

INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO
DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD
MARZO 2023

Memoria

CONTENIDOS

- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación
 - Memoria de Gestión
 - Proyecto de Decreto



Intendencia de Montevideo
Departamento de Planificación
GERENCIA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Unidad de Protección del Patrimonio



INTENDENCIA DE MONTEVIDEO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
GERENCIA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD

MEMORIA

MARZO 2023



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

PARTE I - MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 CONTEXTO Y ANTECEDENTES DE PLANIFICACIÓN

1.1.1 CONTEXTO PLANIFICADOR

1.1.2 ACERCA DEL INSTRUMENTO: INVENTARIO PATRIMONIAL

1.1.3 EL CENTRO DE MONTEVIDEO: ANTECEDENTES

1.2 OBJETIVOS

1.3 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

1.3.1 DELIMITACIÓN

1.3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ESTRUCTURA URBANA

1.3.3 PROTECCIÓN PATRIMONIAL EXISTENTE

1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN

1.4.1 ÁREAS PATRIMONIALES

1.4.2 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

1.4.3 TRAMOS PROTEGIDOS

1.4.4 ESPACIOS PROTEGIDOS

1.4.5 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

1.4.6 BIENES INMUEBLES

1.4.7 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

1.5 METODOLOGÍA



PARTE II - MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 COMPONENTES DEL INVENTARIO PATRIMONIAL CENTRO

2.2 VALORACIÓN PATRIMONIAL

2.2.1 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN PATRIMONIAL DE SUELO URBANO

2.2.1.1 ÁREA PATRIMONIAL AVENIDA 18 DE JULIO

2.2.1.2 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE

2.2.1.3 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR

2.2.1.4 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

2.2.1.5 TRAMOS PROTEGIDOS

2.2.1.6 ESPACIOS PROTEGIDOS

2.2.1.7 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

2.2.1.8 BIENES DE INTERES DEPARTAMENTAL

2.2.1.9 BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL

2.2.2 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN GENERAL DE SUELO URBANO

2.2.2.1 ÁREA DE VALORACIÓN URBANO- AMBIENTAL CORDÓN SUR

2.2.2.2 ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

PARTE III - MEMORIA GESTIÓN

3.1 ÓRGANOS DE GESTIÓN

3.2 PROMOCIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL INVENTARIO PATRIMONIAL

3.2.1 DE LOS PROYECTOS DE DETALLE EN EL ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

3.2.2 GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

3.3 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL INVENTARIO PATRIMONIAL

PARTE IV - PROYECTO DE DECRETO



ANEXOS

ANEXO 1- INFORMACIÓN GENERAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

ANEXO 1_1- ÁREAS PATRIMONIALES Y MHN-BID-BIM EN MONTEVIDEO_CARTOGRAFÍA

ANEXO 1_2- ÁMBITO DEL INVENTARIO_CARTOGRAFÍA

ANEXO 1_3- PROTECCIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO

ANEXO 1_4- LISTADO MHN BID BIM EP y OP

ANEXO 2- ÁREA PATRIMONIAL AV 18 DE JULIO

ANEXO 2_1- ÁREA PATRIMONIAL AV. 18 DE JULIO_CARTOGRAFÍA

ANEXO 2_2- ÁREA PATRIMONIAL AV. 18 DE JULIO_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 2_3- ÁREA PATRIMONIAL AV. 18 DE JULIO_FICHAS

ANEXO 3- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE

ANEXO 3_1- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE_CARTOGRAFÍA

ANEXO 3_2- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 3_3- GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE FICHAS

ANEXO 3_4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE_FICHAS

ANEXO 3_5- BIENES GPP 3 CENTRO NORTE_FICHAS

ANEXO 4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR

ANEXO 4_1- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR_CARTOGRAFÍA

ANEXO 4_2- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 4_3- GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE FICHAS

ANEXO 4_4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR_FICHAS

ANEXO 4_5- BIENES GPP 3 CENTRO SUR_FICHAS

ANEXO 5- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

ANEXO 5_1- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS_CARTOGRAFÍA



ANEXO 5_2- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 5_3- CUP AVENIDA URUGUAY_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_4- CUP AVENIDA DEL LIBERTADOR_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_5- CUP AVENIDA 18 DE JULIO_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_6- CUP BULEVAR ESPAÑA - PAULLIER_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_7- CUP CHARRÚA - CUP JUAN PAULLIER_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_8- CUP HUGO PRATO_FICHAS

ANEXO 5_9- CUP YARO_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_10- CUP DON BOSCO_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 5_11- CUP NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA_FICHAS Y PIEZAS DE ANÁLISIS

ANEXO 6- TRAMOS, ESPACIOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

ANEXO 6_1- TRAMOS, ESPACIOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS_CARTOGRAFÍA

ANEXO 6_2- TRAMOS, ESPACIOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS_LISTADO

ANEXO 7- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL A INCORPORAR

ANEXO 7_1- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL A INCORPORAR_CARTOGRAFÍA

ANEXO 7_2- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL A INCORPORAR_FICHAS

ANEXO 8- BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL (GPP3 Y 4)

ANEXO 8_1- BIENES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL_CARTOGRAFÍA

ANEXO 8_2- BIENES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL_FICHAS

ANEXO 9- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL

ANEXO 9_1- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL_CARTOGRAFÍA

ANEXO 9_2- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL_CARTOGRAFÍA_DETALLE



**Intendencia
Montevideo**

ANEXO 10- ÁREA DE VALORACIÓN URBANO- AMBIENTAL CORDÓN SUR

ANEXO 10_1- ÁREA DE VALORACIÓN URBANO - AMBIENTAL CORDÓN
SUR_CARTOGRAFÍA

ANEXO 10_2- ÁREA DE VALORACIÓN URBANO - AMBIENTAL CORDÓN
SUR_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 11- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

ANEXO 11_1- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE_CARTOGRAFÍA

ANEXO 11_2- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 12- NORMATIVA URBANA

ANEXO 12_1- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12_2- USOS PREFERENTES_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12_3- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12_4- RETIROS FRONTALES_CARTOGRAFÍA



INTRODUCCIÓN

El Centro de Montevideo y sus áreas de proximidad (Cordón, Barrio Sur, Palermo, Parque Rodó y Tres Cruces) conforman un territorio de referencia a escala departamental, metropolitana, nacional y regional. Si bien se trata de un territorio extenso y diverso, en cuyo interior pueden identificarse áreas con características diferentes, presenta en términos generales muy buenas calidades urbano-ambientales y concentra un destacado conjunto de edificaciones de distintas épocas, lenguajes y tipologías, además de una serie de espacios públicos de calidad.

Se destaca la Avenida 18 de Julio, eje vertebrador del primer crecimiento de la ciudad, así como otros sectores y entornos urbanos: la Avenida Uruguay, la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, o el eje Constituyente - Bulevar España, la calle San José, entre otros. La presencia de numerosos edificios institucionales públicos y privados, con destinos administrativos, culturales, comerciales, financieros, así como las edificaciones destinadas a vivienda y el espacio público, articulan el crecimiento de la ciudad en este sector y conforman un territorio reconocible a escala nacional.

La interacción de estos componentes físicos con otros de tipo socio-cultural y económico ha conformado a lo largo del tiempo un ambiente urbano de relevancia, con destacados valores históricos y simbólicos. A los efectos de asegurar su sostenibilidad, frente a los procesos de transformación que presenta actualmente esta zona de la ciudad, la identificación, valoración y preservación de su patrimonio arquitectónico y urbanístico resulta un aspecto fundamental.

En ese sentido, se identifican en este ámbito valores asociados tanto a los bienes individuales como a los conjuntos. En particular, son objeto de este Inventario Patrimonial los siguientes componentes físicos del ambiente urbano: las edificaciones, los tramos de calle (conformados por las edificaciones, el espacio y el arbolado público) y los conjuntos, espacios y áreas que se encuentran localizados en el ámbito definido en 1.3.1 En consecuencia, se determina el régimen de gestión que se entiende adecuado para ellos y se aplican las figuras de protección patrimonial que aseguran su preservación.

El presente documento contiene la Memoria del Instrumento de Ordenamiento Territorial definido como **INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD** (en adelante Inventario Patrimonial). Se compone de los siguientes apartados:

- Parte I- Memoria de Información
- Parte II- Memoria de Ordenación
- Parte III- Memoria de Gestión
- Proyecto de Decreto
- Anexos

La Memoria de Información contiene los aspectos vinculados con el contexto planificador y los antecedentes normativos en que se enmarca la elaboración del Inventario, los objetivos, las



características del ámbito y las definiciones conceptuales con relación a los criterios de valoración patrimonial.

La Memoria de Ordenación incluye la delimitación y la valoración de los Bienes y espacios en Régimen Patrimonial y en Régimen General del Suelo Urbano, a partir de lo cual se presenta la propuesta de catalogación y las normas urbano-territoriales correspondientes.

La Memoria de Gestión contiene definiciones en relación a la promoción, el control y el seguimiento del Instrumento.

Los Anexos Cartográficos y las Fichas Técnicas se organizan de la siguiente forma: el Anexo 1 corresponde a la cartografía de la Memoria de Información y los Anexos 2 al 12 corresponden a la Memoria de Ordenación (cartografías, fichas y listados para cada componente del Inventario).

Finalmente se adjunta el Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba el Inventario Patrimonial.

La documentación técnica del Inventario se integra además con el Informe Ambiental Estratégico y el Informe de Elaboración y Participación, según lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley Nº 18.308) y su reglamentación para la aprobación de los Instrumentos especiales de ordenamiento territorial.



PARTE I - MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 CONTEXTO Y ANTECEDENTES DE PLANIFICACIÓN

1.1.1 CONTEXTO PLANIFICADOR

La Intendencia de Montevideo ha profundizado en las últimas décadas el proceso planificador, en particular desde la aprobación del Plan Montevideo en setiembre de 1998 (POT, Decreto Departamental Nº 28.242) y los procesos de planificación derivada del mismo. En este sentido, en el Artículo D.223.1 de dicho plan, se declaran de interés departamental las actividades de ordenamiento y planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de Montevideo.

El Digesto Departamental en sus Artículos D.178 y D.179, Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, define los sistemas de espacios protegidos como el conjunto edilicio y ambiental que es representativo de nuestra identidad colectiva como habitantes de Montevideo, tales como edificios, espacios, zonas, elementos naturales de valor ecosistémico y visuales, restos arqueológicos, etcétera, poseedores de valores patrimoniales y testimoniales objetos de protección. Asimismo, establece entre los lineamientos a seguir, el de atender aquellas áreas centrales poseedoras de valores patrimoniales derivados de su coherencia morfológica y con rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.

