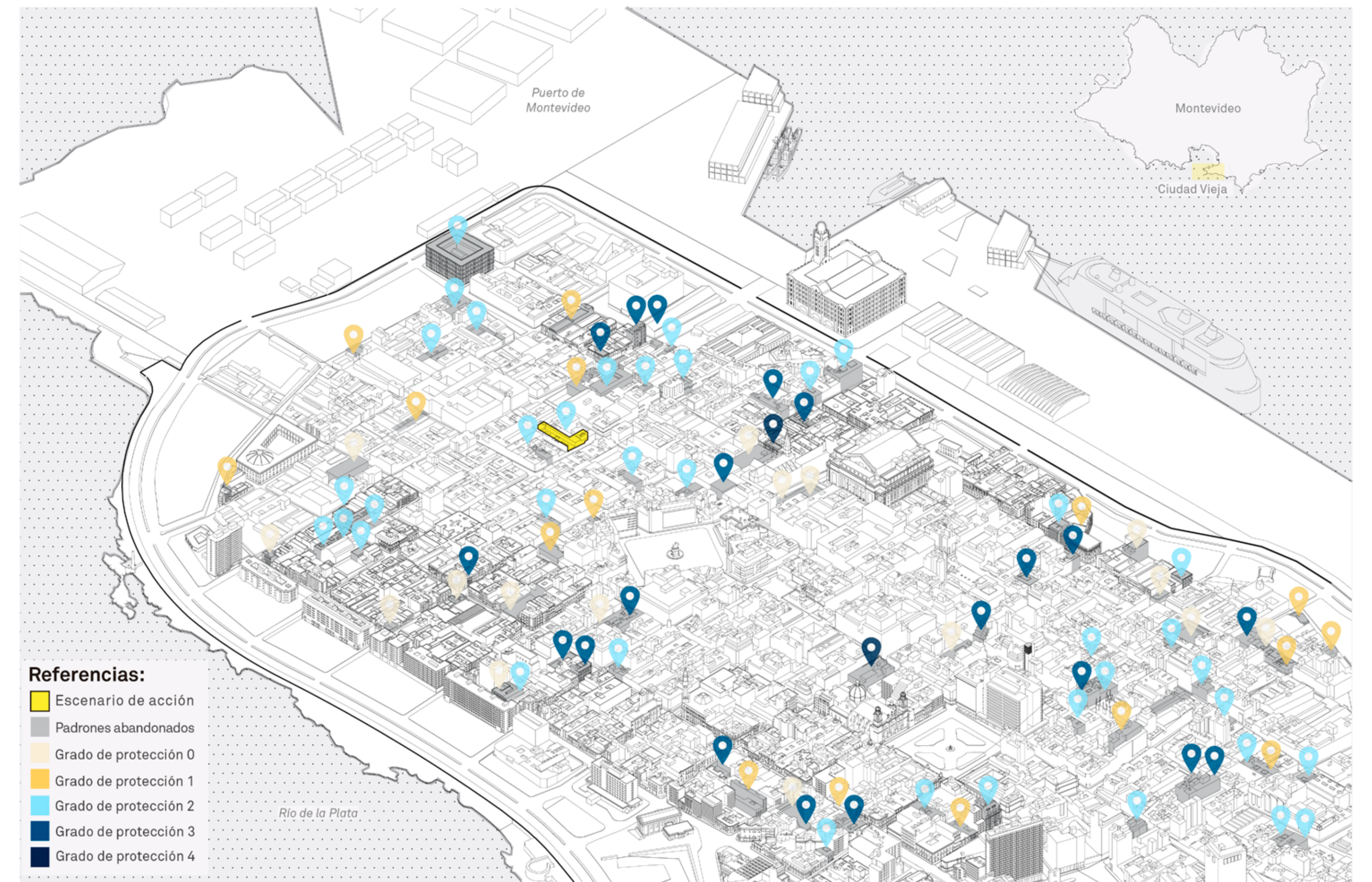
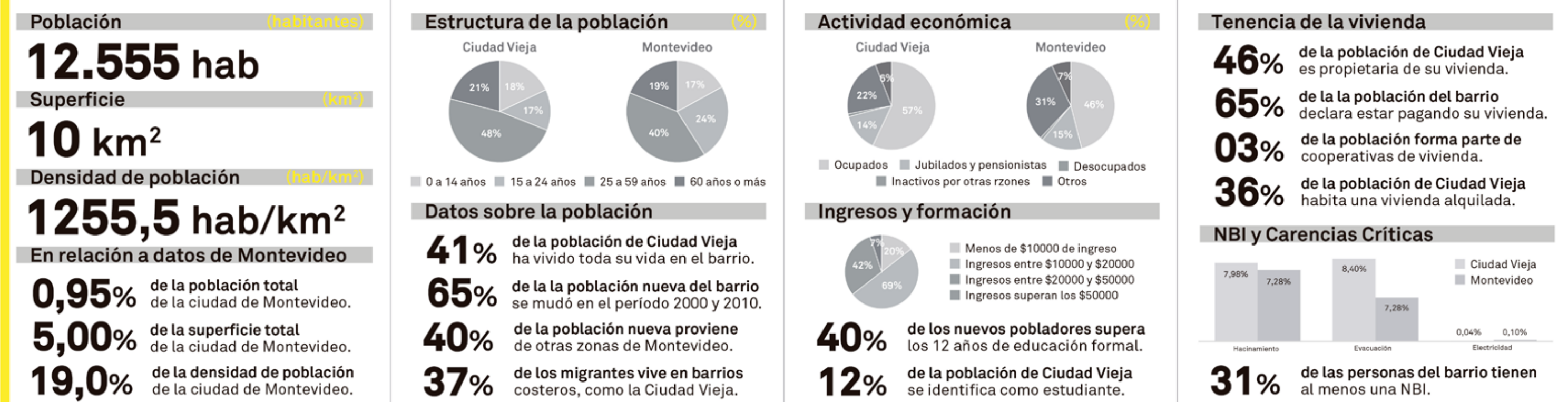




