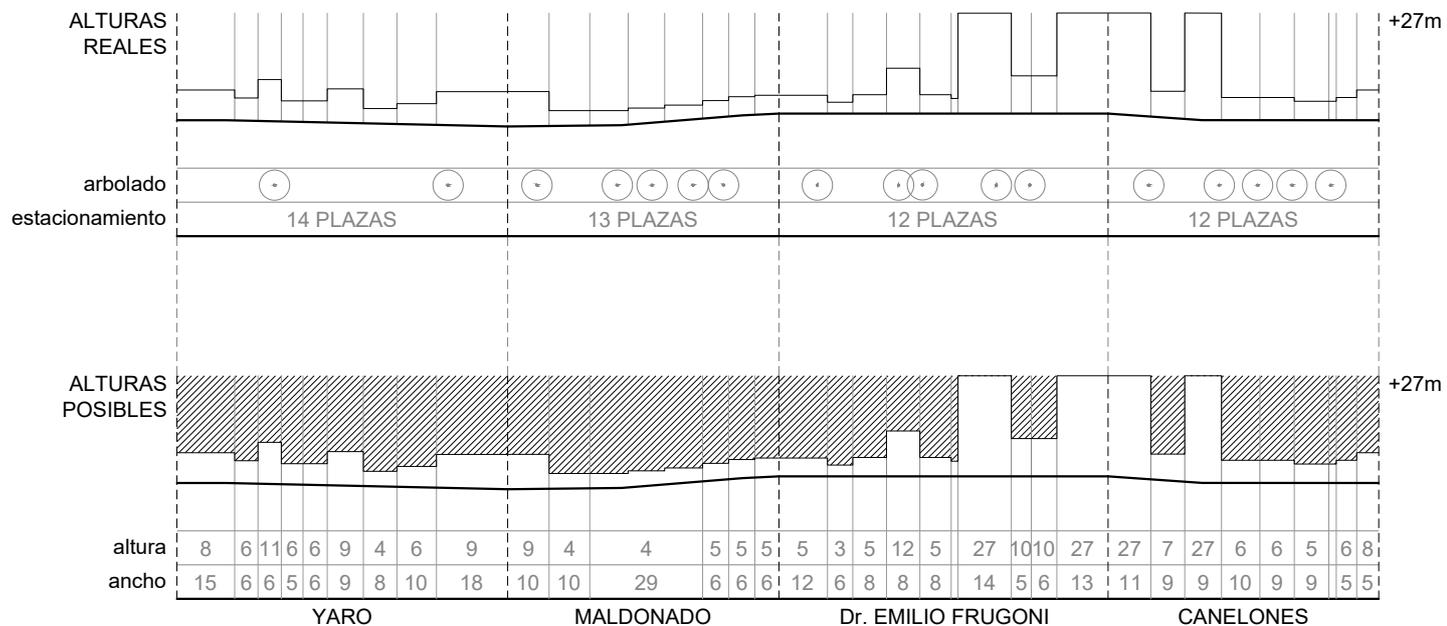
EDIFICADO AÑO 2021



- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 27m
- ALTURA + 27m



**DESPLIEGUE CUATRO FACHADAS**  
CC807



**VISTAS TRANSVERSALES**  
CC807



N



S

- YARO -



N



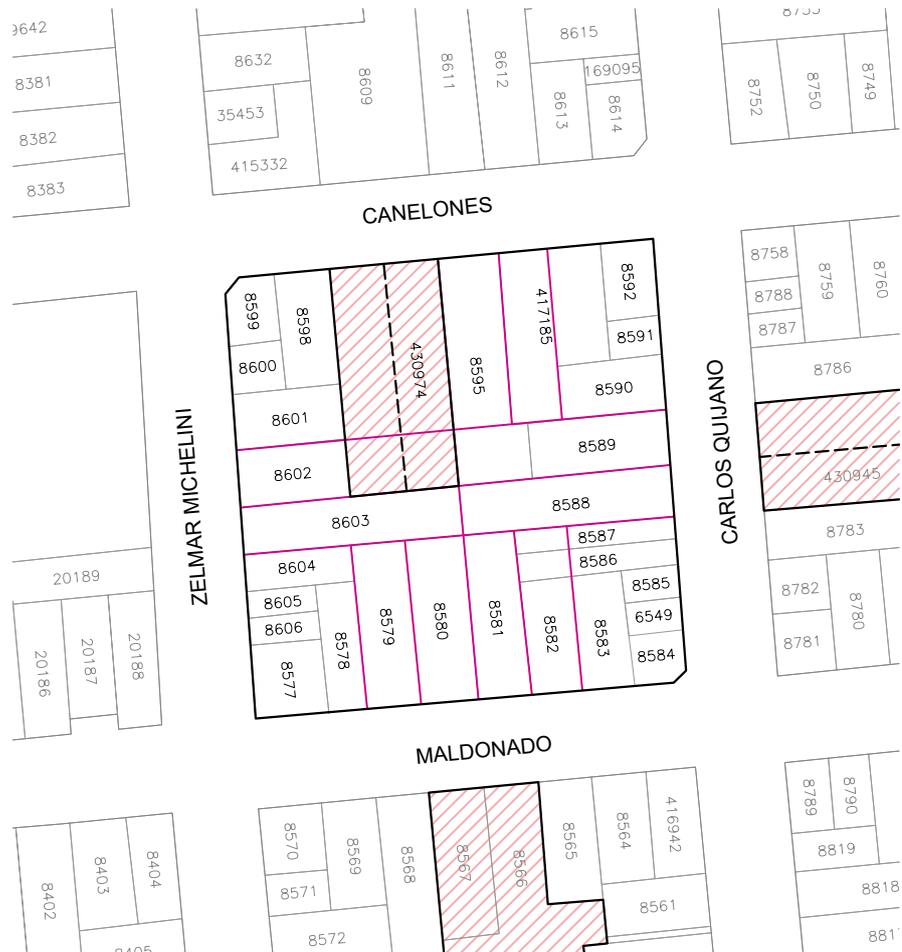
S

- Dr. EMILIO FURGONI -

**DATO**  
**CC807**

| TRAMO          | PADRON | USOS ACTUALES PREDOMINANTES |          |           |          | ALTURA |      | RETIRO | EDAD           |               | TIPO DE PROPIEDAD |    |
|----------------|--------|-----------------------------|----------|-----------|----------|--------|------|--------|----------------|---------------|-------------------|----|
|                |        | GLOBAL                      | P/PLANTA | ESTADO    | OBS.     | RANGOS | OBS. | METROS | FECHA ESTIMADA | FECHA PRECISA | PC                | PH |
| CANELONES      | 15835  | COM                         | ADM      | CERRADO   |          | 1      | PB   |        |                | 1920          |                   | PC |
| CANELONES      | 15834  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | 1922          |                   | PC |
| CANELONES      | 15833  | HAB                         |          |           | INTERNO  | 1      |      |        |                | -             |                   | PC |
| CANELONES      | 15832  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | 1918          |                   | PC |
| CANELONES      | 15831  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PH |
| CANELONES      | 15830  | HAB                         |          |           | TAPIADO  | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| CANELONES      | 429825 | COM                         |          |           | SOFTWARE | 1      | PB+1 |        |                | -             |                   | PC |
| CANELONES      | 15328  | COM                         |          |           | CINE     | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| CANELONES      | 20207  | HAB COM                     |          |           |          | 3      | PB+7 | OCHAVA |                | -             |                   | PH |
| EMILIO FRUGONI | 20207  | HAB COM                     |          |           |          | 3      | PB+7 | OCHAVA |                | -             |                   | PH |
| EMILIO FRUGONI | 15826  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+2 |        |                | 1926          |                   | PC |
| EMILIO FRUGONI | 105022 | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | -             |                   | PH |
| EMILIO FRUGONI | 429825 | HAB                         |          |           | TAPIADA  | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| EMILIO FRUGONI | 15827  | HAB                         |          |           | EN VENTA | 1      | PB   |        |                | 1926          |                   | PH |
| EMILIO FRUGONI | 15825  | HAB                         |          |           | INTERNO  | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| EMILIO FRUGONI | 15824  | HAB                         |          |           |          | 2      | PB   |        |                | 1911          |                   | PC |
| EMILIO FRUGONI | 15823  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+3 |        |                | 1921          |                   | PC |