El Artículo D. 223.37 define los regímenes de gestión del suelo como “el conjunto de modalidades operativas que el Plan establece para regular las intervenciones de las Entidades Públicas y de los particulares sobre el territorio departamental, según las determinaciones establecidas por el mismo y su desarrollo”. En función de ello se determinan tres regímenes de gestión del suelo en todo el territorio departamental: General, Patrimonial y Específico.

Específicamente se define el régimen de gestión patrimonial como “la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplican políticas de preservación o protección específica y un modo de gestión particular en este sentido. Se aplica tanto en Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Suelo Rural” (Artículo D.223.39)

Además, se determinan las figuras de protección patrimonial, los criterios de valoración, las condiciones de intervención y demás especificaciones para la regulación y gestión de los bienes y espacios. En términos generales, se tienen en cuenta aspectos vinculados a las características morfológicas y/o tipológicas, la presencia de Elementos Significativos¹, la integración del bien en su entorno urbano, su importancia como elemento referencial urbano y/o su significado histórico o

¹ El Art. D. 223.236.1 define los Elementos Significativos como aquellas partes de las construcciones o de su equipamiento que revistan valores testimoniales, sea por la importancia que poseen en la caracterización del edificio, por sus calidades formales, por los materiales en que están realizadas, por su valor ornamental o por su significado histórico o cultural.



cultural (Artículo D. 223.234 a 223.243.1)

Estos criterios de valoración se explicitan en los estudios técnicos que se realizan a través de los correspondientes Inventarios, Catálogos y Listados. Se trata de instrumentos técnicos administrativos que identifican, valoran y proponen el régimen de protección para los predios, edificios, tramos, espacios, objetos y visuales. A su vez, conforman un conjunto coordinado de recaudos que luego son debidamente legitimados por la Junta Departamental de Montevideo.

En la actualidad, el conjunto de bienes y espacios en régimen patrimonial comprende 10 Áreas Patrimoniales (con 5.000 bienes catalogados), 350 Bienes de Interés Departamental y 4 Bienes de Interés Municipal, totalizando aproximadamente 21.250 padrones. Ver Anexo 1_1 - Áreas Patrimoniales y MHN-BID-BIM en Montevideo (cartografía)

1.1.2 ACERCA DEL INSTRUMENTO: INVENTARIO PATRIMONIAL

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley Nº 18.308, Artículo 22) define los Inventarios como:

(...) instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden. Éstos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

Se trata de instrumentos especiales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible a ser aprobados por el Gobierno Departamental.

En este sentido, en la normativa departamental se define el Inventario como un instrumento de la planificación derivada que contiene la relación de bienes inmuebles sujetos a régimen de especial protección en función de sus valores patrimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, paisajística, ambiental y/o natural. (Plan Montevideo, Artículos D.223.47 y D.223.59).

Por otra parte, desde el ámbito académico se ha definido el rol y el alcance del inventario patrimonial en tanto instrumento de la siguiente manera:

Instrumento técnico-administrativo fundamental para establecer una política de preservación, recuperación y gestión del patrimonio. A escala conceptual, proporciona una herramienta adecuada de diagnóstico y determinación del valor patrimonial de las construcciones y ámbitos de un sector de ciudad, así como para la elaboración de propuestas concretas de protección, intervención y desarrollo en tanto aporta un conocimiento calificado y específico del área en estudio en particular en lo referente a los aspectos



arquitectónico-urbanísticos y paisajísticos.

En general un inventario patrimonial puede servir para cumplir múltiples objetivos, en particular para la adjudicación de grados que permiten la protección patrimonial de esos bienes con el fin de aportar al establecimiento de una política de preservación, recuperación y gestión del patrimonio².

1.1.3 EL CENTRO DE MONTEVIDEO: ANTECEDENTES

En relación al territorio en particular, las Directrices Departamentales, aprobadas por Decreto Departamental N° 34.870 (25/11/2013), definen al Centro de Montevideo como uno de los cinco territorios estructurantes del ámbito departamental. En este sentido se definen lineamientos para recuperar y potenciar sus valores urbanos y simbólicos.

El Plan Montevideo reconoce “el papel protagónico que desempeña el área central en aspectos que hacen a la identidad de nuestra ciudad y que trascienden los límites del departamento para tener un alcance nacional”. En consecuencia, dentro de los planes especiales de ordenación se encontraba el “Plan especial de ordenación y recuperación urbana Proyecto Centro”. Asimismo, se reconocía el creciente dinamismo del espacio urbano de carácter metropolitano en torno a la terminal de Tres Cruces.

Consistentemente con las determinaciones de ambos instrumentos -Directrices y Plan Montevideo- por medio del Decreto N° 35.214 (14/08/2014) se creó el Área Patrimonial 18 de Julio, incorporando al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano todos los padrones y espacios públicos frentistas a la Avenida 18 de Julio, entre las calles Andes y Barrios Amorín; Constituyente entre Santiago de Chile y Barrios Amorín y a las Plazas de Cagancha e Ing. Juan Pedro Fabini.

En consecuencia, en el período 2014-2018 se avanzó en la elaboración del Pre-Inventario Básico del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Avenida 18 de Julio y en el Inventario de Conjuntos Urbanos Protegidos. En este sentido, el presente Inventario Patrimonial incorpora los avances en la catalogación de los bienes y espacios que se encontraban definidos en esas áreas.

En octubre de 2019, mediante la Resolución N° 4790/19, se dio inicio a la elaboración del “Plan de Ordenación y Revitalización del Centro e Inventario Patrimonial” cuyas etapas de elaboración y proceso de participación se detallan en el Informe de Elaboración y Participación que integra esta documentación. En dicho informe se explicitan además las medidas cautelares aprobadas por la

² Cecilia Ponte y Laura Cesio, *Arquitectura y patrimonio en el Uruguay. Proceso de inserción de la arquitectura como disciplina en el patrimonio* (Montevideo: Facultad de Arquitectura, UdelaR, 2008), 72.



Junta Departamental³ que se aplicaron en el transcurso del proceso para el ámbito del Inventario Patrimonial.

1.2 OBJETIVOS

- Identificar, valorar, proteger y divulgar los bienes patrimoniales del Centro y áreas de proximidad.
- Definir el régimen de gestión y las figuras de protección que correspondan aplicar en el ámbito para su puesta en valor patrimonial, apoyadas en categorías conceptuales que amplíen la visión disciplinar, desde un enfoque holístico que permita identificar temáticas confluyentes en el objeto patrimonial.
- Superar los límites de lo monumental e incorporar valores patrimoniales derivados de la coherencia morfológica y rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.
- Revertir los procesos de degradación y/o destrucción del patrimonio urbano arquitectónico observado en el Centro y áreas de proximidad, optimizando el uso de las capacidades instaladas en la ciudad consolidada en cuanto a infraestructuras y equipamientos.

³ Decreto Departamental N°37.279 (promulgado por Resolución N°5664/19 del 2 de diciembre de 2019), modificado por Decreto Departamental N°37.421 (promulgado por Resolución N°1815/20 del 23 de abril del 2020)



1.3 ÁMBITO DEL INVENTARIO PATRIMONIAL

1.3.1 DELIMITACIÓN

El área comprendida se encuentra ubicada en Suelo Urbano Consolidado según la categorización de las Directrices Departamentales, abarca gran parte del Área Diferenciada “Centro”, un sector del Área Diferenciada “Barrio Sur-Parque Rodó-Palermo” y algunos padrones del Área Diferenciada “La Comercial-Villa Muñoz”. Pertenece a la competencia territorial del Municipio B y del Centro Comunal Zonal 1 y Centro Comunal Zonal 2 y está delimitada por el siguiente perímetro:

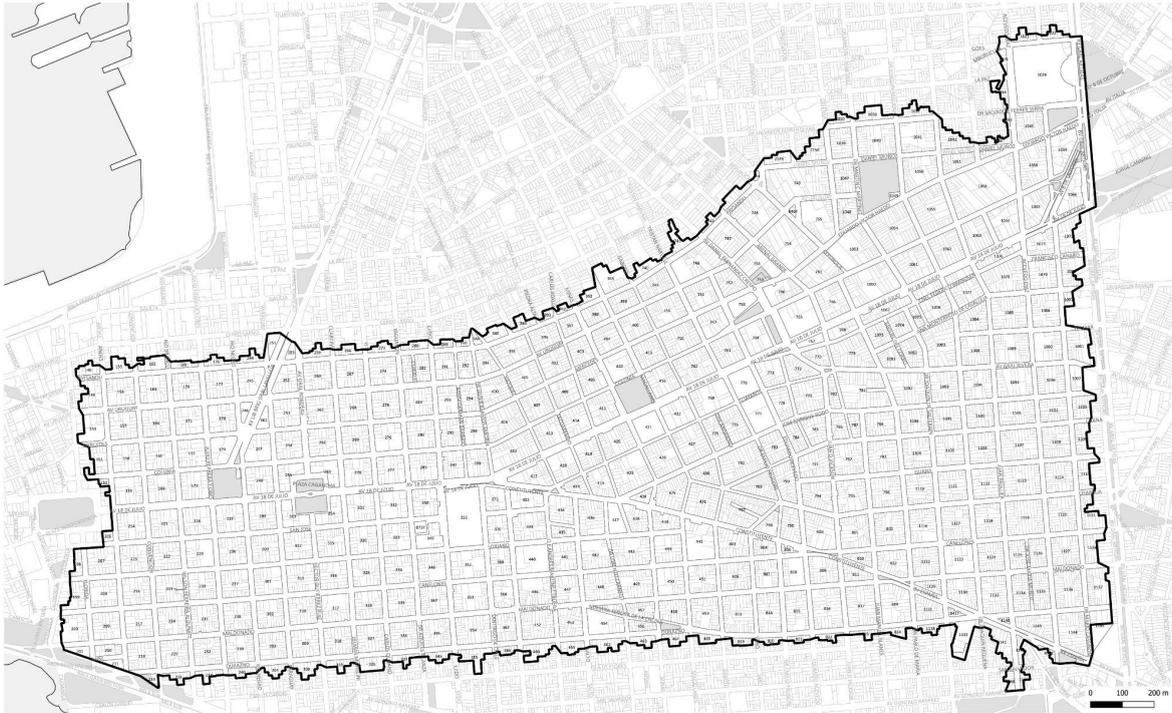
Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y República excluyendo los padrones 4931 y 4947. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Victor Haedo y Goes incluyendo los padrones 166593 y 166594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Calle Bv. Gral Artigas (acera oeste) entre Goes y Av. 18 de Julio. Calle Bv Gral Artigas (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Bv. España excluyendo el padrón 431581. Calle San Salvador (acera norte) entre Dr. Mario Cassinoni y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre San Salvador y Bv. España. Calle Bv. España (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Bv. España y Av. Gonzalo Ramírez. Calle Bv. España (ambos frentes) entre Juan Paullier y Dr. Joaquín Requena incluyendo los padrones 23041, 23059, 23061 y 23064. Calle Durazno (ambos frentes) entre Dr. Joaquín Requena y Andes. Rbla Gran Bretaña (acera norte) entre Andes y Maldonado excluyendo espacios libres 811, 812, 840 y 841. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) entre Maldonado y San José. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Ciudadela y Florida. Calle Florida (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Paysandú incluyendo padrón 430224.