IMPLANTACIÓN



DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE CIUDAD VIEJA



PATRIMONIO VIVO

Felipe De los Santos
Rocío Tagliani

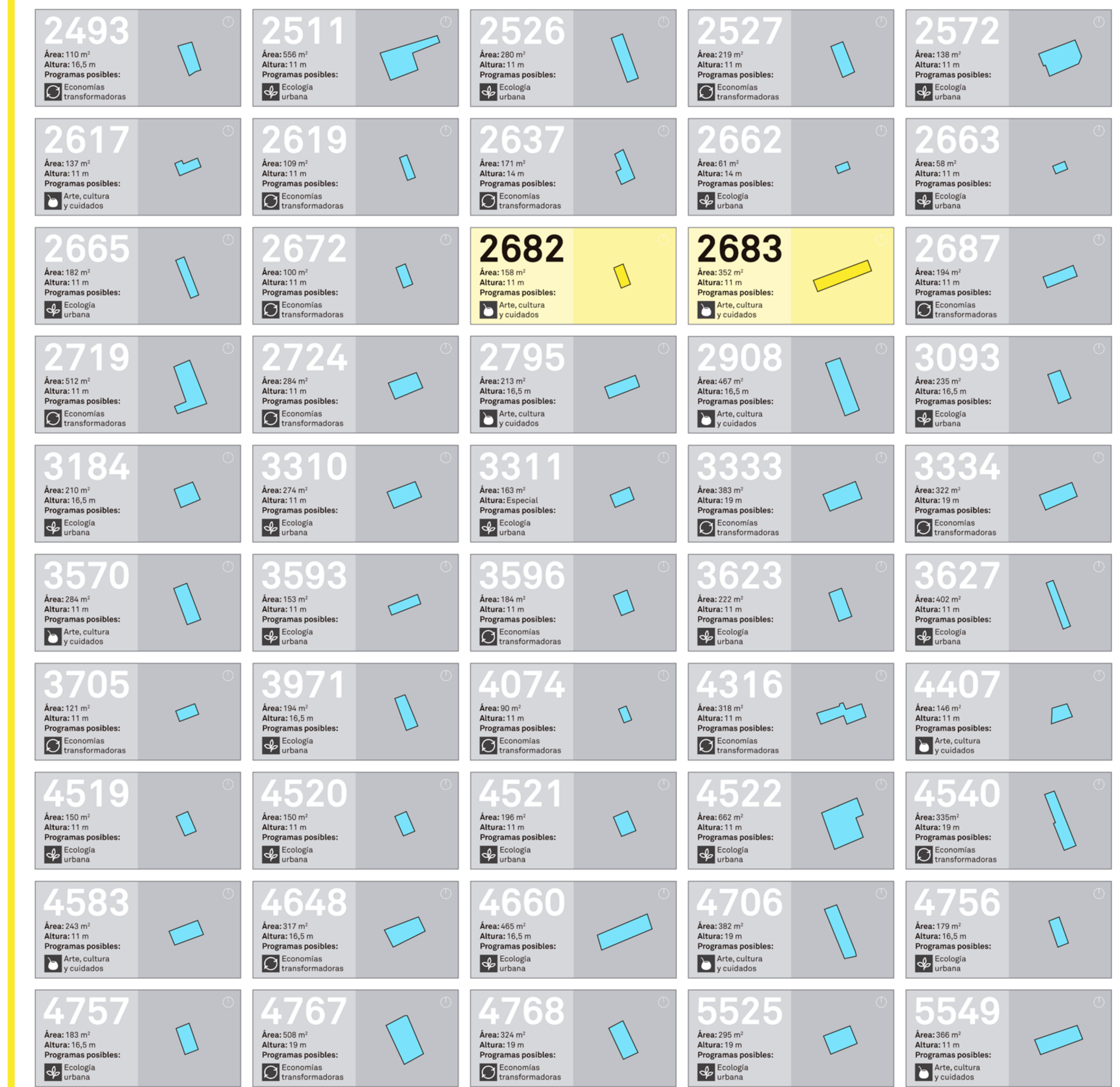
La Ciudad Vieja experimenta en la actualidad un proceso de repoblación vinculado a las migraciones internacionales y movimientos al interior de la ciudad. Podría decirse que en esta área central de Montevideo convive un incipiente proceso de gentrificación con un contexto de pobreza urbana y precariedad habitacional dispersa, que requiere del

diseño e implementación de políticas públicas integrales. A la luz de estos fenómenos, puede identificarse la presencia de un significativo número de inmuebles vacíos. Algunos de los factores que podrían haber influido son las cambiantes dinámicas de empleo, las tendencias demográficas a la baja a nivel barrial, la intensidad del desarrollo y las condiciones económicas de otros sectores de la ciudad, y la ausencia las políticas específicas de vivienda vacante. Este trabajo busca proponer una reflexión sobre la reactivación y recuperación material de espacios físicos en clave de sustentabilidad, y al mismo tiempo sobre la redensificación de un sector central de la ciudad. De igual manera se busca propiciar que estos espacios puedan ser el marco para el desarrollo de un nuevo habitar, pensándolo siempre desde una perspectiva de derechos.

La arquitectura que conforma el tejido edificado de la Ciudad Vieja en sus orígenes fue producto de una sociedad aluvial, que expresaba sus diferentes procedencias de manera ecléctica. Se fue generando así un modo de hacer, donde la suma de épocas propició a un ambiente representativo de su contexto social. Estos cambios en la estructura urbana fueron evolucionando a lo largo del tiempo hasta mediados del siglo XX, donde por consecuencia de la desafectación de una importante cantidad de monumentos históricos y por el creciente proceso de especulación inmobiliaria, las edificaciones perdieron valor y se dio una sucesión de masivas demoliciones y construcción de obra nueva sobre base de tipologías distorsionantes del contexto donde se establecen. Esta situación impulsó a una serie de reflexiones vinculadas al valor que adquiere el pa-

trimonio heredado, a la conceptualización del sentido ético que deben tener las acciones de preservación y rehabilitación, sobre la base de un desarrollo sustentable y especialmente dirigido hacia los sectores populares. El *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad Vieja* es un importante instrumento en respuesta a la destrucción del acervo histórico, la catalogación que trasciende a la valoración de una época, procurando proteger cualidades, significaciones y singularidades. Los modos de pensamiento y valoración propios del momento son inevitables. Es necesario, entonces, mantener una mirada crítica y equilibrada entre la conservación del patrimonio existente y la necesaria construcción de la contemporaneidad, para generar de esta forma el patrimonio futuro.

Basado en el "Plan Especial Ciudad Vieja de Montevideo"



NUEVO INVENTARIO

El estudio de situación respecto a los inmuebles vacantes en la Ciudad Vieja da cuenta de una cifra que llama la atención: 118 padrones ubicados en diferentes puntos del barrio. Si se estudia el grado de protección patrimonial de estos inmuebles, asignado en el *Inventario de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad Vieja*, se puede observar que se ubican en todo el espectro de evaluación. Se considera esencial como decisión de proyecto el volver a inventariar estos bienes, como forma de repensar el futuro del patrimonio arquitectónico y urbanístico del barrio. Resulta importante desde una mirada de proyecto reconocer las vidas anteriores de estos edificios o espacios del barrio, para de esta manera imaginar una serie de actividades, programas y usos que puedan tener lugar en un futuro.

Los grados de protección patrimonial definen para cada padrón aspectos que deberían conservarse o sustituirse, teniendo en cuenta factores formales, estilísticos, históricos, sociales y culturales. A partir de ellos surgen algunas interrogantes: ¿Qué implicancias sociales, económicas y culturales pueden tener a la hora de pensar el proyecto arquitectónico desde una perspectiva de derechos? ¿Son una barrera o una oportunidad para el desarrollo de nuevas técnicas proyectuales, nuevos usos y nuevas tecnologías? Para poder profundizar en torno a estas interrogantes es que se propone trabajar a partir de un escenario posible. No obstante, para poder llegar a él, es necesario reconocer y considerar la batería de opciones, que surge a partir de la elaboración de este nuevo inventario y de imaginar múltiples escenarios futuros.

Se puede observar que 51 de los padrones estudiados anteriormente pertenecen al grado 2 de protección patrimonial, que establece una protección ambiental de los inmuebles. Estos edificios pueden ser modificados conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos. Se visualiza en los inmuebles del grado 2 una oportunidad para la reflexión de proyecto planteada anteriormente, teniendo en cuenta la conservación de elementos significativos pertenecientes a sus vidas anteriores, y pensando nuevos programas que hacen a las dinámicas de ocupación actuales. Se propone esta sección como un recurso de consulta permanente, no solamente para una instancia efímera de análisis. Se concibe como un repositorio interactivo, que puede modificarse y nutrirse durante toda la etapa de proyecto.