| EMILIO FRUGONI | 15822  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | 1911          |                   | PC |
| EMILIO FRUGONI | 15820  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB   |        |                | 1911          |                   | PC |
| MALDONADO      | 15820  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB   |        |                | 1911          |                   | PC |
| MALDONADO      | 15819  |                             |          |           |          | 1      | PB   |        |                | 1918          |                   | PC |
| MALDONADO      | 15818  |                             |          |           |          | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| MALDONADO      | 431003 | HAB COM                     |          | FUISONADO | PESNIÓN  | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| MALDONADO      | 417358 | COM                         |          |           | PARKING  | 1      | PB+1 |        |                | -             |                   | PC |
| MALDONADO      | 15812  | HAB COM                     | COM      |           | FARMACIA | 1      | PB+2 |        |                | 1948          |                   | PH |
| YARO           | 15812  | HAB COM                     | COM      |           | LAVADERO | 1      | PB+2 |        |                | 1948          |                   | PH |
| YARO           | 15810  | COM                         |          |           | LABORAT  | 1      | PB   |        |                | -             |                   | PC |
| YARO           | 417358 | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | -             |                   | PC |
| YARO           | 15808  | COM                         |          |           | PARKING  | 1      | PB   |        |                | 1922          |                   | PC |
| YARO           | 15807  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | 1922          |                   | PC |
| YARO           | 15806  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | 1922          |                   | PC |
| YARO           | 15805  | HAB                         |          |           |          | 1      | PB+3 |        |                | 1021          |                   | PC |
| YARO           | 15835  |                             |          |           |          | 1      | PB+1 |        |                | 1920          |                   |    |

# MANZANA DE ESTUDIO CC328



TRAZA ANTERIOR A 2011

- FUSIÓN DE PARDRONES
- PRINCIPALES LÍNEAS DIVISORIAS CATASTRALES



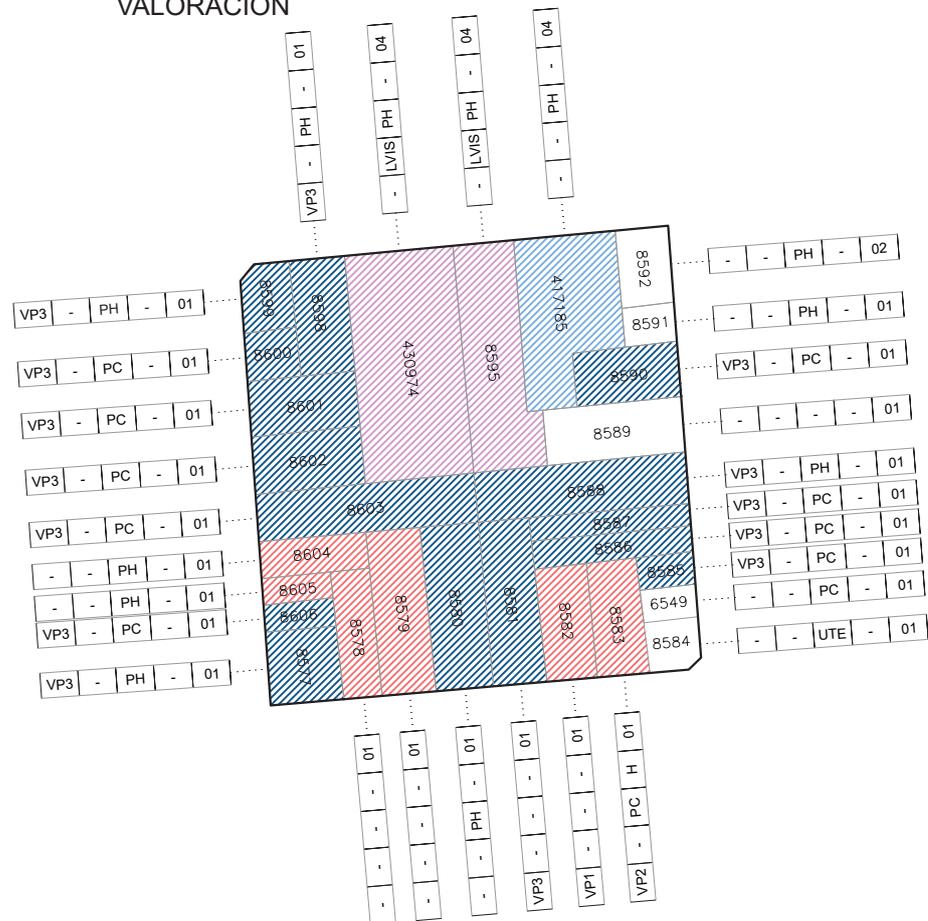
ALTURA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE

- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 26.9m
- ALTURA 27m



## MANZANA DE ESTUDIO CC328

### VALORACIÓN



- ▨ VALORACIÓN PATRIMONIAL
- ▨ ALTURA 24-27m
- ▨ EDIFICIO VIVIENDA LVIS
- ▨ OPORTUNIDAD

- VP1**-POSIBLE SUSTITUCIÓN
- VP2**-PARÁMETROS DE LA UPP IM
- VP3**-NO SE SUSTITUYEN PERO SE PUEDE INTERVENIR
- VP4**-PARÁMETROS DE LA UPP IM

### PROCESOS URBANOS EN TRANSICIÓN

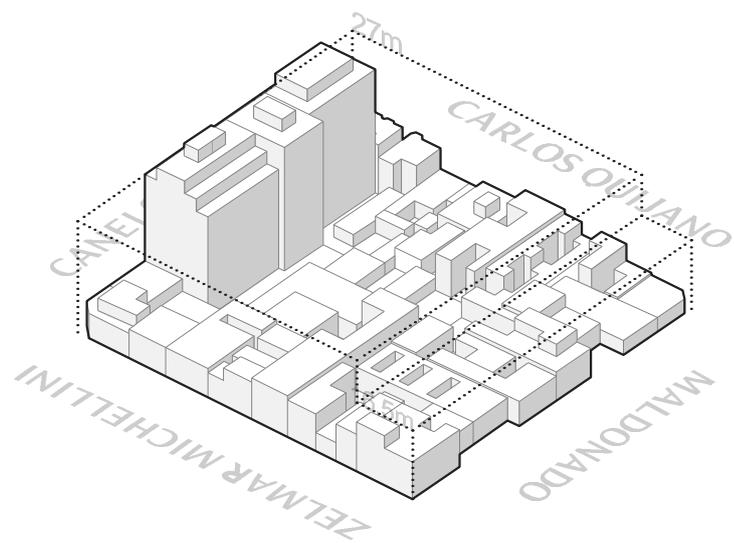


- EP**-EDIFICIO PÚBLICO
- EE**-EDIFICIO EDUCATIVO
- ER**-EDIFICIO RELIGIOSO
- PH**-PROPIEDAD HORIZONTAL
- PC**-PROPIEDAD COMÚN
- P**-PARKING
- H**-HOTEL

