

PRESENTACION:  
ARQUITECTOS FERNANDO GIORDANO Y RAFAEL LORENTE

A comienzos de 1982 la Intendencia Municipal de Montevideo decide el congelamiento preventivo de la Ciudad Vieja de Montevideo. Una creciente preocupación a nivel nacional había colocado el problema en el centro de la atención pública, por la entidad de la depredación sufrida en el área, fruto de la especulación inmobiliaria, de las demoliciones indiscriminadas, de la desafectación de jararquizados monumentos históricos, de la multiplicación de estacionamientos a cielo abierto y la acentuada tugurización de su stock habitacional.

En las circunstancias, el Grupo de Estudios Urbanos, entendió necesario efectuar un estudio global sobre la Ciudad Vieja, para su presentación ante la autoridad comunal con el objetivo de contribuir a encarar la rehabilitación y preservación del área y de su población afincada.

# CIUDAD UNA VIEJA PROPUESTA DE INTERACCION URBANA





En dicho estudio se incluyen dos propuestas concretas de recuperación y control de áreas de interés relevante.

Las propuestas fueron elaboradas por un equipo constituido por los Arqtos. Iván Arcos, Ramiro Bascans, Luis Livni, Rafael Lorente y Conrado Pintos.

La realidad nos está demostrando la relatividad de los instrumentos habituales de planificación cuando se trata de controlar calidades, de regular armónicamente las transformaciones urbanas, sobre todo cuando se trata de sitios y entornos de valor patrimonial.

De ahí que el interés de esta propuesta no se agota en la particularidad del caso presentado, sino que se constituye complementariamente en una vía a ser profundizada, y en un desafío a la imaginación para la valorización y control adecuado de los muchos sitios y entornos de interés que Montevideo aún posee.

Dentro del estudio global para la Ciudad Vieja se procedió a la selección de dos áreas de intervención directa. Se consideró oportuno ejemplificar a través de ellas las posibilidades de operaciones puntuales de renovación urbana que actuaran como factores de demostración en el medio, desencadenantes de otras acciones análogas.

Los casos a seleccionar debieran ser fuertemente representativos de la Ciudad Vieja, así como fácilmente identificables por parte del poblador y usuario del área conteniendo valores propios remarcables.

Su desarrollo sólo es concebible en la esfera de la acción Municipal directa, que obviamente debiera coordinarse con la acción privada. Las áreas seleccionadas fueron:

a) Plaza Matriz y b) Mercado del Puerto.

En esta presentación nos referiremos solamente al caso Mercado del Puerto.



El Mercado del Puerto está inserto en un área fuertemente caracterizada en relación a:

- 1) servicios al puerto en general (casas de cambio, agencias navieras, almacenes marítimos, despachantes de Aduana, etc.)
- 2) servicios a la zona (carnicerías, panaderías, pescaderías, almacenes, etc.)
- 3) servicios que trascienden ambos (restaurantes, bares, parrilladas, etc.) atrayendo un público que no es necesariamente ni el trabajador del puerto ni el habitante del barrio, pudiendo tener una variada procedencia (turistas, empleados de la banda y oficinas, parroquianos ocasionales, etc.)

Tiene como características saliente la de concentrar esas y otras múltiples actividades en un espacio físico puntual y su entorno inmediato.

No se trata pues de revitalizar un área en decadencia incorporando actividades sino la de reorganizar un área en pleno funcionamiento con una formidable actividad de servicios e intercambios, que la hacen un verdadero centro de encuentros, reunión, consumo, destacable no sólo a nivel de la Ciudad Vieja sino a nivel de toda la ciudad de Montevideo. Es tradicional que uno de los



paseos obligados por los turistas sea precisamente su recorrido y la complementaria degustación de las variadas especialidades que allí se ofrecen. Pero es también muy importante su vocación de servicio al área. Allí vemos parroquianos jugando al billar o a las cartas en el bar "Dos Hermanos" o haciendo un alto en la jornada de trabajo del puerto acodados en el bar "Montevideo" o en "El Pasaje" o en la parrillada "Las Tablitas".

Los sábados al mediodía el mercado se viste de fiesta para recibir la tradicional peña, medio y medio mediante en el bar de Roldós. La idea pues que se hace retener es la de su vitalidad y la de su vocación de servicio permanente y presente.

En función de las anteriores consideraciones como también de su imagen incorporada desde antaño a la memoria urbana de Montevideo, juzgamos que no solo su preservación y reacondicionamiento interno y externo es fundamental sino que planteamos la necesidad de complementar su estructura física proyectándola adecuadamente hacia el espacio urbano inmediato.

En efecto, ese cúmulo de actividades que actualmente suceden dentro del Mercado debieran tener una natural proyección hacia la calle creando para ello un ámbito urbano definido que a la vez que posibilite dicha proyección lo jerarquice desde el exterior, complementando y anticipando sus espacios. La peatonalización de la calle Pérez Castellano entre la Rambla Portuaria y Piedras es la consecuencia natural y obligada del planteo anterior.