PADRONES VACANTES

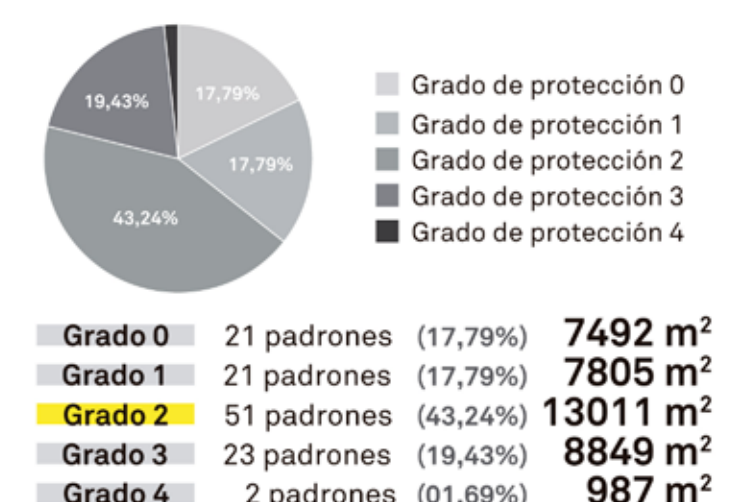
118 Padrones vacantes en la Ciudad Vieja

Superficie

10,0 km² Superficie total ocupada (93,17%) en Ciudad Vieja

0,38 km² Superficie total de padrones vacantes (03,83%)

Grados de Protección Patrimonial



Datos específicos padrones grado 2

629 Cantidad aprox. de padrones con grado de protección 2 en CV.
43% del total de inmuebles vacantes son grado de protección 2.
08% del total de padrones de grado 2 se encuentran desocupados
51 es la cantidad de padrones de grado 2 desocupados.
255 m² es la superficie promedio de los 51 padrones desocupados.
13 metros es el promedio de altura permitido por la normativa.

Superficie

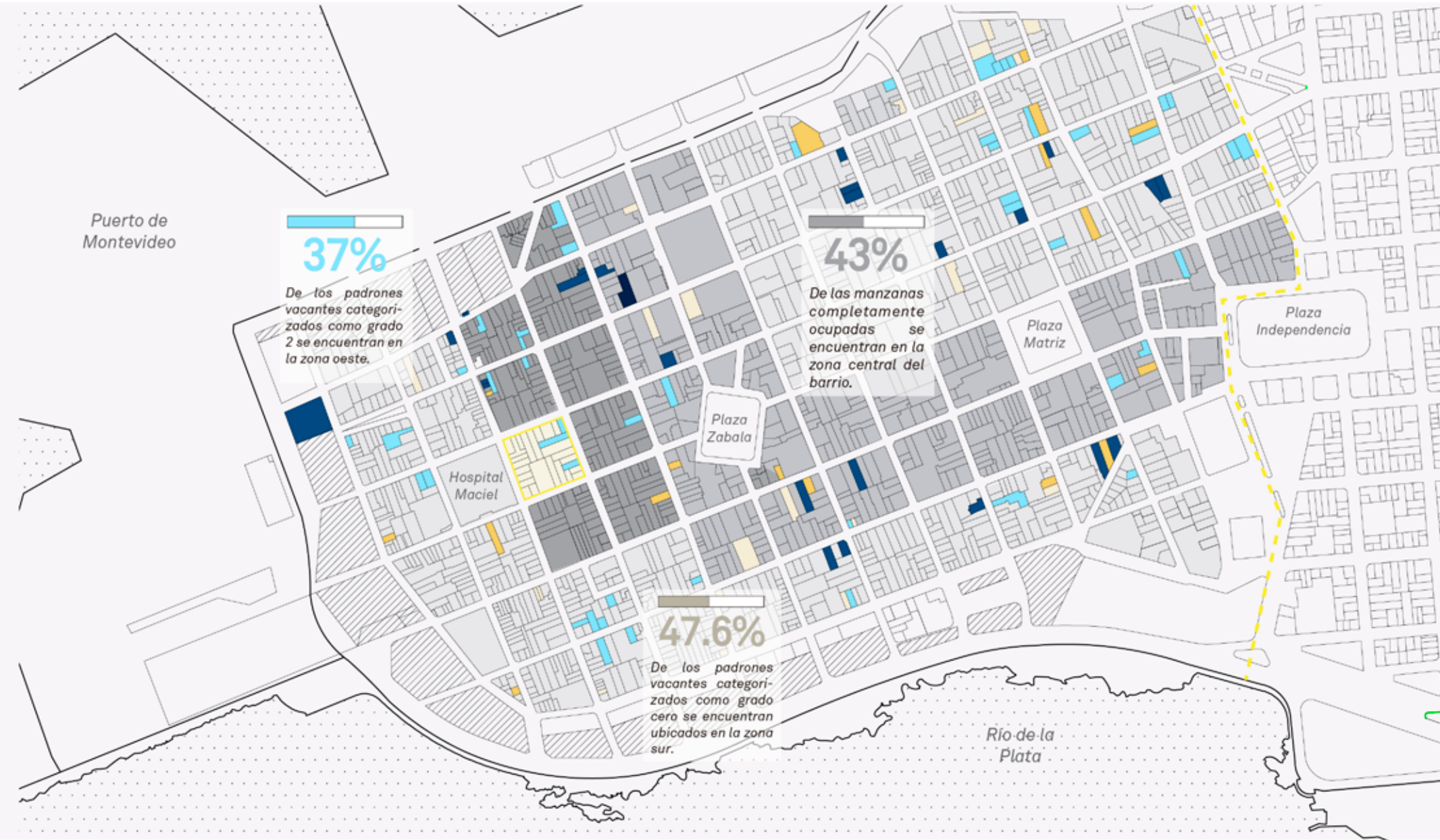
38281 área de los 118 padrones vacantes en Ciudad Vieja
13011 área de los padrones con grado 2 vacantes en CV.

MAPEO DE OPORTUNIDADES

Como estrategia se propone detectar en la trama urbana consolidada los padrones vacantes existentes, identificándolos como *espacios de oportunidad*, haciendo especial foco en aquellos que se encuentran actualmente categorizados con grado dos de protección patrimonial.

