

MONTEVIDEO

Aspectos morfológicos y tipológicos de sus estructuras residenciales 1945-1983



La elaboración de este trabajo ha sido realizada por los arquitectos Benech, Sprechman, Villamil y Bastarrica, como aporte al 2º Congreso Nacional de Arquitectos en Oct/83; tomando como referencia la investigación efectuada por Thomas Sprechman, en la Rpga. Federal de Alemania, acerca de la evolución arquitectónica de Montevideo a lo largo de toda su historia.

Este análisis ha sido, por otra parte, uno de los antecedentes considerados para la elaboración del libro "Propuesta a la ciudad", realizado por el equipo ganador del "gran premio a la creatividad" en el concurso auspiciado por el C.I.D. en diciembre de 1985.

Publicamos en este número, dos capítulos —Introducción y conclusiones— que consideramos de gran interés, en momentos en que el gremio en su conjunto, se apresta a discutir los problemas de la ciudad en su III Congreso Nacional de Arquitectos a realizarse en Montevideo durante los meses de setiembre y octubre.

Objetivos y ubicación del análisis

Este trabajo tiene una finalidad operativa e instrumental, expresada en dos objetivos fundamentales:

- * ELABORACION DE UN DIAGNOSTICO PRIMARIO DE LA ORGANIZACION ARQUITECTONICA DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO EN EL MOMENTO ACTUAL, QUE CLARIFIQUE SUS PRINCIPALES ESTRUCTURAS TIPOLOGICAS Y MORFOLOGICAS, EN TANTO MARCO FISICO CAPAZ DE SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA VIDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA DE SUS HABITANTES.

Como conclusión de tal diagnóstico, y tomando como referencia nuestras realidades sociales, económicas y culturales:

- * LA PROPOSICION DE UN CONJUNTO DE CRITERIOS GENERALES PARA UNA POLITICA DE DESARROLLO URBANO Y ARQUITECTONICO, EXPRESADOS EN TERMINOS DE UNA NUEVA NORMATIVA PARA LA CIUDAD, QUE PONGA EN VALOR LA CALIDAD RESIDENCIAL DEL HABITAT.

- (1) Philippe Panearai. "Les cahiers de la Recherche Architecturale" N° 4, Paris, diciembre 1979.
- (2) Pier Luigi Cervellati y Roberto Scannavini. *Bolonia, política y metodología de la restauración de centros históricos*. Barcelona, Ed. G. Gilli, 1976.
- (3) Aldo Rossi y otros. *La arquitectura del Ticino en "I Seminario Internacional de Arquitectura de Compostela"*, Santiago 1976.
- (4) Christian Devilliers. *Tipología del habitat y morfología urbana en "L'Architecture d'Aujourd'hui"*.
- (5) Saverio Muratori. *Studi per una operante storia urbana di Venezia*. Roma, 1960.
- (6) Carlo Aymonino. *El significado de las ciudades*. Madrid, Ed. Blume, 1981.
- (7) Kevin Lynch. *La imagen de la ciudad*. Buenos Aires. Ed. Linfinito.
- (8) C. Aymonino. *Op. cit.*

El trabajo original tiene el siguiente desarrollo:

1 — Contenido

Introducción: Objetivos y ubicación del análisis: metodología.

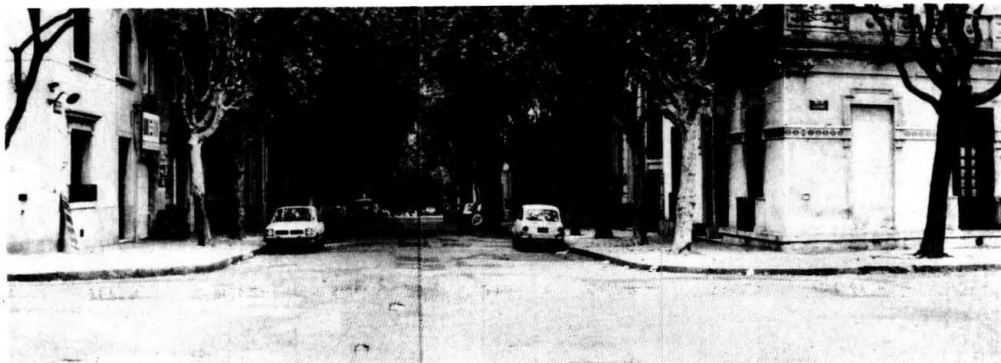
Capítulo 1: Las transformaciones de la ciudad, etapas fundamentales.