Creemos que con una adecuada repavimentación para un uso peatonal y con un equipamiento urbano ajustado a sus funciones (señalización, bancos, faroles, árboles de sombra y color, canteros con flores, objetos artísticos incorporados, etc.) es posible obtener resultados muy eficaces y estimulantes.

Existe una variada y valiosa experiencia internacional en la materia. Entre otros destacados ejemplos, los de "The Cannery" en los Pears de San Francisco y sobre todo el "Quincy Market" de Boston, señalan en otro medio y seguramente con otros recursos el éxito de operaciones urbanas de esta naturaleza. A partir de los reciclajes operados, ambos ejemplos se han constituido en verdaderos polos no solo a nivel zonal sino que han incorporado un destacado valor para toda la ciudad, siendo un factor de atracción turística de primer orden.

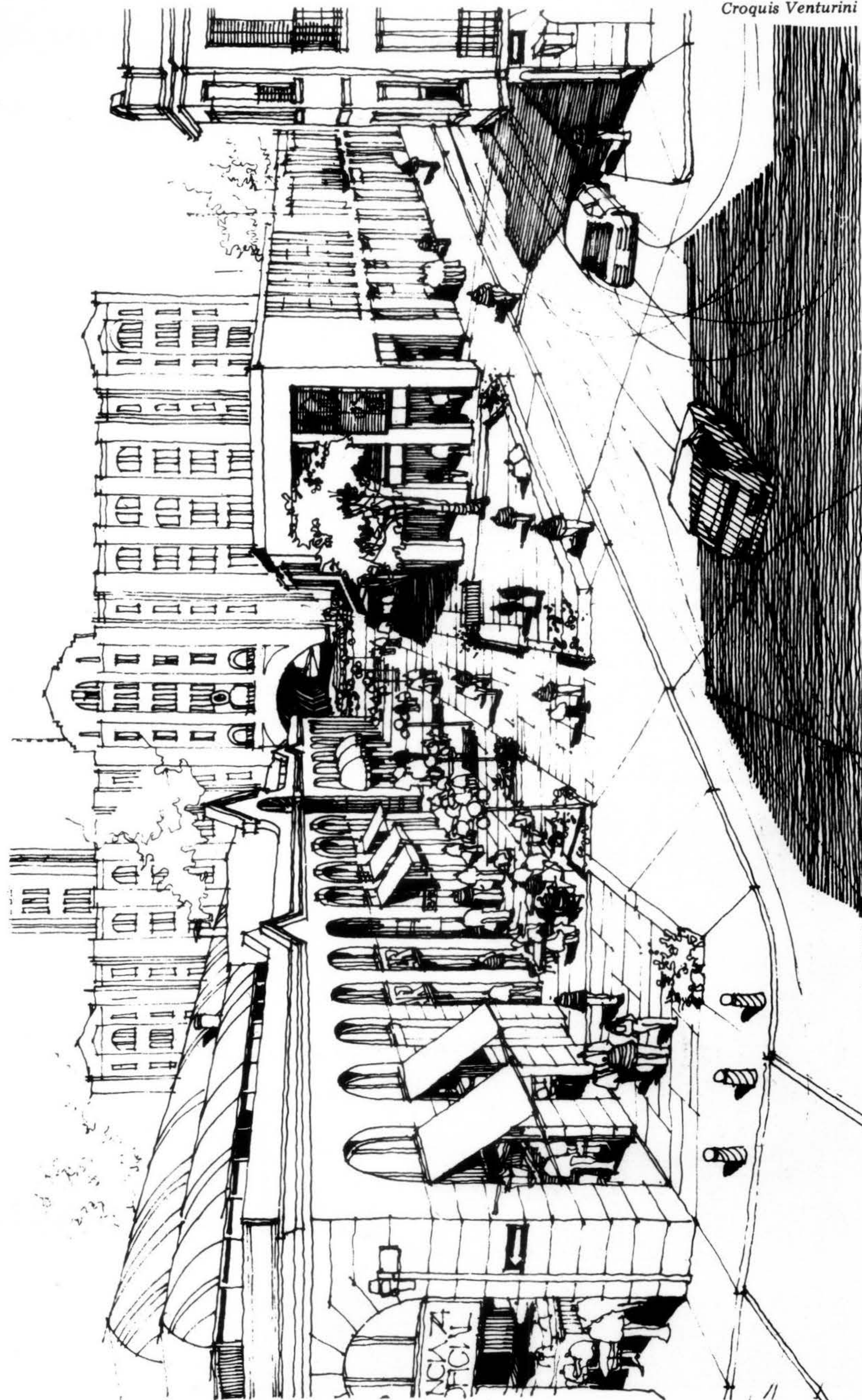
En dichos ejemplos la inversión inicial fue amortizada en brevísimos plazos debido al indudable éxito comercial que significaron. Nada hace suponer, al contrario, que en nuestro Mercado del Puerto pueda suceder algo diferente.

