

LA RECUPERACION DEL CENTRO

Oportunidades de recuperación edilicia en el Centro de Montevideo La Avenida 18 de Julio y manzanas adyacentes

Raúl Velázquez, Ángela Perdomo

Universidad de la República (UDELAR) – Montevideo – Uruguay

Mail: nrv902@gmail.com

RESUMEN

Al igual que ocurre en otras ciudades, el Centro de Montevideo ha visto desplazada su vitalidad fundacional. La investigación se propuso develar el paisaje de nuestra principal avenida, frente a esta situación de deterioro. Para ello buscó identificar, relevar y analizar las construcciones de las manzanas frentistas a la avenida 18 de Julio entre Plaza Independencia y Ejido. Culmina señalando las oportunidades de inversión en estructuras existentes poniendo a disposición un catálogo de posibles intervenciones para desencadenar un proceso de revitalización del Centro de Montevideo. En la identificación de edificaciones se utilizaron seis categorías analíticas: *fósiles, construcciones subutilizadas, baldíos, esqueletos, edificios públicos degradados y galerías*, y se definieron tres estrategias: *colmatación, recuperación de fósiles y recuperación de galerías*. Se identificaron 114 padrones pasibles de la aplicación de alguna de las tres estrategias. Cuando dos o más de estos padrones son linderos se considera que se está frente a una *zona de oportunidad*, que habilita a transformaciones de mayor impacto.

Palabras clave: Urbanismo. Recuperación, Centro

ABSTRACT

As is the case in other cities, the Downtown of Montevideo has been displaced its foundational vitality. This research aimed to reveal the landscape of our main Avenue, in relation to the situation found, of continuing deterioration.

This sought to identify, survey and analyze the constructions belonging to the 18 de Julio Avenue between Plaza Independencia and Ejido street. The work finishes with investment opportunities in existing structures by providing a catalog of possible interventions to trigger a process of revitalization of downtown Montevideo. In identifying buildings used six analytical categories: *fossil, underutilized buildings, vacant, skeletons, degraded public buildings and galleries*, and defined three strategies: *completion, fossil recovery and recovery of galleries*. We identified 114 sites where it is possible the implementation of any of the three strategies. When two or more of these sites are boundaries being considered an *area of opportunity*, which enables high impact changes.

Keywords: Urbanism, Recovery, Downtown

1 TEMA

Esta investigación se propuso identificar las oportunidades de actuación en las edificaciones degradadas, vacías o subutilizadas existentes en el Centro de la ciudad, con especial énfasis en las construcciones frentistas a la Avenida 18 de Julio, principal arteria de la ciudad, con el propósito de contribuir a crear nuevas herramientas para la revitalización del Centro de Montevideo. Pese a la capacidad instalada en infraestructura edilicia, servicios y medios de comunicación, nuestro Centro -como el de otras ciudades- ha visto desplazada su vitalidad fundacional hacia barrios más calificados, generando una ciudad policéntrica y extendida pero deteriorada en su sector más representativo.

La Universidad ha acumulado conocimiento sobre los procesos sociales, económicos, políticos y físicos que han ocasionado la pérdida de vitalidad del Centro. Pero aún no se ha consubstanciado esas reflexiones en investigaciones de campo operativas.

Es difícil que esta identificación de oportunidades sea realizada desde la administración pública. Ésta actúa habitualmente en forma directa sobre los espacios públicos y de forma indirecta sobre los espacios privados (por vía normativa o por estímulos económicos a los inversores). Los mecanismos de acción directa sobre los espacios privados (como la expropiación) son escasamente utilizados, y las formas de coparticipación público-privado tampoco configuran un recurso habitual de los organismos públicos.

Sin embargo, la recuperación de una cantidad importante de edificios de buen valor que hoy están abandonados o subutilizados puede tener un efecto explosivo en aquella deseada recuperación del Centro, toda vez que se estudien posibilidades programáticas y económicas viables de recuperación de los mismos.

2 ANTECEDENTES

2.1 Consideraciones Generales



Imagen 1. Plano topográfico de Montevideo con el trazado de la Ciudad Nueva
Trazado por Don José María Reyes en 1829 . (Pérez Montero 1942)

Desde su original trazado, “la ciudad nueva” -producto del liberalismo post colonial- sobre el que se fue generando el área urbana central de Montevideo, se respetó como eje principal la Avenida 18 de Julio, estratégicamente ubicada sobre el punto más alto de la topografía.

A sus márgenes se fue configurando el escenario construido de las distintas etapas de una sociedad que crecía, alimentada por las emigraciones europeas atraídas por la prosperidad de un joven país pujante, que transitaba sus años de consolidación republicana.

El Centro se fue consolidando como ámbito representativo de una sociedad policlasista, que recibía las influencias europeas y amalgamaba las distintas tendencias arquitectónicas, con una impronta particular que se expresaba en calidades de diseño y materiales que se mantienen aún hoy.

La Avenida 18 de Julio fue durante décadas, el lugar de reunión, paseo y trabajo con sus confiterías, grandes tiendas, cines, teatros y edificios públicos a los que concurrían ciudadanos de toda la ciudad, considerándola con orgullo, la representación más elevada de un ambiente urbano democrático.

Eje cultural, comercial y de transporte público, fue perdiendo sus condiciones edilicias a partir de un abandono paulatino que transformando el valor residencial original, mantiene no obstante, su presencia simbólica en la memoria colectiva.

Con una importante inversión social colectiva, la principal avenida de Montevideo requiere hoy de un nuevo impulso que aprovechando su estratégica importancia, recalifique los sectores que han sido descuidados a lo largo del tiempo.

Esta investigación, procura arrojar luz sobre algunas áreas de oportunidad para el proyecto arquitectónico y la inversión privada, identificando las operaciones posibles y rentables que las mismas encierran.

2.2 Marco Conceptual



Imagen 2. Vista aérea del Centro de Montevideo y la zona de estudio

(Google Earth 2013)

El proceso de deterioro de las áreas originalmente centrales es un fenómeno conocido en distintas ciudades del mundo. En respuesta a él se han generado nuevos instrumentos adecuados a cada realidad particular que han logrado, desde las Administraciones Públicas, recuperar esos barrios para la sociedad toda, recuperando así un activo económico de múltiples dimensiones: desde el turismo hasta la inclusión social.

En el caso del Centro de Montevideo la consigna *recuperar el centro*, pese a estar definida como una estrategia prioritaria por la Intendencia de Montevideo desde el Plan de Ordenamiento Territorial de 1997, no ha generado aún resultados similares que tengan efectos notorios sobre la realidad.

No obstante, en el transcurso del desarrollo de esta investigación, fue aprobada por el Poder Ejecutivo, el 17 de agosto de 2012, la Ley N° 18.795 de “Promoción a la Vivienda de Interés Social”, que en el marco de las atribuciones de la Agencia Nacional de Vivienda, concede especiales beneficios tributarios y créditos para la construcción de vivienda de interés social en amplios sectores de Montevideo.

En particular, para el área central y la zona de nuestro estudio, define:

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.

