

**INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO**

**DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
DIVISION PLANIFICACION TERRITORIAL**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y  
MEJORA DE CARRASCO Y PUNTA GORDA**

**VOLUMEN II  
MEMORIA DE ORDENACION**

---

**SUMARIO**

**CAPITULO II.1  
JUSTIFICACION URBANISTICA Y  
DIRECTRICES ESTRATEGICAS**

**CAPITULO II.2  
ESTRUCTURA DE LA ORDENACION**

**CAPITULO II.3  
ORDENACION POR VIA NORMATIVA**

- II.3.1 Área 1 - Carrasco
- II.3.2 Área 2 – Punta Gorda
- II.3.3 Carrasco y Punta Gorda
- II.3.4 Carrasco Norte
- II.3.5 Subzonas especiales
- II.3.6 Consideraciones generales

**CAPITULO II.4  
OPERACIONES SOBRE EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

- II.4.1 Visión prospectiva de la jerarquía vial
- II.4.2 Reorganización vial barrial
- II.4.3 El transporte
- II.4.4 Herramientas para una gestión del tránsito
- II.4.5 Algunas propuestas específicas de actuación

**CAPITULO II.5**  
**OPERACIONES DE PROTECCION PATRIMONIAL**

- II.5.1 Valoración del área en relación a su patrimonio arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental
- II.5.2 Relevamiento y protección patrimonial
- II.5.3 Categorías de valoración patrimonial por áreas
- II.5.4 Zonas de valoración patrimonial en Carrasco y Punta Gorda
- II.5.5 Diseño de fichas de relevamiento
- II.5.6 Consideraciones sobre el verde urbano
- II.5.7 Cercos frontales

**CAPITULO II.6**  
**OPERACIONES DE RECALIFICACION POR  
INDUCCION DE PROYECTOS ESPECIALES**

- II.6.1 Proyecto para el Arroyo Carrasco
- II.6.2 Proyecto para zona comercial – patrimonial fundacional Avda. Arocena y su entorno
- II.6.3 Paseo marítimo Punta Gorda
- II.6.4 Faja costera y espacio Rambla

**INTENDENTE MUNICIPAL**

Dr. Ricardo Ehrlich

**DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN, Directora (i)**

Arq. Cristina Pastro

**DIVISIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, Director (i)**

Arq. Francisco Laurenzo

**COORDINADOR GENERAL PLANES ESPECIALES DE ÁREAS PATRIMONIALES**

Arq. Gustavo Aller

**ASESORAMIENTO BID**

Lombardi & De Carli Associati S.R.L.

Arq. Giorgio Lombardi  
Arq. Enrico Fontanari  
Ing. Federico Acuto

**REDACCIÓN DEFINITIVA**

**EQUIPO REDACTOR**

**Memoria de Información**

Arq. Angela Perdomo  
Dr. Arq. Pablo Ligrone  
Arq. Beatriz Vellano  
Arq. Adriana Sapelli

**Memoria de Ordenación**

Arq. Gustavo Aller  
Arq. Beatriz Vellano

**Memoria Normativa**

Arq. Gustavo Aller  
Arq. Beatriz Vellano

**Memoria de Gestión**

Arq. Angela Perdomo  
Dr. Arq. Pablo Ligrone  
Arq. Beatriz Vellano  
Arq. Adriana Sapelli

**REDACCIÓN PRELIMINAR**

**RESPONSABLES POR IMM**

Arq. Beatriz Vellano  
Arq. Adriana Sapelli

**EQUIPO EXTERNO CONTRATADO**

**Redactores responsables**

Arq. Angela Perdomo  
Dr. Arq. Pablo Ligrone

**Colaboradores**

Arq. Carmen Canoura  
Arq. Cecilia Lombardo

**Proyectos de Detalle**

Arq. Ricardo Guguich

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

	Arq. Andrés Rubilar Arq. Raúl Velázquez
<b>Ayudantes</b>	Arq. José Domínguez Arq. Alicia Dauría Arq. Marco Carlo Arq. Sabrina De Souza Bach. Jimena Rodríguez Ayud. de Arq. Beatriz Carlevaro
<b>Responsable de Inventario Patrimonial</b>	Arq. Andrés Mazzini
<b>Equipo de Inventario Patrimonial</b> FOTOGRAFÍA	Arq. Laura Cesio Arq. Silvia Montero - Fotografía
<b>Asesores</b> PAISAJISMO VIALIDAD Y TRÁNSITO SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	Arq. Rosana Somaruga Ing. Ariel Nieto Gerardo González

## CAPITULO II.1

### JUSTIFICACION URBANISTICA Y DIRECTRICES ESTRATEGICAS

El Plan Especial se inscribe en las directrices generales del Plan Montevideo y se apoya sobre la memoria de Información --en especial en los objetivos explicitados--, y en la hipótesis rectora en virtud de la cual se busca: *“Afianzar una imagen de marca de calidad y proyección internacional para la ciudad en su conjunto a partir de la protección ambiental y patrimonial en una unidad de paisaje estratégica como lo es la costa urbana de Montevideo, siendo Carrasco - Punta Gorda el principal componente de excelencia”*.

Los principales objetivos y directrices estratégicas del mismo son:

- **Apoyándose en la fortaleza** que significa la existencia de una excelente calidad ambiental y urbana con un extenso desarrollo sobre la costa e importantes valores patrimoniales, se propone:

#### Estrategia 1

- Desarrollar una política patrimonial eficaz sobre la base de áreas caracterizadas, ofertando zonas para nuevas tipologías residenciales más densas en zonas sin fuerte caracterización. Asociado a esto, se ha de instrumentar un manejo sostenible y de calidad creciente de los elementos vegetales de los espacios verdes públicos y privados, mediante una regulación patrimonial y gestión del sistema de espacios públicos, con especial control de las concesiones, siendo ramblas y parques componentes con el mayor grado de protección.

- **Apoyándose en la fortaleza** de su ubicación estratégica en un principal corredor de acceso urbano metropolitano se propone:

#### Estrategia 2

- Consolidar un modelo vial eficiente para el tránsito metropolitano --en la coyuntura de una mejora de Av. Italia--, que permita descongestionar la Rambla para su destino de paseo urbano, garantizando con diseños apropiados la conectividad norte-sur del barrio y solucionando los nudos más conflictivos.

#### Estrategia 3

- Reordenar el tránsito interno a la trama a través de un sistema de atravesamientos prioritarios y zonas interiores “calmas” generando condiciones para el traslado no motorizado.

#### Estrategia 4

- Ofertar áreas para actividades de gran porte vinculadas a los conectores viales regionales mediante normativa de usos específicos para estos fines sobre Camino Carrasco al sur, compatibilizándolos con el objetivo residencial del PAU 10 al norte.

- **Apoyándose en la oportunidad** que significa el arroyo Carrasco y su cuenca compartida entre Montevideo y Canelones de alto potencial paisajístico, hoy factor de debilidad por su degradación ambiental, y en la fortaleza de actores institucionales públicos y privados con objetivos concluyentes en su recuperación y puesta en valor, se propone:

#### Estrategia 5

- Instrumentar estrategias de ordenamiento territorial interdepartamental y metropolitano proponiendo un programa de manejo ambiental integrado para consolidar el borde este de Montevideo y el mejoramiento del Arroyo Carrasco.
- **Apoyándose en la fortaleza** que implica contener valores de centralidad comercial y turística desde sus orígenes, con tendencia al crecimiento con alcance no sólo a su área de influencia en Montevideo y Canelones, sino al ámbito internacional a través de servicios especiales de hotelería y buscando revertir el deterioro del ambiente urbano en las zonas de concentración comercial, se propone:

#### Estrategia 6

- Aprovechar la Oportunidad del reacondicionamiento del Hotel Carrasco para realizar un mejoramiento integral en el área de mayor valor patrimonial del barrio potenciando su carácter de centralidad histórica incluyendo en la misma al parque Grauert.

#### Estrategia 7

- Aprovechar la existencia de hotelería y servicios de apoyo al turismo en un entorno paisajístico especial de la Rambla de Punta Gorda para proponer un paseo marítimo peatonal, minimizando la debilidad que aporta la estación de bombeo.
- **Apoyándose en la debilidad** creciente que supone las áreas de pobreza urbana y el deterioro ambiental de su hábitat, se propone:

#### Estrategia 8

- Apoyar los programas y proyectos tendientes a la cohesión social y territorial desde el plan a través de sus herramientas de regulación y gestión.

## CAPITULO II.2

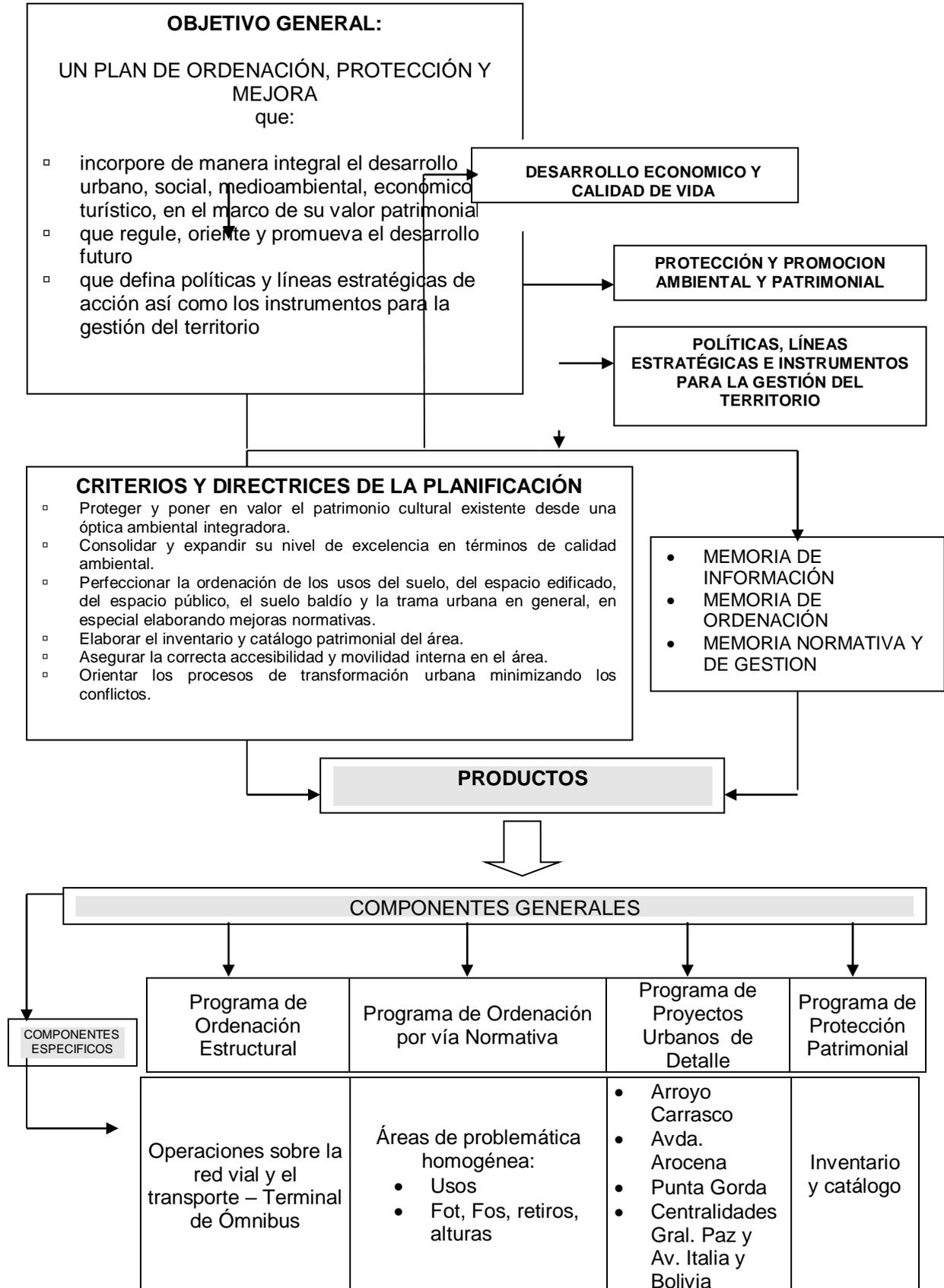
### ESTRUCTURA DE LA ORDENACION

En virtud de los objetivos y directrices estratégicas establecidas en el capítulo precedente, se establecen cuatro tipos de operaciones:

1. Ordenación por vía normativa, en que se incluye la zonificación de usos, ocupación del suelo y características de las edificaciones.
2. Operaciones sobre el sistema vial, que se integran a una propuesta general de clasificación de vías en función de las velocidades máximas y del tipo de rodados admitido.
3. Operaciones y regulación de protección patrimonial, sustentadas en las valoraciones del inventario patrimonial con enfoque sistémico que integra las edificaciones, los jardines privados, los espacios verdes públicos, los componentes de la topografía y la costa, los tramos, sitios y entornos protegidos por grado y las relaciones entre estos.
4. Operaciones de recalificación por inducción a través de proyectos especiales sobre el espacio público, y la interrelación de los mismos con el tejido urbano, así como las características de equipamiento y diseños específicos.

El conjunto de las operaciones identificadas en el presente Plan tienen carácter de ideas generadoras de proyecto. La IMM procederá a instrumentar la elaboración de los proyectos y programas ejecutivos correspondientes.

**Esquema general de ordenación**



## CAPITULO II.3

### ORDENACION POR VIA NORMATIVA

La zonificación terciaria que establece la presente ordenación define las siguientes cuatro áreas y sus respectivas zonas y sub-zonas, en cada una de las cuales se establecen las reglamentaciones urbanísticas y edilicias que regirán así como los tipos de valoración y gestión patrimonial. Las mismas han conjugado los aspectos surgidos del análisis en áreas caracterizadas con los derivados de la valoración patrimonial.

#### OPERACIONES DE ORDENACION POR VIA NORMATIVA

A los efectos de la propuesta, se ha tratado de conjugar los aspectos surgidos del análisis en áreas caracterizadas, con los derivados de la valoración patrimonial.

Se definen así cinco áreas:

#### **II.3.1 ÁREA 1 - Carrasco**

Comprende el área más calificada del actual barrio de Carrasco, considerando como un conjunto las subzonas caracterizadas que cumplen con tal condición, al sur y norte de Av. Italia.

Si bien tienen variantes en cuanto al trazado urbanístico, tamaño de predios, etapa de ejecución del mismo y edad de la edificación, se caracterizan fundamentalmente por contener los valores más representativos a proteger, tanto en los aspectos edilicios como –cuando estos no son relevantes– en la construcción del ambiente singular del barrio.

#### **Valoración patrimonial**

Al Área 1 le corresponden las valoraciones patrimoniales Alta, Máxima y Media del Inventario Patrimonial según se establece en cada sub-zona.

El Área 1 Carrasco comprende las zonas 1.A, 1.B, 1.C con dos sub-zonas 1.Ca y 1.Cb, y zona 1.D con dos sub-zonas 1.Da y 1.Db.

#### **Protección patrimonial**

La protección patrimonial del Área 1, salvo en el caso de la sub-zona 1.Db, corresponderá a la Gestión Total por parte de la Comisión Especial Permanente.

#### **II.3.1.1 ZONA 1.A - “Casco Antiguo”**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Puntas de Santiago (ambos frentes) desde la Rambla República de México hasta Lieja. Lieja (ambos frentes) hasta Miami. Miami (ambos frentes) hasta la Av. Gral. Rivera. Av. Gral. Rivera (ambos frentes) hasta Cartagena. Cartagena (ambos frentes) hasta la Rambla República de México. Rambla República de México hasta Puntas de Santiago.*

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

#### **a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13 m , no rige.-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m, corresponde retiro unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral del 1/5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Rigen las condiciones establecidas para la zona 1B.  
Excepcionalmente sólo se admite en las calles:
  - Costa Rica entre Couture y Rivera. Considerando la singularidad de este tramo, no se establecen a priori parámetros de edificabilidad, estos se estudiarán a partir de un Proyecto de Detalle.
  - Arocena entre Sáez y Rivera. (Ver Arocena)

**c- Valoración patrimonial:** Máxima.

**d- Protección patrimonial:**

Total, dirigida al trazado, ambiente urbano, arquitecturas y jardines privados. La protección se entiende abarca la totalidad de los predios, incluyendo los casos puntuales sin valoración, que quedan protegidos en función del todo.

Se protegen las construcciones existentes, aún las que no tengan valores de protección individual por inventario, en función de su contribución a la creación del ambiente del que son parte. Para ello toda actuación sobre lo preexistente, deberá ser analizada previamente por la Comisión Especial Permanente.

Con respecto a las áreas verdes rige protección integral, es decir que se consideran valores a conservar la existencia de los actuales jardines privados y los espacios verdes públicos, que conjugados, constituyen paisaje urbano. Cualquier actuación sobre los mismos requiere autorización previa.

**e- Manejo:**

Además de las normas de carácter general, rigen la normativa específica que se define a continuación, así como el Catálogo de Bienes y Ámbitos.

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

**f- Operaciones de sustitución:**

Se requiere un fuerte seguimiento para admitir la sustitución, autorizando aquellas que se consideren inevitables por el estado de deterioro de la preexistencia y en tanto la nueva construcción no resulte desventajosa en términos urbanos y/o patrimoniales con respecto al bien que se sustituye.

No se admitirá la demolición de bienes protegidos.

**g- Actuaciones sobre bienes de interés patrimonial:**

Sobre bienes de interés patrimonial, o linderos a los mismos, podrán exigirse afectaciones complementarias y obligatorias en cada caso debido a la singularidad de la situación, por lo cual se deberá realizar consulta previa de afectaciones y edificabilidad ante la Comisión Especial Permanente.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Los retiros frontales y laterales así como la altura quedarán condicionados a la preservación de los valores propios de la edificación protegida o a la asociación con ésta, para el caso de predios linderos.

En todos los casos, la jardinería de retiros deberá respetar las condiciones ambientales del área, manteniendo la proporción de verde privado, semi-privado y semi-público en relación con los del tramo donde se inserta.

**h- Cambios de uso no residencial:**

Se admitirá la adecuación de los bienes de interés patrimonial a otros usos no residenciales, previo análisis de la Comisión Especial Permanente:

Usos calificados no distorsionantes tales como:

- Comerciales calificados, casas de decoración, boutiques exclusivas
- Oficinas
- Inmobiliarias
- Instituciones financieras
- Estudios Profesionales
- Otros similares
- Hoteles
- Residenciales colectivos

Se analizará la viabilidad de los usos previstos de acuerdo a los criterios explicitados a continuación, evitando la subdivisión excesiva de las edificaciones para estos fines.

Se excluirán destinos de enseñanza, sanatorios, esparcimiento u otros que impacten negativamente el área residencial-patrimonial, ya sea por la afluencia permanente de público y automóviles que implique, así como la necesidad de cartelera, anuncios u ocupación eventual de retiros.

No sólo se deberá cuidar de no desvirtuar significativamente la estructura edificada preexistente —en sus valores propios y presencia urbana—, sino muy especialmente el verde organizado en jardines y espacios semipúblicos que deberá mantenerse en condiciones similares a las originales antes del cambio de uso, permitiéndose solo algunas modificaciones imprescindibles, previa autorización de la Comisión Especial Permanente.

Será requisito imprescindible para permitir la implantación del local, la resolución del estacionamiento fuera de la calzada, pudiendo ser dentro del mismo predio o en predio destinado para tal fin. El estacionamiento deberá emplazarse fuera del área de retiro frontal.

**i- Reciclajes:**

Se promoverán en toda el área aquellos reciclajes con destino residencial en que se incremente el número de unidades y que sin afectar la estructura general del inmueble —tanto interna como externa—, contribuyan a revitalizar y asegurar su mantenimiento.

Se podrá permitir ampliación del área construida siempre y cuando la intervención no altere negativamente los valores de la pre-existencia. Dicha ampliación del área, deberá ser menor o igual al 15% del área edificada.

En los casos en que se realice una intervención que valore y mejore la situación del edificio desde el punto de vista patrimonial, se promoverá la exoneración de tributos y gravámenes que puedan corresponder.

No solo se deberá cuidar de no desvirtuar significativamente la estructura edificada preexistente —en sus valores propios y presencia urbana—, sino muy especialmente el verde organizado en jardines y espacios semi-públicos que deberá mantenerse en condiciones similares a las originales antes del cambio de uso, permitiéndose solo algunas modificaciones imprescindibles, previa autorización de la Comisión Especial Permanente.

### II.3.1.2 ZONA 1.B- “Ubicada al oeste y norte de la zona del Casco Antiguo”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Puntas de Santiago (excluida) desde Rambla República de México hasta Lieja. Lieja (excluida) hasta Millington Drake. Millington Drake (ambos frentes) hasta Av. Italia. Av. Italia, acera sur, desde Sir Millington Drake hasta Havre. Havre (ambos frentes) hasta. Almirante Harwood. Almirante harwood (ambos frentes) hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (ambos frentes) hasta Basilea. Basilea (acera sureste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera noreste) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Puntas de Santiago.*

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

#### **a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 m y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13 m ,no rige.-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m. unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral del 1 / 5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio.

#### **b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo del predio: 27 m
- FOS: 25%
- ULTIMO PISO Area maxima 25% de la superficie del padron
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- Altura Máxima: 9 m.
- Niveles: 3
- Número máximo de unidades: Superficie del predio/300
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
  - Laterales:
    - Bilateral del 1/4 del ancho del predio (cada uno). Para los predios esquina, en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1/4.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.

**c- Valoración patrimonial:** Alta.

**d- Protección patrimonial:**

Total, dirigida al trazado, ambiente urbano, arquitecturas y jardines privados. La protección se extiende abarca la totalidad de los predios, incluyendo los casos puntuales sin valoración, que quedan protegidos en función del todo.

Se protegen las construcciones existentes, aún las que no tengan valores de protección individual por inventario, en función de su contribución a la creación del ambiente del que son parte. Para ello toda actuación sobre lo preexistente, deberá ser analizada previamente por la Comisión Especial Permanente.

Con respecto a las áreas verdes rige Protección Integral, es decir que se consideran valores a conservar la existencia de los actuales jardines privados y los espacios verdes públicos, que conjugados, constituyen el ambiente. Cualquier actuación sobre los mismos requiere autorización previa.

**e- Operaciones de sustitución:**

Se requiere un fuerte seguimiento para admitir la sustitución, autorizando aquellas que se consideren inevitables por el estado de deterioro de la preexistencia y en tanto la nueva construcción no resulte desventajosa en términos urbanos y/o patrimoniales con respecto al bien que se sustituye.

No se admitirá la demolición de bienes protegidos por su valor patrimonial.

**f- Actuaciones sobre bienes de interés patrimonial:**

Sobre bienes de interés patrimonial, o linderos a los mismos, podrán exigirse afectaciones complementarias y obligatorias en cada caso debido a la singularidad de la situación, por lo cual se deberá realizar consulta previa de afectaciones y edificabilidad ante la Comisión Especial Permanente.

Los retiros frontales y laterales así como la altura, quedarán condicionados a la preservación de los valores propios de la edificación protegida o a la asociación con ésta, para el caso de predios linderos.

En todos los casos, la jardinería de retiros deberá respetar las condiciones ambientales del área, manteniendo la proporción de verde privado, semi-privado y semi-público en relación con los del tramo donde se inserta.

**II.3.1.3 ZONA 1.C- “Al este de 1.A, Sur de AV Italia”**

La Zona **1.C** comprende las sub-zonas 1.Ca y 1.Cb. Ambas sub-zonas tienen las mismas normas de carácter general, diferenciándose a los efectos de su preservación patrimonial. El límite entre ambas es la calle Lido. Contiene también una reglamentación general diferente para los predios frentistas a la calle Rafael Barradas.

Las determinaciones generales de esta zona rigen para ambas subzonas, ya que las mismas, si bien tienen diferente valoración patrimonial, se consideran áreas de preservación o transformación manteniendo un carácter unitario en cuanto a parámetros tipo-morfológicos.