Capítulo 2: Condiciones previas a la ciudad contemporánea; Montevideo hacia 1945.

Capítulo 3: La primera fase de la ciudad contemporánea (1945-1968); Montevideo, el Plan Director y la Propiedad Horizontal).

Capítulo 4: La segunda fase de la ciudad contemporánea (1968-1983); Montevideo y la Ley Nacional de Vivienda.

Conclusiones. Recomendaciones.



Por sus características, este trabajo contiene una serie de restricciones que detallamos a continuación:

1. Su formulación no pretende ser exhaustiva, dada la amplitud del tema considerado.
2. Los análisis y las proposiciones se circunscriben básicamente a la arquitectura de la vivienda en su relación con la ciudad, haciendo hincapié en el estudio de los aspectos normativos de la política urbana.
3. Por lo anterior, quedan al margen una serie de puntos de vista valiosos y necesarios, para abarcar globalmente la problemática general de la ciudad.

Su integración dentro de un enfoque multidisciplinario es la base indispensable para un correcto encuadre de esta temática.

4. Por el carácter de este documento solo se mencionan esquemáticamente el conjunto de variables sociales generales que encuadran y determinan el problema de la ciudad y la arquitectura.
5. El estudio se limita al problema de Montevideo, por su significación como centro urbano en el país.

La metodología empleada parte de la premisa que la ciudad desde el punto de vista arquitectónico es un

objeto capaz de ser estudiado con instrumentos analíticos precisos y objetivos.

La ciudad como hecho arquitectónico en apariencia caótico y diverso puede ser comprendida y sistematizada a través del análisis tipológico.(1)

A los efectos de este trabajo, enunciaremos tres definiciones del concepto de tipología, que a nuestro juicio confluyen a clarificar el enfoque metodológico:

Luigi Cervellati y Roberto Scannavini en sus estudios para Bologna definen la tipología como "la constancia de modos y formas de hacer y vivir, que se manifiesta y materializa en edificios parecidos y repetidos".(2)

A su vez, Aldo Rossi define la tipología como "una estructura profunda que organiza el resultado arquitectónico y que consiste esencialmente en una clasificación tal, que sabe reducir la multiforme y siempre diversa realidad fenoménica, a un inventario posiblemente finito y lógico, históricamente concreto, de rasgos distintivos mínimos".(3)

Finalmente, Christian Devilliers establece que "si se observan las viviendas construidas en la misma época en una ciudad se pueden distinguir algunas especies diferentes que se repiten en grandes cantidades con sus variantes individuales que podemos considerar como secundarias".

"Podemos construir una tipología, en el sentido más general del término, es decir, una clasificación según las características comunes que podemos identificar".

"Para nosotros, el tipo no es solamente una categoría de análisis elaborada a posteriori por el historiador, sino un elemento estructurante de la producción del espacio construido".

De este modo, Devilliers define la tipología como "la abstracción de propiedades espaciales comunes a una clase de edificio; es decir, como una estructura de correspondencia entre el espacio proyectado y construido y los valores diferenciales que le atribuye el grupo social al cual va destinado".(4)

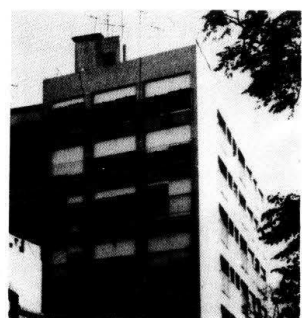
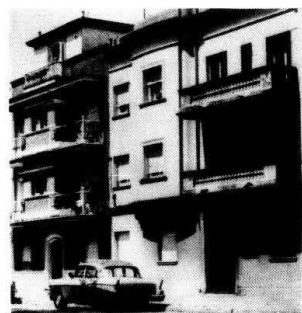
Todas estas definiciones —y su comprobación real en la organización de la ciudad— verifican la existencia de un repertorio muy limitado de tipologías edilicias, que determinan la posibilidad de un primer nivel de análisis de la arquitectura urbana.

