

## Construyendo una ciudad amortiguada

### Sistemas de mediación en la implantación de las torres montevidéanas

Building a Buffered City: Mediation Systems in the Insertion of Montevideo's Towers

**Alvaro Marques Santos**

Instituto de Historia, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU).  
Universidad de la República (Udelar), Uruguay

#### Resumen

El artículo examina cómo la ciudad de Montevideo ha regulado, a lo largo del siglo XX, la incorporación de edificios en altura en sus tejidos existentes, atendiendo a las tensiones propias del desarrollo urbano y la modernidad. Se propone caracterizar a Montevideo como una "ciudad amortiguada", planteada como una forma de gestión urbano-cultural que contiene y condiciona los impulsos verticales y la búsqueda de singularidad asociada a los edificios-torre. Para ello, se reconstruyen episodios normativos, se analizan casos arquitectónicos –construidos o proyectados– y se consideran discursos e imaginarios culturales que los acompañan. Desde una perspectiva interpretativa e histórico-urbana, se sostiene que la ciudad negocia estos impulsos mediante estrategias de mediación y equilibrio, lo que permite comprender la persistencia de ciertas formas urbanas y de un modo particular de producción de ciudad.

Palabras clave: Montevideo, torre, verticalización, mediación

#### Abstract

The article examines how the city of Montevideo regulated, throughout the twentieth century, the incorporation of high-rise buildings into its existing urban fabric, addressing the tensions associated with urban development and modernity. It proposes to characterize Montevideo as a "buffered city," understood as a form of urban-cultural management that contains and conditions vertical impulses and the pursuit of singularity associated with tower buildings. To this end, the article reconstructs regulatory episodes, analyzes architectural cases – both built and projected– and considers the cultural discourses and imaginaries that accompany them. From an interpretative and historical-urban perspective, it argues that the city negotiates these impulses through strategies of moderation and balance, which help explain the persistence of certain urban forms and a particular mode of city-making.

Keywords: Montevideo, tower, verticalization, mediation

El “paisito” más que un modelo cultural fue o es un estado de ánimo. Y esa ha sido hasta ahora la formulación implícita más cercana al espíritu de “lo pequeño es hermoso”.

HUGO ACHUGAR

La desmesura o lo gigante no forman parte del repertorio de lo uruguayo. Su condición de país “petizo”<sup>1</sup>, en la frontera entre dos gigantes como Argentina y Brasil, lo convierten en un estado de amortiguado bienestar (Achugar, 1992), el que, según Real de Azúa

No implica tanto (...) una aminoración de las tensiones políticas ostensibles ni aún siquiera las del conflicto social que subyazga en ellas. Más bien habrá de acentuarse la noción de una ‘debilidad de implantación’ de los sistemas de poder político y social capaces de caracterizar cada etapa. Esta (...) implicará en la historia del país mayores posibilidades de manifestación para determinadas corrientes o fenómenos no-dominantes, (...) que facilitaron la transición a la etapa que siguió y la hicieron más fluida, menos costosamente conflictual. (Real de Azúa, 1973, p.17)

Al igual que en otros ámbitos, la cuestión del aumento de las alturas y especialmente de la incorporación de torre moderna como nueva tipología edilicia, llega al Uruguay, y en particular a Montevideo, de una manera moderada, a diferencia de lo que sucede en su región. “A pesar de los cambios formales” y “tipológicos, con distintos requerimientos funcionales e higiénicos, con diferente ocupación del suelo,” la arquitectura moderna de primera mitad del siglo XX se inserta en nuestra ciudad sin generar una ruptura irreversible en los tejidos urbanos (Garabelli, et al., 1991, p. 39).

Las normas urbanísticas de esas primeras décadas, que no pretendieron romper con la ciudad existente más allá de ordenarla siguiendo los preceptos modernos, permitieron generar unas cualidades urbanas que aún perduran, logradas a partir de un intenso control morfológico, así como una cuidada incorporación de nuevas tipologías y programas arquitectónicos, que hoy caracterizan y hacen reconocible a Montevideo: “los montevideanos han hecho todo lo posible para

quedarse en la primera mitad del siglo XX, con un instinto natural para frenar la modernidad y su estrés” (Martínez, 2019).

Este artículo<sup>2</sup> propone analizar cómo la ciudad de Montevideo ha gestionado los procesos de verticalización de su tejido urbano a lo largo del siglo XX, identificando distintas estrategias de mediación –normativas y excepcionales– utilizadas en diferentes períodos históricos para amortiguar la presencia de los edificios-torre. Su escasa cuantía –alrededor de cien a lo largo de un siglo (Capandeguy, 2024)–, en una ciudad caracterizada por sus aparentes escala prístina y homogeneidad morfológica y social, en la que los procesos urbanos se dan de manera más ralentizada que en la región, permite verificar su relativa o apaciguada adaptación.