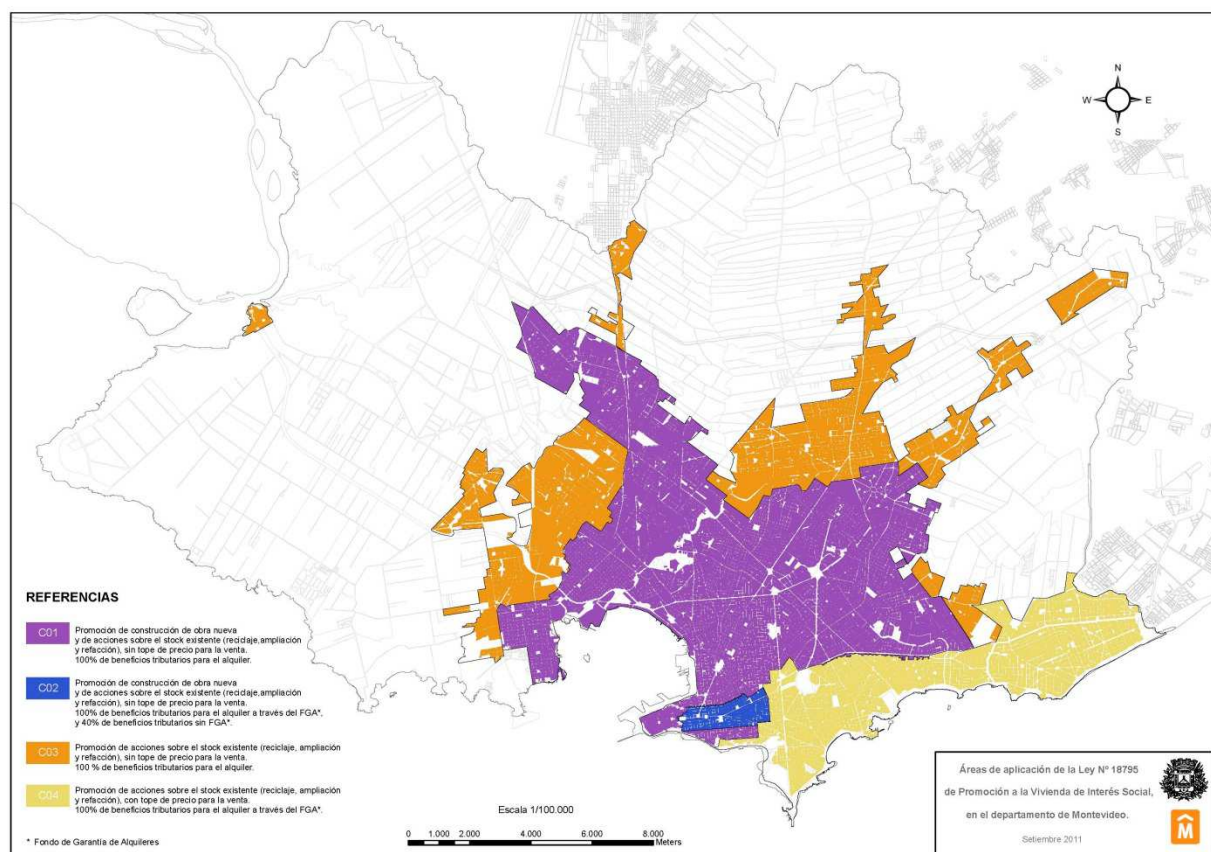


Imagen 3. Definición de zonas de la Ley N° 18.795 de “Promoción a la Vivienda de Interés Social”.

En azul la zona vinculada a la Avenida 18 de Julio.
(Intendencia de Montevideo 2013)

Es posible entonces, que veamos en los próximos años, un incremento del interés privado por las inversiones en el Centro, para lo cual sería importante contar con algunos instrumentos complementarios de gestión urbanística que aún no se han concretado.

El planeamiento urbanístico ha tenido grandes avances en las ciudades del Uruguay -en especial en Montevideo- a partir de los '90 con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (POT) que desencadenó una serie de planificaciones derivadas por zonas especiales a promover desde la Intendencia para la recalificación de barrios consolidados y la regularización de áreas periféricas.

Los primeros planes especiales atendieron áreas de preservación patrimonial como Ciudad Vieja, Pocitos, Prado, Barrio Sur, Carrasco y Punta Gorda. O de valor paisajístico como el Plan del Arroyo Miguelete o la Rambla del Cerro.

En el caso del Centro, existe la intención de su planificación derivada, por lo cual se consigna su pertenencia a una de las Áreas de Promoción y Planes Estratégicos, señalada como “Plan Especial del Centro”, del cual hasta el momento no se conocen avances.

Se debe señalar que durante muchos años el Centro ha quedado librado a los procesos naturales de mercado, perdiendo desde hace décadas sus valores de centralidad social, económica y cultural.

Pese a la enorme capacidad instalada en infraestructura edilicia , servicios y medios de comunicación, el Centro ha visto desplazada su vitalidad fundacional hacia barrios más calificados, generando una ciudad policéntrica y extendida pero deteriorada en su sector más representativo.

En espacios consolidados a través del tiempo -como es el caso del Centro- actuar sobre las construcciones privadas desde una intencionalidad de revitalización urbana tiene sus limitaciones cuando se hace desde la planificación pública.

La administración pública actúa habitualmente en forma directa sobre los espacios públicos y de forma indirecta sobre los espacios privados, actuando sobre éstos ya sea por vía normativa o por estímulos económicos a los inversores. Los mecanismos de acción directa del poder público sobre los espacios privados (como la expropiación) son escasamente utilizados en nuestro país, y las formas de coparticipación público-privado tampoco configuran un recurso habitual de los organismos públicos para llevar adelante sus planes.

Sin embargo, la recuperación de una cantidad que se ha demostrado importante de edificios de buen valor que hoy están abandonados o subutilizados puede tener un efecto explosivo en aquella deseada recuperación del Centro.

Y se entiende además, que es posible, toda vez que se estudien posibilidades programáticas y económicas viables de recuperación de tales edificios, algo que los instrumentos clásicos de planificación urbana no son capaces de hacer.

En países donde este tipo de revitalizaciones de áreas urbanas consolidadas y degradadas se ha llevado adelante, ha sido necesario montar oficinas especializadas, estudios de largo aliento y muchos recursos desplegados por una Administración Pública fuerte, en conjunción con intereses privados, motivados ambos por situaciones excepcionales, como ha sido el caso de las Juegos Olímpicos de Barcelona, o la reconversión en áreas habitacionales de terrenos degradados en las zonas portuarias de Londres, Buenos Aires o Lisboa.

Para el caso de la vivienda de interés social, es de esperar que la nueva ley N°18.795, genere un buen impulso a la inversión privada en el sector, atrayendo población residente que sin duda generará externalidades en la actual estructura comercial y de servicios. No obstante, aunque cabe suponer que las mismas serán revitalizadoras, corresponde adelantarse con alguna prospectiva de calidad deseada en el sector comercial que impera hoy como el principal elemento caracterizador del área y --por su ubicación--, de la ciudad en su conjunto.