Referencias:

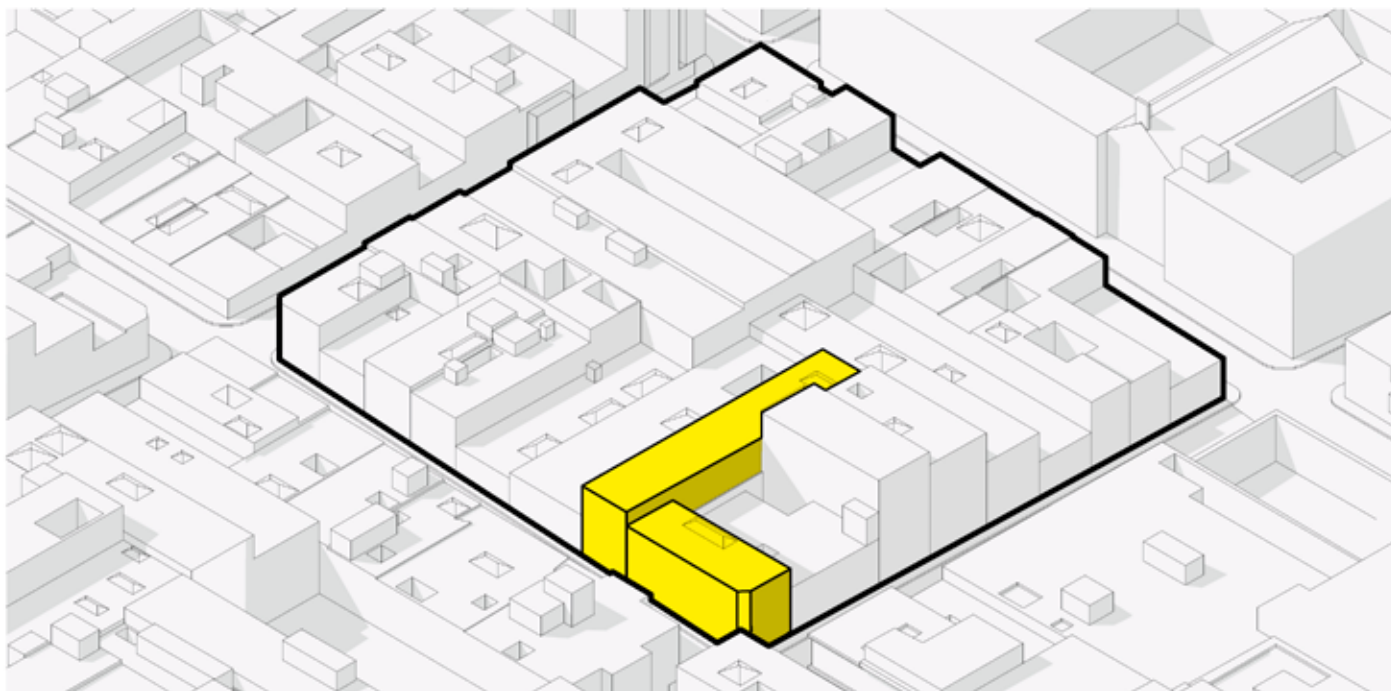
- Escenario Piloto
- Límites de Ciudad Vieja, dentro de municipio B
- Uso actual predominantemente residencial
- Distrito cultural y financiero-administrativo
- Áreas predominantemente de uso comercial
- Grado de protección 0 - Sustitución deseable
- Grado de protección 1 - Sustitución posible
- Grado de protección 2 - Protección ambiental
- Grado de protección 3 - Protección estructural
- Grado de protección 4 - Protección integral



ESCENARIO DE ACCIÓN

A través de la unificación de los padrones contiguos N° 2682 y 2683, ubicados sobre la peatonal Pérez Castellano, se visibiliza la posibilidad de poner en valor un punto notable y estratégico de la Ciudad Vieja, perteneciente a un tramo de valores arquitectónicos y urbanísticos significativos. Representa la posibilidad de reflexionar sobre la vivienda en un área central donde confluyen actividades turísticas y comerciales, donde al mismo tiempo se visualiza un progresivo deterioro urbano.

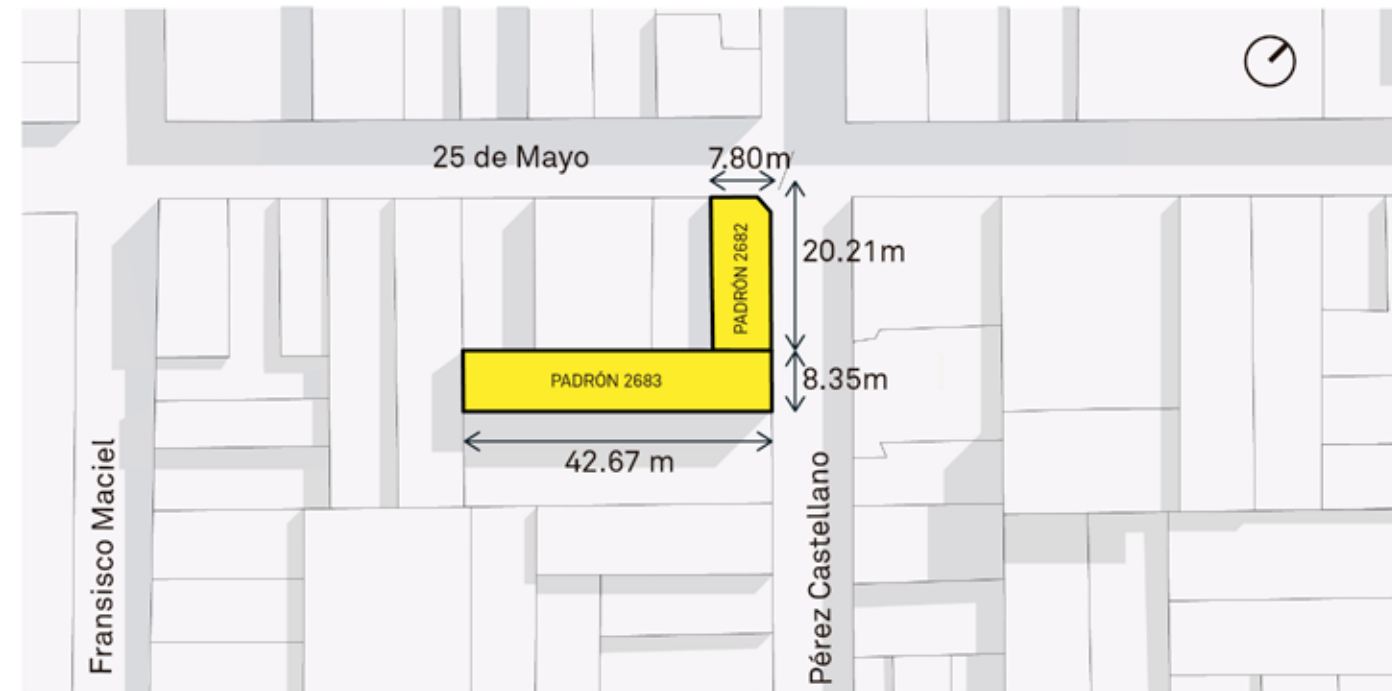
MANZANA MODELO



MARCO NORMATIVO

Superficie	Identificación
13011 <small>m²</small>	CCZ01 Centro Comunal Zonal, dentro del Municipio B
156 m² <small>área del terreno perteneciente al padrón n° 2682</small>	Morfología
352 m² <small>área del terreno perteneciente al padrón n° 2683</small>	100 % Factor del ocupación del suelo
508 m² <small>área total del terreno, unificando ambos padrones</small>	100 % Alineación frontal
3.90% <small>del área total de los padrones vacantes grado 2 en CV.</small>	Altura
	11 m <small>Altura normativa máxima permitida. Admite gálibo</small>

PLANO DE UBICACIÓN



FACHADAS PREEXISTENTES | Esc. 1:100



CORTE A-A | Esc. 1:100



PREEXISTENCIA

El *Inventario de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad Vieja*, en su edición del año 2010, enumera las características significativas de los padrones seleccionados como parte del escenario de acción en este trabajo. En el caso del padrón 2682, se trata de un edificio en esquina construido a fines del siglo XIX. Originalmente estaba destinado en planta alta a vivienda, y en planta baja y subsuelo a uso comercial. La fachada, si bien ha sido alterada en planta baja, conserva en el primer piso la estructura y la ornamentación original. A nivel arquitectónico la fachada presenta elementos significativos ornamentales en vanos, balcones, cornisas, y tratamiento de revoque en ambos niveles. Al interior se reconoce una escalera de mármol con baranda de hierro, y claraboya con vidriera lateral hacia la medianera oeste.