La **Sub-zona 1.Ca** comprende la zona definida por:

*Rambla Tomás Berreta, desde Lido hasta Cartagena; Cartagena, excluida, desde Rambla hasta Rivera; Rivera, desde Cartagena hasta Miami; Miami, excluida, desde Rivera hasta Lieja. Lieja, excluida hasta Millington Drake. Millington Drake excluida hasta Av. Italia. Av. Italia, acera sur hasta Lido; Lido, acera oeste, desde Av. Italia hasta la Rambla.*

La **Sub-zona 1.Cb** comprende la zona definida por:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

*Rambla Tomás Berreta desde Arroyo Carrasco hasta Lido; Lido, acera este, desde Rambla hasta Av. Italia; Av. Italia, acera sur, desde Lido hasta Arroyo Carrasco.*

**Determinaciones**

Para las sub-zonas 1.Ca y 1.Cb rigen las siguientes determinaciones generales:

**a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 35%
- FOT: 70%
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) máximo 20% del área del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1.80m de altura.
- Altura Máxima: 8m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13 m, no rige.-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 mts, unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% del área del predio.-

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo del predio 27 m
- FOS: 25%
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- Altura: 9 m
- Niveles: 3
- Número de Unidades: Área del predio/300
- Número mínimo de garajes: 2 por Unidad.
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
  - Laterales:
    - 1/4 del ancho del predio (cada uno).
    - Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1/4 del ancho del predio.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

**c- Régimen patrimonial (al sur de Av. Italia):**

**c.1- Sub-zona 1.Ca**

**Valoración Patrimonial:** Alta.

**Protección patrimonial:**

Total dirigida al trazado, ambiente urbano generado por el verde privado y el verde público y tramos. Se deberán respetar, proteger y poner en valor los espacios abiertos públicos o privados y la relación entre éstos y la arquitectura.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

La arquitectura, más allá de casos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. En tal sentido, cuando se produzca una solicitud de actuación sobre un inmueble no calificado individualmente sino en función de los valores del tramo, se deberá informar al solicitante las condiciones del mismo que deberá respetar con su intervención, la cual en todos los casos deberá ser analizada por la Comisión Especial Permanente antes de su aprobación.

**Operaciones de sustitución:**

Se requiere un fuerte seguimiento para admitir la sustitución, autorizando aquellas que se consideren inevitables por el estado de deterioro de la preexistencia y en tanto la nueva construcción no resulte desventajosa en términos urbanos y/o patrimoniales con respecto al bien que se sustituye. No se admitirá la demolición de bienes protegidos por su valoración patrimonial.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero nunca disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

c.2- Sub-zona 1.Cb

**Valoración Patrimonial:** Media

**Protección patrimonial:** Total dirigida al ambiente urbano y espacios públicos. Puntual para bienes y tramos señalados.

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

La arquitectura, más allá de casos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. En tal sentido, cuando se produzca una solicitud de actuación sobre un inmueble no calificado individualmente sino en función de los valores del tramo, se deberá informar al solicitante las condiciones del mismo que deberá respetar con su intervención, la cual en todos los casos deberá ser analizada por la Comisión Especial Permanente antes de su aprobación.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero nunca disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

**II.3.1.4 ZONA 1.D - “Al Norte de AV Italia”**

La Zona 1.D comprende las sub-zonas 1.Da y 1.Db. Ambas sub-zonas tienen las mismas normas de carácter general, diferenciándose a los efectos de su preservación patrimonial. Los predios frentistas a la Av. Italia tienen también una reglamentación general diferente.

Las determinaciones generales de esta zona rigen para ambas subzonas ya que las mismas, si bien tienen diferente valoración patrimonial, se consideran áreas de preservación o transformación, manteniendo un carácter unitario en cuanto a sus parámetros tipomorfológicos.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

La **Sub-zona 1.Da** abarca la zona comprendida entre las calles:

*Gral. Nariño, acera este, desde Av. Italia hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera sur, desde Nariño hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera este, desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy; Martínez Thedy, acera oeste, desde Arroyo Carrasco hasta Av. Italia; Av. Italia desde Martínez Thedy hasta Gral. Nariño. Dentro de esta zonificación, los predios frentistas a Av. Italia se regirán por la normativa específica para dicha vía de tránsito.*

La **Sub-zona 1.Db** incluye dos sectores, separados por la zona 1 Da. Abarca las zonas comprendidas entre las calles:

*Havre, desde Av. Italia hasta Camino Carrasco (con exclusión de los predios frentistas a la calle Havre); Camino Carrasco, acera sur, desde Havre hasta el Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Camino Carrasco hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera oeste, desde Camino Carrasco hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera norte, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Gral. Nariño; Gral. Nariño, acera oeste, desde Gral. Máximo Tajés hasta Av. Italia; Av. Italia, acera norte, desde Gral. Nariño hasta Havre.*

*Dr. E. Martínez Thedy, acera este, desde Av. Italia hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. E. Martínez Thedy hasta Av. Italia; Av. Italia, acera norte, desde Arroyo Carrasco hasta Dr. E. Martínez Thedy.*

Dentro de esta zonificación, los predios frentistas a Av. Italia se regirán por la normativa específica para dicha vía de tránsito

Asimismo, dentro de la sub-zona 1. Db, se determina un sub-sector que forma parte del área de Proyecto Especial Arroyo Carrasco, que se delimita de la siguiente forma:

*Sector Norte del Parque Brig. Gral. Lavalleja entre Intercambiador Barradas, Av. Italia y Rivera Oeste del Arroyo Carrasco; predio municipal ubicado al Norte de Av. Italia entre Intercambiador Barradas, Prolongación calle Máximo Tajés y Arroyo Carrasco, calle Acosta y Lara hasta límite Este de los padrones N° 422.150, 422.149, 422.148, 422.147, 422.146, 420.406, todos del barrio Jardines de Carrasco y ribera Oeste del Arroyo Carrasco. Este sub-sector será objeto de un Proyecto de Detalle que determinará las afectaciones urbanas específicas, en función de las características urbanas en ambas márgenes del Arroyo Carrasco. Mientras ello no suceda, se regirá por las disposiciones generales de la sub-zona 1.Db.*

### **Determinaciones**

Para las sub-zonas 1.Da y 1.Db rigen las siguientes determinaciones generales:

#### **a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 35%
- FOT: 70%
- FOSS= 0 (no se admite subsuelo)
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) area maxima 20% superficie del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1.80 m de altura.
- Altura Máxima: 8m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13 m, no rige.-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m, unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% del área del predio.-

#### **b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- FOS: 35%

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- ULTIMO PISO Area máxima 35% de la superficie del padrón .
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- Altura: 9 m
- Niveles: 3
- Número de Unidades: Área del predio/150
- Número mínimo de garajes : 1por Unidad.
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
  - Laterales:
    - Bilateral 1/5 del ancho del predio (cada uno).
    - Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1 / 5.-
  - Posterior: 20% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

**c- Régimen patrimonial**

c.1- Sub-zona 1.Da

Valoración patrimonial: **Alta.**

**Protección patrimonial:** Total dirigida al ambiente urbano generado por el verde privado y el verde público y tramos. Se deberán respetar, proteger y poner en valor los espacios abiertos públicos o privados y la relación entre éstos y la arquitectura.

La arquitectura, más allá de casos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. En tal sentido, cuando se produzca una solicitud de actuación sobre un inmueble no calificado individualmente sino en función de los valores del tramo, se deberá informar al solicitante las condiciones del mismo que deberá respetar con su intervención, la cual en todos los casos deberá ser analizada por la Comisión Especial Permanente antes de su aprobación.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero nunca disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

c.2- Sub-zona 1.Db

**Valoración patrimonial:** Media

**Protección patrimonial:** Sin protección general. Manejo por normativa y régimen general, atendiendo las características de alturas, retiros y usos de suelo predominantes.

Esta zona, dada su valorización, queda excluida del régimen patrimonial de suelo a excepción de los casos de protección específica que figuren en el catálogo de bienes patrimoniales, así como de los predios frentistas a Av. Italia.

### II.3.2 ÁREA 2 – Punta Gorda

Comprende el área más calificada del actual barrio de Punta Gorda, considerando como un conjunto las sub-zonas caracterizadas que cumplen con tal condición.

Si bien tienen variantes en cuanto al trazado urbanístico, tamaño de predios, etapa de ejecución del mismo y edad de la edificación, se caracterizan fundamentalmente por contener los valores más representativos a proteger, tanto en los aspectos edilicios como -cuando estos no son relevantes- en la construcción del ambiente singular del barrio.

El Área 2 “Punta Gorda” abarca la zona comprendida entre las calles:  
*Palmas y Ombúes (ambos frentes) desde el Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. San Marino. Av. San Marino (ambos frentes) hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (excluida), hasta Basilea. Basilea (acera noroeste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera sur) hasta Rambla República de México. Rambla República de México y rambla O’ Higgins hasta de Parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Eugenio Baroffio (este), incluyendo la manzana 7202, desde Rambla O’ Higgins hasta Palmas y Ombúes.*

El Área 2 Punta Gorda comprende las zonas 2.A y 2.B.

#### **Valoración patrimonial:**

Al Área 2 Punta Gorda le corresponde las valoraciones patrimoniales Alta y Media del Inventario Patrimonial según se establece en cada sub-zona.

#### II.3.2.1 ZONA 2.A - “NÚCLEO EN LA PENÍNSULA DE PUNTA GORDA”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Brenda (excluida) desde Rambla O’Higgins hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (excluida) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Rambla O’Higgins y Brenda.*

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Brenda (excluida) desde Rambla O’Higgins hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (excluida) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Rambla O’Higgins y Brenda.*

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

##### **a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

1. FOS: 50%
2. FOT: 100%
3. Altura Máxima: 8 m.
4. Retiros:
  - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13m, no rige.-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m. Unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1 / 5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio

##### **b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- Ancho mínimo del predio: 27 m
- FOS: 25%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS= idem FOS
- Altura máxima: 9 m
- Niveles: 3 + subsuelo
- Número máximo de unidades: área del predio / 300
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
  - Frontal: El establecido para edificación individual + 1,50 m.
  - Laterales:
    - Bilateral del 1/4 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

**Determinaciones particulares:**

Para las edificaciones frentistas a las calles Mar Ártico - Mar Antártico en la acera de la manzana frentista a la Rambla República de México rigen las siguientes condiciones:

**a- Edificación individual (hasta 2 unidades)**

Mar Ártico - Mar Antártico

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura: 4m. medidos respecto al nivel de vereda.
- Retiros:
  - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio.
  - Laterales:
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 m., retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
  - Deberá mantenerse la pendiente natural del retiro frontal y esa altura podrá extenderse en una profundidad máxima del 30% del largo del predio, a partir de la línea de edificación.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio

Rambla Rep. de México

- FOS: 50%
- Altura: 9 m. medidos respecto al nivel de vereda.
- Retiros:
  - Frontal: 5 m. y acordamiento no obligatorio.
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13m ,no rige .-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio
- Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos (vehiculares o peatonales)

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

Ancho mínimo del predio 27m, a efectos de permitir la percepción y mantenimiento del talud natural del terreno y una asociación armónica de las edificaciones generando espacios de transición adecuados.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Además de las alturas definidas que rigen tanto para edificación individual o colectiva regirán las siguientes determinaciones:

- FOS 50%
- Número máximo de unidades: Área del predio / 150
- Retiros:
  - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio por ambos frentes.
  - Laterales:
    - Bilateral de 5 m. (c/u), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo. Se admitirá la construcción de balcones de hasta 1 mt. en estos retiros.

**c- Valoración patrimonial:** Alta

**d- Protección patrimonial:**

Total dirigida a la topografía, visuales, perfil, espacios públicos, bienes y tramos señalados.

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

La arquitectura, más allá de casos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. En tal sentido, cuando se produzca una solicitud de actuación sobre un inmueble no calificado individualmente sino en función de los valores del tramo, se deberá informar al solicitante las condiciones del mismo que deberá respetar con su intervención, la cual en todos los casos deberá ser analizada por la Comisión Especial Permanente antes de su aprobación.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero nunca disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

### II.3.2.2 ZONA 2.B - “Punta Gorda Este”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Rambla República de México desde Guarambaré hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (ambos frentes) hasta Brenda. Brenda (ambos frentes) hasta Rambla O’Higgins. Rambla O’Higgins hasta Pasaje Arq. Veltroni, Pasaje Arq. Veltroni (este) hasta Palmas y Ombúes. Palmas y Ombúes (ambos frentes) hasta San Marino. San Marino (ambos frentes) hasta Av. Bolivia.*

*Av. Bolivia (excluida) hasta Basilea. Basilea (acera noroeste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera sur) hasta Rambla República de México.*

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

**a- Edificación individual**

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13 m, no rige.-

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Para frentes mayores o iguales a 13 m Unilateral de 3 m.-

Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

- Posterior: 20% de la superficie del predio

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo del predio: 27 m
- FOS: 25%
- Número máximo de unidades: Área del predio/300
- Altura Máxima: 9 m.
- Niveles: 3 con variantes según cada caso.
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
  - Laterales:
    - Bilateral: del 1/4 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.
- FOSS: Según la cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de "Memoria de Información" - Carta Topográfica – Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso 1 – cota superior o igual a 10 m:

ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón caso de que pueda realizarse el subsuelo.-

FOSS: ídem FOS

Niveles: 3 + subsuelo

Caso 2 – cota inferior a 10 m.:

ULTIMO PISO Area máxima 25 % de la superficie del padrón en caso de que no pueda realizarse subsuelo

FOSS: 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 3

Rambla O'Higgins

Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos (vehiculares o peatonales)

Para los predios frentistas a la Rambla O'Higgins se tendrán las siguientes consideraciones:

**a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

Se regirá por las mismas determinaciones que para toda la zona 2B

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo del predio 27 m, a efectos de permitir la percepción y mantenimiento del talud natural del terreno y una asociación armónica de las edificaciones generando espacios de transición adecuados.
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual y acordamiento no obligatorio por ambos frentes
  - Laterales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Bilateral de 5 m. (c/u), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo. Se admitirá la construcción de balcones de hasta 1 m en estos retiros.

**c- Valoración patrimonial:** Media.

**d- Protección patrimonial:**

Total dirigida al ambiente urbano y espacios públicos. Puntual para bienes y tramos señalados.

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

La arquitectura, más allá de casos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. En tal sentido, cuando se produzca una solicitud de actuación sobre un inmueble no calificado individualmente sino en función de los valores del tramo, se deberá informar al solicitante las condiciones del mismo que deberá respetar con su intervención, la cual en todos los casos deberá ser analizada por la Comisión Especial Permanente antes de su aprobación.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero nunca disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

### **II.3.3 ÁREA 3 – Carrasco y Punta Gorda**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Av. Italia, acera sur, desde parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Havre. Havre (excluida), hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (excluida) hasta San Marino. San Marino (excluida) hasta Palma y Ombúes. Palma y Ombúes (excluida) hasta parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. Italia.*

Comprende dos Sub-áreas caracterizadas de los barrios Carrasco y Punta Gorda: Sub-zona 3A y 3B. Ambas sub-zonas tienen la misma valoración patrimonial diferenciándose en algunos aspectos de las normas de carácter general. El límite entre ambas es la Av. Bolivia.

La sub-zona 3A (Punta Gorda) comprende:

*Av. Italia (acera sur). desde parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (excluida) hasta San Marino. San Marino (excluida) desde Av. Bolivia hasta Palmas y Ombúes. Palmas y Ombúes (excluida) hasta parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Arq. Eugenio Baroffio desde Palmas y Ombúes hasta Av. Italia.*

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

**a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
- Laterales:
  - Para frentes mayores o iguales a 13 m. Unilateral de 3 m.
  - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral 1/5 del frente del predio.
- Posterior: 20% de la superficie del predio.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo de predio 27m
- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS= ídem FOS.
- Altura Máxima: 12 m.
- Niveles: 4 + subsuelo
- Número máximo de unidades: Área del predio/150
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad.
- Retiros:
  - Frontal: El establecido para edificación individual +1.50 m.
  - Laterales:
    - Bilateral de 1/5 del ancho del predio (c/u), incluido los predios esquina, independientemente del ancho del mismo.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

**c- Valoración patrimonial:** Media.

**La sub-zona 3B (Carrasco) comprende:**

*Av. Italia (acera sur) desde Av. Bolivia hasta Havre. Havre (excluida), hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (excluida) hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (ambos frentes) hasta Av. Italia.*

**Determinaciones:**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

**a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13m , no rige.-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m. Unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral del 1/5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo de predio 27m
- FOS: 35%
- FOS último nivel: 10% en ambos casos
- Número máximo de Unidades: Área del predio / 200

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- Altura Máxima: 12 m.
- Niveles: 4
- Número mínimo de garajes : 1 (uno) por unidad
- Retiros:
  - Frontal: El establecido para edificación individual + 1.50 m.
  - Laterales:
    - Bilateral: de 1 / 4 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-
- FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de "Memoria de Información"- Carta Topográfica-Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso 1 – cota mayor o igual a 10 m:

FOSS= ídem FOS

Niveles: 4 + subsuelo

Caso 2 – cota menor a 10 m:

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 4

**c- Valoración patrimonial:** Media.

**d- Protección patrimonial:**

Sin protección general. Protección puntual para bienes, tramos y ámbitos que se señalen.

Control directo de bienes y tramos protegidos: cuando surja una solicitud de actuación, deberán atenderse los casos incluidos en catálogo, los cuales deberán ser objeto de análisis especial por parte de la Comisión Especial Permanente.

La arquitectura, más allá de casos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. En tal sentido, cuando se produzca una solicitud de actuación sobre un inmueble no calificado individualmente sino en función de los valores del tramo, se deberá informar al solicitante las condiciones del mismo que deberá respetar con su intervención, la cual en todos los casos deberá ser analizada por la Comisión Especial Permanente antes de su aprobación.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero nunca disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

### **II.3.4 ÁREA 4 – Carrasco Norte**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*José Ordeig (acera este), desde Av. Italia hasta Bolivia; Av. Bolivia, acera este, desde José Ordeig hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco (acera sur), desde Bolivia hasta Salerno; calle Salerno; línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle Gral. Maximo Tajés; Avda. Dra. Saldún de Rodríguez hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco acera sur desde la Avda. Dra. Saldún de Rodríguez hasta Havre; Havre (ambos frentes), desde Camino Carrasco hasta Av. Italia; Av. Italia (acera norte), desde Havre hasta José Ordeig.*

Esta zona, dada su valorización, queda excluida del régimen patrimonial de suelo a excepción de los casos de protección específica que figuren en el catálogo de bienes patrimoniales, así como de los predios frentistas a Av. Italia.

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

##### **a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 50 %
- FOT: 100 %
- Tercer nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT
- Altura máxima: 8 m.
- Retiros:
  - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13m NO RIGE .-
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 m., bilateral del 20% del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio.

##### **b- Edificación colectiva ( tres o más unidades)**

- FOS: 50%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS: idem FOS
- Altura máxima: 12 m.
- Niveles: 4 + subsuelo
- Número máximo de unidades: Área del predio / 100
- Número mínimo de garajes: según norma general
- Retiros:
  - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio
  - Laterales:
    - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 m., bilateral de 1 / 5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% del área del predio

##### **c- Valoración patrimonial: Baja**

##### **d- Protección patrimonial:**

Sin protección general. La zona, más allá de unos pocos casos puntuales que se señalan a proteger, no presenta valores destacables.

##### **e- Manejo:**

El área se regirá por Régimen General, según normas de edificación generales establecidas.

### **II.3.5 SUB-ZONAS ESPECIALES**

#### **II.3.5.1 RAFAEL BARRADAS**

La Sub-zona especial Rafael Barradas abarca:  
*los predios frentistas a la calle Rafael Barradas desde Rambla Tomás Berreta hasta Av. Italia.*

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

**a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

Rigen las condiciones propias de la zona 1Cb a la que pertenece esta calle.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo de predio: 27m
- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS: ídem FOS
- Altura máxima: 15 m.
- Niveles: 5 + subsuelo
- Número máximo de unidades: Área del predio / 100
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por Unidad.
- Retiros:
  - Frontal: 8.50 m.
  - Lateral:  
Bilateral 1/ 5 del ancho del predio (cada uno).  
Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1 / 5 del ancho del predio.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

**II.3.5.2 AV. ALFREDO AROCENA**

Abarca :

*los predios frentistas a la Av. Alfredo Arocena entre Carlos F. Sáez y Av. Rivera*

**Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales.

**a- Edificación individual ( hasta dos unidades)**

Rigen las condiciones propias de la zona 1.A

**b- Edificación colectiva ( tres o más unidades)**

- FOS: 70%
- FOSS: ídem FOS
- Altura máxima: 9 m.
- Niveles: 3 (PB comercial + 2)
- Número de unidades u oficinas: Área del predio / 100
- El estacionamiento en todos los casos debe resolverse fuera del retiro frontal.
- No se admitirá el cerramiento total del área de retiro aún en locales con destino gastronómico
- Retiros:
  - Frontal: 7 m.
  - Laterales:  
En Planta Baja no será obligatorio el retiro lateral. En las demás plantas el edificio tendrá retiro bilateral de 3 m.  
El retiro lateral en Planta Alta dependerá de la forma de asociación con los linderos, considerando la existencia o no de medianeras expuestas.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- Posterior: 20% del área del predio y su profundidad no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior del predio, cuidando en los cambios de destino que los mismos no afecten a los predios linderos posteriores.

**c- Valoración patrimonial:** Media

**d- Protección patrimonial:**

Se protegen las construcciones existentes, aún las que no tengan valores de protección individual por Catálogo Patrimonial, en función de la contribución a la creación del ambiente del que son parte. Para ello, toda actuación deberá ser analizada previamente por la Comisión Especial Permanente.

Es una calle con un singular cambio de destino, transformándose en el eje comercial del barrio. La protección deberá hacerse en cuanto a la relación existente entre vacíos y llenos, entre edificaciones y retiros, cuando las preexistencias tengan valor a conservar como definatorios del ambiente general del barrio.

Deberán controlarse especialmente los usos de cartelería, anuncios y ocupación de retiros. Se deberá ejercer control sobre los destinos comerciales, locales de enseñanza, salud, esparcimiento y otros, que atraigan numerosa afluencia vehicular, requiriendo que estos establecimientos aseguren dársenas de descenso de público y estacionamiento para sus clientes, fuera de la calzada.

### II.3.5.3 AV. ALFREDO AROCENA - ALBERDI

Abarca:

*los predios frentistas a la Av. Alfredo Arocena – Av. Juan Bautista Alberdi, entre Lieja y Havre.*

Es considerada una zona de promoción para destino comerciales de abastecimiento diario, ocasional, oficinas y construcciones en Propiedad Horizontal,

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

#### **a- Edificación individual (hasta dos unidades)**

Rigen las condiciones propias del de la zona 1B

#### **b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo del predio para este tipo de programa: 27 m.
- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 20% de la superficie del padrón .
- FOSS: ídem FOS
- Altura máxima: 12 m.
- Niveles: 4 + subsuelo
- Número máximo de unidades u oficinas: Área del predio / 100
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Se admitirán -a nivel de Planta Baja- locales comerciales. La superficie mínima de los locales comerciales será de 50 metros cuadrados (con baño y kitchenette).
- Retiros:
  - Frontal: 7 m. (para predios esquina en ambas calles)
  - Laterales: Bilateral de 4 m.

- Posterior: 20% del área del predio, cuya profundidad no será - en caso de predios irregulares-menor a 6 metros de la divisoria posterior del predio.

**c- Valoración patrimonial:** Media.

**d- Protección patrimonial:**

Es una calle con un singular cambio de destino, transformándose en el eje comercial del barrio. La protección deberá hacerse en cuanto a la relación existente entre vacíos y llenos entre edificaciones y retiros cuando las preexistencias tengan valor a conservar como definitorios del ambiente general del barrio.

Deberán controlarse especialmente los usos de cartelería, anuncios y ocupación de retiros.

Se deberá ejercer control sobre los destinos comerciales, locales de enseñanza, salud, esparcimiento y otros, que atraigan numerosa afluencia vehicular, requiriendo que estos establecimientos aseguren dársenas de descenso de público y estacionamiento para sus clientes, fuera de la calzada.

#### **II.3.5.4 AV. JUAN BAUTISTA ALBERDI**

Abarca:

*Los predios frentistas a la Av. Juan Bautista Alberdi desde Havre hasta Portones.*

Uso residencial en entorno particularmente revalorizado a partir de su valor patrimonial como entrada original al balneario. El espacio público así como el área de Portones de Carrasco, y la intersección con la Av. Cooper, deberán ser objeto de un Proyecto de Detalle.