El estudio vincula las diferentes normativas urbanas de Montevideo con algunas de las torres representativas de cada período, a través del concepto de mediación; aquí entendido como el conjunto de operaciones normativas, morfológicas y culturales que, sostenidas en el tiempo, contienen y condicionan la incorporación de nuevas alturas, articulando la realidad construida con las cambiantes demandas de la ciudad moderna. Estos sistemas de mediación producen una ciudad amortiguada –en los términos de Real de Azúa– que habilita la inserción de nuevas tipologías edilicias, a la vez que pretende mantener las características intrínsecas que la definen. Para llevar adelante este estudio, se analizaron las normativas urbanas y edilicias pertenecientes a los Digestos Departamentales históricos y vigente, identificando su proceso evolutivo, así como se realizaron consultas personales a actores involucrados a casos de estudio concretos.

Es relevante entender que, si bien esta serie de normativas montevideanas acompañan también las ideas internacionales de cada tiempo, no incorporan específicamente a la torre dentro del repertorio validado como forma de construir ciudad. Su búsqueda de la individualidad, la verticalidad, la condición exenta, la diferenciación con respecto al contexto, propias del urbanismo moderno, así como de la ciudad archipiélago contemporánea (Aureli, 2011, p. 177), se amortiguan con una visión urbana que apela a cuidados mecanismos excepcionales, así sean igualmente regulados. Se definen así tres sistemas

de mediación diferentes, asociados a distintas formas de pensamiento a lo largo del siglo XX: Mediación de avanzada (comienzos del siglo XX), por Conveniencia (mediados) y por Regulación (finales del siglo XX y principios del siglo XXI). Cada sistema adecúa las torres, amortigua su presencia, a una imagen urbana preconcebida y en diálogo con la ciudad existente.

### Mediación de avanzada: hacia la ciudad del futuro

La primera de ellas, que se puede denominar como Mediación de avanzada, se da a comienzos del siglo XX, y parte de la potencia innovadora de un Estado batllista pujante y transformador (Real de Azúa, 1973). Como sociedad moderna, su identificación es con la imagen del futuro: la ciudad, así como los edificios a construir, serán la repercusión de las ideas de modernidad predominantes en el concierto internacional, donde la construcción de una nueva sociedad vendrá de la mano de la realización de espacios colectivos y grandes equipamientos de relevancia

urbana, donde destaca la concreción en esas primeras décadas de la Rambla Sur como obra paradigmática de esta forma de pensamiento.

Sin embargo, más allá de esta pujante modernidad, existe una vocación mediadora en cuanto a la inserción de nuevas edificaciones propias de las ciudades en crecimiento de comienzos del siglo XX: la torre y el rascacielos.<sup>3</sup> Como tipos arquitectónicos representativos de esta modernidad, se ubican en Montevideo con ciertos márgenes de adecuación a la realidad local de muy bajas alturas. El parámetro de altura aparece por primera vez regulado de forma general en 1885,<sup>4</sup> estableciendo de manera homogénea su dimensión en relación al ancho de las vías a partir de cuestiones higienistas, y es durante las primeras décadas del siglo XX cuando aparecen los primeros ordenamientos reguladores particulares, especialmente en los alrededores de algunas plazas<sup>5</sup> o el borde portuario.<sup>6</sup> Si bien la mayor altura comienza a aparecer como una preocupación en sí misma, se expresa más en la regulación "caso a caso" de ciertos edificios, y no desde la creación de normativas acordes.



Figura 1. Palacio Salvo sobre su entorno (izquierda) y fachada posterior del Palacio Municipal (derecha). Fotografías del autor.

Los edificios de mayor altura que caracterizan a este sistema de mediación son en un primer momento los de renta privados, como el Palacio Salvo (Figura 1) del arquitecto Mario Palanti, el Palacio Díaz de los arquitectos Gonzalo Vázquez Barrière y Rafael Ruano, o el Palacio Lapido de los arquitectos Juan Aubriot y Ricardo Valabrega, los que reproducen ahora en formato de torre, el destaque vertical que ya aparecía en las esquinas de la ciudad decimonónica por medio de cúpulas y otros remates, pero manteniendo una relación acorde al entorno de alturas proyectadas. Como analiza Virginia Bonicatto (2011) para el caso bonaerense, pero también extrapolable al montevideano, por su sucesivo crecimiento y destaque en el perfil urbano, las edificaciones en altura de este período “no fueron fruto de una disposición estatal o municipal, sino producto de necesidades simbólicas y económicas de actividades privadas o corporativas que buscaban su sitio en la ciudad” (Bonicatto, 2011, p. 110). A partir de estas torres adosadas a los cuerpos bajos, comienza a definirse un nuevo *skyline* en la ciudad, lo que, si bien pudo parecer desmedido por su escala en su momento, prefiguraba la conformación de la ciudad futura, en la expectativa de un crecimiento vertical que se daba a la par de otras metrópolis de la región.