En otro orden de cosas se debe considerar el efecto demostración en relación al barrio. Creemos que esa operación urbana funcionará como desencadenante de otras iniciativas por parte de particulares que estando orientadas y reglamentadas por la I. M. de M. y la Comisión actuante en el caso Ciudad Vieja, pueden dar resultados muy valiosos. Pero una reglamentación de tipo general para toda el área necesitaría de una o dos intervenciones puntuales fuertes, muy bien seleccionadas, con una relativamente baja inversión inicial para contribuir a que todo el plan en el corto plazo se vuelva creíble y alcanzable por parte del ciudadano común y del usuario. A una política general orientadora, debe acompañarse de casos concretos a ejecutar en un corto plazo para dinamizarla y aportar pautas de referencia ■

*Croquis de Daniel Venturini*









## CONTENIDO

## A. INTRODUCCION

1. Objetivo del trabajo
2. Determinación áreas específicas (Plaza Zabala y Mercado del Puerto)

## B. ORDENANZA

## 1. PARTICULAR

1. Valoración actual
2. Definición del área a regular (vistas, etc.)
3. Valorización de los edificios existentes
4. Alineaciones
5. Alturas (de edificación y servicios)
6. Destinos
7. Características particulares
  - materiales
  - colores
  - vanos
  - zócalo, almohadillado
  - carteles
  - toldos

## 2. ACCION DIRECTA

1. Pavimentos (veredas, calzadas y otros)
2. Arboles
3. Iluminación (coordinación con otras reparticiones públicas)
4. Bancos y jardineras
5. Mojones
6. Pérgolas, arcos, etc.
7. Señalización urbana

## 1. Objetivo del trabajo

Se ha entendido necesario en el encuadre de una ordenanza global para toda la Ciudad Vieja, que fije disposiciones generales de regulación de su desarrollo, el estudio de disposiciones específicas para determinadas áreas de interés relevante dentro de la misma.

## 2. Determinación de áreas específicas

Estas áreas son significativas por tener una destacada concentración de valores a conservar que hacen necesario proceder a un estudio particularizado de los problemas que plantean.

Se plantea en el presente estudio el definir una metodología de trabajo en cuanto a la consideración del desarrollo físico-ambiental de estas áreas.

Es nuestro propósito el preservar, recrear, revitalizar aquellos rasgos ambientales y de uso que son características generales de la Ciudad Vieja y particulares de las áreas consideradas.

Se ha tenido especial cuidado en establecer un marco de elementos a conservar que no signifiquen la congelación y el estancamiento de las zonas a través de la definición de disposiciones para los distintos casos que se han presentado.

Estas disposiciones que regulan la actividad privada son complementados con medidas que la Intendencia y otros organismos públicos tomarían en forma directa dentro de su ámbito específico.

## D. ORDENANZA PARTICULAR

## 1. Mercado del Puerto

Importancia del Mercado como testimonio de una etapa del desarrollo de Montevideo

Valor arquitectónico y espacial

Centro de servicios de gran intensidad que continúa desarrollándose y afirmándose a nivel de toda el área.

Area de características ambientales heterogéneas, de vida intensa y variada y de gran atractivo turístico.

## 2. Definición del área a regular

Manzana 16 (Mercado) - entre Rambla F. D. Roosevelt, Maciel, Piedras y Pérez Castellano.

Manzana 22, entre las calles Yacaré, Pérez Castellano y Rambla F. D. Roosevelt.

Calles adyacentes — Piedras entre Isla de Lobos y Colón, Pérez Castellano entre Rambla F. D. Roosevelt y Cerrito.