El ámbito de actuación comprende 8.790 padrones y 432 manzanas.



Referencias

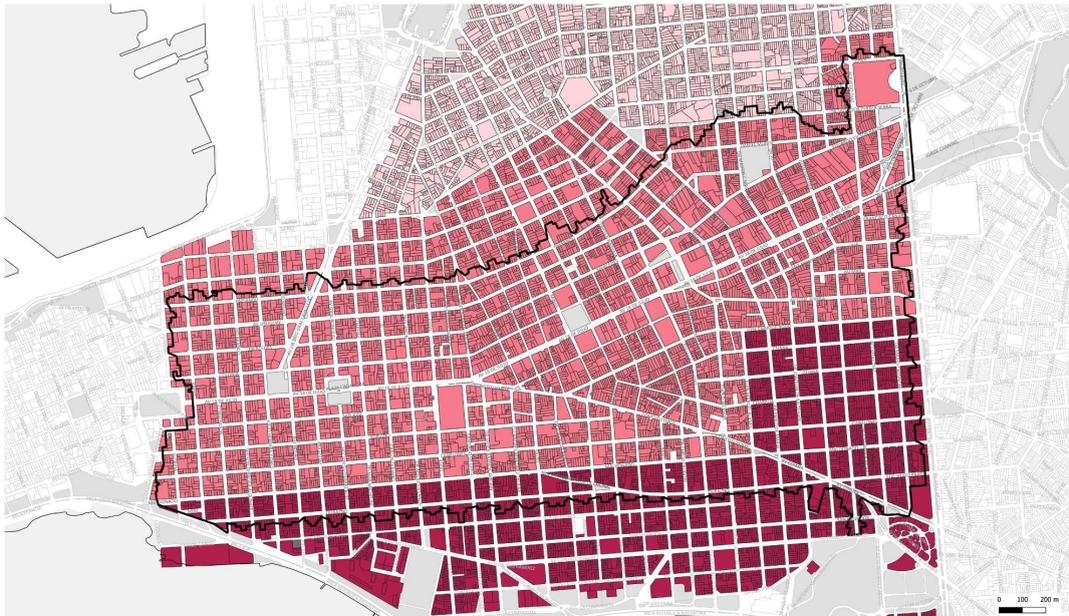
- Ámbito Inventario Centro
- Espacios Libres



Ámbito del Inventario Patrimonial del Centro. Fuente: Elaboración propia 2022



- Referencias**
- Ámbito Inventario Centro
 - Espacios Libres
 - Áreas Diferenciadas Centro
 - Áreas Diferenciadas La Comercial - Villa Muñoz
 - Áreas Diferenciadas Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo



Áreas Diferenciadas. Fuente: IM-Montevimap

- Referencias**
- Ámbito Inventario Centro
 - Barrios
 - Espacios Libres

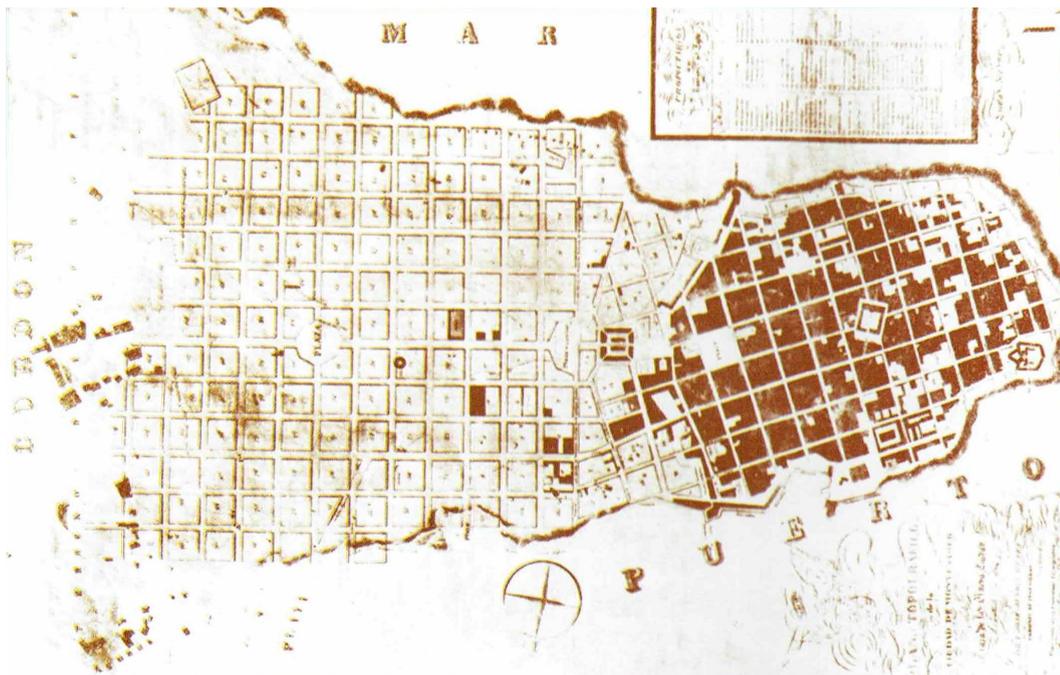


Barrios. Fuente: IM-Montevimap



1.3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ESTRUCTURA URBANA

El sector de la ciudad que hoy denominamos Centro de Montevideo tiene su origen a partir del ensanche del casco colonial luego de la demolición de la muralla⁴. En 1829⁵ se le encargó al Sargento Mayor José María Reyes⁶ la delineación de la Ciudad Nueva en el territorio llamado Campo de Marte, comprendido entre las fortificaciones hasta la línea que separaba las tierras de ejido de la de propios, a la altura de la actual calle Barrios Amorín. El trazado que planteó Reyes mantenía el amanzanado en damero y atendía las particularidades topográficas del nuevo territorio. También respetaba algunas trazas de los caminos de extramuros y planteaba la ubicación jerárquica de plazas. El eje del trazado se encontraba en “la calle Real que va al Cordón” o “continuación de la calle San Carlos (Sarandí)”, actual Avda. 18 de Julio, trazada en línea recta desde la puerta exterior del Mercado (antigua Ciudadela) y siguiendo la loma de la colina hasta el empalme con el Camino de Maldonado (actual cruce de 18 de Julio con Barrios Amorín).⁷



Plano topográfico de Montevideo y la traza de la Ciudad Nueva, J.M.Reyes, 1829. Dibujo de J.M. Besnes Irigoyen, 1836

⁴ El 24 de agosto de 1829 la Honorable Asamblea General Constituyente y Legislativa del Estado Oriental aprobó la ley tendiente a demoler las fortificaciones coloniales.

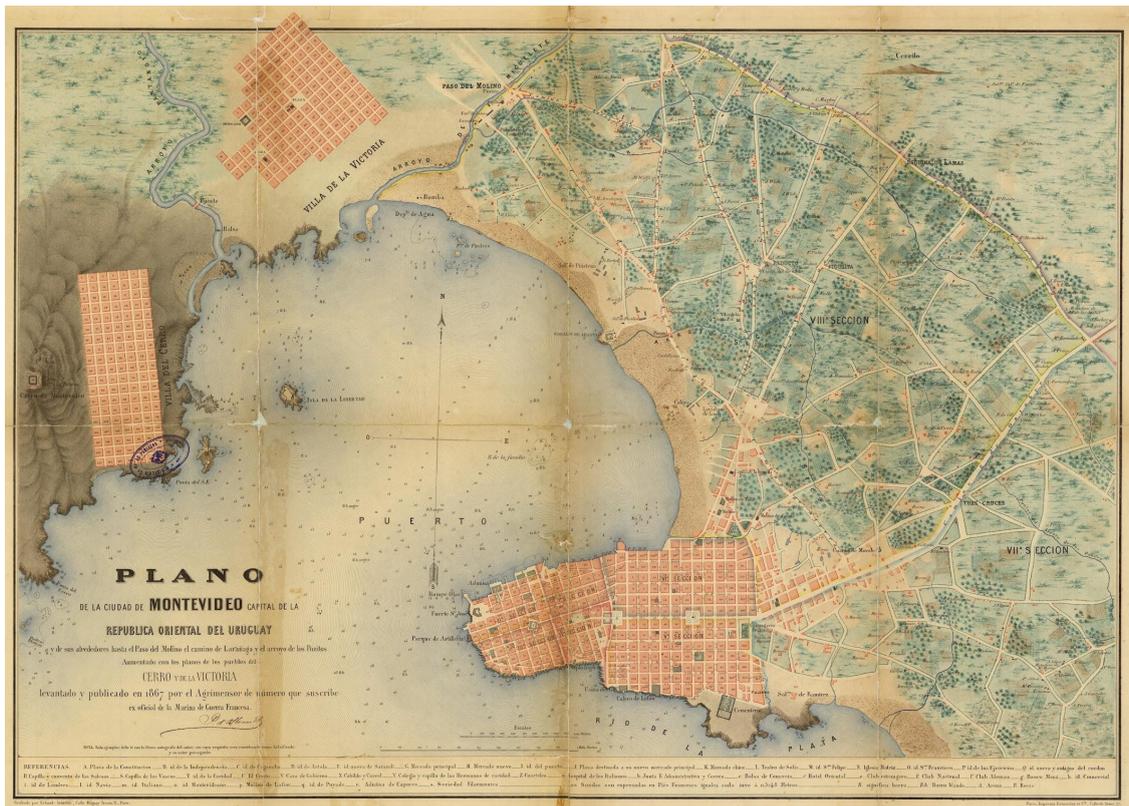
⁵ El 26 de octubre el ministro de la Guerra Gral. Fructuoso Rivera comunicó la orden para el nuevo trazado al Jefe del Estado Mayor del Ejército Juan Antonio Lavalleja.