##### **Determinaciones:**

Rigen las condiciones generales para la zona 3B.

**a- Valoración patrimonial:** Media.

**b- Protección patrimonial:**

Protección general para la conformación del espacio público. Protección puntual para bienes, tramos y ámbitos que se señalen en plano patrimonial.

Promoción de sustitución por vía normativa, con edificaciones que mejoren el stock existente y contribuyan con sus espacios enjardinados a la relación entre construcción y áreas verdes privadas, semi-privadas y semi-públicas.

El control de las nuevas edificaciones, deberá ser ejercido directamente con la CEP previa presentación de proyecto que contemple esas visiones de conjunto para toda la calle.

#### **II.3.5.5 AV. BOLIVIA**

Abarca:

*La Av. Bolivia en su encuentro con la Av. Juan Bautista Alberdi y con Av. Italia.*

Se deberá realizar un PROYECTO DE DETALLE que será evaluado por la Comisión Especial Permanente. Mientras ello no ocurra, regirán las condiciones propias de cada subzona.

### II.3.5.6 AV. ITALIA

Abarca:

*Distintos tramos desde la calle J. Ordeig al norte y Parque Baroffio al sur, hasta el puente sobre el Arroyo Carrasco.*

#### **Determinaciones:**

Según cada tramo serán las siguientes:

Tramo 1 - comprendido entre Ordeig y Gral. Nariño al norte, incluyendo al predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig.

**Acera norte:** entre Ordeig (acera este) y Nariño (ambos frentes) regirán condiciones de promoción, habilitando la construcción de edificios de Propiedad Horizontal exentos, con cuatro fachadas de igual calidad de tratamiento cada una.

Rigen las siguientes determinaciones generales:

#### **a.- Edificación individual (hasta dos unidades)**

Rigen las condiciones propias de la zona que limita, a excepción del Retiro Frontal, que en todos los casos será de 15 m.

#### **b.- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo para este tipo de programas 27 m.
- FOS: 25%
- Número máximo de unidades: Área del predio/100
- Altura Máxima: 15 m.
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad.
- De acuerdo a las consideraciones que se realizaran en el apartado "Usos en Av. Italia" se admitirán a nivel de Planta Baja locales comerciales. La superficie mínima de los locales comerciales será de 1. 50 m<sup>2</sup> (con baño privado y kitchenette).
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual +1.50 m.
  - Laterales:
    - Bilateral: de 1/5 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
    - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-
- FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de "Memoria de Información"- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

#### Caso 1:

ULTIMO PISO: Area máxima 10% de la superficie del padrón, en caso de que pueda realizarse el subsuelo

FOSS= ídem FOS

Niveles: 5 + subsuelo

#### Caso 2:

ULTIMO PISO: Area máxima 25 % de la superficie del padrón, en caso de que pueda realizarse el subsuelo .

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Niveles: 5  
FOS último nivel: 25%

Tramo 2 - comprendido entre Dr. Carlos Butler y Parque Arq. Eugenio Baroffio.

**Acera Sur:** entre el Parque Baroffio y Butler.

Regirán condiciones de promoción, habilitando la construcción de edificios de Propiedad Horizontal exentos, con cuatro fachadas de igual calidad de tratamiento cada una.

**Determinaciones:**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

**a.- Edificación individual (hasta dos unidades)**

Rigen las condiciones propias de la zona que limita, a excepción del Retiro Frontal, que en todos los casos será de 15 m.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- Ancho mínimo para este tipo de programas 27 m.
- FOS: 25%
- Número máximo de unidades: Área del predio / 100
- Altura Máxima: 12 m.
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
- Frontal: el establecido para edificación individual +1.50 m.
- Laterales:
  - Bilateral: de 1/ 5 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
  - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-
- FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de "Memoria de Información"- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso1:

ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón en caso de que pueda realizarse el subsuelo

FOSS= ídem FOS

Niveles: 4 + subsuelo

Caso 2:

ULTIMO PISO Area máxima 25 % de la superficie del padrón en caso de que no pueda realizarse el subsuelo.-

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 4

**c- Valoración patrimonial:** Media.

**d- Protección patrimonial:**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

Promoción de sustitución por vía normativa, con edificaciones que mejoren el stock existente y contribuyan con sus espacios enjardinados a la relación entre construcción y áreas verdes privadas, semi-privadas y semi-públicas.

Tramo 3 - comprendido entre el puente sobre Arroyo Carrasco y Dr. Carlos Butler al sur y Gral. Nariño al norte.

Rigen las condiciones propias de cada sub-zona, con predominio de construcciones residenciales de baja altura. El Retiro Frontal, en todos los casos será de 15 m.

Usos de suelo en Av. Italia.

De acuerdo a los tramos que se identifican a continuación, se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes o la instalación de locales con destinos no residenciales, con un área mínima de 150 m<sup>2</sup> con baño y kitchenette, previo análisis de la Comisión Especial Permanente, condicionado a que la actividad no resulte distorsionante respecto al uso predominante en la zona y en tanto se cumpla con las siguientes pautas:

- Programa o actividad compatible con el área residencial que no produzca impacto negativo a su entorno.
- Estacionamiento resuelto dentro del área del predio y fuera del área de retiro frontal.
- Características tipo morfológicas acordes a su contexto.
- Diseño integral de calidad que incluya todos los elementos.
- Cartelería, enjardinado, pavimentos, exhibición de mercadería
- Se impedirá la ocupación de retiros laterales y posteriores con depósitos o locales de servicio, debiendo generar un perímetro enjardinado en esas áreas para lograr mitigar impacto de uso y visual hacia el entorno residencial y hacia el corazón de manzana.
- Quedan expresamente excluidos destinos tales como automotoras, ferreterías, talleres mecánicos, barracas, leñeras u otro tipo de actividades que por su alto grado de intercambio afecten el sistema vehicular y al tránsito en general.

Se identifican tres tramos o sectores:

- Sector 1 Parque Baroffio hasta Cooper
- Sector 2 Cooper hasta Santa Mónica – Dr. Blanco Acevedo
- Sector 3 Santa Mónica – Dr. Blanco Acevedo hasta el Puente sobre Arroyo Carrasco
  - Parque Baroffio hasta Cooper.  
En este tramo se admite la instalación de comercios, condicionado a las características enumeradas anteriormente.
  - Cooper – Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur).  
Predominio del Uso Residencial.  
Propiciar instalaciones comerciales puntuales analizando en cada caso su viabilidad.
  - Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur) - Puente Carrasco.  
Se detectan dos situaciones diferenciadas al norte y al sur de este tramo.

**SUR**

Uso residencial consolidado fuertemente.

Se considera inviable la instalación de comercios en esta área definiéndose como zona de máxima restricción en el uso comercial y de servicios.

**NORTE**

Existe una sistema de espacios públicos sobre Máximo Tajés vinculados por Pasajes Peatonales a Avenida Italia, La existencia de comercios de la zona

asociados a estos, podrían contribuir a su mejoramiento y mayor uso por lo que se admite exclusivamente -asociados a dichos espacios- la instalación de destinos no residenciales al servicio de la zona, dentro de las características enumeradas anteriormente.

### II.3.6 CONSIDERACIONES GENERALES

Se establecen las siguientes consideraciones generales para las distintas zonas, subzonas:

#### II.3.6.1 Retiros frontales

El retiro frontal para todas las áreas, zonas, sub-zonas y sectores, será de 7 m, a excepción de las calles o predios que se mencionan a continuación, en concordancia con el plano correspondiente de la Memoria de Ordenación:

- Av. Italia, desde Parque Baroffio hasta Arroyo Carrasco (acera sur) y desde José Ordeig hasta Arroyo Carrasco (acera norte): **retiro frontal de 15 m.**
- Cno. Carrasco, desde Av. Bolivia hasta Arroyo Carrasco (acera sur) : **retiro frontal de 10 m.**
- Av. Rivera, desde Parque Baroffio hasta San Marino: **retiro frontal de 4,50 m.**
- Caramurú, desde Parque Baroffio hasta San Marino: **retiro frontal de 13,50 m.**
- Coimbra, desde Mar Ártico a Mar Antártico (acera sur): **retiro frontal de 7,50 m.**
- Coimbra, desde Ciudad de Guayaquil hasta la Rambla República de México (acera norte): **retiro frontal de 7,50 m.**
- Predio padrón 95212: **retiro frontal de 4m.** frente a espacio público de calle Coimbra, **retiro frontal de 7 m.** frente a calle Mar Ártico y **retiro frontal de 5 m.** frente a Rambla República de México.
- Predio padrón 95402 : **retiro frontal de 7 m.** frente a calle Coimbra y **retiro frontal de 5 m.** frente a Rambla República de México.
- Parque Baroffio, entre Caramurú y Rambla O'Higgins (frente a Pasaje Arq. Juan Scasso) : **retiro frontal de 3 m.**
- Rambla O'Higgins, entre Parque Baroffio y Motivos de Proteo: **retiro frontal de 6,50 m.**
- Rambla República de México, entre Motivos de Proteo y Ciudad de Guayaquil: **retiro frontal de 5 m.**
- Rambla República de México entre Ciudad de Guayaquil y San Marino: **retiro frontal de 10 m.**
- Rambla República de México, entre San Marino y Av. Bolivia: **retiro frontal de 5 m.**
- Rambla República de México entre Av. Bolivia y Puntas de Santiago: **retiro frontal de 10 m.**
- Rambla Tomás Berreta entre Puntas de Santiago y Barradas: **retiro frontal de 15 m.**
- Predios esquina con frente a calles de retiros frontales diferentes:

Cuando se trate de predios esquina, con alineación frontal curva, ubicados con frente a calles que posean retiros frontales diferentes, el retiro frontal resultará del acordamiento de ambos retiros, mediante un arco de círculo tangente a ambas líneas de retiro frontal.

- Padrones 416.370, 146.032, 146.033 y 146.034, ubicados en Av. Italia y José Ordeig: Debido a las dimensiones y disposición de estos predios, el retiro frontal de 15 m. correspondiente a Av. Italia afectará también a dichos padrones, incluyendo al sector posterior del padrón 416.370, con las mismas condicionantes y limitaciones que rigen para retiros frontales. El predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig, tendrá un retiro frontal sobre la calle Ordeig de 7 m.

### **II.3.6.2 Tratamiento de retiro frontal**

Además de las condiciones generales vigentes para el tratamiento del retiro frontal se establecen algunas particulares para el área caracterizada de Carrasco y Punta Gorda:

- El área de suelo permeable de los espacios enjardinados en la zona de retiro deberá ser como mínimo un 70%. Para locales comerciales este porcentaje podrá reducirse al 40%.
- Las entradas de garajes y los respectivos rebajes de cordón, deberán ubicarse de manera tal que respeten los árboles existentes, tanto en el espacio público como privado. No se admitirá bajo ningún concepto la extracción de ejemplares para este fin.
- Se admite la implantación de piscinas resueltas como un espejo de agua en tanto no se proceda al relleno del predio o se altere significativamente el nivel natural del terreno.

### **II.3.6.3 Edificación individual (hasta dos unidades)**

Se establecen las siguientes condicionantes para la ocupación de afectaciones de retiro lateral y/o posterior, así como para predios linderos a bienes de alto valor testimonial:

#### **- Construcciones en retiros laterales**

El (los) retiro lateral deberá estar orientado según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras. Se distinguen dos situaciones:

#### **A. Predios afectados por retiro posterior**

En el área de retiro lateral solo se autorizará la construcción de cocheras con frente y contrafrente calado, las que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 m. del retiro frontal
- Longitud máxima de la cochera: 12 m.
- Área máxima: 36 m<sup>2</sup>.
- En predios de ancho mayor a 25m, la cochera mantendrá ancho máximo de 3 m, separándose de la divisoria de predios. El espacio remanente se incorporará al área enjardinada. También podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto se ubiquen de la mitad del predio hacia el fondo, a partir de la alineación del retiro frontal.

#### **B. Predios no afectados por retiro posterior**

Cuando se trate de predios esquina, afectados únicamente por retiro lateral, ya sea en uno o ambos frentes, predios no pasantes que por sus dimensiones no se encuentren afectados por retiro posterior y predios pasantes cuya distancia entre frentes sea menor o igual a 50 m. medidos en la divisoria menor, se autorizará la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales con las construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 m<sup>2</sup>) y otras construcciones similares, ajustadas a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 m de la línea del retiro frontal vigente.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- Superficie máxima: 25% del área afectada por retiros laterales, admitiéndose en cualquier caso una superficie edificada de hasta 20 m<sup>2</sup>.

Además de las construcciones admitidas para los casos A y B, se admitirá en retiro lateral la construcción de pérgolas, vigas, losetas y otros elementos arquitectónicos similares. En ningún caso el porcentaje de huecos de estas construcciones en su proyección horizontal será inferior al 70% del desarrollo total de las mismas, ni los elementos que las integran podrán tener individualmente un ancho mayor a 50 cm. Para la implantación de estas construcciones no rige la exigencia del retiro de 4 m. desde la línea de retiro frontal, ni se computarán como superficie edificada.

En ningún caso las construcciones que ocupen retiro lateral podrán superar los 3 m. de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 m., no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 m. Únicamente se admitirá la colocación de portón cuando el mismo se encuentre ubicado a una distancia mínima de 4 m. de la línea de retiro frontal.

**- Construcciones en retiro posterior**

En el área de retiro posterior solo se permitirá construir locales para usos accesorios de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) y otras construcciones similares.

El total resultante de las construcciones en retiro lateral y posterior no podrá ocupar más del 25% del área total afectada a dichos retiros y no podrán superar los 3 m. de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 m., no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 m.

**- Predios linderos a Grados 3 o 4**

En caso de linderos a predios con bienes catalogados con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4, el retiro lateral para predios de un solo retiro, deberá ubicarse sobre el lindero con la construcción protegida.

**II.3.6.4 Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- 1) Los anchos mínimos de predio requeridos para la realización de edificaciones colectivas en predios esquina corresponden a cada una de las calles que enfrenta. Cuando se trate de predios esquina con alineación curva, a efectos de la determinación del frente del predio correspondiente a cada calle, se tomará la distancia desde la divisoria correspondiente hasta la intersección de la alineación curva con la bisectriz del ángulo conformado por las proyecciones de las alineaciones de las calles respectivas.
- 2) No puede procederse ni al desmonte ni al relleno del predio; particularmente en los retiros laterales, posteriores y frontales, salvo que resultare imprescindible para lograr una adecuada integración al entorno urbano, lo que será evaluado por la Comisión Especial Permanente.
- 3) El área libre total del terreno sin pavimentar será como mínimo el 50%. a fin de permitir una adecuada permeabilidad del suelo.
- 4) Para retiros laterales mayores o iguales a seis metros, se admitirán cuerpos cerrados salientes que no podrán superar el 30% de la superficie de la fachada donde se proyecten, retirados como mínimo 5 m de la alineación de la fachada frontal. El plano límite inferior no podrá ser menor a 2.40 m respecto al nivel del terreno. El saliente máximo respecto a la edificación deberá ajustarse a las siguientes escalas:
  - retiro lateral entre 6m y 8 m: saliente máxima 1 m.
  - retiro lateral mayor a 8 m: saliente máxima 1.50 m.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- 5) En retiro posterior se admitirá solamente la construcción de barbacoa de uso común, con un área igual al 25% de dicho retiro y en ningún caso superior a los 60 m.c., altura de 3 metros y 3.50 máximo en divisoria sobre nivel del terreno natural.
- 6) Los garajes y cocheras podrán ubicarse exclusivamente dentro del perímetro del edificio y fuera del área de retiros, salvo en los casos previstos especialmente.
- 7) Las sendas de acceso vehicular no podrán ubicarse en los retiros laterales ni tendrán un ancho superior a 5 m.
- 8) Los volúmenes o el frente máximo edificado no superará los 25 m lineales, a efectos de fragmentar el continuo construido y mitigar el impacto de masa edificada generando una mayor proporción y presencia del verde en el conjunto. En este caso, la separación entre volúmenes será mayor o igual a la altura mayor de estos. Los volúmenes podrán unirse a nivel de planta baja, siempre que las construcciones en este nivel tengan una altura máxima de 3 m y se retiren del plano de fachadas al menos un tercio de la mayor altura de los edificios.
- 9) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no podrán aparecer en fachadas.
- 10) En nivel azotea no se admiten tanques de agua ni sala de máquinas, salvo que se integren adecuadamente a la composición general del edificio, lo que será evaluado por la Comisión Especial Permanente.
- 11) Las terrazas y balcones abiertos, no se computarán en el FOS.
- 12) En el caso que el área máxima del ULTIMO PISO sea menor al FOS general (10% o 20 %) se determinan las siguientes pautas:
  - Se pueden construir pérgolas y parrilleros abiertos correctamente integrados al edificio que no se incluyen en el FOS, en cambio la caja de escaleras y el ascensor se computa dentro del porcentaje de área edificable prevista para éste último piso.
  - Los volúmenes resultantes podrán ubicarse sobre la alineación de fachada principal, lateral o posterior en un máximo del 50% de la dimensión lineal de la misma. Los restantes deberán retirarse un mínimo de 4 metros de cada fachada.
- 13) En el caso que el FOS del último nivel coincida con el FOS general:
  - Sobre la altura máxima prevista se admitirán parrilleros abiertos y pérgolas correctamente integrados a la composición general del edificio y locales accesorios (baños, kitchenette, depósitos), estos últimos con un área máxima total de 10 m<sup>2</sup> cada 4 unidades.

Condiciones particulares para edificación colectiva

Dependiendo o no de la viabilidad de realizar subsuelo se determinan las siguientes condiciones particulares:

- **FOSS= 0 (sin subsuelo)**

En consideración a la pendiente natural del terreno, la planta baja no podrá estar a un nivel menor a 0.50m por debajo del nivel +- 000 de vereda medido en el punto medio del frente del predio.

Se admitirán a nivel de Planta Baja tanto destinos principales como destinos accesorios, (garajes, accesos, gimnasio, Salón de Usos Múltiples, barbacoas piscinas, depósitos, etc.) inscriptos dentro del perímetro del edificio En ningún caso podrá avanzar con la edificación en el área afectada por retiros laterales.

Los garajes y cocheras podrán ubicarse exclusivamente dentro del perímetro del edificio y fuera del área de retiros, a excepción de las situaciones expresamente indicadas en este capítulo.

#### **Ubicación de garajes**

En aquellos casos en que no se permita ocupar el subsuelo y en que simultáneamente no sea posible dotar al edificio del número mínimo obligatorio de garajes dentro del perímetro del edificio, se admitirá construir garajes en un nivel semienterrado, fuera de los límites del edificio y sin contabilizarlos en el cálculo de FOS, en las siguientes condiciones:

- El nivel del semi-subsuelo será como máximo de -1,00 m respecto del nivel +- 0,00 de vereda indicado.
- El semi-subsuelo deberá estar completamente envuelto por una cubierta vegetal con césped en toda su superficie, conformando taludes, siendo su nivel superior, como máximo, de +1,50 m. en relación al nivel +-0,00 indicado.
- No podrán ocuparse áreas afectadas por retiro frontal, laterales o posterior con el semisubsuelo.
- El semi-subsuelo solamente podrá destinarse a garajes, pudiendo albergar también el tanque de agua inferior.
- Los ductos de ventilación, así como cualquier equipamiento que fuera necesario en este sentido, deberán resolverse adosados al edificio, no pudiendo localizarse aislados en el espacio enjardinado.

#### **FOSS ídem FOS (subsuelo coincide con el factor de ocupación de suelo)**

Para ser considerado como subsuelo el nivel del mismo respecto al nivel +-000 de vereda será como mínimo -1.80m medido en el punto medio del frente del predio.

En ningún caso podrá avanzarse con subsuelo o semi-subsuelo en el área afectada por retiros a fin de permitir un correcto ajardinado de los mismos.

En subsuelo se admitirán destinos accesorios a excepción de accesos al edificio, los que deberán ubicarse a nivel de planta baja.

#### **• Fusión de predios y reparcelamientos**

Cuando de la fusión y/o reparcelamiento de predios resultase la desaparición de retiros posteriores, los volúmenes a edificar no podrán localizarse en los sectores originalmente afectados por dichos retiros.

#### **II.3.6.5 Forma de medir los retiros laterales en predios irregulares**

Cuando se trate de predios de forma irregular, se tomará como ancho del predio a efectos del cálculo inicial de retiros laterales, el existente en la alineación oficial del mismo.

Cuando dicho ancho sea mayor a 18 m, regirá retiro bilateral.

En los sectores del predio en que el ancho disminuya a un valor entre 18 m y 13 m, regirá retiro lateral, tomando el valor de 18 m a efectos del cálculo del retiro lateral.

En los sectores del predio en que el ancho sea menor a 13 m, no regirá retiro lateral.

#### **II.3.6.6 Actuaciones sobre bienes de interés patrimonial o linderos**

En bienes de interés patrimonial o que estén protegidos con los Grados 3 o 4 del Catálogo Patrimonial, y en predios linderos a los mismos, podrán exigirse afectaciones complementarias y obligatorias en cada caso debido a la singularidad de la situación, por lo cual se deberá realizar consulta previa de afectaciones y edificabilidad ante la Comisión Especial Permanente.

Los retiros frontales y laterales así como la altura quedarán condicionados a la preservación de los valores propios de la edificación protegida o a la asociación con ésta, para el caso de predios linderos.

En todos los casos, la jardinería de retiros deberá respetar las condiciones ambientales del área, manteniendo la proporción de verde privado, semi-privado y semi-público en relación con los del tramo donde se inserta.

Se deberá cuidar de no desvirtuar la estructura edificada preexistente –en sus valores propios y presencia urbana–, así como el verde organizado en jardines y espacios semipúblicos, por lo que cualquier modificación que involucre el tratamiento del área de retiro frontal deberá contar con el aval previo de esta Comisión Especial Permanente.

#### **II.3.6.7 Operaciones de sustitución**

Se requiere un fuerte seguimiento para admitir la sustitución, autorizando aquellas que se consideren inevitables por el estado de deterioro de la preexistencia y en tanto la nueva construcción no resulte desventajosa en términos urbanos y/o patrimoniales con respecto al bien que se sustituye.

No se admitirá la demolición de bienes protegidos por su valor patrimonial

#### **II.3.6.8 Reciclajes**

Se podrá permitir ampliación del área construida siempre y cuando se trate de destino residencial o compatible con la vivienda, se incremente el número de unidades, no se afecte la estructura general del inmueble - tanto interna como externamente-, se contribuya a revitalizar y asegurar su mantenimiento y que la intervención no altere negativamente los valores de la pre-existencia. Dicha ampliación del área, deberá ser menor o igual al 15% del área edificada.

Cuando el destino sea de oficinas en régimen de Propiedad Horizontal, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Número máximo de unidades: Superficie del predio / 100
- Superficie mínima de cada unidad: 50 m<sup>2</sup>.

En los casos en que se realice una intervención que valore y mejore la situación del edificio desde el punto de vista patrimonial –a juicio de la oficina municipal competente- se podrá incrementar el área de ampliación prevista anteriormente y se promoverá la exoneración de tributos y gravámenes que puedan corresponder. En estos casos, no corresponderá la aplicación de la compensación por mayor aprovechamiento. En estas situaciones, no solo se deberá cuidar de no desvirtuar la estructura edificada preexistente –en sus valores propios y presencia urbana–, sino también el verde organizado en jardines y espacios semi-públicos que deberá mantenerse en condiciones similares a las originales antes del reciclaje, permitiéndose solo algunas modificaciones imprescindibles, previa autorización de la Comisión Especial Permanente.

#### **II.3.6.9 Usos de Suelo**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

El Uso de Suelo preferente será el residencial.

Se admitirán otros usos complementarios tales como:

- Comercios de abastecimientos al servicio de la zona
- Consultorios; oficinas profesionales y comerciales; oficinas consulares y representaciones diplomáticas; y locales de uso comercial no incluidos en el literal a) del presente artículo.
- Instituciones de enseñanza, cultura, investigación y culto.
- Alojamientos temporarios, hoteles, residenciales y pensiones.
- Clubes deportivos y sociales.
- Locales de espectáculos y de reunión.
- Talleres de actividades y de artesanía para el servicio de la zona.