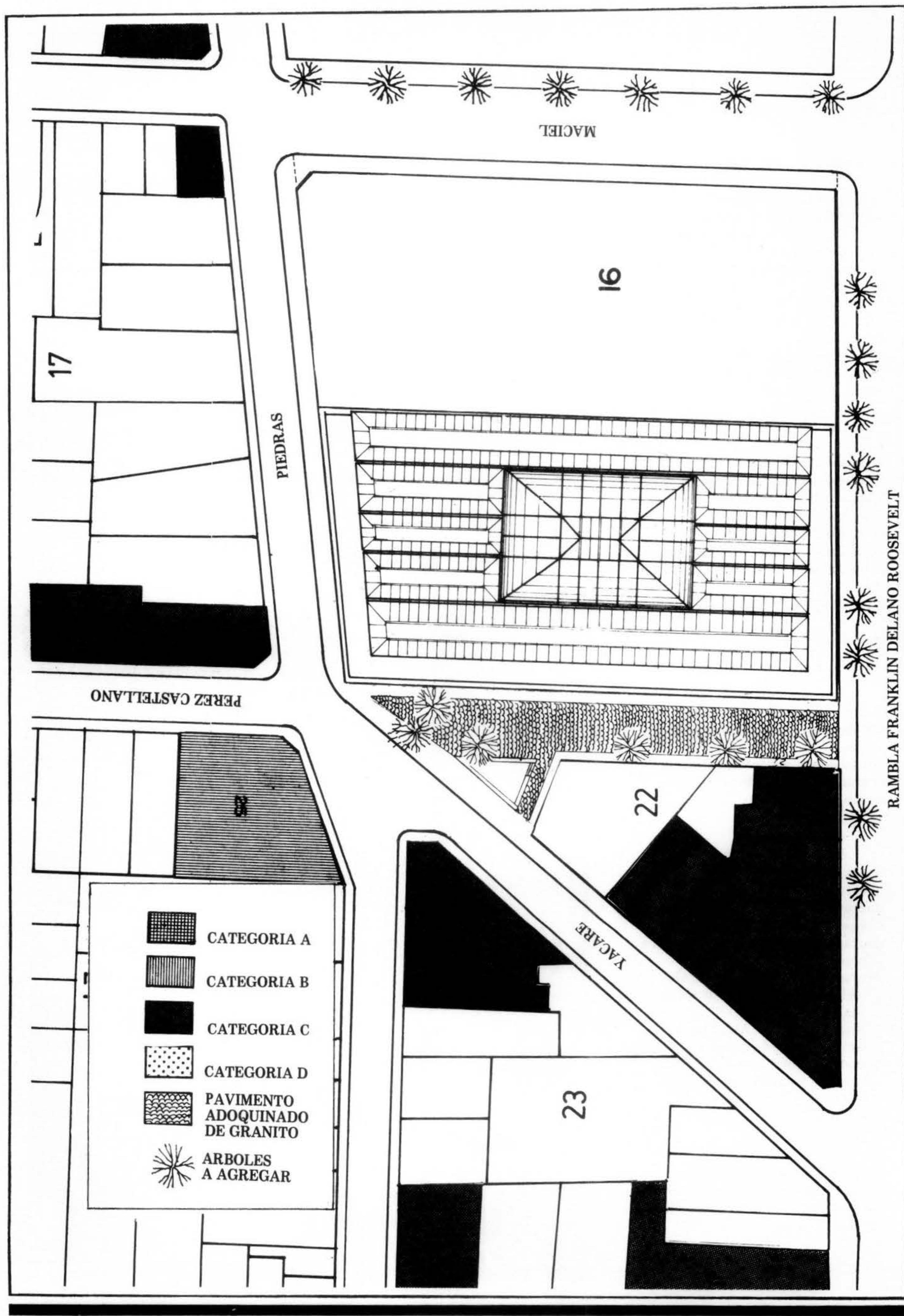
Maciel entre Rambla F. D. Roosevelt y Cerrito.

Rambla F. D. Roosevelt entre Maciel y Colón.

Yacaré entre Rambla F. D. Roosevelt y Piedras.









### 3. Valoración de los edificios existentes

Se determinan una serie de edificios cuyas características ambientales hacen imprescindible su conservación parcial (fachadas) o total a los efectos de mantener el marco de referencia establecido en puntos 1 y 2.

A- Edificio de destacado valor a conservar íntegramente con intervenciones muy limitadas.

B- Edificio de valor ambiental o arquitectónico a conservar controlando las intervenciones en su interior.

C- Edificio con elementos particulares a conservar (Fachada, Patios, etc.).

D- Edificios alterados en forma parcial cuya recuperación se implementará e incentivará.

|                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Manzana 16 - Predio 1, Mercado del Puerto                                         | B     |
| Manzana 22 - Predios 9, 10, 11 y 12 (preservando sus fachadas)                    | C     |
| Manzana 23 - Predios 1, 6, 10 y 11 (preservando sus fachadas)                     | C     |
| Manzana 24 - Predio 25                                                            | B y D |
| eliminando los carteles y restituyendo la unidad de la fachada de la Planta Baja. |       |
| Manzana 17 - Predios 8, 23, 22, 21 y 15                                           | C     |
| Manzana 13 - Predio 3                                                             | C     |

### 4. Alineaciones

Regirán las alineaciones correspondientes a la línea de edificación en todo el ancho del predio. Los balcones, salientes, entrantes, etc. estarán regidos por la ordenanza general.