A partir de los años 40 se identifica la aplicación de la actitud mediadora, ahora a la construcción de edificios públicos, como el emblemático Palacio Municipal (Figura 1) que, si bien es en sí mismo una torre exenta, se implanta en base a cuerpos bajos y basamentos que por su simetría destacan su presencia en el paisaje urbano, a la vez que reducen su escala a nivel de peatón. Cabe mencionar que originalmente el cuerpo principal correspondiente a la torre se proyectó con mayor altura, la cual se vio reducida por problemas económicos al momento de su construcción. Ya entrados los años 50, esta elevación de la altura sobre basamentos se plasma en las propuestas de la sede “19 de Junio” del Banco República del arquitecto Ildefonso Aroztegui, así como ya en formato de bloque horizontal con amplias fachadas longitudinales y testeros ciegos, en las propuestas para el Banco Hipotecario, el Banco de Previsión Social, la Asociación Cristiana de Jóvenes o el Sanatorio del Casmu, todos ubicados en el Centro Administrativo generado en el encuentro de las avenidas 18 de julio y Sierra, actual Fernández Crespo.

Ambos momentos, el del empuje vertical a manos de inversiones privadas primero, así como en el desarrollo de edificios públicos posteriormente, dan cuenta de un cambio de postura, de la ciudad liberal del siglo XIX –adentrada en el siglo XX– donde las torres de propiedad privada destacaban por sobre el resto, a una ciudad moderna pensada desde lo colectivo, de forma ordenada, con edificios públicos que jalonan el territorio. Quizás la mayor concreción desde el punto de visto teórico-proyectual sea el Anteproyecto del Plan Regulador de 1930 (Cravotto, De los Campos, Michellini, Puente, Ricaldoni, Tournier, 1930) en el que se propone ubicar torres en el borde perimetral de la ciudad donde originalmente existían casas-quinta. Posicionadas sobre un amplio manto verde conceptual, se incorporan de forma abstracta como tipología curiosa para el repertorio montevideano, a la vez que funcionan como bastiones contenedores de la expansión urbana, gran preocupación de sus autores.

### Mediación por conveniencia: la fantasía de ser o no ser

A fines de los años 50 encontramos un Estado en franco estancamiento (Real de Azúa, 1964), con un enlentecimiento económico producto de la segunda posguerra, que conlleva a una nostalgia por el viejo batllismo. Desde el gobierno montevideano en 1947 (Intendencia de Montevideo (IM), 1947) se inicia un proceso regulador con la normalización de parámetros urbanos generalizados, que pasa primero por la derogación en 1952 de las alturas de 1885, y que se concreta posteriormente en 1957 en el Plan Director, el que propone la regulación de la ciudad en base a normativas de índole restrictivo y homogeneizante. La consolidación edilicia dentro del territorio urbano del bulevar perimetral Artigas es definida a través de parámetros genéricos que reconocen una forma de ocupación de suelo particular, donde prima un tejido compacto con alta ocupación de suelo. Con respecto a la expansión de la mancha urbana por fuera del bulevar, ésta es pensada a partir de la generación de un tejido distinto al de las áreas centrales: una ciudad con retiros frontales,<sup>7</sup> y una ocupación de suelo controlada a partir del establecimiento de una huella máxima. En cuanto a la dimensión vertical, se establecen nuevas alturas que aún siguen siendo genéricas, homogéneas y

dependientes del ancho de las vías, a no ser por ciertos ordenamientos concretos. Así, se determina una ciudad con un potencial edilicio continuo, donde la casuística, o el mercado determinarán cómo se dará la densificación al interior de la trama urbana. Al igual que en un campo fértil esto “favorecería (...) la multiplicación sin límite de las flores” (Achugar, 1992, p. 86). No hay de manera explícita una idea de completamiento final de la ciudad, sino la oportunidad de otorgar a todas sus parcelas los mismos derechos edificatorios, lo cual es el reflejo de una mirada propia del Estado, centralizada, y que pretende regular el comportamiento de todos los ciudadanos de forma ordenada e igualitaria.

En este período se propone el ordenamiento de la Rambla de Pocitos, del que resulta una imagen semejante a la de Copacabana en Río de Janeiro, con alturas y perfiles homogéneos, como frente costero de un barrio de creciente sustitución edilicia. Incide la Ley de División Horizontal de la Propiedad (Ley 10 751, 1946), que contrariamente a su propósito,

acentuó las diferencias del valor de la tierra, encareciendo las áreas privilegiadas con

mayor demanda –favoreciendo su apropiación por los sectores de mayores ingresos– y aumentando la especulación inmobiliaria. Promovió el desarrollo del tipo edilicio de apartamentos en altura y entre medianeras, implicando cambios en la morfología urbana y en la densidad de habitantes de las áreas centrales y costeras próximas, así como en los bordes de avenidas y bulevares, promoviendo el reemplazo de valiosos ejemplos arquitectónicos. (IM, 1998. Cap.1.3.2).