3 OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Contribuir a develar las oportunidades de inversión en estructuras existentes en el Centro de Montevideo para poner a disposición de las Instituciones públicas y privadas un catálogo de posibles intervenciones.

3.2 Objetivos específicos

- 3.2.1** Identificar, relevar y analizar las construcciones de las manzanas frentistas a la Avenida 18 de Julio poniendo a prueba un método y unos resultados que puedan extenderse al conjunto de la zona Centro.
- 3.2.2** Proponer estrategias de actuación y cuantificar los metrajes de construcción capaces de ser incorporados al mercado al aplicarlas a las construcciones degradadas, vacías o subutilizadas identificadas en el relevamiento.
- 3.2.3** Confeccionar un catálogo de todas las construcciones identificadas que pueda ser consultado *on-line*.

4 METODOLOGIA

Para lograr la identificación de oportunidades de inversión se han cubierto tres etapas metodológicas:

1. Se ha realizado un relevamiento padrón a padrón del total del área considerada. Para ello se definieron ciertas categorías analíticas relacionadas con situaciones edilicias de degradación, abandono o subutilización de las construcciones, y se buscó identificar los padrones en donde tales situaciones edilicias se verificaban.

2. Se realizó un análisis de los datos surgidos del relevamiento y se confeccionó un catálogo con todos los datos disponibles de los padrones incluidos en cada una de tales categorías analíticas.

3. A partir de la consideración de tres posibles estrategias de recuperación o sustitución de las construcciones identificadas se realizó una cuantificación de las posibilidades de inversión –en términos de metros cuadrados construibles o recuperables- de cada una de ellas. Estos datos se agregaron al catálogo ya descrito.

4.1 Trabajo de campo

4.1.1 Área de estudio

Se han considerado las 21 manzanas frentistas a la Avenida 18 de Julio, entre la Plaza Independencia y la calle Ejido. La zona queda definida por la Plaza Independencia, la calle Florida, la calle Colonia, la calle Ejido, la calle San José, incluyéndose la primera línea de manzanas a ambos lados de la Avenida. El trabajo tiene previsto continuarse, incluyendo dos filas de manzanas más a ambos lados, hasta las calles Uruguay y Canelones, completando lo que la tradición montevideana considera “el Centro”.

Dentro de esta zona se ha realizado el relevamiento referido, identificando los predios y construcciones pertenecientes a por lo menos una de las siguientes categorías:

4.1.2 Fósiles

Se denominan fósiles a las edificaciones total o parcialmente abandonadas, las que, como resultado de este abandono, se suelen encontrar en un avanzado estado de deterioro, en ocasiones muy cerca de poder ser consideradas ruinosas.



Imagen 4. Fósil en Avenida 18 de Julio.

Planta baja ocupada con actividad comercial y plantas altas abandonadas.

Elaboración propia

En el caso de la zona considerada esta situación suele afectar sobre todo a las plantas altas de construcciones que mantienen actividad comercial en la planta baja.

Es frecuente, además, que dichas plantas altas se utilicen marginalmente como depósitos de los comercios de la planta baja.



Imagen 5. Fósil en calle Colonia.

Construcción en altura completamente abandonada.
Elaboración propia

4.1.3 Terrenos baldíos

La categoría no incluye solamente los terrenos baldíos propiamente dichos, de los que existen muy pocos casos en el Centro, sino que abarca también a aquellos terrenos utilizados como estacionamientos con estructuras mínimas construidas, las que muy habitualmente se reducen solamente a la fachada, estando el resto del predio a cielo abierto.



Imagen 6. Predio baldío utilizado como estacionamiento.

Esquina de calle Colonia y Andes.
Elaboración propia

Aunque estos padrones tienen una actividad económica rentable, se entiende que su utilización está muy por debajo de sus posibilidades y por lo tanto constituyen una oportunidad de actuación.

4.1.4 Padrones subutilizados

Se trata en este caso de padrones con edificaciones que están en uso pero de baja altura (uno o dos niveles), por lo cual podrían ser aptas para posibles sustituciones, habida cuenta de la diferencia entre su altura actual y las alturas máximas permitidas por la normativa vigente.



Imagen 7. Padrón subutilizado. Construcción de dos niveles en padrón que habilita hasta 36 metros de altura edificada. Esquina de Avenida 18 de Julio y calle Convención. Elaboración propia

4.1.5 Construcciones inconclusas

Esta categoría alude a edificios no terminados pero con un avance relativamente importante en su proceso constructivo. Pese a su denominación, no solo trata de identificar estructuras incompletas, sino también edificios cuya terminación se encuentra detenida desde hace tiempo, con un nivel de finalización no habilitada. En cualquier caso, interesa porque son casos donde la situación es propicia a las ocupaciones ilegales.

4.1.6 Edificios patrimoniales degradados

Incluye edificios públicos en uso, pero con avanzado deterioro de sus instalaciones. Su identificación y puesta en relevancia, puede movilizar los intereses públicos que contribuyan a dar ejemplo de valorización del área.



Imagen 8. Edificio Jockey Club

Avenida 18 de Julio. Edificio patrimonial en avanzado estado de deterioro.

Elaboración propia

4.1.7 Galerías comerciales

Se entendió necesario abrir una nueva categoría específica dentro de edificaciones subutilizadas identificada como Galerías Comerciales, ya que ocupan un capítulo importante dentro del proceso de evolución comercial del Centro.

Habiendo sido en su momento de auge una modalidad para facilitar la instalación de paseos comerciales con variada oferta y afluencia de público, fue sufriendo un paulatino abandono por la aparición de la modalidad comercial de los Shopping cerrados ubicados en otras áreas de la ciudad, generando centralidades más locales en barrios más residenciales.

4.2 Análisis

Se procedió a realizar un relevamiento planimétrico y fotográfico de las situaciones identificadas. Se analizaron los antecedentes sobre: catastro, normativa, uso actual y condiciones de origen de los padrones y las construcciones relevadas.

Se confeccionaron fichas por padrón dentro de cada manzana, explicitando una valoración de los casos catalogados.

Estas fichas dieron lugar al catálogo ya mencionado que puede consultarse en los siguientes sitios: <http://www.centromvd.com.uy/> o <http://tapcentro.blogspot.com/>

4.3 Cuantificación

Se definieron tres posibles líneas estratégicas –que se explican más adelante- para la sustitución o recuperación de las construcciones catalogadas a partir de las cuales se calcularon las potencialidades de cada una de las situaciones. Estos datos se agregaron al catálogo padrón a padrón ya definido.

4.4 Zonas de Oportunidad

Se denominan *Zonas de Oportunidad* a los sectores definidos por la ubicación contigua de varios de los padrones identificados. Se consideran de oportunidad en la medida que permiten intervenciones de más porte.