Definido en estos términos, el análisis tipológico no significa la reducción de la arquitectura a elementos meramente formales o estilísticos. Al contrario, la tipología edilicia constituye una síntesis arquitectónica de las formas de hacer y vivir propias de un momento histórico-cultural determinado, que expresa y resume la compleja diversidad de factores sociales y materiales que lo determinan.

Pero un análisis de las tipologías edificatorias por sí solo no es suficiente para una cabal comprensión de la ciudad. Este objetivo implica un enfoque más integral, cuyas bases fueron establecidas por primera vez de un modo preciso por Saverio Muratori en sus estudios sobre Venecia en 1959.(5)

Según Muratori, un correcto análisis tipológico de la arquitectura de la ciudad, supone tres niveles de correlación inseparables:

- "UNA TIPOLOGIA PARTICULAR, SOLO TIENE SENTIDO EN SU APLICACIÓN CONCRETA, ES DECIR, DENTRO DEL TEJIDO URBANO".
- "POR SU PARTE, EL TEJIDO URBANO SOLO TIENE SENTIDO DENTRO DE UN ENCUADRE MAS GENERAL, ES DECIR, DENTRO DEL CONJUNTO DE LA CIUDAD".
- "FINALMENTE, LA CIUDAD COMO CONJUNTO, SOLO PUEDE SER INTERPRETADA CON PRECISION DENTRO DE UNA PERSPECTIVA HISTORICA".



Estos tres principios generales plantean la interdependencia entre el concepto de tipología edilicia y la forma de la ciudad (morfología) encuadrado en una perspectiva histórica.

En otras palabras, tomando la definición de Carlo Aymonino "la morfología urbana es el estudio de los hechos construidos considerados desde el punto de vista de su producción y de la relación de sus partes con el conjunto urbano". De este modo, "la ciudad no es por regla general el resultado de un proyecto único. El espacio de la ciudad es producido por diferentes niveles, cada cual con su propia lógica, articulados según las estrategias sociales, cuyas relaciones cambian con la historia".(6)

En consecuencia, la ciudad puede ser comprendida por la existencia de un conjunto más o menos grande —pero finito— de unidades morfológicas, identificadas por ciertas leyes comunes de construcción y apropiación del espacio.

El concepto de unidad morfológica se relaciona generalmente con la idea de "barrio", caracterizado por un determinado emplazamiento territorial y una conformación morfológica y tipológica particular, derivada de un desarrollo histórico común.

Por lo dicho, el concepto de morfología o forma urbana, y la definición de unidad morfológica, son antagónicos con las visiones meramente estéticas y visuales de la ciudad, muchas veces descontextualizadas y a-históricas, típicos de los análisis realizados por K. Lynch y otros autores.(7)

Por el contrario, el concepto de forma urbana y tipología edilicia, ataca los fenómenos estructurales que determinan la construcción arquitectónica de la ciudad.

A su vez estas relaciones entre tipología y morfología (que algunos autores califican de dialéctica)(8), son dinámicas en el tiempo. Durante el proceso histórico, se manifiestan algunos momentos críticos de importancia excepcional que llamaremos *rupturas*, caracterizadas por una alteración significativa de las leyes de articulación entre tipos y forma de la ciudad.

Estas rupturas clarifican sus transformaciones más importantes, permitiendo ordenar los períodos evolutivos fundamentales.

En el mismo sentido, el problema de la vivienda —componente esencial de este trabajo— es analizado a partir del estudio de la calidad residencial de las tipologías dominantes en la ciudad.

El problema de la calidad residencial de cada tipo de vivienda está determinado no solo por sus aptitudes propias (relación con el suelo, vincu-

lación con los espacios exteriores públicos y privados, distribución interna, calidad material y constructiva, etc.), sino por sus relaciones más generales con la ciudad.

Ellas dependen de sus vinculaciones asociativas con las morfologías urbanas en que se insertan, de su implantación dentro de la conformación general del territorio y de sus condiciones de evolución a lo largo del tiempo.

Planteado en estos términos el concepto de calidad residencial está íntimamente ligado a las condiciones de vida que la arquitectura propone a los usuarios, considerados en el marco general de su inserción urbana.