Es de destacar que el tejido original se caracterizaba por viviendas individuales del tipo casona exenta, en predios de mayor tamaño al de las áreas centrales, lo que podría haber propiciado otro tipo de ocupación a la manera en cómo San Pablo reguló y permitió sustituir el tejido de Higienópolis en los 60, o Santiago de Chile el de Providencia en los 80, ambos basados en una condición aislada de la edificación en altura, situación que no se dio en Montevideo.



Figura 2. Edificio Positano (izquierda) y Edificio Malecón (derecha). Fotografías del autor.



Figura 3. Conjuntos cooperativos UCOVI (izquierda) y Complejo Bulevar (derecha). Fotografía del autor.

Los únicos edificios que se diferencian de este modelo urbano homogéneo, son aquellos que proponen una forma de ocupación distinta por las características singulares de su parcela o la trama urbana. Como ejemplos de esta Mediación por conveniencia se encuentran una serie de edificios realizados hacia finales de los años 50 y principios de los 60 como el Edificio Positano de los arquitectos Luis García Pardo y Adolfo Sommer Smith,<sup>8</sup> el Edificio Malecón de los arquitectos Humberto Delfino y Vicente Grucci Ramos (Figura 2), así como los bloques-pantalla del Edificio Panamericano de Raúl Ángel Sichero Bouret, Ernesto Kimelmann y Jorge Di Pólito, o el Edificio Ciudadela del mismo Sichero y Ernesto Calvo, que dan cuenta de situaciones excepcionales dentro de la ciudad, con una posición exenta –o semiexenta en algunos casos– respecto del entorno. Estos ejemplos, junto a otros, con una inserción acotada y contenida dan cuenta de la acción limitante de un incipiente código amortiguador montevideano (Marques, 2024).

Como agrupamientos edilicios, destacan a principios de los años 70 a partir del sistema de

ahorro previo del cooperativismo, acompañado por la Ley de Vivienda de 1968, la concreción de grandes conjuntos urbanos cooperativos como el Complejo Bulevar de los arquitectos Ramiro Bascans, Thomas Sprechman, Hector Viglicca, y Arturo Villamil, o el conjunto UCOVI (Figura 3), de los arquitectos Enrique Benech, Nelson Inda, Isidoro Singer y Juan Carlos Vanini. Estos resuelven la forma de habitar en comunidad a partir de grandes bloques facetados, que integran la tipología torre en la forma de su organización funcional y su estructuración vertical. Se alcanzan así mayores alturas y densidades, integrando ideas propias del Team X como el uso de calles corredores y amplios espacios abiertos de uso colectivo, o sectores en espera, recreando la complejidad de la ciudad misma. En otros casos de este sistema cooperativo, con lotes de menor tamaño, es la mayor altura la que permite el desarrollo de este tipo de agrupación, ya sea en forma de bloque o de torre.



Figura 4. Plan de Renovación Urbana Barrio Sur, formulado por la Dirección del Plan Regulador de la IM en 1971 utilizando la Ley de Vivienda de 1968 (izquierda) y la Torre Patria emergiendo en el paisaje urbano (derecha). Fotografía del autor.

En esta misma época, y también a partir de la Ley de Vivienda, se produce desde la Oficina del Plan Regulador de la Intendencia de Montevideo, el Plan de Renovación Urbana del Barrio Sur, incorporando torres como forma de densificar un borde costero que había permanecido descaracterizado desde la realización de la Rambla Sur. Estas torres se despliegan en dos etapas: una que plantea torres exentas en predio individuales ubicados en el encuentro de la trama urbana tradicional con el trazado de la rambla, y otra que desarrolla torres sobre un manto verde que colinda con el parque costero, el cual no es atravesado por las calles del centro de la ciudad debido a su posición topográfica. Esta estrategia permitió definir un frente costero claro y unificado, que desde la vivienda social apoya la noción de una ciudad abierta y colectiva.

No obstante, la torre exenta no aparece en la normativa como forma explícita de hacer ciudad sino hasta casi finalizada la década del 70, cuando son introducidos los Edificios Sobreelevados, acorde con la liberalización de la economía –que incluye la desregulación del mercado de suelos y alquileres, coincidiendo con