5 HIPOTESIS

La identificación de oportunidades de intervención en el Centro de Montevideo se entiende ligada a tres consideraciones básicas:

1. La capacidad del Centro de albergar mayor población residente y lugares de trabajo de los que hoy tiene en virtud de las potencialidades no aprovechadas de las construcciones existentes. Estas potencialidades se buscaron cuantificar a lo largo del trabajo, y darán lugar a las estrategias que se indican más abajo.
2. A pesar de la degradación constatada, el Centro ha mantenido una importante oferta comercial y de esparcimiento y sigue siendo, aunque en menor medida que en el pasado, el lugar donde la sociedad se encuentra a sí misma. Por lo tanto las posibilidades de su recuperación existen, no solo por la capacidad de sus construcciones sino también por la importancia simbólica que el Centro sigue teniendo para la población montevideana.
3. La políticas oficiales han determinado la "*recuperación del Centro*" como una estrategia oficial desde la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial. Aunque esta declaración de interés no generó hasta ahora mayores efectos en la realidad, la nueva Ley de Promoción a la Vivienda de Interés Social (2012), que identifica al área de nuestro estudio como una zona privilegiada para la construcción de viviendas nuevas, ratifica el interés oficial en la recuperación de la zona. La nueva Ley otorga exoneraciones impositivas a los inversores y facilidades crediticias a los compradores en una amplia zona de la ciudad, pero estos beneficios son mayores en los sectores vinculados a la Avenida 18 de Julio.

Estas consideraciones habilitan a tres posibilidades estratégicas de actuación con miras a la reconversión edilicia del Centro:

5.1 Colmatación

Se trata de dimensionar las operaciones potenciales de construcción de baldíos, sustitución de fósiles y estructuras subutilizadas hasta alcanzar el máximo de edificabilidad permitida en cada padrón, llevando al límite la capacidad del Centro de albergar más población y locales de trabajo.

Es un ensayo teórico que intenta evidenciar la cantidad potencial de suelo vacante, aunque se sabe que esa capacidad es potencial.

Su operatividad es demostrativa a los efectos de compararla con las capacidades de otros barrios que sufren una fuerte presión inmobiliaria, lo cual conlleva a un alza desmedida del costo del suelo que implica en muchos casos, fuertes presiones por parte de los operadores privados por lograr excepcionalidades en los límites de altura permitida.

No obstante, se fue prudente al considerar que aunque la normativa indique que es construible el 100% del predio, se calculó solo una planta baja de 100% de ocupación y un 70% en los demás niveles.

5.2 Refuncionalización de Fósiles

En esta categoría se estimó que la refuncionalización de parte del stock existente se hará en base a lo efectivamente ya construido.

Es también una hipótesis conservadora, ya que puede ser presumible un aumento de área aprovechando la posibilidad de mejorar la relación costo-beneficio.

Sin embargo, las variaciones en más o menos del área existente, no pueden asegurarse, por lo cual los números utilizados corresponden a la volumetría ya construida, suponiendo operaciones de puesta en uso de lo que hoy se encuentra abandonado.

5.3 Recuperación de Galerías

Las galerías pueden recuperarse buscando adaptarse a los criterios comerciales contemporáneos o por la vía de una refuncionalización completa que cambie sus destinos originales. Son, desde este punto de vista, oportunidades especiales, por estar ubicadas en algunos de los padrones más grandes.

Las operaciones posibles, dependen mucho de la geometría del predio, en cuanto existen por un lado casos donde los frentes son estrechos y la galería consiste en una circulación central con locales a ambos lados, en un conjunto más acotados en sus dimensiones que un corredor de Shopping actual.

Son casos donde la modalidad ferial que se produce en algunas reconversiones actuales, se adaptan bien, como gran tienda de ofertas variadas que en un único local compartimentado.

Por otro lado existen predios que permiten mayor generosidad espacial, con locales mayores, patios centrales y eventuales salidas a otras calles, que pueden admitir conversiones variadas y más originales, actuando incluso por sectores complementarios aunque no necesariamente del mismo tipo.

6 ESTADO DE AVANCE

6.1 Relevamiento y categorización

■ Fósiles ■ Padrones subutilizados ■ Baldíos ■ Esqueletos ■ Públicos degradados ■ Galerías



Imagen 9. Relevamiento e identificación de construcciones dentro de las categorías consideradas.

Elaboración propia

El relevamiento buscó identificar las construcciones pertenecientes a una o más de una de las categorías definidas dentro del total de padrones del área de trabajo. Se entiende, como se ha dicho, que el área de trabajo es la definida más arriba para esta primera etapa de la investigación, que se espera continuar en trabajos sucesivos.

La ubicación de una construcción concreta dentro de una u otra de estas categorías es provisional desde varios puntos de vista.

Lo es, en primer lugar, porque el relevamiento se basó en la identificación visual exterior de cada una de las construcciones, y solo en algunos casos se logró acceder al interior de las mismas. Una identificación más precisa y detallada excede de los límites de tiempo de este trabajo y se espera poder hacerla en desarrollos futuros de esta línea de investigación.

Lo es por el carácter ambiguo de algunas situaciones, en las que la asignación de cierta categoría a una construcción es dudosa, como es el caso de algunos fósiles que no están completamente abandonados, pero tienen usos muy mínimos.

Y lo es también por las propias características mutables de las construcciones, que hace que a lo largo del tiempo algunos de estos edificios cambien de situación y por lo tanto dejen de pertenecer a la categoría en la que se encuentran en este momento.

En la zona existen 304 padrones en total, de los cuales 103 son frentistas a la Avenida 18 de Julio.

En este total de padrones se identificaron 114 (37.5%) casos pertenecientes a una u otra de las seis categorías, distribuidos de la siguiente manera:

Baldíos:	6 casos (2 %)
Fósiles:	51 casos (16.7 %)
Subutilizadas:	28 casos (10.2 %)
Esqueletos:	1 caso
Públicos:	3 casos (1 %)
Galerías:	22 casos (7.2%)

Los casos identificados se distribuyen de manera relativamente homogénea a lo largo de la zona de estudio. Todas las manzanas tienen al menos dos casos identificados y en algunas manzanas el total de padrones pertenecientes a una u otra de las categorías es casi la mitad de los padrones de la manzana.

De este total de padrones identificados, 41 casos (36 %) pertenecen a padrones frentistas a la Avenida 18 de Julio. Todas las manzanas tienen padrones sobre la Avenida en alguna de las categorías indicadas, excepto las dos más cercanas a la Plaza Independencia (y es notorio que el Palacio Salvo tiene sectores - difíciles de cuantificar en esta investigación- fosilizados). Los padrones sobre 18 de Julio se dividen de la siguiente manera, tomando los porcentajes sobre los 103 padrones totales frentistas a 18 de Julio identificados en este trabajo:

Baldíos:	0 caso
Fósiles:	18 casos (17.4 %)
Subutilizadas:	5 casos (10.2 %)
Esqueletos:	1 caso
Públicos:	1 caso (1 %)
Galerías:	16 casos (7.2%)

6.2 Fósiles



Imagen 10. Fósiles

Elaboración propia

Hay 51 casos de fósiles en la zona estudiada. 18 (35 %) de ellos están en padrones frentistas a la avenida 18 de Julio.

En la gran mayoría de los casos se trata de edificaciones antiguas, anteriores a 1930. Sin embargo existen también casos de edificaciones abandonadas en construcciones más nuevas.

Casi todas las construcciones aquí consideradas fósiles tienen plantas bajas utilizadas con programas comerciales. Se puede decir que solo las plantas altas de estas construcciones están fosilizadas.