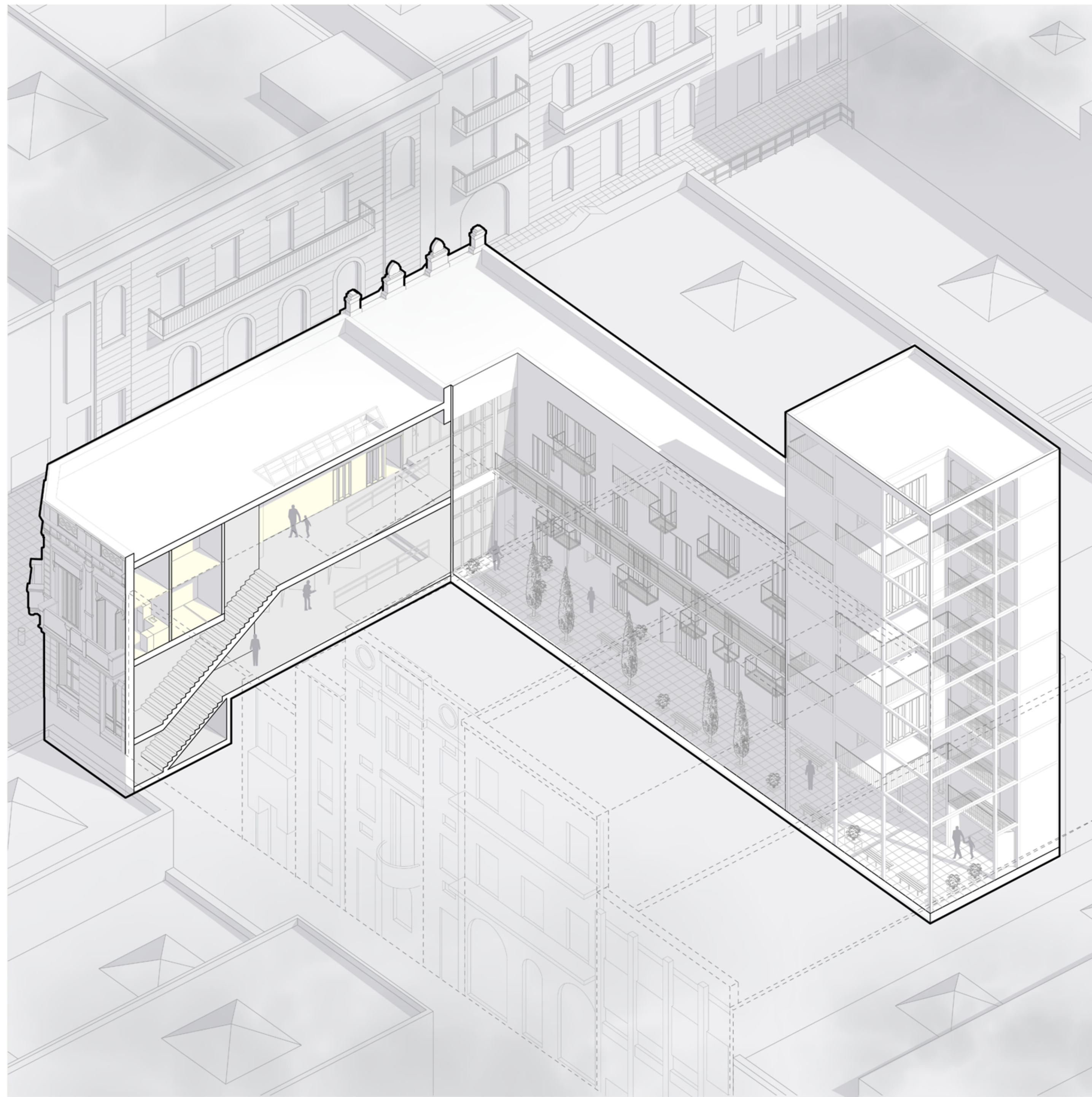
En cuanto al padrón 2683, es un edificio construido a principios del siglo XX, originalmente destinado a vivienda en sus dos niveles, con local comercial en planta baja. Presenta una fachada ecléctica de rica ornamentación, donde se destaca un acceso triple con columnillas de hierro, que se encuentra en buen estado de conservación. A nivel arquitectónico, de acuerdo al inventario, se deben preservar elementos en fachada como la ornamentación de cornisa y pretil, que consta de tímpanos y crestería. A nivel urbanístico ambos padrones seleccionados se integran adecuadamente a la peatonal Pérez Castellano, un espacio público relevante en términos de uso y significado, donde predominan actividades comerciales y culturales características del barrio. Se destacan por su volumetría, altura, alineación, y su lenguaje se integra adecuadamente a la trama urbana.

SUSTENTABILIDAD

Uno de los ejes dinamizadores de este trabajo ha sido el concepto de *nuevas vidas*. Esta idea propone visualizar a la rehabilitación arquitectónica como una estrategia de sustentabilidad y como alternativa a la sustitución, que supone a nivel ambiental la generación de residuos de forma masiva por la demolición y posterior reconstrucción. De igual modo, plantea el desafío de preservar el patrimonio heredado, sin regresar al estado original, sino buscando innovar en las edificaciones existentes. El reciclaje en conjunto con la planificación urbana permite valorar el entorno construido, aporta a mejorar las condiciones urbanas mediante acciones compatibles con las necesidades actuales, rescatando el carácter de comunidad de sus habitantes y promoviendo una participación colectiva para una completa reactivación.

PROGRAMA

Los programas que contiene este trabajo, derivan principalmente de una serie de investigaciones recogidas por parte del equipo de Reactor Ciudad Vieja, en base intercambios con diferentes actores del barrio. El equipo toma en cuenta los diversos intereses y necesidades culturales, sociales y económicos del territorio, y en base a ellos propone un grupo de ejes temáticos: patrimonio, vivienda colectiva, economías transformadoras, arte, cultura y cuidados y ecología urbana. Para todos los padrones vacantes que fueron identificados se propone trabajar como eje programático transversal el patrimonio y la vivienda. Al mismo tiempo se adicionan programas complementarios al habitar, vinculados a los demás ejes mencionados, teniendo en cuenta las características del sitio de implantación de cada padrón.