Los edificios que se construyan o habiliten para los usos establecidos en este artículo, se ubicarán de acuerdo con las directivas siguientes:

- Los comercios de abastecimiento y servicio se podrán ubicar libremente en las distintas subzonas, excepto en predios frentistas a ramblas, siempre que el área edificable de los mismos no supere los 50m<sup>2</sup> y el edificio se integre arquitectónicamente al entorno. Cuando estos locales se ubiquen en P.B. no se contabilizarán en la determinación del número máximo de unidades.-
- Los edificios destinados a los usos referidos en los literales c), d), e) y f) precedentes, podrán instalarse libremente en las distintas subzonas con excepción de los destinados a institutos de enseñanza que no podrán tener acceso por las Ramblas y Avenidas.
- Los restantes destinos se ubicarán en las zonas que a tales efectos se determinan a continuación:
  - Avda. Alfredo Arocena ( ambos frentes) entre las calles Carlos F. Sáez y Jamaica;
  - calle Juan B. Alberdi (ambos frentes) entre las de Jamaica y Cooper;
  - Avda. Bolivia (ambos frentes) entre las calles Canadá y Boston;
  - Avda. Gral. José María Paz (ambos frentes) entre las calles Palmas y Ombúes y Caramurú, incluidos los padrones esquina pertenecientes a las manzanas catastrales 5301 y 7030, en la intersección de la Avenida con la calle Caramurú.
  - Avda. Italia (ambos frentes) entre las calles Catania y Bolonia y la Avda. Bolivia (ambos frentes) entre la de Italia y la calle Dr. Carlos Travieso; y,
  - calle Gral. Nariño (ambos frentes) entre las de Gral. Máximo Tajés y Fedra.

Las zonas comerciales delimitadas para la Avda. Alfredo Arocena entre las calles Carlos F. Sáez y la Avda. Gral. Rivera y para la Avda. Gral. José María Paz entre las calles Palmas y Ombúes y Caramurú, podrán extenderse hasta una distancia de 60m de las citadas avenidas por las calles transversales a excepción de la calle Carlos F. Sáez, en la que se extenderá hasta la calle Costa Rica.

Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos
- repercusiones negativas en la calidad ambiental o espacial del entorno circundante
- afectación negativa de los valores patrimoniales identificados en el Catálogo Patrimonial

Usos no residenciales en edificaciones existentes

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes a otros usos no residenciales - previo análisis de la Comisión Especial Permanente- en aquellos casos de usos calificados como no distorsionantes, tales como:

- Comerciales calificados, casas de decoración, boutiques exclusivas, etc.
- Oficinas
- Inmobiliarias
- Instituciones financieras
- Estudios Profesionales
- Otros similares
- Hoteles
- Residenciales colectivos

Se analizará la viabilidad de los usos previstos de acuerdo a los criterios explicitados a continuación, evitando la subdivisión excesiva de las edificaciones para estos fines:

- Se excluirán destinos que impacten negativamente el área residencial-patrimonial, ya sea por la afluencia permanente de público y automóviles que implique, así como la necesidad de cartelería, anuncios u ocupación eventual de retiros.
- Será requisito imprescindible para permitir la implantación del local, la resolución del estacionamiento fuera de la calzada, pudiendo ser dentro del mismo predio o en predio destinado para tal fin. El estacionamiento deberá emplazarse fuera del área de retiro frontal.

#### Viabilidad de Uso

Cuando se proyecte construir o destinar edificios existentes para alguno de los usos mencionados en los párrafos precedentes, deberá gestionarse ante la Comisión Especial Permanente la correspondiente autorización, mediante un trámite de Viabilidad de Uso. Dicha Viabilidad podrá negarse o condicionarse cuando de la misma puedan resultar molestias o perjuicios a los vecinos, a las propiedades o al desarrollo futuro de la zona, o perjuicios a los valores patrimoniales que se pretende preservar, en razón de las características o volumen de la actividad a instalarse o de la cantidad o importancia de las existentes o autorizadas en el área.

#### **II.3.6.10 Predios donde rigen diferentes alturas**

En los casos de predios frentistas a calles donde rigen alturas diferentes se estará a lo dispuesto en el Art. D. 161 del Volumen IV del Digesto Municipal.

## CAPITULO II.4

### OPERACIONES SOBRE EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

#### II.4.1 Visión prospectiva de la jerarquía vial

Del análisis general del área del Plan especial y de su encuadre en la estructura vial metropolitana del corredor Este, surge con claridad la necesidad de definir las estructuras de atravesamiento fundamentales, su jerarquía, morfología y vínculo con la trama local.

Un conjunto de indefiniciones sobre el futuro de mediano y largo plazo de tal estructura metropolitana impone una metodología de elaboración de escenarios diversos en los cuales el Plan Especial realiza recomendaciones. En efecto, decisiones fundamentales sobre el colector perimetral norte de Montevideo o del área metropolitana, la consolidación o no de las estructuras propuestas por el POT, las dificultades económicas para hacer inversiones de gran porte tanto del Estado Central como del Gobierno Departamental, la viabilidad de eventuales inversiones privadas, así como la carencia de información sistemática suficiente en cuanto a conteos y estudios de origen-destino son parte de las incertidumbres. Adicionalmente, las jurisdicciones compartidas de las soluciones viales y de tránsito en el territorio, en el cual está inserto el sector del plan, supone la planificación y coordinación de “*futuros*” de desarrollo y ordenamiento territorial y de acondicionamiento urbanístico acordados entre, al menos el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y los Gobiernos Departamentales de Montevideo y de Canelones. A todo ello ha de sumarse la complejidad de los territorios atravesados por los conectores externos al área y aquellos que directamente atraviesan el sector, que condicionan fuertemente las diferentes soluciones, tanto en sus tramos al Este como al Oeste de Carrasco-Punta Gorda.

Como surge de la memoria de información los principales problemas y amenazas del atravesamiento de los ejes pasantes son:

- La fragmentación que generan entre tejidos urbanos integrados, con riesgos en los puntos de atravesamiento: notoriamente Avda. Italia
- La saturación del flujo previsible en el mediano plazo, pese a involuciones coyunturales de tránsito: Avda Italia y Rambla
- La consolidación de la Rambla como vía rápida y masiva en contraposición con su carácter de paseo lúdico y pieza mayor del patrimonio montevideano.
- La afectación al patrimonio paisajístico y al medio ambiente en general, que implicarían las operaciones viales de mejora del tránsito sobre las principales arterias y sus espacios colindantes: perfiles, enjardinados, arbolados, ambientes integrados, interacción con los pobladores.

En este marco de reflexión, el Plan Especial se plantea tres imágenes prospectivas que han surgido del trabajo conjunto de los técnicos nacionales e internacionales vinculados a su proceso de elaboración, priorizando diferentes vías para el tránsito rápido, en el siguiente orden de prioridades.

- 1 Camino Carrasco, *By Pass al sector*
- 2 Avenida Italia *Vía Mejorada*
- 3 Avenida Italia *Vía Expresa*

Previo al planteo de cada imagen prospectiva y de las especificaciones que el Plan Especial recomienda, cabe realizar algunas consideraciones comunes.

Cada una de ellas se basa en un rol diferente de Avda. Italia, de su transformación y del grado de complementariedad de otras vías para canalizar el tránsito rápido. Asimismo cada una

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

implica inversiones y obras clave diferentes, así como ámbitos de decisión y de coordinación de acciones públicas y privadas también distintas.

La referencia a los flujos actuales en cada corredor externo e interno al área, muestra los pesos relativos actuales y, conjuntamente con los análisis de la memoria de información, permite sopesar los márgenes de modificación con sus correspondientes derivaciones de flujo.

**Tránsitos promedios diarios anuales (TPDA)**

<b>Corredor vial externo</b>	<b>Año</b>	<b>TPDA eq.</b>	<b>Fuente</b>
Rambla Costanera de la Ciudad de la Costa	Sin datos, Intendencia Canelones		
Avda. Giannattasio (Ruta 201)	Año 1997	10.400	DNV
	Año 1996	29.770	AN&CA
Avda. De Las Américas	Año 1996	17.600	DNV
Ruta Interbalnearia (Ruta 200)	Año 1997	6.000	AN&CA
Ruta 101	Año 1999	4.000	DNV
Ruta 102	Año 1999	4.500	DNV
Camino Carrasco	Año 1997/98	15.000	IMM
Ruta 8	Año 1997	5.000	AN&CA

Para el TPDAeq se asimiló a camiones y ómnibus igual a 2.5 coches. Los tránsitos de punta pueden estimarse en el orden del 8 al 13 % del TPDA.

<b>Corredor vial interno</b>	<b>TPDA</b>
Rambla Costanera	44.000
Avda. Italia	44.000
Avda. Rivera	6.750
Camino Carrasco	12.000

Los valores considerados se promediaron en el tramo correspondiente al Plan. Las velocidades máximas de operación están reglamentadas en 75 Km/h.

La viabilidad de cada corredor, propio a cada imagen prospectiva, está vinculada a su vez con desarrollos urbanos tanto en Montevideo como en Canelones, aún más allá de la Ciudad de la Costa, y hacia el corredor de ruta Nº 8, con el polo incipiente Zona América. Como se menciona en la memoria de información, una cantidad significativa del tránsito habitual que atraviesa el área proviene de la ciudad de la Costa, notoriamente canalizándose por Avda Giannattasio. Sin embargo ya se ha mencionado la ausencia de estudios sistemáticos origen-destino que permitan construir un modelo fiable. En una prospectiva de mediano y largo plazo cabe simular la consolidación del tejido urbano y completamiento del vacante en la faja norte de la Ciudad de la Costa al Norte y Sur de la ruta Interbalnearia Nº 200, y la expansión de la mancha urbana en modalidades tradicionales o en clubes de campo: al norte de Camino Carrasco en el denominado PAU 10, en torno a las rutas 102, 8 y más allá del arroyo Pando en la cadena de la Costa de Oro. También podría ocurrir un reversión del proceso expansivo metropolitano, si algunos de los síntomas actuales se consolidara. El estudio en profundidad de la probabilidad de estos escenarios de desarrollo urbano exceden las posibilidades de este estudio, pese a lo cual deberán tomarse en cuenta al analizar cualitativamente la continuidad del flujo en las diferentes opciones.

Con relación a la problemática del tránsito pesado, los conteos ponen de manifiesto las condiciones restrictivas de circulación en las arterias en estudio. En efecto, el tránsito pesado de larga distancia y el internacional tienen destinos fuera de los barrios considerados (Zona Franca, Puerto de Montevideo y Aeropuerto de Carrasco) y se canalizan por la Ruta 8, básicamente en su conexión con el Este del territorio uruguayo y con Brasil.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

En el Área Metropolitana existen además prohibiciones expresas de circulación de camiones según se detalla:

- Ruta 8 es el único corredor autorizado a que pasen los ejes de 25,5 ton (eje MERCOSUR)
- La ruta Interbalnearia tiene prohibida la circulación de camiones de 4 o mas ejes y el resto de ellos no pueden circular desde el sábado a las 12h00 hasta el lunes a las 0h00, por ser una ruta turística.
- En la Rambla está prohibida la circulación de camiones
- En la Avda Italia está sugerida la prohibición de la circulación de camiones con capacidad de carga superior a 14 ton (vehículos simples) (según Directrices del POT)

La zona de exclusión está delimitada por la Rambla, Bvar. Artigas y La Paz, permitiéndose la circulación de los mismos, en dirección N – S, por Río Negro y Paraguay, Ejido y Yaguarón que funcionan como pares flechados en diferente sentido.

En este contexto parece reafirmarse el rol de Camino Carrasco como vía privilegiada para el muy escaso tránsito pesado que ingresa o atraviesa el área en sentido E-W, descartándose a Avda. Italia en dicho rol. En conteos clasificados, se detectaron en la última únicamente entre 4 y 5.3 % de camiones de todo tipo. Dicho porcentaje es análogo al de los ómnibus y al de las motos. Si asimilamos la distribución por tipo de camión a la relevada en la Ruta Interbalnearia, tenemos que del total de camiones (3 % en la Ruta Interbalnearia) los C11 representan un 88 % y los C12 un 12 %.

Más allá del sistema vial elegido para el atravesamiento en dirección W – E, resulta conveniente centrar el análisis en la morfología deseada para efectuar dicho atravesamiento de Carrasco y Punta Gorda.

Ello debería basarse en:

- máxima seguridad para la circulación en dirección N – S, en especial para el tránsito de livianos (ciclistas y peatones);
- adecuada conectividad de los vecinos y en particular de los frentistas con la Avda. Italia, mediante la mejora de las calles laterales actuales;
- disminución de los impactos negativos del ruido del tránsito;
- fortalecimiento del carácter de paseo costero de la Rambla;
- mantenimiento o mejora de la calidad visual del entorno inmediato a los principales corredores (Avda. Italia, Rambla, Rivera y Cno. Carrasco);
- normativa a aplicar para prohibir/desalentar los emprendimientos comerciales de porte sobre la Avda. Italia y
- política a establecer para el estacionamiento privado.

## **IMÁGENES PROSPECTIVAS PARA LA PLANIFICACION DEL ATRAVESAMIENTO VIAL EN DIRECCION ESTE - OESTE**

Cabe resaltar que hasta el momento no existen encuestas origen/destino o domiciliarias que permitan conocer las motivaciones, modos de asignación de los usuarios, frecuencia de viajes y preferencias declaradas o reveladas. Por ello resulta técnicamente imposible vaticinar con fundamento el porcentaje de derivación que se tendría en cada caso.

### **1 Camino Carrasco, Saldún de Rodríguez y Avda Italia: un by pass al sector**

*No se considera la hipótesis de una continuación de Camino Carrasco como vía rápida hasta el centro de la ciudad por 8 de Octubre ya que supondría una operación de cirugía urbana de enorme magnitud y costos en todo el tramo al oeste del sector del Plan, con impactos sociales, económicos y urbanísticos insospechados.*

La primera imagen prospectiva supone el trazado de Camino Carrasco desde su entronque con la Ruta 101 en la rotonda del Aeropuerto Internacional de Carrasco hasta Saldún de Rodríguez y a través de ésta con Avda. Italia, con diversas opciones de entronque a analizar.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

Las obras necesarias serían:

En el tramo comprendido entre el Aeropuerto Internacional de Carrasco y la calle Saldún de Rodríguez requerirá de una duplicación de calzadas y la conformación de un perfil urbano, que permitan el tránsito de livianos en todas las condiciones climáticas. Sería deseable que se tuviera un cantero central que permitiera el cruce transversal en etapas. Probablemente sea necesario efectuar expropiaciones para obtener la faja necesaria y construir un nuevo puente sobre el A° Carrasco. Parte de este trazado se encuentra ubicado en el departamento de Canelones, sobre el cual el Plan Especial no tiene jurisdicción. No obstante lo reseñado la parte más compleja, del punto de vista urbanístico del trazado, se encuentra vinculada a la forma de inserción de la calle Saldún de Rodríguez con las Avdas. Italia o Bolivia. En efecto la primera se encuentra interrumpida por los fondos del Portones Shopping y por un conjunto habitacional de reciente construcción (calle Messina). Las opciones de apertura o ensanche del trazado son: (1) apertura de trazado desde dicha calle hasta la Avda. Bolivia y luego ensanchar la misma hasta su entronque en la rotonda con semáforos de la Avda. Italia, o (2) ensanchar la calle Messina y (3) conectar con la Avda. Italia por el predio ferial del LATU, afectándolo en un borde. En los dos primeros casos la afectación a construcciones existentes es muy importante (ver foto aérea adjunta con alternativas de trazado 2 y 3). Debería estudiarse la alternativa de un par vial de ingreso y salida conjugando opciones.

El tramo en consideración se divide en dos, siendo cada uno motivo de jurisdicción por diferentes intendencias.

Las longitudes a remodelar en cada caso son:

Calle	Intendencia de Canelones	Intendencia de Montevideo	Totales
Con. Carrasco	4000 m	1400 m	5400 m
Saldún de Rodríguez	0	1150 m	1150 m
Otras	0	≈ 350 m	350 m
			6900 m

El éxito de esta propuesta depende fuertemente de la cantidad de tránsito que se logre desviar de sus actuales itinerarios, hoy mayoritariamente concentrados en las vías de tránsito ubicadas al sur.

En virtud de la geometría de la red, esta opción podría canalizar fluidamente el flujo que llegara a la rotonda del Aeropuerto y cuyo destino fuera, en secuencia, PAU 10, Carrasco Norte, y todas las zonas de Montevideo servidas por Avda. Italia. La construcción de la doble vía en la Interbalnearia (N°200) entre el Pinar y el Aeropuerto ocasionará seguramente una importante derivación del flujo del Este del país que no tiene como destino la Ciudad de la Costa en su sector Sur. A los efectos de inducir al tráfico hacia Camino Carrasco, la Avenida de las Américas debería disminuir fuertemente su carácter de vía rápida (tiene 4 sendas con cantero central); sin embargo tanto Parque Miramar, La Caleta como las demás urbanizaciones y servicios, han convertido a esta avenida de importante coexistencia de tránsito pasante y uso local. En tales circunstancias, y aún con estudios cuantitativos con valor relativo, puede estimarse un sustantivo crecimiento del flujo actual de Camino Carrasco.

Asimismo, esta opción se vería acrecentada en su peso relativo en toda hipótesis de crecimientos urbanísticos al Este fuera del área de estudio salvo en aquella que supusiera un cambio radical en la modalidad e intensidad de ocupación del suelo del sector de Ciudad de la Costa ya consolidado, esto es al Oeste del Pinar y entre la costa y Giannattasio. En efecto,

como ya se mencionó, todas las áreas de crecimiento posible se ubican al norte o Este del tramo de Ciudad de la Costa saturado actualmente en un 90%.

Dos resultan los principales frenos físico-funcionales de esta alternativa: el atravesamiento de Paso Carrasco, área densa y compleja con interferencia de peatones y birrodados, y la conexión final entre el encuentro de Saldún de Rodríguez y Messina y Avda. Italia o Avda. Bolivia. Los impactos sobre los tejidos urbanos en Montevideo serían mínimos concentrándose en el mencionado entronque entre Saldún de Rodríguez y Avda Italia. Sus principales desventajas estribarían en las eventuales operaciones de expropiación y costo del ensanche de Cno. Carrasco y en la conformación de un recorrido de mucho menor jerarquía y atractivo visual que la Rambla o la Avda. Italia

**Si esta opción se verificara viable, tendría un máximo efecto mitigador del corte de Avda Italia.** En esta hipótesis de redistribución de los volúmenes de tráfico, disminuiría el volumen de tránsito que utiliza la Avda. Italia y la Rambla, facilitando la comunicación e integración “vertical” (en dirección norte – sur) del barrio de Carrasco. Avda. Italia, aún manteniendo un rol de peso, podría manejarse correctamente con las medidas previstas en la imagen prospectiva de mínima intervención, esto es, colocación de semáforos sincronizados y consolidación de las calles laterales de categoría local, resultando: conservación del tejido residencial, mantenimiento de actividades educativas, conectividad peatonal norte-sur y seguridad.

## **2 Corredor Avda. Italia, Vía Mejorada**

**En un escenario de mínima intervención, la imagen prospectiva elegida responde básicamente a minimizar los riesgos de accidentes registrados y la sensación de peligro que sufren los usuarios mediante un número de cruces con semáforo que permitan canalizar el cruce de la Avda. Italia adecuadamente y mediante la correcta pavimentación de las calles laterales. Así el tránsito barrial no interfiere con el tránsito pasante.**

El sistema de semáforos se mejoraría integrándolo a un sistema inteligente, unido con el sistema de la Rambla.

A tales efectos se sugiere agregar semáforos y señalización adecuada (pasacalles y otras señales verticales) en los cruces con:

- Nariño
- Barradas (hasta tanto no se construya el empalme a distinto nivel ya mencionado)

Las ventajas de este escenario radican en la posibilidad de su inmediata implementación en lo que respecta a la semaforización, su bajo costo y la no alteración de la configuración urbanística actual del barrio.

## **3 Corredor Avda. Italia Vía Expresa**

*La IMM recibió dos iniciativas de inversión privada para remodelar Avda. Italia y operar un sistema de cobro telemático, sin detención del usuario, la que funcionaría como una vía rápida de acceso al centro de la ciudad. Se encuentra encaminado el estudio de factibilidad, que apunta a concretar una de ellas, sin que el equipo redactor del Plan Especial accediera a información técnica o a decisión institucional al respecto.*

Esta iniciativa privada busca movilizar un 40 % del total de vehículos que circulan en dirección W – E en el departamento de Montevideo, canalizando los tránsitos de larga, media y corta distancia.

Las obras previstas serían:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Materialización de cruces a desnivel en los atravesamientos más relevantes, hundiendo Avda. Italia, el ensanche del número de carriles de la misma y la instalación de un sistema inteligente que prioriza la fluidez del tránsito por la misma. Se pagaría la inversión y operación mediante un peaje. Su recorrido sería del Arroyo Carrasco – Rambla 25 de Agosto de 1825 (Puerto de Montevideo). La vía expresa a base de peaje supondría, *obviamente*, la concreción de la continuidad de las calles laterales para dar alternativa a quien no paga el peaje.

Su principal ventaja radica en que no obliga a desviarse de la línea de deseo a la mayoría del tránsito actual y que, con una inversión muy menor para la Intendencia de Montevideo, se garantiza la fluidez del tránsito, su seguridad y la seguridad del atravesamiento de la arteria. Estas propiedades serían en toda la extensión del trazado y no solamente en Carrasco y Punta Gorda.

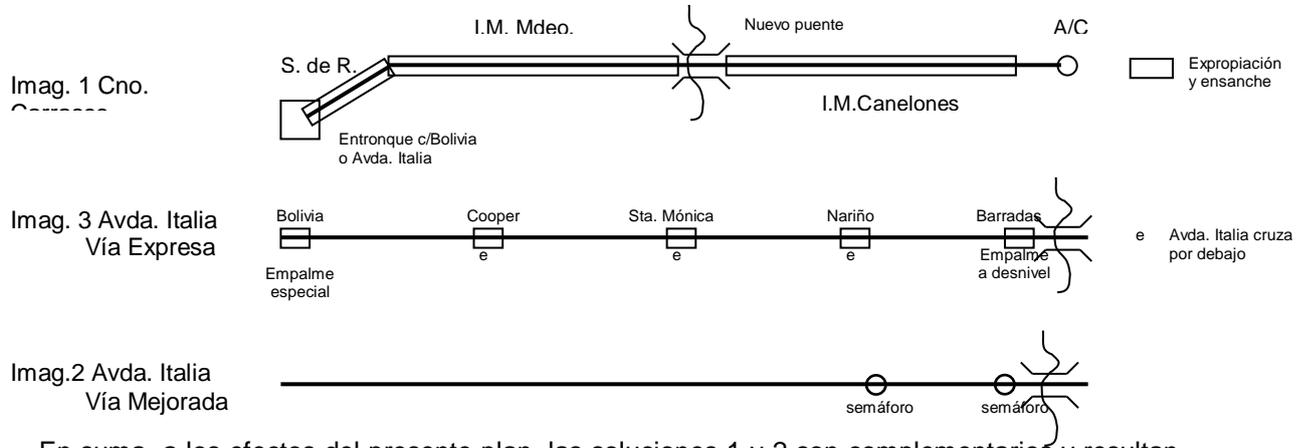
**Su desventaja más significativa radica en la profundización de la división de Carrasco en dos partes**, por la acentuación de las características físicas del trazado (por ej. alteración de su altimetría), por el incremento de velocidad del flujo, eliminación del arbolado, y por las barreras que eventualmente se instalaren a lo largo de sus bordes y, en términos generales, **al impacto ambiental** que deberá ser evaluado en un estudio específico. La unión a través de tres o cuatro pasajes seleccionados, además de los extremos en la Avda. Bolivia y la calle Barradas. Para esta última la IMM ya ha convocado a una licitación para la ejecución del proyecto construcción de un intercambiador a desnivel. Los estudios de evaluación de impacto ambiental y de factibilidad de los tramos en túnel deberán hacer hincapié en los aspectos hídricos relacionados tanto con las eventuales filtraciones de agua a la propia obra (incidencia económica) como con el escurrimiento natural de las aguas subterráneas hacia las napas freáticas y por estas al conjunto del área y al Río de la Plata (aspectos ecológicos).