⁶ José María Reyes (Córdoba del Tucumán, 1803 - Montevideo, 1864) fue un militar y geógrafo argentino de destacada actuación en Argentina y la Banda Oriental.

⁷ Liliana Carmona y María Julia Gómez, *Montevideo. Proceso planificador y crecimientos* (Montevideo: UCPC, FARQ - SAU, 1999), p. 19-21.



El planteo de Reyes se transformó en trazado definitivo, dibujado en 1836, por Juan Manuel Besnes e Irigoyen. De acuerdo a su plano, la Ciudad Nueva fue dividida en 136 manzanas de 100 varas de largo en dos partes: la primera desde el límite de la ciudad antigua (hoy calle Ciudadela) hasta la actual calle Florida, la segunda, desde ésta hasta el ejido de la ciudad. Hasta esa fecha el crecimiento fue lento, reducido a la línea de la calle principal. Entre 1843 y 1851 como consecuencia de la Guerra Grande, el sistema defensivo de la ciudad sitiada se extendió hasta las proximidades de los límites de la Ciudad Nueva⁸. Esta ciudad recibe un gran flujo inmigratorio. Una vez terminada la guerra, la ciudad dispersa, construida por el Sitio de Montevideo -Villa de la Restauración, hoy barrio de la Unión, el puerto de la bahía de Buco y las chacras del Miguelete, el campamento del Cerrito y la villa por el camino de los Propios- inicia un proceso de desintegración, en la medida que las funciones allí desarrolladas se centralizan en la ciudad de Montevideo⁹. Estos asentamientos se incorporan a la estructura urbana luego de firmada la paz, modificando la imagen y el carácter de la ciudad.



Plano de Montevideo y sus alrededores hasta el Paso Molino, el camino Larrañaga y el arroyo de los Pozitos (sic), aumentado con los planos de los Pueblos del Cerro y de la Victoria, P. D'Albenas, 1867.

⁸ Aníbal Barrios Pintos. *La Ciudad Nueva. El Centro de Montevideo. Los barrios de Montevideo* (Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2001), p. 15-16.

⁹ Carlos Altezo y Hugo Baracchini, *Historia urbanística y edilicia de la ciudad de Montevideo* (Montevideo: 1971).

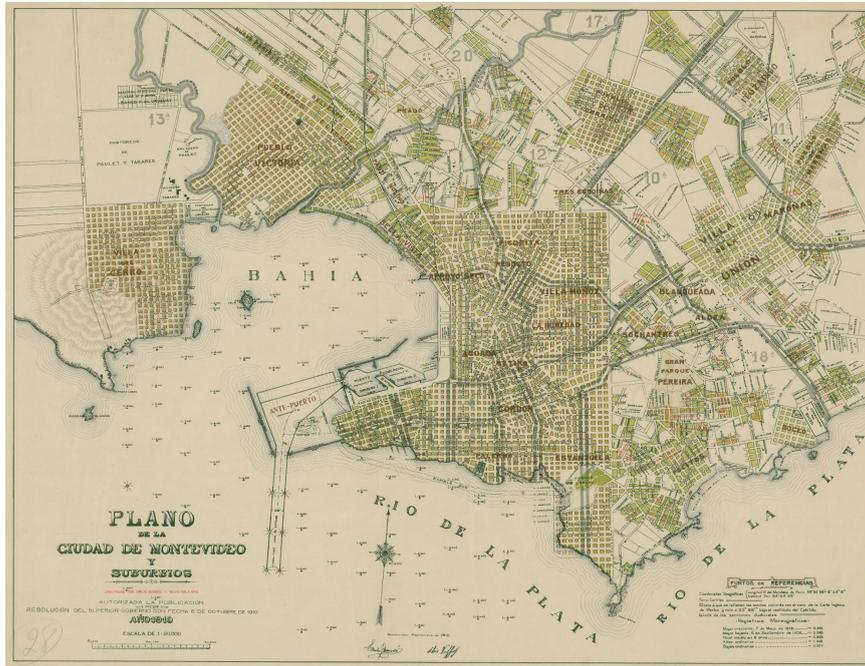


La ciudad evoluciona rápidamente y hacia finales del siglo XIX, el esquema de Montevideo constituido por la antigua ciudad colonial y la Ciudad Nueva había adquirido una lógica muy distinta a la de los trazados originales rigurosos y diseñados desde el Estado y había sido sustituido por una compleja y desorganizada estructura urbana que las incluía pero desbordaba los límites proyectados. El contexto político y económico basado en principios liberales favoreció la generación de una extensión urbana por yuxtaposición de fraccionamientos, que concluyó en una ciudad con un crecimiento desordenado. En estas sucesivas extensiones se fueron incorporando una serie de núcleos urbanos próximos como Cordón y Aguada, siguiendo un crecimiento lineal a partir de la Avenida 18 de Julio y de otras trazas asociadas a caminos y vías (Ejido, Constituyente, Fernández Crespo, etc.)

Desde fines del siglo XIX hasta el primer cuarto del siglo XX, como consecuencia de la impronta europea y con una aspiración de modernidad, en Montevideo se sucedieron planes como el Plan de Embellecimiento y Ensanche de Montevideo de Edouard André (1891) con influencias de propuestas para París como el plan de Haussmann y su sistema de parques. En Montevideo se desarrollaron diferentes actuaciones: Plan Maillart (1887), Concurso Internacional de Proyectos para el Trazado General de Avenidas y Ubicación de Edificios Públicos de Montevideo (1911), Plano Regulador de Montevideo (1912), Rambla Sur (1925) y Plaza Fabini (1928).¹⁰

A partir de estas acciones y planes y como respuesta al desarrollo desorganizado, se establecieron una serie de disposiciones legales para mejorar la higiene y la localización industrial y otras leyes destinadas a la fijación de límites urbanos. Con relación a ellos surgió, a partir de un decreto de fecha 31 de agosto de 1878, la creación de un bulevar de circunvalación de la ciudad de Montevideo de 50 metros de ancho, el actual Bulevar Artigas, que tenía como objetivo delimitar la Ciudad Novísima que se consolidaría a partir de los límites de la Ciudad Nueva hasta el proyectado bulevar. En este período, la ciudad se fue desarrollando bajo muy diversas modalidades de concreción de la edificación sobre el territorio.

¹⁰ Laura Alemán. *Hilos rotos. Ideas de ciudad en el Uruguay del siglo XX*. (Montevideo: Casa editorial HUM, 2012), 52.



Plano de Montevideo y suburbios, Juanicó y Valz, 1910. Se observa el trazado del Bulevar Artigas

En el área central se configuraron las expresiones arquitectónicas -edificios públicos representativos, edificios para renta y residencias suntuosas- de una nueva sociedad cosmopolita y europeizada. En todos, la abundancia ornamental era habitual así como la mixtura de repertorios formales de distintas épocas y líneas estilísticas. A partir de la segunda década del siglo XX la arquitectura moderna se integró en el área central de la ciudad con edificios que aspiraban a desligarse de la arquitectura historicista y ecléctica de la etapa anterior, en general con posturas moderadas, como por ejemplo el art déco. La calidad arquitectónica y la coexistencia armónica de edificios de distintos períodos, estilos y formalizaciones ha sido una característica de la complejidad y riqueza de la imagen urbana del ámbito.

La Ley de Propiedad Horizontal en 1946 que tuvo como objetivo ampliar la posibilidad de acceso efectivo a la propiedad, incrementó la especulación inmobiliaria y la radical sustitución tipológica en las áreas centrales y costeras próximas (Centro y Pocitos)¹¹. En las siguientes décadas comenzó un sostenido deterioro de la calidad ambiental y urbana del Centro que se profundizó en la época de la dictadura (1973-1985). Terminado el período del gobierno de facto en el país, desde la administración y la academia surgieron iniciativas tendientes a recuperar el área, desarrollar su potencialidad y revertir las desacertadas actuaciones anteriores, algunas de las cuales se mencionan más adelante diferenciadas por sector.

¹¹ *Guía arquitectónica y urbanística de Montevideo*, eds. Intendencia de Montevideo, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte, Agencia Española de Cooperación Internacional (Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2010), p. 18.



En la actualidad, a pesar del crecimiento caótico, el tejido predominante en el ámbito presenta la estructura regular que aporta el damero tradicional, con orientación Norte-Sur, Este-Oeste y manzana tradicional de 100m x 100m aproximadamente. Las alturas mayores (más de 27 mts.) se concentran sobre los principales estructuradores viales (Av. 18 de Julio, Constituyente y Bulevar España). El resto del tejido presenta en general diversas tipologías residenciales, individuales y colectivas, de altura variable, construidas en distintos períodos afiliadas a distintas modalidades arquitectónicas, lenguajes y estilos.

Los usos predominantes que presenta el ámbito son el habitacional, comercial, administrativo, cultural, productivo, servicios públicos, etc. En la zona existe una proporción muy baja de padrones desocupados, que no llega al 1%.¹²

Se registra una clara diferenciación entre las actividades de planta baja y las plantas altas, en particular en las áreas de Centro y Cordón y sobre los principales estructuradores.

En el ámbito se reconocen diversos niveles de conservación de los edificios. En ese sentido, también se identifica una distinción entre las plantas bajas, en general con mayores intervenciones y modificaciones que en las plantas altas.

Desarrollos diferenciales dentro del ámbito

Las avenidas 18 de Julio y del Libertador conforman dos ambientes urbanos caracterizados dentro del tejido con diferentes desarrollos a lo largo del tiempo.

La Avenida 18 de Julio, creada como eje y espacio estructurador de la Ciudad Nueva, se integró a la Ciudad Novísima a partir de su prolongación. Esta posee una concepción jerárquica que se distingue en el damero por su mayor ancho y vertebrar un sistema de espacios públicos y plazas: Plaza de la Independencia, Plaza Fabini, Plaza de Cagancha, Explanada Municipal, Plaza de los Treinta y Tres, Explanada de la Universidad, plazoleta lateral al Banco Hipotecario y como remate el Parque Batlle.

¹² De acuerdo al relevamiento realizado en 2021 en el marco de este Inventario los padrones desocupados son 68 de un total de 8799.