De todas formas, sin contar las áreas de planta baja -por considerarlas áreas activas- el área total edificada y abandonada en estos 51 padrones asciende a **39.249 m²**.

Es de destacar que la antigüedad de las construcciones no las convierte de por sí solo en bienes de interés patrimonial, dado que el deterioro sobre construcciones originariamente no demasiado calificadas, ha operado para convertirlas en ruinosas.

Si bien en algunos casos podría operarse por el sistema de reciclaje, el valor del suelo y lo costoso de estas operaciones, solo se justificaría en el interés que despertara en algún propietario comercial para el uso completo de toda la edificación como emblema de la firma, como ha ocurrido en muchas calles comerciales del mundo contemporáneo y en nuestro país comienza a ubicarse en calles frentistas a los shopping-center en barrios más calificados.

Por otra parte, la pésima calidad con la cual se ha operado para la transformación de las plantas bajas, sumada a la desprolijidad comercial con que se ocupan, conspiran contra la calidad espacial general del ámbito público.

6.3 Baldíos



Imagen 11. Baldíos

Elaboración propia

Hay 5 casos de terrenos baldíos, ninguno de los cuales es frentista a la avenida 18 de julio. No obstante, su centralidad urbana da al suelo un costo en función de su edificabilidad potencial, que parecería propicia para la inversión inmobiliaria.

El hecho de ser utilizados como estacionamiento a cielo abierto en una zona de gran movimiento vehicular, parece asegurar una rentabilidad significativa con tan poca inversión, que desestima a sus propietarios para buscar otro tipo de inversión.

En algún caso en el que se pudo investigar con sus propietarios, se dedujo que al tratarse de bienes pertenecientes a sucesiones familiares, la multiplicidad de partes involucradas, complejiza cualquier operación que implique proyectos compartidos.

Una normativa que impidiera estacionamiento a cielo abierto sumada a algún estímulo a la construcción, podría hacer viable el cambio de uso.

6.4 Padrones subutilizados



Imagen 12. Padrones subutilizados

Elaboración propia

Hay 31 casos de padrones subutilizados identificadas en la zona estudiada.

Dada la alta calificación del suelo, las calidades constructivas, su volumen y su uso actual, no justifican su mantenimiento. A poco que se generen algunos incentivos al promotor privado es propicia su sustitución. En algunos casos, se pueden identificar tramos conformados por varios predios contiguos de escasas dimensiones, que podrían asociarse en un emprendimiento mayor.

Un alto porcentaje de estas construcciones sobreviven en función de la rentabilidad que supone la instalación comercial en las planta bajas, y no hay interés de los propietarios de mantener el resto del edificio, cuya habitabilidad --en el caso de que exista--, deja mucho que desear.

La capacidad ociosa de un suelo especialmente valorable por sus condiciones de centralidad urbana, se demuestra entre la ocupación actual y la permitida por la normativa. Se emparenta con la categoría "padrones subutilizadas" con el agravante del estado general de deterioro de lo existente.

6.5 Construcciones inconclusas

Aparece solamente un caso en esta categoría, aunque es notorio que hay más en sectores adyacentes a la zona de estudio.

El caso concreto, ubicado en la esquina de la Avenida 18 de Julio y la calle Andes, es un edificio en altura aparentemente terminado pero no habilitado, algunos de cuyos apartamentos se encuentran ocupados y otros vacíos. Situación que se arrastra desde hace bastantes años.

Se ofrece a la venta actualmente, y más allá de que implicaría algunos costos de rehabilitación, el precio manejado, dividido la cantidad de apartamentos que contiene, permite pensar que se trata de una oferta tentadora para un inversionista inmobiliario que apostara a las condiciones potenciales de un área revitalizada.

6.6 Edificios patrimoniales degradados



Imagen 13. Edificios patrimoniales degradados

Elaboración propia

En la zona estudiada aparecen solamente tres casos pertenecientes a esta categoría. Esto se debe a que frente a otros casos, los edificios patrimoniales del sector de estudio se encuentran utilizados en cierta medida por actividades no degradantes.

Podría señalarse la necesidad de una mayor puesta en valor de los mismos, que ameritaría a un capítulo de restauración más afinada, tratamiento de fachada e iluminación, que podría generar un programa de actuación complementario al que se persigue en esta investigación, que pretende centrarse en las situaciones más críticas.

Uno de los casos es el edificio del Jockey Club, actualmente abandonado, aunque con perspectivas de ser refuncionalizado.

Otro caso es una subestación de UTE que podría incluirse en un edificio mayor, y el otro caso relevado, se trata de un edificio actualmente con un uso intensivo de enseñanza, que permite albergar una población flotante joven y dinamizar el área por contener un servicio primordial y activo, aunque sus condiciones de mantenimiento físico no condice ni con la importancia de la estructura arquitectónica original ni con la de la actividad que alberga.

6.7 Galerías comerciales



Imagen 14. Galerías comerciales. Elaboración propia

Hay 22 casos de galerías comerciales en la zona. Siendo un tipo de edificación casi exclusivo del Centro de la ciudad, es –además– un tipo propio de la avenida 18 de Julio ya que todos los casos identificados son frentistas a la avenida.

En la actualidad las antiguas galerías sufren procesos mixtos de abandono y vaciamiento por un lado, y surgimiento de nuevas modalidades de comercialización tipo “ferias” por otro. También en algunos casos, los locales comerciales de las galerías son aprovechados por emprendimientos de artesanos o jóvenes atraídos por una renta más conveniente que en otros lugares, pero cuya estabilidad comercial suele ser transitoria cuando no insuficiente para darle “vida comercial” al conjunto.

El deterioro general del Centro como lugar de paseo y reunión de actividades de recreación, contribuye a que las Galerías mueran en su actividad en los horarios no comerciales y especialmente la noche y los fines de semana.

El paseo de “mirar vidrieras” si bien no ha dejado de existir, no justifica en número de visitantes, el mantenimiento nocturno de amplias áreas que requieren iluminación y seguridad, por lo cual muchas galerías se “cierran” en sus accesos públicos fuera de los días y horarios comerciales.

Si bien la construcción de estas estructuras es de relativa buena calidad y surgieron en momentos de proliferación de vidrieras y superficies pulidas, presentan en muchos casos abandono en su mantenimiento e higiene.

También la cartelería original ha sufrido envejecimiento o sustitución por otra de menor calidad. Cuando no, permanece envejecida como residuo en locales vacíos o conviviendo con otras de destinos que han ido variando a lo largo del tiempo.

Aunque se ha podido vislumbrar últimamente una cierta revitalización comercial --producto del esfuerzo mancomunado de comerciantes y administraciones públicas--siguen habiendo muchos casos de locales vacíos o con una alta rotación de usos que conspiran contra el mantenimiento general, en el marco de instalaciones muchas veces ya obsoletas o deterioradas.