Estos atributos propios de una buena calidad residencial, en sus aspectos distributivos, tecnológicos y culturales, dependen directamente de parámetros políticos, económicos y sociales, antes que de las cualidades estéticas de su formulación exterior.

Finalmente, como conclusión de este estudio se formula un diagnóstico general de la situación urbana residencial de la ciudad de Montevideo al momento actual, expresado en la tipificación y el ordenamiento de sus estructuras tipológicas y morfológicas fundamentales.

Con este diagnóstico, y tomando por objetivo la búsqueda de un ordenamiento territorial y urbano que suministre una igualdad de oportunidades para todos los habitantes y el incentivo de aquellas formas residenciales y urbanas que han demostrado

ser más adecuadas y aceptadas para la vida individual y colectiva, se formularán las recomendaciones para una nueva normativa urbana.

Tal como fue dicho en el comienzo de este trabajo, el objetivo del mismo se dirige a la proposición de un conjunto de criterios generales para orientar una política de desarrollo urbano basada en la organización arquitectónica de la ciudad, expresados en los términos de una reformulación de su normativa.

Para ello, consideramos fundamental la elaboración de un diagnóstico primario que surge del análisis realizado, cuyos aspectos más relevantes resumiremos a continuación, y serán el fundamento de las proposiciones.

Dicho análisis partió de la conformación de la ciudad hacia 1945, opción metodológica fundamentada en:

a) la calidad residencial que la ciudad contenía en gran parte en sus estructuras, y b) las afectaciones producidas por su desarrollo posterior que se plantean en franca contradicción con la ciudad existente.

Por encima de las propias contradicciones manifestadas en el Montevideo del 45, consideramos este momento de su desarrollo como punto de partida para la reformulación de su futura transformación. Por la coherencia de sus partes y la calidad de sus tejidos y sus arquitecturas, debería ser a nuestro criterio, la referencia obligada desde la perspectiva de hoy, de toda propuesta que intente orientar el desarrollo futuro de la ciudad.

Como hemos analizado, a partir de 1945, inicio del período contemporáneo, se desarrolla sobre la ciudad, un proceso de transformación que plantea una ruptura radical en la conformación de la misma, y afectará profundamente la calidad residencial de muchas de sus estructuras.

Es en este contexto que se operarán las dos rupturas fundamentales que caracterizarán el desarrollo urbano hasta hoy en día:

- cambio en los criterios de desarrollo urbano: continuo de transformación y relleno en el área urbana, y, discontinuo y extensivo fuera de los límites departamentales.
- la consolidación de dos tipologías fundamentales en la política de transformación urbana: al edificio en altura en el parcelamiento y el conjunto habitacional.

Si bien la aparición de la Ley Nacional de Viviendas en 1968, significó como ya se dijo, el esfuerzo más sistemático promovido por el Estado en materia de producción de viviendas, sus fundamentos extra-arquitectónicos promovieron indirectamente la radicalización de las tendencias arquitectónicas y urbanas muchas veces problemáticas iniciadas hacia 1945.

Los cambios generados en la ciudad, y en la vivienda en particular a partir de 1968, dada la poca definición arquitectónica del PNV, se desarrollaron sin trabas relevantes, en función de las alternativas políticas que registró el país posteriormente.

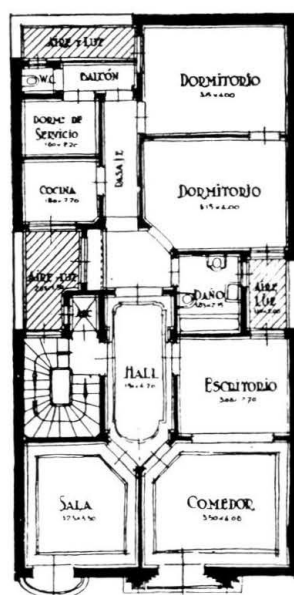
Ello se concretó en los últimos años, en la distorsión final de los objetivos básicos de esta ley, ante el consentimiento o la impotencia de los propios organismos reguladores.