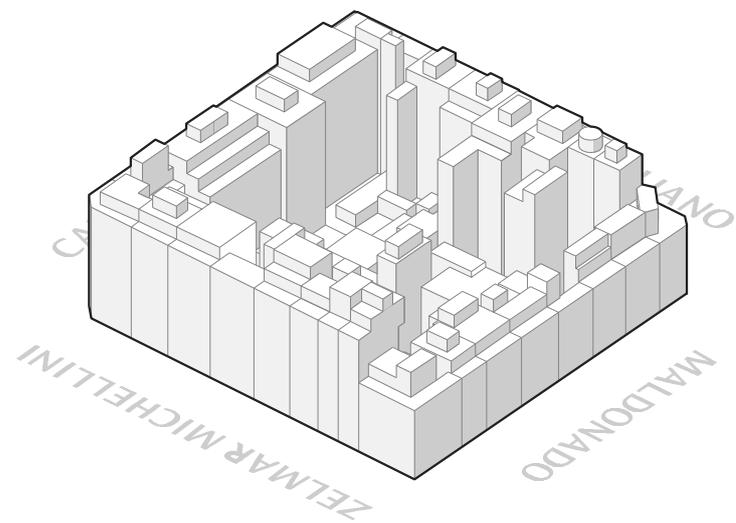
- 01**-ALTURA < 9.00m
- 02**-ALTURA 9.00 < 16.5m
- 03**-ALTURA 16.5 < 27.0m
- 04**-ALTURA > 27m

**MANZANA DE ESTUDIO**  
CC328

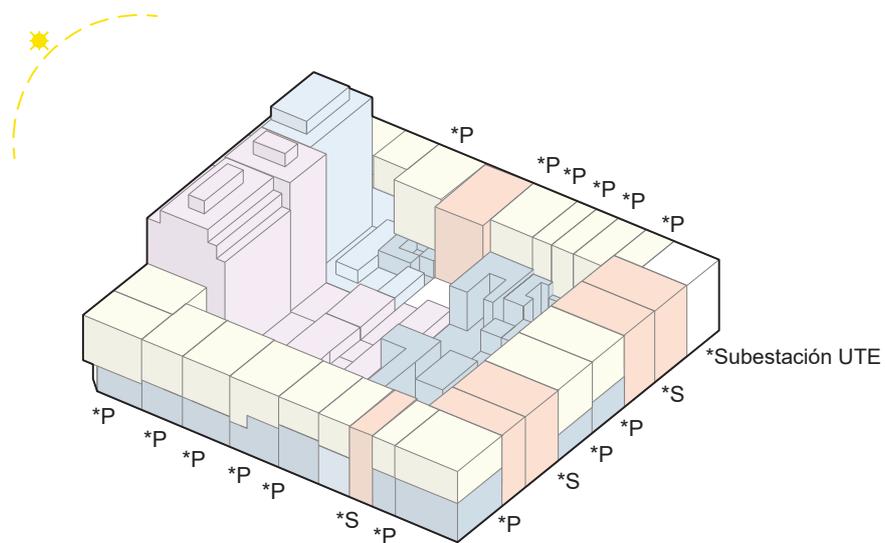
VOLUMETRÍA CONSTRUIDA AÑO 2020



**ENSAYO 01**  
VOLUMETRÍA A CONSTRUIRSE SIGUIENDO LA NORMATIVA EN EL  
IMAGINARIO DE COMPLETAMIENTO



## ESTUDIO DE NORMATIVA POSIBLE CC328



Se toma la altura de proyecto de acuerdo al entorno y al informe de alineaciones con profundidad máxima de 30m o 38% de la manzana medida entre las alineaciones oficiales. En este estudio no se considera el gálibo.  
Art 223.165

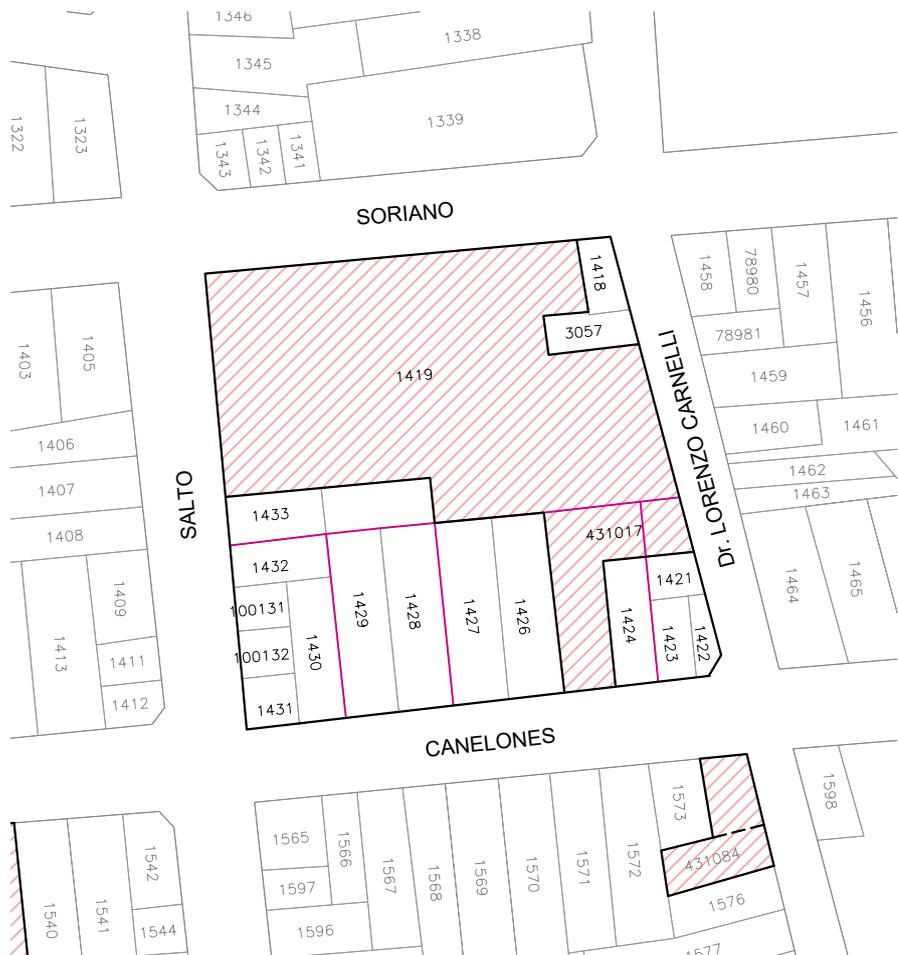
\*A - Acordamiento

\*P - Posibilidad de crecimiento sobre edificación considerada de valor patrimonial.

\*S - Posible sustitución hasta alcanzar los 16,5m

Considera 16,5m de altura sobre fachada norte de la calle Maldonado para conseguir mejor asoleamiento y escala de calle adecuada según los parámetros de esta tesis.