6.8 Zonas de Oportunidad

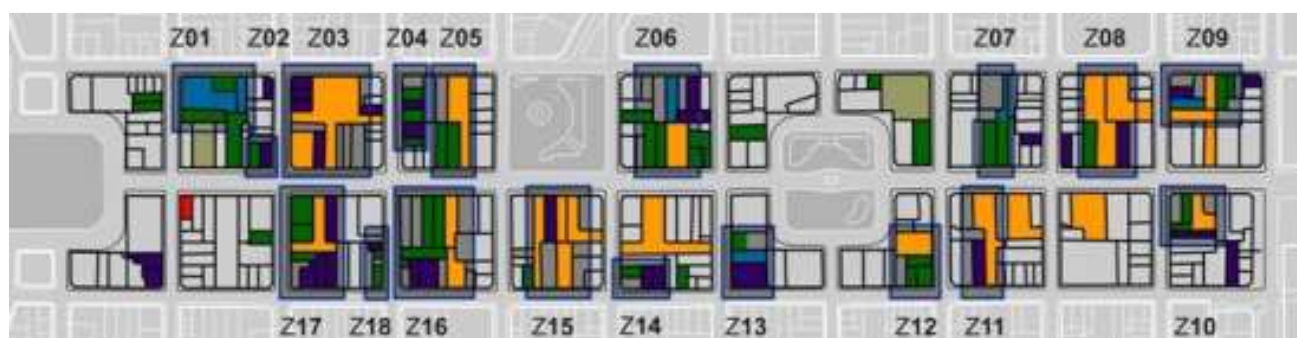


Imagen 15. Zonas de Oportunidad

Elaboración propia

Se identificaron 18 Zonas de Oportunidad, repartidas de manera bastante homogénea a lo largo del tramo de Avenida estudiado, 12 de ellas sobre la avenida 18 de Julio y casi todas con frente a más de una calle. Estas zonas de padrones vacíos, fosilizados o subutilizados contiguos presentan la posibilidad de actuaciones más complejas y/o de gran porte y por tal razón se entendieron como “oportunidades” donde es posible encarar actuaciones más significativas que la simple intervención padrón a padrón.

Por pertenecer a cada una de ellas diversos padrones, es seguro que también habrá diferentes propietarios, con diferentes voluntades, necesidades y situaciones jurídicas, por lo que será necesaria una gestión compleja de estas oportunidades.

El análisis particular de las condiciones de estas zonas de oportunidad (propiedad, situaciones jurídicas, etc.), la propuesta de alternativas proyectuales para ellas y el estudio de las posibilidades económicas de concretarlas, serán uno de los objetivos de la continuación prevista de este trabajo de investigación.

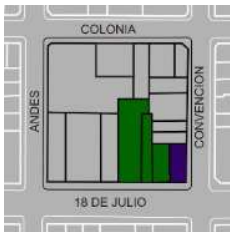


Zona de Oportunidad 01

Superficie. 2500 m² / Fachada sobre calle Colonia: 61 metros / Fachada sobre calle Andes: 30 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 18.250 m² nuevos.

Elaboración propia.



Zona de Oportunidad 02

Superficie. 1617 m² / Fachada sobre Avenida 18 de Julio: 42 metros / Fachada sobre calle Convención: 24 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 15.000 m² nuevos.

Refuncionalización: Recupera 2500 m²

Elaboración propia

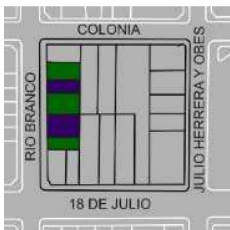


Zona de Oportunidad 03

Recuperación de galerías: Agrega 567 m² de áreas comerciales

Colmatación: Habilita a la construcción de 12.000 m² nuevos.

Elaboración propia



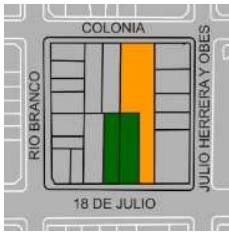
Zona de Oportunidad 04

Fachada sobre calle Río Branco 54 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 7.500 m² nuevos.

Refuncionalización: Recupera 1027 m² manteniendo los usos comerciales de las plantas bajas.

Elaboración propia



Zona de Oportunidad 05

Fachada sobre Avenida 18 de Julio: 34 metros

Refuncionalización y Recuperación de galerías: Recupera 2.200 m² de áreas comerciales y agrega 2.200 m² más.

Colmatación: Habilita a la construcción de 7.600m² nuevos.

Elaboración propia / IMM



Zona de Oportunidad 06

Refuncionalización: Recupera 5.785 m² manteniendo los usos actuales de las plantas bajas

Colmatación: Habilita a la construcción de 18.400 m² nuevos.

Elaboración propia / IMM



Zona de Oportunidad 07

Fachada sobre Avenida 18 de julio: 25 m

Colmatación: Habilita a la construcción de 15.500 m² nuevos.

Elaboración propia / IMM

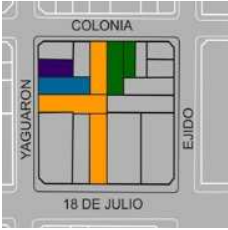


Zona de Oportunidad 08

Colmatación: Habilita a la construcción de 19.100 m² nuevos.

Recuperación de galerías: Recupera 3.800 m² de áreas comerciales.

Elaboración propia / IMM



Zona de Oportunidad 09

Refuncionalización: Recupera 1.500 m2 de áreas comerciales.

Colmatación: Habilita a la construcción de 11.500 m2 nuevos.

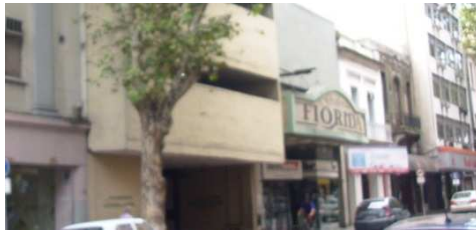
Elaboración propia



Zona de Oportunidad 10

Colmatación: Habilita a la construcción de 5.480 m2 nuevos.

Elaboración propia



Zona de Oportunidad 11

Fachada sobre calle San José: 37 metros

Refuncionalización de Galerías: Recupera 800 m2 de áreas comerciales.

Colmatación: Habilita a la construcción de 9.300 m2 nuevos

Elaboración propia



Zona de Oportunidad 12

Superficie. 740 m2 / Fachada sobre calle Michellini: 30 metros / Fachada sobre calle San José: 24 metros

Refuncionalización: Recupera 717 m2 sin modificar los usos comerciales actuales de las plantas bajas.

Colmatación: Habilita a la construcción de 18.250 m2 nuevos

Elaboración propia



Zona de Oportunidad 13

Fachada sobre calle Paraguay: 51 metros / Fachada sobre calle San José: 33 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 9.900 m² nuevos

Elaboración propia



Zona de Oportunidad 14

Fachada sobre calle San José. 22 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 5.200 m² nuevos

Elaboración propia



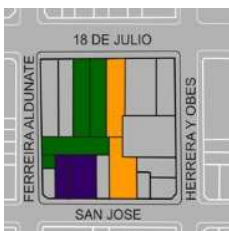
Zona de Oportunidad 15

Superficie. 3000 m² / Fachada sobre Avenida 18 de Julio: 42 metros.

Colmatación: Habilita a la construcción de 18.250 m² nuevos.