De los análisis realizados puede afirmarse que la ciudad de Montevideo es un hecho contradictorio en sí mismo. Presenta por un lado, un conjunto de valores urbanos y residenciales cualitativos y cuantitativamente excepcionales promovidos, en términos generales en el período moderno (1875-1945).

Por otro, recoge una serie de problemas que se agudizaron marcadamente durante la fase contemporánea de la ciudad (1945-1983).

Estas afirmaciones—deliberadamente esquemáticas—no deben ser interpretadas como una valoración nostálgica del pasado, ante el natural y lógico proceso de densificación y desarrollo que registran todas las ciudades en el presente.

Por el contrario, desde una perspectiva actual, pretendemos objetar la forma concreta en que estos procesos operaron sobre la ciudad existente, cuyos valores fueron cuestionados o ignorados sistemáticamente.



Por la importancia de estos valores en la perspectiva de una reformulación de la normativa urbana, sintetizamos a continuación los rasgos actuales más positivos de la ciudad:

La calidad urbana y residencial existente en la ciudad es consecuencia directa de algunos factores relevantes:

- 1) La presencia predominante de un stock de viviendas muy calificado y diverso, capaz de satisfacer con o sin transformaciones, las necesidades residenciales futuras de sus ocupantes.
- 2) El carácter dominante dentro de este stock, de la casa individual en el pequeño parcelamiento, directamente ligada a la calle y con buenas posibilidades de expansión exterior privada.
- 3) La existencia dentro de este stock de gran cantidad de viviendas no especulativas, promovidas, directa o indirectamente por sus propios usuarios con buenas calidades de construcción y metrajes.
- 4) La existencia de buenos grados de densificación y ocupación del suelo de los afloramientos residenciales, en relación a las posibilidades y características de espacio público de sus calles y a la conformación dimensional de la manzana y sus parcelamientos.
- 5) El mantenimiento todavía generalizado, del carácter original del espacio público de la calle afectado parcialmente por la acción disolvente del automóvil.
- 6) El buen nivel de los equipamientos del espacio público de la calle, tanto por sus infraestructuras como por la calidad ambiental de sus elementos naturales y construidos.
- 7) La existencia de grandes operaciones urbanas de equipamiento del espacio público (plazas, parques) implantadas en las áreas intermedias y especialmente en buena parte del cinturón costero que bordea la ciudad.
- 8) La existencia de una buena cantidad de propuestas de vivienda colectiva de calidad residencial y urbana, promovidas por la acción pública o privada durante el período moderno y recientemente por el cooperativismo de vivienda.
- 9) El impacto todavía limitado de las grandes operaciones urbanas de transformación y cuestionamiento de la organización de la ciudad histórica (edificios en altura, grandes conjuntos habitacionales, autopistas o avenidas de tránsito rápido, instalaciones no residenciales dentro de tejidos amanzanados, etc.).

Las anteriores consideraciones resultan en:

- La presencia de un casco (continuo y disperso) que alberga importantes tejidos residenciales fuertemente consolidados, homogéneos arquitectónicamente heterogénea,
- La presencia de un casco (continuo o disperso) que alberga importantes tejidos residenciales fuertemente consolidados, homogéneos arquitectónicamente y con un alto valor de calidad residencial individual y/o colectiva.
- La presencia de una gran área intermedia arquitectónicamente heterogénea, pero de buena calidad residencial e implantación urbana.
- La existencia de una gran periferia dentro de los límites del departamento basadas en la casa económica y autoconstruida, de aceptable calidad residencial general en términos de la parcela.

Estas áreas se conforman a partir de numerosas unidades morfológicas con leyes de construcción homogénea, estructuradas a partir de los dameros regulares de extensión que identifican y regulan la organización de los distintos barrios de la ciudad.



Estas unidades se expresan en un conjunto muy diverso de situaciones que pueden resumirse esquemáticamente en:

- a) Los barrios estructurados homogéneamente por dameros regulares y casas de uno o dos niveles de tipo standard (1985-1930).

Estas unidades se identifican con el Barrio Sur, Cordón Sur y Norte, Parque Rodó, Tres Cruces, La Comercial, Goes, Aguada y Reducto; así como con las áreas centrales Cerro, La Teja, Capurro y la Unión.