## MANZANA DE ESTUDIO CC442



### TRAZA ANTERIOR A 2011

- ▨ FUSIÓN DE PADRONES
- PRINCIPALES LÍNEAS DIVISORIAS CATASTRALES



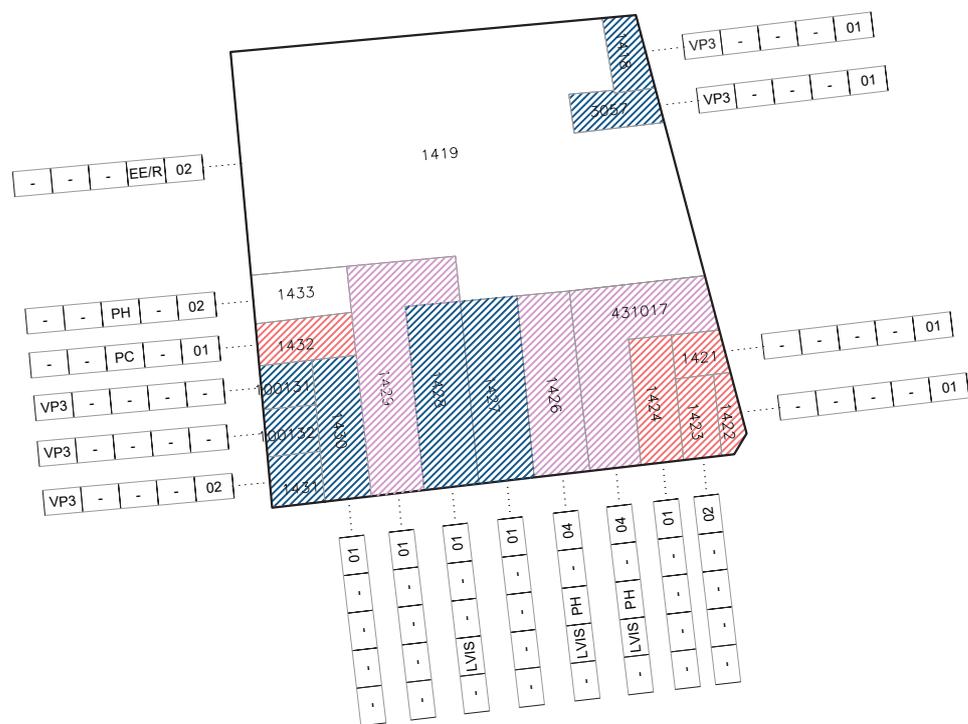
### ALTURA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE

- ▨ ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ▨ ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ▨ ALTURA DE 16.5 - 26.9m
- ▨ ALTURA 27m



## MANZANA DE ESTUDIO CC442

### VALORACIÓN



- /// VALORACIÓN PATRIMONIAL
- /// ALTURA 24-27m
- /// EDIFICIO VIVIENDA LVIS
- /// OPORTUNIDAD

- VP1-POSIBLE SUSTITUCIÓN
- VP2-PARÁMETROS DE LA UPP IM
- VP3-NO SE SUSTITUYEN PERO SE PUEDE INTERVENIR
- VP4-PARÁMETROS DE LA UPP IM

### PROCESOS URBANOS EN TRANSICIÓN



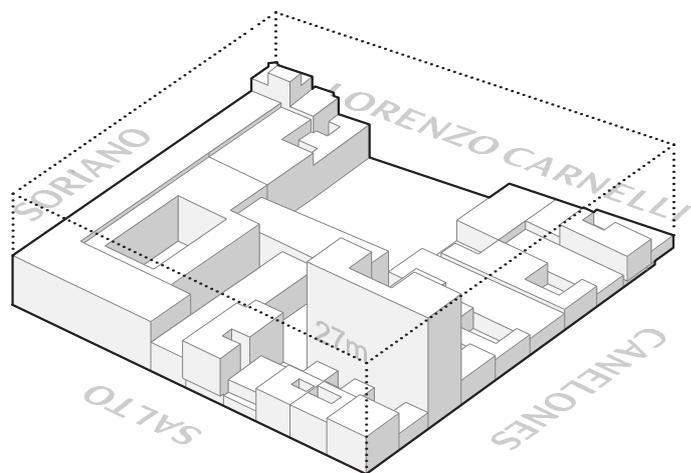
- EP-EDIFICIO PÚBLICO
- EE-EDIFICIO EDUCATIVO
- ER-EDIFICIO RELIGIOSO
- PH-PROPIEDAD HORIZONTAL
- PC-PROPIEDAD COMÚN
- P-PARKING
- H-HOTEL

- 01-ALTURA < 9.00m
- 02-ALTURA 9.00 < 16.5m
- 03-ALTURA 16.5 < 27.0m
- 04-ALTURA > 27m

## MANZANA DE ESTUDIO

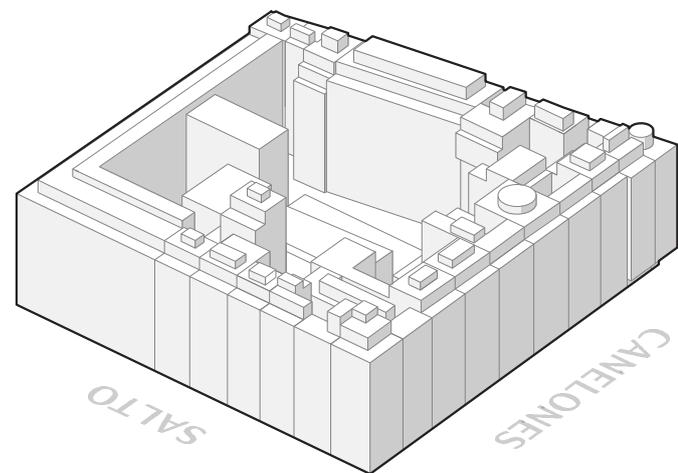
CC442

VOLUMETRÍA CONSTRUIDA AÑO 2020



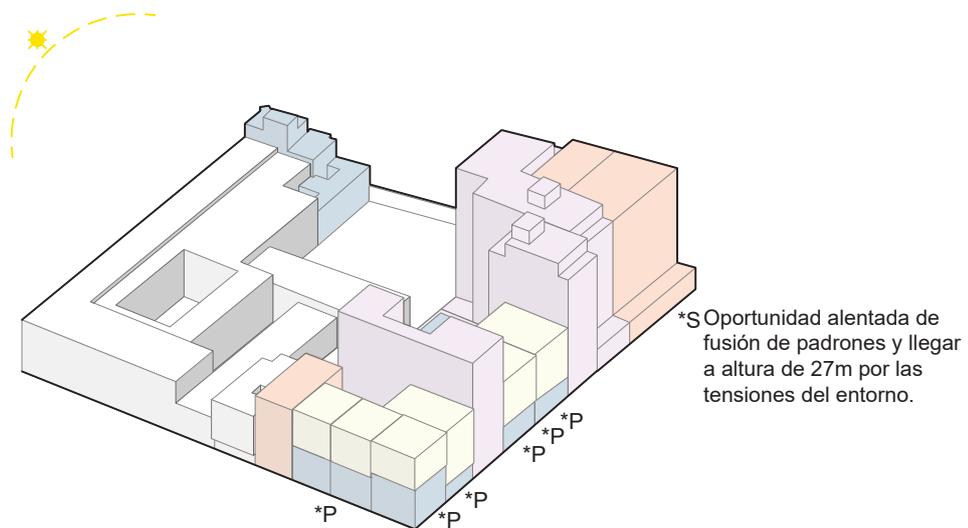
## ENSAYO 01

VOLUMETRÍA A CONSTRUIRSE SIGUIENDO LA NORMATIVA EN EL  
IMAGINARIO DE COMPLEMENTAMIENTO



## ESTUDIO DE NORMATIVA POSIBLE

CC442



\*S Oportunidad alentada de fusión de padrones y llegar a altura de 27m por las tensiones del entorno.