Recuperación de galerías: Recupera 3.000 m² de áreas comerciales.

Elaboración propia / IMM

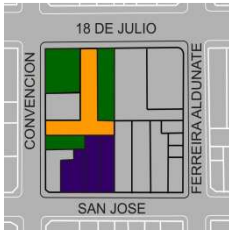


Zona de Oportunidad 16

Refuncionalización: Recupera 1.900 m² manteniendo los usos actuales de las plantas bajas.

Colmatación: Habilita a la construcción de 14.500m² nuevos.

Elaboración propia / IMM

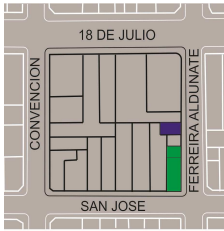


Zona de Oportunidad 17

Superficie. 2500 m² / Fachada sobre calle Colonia: 61 metros / Fachada sobre calle Andes: 30 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 16.680 m² nuevos.

Elaboración propia



Zona de Oportunidad 18

Fachada sobre calle Ferreira Aldunate: 30 metros

Colmatación: Habilita a la construcción de 3.000 m² nuevos.

Elaboración propia

7 CONCLUSIONES

7.1 Catálogo

Una primera conclusión que arroja el relevamiento realizado es la insoslayable cuestión de que el trabajo que surgiera de una intuición largamente especulada, excede los límites de la presente investigación, tanto por las dimensiones de lo que se ha podido efectivamente investigar, como por las múltiples aperturas a profundizaciones futuras que presenta.

Se ha podido alcanzar un significativo despliegue de información y en especial un exhaustivo trabajo de campo, como para comprobar que las hipótesis iniciales de identificación de áreas de oportunidad para la recalificación del área central, a partir de su principal avenida, se torna una realidad evidente.

La apreciación detallada de sus arquitecturas, asociadas a sus sustentos catastrales, sus usos y estado de conservación, constituyen un catálogo inédito de una realidad física –que no por conocida ha sido tan puesta en evidencia–, de particular deterioro y abandono de la centralidad urbana original de la ciudad de Montevideo. El catálogo padrón a padrón elaborado puede consultarse en línea: <http://tapcentro.blogspot.com/p/manzanas.html>

Los ciudadanos se han acostumbrado a observar la Av. 18 de Julio como una vía comercial que ha ido cambiando sus ofertas y atracciones, pero siempre desde una mirada a escala de sus plantas bajas.

Las actuaciones públicas tendientes a mejorar el espacio público, las condiciones del tránsito, pavimentos y forestación, solo pueden ser operaciones de maquillaje frente al peso funcional y simbólico de las edificaciones completas.

Funcional, en la aparente muerte por abandono de sus capacidades de albergar funciones útiles para la vida humana para las cuales fueran creadas; y simbólica, en cuanto demuestran la apatía, desidia y pobreza de una sociedad que deja caer en progresivo e in- interrumpido deterioro las estructuras físicas que albergaron la riqueza generada en construcción por las generaciones pasadas. Nada menos que en uno de los ámbitos más representativos de la identidad montevideana.

Las fichas confeccionadas por padrón en las manzanas que limitan el otrora eje emblemático del trazado de la “ciudad nueva”, identifican con precisión que poco más de un tercio del total podrían ser objeto de atención, siendo su situación de las más críticas.

Esto no significa que el resto de los padrones no presenten algún tipo de descuido, sino que cierto tipo de actuación imprescindible sobre los identificados, podría cambiar sustantivamente la vitalidad del área.

7.2 Posibilidades

Se identificaron 114 padrones dentro de los 304 que tiene toda el área estudiada, de los cuales 41 son frentistas a la Avenida 18 de Julio. Muchos de estos últimos son linderos y/o tienen salidas por más de una calle, lo que los hace particularmente interesantes para imaginar programas y usos del suelo compatibles con servicios, conjuntos habitacionales y/o equipamientos necesarios para la sociedad y capaces de aprovechar las múltiples ventajas de una infraestructura urbana completa en todos los sentidos.

La capacidad potencial de metros cuadrados construidos que se señalan en cada caso, pone en evidencia la oportunidad inmobiliaria que los mismos encierran.

Los programas públicos de vivienda para sectores de población joven o jubilados que ya han sido prioridad -para nombrar solo algunos—, se dirigen especialmente a quienes seguramente no verían el Centro como un lugar de pocas opciones, ya que ofrece todas las ventajas de proximidad de servicios, locomoción, vida comercial, cultural y recreativa.

Algunas señales públicas en ese sentido, podrían propiciar las inversiones privadas de promotores que elijan alguna de las oportunidades identificadas en este estudio.

En tal sentido, las acciones promovidas desde la Agencia Nacional de Vivienda y los beneficios tributarios a la vivienda de interés social contenidos en la Ley N° 18795, permiten suponer el inicio de un proceso de renovación que, aprovechando las aún convenientes condiciones de un suelo urbano subutilizado, redunde en una paulatina renovación y/o revitalización del stock edilicio existente.

Algunos incentivos tributarios o créditos blandos para la ubicación de consultorios, estudios u oficinas flexibles para recién ingresados al mercado laboral, podría generar una sinergia de atracción de población trabajadora que no encuentra en otras ubicaciones las ventajas de proximidad a entes públicos y buena locomoción que la zona sostiene.

La identificación de áreas de oportunidad en las 18 zonas señaladas en este estudio, puede ser una primera aproximación a la posibilidad de investigar los casos concretos involucrados, poniendo la lupa en cada caso para encontrar una brecha con la cual empezar un modelo de gestión que paulatinamente, vaya extendiendo su influencia —por simple contagio—, en la calificación de los predios vecinos.

Indicios de interés del mercado se van teniendo, con la presencia de comercios que iniciaran su actividad dentro de los Shopping Center y comienzan a buscar ubicación en esta área. Firmas extranjeras están dando esos pasos señalando el comienzo de una modalidad que ya se ha dado en otras ciudades del mundo: “Volver al Centro”.

No es de despreciar el crecimiento constatado de Montevideo como destino turístico, y el hecho de que el paseo por el Centro, es en todos los casos en los que el destino es esta ciudad, mucho más previsible para el viajero que se aloja en la oferta hotelera del área. Circunstancia que los comerciantes de los Shopping están evaluando cada vez más.

Cabe suponer que es un proceso que se va a ir acentuando, y del cual no deben de estar al margen las autoridades locales, para poder ponerse al frente de una renovación muchas veces expresada como deseo, pero escasamente instrumentada.