Avenida 18 de Julio y Plaza Cagancha. Vista desde 18 de Julio esquina Paraguay. Año 1923. Archivo CDF

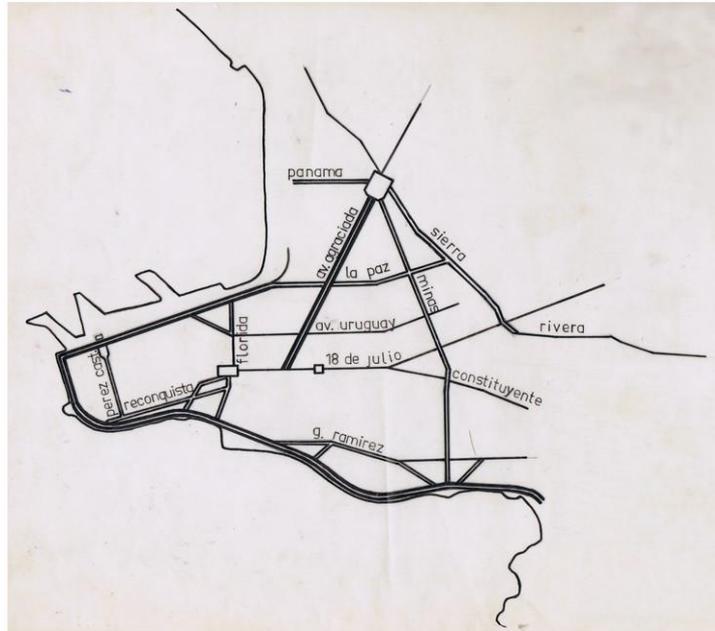


Peatonalización de Avenida 18 de Julio. Año 2022. Fotografía IM Verónica Caballero

La normativa municipal que estableció el impuesto a la edificación inapropiada de 1926 permitió la construcción de edificios en altura adheridos a las tendencias modernas. Además, el decreto de altura obligatoria de la edificación contribuyó a consolidar una lectura unitaria. Las marquesinas, la cartelería comercial y el arbolado definieron su escala peatonal. Las nuevas centralidades que surgieron en las últimas décadas en Montevideo provocaron su deterioro y el decaimiento de su importancia como eje de la vida social y comercial de la ciudad. Sin embargo, continúa siendo un espacio de festejo y expresión ciudadana¹³. En las últimas décadas ha existido una preocupación por revitalizar la avenida 18 de Julio con distintas propuestas -aunque no todas concretadas- para revalorizar el espacio público, mejorar su calidad ambiental y movilidad. Por ejemplo, el acondicionamiento de veredas e iluminación, plantación de nuevo arbolado, mantenimiento de plazas, ordenamiento de las marquesinas y cartelería de locales comerciales, peatonalización los fines de semana, etcétera. La aspiración de que 18 de Julio recupere su significado y sea un lugar de encuentro para la ciudadanía continúa vigente.

La Avenida del Libertador Brigadier General Juan Antonio Lavalleja (antes Avenida Agraciada), surgió como propuesta desde el Plan Moretti (1915) y retomada por el Plan Fabini (1928) con el ensanche y prolongación de la avenida desde el Palacio Legislativo a la Av. 18 de Julio. Aunque con un trazado original de inspiración decimonónica basado en el Plan Haussmann para París, se consolida hacia la mitad del siglo XX como un espacio de impronta moderna con edificios públicos y residenciales en altura, de elevada calidad proyectual y constructiva.

¹³ Liliana Carmona, *Guía arquitectónica y urbanística de Montevideo*, eds. Intendencia de Montevideo, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte, Agencia Española de Cooperación Internacional (Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2010), 59.



Plan Fabini. Interpretación gráfica del Plano General aprobado por unanimidad en sesión del 18 de octubre de 1927.
D. de O.M., D. de A. Sección Topografía. Instituto de Historia, FADU, Udelar.

La Avenida 18 de Julio delimita dos sectores patrimoniales en el ámbito central, Centro Norte y Centro Sur. En ambos sectores existe una yuxtaposición y diversidad de programas, escalas, tipologías, períodos y corrientes arquitectónicas, sin embargo presentan sutiles diferencias vinculadas especialmente a su ubicación geográfica y características topográficas.

Por ejemplo, Centro Norte tiene una presencia importante de residencias suntuosas construidas entre fines del siglo XIX y primeros años del XX, cuando el centro comenzó a valorarse como lugar atractivo para residir. En este sector se ubica la Avenida del Libertador, eje relevante desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico y simbólico.

Por otro lado, el Centro Sur, debido a un vínculo particular con el Río de la Plata, y por el interés creciente de los sectores burgueses por las zonas costeras, presenta una consolidación a partir del segundo cuarto del siglo XX de un modelo de edificación en altura y una mayor presencia de arquitectura vinculada a las corrientes modernas.



Palacio Marexiano. Av. Uruguay y Río Negro.
Arq. Eusebio Perotti, 1910

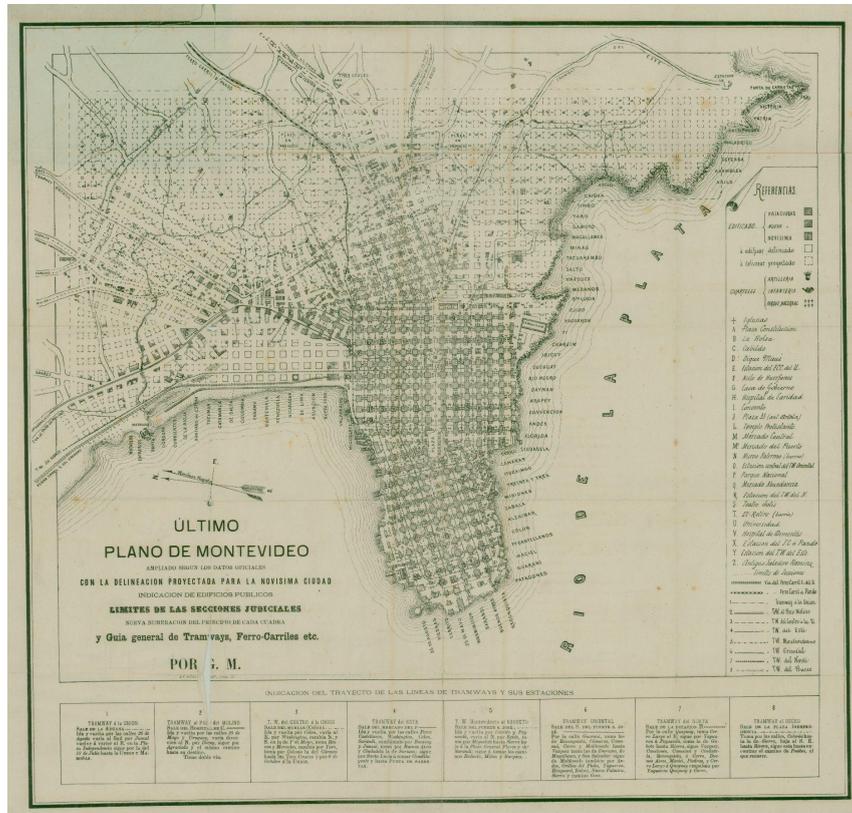


Edificio San José. San José 979. Arqs. Julio Etchebarne y
Elías Ciurich, 1934-36

Cordón

El **Cordón**, situado al este del Centro, presenta particularidades en su desarrollo y configuración actual. Este sector de la ciudad debe el nombre a sus orígenes en la época colonial.

Como se mencionó, el área anexa a la Ciudad Vieja que se extendía hasta el ejido era denominada Campo de Marte, donde luego se desarrolló la Ciudad Nueva. Más allá del Campo de Marte se encontraban los “propios” del Cabildo (las dehesas para pastura del ganado común, según preveían las leyes de Indias). En 1750 se trazó una demarcación con un “cordón de mojones” en la línea del ejido que separaba el Campo de Marte de los propios para delimitar ambos territorios. Esto dio origen al nombre de Cordón con el que se conoce actualmente a ese sector de la ciudad, donde se iniciaba la denominada Ciudad Novísima.



Plano de Montevideo con la delineación proyectada para la Ciudad Novísima. 1877

A finales del siglo XVIII y comienzos del XIX residían en ese sector un número importante de pobladores. Sin embargo,

toda esa población, y algo más que aumentó del año 3 al 6, hasta la venida de los ingleses (1807) fue destruída en su mayor parte por los fuegos, ya de las baterías de la plaza, y ya de los ingleses que la asediaban. Las casas que se salvaron de aquel estrago, empezaron a ser demolidas por los anglicanos para despejar el campo, consumándose su demolición en el gobierno de Elío, convencido de la necesidad del despejo completo de toda la planicie para la defensa de la plaza. Si algo quedó de sus ruinas, desapareció en la Guerra de la Independencia, del año 11 al 14.¹⁴

Luego de consolidada la paz a partir de 1828, el Cordón fue recuperándose como centro de convivencia vecinal. En 1834 se crea la plaza Artola que a partir de 1856, año en que se instala allí el mercado de frutos, pasó a llamarse “Plaza de los Treinta y Tres”. Un decreto de 1861 estableció que Aguada y Cordón pasarán a ser integrantes de la Ciudad Nueva. Su delineación se realizó en 1867 por el Ing. Antonio M. Dupart, Director de la Inspección Científica Municipal, con el amanzanamiento desde la calle Ejido hasta la playa de Ramírez y desde el Camino de la Unión -hoy 18 de Julio- hasta el Mar, denominado “Plano para el ensanche de la parte sur de la Ciudad Nueva de Montevideo”. En 1938 la Oficina Técnica del Censo Municipal de Montevideo fijaba los límites para el barrio Cordón: al

¹⁴ Isidro De María, *Montevideo Antiguo: tradiciones y recuerdos. V.1.* Ministerio de Instrucción Pública y Previsión Social, Montevideo, 1957.



oeste, la calle Médanos (actual Javier Barrio Amorín); al sur, las calles Isla de Flores, Gaboto y Durazno; al este, la calle Joaquín Requena; y al norte, las calles Monte Caseros (vía del Ferrocarril), La Paz, Gaboto y Miguelete hasta la citada Médanos.



Plaza de los Treinta y Tres Orientales. Al fondo: edificio Pollio. Año 1926. Archivo CDF



Edificio de la Universidad de la República. Avenida 18 de Julio y Tristán Narvaja. Archivo CDF

Con el correr de los años se suscitaron cambios en la conformación urbana y se construyeron importantes edificios públicos y privados que contribuyeron a su actual desarrollo.