...

\*A - Acordamiento

\*P - Posibilidad de crecimiento sobre edificación considerada de valor patrimonial.

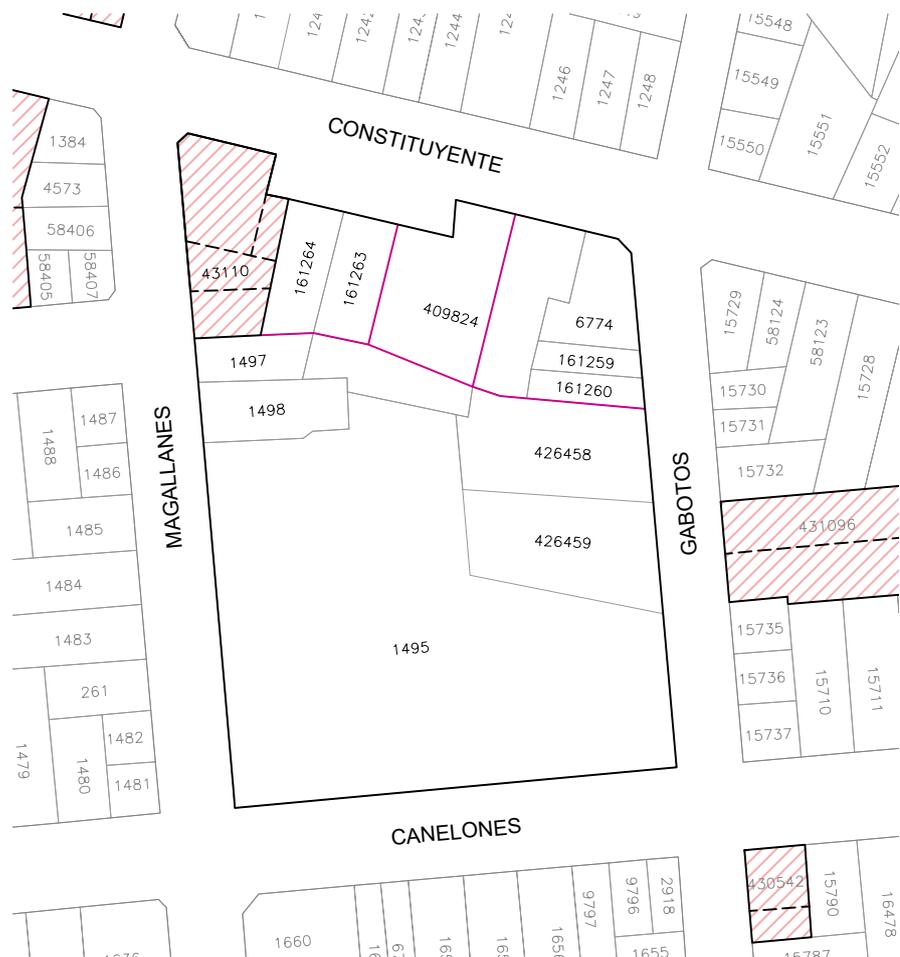
\*S - Posible sustitución hasta alcanzar los 16,5m

Se toma la altura de proyecto de acuerdo al entorno y al informe de alineaciones con profundidad máxima de 30m o 38% de la manzana medida entre las alineaciones oficiales. En este estudio no se considera el gálibo.

Art 223.165

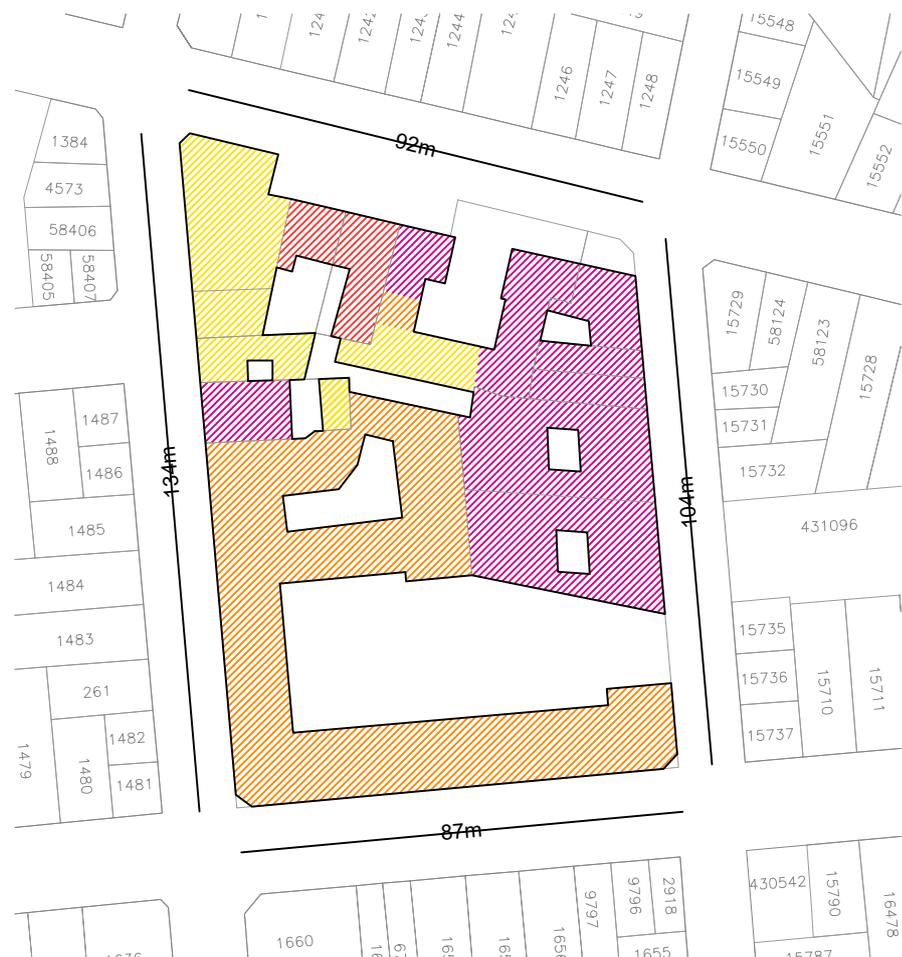
Considera 16,5m de altura sobre fachada norte de la calle Maldonado para conseguir mejor asoleamiento y escala de calle adecuada según los parámetros de esta tesis. Se consolida esquina en crecimiento actual.