En el caso que la IMM opte por esta solución, la misma no deberá implicar que el atravesamiento transversal se materialice a través de calles elevadas por sobre la Avda. Italia. En efecto las rampas de acceso a los viaductos serían de un impacto negativo muy fuerte sobre las propiedades de las primeras cuatro manzanas con su frente a dichas calles (viaductos que se pueden transformar en tugurios o terraplenes que bloquean las visuales y perturban la característica y calidad espacial de la zona).

Más allá de la viabilidad general de la propuesta a través de la ciudad toda y de sus impactos en tejidos urbanos centrales, en lo relativo al atravesamiento del área, el Plan establece una prohibición expresa a toda solución que suponga viaductos sobreelevados ya que no sería posible mitigación alguna, sean estos para el tránsito transversal o para el longitudinal en los puntos claves de cruce norte – sur: Nariño, Santa Mónica y Cooper. Por lo tanto, para el caso de soluciones que hagan pasar en trinchera a Avenida Italia en los cruces elegidos, el Plan recomienda como medida de mitigación un puente-explanada al nivel del suelo actual que incluya el ancho vial necesario para el flujo vehicular y un pasaje parqueado y equipado para garantizar una integración funcional y paisajística de peatones y ciclistas, con espacios de estar.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

ESQUEMA COMPARATIVO DE LAS TRES IMÁGENES PROSPECTIVAS



En suma, a los efectos del presente plan, las soluciones 1 y 2 son complementarios y resultan las más ventajosas. Toda solución que se adopte, en especial la 1 y 3, deberán ser sometidas a un riguroso estudio de impactos ambiental, paisajístico, funcional y patrimonial. La solución adoptada ha de tener como consecuencia el reforzamiento del carácter de paseo lúdico de la >Rambla y la minimización del efecto de corte de Avda Italia entre el sur y el norte de la misma.



EJEMPLO DE PUENTE PARQUIZADO



#### II.4.2 Reorganizacion vial barrial

A los efectos de preservar y mejorar la calidad de vida de los vecinos de áreas residenciales, el Plan Especial propicia la delimitación de recintos en los cuales:

- el tránsito sea solamente local y de muy baja velocidad, menor a 30 km/h,
- en el interior del recinto solamente haya residencias y usos compatibles con las mismas, tales como pequeños comercios de uso barrial, estudios profesionales, etc.
- el perímetro del recinto esté circunscrito por calles que lo interconecten con el resto del barrio y la ciudad y donde

Se ha comprobado que si se logra aplicar estas recomendaciones el “clima” en el recinto será paradigmático, no produciéndose accidentes ni transmitiéndose sensación de inseguridad al vecino y al usuario.

Las vías que conforman dichos perímetros son:

Los Principales corredores de interconexión (dirección W – E): Avda. Italia, Rambla, Coimbra Camino Carrasco y la Avda. Rivera

Alguna de éstas avenidas es siempre límite perimetral de todos los recintos definidos en al menos un borde de los mismos, ello asegura la conexión de cada recinto con el resto del barrio y la ciudad. Los recintos resultan pues conformados en su borde por una vía importante al menos.

Las Vías de conexión transversal, reafirmando buena parte de los recorridos que actualmente realizan los vecinos y usuarios de la red:

### **Barrio Carrasco**

Máximo Tajés – Interconexión W – E - utilizada como distribuidora por vehículos y birrodados, en especial del movimiento vinculado a los centros educativos que sobre ella se encuentran.

Gral. Nariño – Acceso desde el S a los sectores 5, 6,11,12,16 y 17 (ver lámina B adjunta), o sea al Carrasco del sector W y NW.

Potosí/Schroeder/Blanco Acevedo – idem que el caso anterior para el área central y N de Carrasco; vincula además las centralidades históricas (Hotel Carrasco y comercios vecinos) y Supermercado Devoto (Avda. Italia y Blanco Acevedo). Este es un lugar de paso, elegido por la presencia del último semáforo (en sentido E) que permite cruzar en forma segura Avda. Italia.

Avda. Arocena – Vincula la centralidad histórica tradicional con el Shopping de Portones y los comercios de Avda. Italia y Avda. Bolivia, también con el Predio Ferial del LATU y con el propio LATU. Bolonia también tiene semáforo en su intersección con Avda. Italia y por ello es elegida como lugar de atravesamiento. Bolonia permite además conectarse con Saldún de Rodríguez (ver más adelante).

Rafael Barradas – Esta calle tiene un tránsito pasante, es la vía de comunicación de la Rambla con la Avda. de las Américas, luego la ruta Interbalnearia y con el E del país.

Cooper – es una importante calle de conexión transversal, vincula con la Avenida Italia y el Camino Carrasco, sirviendo de acceso a la zona de los colegios. La misma posee semáforos en su intersección con Avda. Italia.

### **Barrio Punta Gorda**

Avda. Gral. Paz – Avenida de conexión N – S, se vincula con la Avda. Bolivia y por ésta con la zona N, Shopping de Portones, etc. Se encuentra asociada a esta avenida la centralidad comercial histórica del barrio.

### **Barrios Carrasco/Punta Gorda**

Avda. Bolivia – Avenida de conexión NW-SE, vincula al igual que la Avda. Arocena la zona N, desde Camino Carrasco, con el Shopping de Portones y los comercios de Avda. Italia y Avda. Bolivia, también con el Predio Ferial del LATU y con el propio LATU. Es separadora de barrios.

Avda. San Marino – es una de las pocas calles de acceso desde la Rambla hacia el tejido de Punta Gorda, también vincula con Carrasco, pues es el límite reconocido para ambos barrios. Esta avenida se continua al N de la Avda. Rivera por la calle Almirante Harwood. Ninguna de las dos constituyen verdaderamente avenidas centrales, pese a su conformación espacial, y se encuentran rodeadas exclusivamente por un tejido residencial. El tránsito que se observa en Almirante Harwood es exclusivamente el de los vecinos que viven sobre la misma. El mayor uso que tiene es de “parque lineal” de juegos para los niños.

## **II.4.3 El transporte**

El tema de un más eficiente transporte público requeriría de una reformulación del mismo sobre la base de:

- Ómnibus de dimensiones reducidas y eventualmente vans;
- circuitos que se materialicen por las calles definidas como de tránsito pasante;

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- conexión con los servicios extrabarriales en terminales o nodos de tránsito importantes;
- implementación de un boleto combinación y otro que permita la circulación exclusivamente a escala barrial (van);
- construcción de refugios (eventualmente caracterizados) para la espera del transporte y establecimiento de frecuencias y horarios adecuados a la demanda e indicación de los mismos en las paradas.

Para ello se requiere la realización de una encuesta barrial para determinar la demanda existente y sus características.

Respecto del escenario actual del transporte público es conveniente señalar dos aspectos a mejorar:

- redefinir los circuitos para que no atraviesen recintos calmados;
- procurar que no queden lugares del barrio sin ser atendidos por servicio y que la distancia de traslado no sea superior a 400 m (esto en principio podría lograrse con el redireccionamiento de algunas líneas actuales, en algunos tramos), como se indica en la tabla adjunta:

Recorrido actual	Reasignado a:	Línea
Caramurú	- Avda. Rivera - Rambla	142
Blanes Viale	- Avda. Rivera - Avda. Bolivia – Rambla	306
Brenda Lucerna San Nicolás	- Avda. Rivera – Avda. Bolivia - Rambla	104
Basilea Gabriel Otero Mantua	- Avda. Rivera - Rambla	104
Schroeder Costa Rica	- Giro a la izquierda en Avda. Rivera y Avda. Arocena	D11
Mones Roses M. Drake	- Avda. Arocena – Cooper – Avda. Italia hasta destino en Sta. Mónica	D1

#### II.4.4 Herramientas para una gestión del tránsito

En el presente apartado se describen el tipo de herramientas de gestión del tránsito recomendables, las cuales deberían ser coherentes con la planificación general del barrio y con la política vial de la ciudad.

- Propuesta de transporte público interno.
- Reglamentación más racional de la circulación.
- Reglamentación del estacionamiento en la vía pública en las centralidades (estacionamientos “off road”).
- Velocidad deseada de circulación.
- Calmar el tránsito.
- Reorientación de la demanda.
- Adecuación del entorno y las vías.
- Reformulación de la ordenanza de edificaciones, en lo concerniente al número mínimo de lugares de garajes/cocheras a disponer por edificación y a aspectos de su geometría y maniobrabilidad.

#### II.4.5 Algunas propuestas específicas de actuación

Las mismas serían:

- El caso de las vías principales, que corren en dirección W – E, requiere una planificación que excede los límites y el alcance del presente trabajo. Su consideración trasciende el Plan Especial de un barrio en particular y compete a toda la ciudad. Se propone la concertación de actuaciones con la IM de Canelones y el MTOP.
- El conjunto de la Rambla debiera ser objeto de un plan integrado que conjugara su carácter patrimonial de primer rango en el contexto montevideano y nacional, su rol general de paseo lúdico, sus peculiaridades paisajísticas y funcionales en cada tramo de contacto con tejidos barriales diversos, y su rol de vía de tránsito<sup>1</sup>.
- Se debería fomentar la construcción de estacionamientos en la zona comercial, no autorizando la instalación de nuevos comercios si no demuestran fehacientemente que poseen estacionamiento “off road” para sus clientes.
- Establecer una ordenanza y un programa que regule el estacionamiento en colegios e institutos de enseñanza de forma tal de minimizar los conflictos de tránsito en la acera pública, exigiendo la solución de estacionamientos y la operativa de ascenso y descenso de los alumnos dentro de sus predios. La normativa de usos del suelo debería impedir la localización de nuevos colegios o escuelas sobre avenidas de tránsito intenso, privilegiando los ámbitos de tránsito calmado. Para los casos existentes se ha de priorizar una negociación caso a caso tendiente a cumplir los requisitos.
- Convendría aplicar y reformular la reglamentación de circulación y los controles para desincentivar las conductas patológicas de los usuarios. Esto excede el nivel barrial, aunque podría utilizarse Carrasco como una zona experimental.
- Habría que adecuar los circuitos de mayor circulación peatonal en los cruces con las principales vías y en especial su equipamiento, pensando en las personas con discapacidades y en los usuarios más frágiles (niños, etc.).
- Se debería discutir la política de velocidades a asignar a cada vía y a cada tramo de la misma, de forma que éstas sean compatibles con el entorno deseado, acompañado de las obras necesarias para garantizar las mismas con diseños *ad hoc* .

---

<sup>1</sup> La Comisión Financiera de la Rambla Sur ha propuesto la ejecución de un plan general para la Rambla y zonas conexas, orientador de planes particulares.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

Se propone adoptar:

Vías locales	Nivel barrio	< 30 Km/h
Vías de interconexión	Nivel barrio	< 45 Km/h
Vías de atravesamiento	Nivel ciudad	< 75 Km/h

- Habría que efectuar un plan general de repavimentación de calzadas y veredas, definiendo subzonas caracterizadas con un perfil especial adecuado a cada una. Como pauta general de diseño, se recomienda que el área pavimentada sea mínima permitiendo la amplia permeabilidad del suelo y la masiva presencia del tapiz vegetal.
- Se deberían eliminar los puntos oscuros (acumulación de accidentes graves). Ello se puede implementar mediante un programa sistemático de análisis de las condiciones locales y la realización de pequeñas mejoras (las más de las veces con inversiones mínimas).
- Un plan de ciclovías coherente con el plan general de calzadas y veredas, con especial atención en la accesibilidad a las zonas de los colegios (atravesamiento de Avda Italia, atenuación del tráfico en Máximo Tajés conciliando con su conexión al trébol de Avda. Italia y Barradas).
- Restringir a su rol específico de terminal de ómnibus la actualmente ubicada en Portones Shopping, desplazando a otro lugar el depósito de los vehículos; parece pertinente al norte del complejo comercial y en coherencia con la solución que se adopte para la conectividad camino Carrasco – Avda. Italia – Avda Bolivia. En ambos casos, han de realizarse las obras e instrumentarse las actividades inherentes a la misma de manera garantizar una buena calidad ambiental del entorno.

## CAPITULO II.5

### OPERACIONES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

El presente capítulo contiene:

- Aspectos conceptuales
- Aspectos metodológicos 1: Reconocimiento del Área
- Aspectos metodológicos 2: Relevamiento primario y propuesta básica de protección.
  - a. Definiciones de la terminología de protección a utilizar: Integral y Estructural, tanto para bienes arquitectónicos edilicios como para espacios abiertos privados.
  - b. Definición de tramos y espacios públicos señalados como importantes. En estos últimos, no es un relevamiento exhaustivo pero sí contiene los principales e ineludibles en esta categoría. Se leen en el Plano y en la Planilla de registro. No se realizarán fichas de estos elementos.
  - c. Valoración de *relaciones* entre elementos de paisaje arquitectónico, vegetal y componentes naturales a proteger (marcadas en el plano con cinta azul). No habrá fichas de ellos pero sí ejemplos citados en el texto, además de su lectura completa en planos.
  - d. Cuadro síntesis de valoración patrimonial que indica porcentajes y permite comparar los elementos arquitectónicos edilicios recomendados a proteger (6,2%) con los elementos de ambiente o espacio ajardinado (28,5%). Esto explica—en cierta medida—, la naturaleza patrimonial especial del barrio-jardín de Carrasco y sus particulares condiciones dentro de la oferta paisajística y habitacional de Montevideo.
- Explicitación de categorías de Valoración Patrimonial por Áreas y lo que implican en relación a su protección y su gestión.
  - a) Máxima
  - b) Alta
  - c) Media
  - d) Baja
- Definición física y cualitativa de cada Área Patrimonial en cuanto a límites, valoración y riesgos o sugerencias.
- Cuadro síntesis de bienes protegidos según Áreas. Muestra relaciones entre las Áreas en cuanto a número y tipos de bienes protegidos.
- Catálogo: se señala lo que éste debería contener y se indica lo que se realizará en esta etapa. Se relevaron y se realizarán fichas de 167 bienes arquitectónicos.
- Fichas de 6 bienes --a modo de muestra para esta entrega--, con explicitación de todas las categorías incluídas en el relevamiento y su valoración patrimonial.
- Planilla con tramos de calles relevantes en cuanto al espacio público y su relación con el espacio privado.
- Listado de bienes protegidos.
- Plano de VALORACIÓN PATRIMONIAL (relevamiento)
- Plano de ÁREAS PATRIMONIALES
- Base de datos general

#### II.5.1 Valoración del área en relación a su patrimonio arquitectónico urbanístico, paisajístico y ambiental

## ASPECTOS CONCEPTUALES

El análisis de las características del área de intervención plantea varias interrogantes iniciales: ¿qué es lo que caracteriza como zona de valor patrimonial a Carrasco - Punta Gorda? ¿Y en ese sentido, qué es lo que se quiere o se puede preservar?

El área aparece como muy extensa, comprendiendo zonas de diferentes características y que pueden intuirse también como diferentes en cuanto a su calificación patrimonial relativa e incluso a los parámetros de acercamiento a dicha valoración en cada una de ellas.

El concepto de **Patrimonio** asociado al de **Valor** implica un reconocimiento que parte de un consenso o de una explicitación compatible de valores, que refiere a una realidad dada y que es relativa a un momento histórico específico.

Para determinar entonces desde nuestra disciplina el "**valor patrimonial**" de un área urbana extensa y diversa, enmarcado en un **Plan de Ordenación, Protección y Mejora**, pueden considerarse varios parámetros, que no agotan de ninguna manera los acercamientos posibles:

- Aspectos arquitectónicos
- Aspectos urbanísticos
- Aspectos paisajísticos
- Aspectos relativos al "ambiente urbano" que parece incluir diversos componentes.

Los aspectos arquitectónicos (las tipologías, volumetrías, lenguajes) se vinculan en lo urbano a través de formas de asociación y de formas de ocupación del suelo en parcelamientos de diferentes características. Estos se ubican en trazados que generan tramas específicas, en los que inciden particularmente los espacios abiertos públicos o privados. A ellos se agregan la incidencia de las características físicas de los lugares, las particularidades del territorio, las pendientes, la costa, los arroyos. Todos y cada uno contribuyen en distinta forma a la generación de "ambientes urbanos", más o menos caracterizados, más o menos calificados, más o menos valorados.

La **Protección Patrimonial** surge ante el reconocimiento de un valor determinado, que se socializa y comparte, que se reconoce como esencial a la identidad de una sociedad. Este valor, referido a áreas urbanas se asocia íntimamente con la configuración en el tiempo de un sector de ciudad que representa materialmente el desarrollo de una cultura, de una manera de vivir. Cada sociedad en su particular circunstancia histórica elabora su concepto de "patrimonio", como concepto dinámico que será por eso mismo, revisado en el futuro.

El otorgar **valor patrimonial** a determinadas construcciones o ámbitos urbanos implica generar medidas que permitan conservar esos valores en el tiempo, compatibilizando esas permanencias que se consideran hoy esenciales, con el inevitable y necesario desarrollo del organismo urbano. Se entiende así, que el Patrimonio puede constituirse en la base del desarrollo presente y futuro de las áreas urbanas.

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

### 1. RECONOCIMIENTO DEL ÁREA.

¿Es posible determinar zonas homogéneas del punto de vista patrimonial en el área objeto del Plan? ¿Es posible relacionar y determinar grados de calidad patrimonial en las distintas zonas?

Carrasco y Punta Gorda se definen por **un conjunto de elementos caracterizados fundamentalmente por su alta interrelación**, y dominados por reglas comunes con carácter constitutivo. Se podría decir que -con variantes-, se ajustan a un **modelo de ciudad jardín**. Esto implica un sistema conformado por: el **trazado de calles**, que se expresa **en una forma abierta con polifocalidad de espacios públicos verdes** de diferente escala; **calles arboladas**; manzanas con **parcelas de tamaño medio o grande**; arquitectura exenta o asociada por una medianera con amplios retiros; **arbolados y jardines continuos**, entre privados y entre público y privado. En conjunto, se reconoce un **tejido urbano residencial de alta calidad ambiental**.

Estas características se presentan en mayor o menor grado según las subzonas que conforman el área dependiendo las actuales configuraciones del período y localización de los fraccionamientos, del momento de ocupación real de los predios, de las ordenanzas de alturas y retiros y de las tipo morfologías predominantes asociadas a su vez a diferentes lenguajes.

La referencia al modelo de ciudad jardín, incluye una **fuerte incidencia de los trazados**, los que recurren sistemáticamente y en la casi totalidad de las subzonas al sur de Av. Italia, a estructuraciones basadas en calles curvas, con acentos particulares de la trama. Esto se aprecia tanto en el diseño de los primeros trazados de principios de siglo XX correspondientes al área fundacional, como en muchos de los trazados posteriores. En ellos se aplica el modelo utilizando diversos puntos focales, los que mayoritariamente incluyen la generación de espacios públicos abiertos que caracterizan y califican el ambiente urbano. En muchos casos se combinan las trazas curvas con diseños radiales, y puede afirmarse que las diferentes etapas de diseño y concreción, se vinculan fluidamente en términos tanto de trazas como de trama resultante.

Sobre los trazados, **que se constituyen entonces en uno de los sustentos básicos de las particularidades urbanas de las áreas al sur de Av. Italia**, se fueron aplicando distintos tipos de fraccionamientos, con diferentes tamaños de predios. Las ordenanzas de retiros frontales, así como de retiros laterales asociados a los tamaños de los lotes y la aplicación de determinadas tipologías arquitectónicas, fueron generando los diversos sectores que hoy pueden reconocerse tipomorfológicamente.

Si bien la gran mayoría de las construcciones del área son del punto de vista tipológico viviendas individuales extrovertidas, sus formalizaciones se concretan desde principios de siglo XX hasta la actualidad a través de algunos grandes grupos.

En el primer período, desde 1910 hasta 1925-30, se desarrolla el área central de Carrasco, donde se localizan casas tipo chalé extrovertidas, con influencias pintoresquistas asociadas a imágenes vascas o normandas. Grandes residencias en general exentas, que como tipo morfología se generalizan en la zona, asumiendo otros lenguajes, pero manteniendo características definitorias. Las formalizaciones asociadas al tipo chalé extrovertido, se continúan realizando hasta el presente, pero se pueden reconocer diversidades en diferentes momentos.

En el período 1930-60 se advierte el predominio de las casas con cubierta de teja colonial, techos inclinados, muros con sectores en ladrillo de prensa y/o sectores revocados, pilares o sectores en piedra, porches o grandes terrazas frontales; se resuelven en general en 1 o 2 niveles. Cuando se localizan en predios medios dan resultados de muy correcta factura, en general dignos y bien resueltos. Cuando se localizan en predios de grandes dimensiones, se

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

registrar casos de muy buena calidad, ubicados más concentradamente en el área central de Carrasco, pero también dispersos en toda el área (al sur de Av. Italia). Generan sectores definidos tipomorfológicamente y de buena calidad.

En el período 1960-2000, las casas tipo chalé persisten, asumiendo en muchos casos lo que podría llamarse modelo "Boxer Anaya" <sup>(2)</sup>. Son grandes residencias, con importantes juegos de cubiertas inclinadas de teja plana, con notorias chimeneas.

En algunas áreas generan sectores homogéneos, por el aporte de generosos jardines y a pesar de que no se asocian directamente por ser en su mayoría exentas.

La aplicación del modelo en predios menores produce sectores urbanos con desproporciones notorias, y asociaciones no deseadas debidas a la proximidad y a la falta de terreno para contenerlas. Existen concreciones en el período, pertenecientes a una corriente que podría vincularse con la llamada generación del 60 <sup>(3)</sup>. Son chalés realizados en ladrillo y hormigón vistos, con cubiertas de teja plana, con resultados de muy buena factura y muy correcta inserción. En la última década, los tipo chalé asumen diversos lenguajes y formalizaciones, en pequeños y grandes predios, de menor o mayor escala. Se aprecian muchos casos que denotan un espíritu ecléctico e incluso historicista, que refiere a antecedentes pintoresquistas, o a diversos referentes regionalistas (inspiración "mediterránea", "californiana", "neocolonial", etc. En su gran mayoría no resultan arquitecturas de interés. De acuerdo a sus características, pueden o no integrarse adecuadamente en el ambiente en que se insertan.

En el período 1950-70 se registra una fuerte incidencia, según los sectores, de casas extrovertidas con techo horizontal con referentes notorios en la arquitectura "internacional", a través de modelos tomados -entre muchos otros- de Richard Neutra. Las cubiertas horizontales de acusada linealidad presentan generosos aleros y sectores apergolados. En los cerramientos verticales son característicos los grandes ventanales con venecianas metálicas; los pilares de piedra alternan con paños ciegos de revoque. Los jardines están concebidos en relación con la arquitectura. Son viviendas de un nivel, como máximo dos niveles y en muchos casos se resuelven apÁreadas.

Salvo contados ejemplos, no se constituyen en concreciones relevantes, o con valores como objetos arquitectónicos destacables. No obstante, existen casos señalables dentro de este grupo asociables a la producción de la mencionada generación del 60 en tanto fueron sus referentes, con una estética

basada en el ladrillo visto. Es el caso de las viviendas realizadas por los arqtos. Payssé Reyes, Lorente Escudero, Leborgne y otros.

Existen pocos ejemplos de tramos enteramente definidos por esta tipomorfología asociada al lenguaje "moderno" de los 60, y que además ameriten alguna categoría de protección.

La mezcla de tipos y lenguajes correspondientes a chalés y a casas de techo horizontal, en general no presenta una buena resolución en la asociación, sobre todo si no cuentan con retiros laterales.

---

<sup>2</sup> Nombre que refiere al arq. Boxer Anaya, diseñador del tipo de casas que se alude.

<sup>3</sup> Generación que se formó en los años 60, vinculada al Núcleo "Sol", con una orientación crítica hacia la aplicación directa de la arquitectura moderna "internacional", integrada entre otros por los arqtos. Rafael Lorente Mourelle, Conrado Pintos, Luis Livni, Arturo Silva Montero, Heber Cagnoli, Alberto Valenti.

## II.5.2 Relevamiento y protección patrimonial

Tomando en cuenta las características del área de aplicación del Plan Especial, se intentó abordar la valoración patrimonial desde una metodología general que pudiera aplicarse en las distintas subáreas que la integran.