UNIDAD TIPO A 	Núcleos de convivencia: 1 y 2 personas Módulos: 2 / 3 Área estimada: 175 m ²	 A01 Planta tipo	 A02 Variante en esquina	 Esquema axonométrico
UNIDAD TIPO B 	Núcleos de convivencia: 2 y 3 personas Módulos: 3 Área estimada: 250 m ²	 B01 Nivel 1	 B02 Nivel 2	 Esquema axonométrico
UNIDAD TIPO C 	Núcleos de convivencia: 3 y 4 personas Módulos: 4 Área estimada: 260 m ²	 C01 Nivel 1	 C02 Nivel 2	 Esquema axonométrico
UNIDAD TIPO D 	Núcleos de convivencia: 4 y 5 personas Módulos: 5 / 6 Área estimada: 175 m ²	 D01 Nivel 1	 D02 Nivel 2	 Esquema axonométrico
UNIDAD TIPO E 	Núcleos de convivencia: 1 a 3 personas Módulos: 3 / 4 Área estimada: 175 m ²	 E01 Planta tipo	 E02 Unidad accesible	 Esquema axonométrico

PROGRAMAS ESPECÍFICOS

A lo ya expresado sobre el trabajo de *Reactor Ciudad Vieja*, se adicionó la consideración sobre el carácter histórico de los programas originales en los padrones seleccionados, donde al uso de la vivienda se le anexaba, por la ubicación estratégica, un local comercial en planta baja. Se reconoce la importancia de lo colectivo en la construcción ciudad y también el respecto a los usos originales. Por esto, además del eje transversal programático *patrimonio y vivienda*, se optó por complementarlo con un programa vinculado al eje *arte, cultura y cuidados*. Se agrega, entonces, un espacio de carácter cultural para el barrio, público y polifuncional, que combina la formación y el arte experimental. Teniendo en cuenta lo expuesto, se identifican en el edificio tres tipos de espacios: privados, colectivos y públicos.

ESPACIOS PRIVADOS. Se considerarán espacios privados a aquellos utilizados únicamente por los núcleos familiares. El área y los servicios de cada uno de estos espacios dependerá de las características de cada núcleo y podrán variar en el tiempo.

ESPACIOS COLECTIVOS. Son espacios de convivencia de quienes habitan el edificio. En este caso se piensa en espacios exclusivamente de servicios y recreación que puedan adquirir múltiples funciones de acuerdo al paso del tiempo.

ESPACIO PÚBLICO. Dado el enclave del edificio, se considera pertinente un espacio polifuncional vinculado a la cultura. Desde una perspectiva de derechos, se visualiza como un espacio de oportunidad para el desarrollo de los núcleos familiares.

USUARIOS Y TIPOLOGÍAS

La definición de los usuarios surge a partir análisis y sistematización de datos elaborado por el equipo del *Proyecto de Fincas Abandonadas*. En el marco de esa investigación, se realizó el procesamiento de datos a partir fichas completadas por *núcleos de convivencia*, dando como resultado una muestra representativa de la demanda por el acceso a la vivienda existente en la Ciudad Vieja. Las características de los procesos actuales del habitar en el barrio, así como también las distintas fases de la evolución familiar, la diversidad de los núcleos de convivencia y sus requerimientos específicos, hacen pensar en diferentes posibilidades de uso e interacción dentro del edificio. Tomando en cuenta también la variable temporal, se reconocen formas de habitar efímeras y extendidas en el tiempo.

CÁLCULO DE NÚCLEOS Y UNIDADES

Cantidad de personas	Nº de núcleos de convivencia	Relación en porcentaje	Cantidad de unidades
1 persona	42	19,70%	3
2 personas	64	29,23%	5
3 personas	57	26,00%	4
4 personas	43	19,63%	3
5 personas	13	05,94%	1
			Total 16

Áreas normativas de acuerdo a la IM	Tipologías de viviendas	Áreas totales por tipología
1 dormitorio - 35 m²	2 módulos	175 m²
2 dormitorios - 50 m²	3 módulos	250 m²
3 dormitorios - 65 m²	4 módulos	260 m²
4 dormitorios - 80 m²	6 módulos	160 m²
		Total 845 m²



ESTRATEGIAS

MATERIALIDAD. Como estrategia sustentable y alternativa a la sustitución se decide utilizar al máximo la preexistencia, que cuenta con un sistema constructivo de muros portantes, losa de bovedilla y azotea sobre bovedilla. En una lógica contemporánea se combina junto con paneles autoportantes termoaislantes fabricados de manera amigable con el medio ambiente, utilizándolos como cerramientos verticales y horizontales en conjunto con una estructura de vigas pilares de acero.

ESTRUCTURA. A la estructura preexistente de muros portantes se le adiciona una estructura independiente realizada a partir de perfiles de acero que se configuran de manera de generar una modulación a lo largo de todo el edificio.

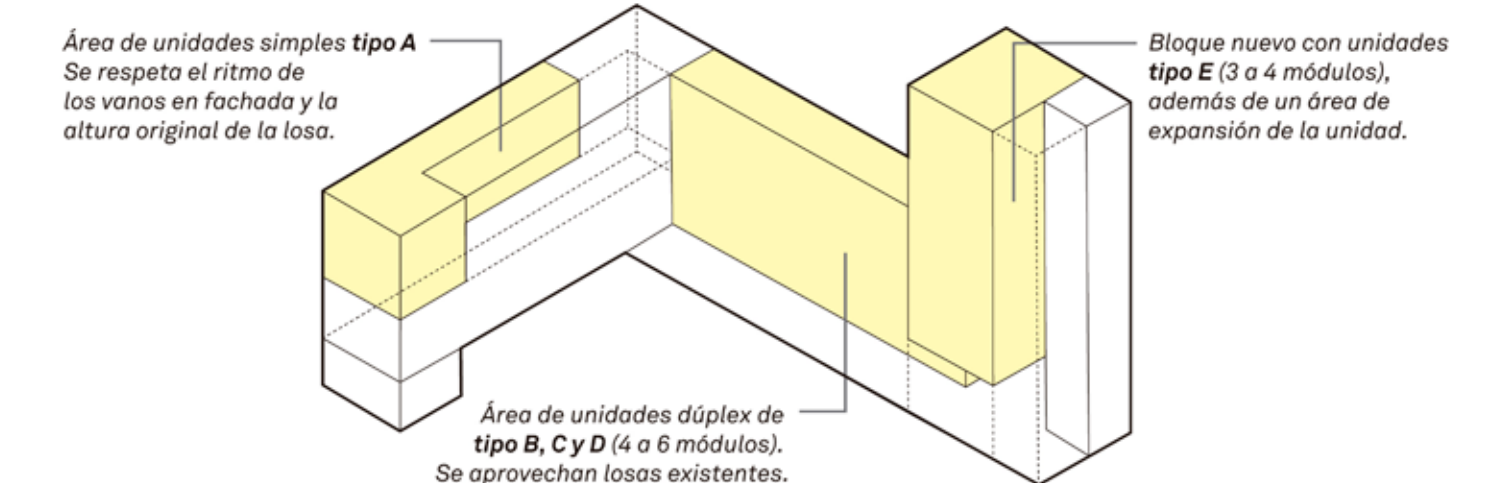
MÓDULACIÓN. El proyecto toma un módulo a partir del ritmo de las fachadas como matriz para todas las tipologías que se crean. El mismo se puede subdividir para la generación de espacios de diversa índole como circulaciones, servicios, etc. A su vez se agregan módulos de expansión atendiendo a las futuros requerimientos de la unidad. La disposición de los módulos en altura determina un sinfín de posibilidades espaciales y de vinculaciones entre si.