el período dictatorial que vivió el país–, y que aplican a toda el área urbana con el “fin de promover el uso más libre del espacio urbano e introducir nuevas posibilidades en la conformación del paisaje de la ciudad” (IM, 1979). Contrariamente a una visión de una ciudad homogénea, la casuística de su ubicación – producto del cruce del tamaño y dimensión de los predios, y los anchos de las vías a la que enfrenta–, así como su excepcionalidad y la explotación al máximo de la parcela, dan cuenta de alteraciones morfológicas y paisajísticas en barrios de muy baja altura, que propiciaron además mecanismos de segregación socioespacial que se profundizaron a lo largo de los años 80. La pretensión de regular las torres es el punto cúlmine de este tipo de Mediación por conveniencia devenida de la década previa: ahora se resuelven de forma genérica, como excepciones reguladas. Se podría hablar de un estado de excepción normativa generalizado en el formato de normativa flotante, que discurre de manera latente y aflora en los sitios de mayor concentración económica. Este tipo de mediación deja entrever la mirada propia de su tiempo: si el futuro era la imagen característica de las primeras décadas del siglo XX, desde mediados

de siglo es la fantasía la que caracteriza a este tipo de actuaciones: la fantasía de ser un Uruguay que ya no es, de no perder la ciudad existente a la vez que se aceptan los cambios venideros, de pretender ser como otras ciudades de generación, crecimiento y dinámica absolutamente diferentes: la ficción de ser una metrópolis.<sup>9</sup>

### Mediación por regulación: el pasado amortigua la ciudad

Hacia el año 1986 se introducen modificaciones en los Edificios Sobreelevados (IM, 1986) a partir del inicio de una búsqueda de un nuevo tipo de regulación más cercana a las realidades locales. Esto coincide con la creación del Régimen Patrimonial de la mano de la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja en 1982, la

determinación de Áreas Caracterizadas dentro de la ciudad en 1984,<sup>10</sup> así como posteriormente la incorporación de la norma de acordamiento en altura en el barrio Punta Carretas (IM, 1994b) y la cautela de alturas de 1995 (IM, 1995) previa a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT o Plan Montevideo) de 1998. La publicación del documento "Visión de Ciudad" (IM, 1994a) es muy elocuente en cuanto a los postulados que llevan a esta concreción, incluyendo la preocupación de cómo regular las alturas a través de reglas morfológicas articuladoras y muy precisas, así como el tratamiento de los casos excepcionales. Esto último decanta posteriormente en la incorporación de la noción de Régimen Específico de Gestión de suelo en el propio POT, por el cual se permite el estudio de parámetros especiales para casos concretos, con la correspondiente anuencia del legislativo departamental.



Figura 5. Torre en una esquina del Complejo CH109 (Conjunto Rambla) de 1987 vista desde el patio-pasaje interior (izquierda; fotografía del autor). Maqueta del complejo World Trade Center-Montevideo Shopping con la primera propuesta de 1993, en la que se observan además de las torres de oficinas con basamentos y cuerpos escalonados más bajos con destino vivienda (derecha; gentileza arquitecto Isidoro Singer).

Con la aprobación del POT se consagra una nueva forma de entender la ciudad basada en la búsqueda de equilibrios socio territoriales, posicionándose como instrumento ordenador el territorio, ahora contenido en cuanto a alturas, a partir del reconocimiento de las características propias de cada barrio o avenida. La definición genérica de alturas a partir de los anchos de vías desaparece, así como las torres sobreelevadas son borradas de las ordenanzas. Con la idea de una ciudad equilibrada, que reniega la altura como generadora de progreso, y que pretende articular pasado y presente mediante una serie de recursos morfológicos, se genera una forma urbana de borde cerrado y corazón abierto en aquellas zonas con mayor altura como las centrales, costeras o en algunas avenidas, disminuyendo drásticamente al interior de los barrios, siendo completada por edificios entre medianeras. Únicamente aparecen potenciales edificios-torre en un sector del barrio Malvín, en el que se plantean una serie de reglas formales como basamentos o separaciones que, si bien permitirían torres, han devenido incluso en edificios-pantalla resultado de la fusión de predios. También en la zona de la Aguada donde

se despliega el denominado Plan Fénix, cuyo caballito de batalla es la Torre de las Telecomunicaciones de ANTEL, a partir de la cual gira toda una operación de pretendida imagen global. Su referente inmediato es Puerto Madero en Buenos Aires, el que a su vez se vincula con la Ciudad Global de Saskia Sassen en los ejemplos de la Barcelona Olímpica, el Battery Park y el Canary Wharf. Espacios definidos y contenidos para propiciar la altura, rodeados de un mar de tranquilidad.

Esto se acompaña de varios gestos amortiguadores genéricos. Cabe destacar que incluso diversos edificios que fueron tratados de forma excepcional en su tiempo, funcionan hoy en día como verdaderos disciplinadores urbanos: nada puede superar en sus respectivos entornos la altura del Salvo, de la Torre de Antel, del Palacio Municipal o del Panamericano. Su lectura actual habla más de un pasado determinante que de perspectivas de ciudad futura a partir de estratos temporales solapados.



Figura 6. Diamantis Plaza (2008), como sustitución de una antigua fábrica en el barrio Malvín, producto del Régimen Específico de 1998 (izquierda) y Estrellas del Sur (2015) también sustituyendo una fábrica en área central, otro Régimen Específico (derecha). Fotografías del autor.