A partir del reconocimiento de algunos rasgos comunes y también de las particularidades, se definieron escalas de evaluación relativas a lo **arquitectónico, a los espacios abiertos públicos y privados, a la presencia del verde, y a las relaciones entre ellos.**

En relación a lo **arquitectónico**, se tomaron dos categorías básicas:

- **Protección integral**, (que comprende los Grados 3 y 4 de Protección Patrimonial) se aplicó a bienes de particular destaque, edificios considerados representativos de una tipología urbano-arquitectónica, lo que se aprecia tanto en aspectos organizativos, volumétricos o lingüísticos, con particular presencia en lo urbano. Muchas veces condensan una fuerte representación en la memoria colectiva, y pueden actuar como referentes. Constituyen en ocasiones, piezas irreproducibles por los materiales y la tecnología utilizada. Se expresó en el plano de relevamiento con un círculo rojo.
- **Protección estructural** (que equivale al Grado 2 de Protección Patrimonial), refiere a bienes cuyas características del punto de vista arquitectónico, los constituye en elementos que operan correctamente en la calificación de un ambiente urbano, sin presentar rasgos de singularidad o relevancia notoria como ejemplos particulares de un lenguaje o tipo arquitectónico. Comprende los casos que responden con menos rigor a las tipologías que representan, que son conformadores en general de ámbitos calificados, cuya conservación contribuye o garantiza la permanencia de dichos sectores más allá de la posibilidad de realizar en ellos determinadas obras de remodelación. Se expresó en el plano de relevamiento con un círculo azul.

Respecto a los **espacios abiertos privados**, se definieron dos categorías de protección:

- **Protección integral** cuando se trata de ambientes de particular relevancia, que resultan caracterizadores y enriquecedores del ambiente urbano. Se expresó en el plano de relevamiento con cinta verde y roja.
- **Protección estructural** al espacio verde (jardín o plantación) que resulta significativo tanto a lo arquitectónico como a lo urbano. Se expresó en el plano de relevamiento con cinta verde.

Estas categorías aparecen ejemplificadas en fichas del catálogo.

En cuanto a los **espacios públicos** (calles, avenidas, plazas, parques, lugares, etc.) se registraron a los efectos de su protección, todos aquellos casos que resultan significativos, ya sea por sus dimensiones, escala, plantaciones, visuales, generación de ambientes singulares. Se expresaron en el plano de relevamiento con cinta verde o círculo rojo de acuerdo a su relevancia.

A modo de ejemplo de calles calificadas se indican:

- *Tramo de calle Siria entre San Marino y Pablo Podestá ubicado en la Zona Patrimonial 7 de Valoración Patrimonial Media*  
Sector de calle que resulta significativo por el arbolado público conformado uniformemente por Cipreses Calvos en ambas aceras. Se genera un ámbito de particular calificación, en el que la arquitectura no resulta determinante en la calidad del mismo.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- *Tramo de calle Mar del Plata entre Nariño e Ilaria ubicado en la Zona Patrimonial 2 de Valoración Patrimonial Alta.*  
En este tramo se valora particularmente la plantación uniforme de palmeras, en conjunto con la presencia de tapiz verde, así como de “jardines dominantes”. A ello se suman las diferentes visuales que se generan por el trazado curvo de la calle.

En cuanto a lugares o espacios urbanos significativos, se indican a modo de ejemplo:

- *Ambiente urbano en la confluencia de las calles Almirante Harwood, Canadá y Cooper, ubicado en la Zona Patrimonial 1 de Valoración Patrimonial Máxima.*  
En este sector se genera un “espacio urbano” determinado por la particularidad de su trama, en el que se conjugan la relevancia y variedad de la vegetación del ámbito público –abarcando el arbolado y el tapiz verde-y los jardines privados. La arquitectura de casas tipo chalé de grandes dimensiones en amplios predios, se integra adecuadamente.
- *Ambiente urbano en la confluencia de las calles Copacabana e Ilaria, ubicado en la Zona Patrimonial 2 de Valoración Patrimonial Alta.*  
El particular remate de la calle Ilaria –de trazado curvo- en la calle Copacabana, está señalado por un espacio de matriz circular en el que el principal valor es la percepción continua de los jardines privados relevantes.



A estas categorías, se agregó la **valoración de tramos o conjuntos**, que se concibieron como *continuidades* a las que se aplicó una **Protección Ambiental de Tramo**, pero que no refiere tanto a los objetos como a las relaciones que entre ellos se establecen.

No necesariamente una sucesión de predios o construcciones así calificadas, implica que como unidades sean en sí mismas significativas. Pueden serlo o no, pero lo que sí se pretendió señalar es que operan correctamente unas en relación a otras, generando o sirviendo de marco a ambientes urbanos donde el valor principal puede radicar en la continuidad de verde público-privado.

Al utilizar esta protección ambiental de conjunto se está señalando que en esos bienes así protegidos, se puede operar, siempre que no se alteren las características valoradas en conjunto: siluetas, perfiles, sistemas de cubiertas, volumetrías, pertinencias tipomorfológicas que potencian un ambiente urbano calificado.

Se expresó en el plano de relevamiento con cinta azul.

Se indican a modo de ejemplo:

- *Andrés Puyol entre Ilaria y Mantua, ubicado en la Zona Patrimonial 1 de Valoración Patrimonial Máxima.*  
En el tramo se aprecia el predominio de casas tipo chalé de correcta arquitectura, en predios de mediano tamaño, con cubiertas inclinadas, altura constante y carácter homogéneo. Las relaciones entre estas características determinan un sector urbano señalable.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- *Deauville entre Dr. A. Espínola y Av. Rivera, ubicado en la Zona Patrimonial 2 de Valoración Patrimonial Alta.*  
El tramo presenta importantes predios con construcciones tipo chalé de grandes dimensiones y conjuntos de similar morfología y volumetría que se relacionan adecuadamente del punto de vista arquitectónico. Si bien la calidad de las arquitecturas no es destacable, sí lo es la relación entre los jardines públicos y privados y la calidad de los mismos, lo que califica particularmente el ambiente urbano.
  
- *Brenda entre Motivos de Proteo y Gral. Paz, ubicado en la Zona Patrimonial 5 de Valoración Patrimonial Alta.*  
Tramo caracterizado por el predominio de residencias construidas en el período 1950-1970, de calidad variable, pero que conforman uno de los escasos tramos homogéneos testimoniales y representativos del período.
  
- *María Espínola entre Rivera y Friburgo, ubicado en la Zona Patrimonial 6 de Valoración Patrimonial Media*  
La pendiente de la calle, su arbolado, los jardines privados y la sucesión de casas tipo chalé de mediano porte propias del período 1930-1950, confieren a este tramo una particular calificación.



También se registraron las situaciones que resultan **distorsionantes** o descalificadoras, a los efectos de poder operar sobre ellas. Entre estas, se señalan: la presencia de predios baldíos, los edificios que significan rupturas tipomorfológicas (inserción de tipo bloque, torre, etc.) Se expresaron en el plano de relevamiento con una cruz roja.

### Síntesis de la Valoración

Padrones que integran el área del Plan	<b>9575</b>	<b>100%</b>
Padrones con alguna categoría de protección	<b>2721</b>	<b>28%</b>
Padrones con Protección Integral	<b>117</b>	<b>1.2%</b>
Padrones con Protección Estructural	<b>493</b>	<b>5%</b>
Padrones con Protección Integral de Ambiente-Jardín	<b>67</b>	<b>0.7%</b>
Padrones con Protección Estructural de Ambiente-Jardín	<b>1539</b>	<b>16%</b>
Padrones con Protección Ambiental de Tramo	<b>1198</b>	<b>12.5%</b>

### II.5.3 Categorías de valoración patrimonial por áreas

Del relevamiento y calificación primaria realizados surgió la siguiente escala de valoración patrimonial que tiene consecuencias relacionadas con la protección, con las formas de gestión y con aspectos normativos.

### Valoración Patrimonial Máxima

La valoración patrimonial máxima se aplica a aquellas zonas con una alta concentración de edificios, tramos, conjuntos, espacios abiertos privados y públicos de gran relevancia en aspectos históricos, testimoniales, estéticos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, etc. Esto se traduce en una Protección Total. Esta protección se dirige al trazado, ambiente urbano, arquitecturas y jardines privados. La protección se entiende abarca la totalidad de los predios, incluyendo los casos puntuales sin valoración, que quedan protegidos en función del todo. A nivel de gestión, implica el manejo a través de Catálogo de Bienes, Tramos y Ámbitos, y por medio de control directo de toda el área. A nivel normativo, se traduce en normativas específicas de acuerdo a las características de las áreas a las que se ha aplicado esta Valoración Patrimonial.

### **Valoración Patrimonial Alta**

La valoración patrimonial alta se aplica a aquellas zonas con edificios de carácter destacado, y relevancia en tramos, conjuntos, espacios abiertos privados y públicos, y a las particulares relaciones que entre ellos se establecen. Esto se traduce en una Protección total dirigida al trazado, al ambiente urbano generado por el verde privado y el verde público y a los tramos. A diferencia del caso de Valoración Patrimonial Máxima, la arquitectura, más allá de elementos puntuales que se protejan en forma individual, quedará protegida en tanto pertenezca a tramos. A nivel de gestión, implica el manejo a través de Catálogo de Bienes, Tramos y Ámbitos, y control directo solamente de bienes, tramos y ámbitos protegidos. A nivel normativo se regularán usos, alturas, retiros y ocupación de suelo atendiendo las características del ambiente urbano.

### **Valoración Patrimonial Media**

La valoración patrimonial **media** se aplica a aquellas zonas donde, más allá de casos puntuales que se señalan a proteger (objetos, tramos o ámbitos), no se detectan en general valores destacables. Sin embargo puede detectarse relevancia o singularidad en algunos aspectos parciales (por ej. singularidad en el trazado, en los espacios públicos, etc.). Estas zonas se consideran **Sin Protección General** y con **Protección particular** dirigida a los bienes, tramos y ámbitos que se señalan. A nivel de gestión, implica el manejo a través de **Catálogo de Bienes Tramos y Ámbitos**, y **control directo solamente de bienes, tramos y ámbitos protegidos**. A nivel normativo se regularán usos, alturas, retiros y ocupación de suelo atendiendo las características del ambiente urbano.

### **Valoración Patrimonial Baja**

La valoración patrimonial **baja** se aplica a aquellas zonas en las que, más allá de unos pocos casos puntuales que se señalan a proteger (objetos, tramos o ámbitos), no se encuentran valores destacables. Estas zonas se consideran **Sin Protección General** y con **Protección particular** dirigida a los bienes, tramos y ámbitos que se señalan. A nivel de gestión, implica el manejo a través de **Catálogo de Bienes Tramos y Ámbitos**, y **control directo solamente de bienes, tramos y ámbitos protegidos**. A nivel normativo se regularán por régimen general de acuerdo a normativas de usos, alturas, retiros y ocupación de suelo

## **II.5.4 Zonas de valoración patrimonial en Carrasco y Punta Gorda**

## A. CARRASCO

### ZONA 1 (INCLUYE NÚCLEO FUNDACIONAL DE CARRASCO)

1.1 Abarca la zona definida por: Rambla Tomás Berreta / Rep. de México, desde Cartagena hasta J. Cúneo Perinetti; J. Cúneo Perinetti, ambos frentes, desde Rambla hasta 6 de abril; 6 de abril, ambos frentes, desde Cúneo Perinetti hasta Bolivia; Bolivia, ambos frentes, desde 6 de abril hasta Harwood; Harwood, ambos frentes, desde Bolivia hasta Havre; Havre, ambos frentes, desde Harwood hasta Quiroga; Quiroga, ambos frentes, desde Havre hasta Puntas de Santiago; Puntas de Santiago, ambos frentes, desde Quiroga hasta Lieja; Lieja, ambos frentes, desde Puntas de Santiago hasta Miami; Miami, ambos frentes, desde Lieja hasta Rivera; Rivera, ambos frentes, desde Miami hasta Cartagena; Cartagena, ambos frentes, desde Rivera hasta la Rambla.

1.2 Los predios frentistas (ambos frentes) a Av. Dr. Alfredo Arocena desde Lieja hasta Murillo, y Juan B. Alberdi desde Murillo hasta Av. Bolivia.

La zona 1.1 es la más calificada del punto de vista patrimonial, por varios aspectos.

- a. Relevancia arquitectónica destacada de muchos edificios.
- b. Relevancia del punto de vista testimonial en muchos casos.
- c. Relevancia de los espacios verdes privados
- d. Relevancia de los espacios verdes públicos.
- e. Singularidad del trazado original.
- f. Localización de elementos primarios calificadores y definidores de la imagen: Hotel Carrasco, Iglesia Stella Maris, Estación Ancap.
- g. Localización de Chalés del primer período (1915-1925) conformando tramos homogéneos en torno al hotel y en la trama próxima.
- h. Localización de grandes residencias de diferentes períodos.
- i. Señalable presencia de tramos caracterizados.

La zona 1.2, a pesar de no presentar valores puntuales o de tramo, se integra a la zona 1 en función de que:

- a. Constituye el eje central histórico de acceso al Balneario Carrasco en su etapa inicial lo que le confiere relevancia del punto de vista histórico testimonial.
- b. Presenta relevancia por la singularidad del trazado que continúa en el núcleo fundacional
- c. Conserva su carácter de gran avenida lo que se reconoce en las proporciones de su calzada, aceras y retiros frontales, el arbolado singular remanente y algunas construcciones del período original que aún permanecen.

Riesgos: área comercial en Arocena, en Alberdi y en Bolivia; procesos de sustitución funcional, tipológica, estacionamientos, etc..

### VALORACIÓN PATRIMONIAL: MÁXIMA.

La zona 1.2, se deberá poner en valor como eje histórico-testimonial a través un proyecto urbano particular y una normativa que contemple y rescate sus características arquitectónico-urbanístico-ambientales.

### ZONA 2 (AL ESTE DEL NÚCLEO FUNDACIONAL)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

Abarca la zona definida por: Rambla Tomás Berreta, desde Lido hasta Cartagena; Cartagena, excluida, desde Rambla hasta Rivera; Rivera, excluida, desde Cartagena hasta Miami; Miami, excluida, desde Rivera hasta Lieja; Miami, incluida, desde Lieja hasta Av. Italia; Av. Italia, acera sur, desde Miami hasta Lido; Lido, acera oeste, desde Av. Italia hasta la Rambla.

Es una zona con valores destacables.

- a. Trazado singular.
- b. Predominio de grandes casas tipo chalé post 1950, exentas, con grandes techos inclinados insertas en predios de gran tamaño.
- c. Relevancia de espacios verdes privados con predominio de grandes retiros frontales y retiros bilaterales.
- d. Relevancia espacio verde público
- e. Relevancia de la interrelación de verde público y privado.
- f. Se reconocen sectores en los que se generan tramos destacables por la conjunción de verde público y privado, en los que la arquitectura ofrece un marco apropiado.

**VALORACIÓN PATRIMONIAL: ALTA.**

En esta zona en particular, se deberán respetar, proteger y poner en valor los espacios abiertos públicos o privados y la relación entre éstos y la arquitectura.

**ZONA 3 (AL OESTE Y NORTE DEL NÚCLEO FUNDACIONAL)**

3.1 Abarca la zona definida por: Av. Italia, acera sur, desde Bolivia, hasta Millington Drake; Millington Drake, ambos frentes, desde Av. Italia hasta Lieja; Lieja, excluida, desde Millington Drake hasta Alberdi; Alberdi, excluida, desde Lieja hasta Bolivia; Bolivia, ambos frentes, desde Alberdi hasta AV. Italia.

3.2 Abarca la zona definida por Alberdi, excluida, desde Bolivia hasta Lieja; Lieja excluida, desde Alberdi a Puntas de Santiago; Bonilla, ambos frentes, desde Puntas de Santiago hasta Havre; Havre, ambos frentes, desde Bonilla hasta Quiroga; Havre, (excluida) desde Quiroga hasta Harwood; Harwood, excluida, desde Havre hasta Bolivia; Bolivia, ambos frentes, desde Harwood hasta Alberdi.

(Quedan excluidos los predios frentistas (ambos frentes) a Av. Dr. Alfredo Arocena desde Lieja hasta Murillo, y Juan B. Alberdi desde Murillo hasta Av. Bolivia).

La zona 3, más allá de casos puntuales que se señalan a proteger (objetos, tramos o ámbitos) no presentan valores destacables salvo en lo referente a:

- a. La presencia de sectores con espacio público calificado
- b. Valores puntuales en lo arquitectónico.
- c. Tipomorfología variada en períodos y tipos, con retiros frontales, asociación por medianeras o por una medianera, mezcla de cubierta inclinada y horizontal y el predominio de un trazado regular, con manzanas rectangulares de gran tamaño.

**VALORACIÓN PATRIMONIAL: MEDIA.**

**ZONA 4 (AL ESTE DE ZONA 2)**

Abarca la zona definida por: Rambla Tomás Berreta desde Arroyo Carrasco hasta Lido; Lido, acera este, desde Rambla hasta Av. Italia; Av. Italia, acera sur, desde Lido hasta Arroyo Carrasco.

La zona, más allá de unos pocos casos puntuales que se señalan a proteger, no presenta valores destacables.

- a. Se combinan manzanas y predios de gran tamaño (Complejo Miramar, Club de la Fuerza Aérea, Complejo de Viviendas Militares, Polideportivos Gallego, escuela, etc.), con un nuevo sector de trazado singular con predios de menor dimensión destinados a Edificación individual, actualmente en proceso de construcción.
- b. Valores puntuales en lo arquitectónico.

#### **VALORACIÓN PATRIMONIAL: BAJA.**

Se deberá atender especialmente el pabellón central del ex Hotel Miramar, y la protección del verde público.

### **B. PUNTA GORDA**

#### **ZONA 5 (NÚCLEO EN LA PENÍNSULA DE PUNTA GORDA)**

Abarca la zona definida por: Rambla República de México desde Coimbra hasta Coimbra, Rambla O'Higgins desde Coimbra hasta Parque Baroffio, Pasaje Arq. Scasso desde Rambla hasta Caramurú, Ismael ambos frentes, Grito de Gloria desde Rambla hasta Palmas y Ombúes ambos frentes, Motivos de Proteo desde Rambla hasta Palmas y Ombúes ambos frentes, Brenda desde Rambla hasta Gral Paz, ambos frentes y Coimbra ambos frentes.

Es una zona con valores destacables.

- a. Topografía muy significativa.
- b. Visuales muy significativas.
- c. Relevancia del perfil y de las visuales externas.
- d. Incidencia importante de espacio público en el área costera y Plaza Virgilio, taludes rambla y Parque Baroffio.
- e. Concentración de valores arquitectónicos de carácter puntual.
- f. Tipomorfología variada en períodos y tipos, con retiros frontales, asociación por medianeras, mezcla de cubierta inclinada y horizontal.
- g. Incidencia menor de los espacios verdes privados.

#### **VALORACIÓN PATRIMONIAL: ALTA**

Se deberá atender particularmente a la topografía, las visuales y el perfil, considerando su significación y su conformación como remate desde un amplio sector de la Rambla tanto desde el este como desde el oeste.

#### **ZONA 6 (PUNTA GORDA NORTE)**

Abarca la zona definida por: Av. Italia, acera sur, desde Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. Bolivia; Av. Bolivia (excluida) desde Av. Italia hasta San Marino; San Marino (excluida) desde Av. Bolivia hasta Rambla República de México; Rambla República de México desde San Marino hasta Coimbra; Coimbra (excluida) desde Rambla República de México hasta Gral. Paz; Gral. Paz, ambos frentes, desde Coimbra hasta Palmas y Ombúes; Palmas y Ombúes, ambos frentes, desde Gral. Paz hasta Nativa; Nativa, ambos frentes, desde Palmas y Ombúes hasta Caramurú; Caramurú, ambos frentes, desde Nativa a Baroffio; y Baroffio desde Caramurú hasta Av. Italia.

La zona, a pesar de contar con escasos valores en lo arquitectónico, presenta valores que radican en:

- a. La conjunción de diversos trazados resueltos armónicamente.

- b. Sectores con espacio público calificado
- c. Tipo morfología variada en períodos y tipos, con retiros frontales, asociación por medianeras o por una medianera, mezcla de cubierta inclinada y horizontal.

**VALORACIÓN PATRIMONIAL: MEDIA.**

**ZONA 7 (PUNTA GORDA ESTE)**

Abarca la zona definida por: Rambla República de México desde Cuneo Perinetti a San Marino; San Marino, ambos frentes, desde Rambla República de México a Bolivia; Av. Bolivia (excluida), desde San Marino hasta 6 de abril; 6 de abril (excluida) desde Bolivia a Cuneo Perinetti; Cuneo Perinetti (excluida), desde 6 de abril a Rambla.

Zona con valores destacables.

- a. Relevancia de los espacios verdes públicos, en particular arbolado.
- b. Singularidad del trazado.
- c. Valores arquitectónicos de carácter puntual.
- d. Tipomorfología variada en períodos y tipos, con retiros frontales, asociación por medianeras, mezcla de cubierta inclinada y horizontal.

**VALORACIÓN PATRIMONIAL: MEDIA.**

**C. CARRASCO NORTE**

**ZONA 8**

Abarca la zona definida por: José Ordeig, acera este, desde Av. Italia hasta Bolivia; Av. Bolivia, acera este, desde José Ordeig hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco, acera sur, desde Bolivia hasta Havre; Havre, ambos frentes, desde Camino Carrasco hasta Av. Italia; Av. Italia, acera norte, desde Havre hasta José Ordeig.

La zona, más allá de unos pocos casos puntuales que se señalan a proteger, no presenta valores destacables.

**VALORACIÓN PATRIMONIAL: BAJA.**

**ZONA 9**

Abarca la zona definida por: Havre (excluida) desde Av. Italia hasta Cno. Carrasco; Camino Carrasco, acera sur, desde Havre hasta Santa Mónica; Santa Mónica, ambas aceras, desde Con. Carrasco hasta Horacio Acosta y Lara; Horacio Acosta y Lara desde Santa Mónica hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera oeste, desde Horacio Acosta y Lara hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera sur, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy; Martínez Thedy desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco desde Martínez Thedy hasta Av. Italia; Av. Italia, acera norte, desde Arroyo Carrasco hasta Havre.

Es una zona en proceso de transformación edilicia y con predominio de trazado regular, con manzanas rectangulares de gran tamaño. Más allá de casos puntuales que se señalan a proteger (objetos, tramos o ámbitos) no presenta valores destacables, salvo en sectores con espacio público calificado.

**VALORACIÓN PATRIMONIAL: MEDIA.**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

## ZONA 10

Abarca la zona definida por: Dr. C. Nin y Silva, acera este, desde Arroyo Carrasco hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera norte, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy; Martínez Thedy desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco.

Es una zona con valores destacables.

- a. Relevancia de espacios verdes privados con predominio de grandes retiros frontales y retiros bilaterales.
- b. Relevancia del espacio verde público.
- c. Relevancia de la interrelación de verde público y privado.
- d. Predios de gran tamaño con predominio de grandes casas tipo chalé post 1950, exentas, con grandes techos inclinados. No aparecen valores arquitectónicos señalables.

### VALORACIÓN PATRIMONIAL: ALTA.

Se deberán respetar, proteger y poner en valor los espacios abiertos públicos o privados y la relación entre éstos y la arquitectura.

### SÍNTESIS DE LOS BIENES PROTEGIDOS SEGÚN ÁREAS

Zona	Valoración Patrimonial	Prot. Integral	Prot. Estructural	Protección Integral Jardín Relevante	Protección Estructural Jardín	Protección Ambiental de Tramo
Zona 1	Máxima	94	214	9	326	539
Zona 2	Alta	7	58	38	270	228
Zona 3	Media	4	56	4	238	118
Zona 4	Baja	1	2	0	11	0
Zona 5	Alta	10	40	2	45	78
Zona 6	Media	1	52	5	188	162
Zona 7	Media	0	44	0	32	52
Zona 8	Baja	0	6	1	81	0
Zona 9	Media	0	17	3	301	14
Zona 10	Alta	0	4	5	47	7
<b>Totales</b>	-	<b>117</b>	<b>493</b>	<b>67</b>	<b>1539</b>	<b>1198</b>

## CATALOGO

La realización de un Catálogo de Protección implicó la necesaria tÁrea previa de precalificar todos los predios del área y determinar todos aquellos Bienes, Tramos y Ámbitos que merecen protección, atendiendo las particulares características de la zona que integra el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

El **Catálogo de Bienes, Tramos y Ámbitos** es un instrumento para la gestión y el control directo de toda el área, por lo tanto deben integrar el catálogo todos aquellos bienes, tramos y ámbitos que se señalan con algún tipo de protección. No obstante ello, en esta etapa **no se realizará la totalidad del relevamiento de campo necesario para la confección del Catálogo completo.**

Los criterios de selección para determinar los objetos de relevamiento dentro del Plan, son los siguientes:

**1. Para el caso de los Bienes:**

- Incluir el sector de mayor concentración de valores patrimoniales dentro de la Zona 1 de Máxima Protección.
- Contemplar el registro de bienes que colaboren en la consolidación y conservación del trazado y características del tejido original.
- Tomar en cuenta las situaciones de riesgo que puedan presentarse, por las propias características de los bienes o de las áreas en que se insertan. Entre ellos se consideraron los riesgos propios de las áreas comerciales en desarrollo o a potenciar; los riesgos que puedan generarse a partir de los proyectos urbanos planteados por el propio Plan (caso de peatonalización del par Arocena – Costa Rica), así como los grandes emprendimientos ya en proceso (caso del Hotel Carrasco).