### 5. Alturas

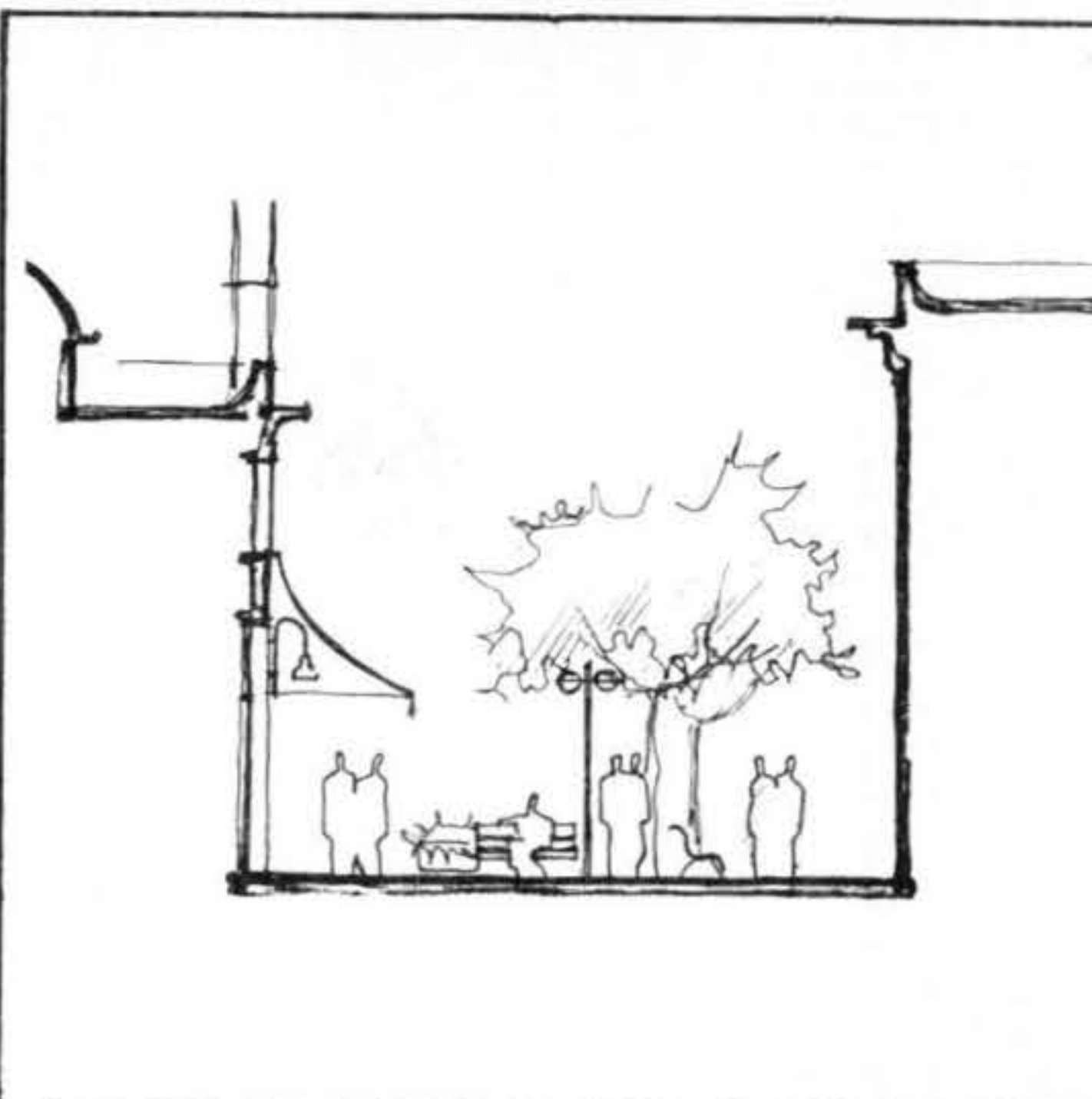
De acuerdo a Plano.

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Manzana 16 - Altura obligatoria a la cornisa del Mercado del Puerto.                   |
| Manzana 22 - Altura obligatoria igual a predios 9, 10, 11 y 12.                        |
| Manzana 23 - Altura máxima igual a predios 10 y 11.                                    |
| Manzana 24 - Altura determinada por reglamento general de la Ciudad Vieja.             |
| Manzanas 17 y 13 - Altura de la reglamentación general.                                |
| Manzana 11 - Altura máxima del predio 3 igual a la altura de la edificación existente. |

### 6. Destino

Se recomienda el fomento de todas las actividades relacionadas con la alimentación: almacén mayorista o minorista, restaurantes, parrilladas, bares, etc.