Sin embargo, al mismo tiempo, los instrumentos de gestión del Plan permiten incorporar controladamente, grandes equipamientos urbanos, incluidas las torres, que generarán en el siguiente siglo los nuevos enclaves dinamizadores del territorio metropolitano. La utilización del Régimen Específico (IM, 1998, Artículo D.223.40), permite gestionar aquellas propuestas que por su singularidad no siguen los patrones regulados por zonas. A diferencia de los períodos anteriores, ya no se consideran como excepciones, sino que se los incorpora como modificaciones al mismo Plan, asumiendo ahora nuevas reglas de juego como el cobro por compensación urbana.<sup>11</sup> Dicho de otra forma, el Plan prevé su propia actualización a partir de los casos excepcionales.

Desde el punto de vista de las mayores alturas, estas concreciones fuera de la normativa general se han dado ya desde finales de los años 90 y a lo largo del siglo XXI, con dos estrategias amortiguadoras distintas. La primera basada en contenerlas dentro de enclaves urbanos, apartando esos suelos de las normas vigentes y permitiendo libertades morfológicas y de intensificación de usos impensables fuera del recinto. Destacan el World Trade Center Montevideo (Figura 5) de los arquitectos Isidoro Singer, Ruben Flom y Ernesto Kimelman, como el

primer Proyecto Urbano de Detalle privado regulado desde esta forma de hacer ciudad. En un principio, ya en 1993 se planteó una suerte de zonificación interna bajo la cual se permitían con distintas tipologías, la agregación de distintos usos urbanos por parcela, destacando las dos torres originales que no superan los 25 niveles, más allá de lo extenso del área. Puede observarse en la propuesta, la generación de extensos basamentos y diversos escalonamientos, que permiten integrar las diferentes escalas y promover así una idea de urbanidad propia de la ciudad fuera del enclave (Isidoro Singer, comunicación personal, 6 de junio de 2025). En una segunda fase ya entrado el siglo XXI, ahora de la mano de los arquitectos Flom y Kimelman, la intensificación de los usos terciarios fue acompañada con un cambio de escala y una modificación morfológica interna, donde las torres de oficinas pasaron a tomar un protagonismo originalmente no pensado. Posteriormente se desarrollarían otros conjuntos bajo esta modalidad, entre los que destacan el Diamantis Plaza (Figura 6) de los arquitectos Gómez Platero en el barrio Malvín, o el Estrellas del Sur de los arquitectos Christoff y De Sierra en el barrio Sur. En ambos se observa la ecualización de alturas al interior de sus predios, proponiendo diversas relaciones con sus entornos consolidados.



Figura 7. Torre del Congreso en la zona de Tres Cruces (2007, izquierda) y Edificio Plaza Alemania (2008-2019, derecha), ambos evidenciando reglas articuladoras. Fotografía del autor.

Una segunda forma de trabajar la altura, es a través de la inserción de edificios excepcionales dentro de la trama urbana y ya no aislados. En estos, se incorporan los artilugios mediadores propios del plan de manera directa, haciendo de la torre montevideana un espécimen específico amortiguado en cuanto a su relación con el entorno. En el caso de la Torre del Congreso de los arquitectos González Conde (Figura 7), ubicada en Tres Cruces –el lugar de más alta complejidad urbana de la ciudad–, se observa un destaque pronunciado de la esquina, el cual se va amortiguando con sucesivos escalonamientos que acompañan lo que fue el parcelario original ya desaparecido. Este se ve incluso reflejado en el tratamiento de cada fachada, como si la torre fuera producto de la agregación de diferentes edificios adosados en vertical, tratando cada lateral como medianeras perforadas por pequeñas ventanas. Más recientemente en el tiempo, el edificio Plaza Alemania del arquitecto Rafael Viñoly, despliega una estrategia de verticalización y liberación de suelo con cesiones al espacio público mediante la incorporación de una plaza pública. Curiosamente, la torre si bien es exenta, presenta dos basamentos a la manera de pies, que parecieran querer vincularse con la altura mucho más baja de la construcción lindera, ya sea esto el resultado de una negociación urbana o una autorregulación de los propios proyectistas como forma de diligenciar más rápidamente la gestión de su autorización.

La visión a finales del siglo XX es la de una ciudad controlada, regulada, donde las excepciones se contienen. Como explica Achugar, “las normas son en definitiva el límite, y el límite ha implicado en el Uruguay del siglo XX no una forma de regular, sino una manera de reprimir tanto al débil como al enemigo circunstancial” (Achugar, 1992, p.87).<sup>12</sup>

## Conclusiones

A lo largo de un siglo, las torres montevideanas han estado bajo la mirada de una incisiva lupa, y su forma final es producto de largos procesos de negociación urbana. A diferencia de otras urbes latinoamericanas, Montevideo ha amortiguado su presencia a partir de distintas estrategias de mediación, asociadas a diferentes posturas urbanas. Desde la aceptación de los procesos de

modernización de comienzos del siglo XX, a la protección de los entornos urbanos propia de las miradas de fines de siglo. Los sistemas de mediación analizados dan cuenta de estas distintas formas de concebir la ciudad y de las maneras consecuentes de limitar y contener la presencia de edificaciones que pudieran alterarla.