Estos sectores se encuentran generalmente muy bien ubicados dentro de la ciudad, aportan una excelente calificación al espacio público y sus arquitecturas son capaces de admitir transformaciones positivas como consecuencia de su estructura edilicia, calidad de construcción, y amplitud de metrajes.



- b) Los barrios estructurados homogéneamente por dameros regulares y casas extrovertidas de uno o dos niveles (1930-1945).

Ellos se identifican con los barrios de Jacinto Vera y Figurita, presentando una buena conformación física, por encima de las carencias en su organización arquitectónica.

- c) Los barrios estructurados homogéneamente por dameros regulares y viviendas semi-introvertidas y extrovertidas de uno, dos y tres niveles (1900-1945). Ellos incluyen Pocitos y el Prado, con notables calidades arquitectónicas, con una respuesta positiva a la ciudad tanto en la conformación de la calle como de la manzana.

- d) Los barrios estructurados por dameros regulares y una conjunción relativamente variada de tipologías de baja altura de tipo introvertido y extrovertido. Por encima de sus grandes diferencias este grupo incluye barrios como Punta Carretas, Buceo, Aldea, Parque Batlle, Blanqueada, Larrañaga, Tres Esquinas, Brazo Oriental, Malvín y Punta Gorda.

- e) Finalmente, merecen especial atención los barrios periféricos del departamento de Montevideo estructurado por dameros regulares y viviendas de tipo económico.

A pesar de sus limitaciones edilicias y su implantación territorial, estos sectores cuentan todavía con una aceptable calidad residencial.

Como resultado del desarrollo liberal del país, Montevideo presenta una estructura territorial fuertemente jerarquizada del centro a la periferia.

- A partir de la posguerra, la conformación del área metropolitana generó un desarrollo muy extendido fuera de los límites del departamento, con áreas periféricas de distinto carácter pero igualmente desvinculadas del centro de la ciudad.

- Este ordenamiento se califica en los distintos niveles de equipamientos urbanos existentes en la ciudad y en las posibilidades de acceso a los servicios urbanos de tipo general, en función de las posibilidades económicas de la población.

- La inserción indiscriminada en grandes tramos de la ciudad, sobre todo en el centro y las áreas costeras, de edificios en altura formando *tramas continuas*, como Pocitos, avenidas, etc. o *aislados dentro de los tejidos*.



- La sobredensificación de las manzanas más afectadas por estas construcciones en altura, tanto en relación a la calidad de la calle como a la organización interior de la manzana.

- El impacto negativo de los grandes conjuntos habitacionales de bloques aislados, ya sea de mediano y gran tamaño, principalmente dentro de los tejidos de baja densidad de las periferias.

- La afectación de la calidad del espacio público de la calle en las áreas centrales del casco, debido a la ausencia de espacios semipúblicos, de espacios privados abiertos y al impacto del automóvil.

- La irregular distribución de las áreas verdes que privilegian sobre todo los sectores urbanos más calificados.

- Los altos índices de ocupación del suelo privado, resabio de la antigua organización catastral de la manzana con arquitecturas introvertidas, generados por la edificación en altura.

- Contradicciones y falta de intencionalidad urbana en la normatividad de retiros, ensanches, ocupación del suelo, en relación a la organización de la ciudad histórica.

- La conformación caótica de la manzana, tanto desde el punto de vista de los usos admitidos, como de la regulación de su conformación morfológica.

La manzana es producto de la resolución de cada caso aislado en la parcela y atendiendo exclusivamente las relaciones de la edificación con la calle.

- La mala resolución de los problemas de asociación entre tipologías, especialmente a partir de la generalización de las viviendas de planta extrovertida.

- La existencia de un déficit importante además de carencias materiales, dimensionales y organizativas en un sector importante del stock.

- La escasa atención, en la evolución de la ciudad, al problema del mantenimiento de la calidad residencial de la ciudad histórica y sus valores más relevantes.

La salvaguarda de los valores urbanos y residenciales de la ciudad y la superación de sus aspectos problemáticos, cuya enumeración ha sido resumida en estas conclusiones, debería ser a nuestro criterio, el objetivo de una nueva normativa particularizada para la ciudad de Montevideo.

El conjunto de proposiciones que integran este resumen, parten del convencimiento de que la ciudad de Montevideo y su arquitectura viven en la actualidad un nuevo proceso radical de ruptura.