Peatonalización  
de la calle  
Pérez Castellanos

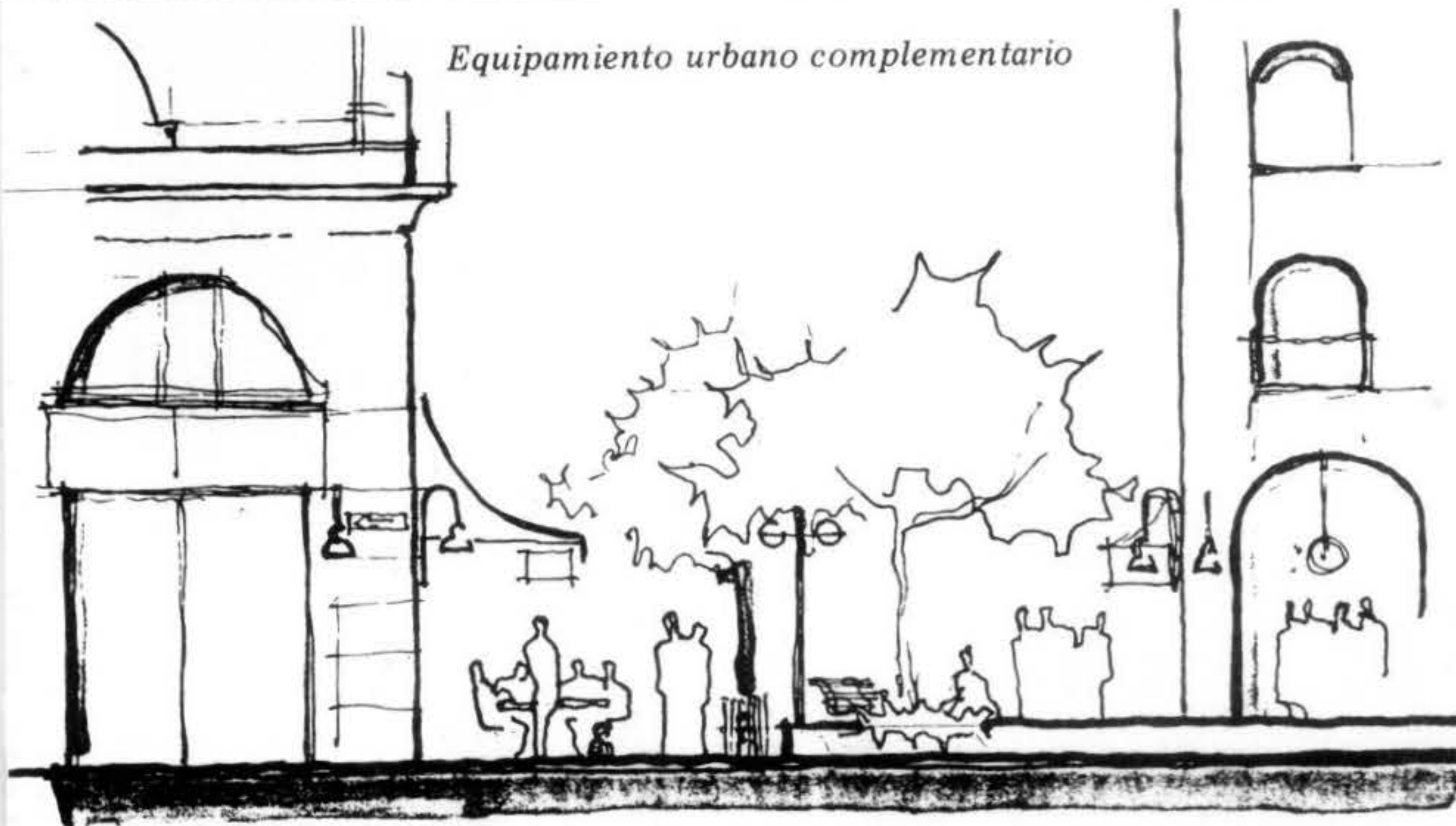


Se deben mantener edificios significativos del entorno, que encuadran el Mercado del Puerto.