La torre, como tipología moderna y de genealogía abstracta independiente de cualquier entorno, fue amortiguada a la realidad montevideana, principalmente en su altura y sus relaciones a nivel de peatón, resultando en una particular forma urbana. Con escasos casos de liberación absoluta, desde la normativa predomina su contundente contención devenida de regulaciones restrictivas o procesos excepcionales limitadores. La Mediación de Avanzada, con una regulación precisa pero que admite la diferenciación e intensificación en altura pensando en la generación de una futura metrópolis; la Mediación por Conveniencia, que logra comprender la singularidad de ciertas situaciones y su posible desapego de las normas de concepción genérica, la Mediación por Regulación, que codifica y limita la forma de adaptarse a la ciudad existente, dejando el universo de casos excepcionales a una definición de enclaves específicos.

En un mundo en el que muchas ciudades discuten actualmente acerca de la densificación de la mano de mayores alturas,<sup>13</sup> y donde se produce un rescate y redefinición de la idea de morfología urbana como forma de comprensión de los procesos contemporáneos,<sup>14</sup> la mirada montevideana a través de sus estrategias de mediación puede aportar datos interesantes en cuanto a soluciones particulares asociadas a los entornos específicos, con las correspondientes valoraciones de sus aciertos o errores.

La relación estudiada entre formas de pensamiento y estrategias de mediación aplicadas en cada momento, permite además aventurarse a identificar cuál sería el tipo de mediación producida en la contemporaneidad, a casi treinta años de la aprobación del POT. A partir de experiencias recientes como el Programa Montevideo Más Cerca que propuso aumentar la altura en las principales avenidas del área intermedia de la ciudad, estableciendo la tipología torre con basamento para su desarrollo, así como la regulación caso a caso pauta durante la Cautela patrimonial del Centro de Montevideo,

que generó mayores alturas puntuales como contrapartida al mantenimiento de antiguas edificaciones como basamento, podría identificarse un nuevo tipo de Mediación por relaciones. Esta parece comenzar a dejar a un lado las regulaciones de tipo hiperprescriptivas, cambiándolas por lineamientos basados en vínculos más abiertos con el entorno. Este sistema de mediación pareciera apostar por una inserción de edificios en altura con un cuidado diseño arquitectónico como forma de renovar espacios urbanos, muchas veces degradados o descaracterizados, manteniendo las condiciones propias de una ciudad que aún se percibe como amortiguada.

<sup>3</sup> “A diferencia de los rascacielos, que de algún modo conservan un halo mítico vinculado a la humana vocación de proyectarse a los cielos, las torres son respuestas desencantadas a las demandas de máximo aprovechamiento del suelo, máxima eficiencia funcional y máxima ganancia”. (Liernur, 2004).

<sup>4</sup> Ley 1816, de Construcciones.

<sup>5</sup> Por ejemplo, la Plaza Independencia (Resolución 30 de setiembre de 1929) o la Plaza San Martín (Resolución N°6713 15 de agosto de 1949).

<sup>6</sup> Ordenación con frente a la Rambla Franklin D. Roosevelt. Decreto N°6637 (07 de julio de 1949).

<sup>7</sup> Concretados a partir de servidumbres *non edificandi* de forma extendida y ya no aplicados únicamente a las avenidas, que ya estaban reguladas desde 1912.

<sup>8</sup> Tal como expone Juan Pablo Tuja, en el caso del Positano hubo “un fuerte intercambio con las autoridades municipales para lograr una mayor altura que la permitida inicialmente.”

<sup>9</sup> En la región, el derrotero de la incorporación de la torre ha sido completamente distinto al montevideano: Buenos Aires incorporó a la torre como edificios de perímetro libre en las ordenanzas de los años 50, potenciándola en las normas de los años 70; Santiago de Chile las habilita recién en los años 60 de la mano del Plan Regulador Intercomunal, pero es durante los años 80 cuando las libera y a la vez las parametriza con su normativa de rasantes; mientras San Pablo permite su crecimiento en las áreas centrales, limitando a fines de los 50 su edificabilidad, y habilitando la expansión de la ciudad por medio de la densificación.

<sup>10</sup> Informe de Áreas Caracterizadas, elaborado por un grupo técnico conformado por la Intendencia de Montevideo y la Sociedad de Arquitectos del Uruguay.

<sup>11</sup> Se incorpora en 1998 el cobro de precio compensatorio por mayor aprovechamiento, el que se asocia principalmente a propuestas de mayor altura.