7.3 Los efectos del deterioro

Solo para citar algunos números:

- Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas (en base a registros de DGR, DNC, IMM y del propio INE) para el año 2010, el precio promedio de venta de una unidad en propiedad horizontal en el Centro, era de un 84% del precio promedio del m2 de iguales características en todo Montevideo.
- En tanto con respecto a las zonas costeras (Parque Rodó, Punta Carretas, Pocitos, Malvín) el precio de venta en el Centro sería en promedio un 65% menor.
- El precio de venta en el m2 del Centro estaría en un 3% por encima de Ciudad Vieja y un 11% por encima del barrio Unión.
- Los precios del m2 de comercio equivaldrían a un 70% del precio de venta del m2 de vivienda.
- El precio de venta del m2 de comercio en el Centro sería un 65% menos que el promedio para todo Montevideo

Según datos de la consultora inmobiliaria *Valora* citada por el presidente de Grupo Centro, Sr. Nelson Gagliardi (en El País Digital del Domingo 14.08.2011)

- En Pocitos, un local comercial próximo al Shopping, vale en promedio por metro cuadrado un 44% más que el metro cuadrado de un local comercial ubicado sobre la Av. 18 de Julio.
- En tanto que un local comercial en otra zona de Pocitos, vale un 8% menos que el que se ubica en las proximidades del Shopping y un 41% menos que un local ubicado en el Centro fuera de la Av. 18 de Julio.
- En el caso de los alquileres, en Pocitos ocurre que la diferencia es significativamente mayor entre los ubicados en las cercanías del shopping y el resto, suponiendo una brecha cercana al 70%, según Valora.
- En el Centro, en cuanto a los alquileres, la brecha es menor y alcanza el 30%, entre la Av. 18 de Julio y los alrededores.

El costo del suelo --estimado por algunos operadores inmobiliarios consultados--, incidiría hoy en un promedio del 10% en el costo por m2 de construcción en propiedad horizontal para calidades establecidas por la Ley Nº 18795, lo cual sin duda es un dato no menor frente a los costos de otras zonas de la ciudad. Especialmente en barrios de gran dinamismo inmobiliario, donde los inversores presionan para liberar las normativas de áreas caracterizadas que tienen actualmente alturas protegidas.

Sin duda esta situación irá cambiando en la medida que el proceso de revitalización comience a desarrollarse, en función de algunas medidas ya tomadas para la vivienda y de las señales de interés comercial privado constatadas.

Sería el momento para pensar una planificación que encauce el proceso en torno a una idea de interés común y de valorización de la inversión social ya instalada, generando los instrumentos de gestión y negociación actualizada que permita adelantarse a los hechos consumados y trabajar en pos de algunos de los episodios urbanos que se estimen valorables para la recalificación urbana.

7.4 Oportunidades

Del relevamiento del total de las manzanas frentistas a la Av. 18 de Julio entre Plaza Independencia y la calle Ejido, se deducen valores sorprendentes en la capacidad de construcción, solo teniendo en cuenta las sustituciones posibles y las normativas actuales de edificación.

Aun cuando las propuestas de *Colmatación*, *Refuncionalización* y *Recuperación de Galerías* son estrategias de actuación teórica, que -- como toda actuación de índole urbano-territorial se concretaría en el tiempo y en función de los intereses y fuerzas del mercado--, queda verificada en este estudio la capacidad del Centro de ofrecer suelo altamente calificado de la ciudad.

Se identificó una capacidad de construcción de obra nueva de **267.140 m2**. Que sumada a los 39.249 m2 de recuperación de construcciones actualmente subutilizadas, daría **306.389 m2** de áreas posibles de incorporar al Centro.

A ello se agregaría el espacio actualmente ocupado por galerías que es de unos **24.714 m2** de área comercial muchas veces subutilizada o con posibilidades de actualización.

En cuanto a las áreas de los predios que tienen algún frente sobre la Av. 18 de Julio, observamos que en sus 41 predios --sobre los 114 del total analizado--, se concentra el mayor porcentaje del suelo considerado apto para operar en las tres categorías:

- para Colmatación: 120.990 m2
- para Refuncionalización: 24.248m2
- en Recuperación de Galerías: 20.839m2

En toda el área existen 88 predios (51 fósiles, 31 subutilizados y 6 baldíos), que podrían ser objeto de obra nueva, y si bien algunos pueden ser descartables por sus reducidas dimensiones, en ciertas ubicaciones se pueden anexar dando predios mayores.

Sin duda las variables son muchas y el mercado cambia en la medida de que se producen incentivos a la construcción tales como la actual Ley N° 18.795, por lo cual aunque resulte reiterativo, es necesario remarcar que esta situación está calculada en términos abstractos, sin considerar las particularidades que pueden presentarse en cada caso.

Pero es demostrativa de la posibilidad de desarrollo encerrada en una zona aparentemente estancada, pero con todas las condiciones para considerarla un área de oportunidad para su recuperación inmobiliaria.

Sin duda el camino no será fácil ni inmediato, pero lo que aparece como demostrado en esta investigación, es que a poco que se busque una aproximación al tema, se abre un sinnúmero de otras dimensiones en las que vale la pena incursionar.

8 BIBLIOGRAFIA

8.1 General

Ábalos, Iñaki - Herreros, Juan. Áreas De Impunidad. Ed. Actar, Barcelona 1997.

Augé, Marc. Los no lugares. Espacios del anonimato. Ed. Gedisa, 1995.

Fernández, Roberto. Derivas. Arquitectura de la Posurbanidad. San Fe, Argentina, 2001.

Harvey, David. La condición de la posmodernidad. Investigaciones sobre el origen del cambio cultural. Amorrortu, Argentina, 1990.

Koolhaas, Rem et. alt. Mutations, N.York, 2000.

Sassien, Saska. The global city: New York, London, Tokio, Princeton University press, 1991.

Soja, Edward. Postmetropolis. Critical studies of cities and regions. Blackwell, Publishing, 2000

8.2 Particular

Carrión, Fernando. Centros históricos en América Latina. Quito: UNESCO / BID / MCC., 2001

Carrión, Fernando. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. EURE (Santiago), Ago 2005, vol.31, no.93, p.89-100. ISSN 0250-7161

Castells, Manuel y Borja, Jordi en Local y Global, Grupo Santillana de Ediciones, Madrid, España. 1997

Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía. Plan Montevideo, Plan de Ordenamiento Territorial. Montevideo. 1998-2005

Musso, Carlos. Las ciudades del Uruguay. Facultad de Arquitectura, Montevideo. 2003

Pérez Montero, C. La calle del 18 de Julio. Apartado de la Revista del Instituto Histórico y Geográfico del Uruguay. Montevideo 1942

Rojas, Eduardo. "Volver al Centro, la recuperación de áreas centrales"; BID 2004

AA .VV. Seminarios Montevideo. Facultad de Arquitectura, Universidad de la República. Montevideo, 2007

AA .VV. Libro blanco del área metropolitana. Montevideo: Ed. Agenda Metropolitana., 2007

8.3 Referente a la investigación proyectual

Hernández, M. M. 1995. El sentido del proyecto en la cultura moderna , Astrágalo 3, septiembre (Madrid).

Sarquís, Jorge. Investigación Proyectual: Historia de las teorías, los procedimientos y las técnicas.- Theorias, praxis y poiesis, Revista Area No 8, SYCIT, FADU, diciembre 2000.

Sprechmann, Thomas, Capandeguy, Diego, Aguiar, César., La ciudad celeste: un nuevo territorio para el Uruguay del siglo XXI, 2006

Taller Ángela Perdomo, Facultad de Arquitectura, UDELAR. Agrado. Ed. Zona Editorial, Montevideo, 2007