En función de estos criterios se determinó un sector definido por las calles: Rambla Tomás Berreta/República de México, desde Potosí hasta Divina Comedia; Divina Comedia, desde Rambla República de México hasta Av. Rivera; Av. Rivera desde Divina Comedia hasta Arocena; Arocena-Alberdi desde Av. Rivera hasta Bolivia; Av. Rivera desde Arocena hasta Potosí; Potosí desde Av. Rivera hasta Rambla Tomás Berreta.

En este sector se ubican **90 bienes** con **Protección Integral y Estructural**.

Como criterio complementario se deberá incluir en esta etapa del relevamiento, todos aquellos bienes con **Protección Integral** que se ubican fuera del sector anteriormente definido, y pertenecen al área objeto del Plan. Son **77 bienes**.

**2. Para los Tramos y Ámbitos**

- Para esta etapa del Plan no se realizarán fichas de relevamiento de tramos y ámbitos. De todos modos, tanto unos como otros se encuentran registrados en el Plano de Relevamiento y Protección y surgen de la Base de Datos correspondiente.

### II.5.5 Diseño de fichas de relevamiento

Las fichas de relevamiento se diseñan recogiendo la experiencia de los Inventarios realizados precedentemente en el Uruguay, de acuerdo a las características de la zona y a los requerimientos de la Intendencia Municipal.

En las fichas de Bienes, se consignan, básicamente los datos referentes a:

- Identificación: dirección, manzana, solar, área, padrón, denominación.
- Información: uso original y uso actual, global y discriminado por plantas, época (original y actuaciones posteriores), protecciones legales existentes, y autor edificio y jardín (original y actuaciones posteriores), propiedad, régimen y observaciones.
- Planimetría.
- Descripción y características:
  - Morfología: alineación, asociación, cubierta, tipo, altura estimada.
  - Categoría de la construcción.
  - Estado de conservación (exterior, interior y jardín).
  - Intervenciones (exterior e interior).
  - Sistema constructivo: soporte vertical, entepiso y cubierta.
  - Elementos significativos arquitectónicos.
  - Descripción del Jardín
  - Elementos significativos del Jardín.
- Evaluación: urbanística, arquitectónica y jardín.
- Protecciones generales
- Grado de Protección.
- Recomendaciones.
- Bibliografía.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- Documentación fotográfica (digital).



ANTIGUO TRAZADO DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

### **II.5.6 Consideraciones sobre el verde urbano**

Se considerará que el arbolado urbano forma parte del patrimonio cultural y es elemento fundamental de la conformación y caracterización del paisaje, junto con la arquitectura y morfología urbana del lugar.

En el área patrimonial de Carrasco y Punta Gorda, el arbolado urbano es un componente esencial del sistema de protección patrimonial, por lo que está protegido y será considerado como un conjunto integral, en sus relaciones recíprocas y sus ejemplares individuales, tanto en espacios públicos, como semi-públicos o privados.

La protección de los ejemplares vegetales no solamente consistirá en garantizar su permanencia, también incluirá las condiciones ambientales que permitan su desarrollo adecuadamente. Por lo tanto se controlarán los factores que lo afecten, tales como: proximidad de construcciones, cambios en el modelado del suelo, pérdida de permeabilidad del suelo.

Se protegerán especialmente y de manera rigurosa aquellos ejemplares aislados, conjuntos o alineaciones que reúnan una o varias de las siguientes condiciones:

- singularidad
- diseño paisajístico calificado
- ajardinamientos privados y públicos protegidos por el Plan Especial o por ley nacional
- ejemplares o conjuntos protegidos como de interés municipal
- 

### **II.5.7 Cercos frontales**

El verde urbano, tanto público como privado, debe ser considerado como una unidad desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

Los cercos materializan el límite entre el espacio público y el espacio privado, por lo que merecen un diseño de calidad acorde a su función. En todos los casos el diseño del cerco frontal se considerará parte del diseño arquitectónico del edificio y se presentará en el trámite correspondiente.

Deberá estar diseñado de manera tal que el verde constituya el elemento predominante. Podrán alternarse elementos macizos con elementos calados en los porcentajes que se señalan a continuación:

- El 70% de la superficie del cerco deberá ser calado o preferentemente constituido por elementos vegetales. Los elementos inertes y macizos que lo conformen (pilastras, muretes, planos), no podrán superar el 30% restante. En el caso de los predios esquina este porcentaje puede incrementarse a un 40%.
- La altura máxima general será de 2 metros y los muretes bajos o jardineras -en el caso que existieren- serán de altura máxima 0.60 metros. Se admitirán accesos a cubierto cuyo desarrollo sobre la alineación oficial no puede superar el 10% del frente del predio y una altura de 2.20 metros en ese tramo. Estos porcentajes pueden variar en función de la mejor adaptación a la arquitectura y al contexto urbano, en tanto contribuyan favorablemente a la caracterización del mismo, lo que será evaluado por la Comisión Especial Permanente.
- No se admite cerramiento total del cerco como producto de adosar chapas a las rejas existentes.
- Deberán ubicarse preferentemente sobre la alineación oficial del predio, pudiendo generarse entrantes para accesos peatonales o variaciones en la linealidad del cerco. A efectos de valorizar con el aporte del verde el espacio público, y previa presentación de la consulta correspondiente, algún tramo del cerramiento podrán realizarse hasta 50 centímetros por detrás de la alineación oficial, a fin de integrar al diseño del mismo jardineras donde se plantaran especies vegetales (arbustos, enredaderas, etc.)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA  
MEMORIA de ORDENACIÓN

---

---

## CAPITULO II.6

### OPERACIONES DE RECALIFICACION POR INDUCCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES DE DETALLE

#### II.6.1 Proyecto para el Arroyo Carrasco

El proyecto para el Arroyo Carrasco que aquí se presenta, en el que se considera como zona de actuación el curso de dicho arroyo al sur del cruce con Camino Carrasco, se elabora en el entendido que, aun cuando el arroyo enfrenta hoy problemas ambientales y sociales de extrema gravedad, mantiene sin embargo intacta su potencialidad para convertirse en un elemento calificador del entorno urbano a través del cual discurre, a través de una intervención en él que explote sus posibilidades. Esta potencialidad viene dada, en primer lugar, por su ubicación en el límite de la ciudad, lo que lo convierte en una de las "puertas" de Montevideo y -quizá- en la más jerárquica; pero también porque el proceso de contaminación de sus aguas puede aun revertirse si se toman las medidas adecuadas; porque existe una gran cantidad de espacio vacío en sus márgenes en los cuales es posible realizar intervenciones que recalifiquen el lugar; y porque la variedad de circunstancias paisajísticas que el arroyo atraviesa en un tramo relativamente corto pueden aprovecharse para dotar a la zona de interés mayor que aquel que la sola presencia del arroyo le confiere.

La situación actual es, sin embargo, crítica, en muchos aspectos. Algunos de los problemas que presenta la situación actual del arroyo se especifican a continuación:

1. El arroyo presenta niveles de contaminación altísimos. Esto se debe a varias causas, la mayor parte de ellas generadas fuera de la zona de actuación, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes:
  - La desecación de los Bañados de Carrasco, que ha cortado un proceso natural de recuperación de las aguas.
  - Desechos industriales vertidos directamente al curso de agua al norte de Camino Carrasco.
  - Desechos volcados al arroyo por los establecimientos industriales existentes en la zona (Frigorífico e Industria Automotriz, ambos en el departamento de Canelones). Estos dos casos se van a conectar a la red sanitaria en fecha próxima.
  - Clasificación de basura y posterior vertido del descarte en las aguas del arroyo, sobre todo en la cañada Chacarita, afluente del arroyo Carrasco.
  - Este hecho también ocurre en los asentamientos que están dentro de la zona, aunque en cantidad bastante menor.
2. El arroyo es límite de dos administraciones municipales con políticas y problemas muy distintos. Por otra parte, las aguas y sus márgenes (50 metros a partir del eje del curso) son jurisdicción del MTOP<sup>1</sup>.
3. Las riberas del arroyo son de difícil o imposible acceso, sobre todo del lado de Montevideo. Hay asentamientos sumamente densos, barrios privados de alta calidad y clubes deportivos, que de una manera u otra dificultan el acercarse hasta el curso de agua.
4. La ribera del lado de Canelones tiene más posibilidades porque no está tan congestionada, ni de espacio ni de problemas, pero también carece - como toda la zona urbana de Canelones en este sector- de un nivel mínimamente adecuado de infraestructura vial.
5. En ambas orillas, el arroyo presenta variantes muy grandes de una zona a otra, en trechos muy cortos.

**a. En Montevideo**

- **Parque Lavalleja.** Zona adjudicada al Club Banco República para la construcción de un parque y otras instalaciones deportivas, el cual fue objeto de un llamado a concurso de Anteproyectos. Existe, entonces, un proyecto aun no construido, aunque el predio cuenta con algunas canchas ya en funcionamiento.
- **Club Hebraica Macabí.** El club tiene buenas instalaciones deportivas construidas aquí – algunas en predio municipal- , las cuales llegan hasta la ribera misma del arroyo, convirtiéndose en un tapón ya que las instalaciones no pueden ser visitadas salvo por los socios del club. El establecido para edificación individual, el límite del predio privado deja, entre él y el arroyo, un espacio de aproximadamente 20 metros. Sin embargo, el club se ha apropiado de todo.
- **Barrio Jardines de Carrasco.** Existe un espacio vacío entre la calle Acosta y Lara y el arroyo lindero al nuevo barrio "*Jardines de Carrasco*". Esta zona es fácilmente parquizable, y ya ha habido plantaciones de especies autóctonas por parte de APRAC<sup>ii</sup>.
- **Carrasco Norte.** Grandes casas sobre la calle *Acosta y Lara*, y entre ésta y la ribera del arroyo. En este sector hay espacio libre donde es posible actuar. En esta zona está ubicado el único puente peatonal que une ambas orillas y que es muy utilizado por peatones y ciclistas.
- **Asentamiento Acosta y Lara.** Asentamiento muy denso, en el cual viven 400 familias de las cuales se regularizaría la situación de 250 de ellas. Es un asentamiento bastante consolidado. En él se ha construido (por parte de APRAC) una calle costanera ("*rambla*") que ha impedido que el asentamiento continúe invadiendo la ribera del arroyo.
- **Estación Reductora.** Además de las instalaciones de UTE, hay una plaza (proyectada por iniciativa de APRAC) y un amplio espacio libre, muy visible desde la calle *Blanco Acevedo* y desde *Camino Carrasco*, y con una buena relación entre el arroyo y la trama de la ciudad. Uno de los pocos lugares donde las aguas del arroyo son visibles desde lejos.

**b. En Canelones**

- **Paso Carrasco.** Barrio muy pobre, en donde además está la planta de tratamiento del Frigorífico (no utilizada) y mucho espacio indefinido. Al sur, y directamente sobre el arroyo, hay un asentamiento que en parte será regularizado y en parte será trasladado. El acceso a este barrio desde la ciudad es a través de Camino Carrasco.
- **Laguna 1.** Espacio existente entre la laguna y el arroyo, con grandes árboles y con una calle costanera en pésimo estado que, frecuentemente, está cortada por el desagüe de la propia laguna en el arroyo.
- **Parque Miramar.** Barrio con viviendas de calidad y relativamente nuevas. Acá también hay una calle costanera con pavimentos en estado muy malo. El acceso a este barrio desde la ciudad es a través de Avenida de las Américas.
- **Laguna 2.** Espacio existente entre la otra laguna y el arroyo. La costanera continúa en este sector, pero por momentos casi desaparece. Todo este sector está en este momento afectado por las obras del puente nuevo de Avenida Italia.

- **Barra Carrasco.** Barrio con viviendas de calidad, donde se ha realizado una calle costanera bastante buena. Ha habido plantaciones de especies autóctonas por parte de APRAC.

### c. Puentes

- **Puente Avenida Italia.** Esta es la principal entrada a Montevideo. Es la de mayor uso y también la entrada desde el aeropuerto. Por eso esta es la "*puerta de Montevideo*", sin embargo, hasta ahora esa jerarquía no se ha materializado. Existe un proyecto en ejecución de un puente nuevo, que además resuelve los problemas de giro a la izquierda para tomar la Rambla. En esta zona existe un asentamiento ("*Tajes*") que desaparecería por las obras del nuevo puente.
- **Puente Camino Carrasco.** Sector bastante indefinido y confuso, tanto espacialmente como desde el punto de vista vial, características éstas que tiene Camino Carrasco en todo su recorrido en el departamento de Canelones. Hay espacio libre en ambas márgenes como para realizar una intervención que mejore la situación.
- **Puente Rambla.** El puente existente es muy angosto, habida cuenta del uso cada vez más intenso que tiene. Este es el sector de la desembocadura del arroyo en el Río de la Plata, la cual se ha ido desplazando hacia el este a lo largo del tiempo en un proceso que todavía continúa.

### Diagnóstico general.

Más allá del estado de contaminación de sus aguas (que es muy alto y cuyo mejoramiento es un requisito para que cualquier proyecto de recalificación tenga sentido), las márgenes del arroyo presentan un estado general de abandono que favorece que un proceso de degradación del espacio de las mismas haya aparecido y continúe.

Esta situación obedece a dos factores, mutuamente relacionados, y relacionados también con la situación de contaminación total del curso de agua: el *aislamiento* y la *falta de usos*.

1. **Aislamiento.** Tanto en Montevideo como en Canelones, las riberas del arroyo son de difícil acceso o directamente inaccesibles, en buena parte del tramo considerado. Esto ocurre debido a las siguientes causas:
  - a. En ambos departamentos - salvo algunos pequeños tramos- por la ausencia de circulaciones vehiculares que permitan llegar adecuadamente hasta las riberas del arroyo.

En Montevideo esta calle costanera no existe, salvo en el sector vinculado al asentamiento *Acosta y Lara*. La propia calle Acosta y Lara, pese a que sigue el recorrido del arroyo, no es capaz de cumplir este papel (con la excepción del sector vinculado al Country Jardines de Carrasco) porque gran parte de las ocupaciones existentes de las márgenes del arroyo obstaculizan la vinculación de esta calle con el curso de agua.

En Canelones la calle costanera existe en muchos lugares, pero su estado de conservación es muy malo y muy frecuentemente pierde la continuidad que debiera tener, siendo imposible recorrer la ribera del arroyo a través de ella.

En ambos departamentos, además, estas calles costaneras - cuando existen - están mal vinculadas, o no están vinculadas en absoluto, con las avenidas que unen la zona con el resto de la ciudad.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

- b. En Montevideo, además, la costa del arroyo se ve obstaculizada en diversos tramos por la presencia de elementos que impiden la llegada hasta el agua (algún asentamiento existente, el club Hebraica Macabí, las instalaciones aun no construidas del club Banco República, la central de reductora de energía eléctrica).
- c. En Canelones, en cambio, el acceso a la costa del arroyo no está obstaculizado, salvo en un sector hacia el norte, pero en todos los casos la zona del arroyo significa la "parte de atrás" de barrios que se vinculan a la ciudad por otras vías.

## 2. Sin usos.

En las riberas del arroyo prácticamente no hay actividades, y las pocas que hay (como se indicó en el numeral anterior) significan más bien obstáculos para la utilización del arroyo, ya que no se trata de actividades abiertas al público en general.

Esta situación favorece una apropiación de las márgenes para usos informales.

### Estrategias generales.

En virtud de lo anterior, se propone establecer las siguientes estrategias de actuación:

#### 1. De Conexión.

- a. Se considera conveniente materializar una **calle costanera** continua en ambas márgenes del arroyo. Es este un recurso para evitar la turgurización que se produce en zonas de difícil acceso, y permite que se concreten los usos que se proponen.  
En Montevideo esta costanera solo existe enfrente al asentamiento Acosta y Lara, un sector formado por la calle Ricardo Areco y frente al Barrio Jardines de Carrasco, donde la calle Acosta y Lara cumple esa misión. Estos distintos sectores de costanera no tienen siempre continuidad entre sí.  
En Canelones la costanera existe en muchos lugares, pero está en muy mal estado de conservación y con varios de sus tramos desconectados entre sí.
- b. **Conexión** de esta calle costanera con la estructura vehicular existente.  
En Montevideo, esto significa la vinculación de la costanera a crear con la calle Acosta y Lara, y la continuidad de ésta, que hoy interrumpe el Club Hebraica.  
En Canelones los distintos tramos de costanera están vinculados a los respectivos barrios, con los mismos problemas referente al estado de conservación del pavimento.
- c. **Puentes vehiculares locales.** Los tres puentes existentes están vinculados a grandes estructuradores. El movimiento local encuentra en el arroyo una barrera, que solo puede superar conectándose a través de las avenidas. Se proponen puentes vehiculares como continuación de la *calle Queguay* o de la *calle García Lorca* de Parque Miramar, y como continuación de la *calle Gral. Naniño* de Montevideo.
- d. **Puentes peatonales.** Existe solamente uno, que tiene un uso muy intenso, tanto de peatones como de ciclistas y motonetistas. Se proponen tres puentes más: Uno de ellos como continuación de la *calle Máximo Tajes*, otro como continuación de la *calle José Martí* de Parque Miramar, y otro en el borde oeste del asentamiento Acosta y Lara.

En cualquier caso, la conveniencia y oportunidad de localizar los distintos puentes propuestos, así como la determinación de su ubicación exacta, deberán ser consideradas y coordinadas conjuntamente entre las Intendencias Municipales de Montevideo y Canelones, a través de sus oficinas técnicas correspondientes.

#### 2. De Ocupación.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

MEMORIA de ORDENACIÓN

- a. Se propone la creación de un **Parque Lineal** continuo en ambas riberas del arroyo. Esta operación tiene dos objetivos:
    - Completar la artificialización de las costas del arroyo como forma de erradicar formas de apropiación informal del espacio de las riberas.
    - Aprovechar las potencialidades paisajísticas que el sitio tiene para realizar una operación que recalifique la zona y brinde alternativas de espacios de esparcimiento.
  - b. El parque propuesto se entiende como una **estructura espacial continua** que va ocupando los lugares disponibles de las riberas, infiltrándose dentro de la trama hasta donde ésta lo permita, o reduciéndose al mínimo cuando las zonas ya ocupadas se acercan al borde del arroyo.  
Esta estructura continua está conformada por tres sistemas:
    - **Forestación.** Vegetación a incluir en las zonas parquizadas. Por un lado se considera adecuado continuar con la política de plantar elementos autóctonos (según viene haciendo APRAC), pero se entiende, además, que no se debe intentar recuperar el monte original solamente. Por esa razón se establecen dos tipos distintos de formas de actuación a este respecto: por un lado elementos que formen una masa continua similar a la del monte indígena; y por otro lado, elementos dispuestos de manera geométrica, asociados a otras partes del proyecto.
    - **Senderos.** Constituyen el elemento geométrico y repetitivo dominante del proyecto. Se trata de senderos dispuestos regularmente en sentido perpendicular al arroyo, tendientes a constituirse en una trama que le de estructura al Parque.
    - **Equipamientos.** Se trata de elementos repetitivos, pero variables dentro de un catálogo posible (quioscos, pérgolas, etc..) que se asocian a puntos relevantes de la estructura de senderos.
3. **Programas.** Se instalarán programas que tematizarán los diversos sectores del Parque y que, a su vez, serán parte de la forma de financiación de la operación.

### Operaciones Proyectuales

Estas estrategias se materializan en las siguientes operaciones proyectuales:

1. **Operaciones de Conexión.**

Se trata de las operaciones sobre la red vial necesarias para la concreción del proyecto general, y que estarán a cargo de la Intendencia correspondiente, o de ambas actuando conjuntamente con el MTOP en el caso de los puentes previstos.

Se subdividen de la siguiente manera:

- a. **Costanera.** La operación de materializar la calle costanera continua (con tramos vehiculares y otros en los que solamente funcionará con senderos peatonales y ciclo vías) se podrá realizar por tramos y con distintas operaciones, según se indica más abajo.

- **Calle vehicular nueva:**

- Calle asfaltada de doble vía con cantero en el medio.

Se trata del completamiento de la calle Acosta Y Lara en Montevideo, en el tramo lindero al club Hebraica Macabí. Este es el único sector completamente nuevo a realizar en todo el proyecto del Arroyo Carrasco. El mismo no solamente implica el completamiento de la calle Acosta y Lara, sino además la conexión del proyecto con el intercambiador vial Barradas, construido en el cruce con Avenida Italia.

En total son 250 metros lineales.

▪ **Reparación de calle vehicular existente.**

Calle asfaltada de 7 metros de ancho sobre superficie de balasto existente. Creación de veredas peatonales de 2 metros de ancho en ambas márgenes.

Esta situación ocurre solamente en el departamento de Canelones, donde la costanera vehicular ya existe, pero se encuentra en muy mal estado. La solución se aplicará en los siguientes casos:

**b1:** Paso Carrasco, desde el puente de la calle Gral. Nariño hasta el comienzo de la zona de la Laguna: 520 metros lineales.

**b2:** Laguna 1, desde el comienzo hasta Parque Miramar. 500 metros lineales.

**b3:** Parque Miramar, en todo el sector. 500 metros lineales.

**b4:** Laguna 2, desde el comienzo hasta la mitad aproximada del trayecto hasta Avenida Italia. 200 metros lineales.

En total son 1720 metros lineales.

▪ **Reparación de calle vehicular existente y agregado de equipamientos.**

Calle asfaltada de 10 metros de ancho, sobre pavimento de balasto existente. Creación de una vereda de 2 metros de ancho en un sector y otra vereda equipada de 10 metros de ancho. Esta incluye la incorporación una Ciclo vía.

Esta propuesta se aplicará en los siguientes casos:

**c1:** Montevideo. Frente al asentamiento Acosta & Lara. 470 metros lineales

**c2:** Canelones. Ultimo sector de la zona de la Laguna 2. 230 metros lineales

**c3:** Canelones. Barra de Carrasco. 600 metros lineales.

En total son 1300 metros lineales.

▪ **Senderos peatonales y ciclo vías.**

En los lugares donde la calle vehicular se interrumpe, la costanera se materializa solamente con la presencia de senderos peatonales y ciclo vías.

**d1:** Montevideo. Carrasco Norte, antes del puente vehicular de la calle Gral. Naniño. 280 metros lineales.

**d2:** Montevideo. Paso Carrasco, frente a la central reductora de energía eléctrica. 200 metros lineales.

**d3:** Montevideo. Entre Avenida Italia y la Rambla. 450 metros lineales.

**d4:** Canelones. Paso Carrasco. En el sector más cercano al puente de Camino Carrasco. 400 metros lineales

En total son 1330 metros lineales.

**b. Conexiones con la trama circulatoria existente:**

▪ **Estacionamientos.**

Ubicados en aquellos lugares en los que la costanera no es vehicular.

▪ **Paso Carrasco.**

Calle de Conexión entre el puente Gral. Naniño y el Camino Carrasco, y las calles perpendiculares correspondientes para recocer el tejido vial.

600 metros lineales de calles de balasto de 7 metros de ancho.

▪ **Laguna 1.**

Conexión entre Paso Carrasco y Parque Miramar.

350 metros lineales de calle de balasto de 7 metros de ancho.

▪ **Laguna 2.**

Unión de la red viaria existente con la costanera proyectada.