<sup>12</sup> En este marco, la torre se comportaría como el enemigo circunstancial al que refiere Achugar.

<sup>13</sup> Tanto la modificación del skyline londinense, como la propuesta de la Tour Triangle de Herzog & de Meuron en París, o los edificios hiper esbeltos en Manhattan, entre otros, siguen generando diversas críticas por su pertinencia y relación con los entornos consolidados.

<sup>14</sup> Organizaciones como el *International Seminar on Urban Forum* propugnan por el rol de la morfología en las construcciones de ambientes urbanos dignos, y su estudio desde una mirada interdisciplinar.

## Notas

<sup>1</sup> País petizo: según Achugar, categoría pensada para cierta mentalidad muy característica del Uruguay, pero no exclusiva, basada en la megalomanía y sus derivados, o una variación enferma de la pequeñez.

<sup>2</sup> Una versión inicial de este trabajo bajo el título “Mediaciones montevideanas: Las torres entre una ciudad amortiguada y la ficción de una metrópoli” fue presentada y discutida en el 1° Congreso Internacional. HiCA - Historia de las construcciones en altura “La verticalidad en las Américas entre los siglos XIX y XX”, desarrollado entre el 23 y el 25 de octubre de 2024, en La Plata, Argentina.

## Referencias

- Achugar, H. (1992). *La balsa de la medusa. Ensayos sobre identidad, cultura y fin de siglo en Uruguay*. Ediciones Trilce.
- Aureli, P.V. (2011). *The possibility of an absolute architecture*. The MIT Press.
- Bonicatto, V. (2011). Un lugar para la excepción: Problemáticas en torno a la ubicación del rascacielos en Buenos Aires entre 1909 y 1929. *Anales Del Instituto De Arte Americano E Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazso"*, 41(1). <https://iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/article/view/393>
- Capandeguy, D. (2024). Prólogo. En A. Marques, *El derrotero esquivo: La torre como especie urbana en el Montevideo contemporáneo* (pp. 13–14). Ediciones Universitarias.
- Cravotto, M., De los Campos, O., Michellini, S., Puente, M., Ricaldoni, A., y Tournier, H., (1930). Anteproyecto del Plan Regulador de Montevideo. Autor.
- Liernur, F. (2004). Torre. En F. Liernur y F. Aliata (Comps.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (Vol. s-z, pp. 119-121). Clarín Arquitectura.
- Garabelli, L., García Miranda, R., y Russi, M. (1991). *La arquitectura renovadora: su incidencia en el tejido urbano de Montevideo*. Clio.
- Intendencia de Montevideo. (1947). Decreto 5330. Ordenanza sobre amezanamientos y fraccionamientos de tierras y servidumbres 'non edificandi'.
- Intendencia de Montevideo. (1957). *Compilación de Leyes, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones relacionadas con la construcción de edificios* (Tomo 1).
- Intendencia de Montevideo. (1979). Decreto N 19 507.
- Intendencia de Montevideo. (1986). Decreto N 23 138.
- Intendencia de Montevideo. (1994a). *Visión de ciudad. Documento de discusión*. Intendencia de Montevideo.
- Intendencia de Montevideo. (1994b). Decreto 26 453.
- Intendencia de Montevideo. (1995). Decreto 26 700.
- Intendencia de Montevideo. (1998). *Plan de Ordenamiento Territorial*.
- Uruguay (s.f.). *Ley 1816 de Construcciones*.
- Uruguay (1946). *Ley 10 751 de Propiedad Horizontal*.
- Marques, A. (2024). *El derrotero esquivo. La torre como especie urbana en el Montevideo Contemporáneo*. Ediciones Universitarias.
- Martínez, M. (26 de marzo de 2019). El encanto decadente que sitúa a Montevideo en la cima de las ciudades latinoamericanas. *El País*. [https://elpais.com/sociedad/2019/03/25/actualidad/1553539191\\_185403.html](https://elpais.com/sociedad/2019/03/25/actualidad/1553539191_185403.html)
- Real de Azúa, C. (1964). *El impulso y su freno*. Ediciones de la Banda Oriental.
- Real de Azúa, C. (1973). *Uruguay, ¿una sociedad amortiguadora?* Ediciones de la Banda Oriental.
- Tuja, P. (2018). *El proceso de proyecto del edificio Positano y el proceso de interpretación*. Ediciones Universitarias.

## Alvaro Marques Santos

Arquitecto, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU) Universidad de la República (Udelar). Magister en Historia y Cultura de la Historia y la Ciudad Universidad Torcuato Di Tella (UTDT). Candidato a Doctor (FADU, Udelar) Investigador del Instituto de Historia, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU). Universidad de la República (Udelar), Bulevar Artigas 1031, Montevideo, Uruguay.

[alvmqs@gmail.com](mailto:alvmqs@gmail.com)

<https://orcid.org/0009-0007-3751-5509>