En la zona se combina el programa residencial con el cultural e institucional. En ese sentido se destacan edificios destinados a la educación como la sede central de la Universidad de la República (1911), el edificio del Instituto Alfredo Vázquez Acevedo (1911), el edificio para la Scuola Italiana (actual Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, 1907), el edificio central de la actual Facultad de Psicología (c. 1930), el Liceo Francés (actual Facultad de Artes, 1938). Edificios para usos culturales como la Biblioteca Nacional (1937), los teatros Stella d'Italia (1894) y El Galpón (ex cine Grand Palace, 1949). También, importantes edificios que albergan entidades públicas de diversos programas como el Cuartel de Bomberos (1922-30), el Instituto de Jubilaciones y Pensiones Civiles (1937), la sucursal BROU del 19 de Junio (1946-1960), el Banco Hipotecario del Uruguay (1956) y el Banco de Previsión Social (1957-1975)¹⁵.

Con respecto a la arquitectura residencial, coexisten edificios que datan de finales del siglo XIX y principios del XX que mantienen su estructura original, con presencia de las múltiples variantes de la tipología *standard*, los edificios de renta, etc., hasta los construidos en los últimos años a partir de un interés de desarrollos inmobiliarios en la zona.

La dinámica y el uso del espacio público en el barrio presenta un valor destacado. Los domingos la Feria de Tristán Narvaja constituye un importante punto de atracción para residentes de Montevideo y turistas. El Club Atlético Cordón es también un punto de reunión importante para la gente del

¹⁵ Ver Anexo 1_4 Listado MHN, BID, BIM, EP y OP



barrio. En 2009 se inauguró el Parque Gral Líber Seregni en la manzana que conforman las calles Daniel Muñoz, Dr. Martín C. Martínez, Eduardo Víctor Haedo y Dr. Joaquín Requena, en el predio de la antigua central de tranvías. Este espacio se ha constituido en dinamizador del barrio y marco de desarrollo de diversas actividades.



Feria de Tristán Narvaja. Fotografía IM, Martín Atme



Parque Gral Líber Seregni. Fotografía Arq. E. Casella

Esta zona incluye también un amplio sector de Tres Cruces, paraje de quintas a principios del siglo XIX, y de saladeros en los comienzos de la época republicana, sitio histórico de Montevideo donde Artigas dictó las Instrucciones en el Congreso celebrado en la chacra de Manuel Sainz Cavia. Tres Cruces fue uno de los primeros lugares donde la primera inmigración proveniente de Canarias, Navarra, Piamonte, País Vasco, se asentaron ya constituida la República para trabajar como peones de chacras, de hornos o saladeros, en el sector artesanal o como dependientes de comercios.¹⁶

Actualmente, es una zona estratégica de la ciudad donde confluyen tres grandes arterias de tránsito: Av. 18 de Julio, Br. Artigas y Av. 8 de Octubre. Allí se erige desde 1994 la terminal de ómnibus y shopping Tres Cruces, que transformó profundamente la zona y generó una nueva subcentralidad.

Está conformada por un tejido mixto de pequeños y grandes padrones donde coexisten construcciones de uso productivo, comercial, educativos, de salud y habitacional. Conviven las calles de poco tránsito de características barriales con viviendas tipo *standard* sin retiro y de fachada continua junto a calles con profuso arbolado, transitadas y de usos mixtos con construcciones de mayor escala.

Otro sector que tiene características propias dentro del área de Cordón es el triángulo delimitado por el cruce de tres vías históricamente importantes para el transporte y la movilidad de la ciudad: las calles Juan D. Jackson, José E. Rodó (integran la Red urbana de conexión interzonal) y la proyectada en 1867, Constituyente (integra la Red urbana de conexión departamental).

¹⁶ Aníbal Barrios Pintos y Washington Reyes Abadie. *Los Barrios de Montevideo. El Cordón*. (Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, 1990), 7.



El sector delimitado entre estas calles tiene particularidades que lo distinguen notoriamente de estas vías transitadas y también de la trama general, con veredas angostas, carencias de arbolado público y predominio de edificaciones destinadas a vivienda sin retiros y de baja altura.

En la cuña entre las calles Yaro y Dr. Emilio Frugoni se ubica la Plaza Vladimir Roslik, único espacio abierto público en la zona, por tal motivo es apropiado y constituye un lugar de reunión y esparcimiento por parte de las personas que habitan en la zona.

Barrio Sur - Palermo

Una serie de manzanas en torno a las calles Maldonado y Durazno de los **Barrios Sur y Palermo** están incluidos en el ámbito del Centro conformando su límite hacia el sur, un límite difuso que por su condición de borde presenta algunas particularidades.

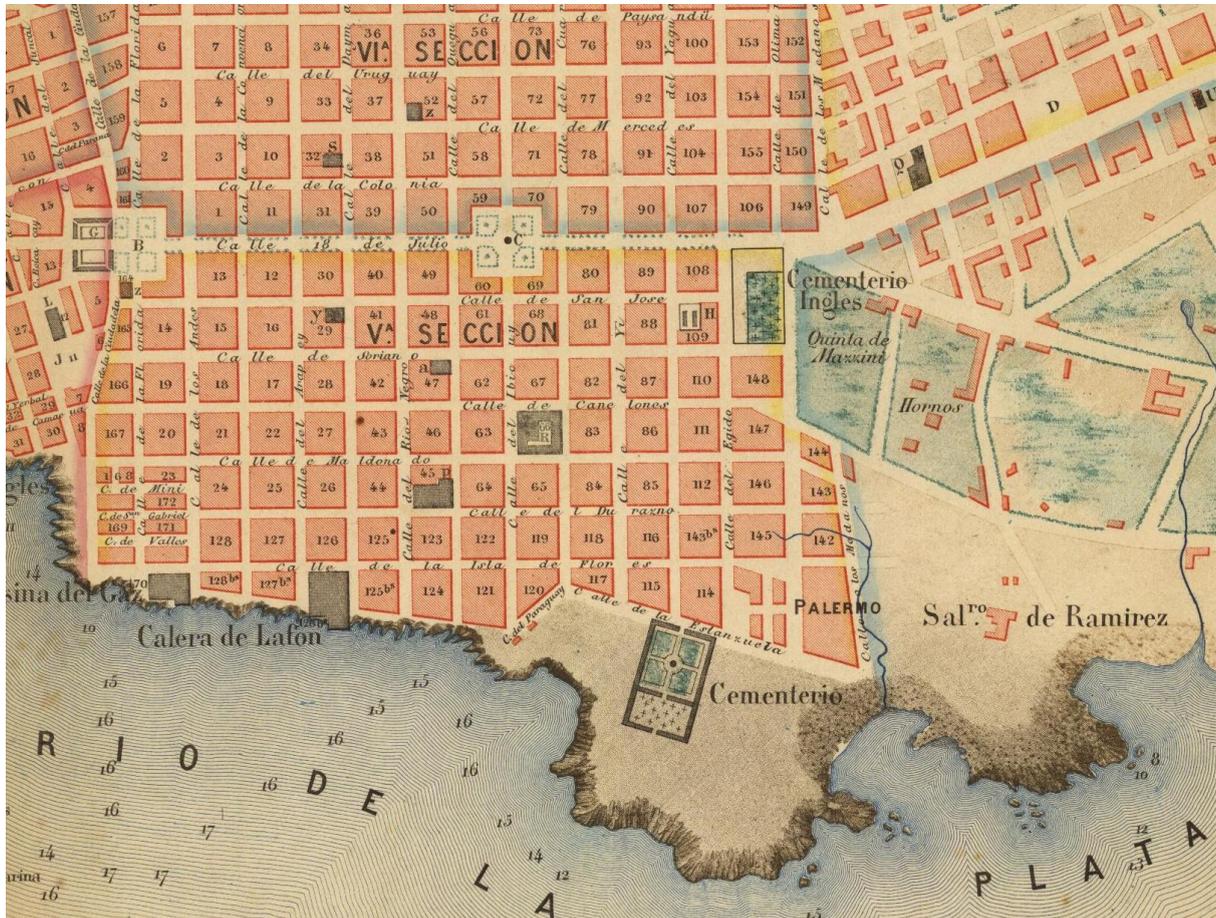
El límite al norte que propone el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur es la calle Maldonado. “Ésta presenta menor densidad comercial de servicios que Canelones, Soriano y San José, participa de muchas de las características ambientales del Barrio Sur, aunque más permeada por las características del Centro. Se detecta a su vez un cambio en la calidad de las edificaciones y una menor diversidad en el uso del suelo.”¹⁷

El desarrollo de la zona se origina a partir del aumento en el número de inmigrantes que llegaron a la ciudad de Montevideo provocado por la época de prosperidad financiera para el Uruguay, a partir de la guerra de Paraguay entre los años 1865 y 1868. En ese contexto, se produce una expansión notable de ventas de terrenos urbanos y suburbanos cuya población salta, en cifras absolutas, de 57.916 habitantes en 1860 a 111.578 en 1869. Aumenta la especulación inmobiliaria, se adopta el sistema de remate de tierras en base a largas facilidades de pago y un monto asequible a la baja clase media. Se realizan amezanamientos y loteamientos en distintos sectores de la ciudad¹⁸.

En ese contexto se originan el Barrio Sur, contiguo al Cementerio Central, y al este, el barrio Palermo. La “Nueva Ciudad de Palermo” figura inscripta contigua al Cementerio Central (construido en 1835) en el plano editado por Mege y Williams de 1862 y en los del Ing. Pablo Neumayer en 1865 y del Agr. Pedro D’Albenas en 1867.

¹⁷ Intendencia de Montevideo. *Memoria informativa Plan Especial de Ordenación y Recuperación urbana del Barrio Sur*. (Montevideo: Intendencia de Montevideo. 2019) En: <https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/planes-especiales-yo-patri-moniales/plan-especial-de-ordenacion-y-recuperacion-urbana-del-barrio>

¹⁸ Aníbal Barrios Pintos. “Proceso de formación de los Barrios”. En: *250 años de Montevideo*. (Montevideo: Comisión de actos conmemorativos del proceso fundacional de Montevideo, 1980).



Plano de Montevideo (recorte) actual Centro, Barrio Sur, Palermo y Parque Rodó, P. D'Albenas, 1867.