120 metros lineales de calle asfaltada de 7 metros de ancho.

**c. Puentes vehiculares en Estructuradores.**

Los puentes sobre los tres grandes estructuradores son los únicos puentes vehiculares existentes.

Los puentes están a cargo del MTOP, y su modificación no es necesaria desde el punto de vista de las operaciones proyectadas para el Arroyo, sino desde una perspectiva más amplia de los flujos vehiculares en el departamento.

▪ **Camino Carrasco.**

El *Camino Carrasco* es considerado, dentro del Plan, una de las vías más importantes de la zona.

Para cumplir los cometidos que el Plan le asigna a este estructurador, el puente con el que cruza el Arroyo debe modificarse, ya que es muy angosto.

▪ **Avenida Italia.**

Esta avenida es la más importante entrada a la Capital. El puente que cruza el arroyo está siendo modificado por el MTOP. La IMM<sup>iii</sup> debe complementar esta obra con la construcción de un nudo circulatorio ya dentro del Departamento. Esta obra está prevista por la IMM y es independiente del Plan.

▪ **Rambla.**

Este puente es muy angosto, teniendo en cuenta la gran circulación automotriz que lo atraviesa, y el ancho ya existente de la Rambla de Montevideo.

**d. Puente vehiculares locales.**

Se propone un puente vehicular local, que vincula las respectivas costaneras en ambas márgenes, y conectan además ambas tramas viales.

El mismo dispondrá de veredas peatonales de 2 metros de ancho en ambas márgenes. Dicho puente, es la continuación de la calle Gral. Naniño.

Un segundo puente vehicular, continuación de la calle Queguay o de la calle García Lorca, de Parque Miramar, podría ser encarado en una etapa futura.

Los puentes vehiculares deben ser gestionados por la IMM, la IMC<sup>iv</sup> y el MTOP, conjuntamente.

▪ **Continuación calle Gral. Nariño.**

A través de este puente y la continuación de la calle correspondiente dentro de Canelones<sup>v</sup>, se conectan el barrio *Paso Carrasco* (en Canelones) y *Carrasco Norte* (en Montevideo).

También se logra una comunicación directa entre Camino Carrasco y Avenida Italia.

▪ **Continuación calle Queguay – García Lorca.**

Esta operación conecta los barrios de *Parque Miramar* (Canelones) y *Jardines de Carrasco* y *Carrasco Norte* (Montevideo).

Este puente forma parte de una etapa futura del desarrollo del proyecto. No tiene la misma importancia que el anterior, ya que sus efectos se reducen a los usuarios de los barrios inmediatos a él. De todas formas, a través de la calle Queguay<sup>vi</sup>, se permite acceder a la Avenida de las Américas. Cabe precisar que podría obtenerse el mismo resultado, si se tratase de la calle García Lorca, a la que la Intendencia Municipal de Canelones ya ha pavimentado.

**e. Puentes peatonales.**

Se proponen diversos puentes peatonales que complementan la circulación de escala local.

También en estos casos, los mismos deberán ser gestionados conjuntamente por los tres organismos involucrados.

- **Paso Carrasco.**  
Continuación de uno de los senderos del Parque junto a la proyectada zona educativa de Paso Carrasco<sup>vii</sup>.
- **Carrasco Norte.**  
Puente existente, que se integra en los espacios proyectados en esa zona (zona deportiva y anfiteatro).
- **Parque Miramar.**  
Continuación de la calle *José Martí* de Parque Miramar. Conecta este barrio con Jardines de Carrasco.
- **Puerta de Montevideo.**  
Vinculado al proyecto Puerta de Montevideo<sup>viii</sup>, conecta además al departamento de Montevideo con la zona recreativa proyectada en el sector de la Laguna 2<sup>x</sup>.
- **Barra de Carrasco.**  
El puente peatonal proyectado forma parte del proyecto "Parque de la Playa", y vincula la costa de Canelones con el Parque Temático.

## 2. Operaciones de Ocupación.

Estas operaciones se refieren al Parque propiamente dicho.

Este Parque es continuo, a lo largo del arroyo, invadiendo los lugares en donde encuentre espacio para desarrollarse.

Con este recurso, se generan cuatro zonas de Parques específicos:

### a. **Paso Carrasco.**

Este sector está vinculado a la instalación de una zona educativa<sup>x</sup> y, junto a ese proyecto, intentan -a través de una presencia institucional fuerte pero no agresiva, y de una artificialización completa y controlada de las márgenes- evitar los usos informales de las márgenes.

La operación implica 4.5 hectáreas de áreas parquizadas.

### b. **Carrasco Norte.**

Se propone la creación de una zona deportiva en el sector cercano al puente peatonal existente, y donde existe suficiente área libre como para alojar esa actividad. También se propone allí la instalación de un anfiteatro.

En total son 2.5 hectáreas de áreas parquizadas.

### c. **Parque del Arroyo.**

Se trata de la incorporación de senderos en el bosque nativo existente, sobre un área de bañados.

El Parque intente recuperar este sector como la ribera "natural" del arroyo, a través de la presencia del bañado y del monte criollo recuperado.

Aquí APRAC ya ha hecho plantaciones, y lo que se propone son los dispositivos necesarios para hacerla accesible.

### d. **Parque de la Playa.**

Aquí también se trata de la incorporación de senderos y otros equipamientos a una zona que ya parquizada.

También un puente peatonal que la une a Montevideo, donde tendrá lugar parte del Parque (equipamientos y decks).

En todos los casos, y más allá del diseño específico de cada uno de ellos y de las operaciones de conexión que estén presentes, se plantean las siguientes formas de actuación:

- **Senderos.**

Que forman una malla regular y repetitiva.

▪ **Equipamientos.**

Estructuras que se repiten siguiendo la malla de los senderos y que albergan actividades diversas, desde quioscos, locales comerciales menores y comidas al paso, hasta glorietas y miradores. Estos equipamientos, cuando fueran locales comerciales de cualquier tipo, deberían generar ingresos suficientes para - por lo menos- la construcción y el mantenimiento de los propios equipamientos, incluyendo aquellos que no alberguen actividades económicas.

▪ **Decks.**

Superficies de madera en directo contacto con el espejo de agua del arroyo.

**3. Operaciones Programáticas.**

Las operaciones programáticas son las encargadas de tematizar los distintos sectores del Parque, y además – en las operaciones tipo 3a y 3b- otorgan los fondos que permiten financiar las operaciones de conexión y ocupación.

**a. Habitacionales.**

Zonas previstas para instalar programas habitacionales o loteos nuevos.

▪ **M1 Puerta de Montevideo.**

Apartamentos u oficinas de alto nivel, en dos torres de 60 metros de alturas sobre el nivel del mar.

El proyecto se ubica en dos terrenos a ambos lados de Avenida Italia. Ambos predios se destinan a espacio público y son de propiedad municipal.

El proyecto marca la entrada más importante a la ciudad, la cual será además jerarquizada por otras operaciones viales en curso.

Su ubicación en la ribera misma del arroyo y en medio de dos nudos viales de gran tamaño (uno de ellos en construcción por el MTOP, y otro de construcción prevista en un futuro cercano, por la IMM) hacen que la zona de implantación del proyecto no pertenezca a la morfología de Carrasco, sino más bien a la lógica de la gran avenida, lo que habilita a una solución de mayor tamaño y altura.

▪ **M2 Carrasco Norte.**

4000 m2 de viviendas de nivel medio en dos bloques de 15 x 30 metros y 4 pisos de altura.

Se trata de un gran espacio vacío no fraccionado frentista al arroyo, rodeado de viviendas individuales de alto nivel.

El proyecto forma parte de una estrategia de colonización del uno de los pocos espacios vacíos en la ribera montevideana del arroyo.

▪ **M3 Camino Carrasco.**

6000 m2 de viviendas u oficinas de nivel medio, además de 4000 m2 de áreas comerciales en planta baja.

El proyecto se ubica en el otro gran terreno vacío en Montevideo, que es frentista al arroyo y a Camino Carrasco.

Es otra entrada a Montevideo, que no es ahora de demasiada importancia, pero que la adquirirá en el futuro, en el contexto de las operaciones previstas por el Plan.

▪ **C1 Paso Carrasco.**

14800 m2 de vivienda media a instalar en terrenos vacíos del departamento de Canelones.

Se trata de una operación de completamiento del tejido habitacional existente en terrenos hoy marginales que quedarán en una ubicación muy buena, una vez realizadas las obras, tanto del Parque como de conexión vial a través del puente de Gral. Naniño.

- **C2 Laguna 1.**  
7200 m2 de vivienda media a ubicar en una zona hoy sin urbanizar.  
La calle de conexión entre Parque Miramar y Paso Carrasco propuesta convierte estos terrenos en una oportunidad para el desarrollo de programas habitacionales, con viviendas vinculadas a las Lagunas.
- **C3 Laguna 2.**  
10080 m2 de vivienda media, en terrenos hoy sin lotear y cercanos al Parque Miramar.

**b. Inversiones Privadas**

Lugares y temas en los que es posible hacer llamados a ofertas de interés privado, en programas no habitacionales.

- **M4 Parque Temático.**  
7,5 hectáreas de parque, cuyo "tema" surgirá de las propuestas presentadas<sup>xi</sup>.  
Desde el punto de vista de la utilización del predio, las condiciones que se deberían poner a los proponentes serían las siguientes:
  - El uso público sin restricciones de la zona más cercana al arroyo, y que podría ser los 50 metros a partir del eje en donde se verifica la jurisdicción del MTOP.
  - El uso público sin restricciones de los puentes que cruzan el arroyo.
  - Un máximo a determinar de especies de árboles existentes que pueden ser cortados (p. ej. 10%).
  - Un máximo a determinar de superficie a impermeabilizar (p. ej. 20%)
- **C4 Terminal Camino Carrasco.**  
Terminal de ómnibus y Centro Comercial de escala local vinculado al puente de Camino Carrasco.
- **C5 Área Comercial Laguna 1.**  
Área comercial en la zona entre lagunas que conecta Paso Carrasco con Parque Miramar.  
Zona donde es posible instalar proyectos comerciales de gran tamaño.  
Son, en total 2500 m2 de áreas comerciales.
- **C6 Área Recreativa Laguna 2.**  
Zona para instalar programas recreativos (y en especial gastronómicos), en el sector vinculado al proyecto "Puerta de Montevideo".  
Son 1600 m2 de áreas comerciales.
- **C7 Terminal Rambla**  
Terminal de ómnibus y Centro Comercial de escala local vinculado al puente de la Rambla.

**c. Concesión.**

Las concesión ya existe, pero en el marco del proyecto debiera revisarse la contrapartida. Ocupa un lugar potencialmente importante para el desarrollo del proyecto y se encuentra en Montevideo.

- **M5 Club Banco República**  
Ocupa el sector frentista a la Rambla, en donde se ha elaborado un proyecto que no ha llegado a ser construido totalmente.  
En el contexto de la ejecución del presente proyecto, estos terrenos ocupan un lugar de primera jerarquía, tanto si adquiriera un uso en tanto parque, como si

fuera objeto de un llamado a propuestas de interés con otros fines. La contrapartida exigida para la concesión de uso debe estar acorde con esta situación.

**d. Previo privado con alta potencialidad**

▪ **M6 Club Hebraica Macabí**

La institución se localiza en un predio privado, pero ocupa en carácter precario y revocable algunas calles de dominio municipal. Ocupa además –sin autorización– un sector del antiguo Parque Costanero del arroyo cercano a Avenida Italia. En algún sector, el cambio en el cauce del arroyo, aproximándose al predio privado, se constituye claramente en un obstáculo para la continuidad del Parque proyectado. Se deberán negociar las cesiones de algunos sectores del predio del dominio privado al dominio municipal y algunos del dominio municipal al dominio privado. También se debe exigir el uso público sin restricciones de la ribera del arroyo y su espacio adyacente.

En este predio, que conjuntamente con el predio municipal de Av. Italia y Arroyo Carrasco, constituyen una oportunidad urbana para consolidar el acceso a Montevideo, deberá realizarse un Proyecto de Detalle que determine las afectaciones urbanas. Se considera conveniente coordinar con la Intendencia Municipal de Canelones los aspectos vinculados a la normativa edilicia a implementar para el predio, de modo que ambas márgenes del arroyo posean una conformación física similar.

**e. Institucionales Públicos.**

Se refiere a proyectos que tematizan sectores o resuelven demandas concretas, pero que, por su naturaleza, deben estar a cargo de organismos públicos.

▪ **M7 Museo del Arroyo**

Se complementa el proyecto “Parque del Arroyo” con la construcción de un Museo del Arroyo, eventual sede de APRAC o de la unidad generada a los efectos de gestionar este proyecto.

▪ **M8 Centro Comunal Acosta y Lara**

Se propone la instalación de un Centro Comunal municipal vinculado al asentamiento Acosta & Lara, con las actividades dirigidas por la IMM que se juzguen necesarias, como forma por un lado de resolver demandas inmediatas, y por otro, de fortalecer la presencia institucional en la zona.

▪ **C8 Zona Educativa Paso Carrasco**

También para fortalecer la presencia institucional en una zona donde abundan los usos no formales y eventualmente agresivos del espacio, se propone la construcción de edificios educativos (escuelas y liceos), en el entendido que dichos programas –además de ser necesario en sí mismos– representan actividades fuertemente institucionales pero no represivas.

**Unidades de Gestión**

El arroyo se propone a la vez como una solución unitaria y una respuesta por partes. De todas formas, su concreción depende de decisiones que involucran a tres organismos (IMM, IMC y MTOP). Por eso se propone la creación de un organismo que los involucre a los tres específicamente en este tema.

No obstante, y atendiendo a la posibilidad de una ejecución parcial, se propone la identificación de cuatro “Unidades de Gestión”, como sub-zonas del proyecto. Estas, a su vez, están subdivididas en Unidades de Ejecución, con una lógica departamental, que permite concretar las diversas operaciones como etapas independientes, aunque relacionadas.

**1. Unidad de Gestión 1. Puente Camino Carrasco.**

**a. Unidad de Ejecución 1. Acosta y Lara.**

Montevideo.

Se refiere a la zona comprendida entre el puente de Camino Carrasco y el asentamiento Acosta y Lara inclusive. Incluye el proyecto habitacional M3, el Centro comunal vinculado al asentamiento y el proyecto vial de la Rambla del asentamiento.

Se entiende que la operación inmobiliaria M3 es capaz de generar los fondos para financiar el resto de las operaciones previstas en esta Unidad de Ejecución, mientras que la actividad comercial en las plantas bajas de dicho proyecto podría tener a su cargo el mantenimiento de los espacios públicos generados en este sector.

**b. Unidad de Ejecución 2. Paso Carrasco**

Canelones.

Incluye el proyecto habitacional C1, la zona educativa C8, y el sector de Parque descrito como 2a.

**c. Unidad de Ejecución 3. Puente Camino Carrasco**

Conjunto.

Incluye el puente de Camino Carrasco y la Terminal de ómnibus y Centro Comercial local, y el puente peatonal a realizar.

Se entiende que la financiación del puente vehicular de Camino Carrasco excede de las competencias del presente proyecto, dada la importancia metropolitana que dicho puente tiene.

Se considera, además, que el Centro Comercial puede contribuir a la financiación del propio edificio terminal y del puente peatonal adyacente.

**2. Unidad de Gestión 2. Paso Carrasco.**

**d. Unidad de Ejecución 4. Carrasco Norte**

Montevideo.

Incluye las operaciones proyectuales previstas en el gran vacío existente entre el asentamiento Acosta & Lara y Jardines de Carrasco. Estas son, el conjunto habitacional M2 y la zona deportiva y anfiteatro.

Se considera que la operación inmobiliaria mencionada puede financiar todo o parte de la construcción y mantenimiento de la zona deportiva.

**e. Unidad de Ejecución 5. Paso Carrasco / Lagunas**

Canelones.

Incluye las operaciones proyectuales de conexión entre Paso Carrasco y Parque Miramar, y la reparación de la costanera en ese sector; e incluye, además, el proyecto habitacional C2 y el proyecto de inversión C5.

Se considera que ambas operaciones de inversión pueden financiar los proyectos viales mencionados.

**3. Unidad de Gestión 3. Parque Miramar / Jardines de Carrasco**

**f. Unidad de Ejecución 6. Parque del Arroyo**

Montevideo.

Incluye el Parque del Arroyo y el Museo M7.

También incluye la revisión de la concesión hecha al Club Hebraica y Macabi.

Ninguno de estos proyectos genera fondos, por lo que deberán ser financiados desde lo producido en otras Unidades de Gestión, mientras que el mantenimiento del Parque podría estar a cargo del club concesionario.

**g. Unidad de Ejecución 7. Rambla de Parque Miramar**

Canelones.

Incluye los trabajos de parquización directamente vinculados con el barrio de Parque Miramar, la reparación de la Costanera en ese sector, y el conjunto habitacional C3.

Todo o parte de las obras se financian con lo producido por esta operación inmobiliaria.

**h. Unidad de Ejecución 8. Puentes de Parque Miramar**

Conjunto.

Se refiere al puente peatonal presentes en este sector, cuya financiación se hará con fondos producidos en otras Unidades de Gestión.

Se plantea, además, la posibilidad de incluir un puente vehicular como continuación de la calle Queguay o de la calle García Lorca, en una etapa futura del desarrollo del proyecto.

**4. Unidad de Gestión 4. Avenida Italia / Barra de Carrasco**

**h. Unidad de Ejecución 8. Puerta de Montevideo**

Montevideo.

Incluye el proyecto de viviendas u oficinas “Puerta de Montevideo” M1, el Parque Temático M4, la concesión ya hecha al Club Banco República y la parquización de la faja de uso público de la ribera del arroyo.

El mantenimiento de este último sector del Parque podría estar a cargo del Club concesionario, mientras que los fondos producidos por las operaciones M1 y M4 podrían ser suficientes no sólo para financiar las obras del Parque en este sector, sino también otras obras no completamente financiadas en otras Unidades de Gestión.

**i. Unidad de Ejecución 9. Parque de la Playa**

Canelones.

Incluye la zona comercial C6, la reconversión de la costanera en ese sector y en la Barra de Carrasco, el Parque de la Playa y la Terminal y Centro Comercial de la Rambla.

Todo o parte de la operación o de su mantenimiento puede ser financiada por las operaciones comerciales y la Terminal de ómnibus.

**j. Unidad de Ejecución 10. Puentes del Parque de la Playa**

Conjunto.

Incluye los puentes de Avenida Italia, la Rambla y el puente peatonal del Parque de la Playa y del proyecto Puerta de Montevideo.

Se entiende que los puentes de Avenida Italia y la Rambla no se financian con fondos del proyecto, por las razones ya dichas en el caso del puente de Camino Carrasco.

Los demás puentes, se pueden financiar con recursos provenientes de las Unidades de Ejecución 8 y 9.

**II.6.2 Proyecto para zona comercial – patrimonial fundacional Avda. Arocena y su entorno**

Considerando la rehabilitación del Hotel Carrasco como una oportunidad de recalificación del área patrimonial más importante del barrio que se encuentra actualmente amenazada por los cambios de usos.

La actividad generada en el entorno por la afluencia de público que supone la puesta en funcionamiento del Hotel, así como el número de vehículos que habrán de invadir el espacio de estacionamiento previsto en las inmediaciones, promueve la idea de comenzar a investigar sobre la posibilidad de generar más espacio peatonal.

Se propone:

1. Incluir en el llamado a concesión del Hotel Carrasco los bienes municipales sobre la calle Costa Rica al norte de Rivera. La concesión debería incluir la oferta de un número de estacionamientos acorde al el uso del hotel y de sus servicios y al impacto de su puesta en funcionamiento. Los mismos deberán resolverse fuera de las calles. Estacionamientos subterráneos debajo de la circunvalación y espacios públicos adyacentes al mencionado hotel son aconsejados.
2. Desarrollar un proyecto del sector de la Av. Arocena entre Saenz y Av. Rivera. Dicho proyecto deberá orientarse a:
  - Mejorar la movilidad y equipamientos urbanos al servicio del peatón, minimizar el protagonismo de los vehículos estacionados en la avenida Arocena, a través de modificaciones en los pavimentos y sendas de tránsito vehicular que, a título de ejemplo, podrán generar áreas de expansión de la gastronomía u otras actividades de estar en el espacio público “calle/plaza”.
  - Darle utilidad al parque Grauert con actividades apropiadas para la puesta en valor del conjunto.
  - Peatonalización de la calle Rostand.
  - Normativa de uso comercial calificado y de servicios sobre las calles Rostand, Costa Rica primera cuadra al sur de Rivera y dos al norte de la misma excluyendo el tramo al sur de Schroeder, Cambará y Divina Comedia.
  - Acompasar los usos del espacio público tanto de tránsito como actividades de esparcimiento, servicios, etc. a la dimensión temporal, esto tomando en cuenta horarios en las jornadas laborables y distinguiendo los fines de semana.

### **II.6.3 Paseo marítimo Punta Gorda**

Aprovechando la ubicación privilegiada de este sector de la costa montevideana, desde donde se aprecia con todo su esplendor el paisaje de la ciudad sobre el río, y la circunstancia de que ya constituye un paseo público aunque en estado de deterioro en su equipamiento, se propone:

- Reducir la circulación de automóviles por medio de angostamiento de la entrada a ese sector de calzada en ambos extremos de la curva.
- Mejoramiento de pavimentos peatonales y ampliación de faja circulatoria a través de un deck de madera en el sector de paseo costero.
- Culminar el recorrido con una plataforma hacia el este construida también en madera, volada sobre las rocas y acondicionando ese sector natural.
- Complementar el acondicionamiento con bancos y elementos de iluminación de diseño similar a los de la plaza Virgilio, de modo de dar una mayor identidad al área como unidad paisajística.

### **II.6.4 Faja costera y espacio Rambla**

Siendo la faja costera y los espacios propios y linderos a la rambla costanera elementos sustantivos del paisaje y del patrimonio para el sector urbano de aplicación del Plan especial y para la ciudad toda, se establecen las siguientes líneas de actuación prioritaria:

Diseñar un plan de detalle para la faja costera y el espacio rambla de Carrasco y Punta Gorda sin perjuicio de la coordinación con el conjunto de la misma y con una dimensión interdepartamental y metropolitana.

La IMM ha de concebir, en coordinación con los demás organismos públicos con jurisdicción en la faja costera, un plan de manejo asociado al anterior, control y monitoreo tendiente a garantizar los mejores niveles de higiene, seguridad y sustentabilidad ambiental. En especial se establecerán áreas y reglamentaciones para usos zonificados (actividades deportivas,

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA  
DE CARRASCO Y PUNTA GORDA

---

MEMORIA de ORDENACIÓN

---

culturales masivas, religiosas, etc.), procurando modalidades sencillas de coordinación con los principales actores y promotores de dichas actividades.

Con el mismo concepto de la propuesta “paseo marítimo de Punta Gorda” el *plan especial de la faja costera y el espacio rambla* deberá establecer los sectores que requieran de una mejora en el equipamiento y en las superficies de estar. Asimismo el tránsito peatonal y de bicicletas podrá ser mejorado en sus posibilidades de convivencia.

Ajustar el perfil y equipamiento urbano vial para resolver el enlentecimiento del tránsito en pos de una convivencia con el cruce transversal de peatones así como la solución de diversos giros a la izquierda de los vehículos en dirección Este.

---

<sup>i</sup> MTOP. Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Las aguas del arroyo y su ribera están a cargo de la Dirección Nacional de Hidrografía, dentro del Ministerio citado.

<sup>ii</sup> APRAC. Asociación Para la Recuperación del Arroyo Carrasco. Organismo no-gubernamental.

<sup>iii</sup> IMM. Intendencia Municipal de Montevideo.

<sup>iv</sup> IMC. Intendencia Municipal de Canelones.

<sup>v</sup> Operación de Conexión **Bb**.

<sup>vi</sup> La calle Queguay de Parque Miramar (Canelones) se encuentra hoy - como toda la red viaria de la zona- en pésimo estado de conservación, pero su reparación no forma parte de este proyecto.

<sup>vii</sup> Operación Programática C8

<sup>viii</sup> Operación Programática M3

<sup>ix</sup> Operación Programática C6

<sup>x</sup> Operación Programática C8

<sup>xi</sup> Existe una propuesta para instalar en ese sector un “parque acuático”.