*Equipamiento urbano complementario*



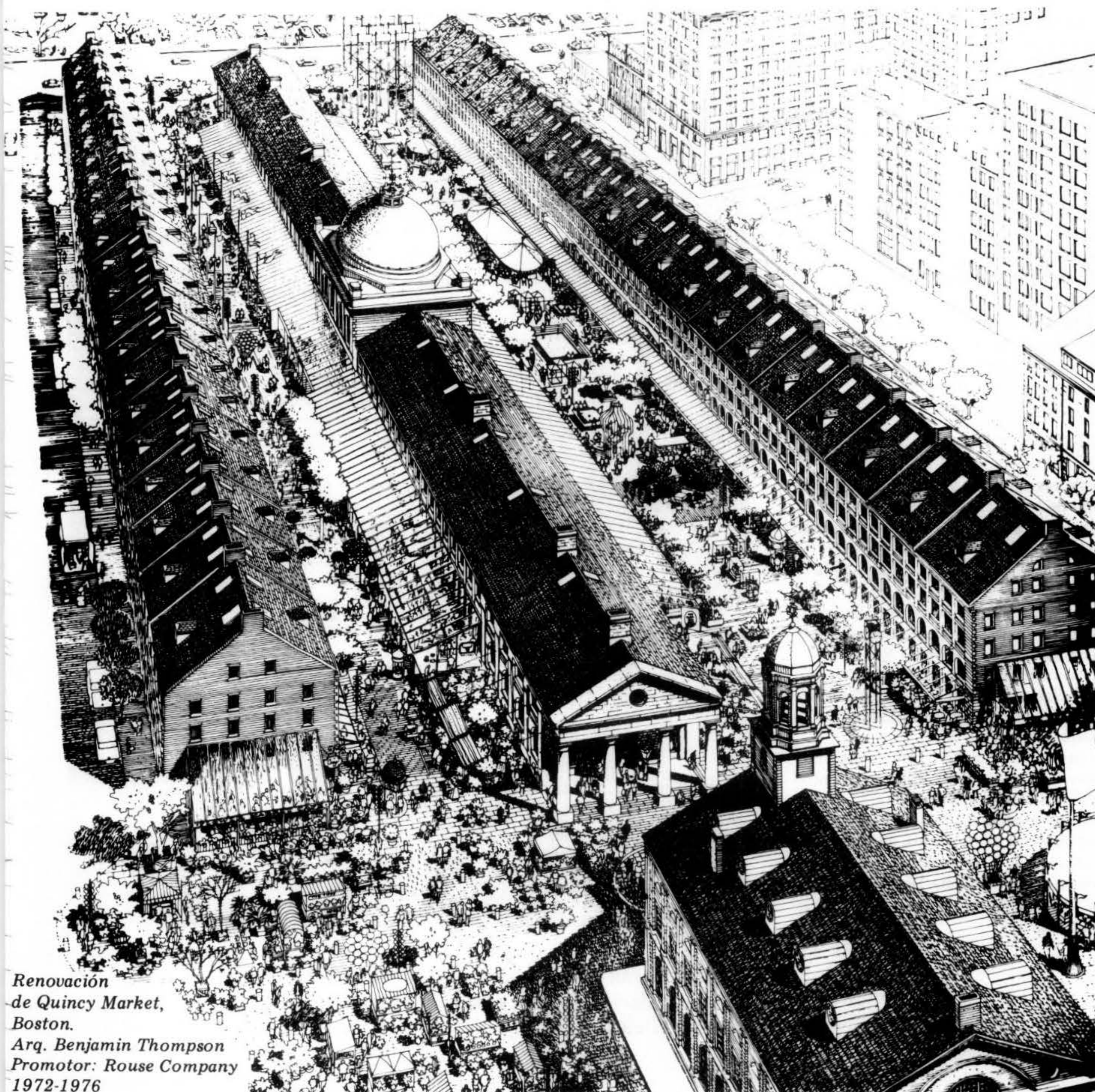
**7. Características particulares**

A los efectos de conservar y afirmar el carácter de la zona se realizará un control estricto de todas las intervenciones dentro de los siguientes parámetros:

**Materiales:** No se permitirán revestimientos en plaquetas de cerámica, ladrillo visto, cerámicas vidriadas, piedra laja y otras que por las características resulten agresivas al entorno.

**Colores:** Los materiales y pinturas a emplear deberán estar en la gama de los grises, del beige al marrón, y de los terracotas.

Los vanos, carpintería y herrería, persianas y postigones deberán ser



*Renovación  
de Quincy Market,  
Boston.  
Arq. Benjamin Thompson  
Promotor: Rouse Company  
1972-1976*





oscuros: madera natural, marrones o verde inglés.

**Detalles constructivos:** Se mantendrán en todas las renovaciones de construcciones existentes los elementos de decoración, zócalos, almohadillados, buñas de revoques, rejas, etc.

**Carteles:** Los carteles paralelos a la fachada deberán insertarse en la estructura del edificio y los huecos de sus vanos.

Podrán colocarse cartelers perpendiculares a la fachada, salvo en el Mercado del Puerto, que no podrán tener una dimensión mayor a 0.90 de alto por 1.50 de largo, y un espesor máximo de 0.30 m.

**Toldos:** En las plantas bajas se podrán colocar toldos rebatibles. En las otras plantas los toldos deberán insertarse en los vanos.

#### E. ACCION DIRECTA

Se recomienda la realización de una serie de intervenciones directas que afirmen desde un principio la voluntad de la Autoridad Municipal de preservar y reforzar los valores de la zona.

1. **Pavimentos:** Se peatonalizará el tramo de la Calle Pérez Castellano entre Piedras y la Rambla F. D. Roosevelt, permitiendo acceso vehicular para carga y descarga hasta las 10.30 hs., pavimentándola con adoquines.

Se ensancharán a 4.50 mts. las aceras sobre la Rambla F. D. Roosevelt entre las calles Maciel y Yacaré.

Se ensancharán a 3 mts. la acera Este sobre la calle Yacaré de la manzana 22, la acera sobre la calle Piedras de la manzana 16.

Las veredas se pavimentarán en baldosa gris.



Se controlarán los carteles evitando que se superpongan en contradicción con los valores arquitectónicos de los edificios.



2. **Arboles:** Se plantarán árboles de porte grande en la acera sobre la Rambla F. D. Roosevelt. Se plantarán árboles de porte mediano en la acera Este de la Calle Maciel entre Piedras y la Rambla en la calzada, sobre la acera Oeste de la calle Maciel entre Cerrito y Piedras, cada 12 metros.

Se plantarán árboles en la zona peatonal sur de la calle Pérez Castellano.