**MANZANA DE ESTUDIO  
CC445**



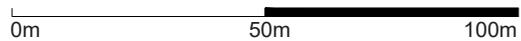
**TRAZA ANTERIOR A 2011**

- FUSIÓN DE PARDRONES
- PRINCIPALES LÍNEAS DIVISORIAS CATASTRALES



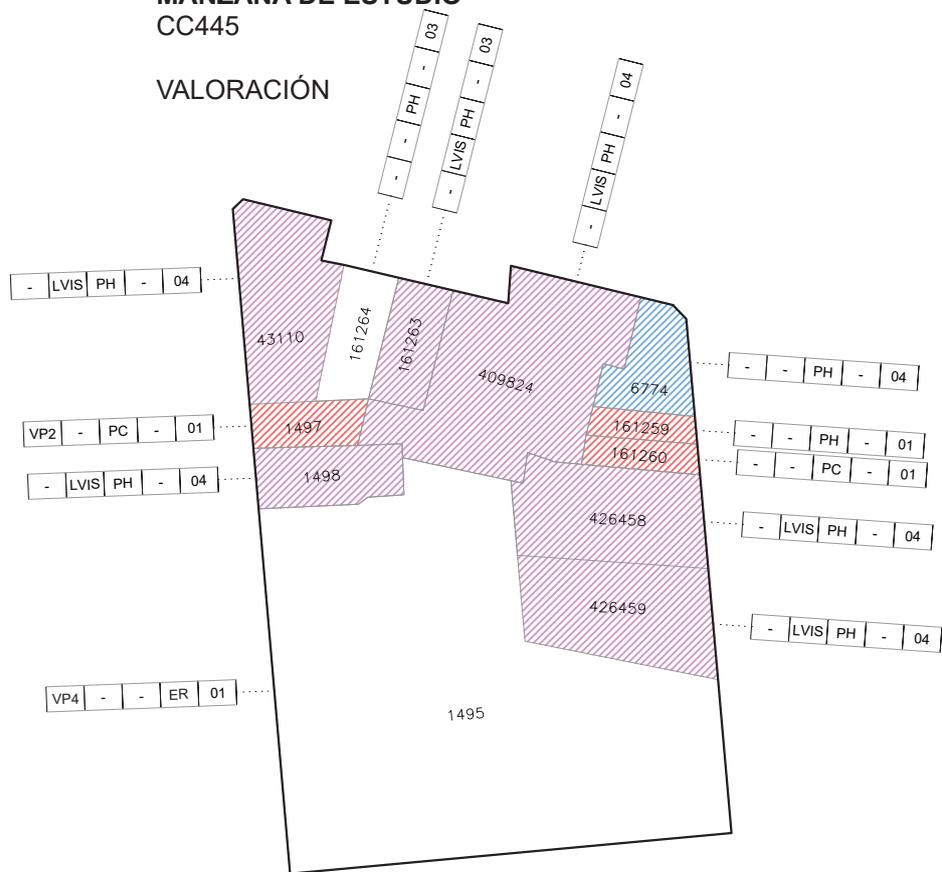
**ALTURA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE**

- ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ALTURA DE 16.5 - 26.9m
- ALTURA 27m \*(CONSTITUYENTE HASTA ALTURA 31.0m)



**MANZANA DE ESTUDIO**  
CC445

**VALORACIÓN**



- /// VALORACIÓN PATRIMONIAL
- /// ALTURA 24-27m
- /// EDIFICIO VIVIENDA LVIS
- /// OPORTUNIDAD

- VP1-POSIBLE SUSTITUCIÓN
- VP2-PARÁMETROS DE LA UPP IM
- VP3-NO SE SUSTITUYEN PERO SE PUEDE INTERVENIR
- VP4-PARÁMETROS DE LA UPP IM

**PROCESOS URBANOS EN TRANSICIÓN**



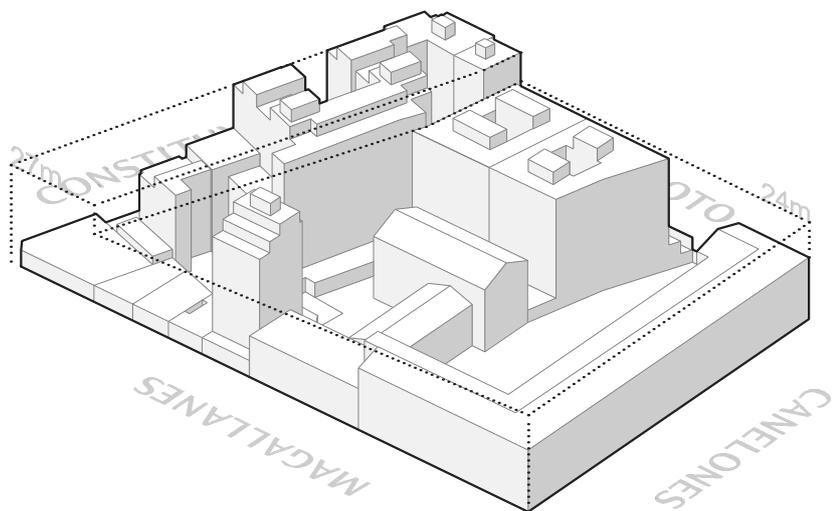
- EP-EDIFICIO PÚBLICO
- EE-EDIFICIO EDUCATIVO
- ER-EDIFICIO RELIGIOSO
- PH-PROPIEDAD HORIZONTAL
- PC-PROPIEDAD COMÚN
- P-PARKING
- H-HOTEL

- 01-ALTURA < 9.00m
- 02-ALTURA 9.00 < 16.5m
- 03-ALTURA 16.5 < 27.0m
- 04-ALTURAL > 27m

## MANZANA DE ESTUDIO

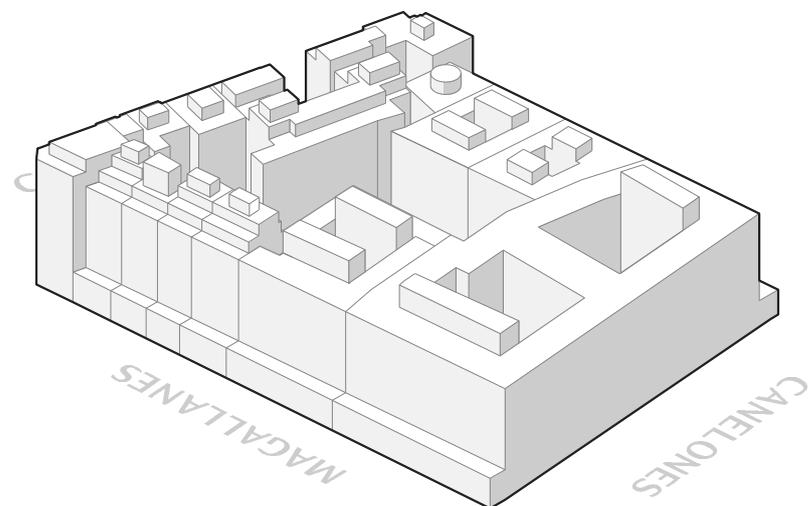
CC445

VOLUMETRÍA CONSTRUIDA AÑO 2020



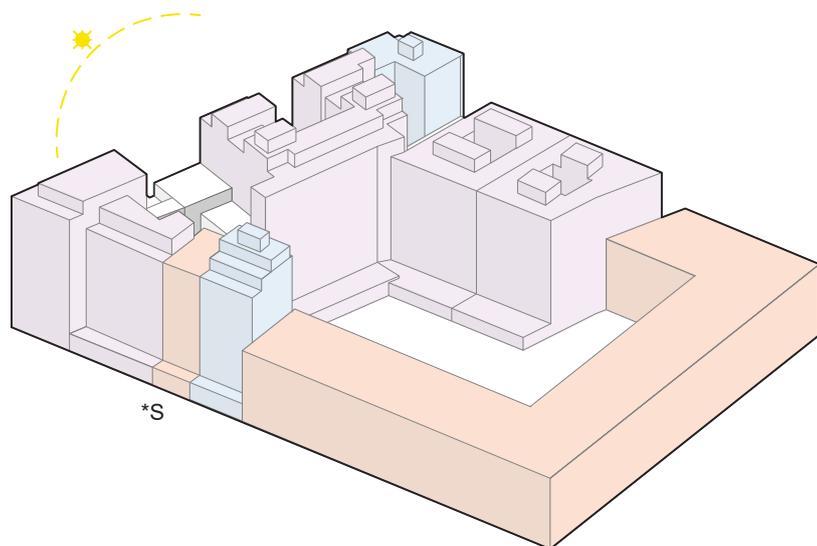
## ENSAYO 01

VOLUMETRÍA A CONSTRUIRSE SIGUIENDO LA NORMATIVA EN EL IMAGINARIO DE COMPLETAMIENTO



## ESTUDIO DE NORMATIVA POSIBLE

CC445



...