La población originaria del Barrio Sur y de Palermo se conformó en su mayoría con inmigrantes o descendientes de personas esclavizadas que encontraron allí la posibilidad de acceso a la vivienda en las casas de inquilinato y los conventillos. Con el correr de los años el barrio se fue densificando, la Ley de Propiedad Horizontal (1946) provocó el incentivo en la construcción de viviendas colectivas y conjuntos que se integran armónicamente al barrio. Esta zona de la ciudad ha adquirido características propias a través de expresiones culturales como el candombe y ritmos afro que afirman un fuerte sentimiento de pertenencia por parte de una cantidad numerosa de habitantes del lugar.¹⁹

¹⁹ Intendencia de Montevideo. *Plan Especial Barrio Sur*. (Montevideo: IMM, Junta de Andalucía, 2014), 11-17



Calle Río Branco (hoy Ferreira Aldunate) vista desde la calle Durazno. Año 1920. CDF



Conventillo Medio Mundo. Año 1979. CDF

El barrio ha sufrido un proceso de deterioro, intensificado en la época de la dictadura con el vaciamiento y pérdida de muchos edificios que formaban parte de su patrimonio, por ejemplo el Conventillo Medio Mundo²⁰ y la mayor parte del conjunto Barrio Reus al Sur²¹.

Sin embargo, entre las décadas de 1980 y 1990 se revalorizaron los aspectos culturales, históricos y patrimoniales de la zona. Se determinó un Área de Protección y un área de proximidad patrimonial, dando inicio al anteproyecto del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur en el marco de la planificación derivada del Plan Montevideo (POT).

En el barrio aún sobreviven un número importante de edificios de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, en su mayoría de uso residencial. Se destacan las viviendas de tipología *standard* y viviendas colectivas asociadas a la modalidad art déco en general de tres o cuatro plantas. Los edificios en altura en la zona están ubicados principalmente sobre la rambla. Por lo tanto no se han perdido las características originales del barrio.

²⁰ Inmueble de inquilinato construido en 1885 en la calle Cuareim 1080. Declarado Monumento Histórico Nacional, desafectado en 1977.

²¹ Viviendas de inquilinato financiadas por el Dr. Emilio Reus, ubicada en dos manzanas conformadas por las calles Minas, San Salvador, Isla de Flores y Lorenzo Carnelli, entre estas cruza la calle Ansina.



Maldonado y Gutierrez Ruiz. Fotografía Unidad de Protección del Patrimonio, IM



Tambores por Ansina. Fotografía IM, Artigas Pessio

Existe una carencia de plazas y espacios públicos por lo que la calle ha cobrado vital importancia y se ha convertido en el lugar de esparcimiento y de encuentro entre las personas que habitan en el barrio, especialmente los fines de semana²².

Uno de los únicos espacios públicos del sector, es la Plaza Juan Ramón Gómez, proyectada en el siglo XIX que, junto a la calle peatonal Nuestra Señora de la Encina y la Escuela Pedro Figari, constituyen un conjunto de gran identidad barrial.

Parque Rodó

El origen del actual Barrio **Parque Rodó** está indisolublemente ligado a su situación geográfica, en los márgenes del Río de la Plata. El balneario Ramírez se inauguró en 1871 por la empresa del Tranvía Oriental, en conjunto con la línea “El Tranvía del Este”. Estas líneas de *trenway* o ferrocarril a sangre, tirados por caballos, comenzaron a circular por Montevideo el 25 de mayo de 1868.

En 1886 Francisco Piria adquirió los terrenos aledaños y en 1889 el Banco Crédito Real Uruguayo inició la venta de solares del que en aquel momento se denominaba “Nuevo Barrio Porteño” frente al edificio del Asilo de Huérfanos y Expósitos -en el predio donde hoy se encuentra el edificio de la Facultad de Información y Comunicación-. Con la venta de terrenos y los nuevos emprendimientos públicos y privados, el barrio se fue poblando, en primer lugar por parte de habitantes de Montevideo que lo elegían como paseo, y por otro lado, en forma permanente por personas que consideraban la zona atractiva para residir.²³

²² Intendencia de Montevideo. *Plan Especial Barrio Sur*, p. 22-23.

²³ Aníbal Barrios Pintos. *Montevideo. Los Barrios 1*. (Montevideo: Nuestra Tierra, 1971), p. 25-55.



Terraza de la playa Ramírez. Parque Rodó. Año 1916. CDF



Plazuela Arquitecto José P. Carré. Vista hacia Facultad de Arquitectura. Fotografía Mariana Alberti

En ese marco, en los primeros años del siglo XX se inauguró el Parque Urbano, actualmente Parque José Enrique Rodó. A partir de un diseño vinculado al pintoresquismo inglés, el parque incluye un lago como motivo central, espacios con diversas especies vegetales, monumentos, templetos y plazoletas. También sectores con atracciones, juegos infantiles y locales gastronómicos.



Plano de la zona de ensanche de Montevideo, se observa el Parque Urbano (Parque Rodó) y el hotel anexo (Parque Hotel), Exposición de Higiene (actual predio del Museo Nacional de Artes Visuales). Pedro Risso, 1911 (recorte del plano original)



En su entorno se construyeron varios edificios emblemáticos como el Yatch Plaza Ramírez (1937), la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (1938-1946), la Facultad de Ingeniería (1936-1953), el Parque Hotel (1908-1938), el Museo Nacional de Artes Visuales (1907-Pabellón para exposición de Higiene), la Casa de Andalucía (1930), entre otros.

Con el correr de los años el barrio se densifica y aunque muy próximo al centro, se constituye como una zona diferenciada debido a su cercanía con el parque y con la costa, a la vez que con muy buenas conexiones con el resto de la ciudad.

En el barrio predominan las viviendas tipo *standard* en padrones individuales y la vivienda colectiva en profundidad o en altura. En general las fachadas están alineadas con la línea de propiedad y se destacan por su continuidad y el ritmo de sus vanos.

En el sector y específicamente dentro del ámbito de este Inventario Patrimonial, se encuentran varios edificios de vivienda colectiva en altura construidos en el segundo cuarto del siglo XX, que adhieren a los principios de la arquitectura moderna y presentan excelentes calidades materiales y de diseño. Por ejemplo, el edificio en la proa que conforman las calles Bulevar España y Durazno (Arq. Canale, 1936), el edificio Moncaut (Arq. Vilamajó, 1947) y el edificio de Br. España 2166 (Arqs. Duhalde, García Selgas y Paysse Reyes, 1937).

A partir de los años ochenta y hasta fines del siglo XX se gestaron políticas de vivienda pública que a través del Banco Hipotecario del Uruguay, con la colaboración normativa de la Intendencia Municipal de Montevideo, financiaron la reutilización y/o el reciclaje de estas casas, con resultados diversos.²⁴

Una característica de las calles del barrio es su profuso arbolado, con presencia de ejemplares de plátanos, jacarandá, entre otros, conformando alineaciones continuas en ambas aceras de la mayoría de los tramos. Asimismo, las características geográficas y topográficas de este sector urbano, habilitan la apertura de destacadas perspectivas visuales.

En la zona se ubican varios espacios libres, plazas y plazuelas, entre ellas se destaca la Plazuela Profesor Arquitecto José P. Carré que oficia de articulador entre el Parque Rodó, el Barrio Jardín y la zona de Bulevar España y Bulevar Artigas hacia el este.

Al igual que el resto del ámbito, el barrio ha sufrido diversos cambios pero en términos generales sigue manteniendo el carácter y su calidad urbana.

²⁴ Mercedes Medina, Jorge Nudelman, Pablo Núñez, Amancay Matos. *Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula : tres barrios en la ciudad de Montevideo* [en línea] (Montevideo : Udelar. FARQ. ITU, 2009).



1.3.3 PROTECCIÓN PATRIMONIAL EXISTENTE

Al iniciar el proceso de elaboración de este Inventario se contabilizan 215 bienes en Régimen Patrimonial en el ámbito. De ese total, 124 pertenecen al Área Patrimonial 18 de Julio y 91 cuentan con declaratorias de Monumento Histórico y/o Bienes de Interés Departamental (MHN-BID). A continuación se detallan las cantidades y el tipo de bienes con declaratoria de MHN y BIDs en el ámbito. Ver además, Anexos 1_3 - Protección existente_Cartografía y 1_4- Listado MHN BID BIM EP y OP.

Tipos de bienes	MHN-BID existentes en el ámbito
Edificaciones	77
Plazas y espacios protegidos	4
Monumentos	2
Objetos protegidos	2
Murales e imágenes	4
Especies vegetales protegidas	2
TOTAL	91

1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios de valoración corresponden a los contenidos en la normativa departamental para el Régimen Patrimonial en Suelo Urbano (Vol. IV Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, específicamente Título V, Capítulo IV del Título XI)

1.4.1 ÁREAS PATRIMONIALES

De acuerdo a las definiciones contenidas en el Digesto Departamental, Título V, Capítulo I, Art. D. 223.234 a Art. D.223.243.

1.4.2 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

De acuerdo al Digesto Departamental Artículo D. 223.236.4 son “aquellos predios (incluyendo sus edificaciones, jardines o espacios libres), objetos y espacios públicos, que conforman un conjunto relevante por sus valores compositivos, decorativos, constructivos, paisajísticos, históricos o simbólicos”.

Los criterios de valoración son definidos en los ítems 1.4.3 y 1.4.6.



1.4.3 TRAMOS PROTEGIDOS

El Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4 define el Tramo como el “sector de una calle conformado por los planos verticales frontales de las edificaciones, los espacios públicos, la calzada, las aceras y el equipamiento existentes en el mismo a lo largo de todo su desarrollo”.

Para la definición de Tramos Protegidos se tienen en cuenta sus características morfológicas y urbanas, sus elementos significativos, las visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico, cultural o sus valores testimoniales.

En este sentido, los criterios de valoración contemplan:

- La calidad de los límites construidos.
- La presencia de conjuntos unitarios.
- La adecuada relación de alturas, alineaciones, ritmos, proporciones, etc.
- La homogeneidad en carácter y calidad de las construcciones.
- Características vinculadas a la escala.
- La presencia de elementos significativos (ya sean elementos construidos, vegetación relevante, pendientes, etc.).
- La presencia de visuales de interés.
- La contribución a la conformación de un ámbito calificado.

1.4.4 ESPACIOS PROTEGIDOS

El Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4 define al Espacio Protegido como “aquel que debido a sus características morfológicas, sus características urbanas, sus elementos significativos, las visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico o cultural, se considere que posee valores testimoniales”.

1.4.5 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

Se encuentran definidos en el Digesto Departamental, Art. D. 223.236.4, como “aquellos que salvaguarden para la apreciación pública los campos de visión de elementos referenciales del territorio”.