Este cambio está determinado directamente por la profunda crisis del país iniciada hace 15 o 20 años atrás y cuyas raíces obligan a reformular numerosas hipótesis aceptadas como válidas en la actualidad.

Cualquiera sea la evolución política, económica y social del Uruguay en el futuro, la magnitud de los problemas planteados obligan a una actitud modesta y realista basada en el conocimiento serio y sistemático de nuestra realidad y sus opciones posibles, en contraposición a la visión segura y optimista dominante a lo largo de casi todo el siglo XX.

Sobre esta base, ante la complejidad de los temas considerados y las características de este trabajo, las proposiciones que se formulan solo pueden tener sentido a partir de una reformulación global del Plan Director de Montevideo y su análisis en profundidad de la realidad física y social de cada una de las partes que integran la ciudad.

Sobre estos supuestos **PROPONEMOS LA IMPLEMENTACION DE UNA POLITICA COORDINADA QUE TIENDA —ENTRE OTROS OBJETIVOS— A RECUPERAR LA DIMENSION ARQUITECTONICA DE LA CIUDAD, EN LA PERSPECTIVA DE UNA VALORACION MAS AJUSTADA DE SU CALIDAD RESIDENCIAL.**

Esto supone, en primer lugar, un acuerdo entre todas las políticas de desarrollo urbano y de la vivienda, con las condiciones específicas de la ciudad y sus arquitecturas concretas.

Su implementación se reflejará finalmente en un plan general y normativa particular, periódicamente revisados y actualizados con la participación activa de todos los sectores involucrados, relacionados de un modo u otro con la construcción de la ciudad.

- 1) Promover el desarrollo de un plan abierto y a largo plazo que valore la riqueza y potencialidad de la ciudad existente y ponga en valor sus cualidades residenciales.
- 2) Los fundamentos de este plan deben permitir superar la idea de una ciudad como identidad arquitectónica total, idea contradictoria con la estructura de la ciudad real.

3) Impulsar un planeamiento que preserve la sustancia histórica de la ciudad.

4) Definir normas generales para la ciudad y normas particularizadas para cada una de sus unidades morfológicas.

5) Impulsar la descripción y el diagnóstico profundos de la realidad residencial, arquitectónica y urbana, a partir de un inventario total y particularizado de cada una de sus áreas. Sobre esta base, desarrollar el análisis de modelos alternativos generales y particulares para la ciudad y sus unidades morfológicas.

6) Propiciar un proceso de acción específico, formulado y evaluado sistemáticamente por todos los sectores involucrados.

1) Impulsar la política urbana a través de la acción pública y la canalización de la acción privada que procure una gestión más democrática de la ciudad, en el sentido de privilegiar la dotación de equipamiento e infraestructura a las áreas peor servidas, marginales y en deterioro.

Fundamentalmente para las áreas periféricas, y en especial aquellas implantadas en el departamento de Canelones, implementar una política administrativamente coherente que tienda a resolver sus relaciones con el conjunto de la ciudad.

2) Propugnar en términos generales, una política de transformación urbana compatible con la realidad arquitectónica existente. Considerar para ello fundamental la referencia a las unidades morfológicas básicas existentes en la ciudad, favoreciendo a los sectores sociales afincados en esas áreas.

3) Proponer la congelación de las operaciones de importancia hasta no reformular una política urbana y de la vivienda, para implementar posteriormente la obra pública y en especial la del sector vivienda en función de ellas.

4) Procurar el mantenimiento y mejoras del espacio público de la ciudad: costa, parques, plazas, avenidas, etc., y propender a la afirmación de ciertos elementos relacionados con el espacio público que signifiquen hitos en la misma.

5) Impulsar una calificación más equilibrada del espacio público en función de las necesidades marcadamente peatonales de la vida residencial, de acuerdo a las características arquitectónicas y urbanas de cada una de las unidades morfológicas.

8) Propender a un proceso de densificación y transformación racional compatible con la conformación presente y futura de los amanzanamientos urbanos. Por consiguiente, suspender la indiscriminada inserción de edificios en altura en cualquier parte de la ciudad.