Se toma la altura de proyecto de acuerdo al entorno y al informe de alineaciones con profundidad máxima de 30m o 38% de la manzana medida entre las alineaciones oficiales. En este estudio no se considera el gálibo.  
Art 223.165

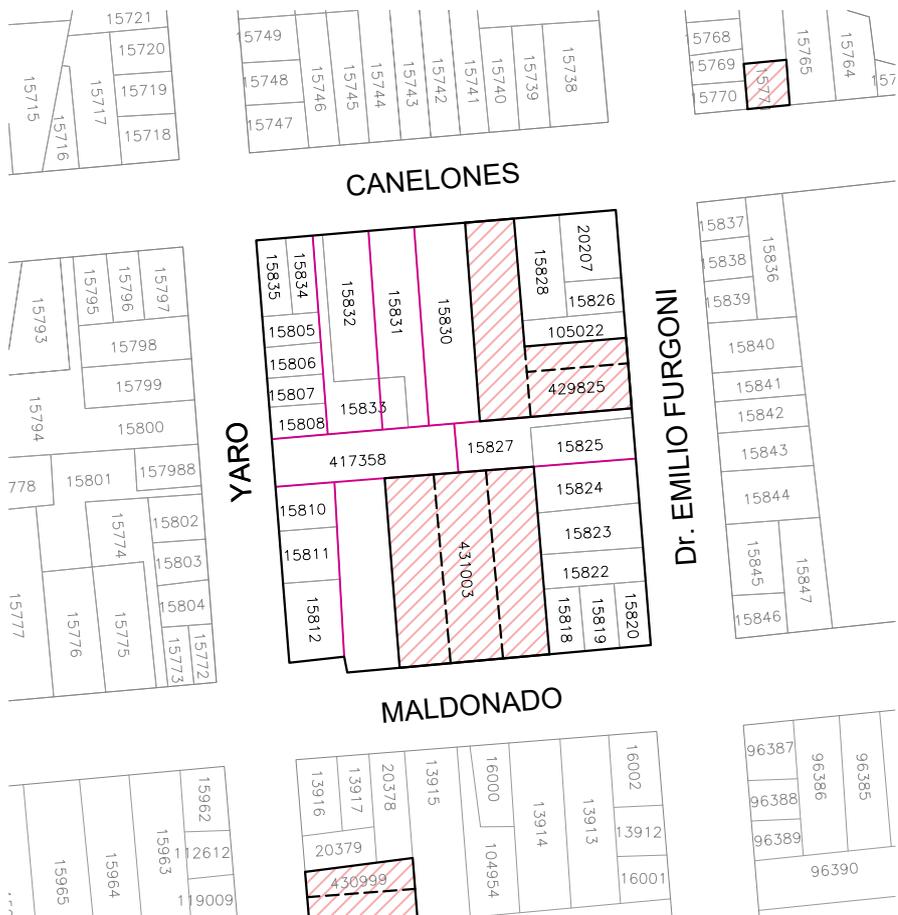
\*A - Acordamiento

\*P - Posibilidad de crecimiento sobre edificación considerada de valor patrimonial.

\*S - Posible sustitución hasta alcanzar los 16,5m

Sugiere continuar con la sustitución total a altura máxima altura.

# MANZANA DE ESTUDIO CC807



TRAZA ANTERIOR A 2011

- ▨ FUSIÓN DE PARDRONES
- PRINCIPALES LÍNEAS DIVISORIAS CATASTRALES



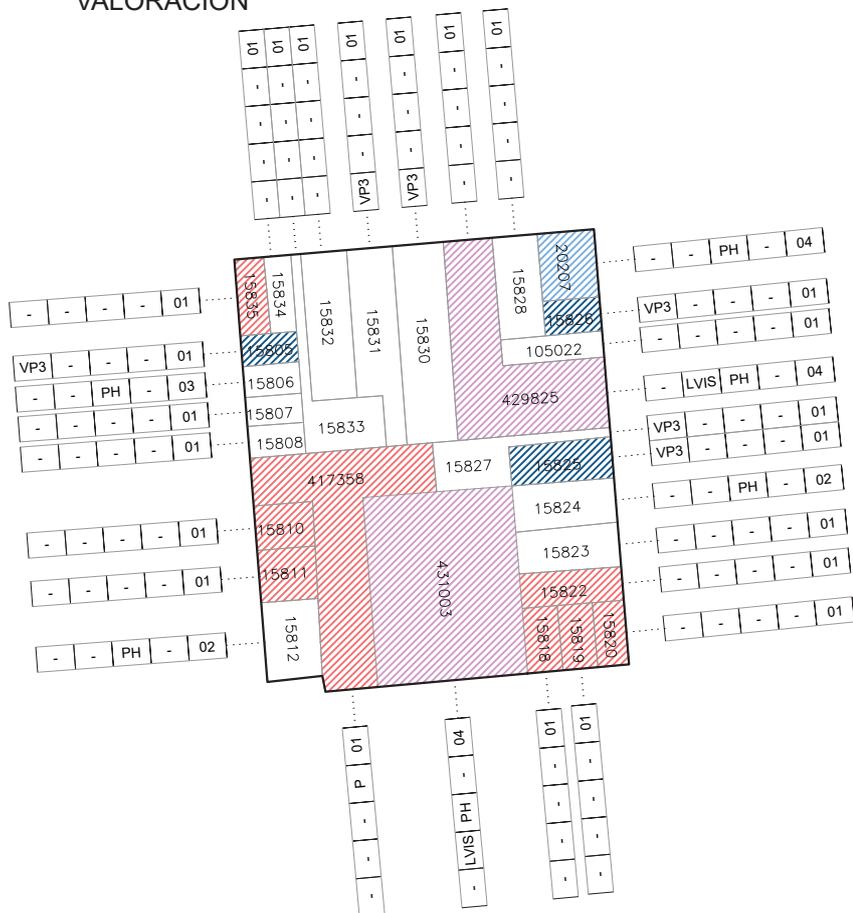
ALTURA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE

- ▨ ALTURA DE 0.00 - 9.00m
- ▨ ALTURA DE 9.00 - 16.5m
- ▨ ALTURA DE 16.5 - 26.9m
- ▨ ALTURA 27m



## MANZANA DE ESTUDIO CC807

### VALORACIÓN



- /// VALORACIÓN PATRIMONIAL
- /// ALTURA 24-27m
- /// EDIFICIO VIVIENDA LVIS
- /// OPORTUNIDAD

- VP1-POSIBLE SUSTITUCIÓN
- VP2-PARÁMETROS DE LA UPP IM
- VP3-NO SE SUSTITUYEN PERO SE PUEDE INTERVENIR
- VP4-PARÁMETROS DE LA UPP IM

## PROCESOS URBANOS EN TRANSICIÓN ARTÍCULO D.223.202

Centro - Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación: Alturas: En todos los predios frentistas a vías públicas con ancho menor o igual a 16 metros donde rige una altura máxima de 27 metros, los edificios que se proyecten deberán construir en la línea de edificación un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 4 metros del plano de fachada el edificio podrá completar la altura máxima establecida.