FLEXIBILIDAD. Los procesos actuales del habitar, así como también las distintas fases de la evolución familiar y sus posteriores requerimientos, hacen pensar en diferentes posibilidades de uso y convivencia dentro del edificio. Tomando en cuenta también la variable temporal, se reconocen formas de habitar efímeras y extendidas en el tiempo.

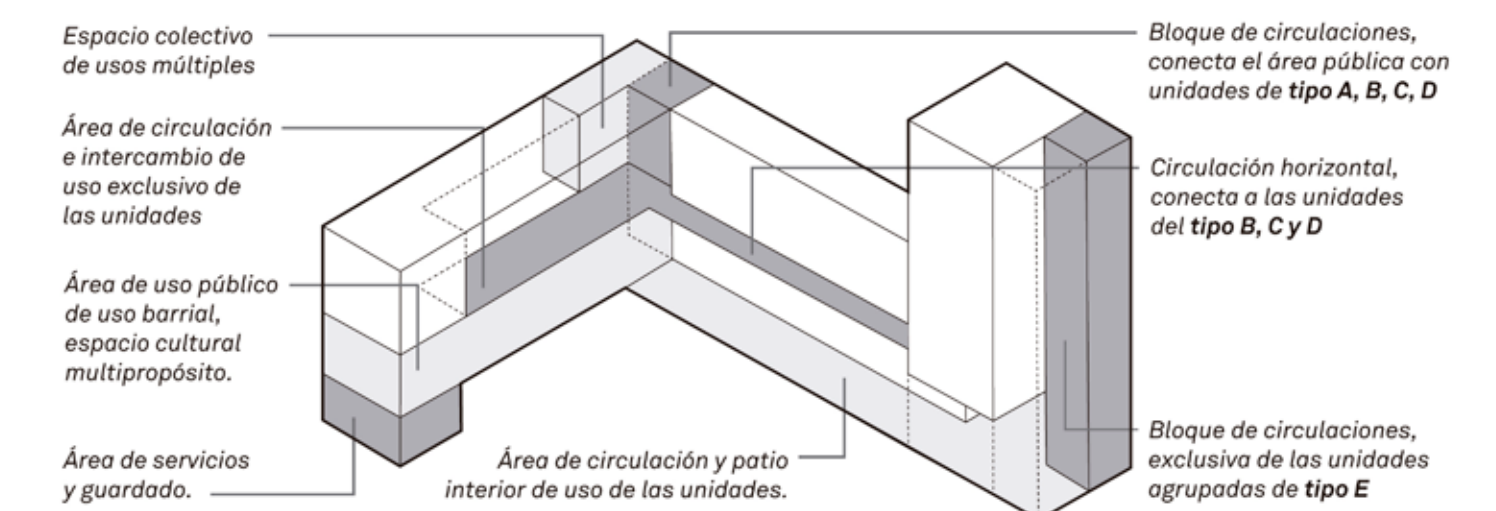
PARTICIONES. La flexibilidad material juega un papel fundamental en las lógicas del habitar contemporáneo. Se logra mediante la utilización de los paneles livianos que puedan ser maniobrables y de fácil colocación por los integrantes del colectivo. Las aberturas varían según la necesidad, se opta por puertas correderas, batientes, pantallas móviles que permiten cambios en la distribución, y casi siempre se utilizan materiales opacos en conjunto con traslúcidos para que la luz fluya.

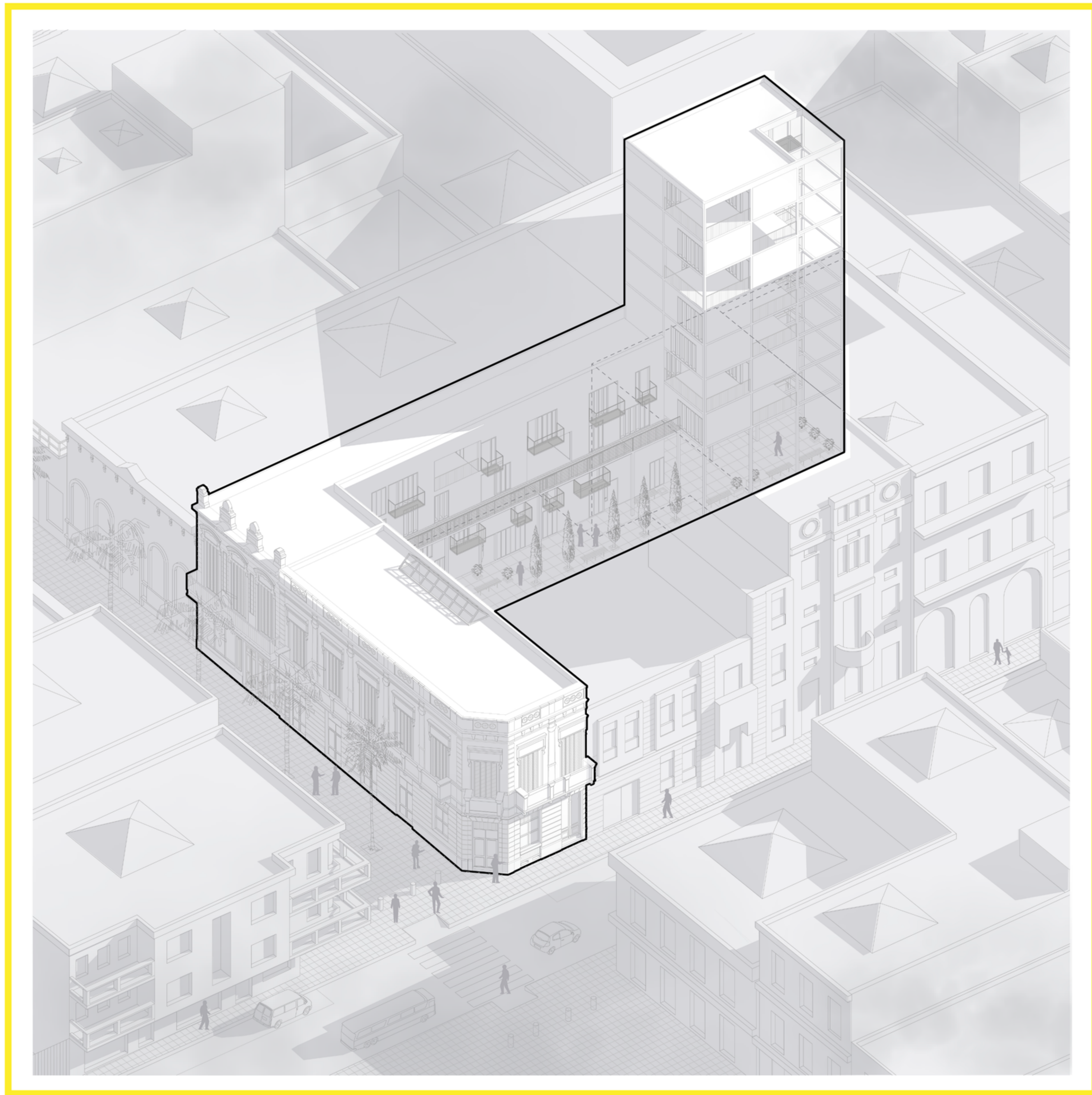
CIRCULACIONES. En el caso de las circulaciones verticales, se establecen dos puntos de subida en el edificio, ubicados en lados opuestos, comunicando uno el área pública con las viviendas, y el otro únicamente la torre. En cuanto a las circulaciones horizontales se articulan a través de patios.

DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍAS



ESPACIOS PÚBLICOS Y COLECTIVOS

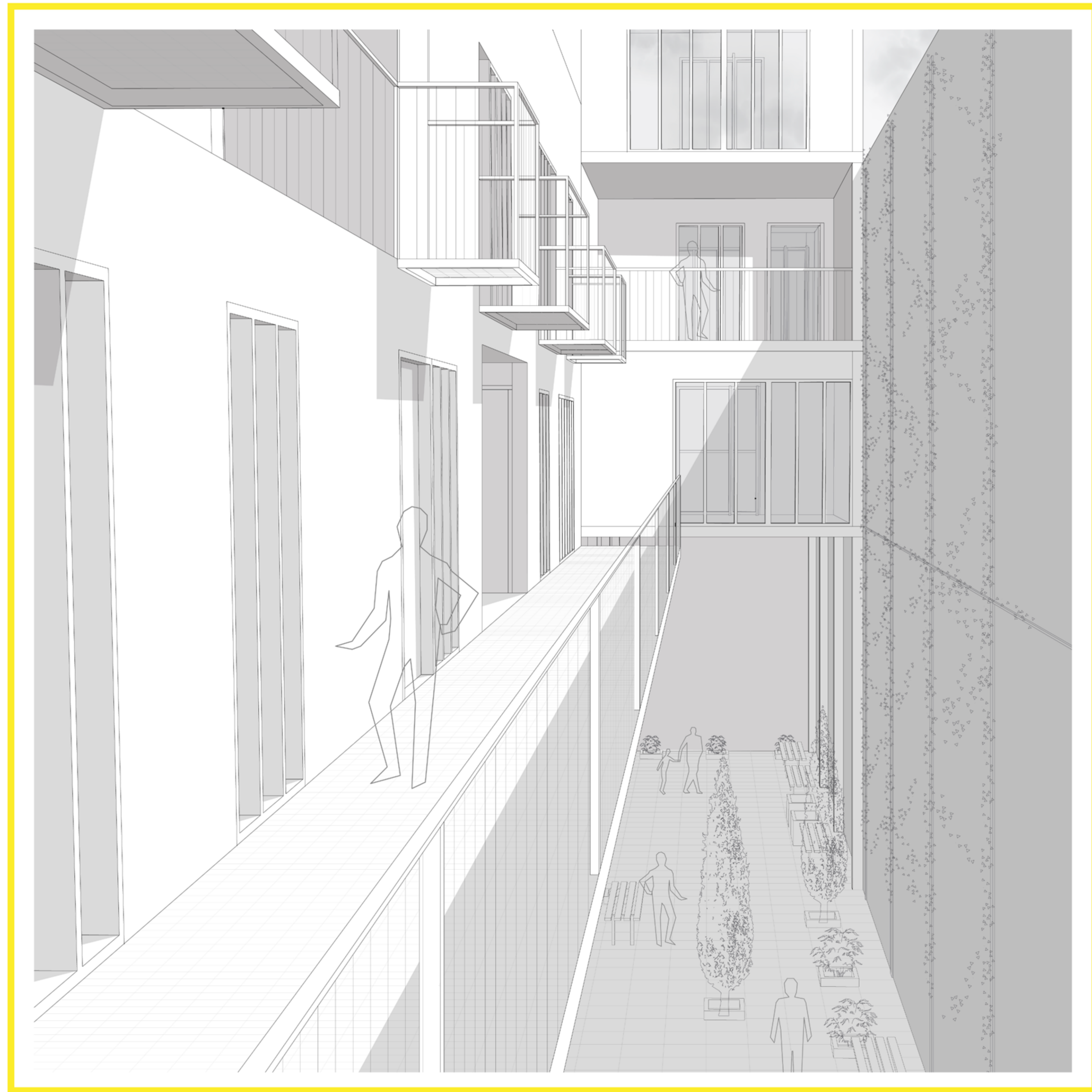




REFLEXIONES FINALES

Arribando al final de este trabajo, se considera importante proponer algunas reflexiones en torno al habitar y el patrimonio. En primera instancia, durante el transcurso de este proyecto se ha buscado abordar la temática de la intervención sobre lo preexistente, en este caso en particular, dos edificios inmersos en la trama urbana consolidada de la Ciudad Vieja en Montevideo. Esta premisa ha aportado múltiples miradas. Por una parte, la cuestión de la sustentabilidad y el reciclaje edilicio como una alternativa a la demolición y posterior sustitución. Por otro lado, el respeto por los valores históricos de las construcciones en la ciudad, y a los múltiples lenguajes, técnicas e identidades presentes en cada uno de estos edificios. Desde el punto de vista territorial, significó poder involucrarse de una manera

sistémica con las distintas capas históricas, culturales, sociales y económicas que componen a la actual Ciudad Vieja, buscando comprender las diversas transformaciones que ha tenido esta área de Montevideo a lo largo de los años. En tal sentido, destacar la importancia para este trabajo del *Inventario de bienes arquitectónicos y urbanísticos de la Ciudad Vieja*. Este instrumento de ordenamiento territorial elaborado por primera vez en el año 1983, permite establecer un primer contacto con el patrimonio, no solamente desde la valoración histórica de los edificios sino también desde la reflexión sobre sus cualidades, significados, y singularidades. Por otra parte, el carácter histórico y el potencial a futuro de esta área central de la ciudad ha propiciado la elaboración de otros importantes trabajos académicos y gubernamentales, que también



han servido de base para la investigación de proyecto. Entre ellos, han sido fuente de consulta el *Plan Especial Ciudad Vieja*, los resultados del Censo del año 2011 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la investigación de *Reactor Ciudad Vieja*, y el trabajo del equipo del *Proyecto de Fincas Abandonadas*. Todos estos documentos promueven la reflexión crítica sobre la construcción del patrimonio futuro, desde una mirada contemporánea y con una perspectiva de derechos. También proponen una mirada sobre la vivienda, las necesidades actuales en el barrio en la materia y las perspectivas a futuro. En este sentido, puede decirse que la reflexión sobre el habitar es un proceso de construcción continuo, que requiere ineludiblemente de la participación de los actores barriales y de los núcleos de convivencia que habitan en la zona.

Desde allí es posible comenzar a entender las constantes transformaciones que tiene el habitar contemporáneo, las relaciones familiares y no familiares que existen, y cómo esto se traduce en nuevos requerimientos para la vivienda. En línea con este aspecto se busca abordar la cuestión de la temporalidad (el habitar efímero, o extendido en el tiempo), la accesibilidad al medio físico, y la necesidad de programas que complementan las actividades de la vivienda, vinculados al contexto barrial. En suma, este trabajo busca generar una oportunidad para la exploración de proyecto sobre el habitar contemporáneo, considerando la idea de *vivienda laboratorio* como un auténtico espacio para la reflexión y propuesta de nuevas alternativas sustentables a los requerimientos actuales, y teniendo siempre presente la importancia del derecho a la vivienda y a la ciudad.