7) Suspender la implantación de grandes conjuntos (más de 200 viviendas) en ciertas áreas de la ciudad (Malvín Norte, Buceo, Barrio Sur) hasta tanto no se implemente una planificación global de la misma.

8) No autorizar la construcción de conjuntos habitacionales en áreas sin infraestructura completa.

1) Impulsar una normativa específica para el espacio público de cada unidad morfológica, en cuanto a alturas, ensanches y retiros replanteando los criterios vigentes, y tendiendo a respetar en lo posible, sus características particulares.

Para aquellas áreas fuertemente caracterizadas, formular una reglamentación más rigurosa.

2) Impulsar una política progresiva que tienda a valorizar el carácter peatonal de la calle en áreas residenciales.

3) Donde corresponda, impulsar la creación de espacios semi-públicos conformados como áreas complementarias al espacio de la calle y a la unidad habitacional.

4) Impulsar la reformulación del concepto de calle actualmente esquematizado en los trazados de 17 metros, dentro de criterios más afinados en nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales.

5) Definir la conformación del espacio privado en los amanzanamientos, no a partir de las necesidades particulares de cada parcela sino en función de la resolución global de la estructura de la manzana.

6) Dar preferente atención a aquellas formas habitacionales, cuya implementación no implique fines especulativos.

7) Limitar las edificaciones en altura a las áreas ya afectadas (avenidas, determinadas manzanas, etc.) y otras trazas relevantes dentro de la conformación actual de la ciudad.

8) Suspender estas operaciones en aquellas unidades morfológicas consolidadas en baja altura, hasta tanto no se realice un estudio global de las mismas.

- 9) En las manzanas de mediana y gran altura, reglamentar la profundidad de la edificación, con independencia del largo de la parcela para ganar, en lo posible, un centro de manzana libre.
- 10) Implementar una limitación de las densidades de los amanzanamientos de acuerdo a las características de cada lugar, tratando de no superar en términos generales, los 600 habitantes por hectárea.
- 11) En general, y salvo excepciones, limitar la altura de la edificación en conjuntos habitacionales de interés social a cuatro niveles.
- 12) En amanzanamientos residenciales, reglamentar la inserción de edificios diversos (garages, oficinas, etc.) de modo de ajustarlos a la conformación general de la manzana.
- 13) Implementar la construcción de conjuntos habitacionales de pequeño tamaño, densidades medias y baja altura.
- 14) Por consiguiente, desalentar la construcción de conjuntos habitacionales de gran tamaño (más de 200 unidades).
- 15) Estudiar una normatividad específica para estos conjuntos prácticamente inexistente en la actualidad.
 - 1) Impulsar una política de mantenimiento y transformación del stock actual de la ciudad, principalmente aquel que ha evidenciado mejores cualidades residenciales (casas de planta extrovertida en áreas intermedias) o buenas cualidades constructivas y de adaptación (casa standard, etc.).
 - 2) Para ello, propiciar un replanteo global de la ley de higiene de la vivienda, atendiendo a las características tipológicas y morfológicas del área de implantación.
 - 3) Reformular los proyectos de plano económico, tendiendo a una mayor apertura tipológica, mejor respuesta urbana, y una adecuación más favorable a las posibilidades de evolución de la vivienda, en relación a las posibilidades de los usuarios y su evolución familiar.
 - 4) En el caso de los edificios de mediana y gran altura, reformular las normativas de pozos de aire y luz tendiendo a la desaparición definitiva de:
 - * los edificios interiores a la manzana;
 - * los edificios en profundidad en parcelas de tamaño reducido.
 - 5) Suspender la construcción de edificios sobreelevados.
 - 6) impulsar una mayor apertura tipológica en las propuestas de vivienda de interés social, para flexibilizar sus posibilidades de inserción y reflejar mejor las aspiraciones de los usuarios.
 - 7) Propender (en la medida de lo posible) a un mayor contacto de las viviendas con el suelo (fondos, jardines, etc.) o en su defecto, desarrollar espacios exteriores propios de cierto tamaño (terrazas) en las soluciones de altura.
 - 8) Impulsar aquellas formas residenciales en las viviendas de interés social, que ya hayan probado su calidad habitacional, como la vivienda en tira de una y dos plantas.