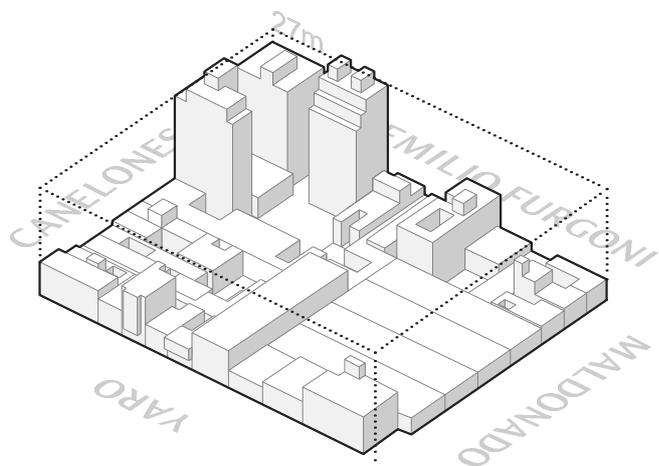
- EP-EDIFICIO PÚBLICO
- EE-EDIFICIO EDUCATIVO
- ER-EDIFICIO RELIGIOSO
- PH-PROPIEDAD HORIZONTAL
- PC-PROPIEDAD COMÚN
- P-PARKING
- H-HOTEL

- 01-ALTURA < 9.00m
- 02-ALTURA 9.00 < 16.5m
- 03-ALTURA 16.5 < 27.0m
- 04-ALTURA > 27m

## MANZANA DE ESTUDIO

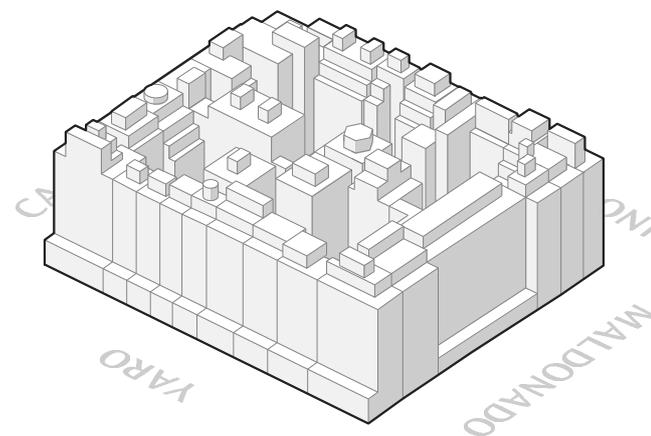
CC807

VOLUMETRÍA CONSTRUIDA AÑO 2020



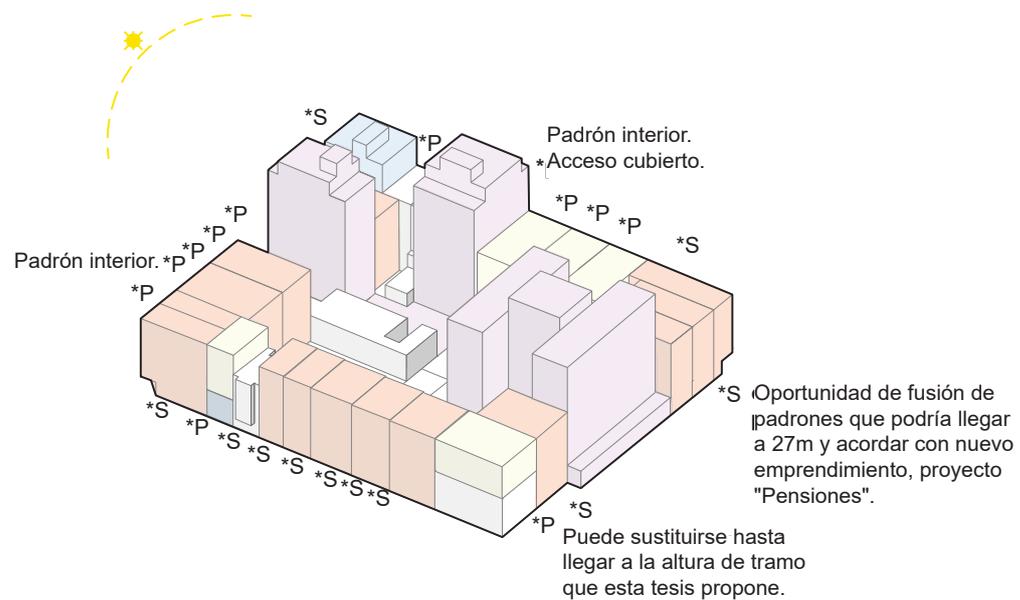
## ENSAYO 01

VOLUMETRÍA A CONSTRUIRSE SIGUIENDO LA NORMATIVA EN EL  
IMAGINARIO DE COMPLETAMIENTO



## ESTUDIO DE NORMATIVA POSIBLE

CC807



...

Se toma la altura de proyecto de acuerdo al entorno y al informe de alineaciones con profundidad máxima de 30m o 38% de la manzana medida entre las alineaciones oficiales. En este estudio no se considera el gálibo.  
Art 223.165

\*A - Acordamiento

\*P -Posibilidad de crecimiento sobre edificación considerada de valor patrimonial.

\*S-Posible sustitución hasta alcanzar los 16,5m

Sugiere no continuar con sustitución a altura máxima.

**ZONA DE ESTUDIO**  
**TAMAÑO DE PADRONES**

- ÁREA MENOR - 250m<sup>2</sup>
- ÁREA 250m<sup>2</sup> - 500m<sup>2</sup>
- ÁREA MAYOR - 500m<sup>2</sup>



## ZONA DE ESTUDIO MOVILIDAD

- GIMNASIO A CIELO ABIERTO
- IDENTIDAD OCULTA
- BICICLETRIO
- BICI CIRCUITO
- RESIDUOS
- BIBLIOTECA
- EDUCACIÓN INICIAL
- EDUCACIÓN PRIMARIA
- EDUCACIÓN Terciaria
- EDUCACIÓN SECUNDARIA
- PARADA OMNIBUS
- LINEAS DE OMNIBUS
- 116
- 145
- 185
- 453



0m 250m 500m

**ESTUDIO DE SITUACIONES**  
RETIRO - BASAMENTO - GÁLIBO





2020 - 2021  
- **CONSTANCE ZURMENDI** -



**LA TRANSICIÓN COMO CONDICIÓN**  
PROCESOS RECIENTES DE CRECIMIENTO URBANO INTERIOR.  
LOS EFECTOS DE LA LEY DE VIVIENDA PROMOVIDA  
EN EL ÁREA CENTRO SUR DE MONTEVIDEO.

2021  
CONSTANCE ZURMENDI