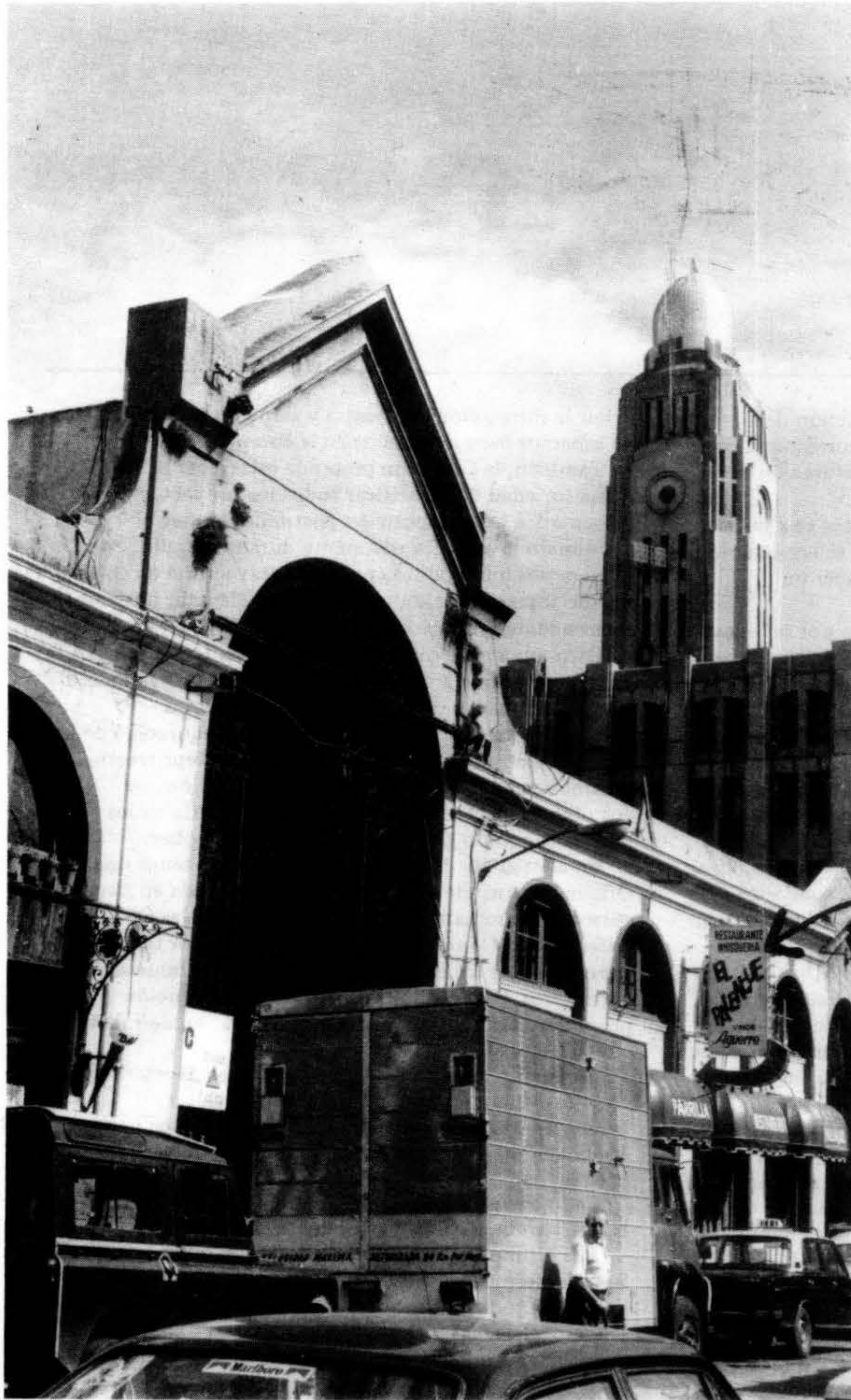
3. **Iluminación:** Se colocarán faroles de pie en la peatonal a conformarse en Pérez Castellano. Las aceras se iluminarán con faroles proyectados desde las fachadas.

4. **Bancos y Jardineras:** Se colocarán bancos y jardineras en la peatonal de Pérez Castellano así como en la acera sobre la Rambla F. D. Roosevelt.

5. **Equipo complementario:** Se afirmará el carácter de intenso uso urbano de la zona con elementos de equipamiento urbano: buzones, relojes, teléfonos públicos, mojones de hormigón, etc. en toda el área.

6. **Señalización urbana:** La señalización urbana de la zona tendrá carácter unitario.

7. **Edificio del Mercado del Puerto:** Se restaurará la fachada exterior, se limpiará y conservará la estructura, cubierta y reloj. Se reglamentará precisamente el marco de las intervenciones internas y externas del mismo (mostradores, chimeneas, carteles, depósitos, iluminación, etc.).



*Nota:*

Todas las medidas propuestas son a vía de ejemplo y fundamentalmente con la intención de plantear una metodología de trabajo. Solamente luego de un análisis pormenorizado será posible plantear las medidas definitivas a ejecutar y aconsejar para el área ■