1.4.6 BIENES INMUEBLES

Para el caso de los inmuebles los criterios de valoración contemplan:



- La pertenencia a tipologías predominantes que asociadas a otras características son generadoras de rasgos definitorios en la imagen de la zona.
- La calidad constructiva y arquitectónica y su representatividad en relación al desarrollo de la cultura arquitectónica local y nacional.
- La significación como testimonio histórico-cultural
- La contribución a la creación de ámbitos urbanos calificados, más allá del análisis de los propios valores como objeto en sí.

En el caso de los Padrones, la valoración se condensa en los Grados de Protección Patrimonial.

El Digesto Departamental, en su Artículo D. 223.236.1, “entiende por tal la importancia testimonial del edificio, que puede estar dada por sus características morfológicas y/o tipológicas, por sus elementos significativos, por su integración al entorno urbano, por su importancia como elemento referencial urbano, por su significado histórico o cultural. La determinación del grado de protección patrimonial implica el nivel de intervención arquitectónica y fija las pautas para la actuación en cada uno de los edificios de acuerdo al grado asignado, en relación con el valor patrimonial a proteger.

Se establece una escala de catalogación que consta de cinco grados de acuerdo a los diferentes alcances de la protección que merezca el bien.

Grado 0 - Sustitución deseable. Inmueble con valores arquitectónicos o urbanísticos negativos, cuya sustitución se considera beneficiosa.

Grado 1 - Sustitución posible. Edificio que puede ser sustituido o sometido a una significativa reformulación que incluya un mejoramiento de su relación con el ambiente.

Grado 2 - Protección Ambiental. Edificio que puede ser modificado conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos.

Grado 3 - Protección Estructural. Edificio que debe ser conservado mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración, sus elementos significativos y sus características ambientales.

Grado 4 - Protección Integral. Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Sólo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.”

La Intendencia de Montevideo actualizará el Inventario Patrimonial periódicamente. No se modificarán los Grados de Protección Patrimonial salvo expresa autorización de la Junta Departamental de Montevideo. Podrá incrementarse el Grado de Protección Patrimonial a partir de la realización de las obras debidamente autorizadas que hayan seguido las recomendaciones contenidas en las fichas del Inventario aprobadas por la Junta Departamental de Montevideo.



1.4.7 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL (BID)

El Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4 define como figura de Bien de Interés Departamental “aquellas construcciones, espacios o elementos urbanos, poseedores de valores intrínsecos particularmente relevantes de tipo arquitectónico, urbanístico, histórico o cultural, que dada su naturaleza, representan hitos urbanos en los que la ciudad y sus ciudadanos se reconocen”.

1.5 METODOLOGÍA

La metodología que se utiliza -atendiendo a la idea de "totalidad" que acompaña a la palabra "inventario"- implica la individualización de cada padrón o ámbito urbano, mediante un registro (ficha) en el que se consigna por relevamiento directo una serie de datos determinados en función de los objetivos del inventario a realizar y de las características del área de actuación. La obtención de un nivel de información similar para todos los padrones o ámbitos permite la confrontación de todos los casos.

Los trabajos se desarrollaron en las siguientes fases:

Fase 0: Delimitación del ámbito. Esta fase se desarrolló en 2019-2020 y recibió ajustes en 2022.

Fase 1: Relevamiento de campo. Se relevaron todas las construcciones y espacios en el ámbito del Inventario Patrimonial mediante fichas por manzana, padrones y tramos, consignando datos catastrales, valoración patrimonial existente, usos, alturas reales estimadas de las edificaciones, etc. Se realizó una propuesta primaria de catalogación (Grado de Protección Patrimonial, Tramo Protegido, pertenencia a un Conjunto Urbano Protegido, etc.) Esta fase incluyó el primer procesamiento digital de la información recogida, abarcando el período entre febrero y abril de 2021.

Fase 2: Propuesta de protección patrimonial a partir de la aplicación de las figuras previstas en el Digesto Departamental para el Régimen de gestión de suelo patrimonial. Esta fase se desarrolló entre mayo de 2021 y diciembre de 2022.

Fase 3: Elaboración del Catálogo, que integra el conjunto de fichas técnicas de valoración patrimonial de los componentes identificados en la Fase 2 (ver fichas en los correspondientes Anexos). Esta fase se desarrolló entre mayo de 2021 y diciembre de 2022.

Fase 4: Identificación de áreas especiales que requieren revisión de normativa tanto por criterios de preservación patrimonial y/o ambiental (ver Anexo 10). Esta fase se realizó en coordinación con la Unidad Plan de Ordenamiento Territorial, abarcando el período entre mayo de 2021 y diciembre de 2022.

Las Fases 2, 3 y 4 se realizaron de manera simultánea.



PARTE II - MEMORIA DE ORDENACIÓN

El presente Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad constituye un instrumento complementario a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en Montevideo.

A partir del trabajo realizado se identifican valores asociados a los bienes, los conjuntos y los espacios que se encuentran en el ámbito definido en 1.3.1.

En consecuencia se propone el régimen de gestión adecuado, las figuras de protección patrimonial y las adecuaciones normativas que aseguren la preservación de las calidades urbano-ambientales existentes.

2.1 COMPONENTES DEL INVENTARIO PATRIMONIAL CENTRO

El **Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad** se integra con los siguientes componentes definidos a partir de la identificación de valores arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos en el ámbito:

Bienes y espacios en Régimen Patrimonial del Suelo Urbano:

- Área Patrimonial Avenida 18 de Julio
- Área Patrimonial Centro Norte
- Área Patrimonial Centro Sur
- Conjuntos Urbanos Protegidos
- Tramos Protegidos.
- Espacios Protegidos
- Campos Visuales Protegidos
- Bienes de Interés Departamental
- Bienes inmuebles catalogados con GPP 3 a incorporar al Régimen Patrimonial

Bienes y espacios de consideración especial en Régimen General de Suelo Urbano:

- Área de Valoración Urbano- Ambiental Cordón Sur
- Área de Promoción Cordón Norte

A continuación se detalla la valoración patrimonial realizada para cada componente y la normativa propuesta para los bienes y espacios en ambos regímenes de suelo.

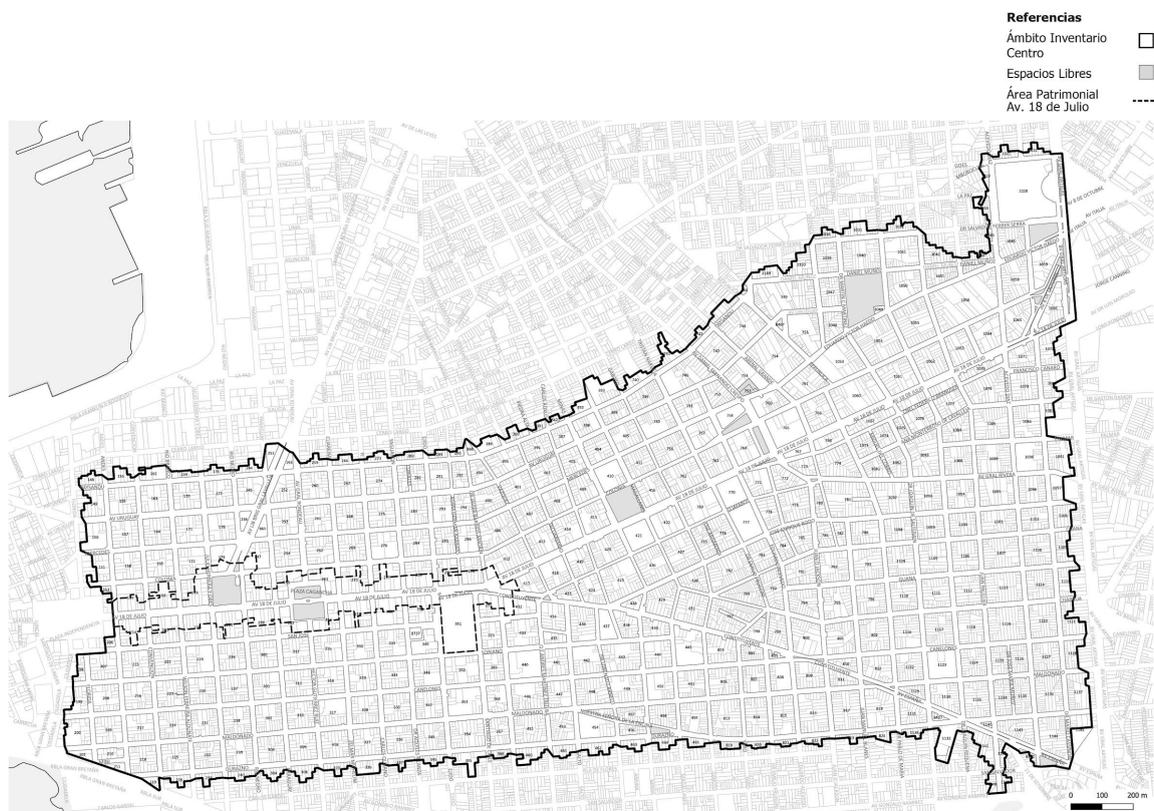


2.2 VALORACIÓN PATRIMONIAL

2.2.1 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN PATRIMONIAL DE SUELO URBANO

2.2.1.1 Área Patrimonial Avenida 18 de Julio

Delimitación: definida por el Decreto Departamental Nº 35.214 del 14/08/2014, promulgado por la Resolución 3715/14 del 22/08/2014 (ver Anexo 2_1).



Área patrimonial Av. 18 de Julio. Fuente: Elaboración propia 2022

Valoración y catalogación: se incorpora la catalogación de las construcciones a partir de las cartografías y fichas contenidas en los Anexos 2_2 y 2_3²⁵.

²⁵ Se anexan las fichas de los padrones catalogados con Grado de Protección Patrimonial 2, 3 y 4.



El Área Patrimonial 18 de Julio, principal eje del Centro de Montevideo, se caracteriza por su heterogeneidad arquitectónica. Conforman una muestra representativa de edificaciones de diferentes épocas, programas y tipologías, constituyendo un verdadero catálogo de la mejor arquitectura uruguaya y de los principales arquitectos que actuaron en el país desde fines del siglo XIX a mediados del siglo XX.

Se trata de un conjunto de destacados edificios de composición clásica y modalidad ecléctico-historicista proyectados y construidos en los últimos años del siglo XIX como el Palacio Santos (Ing. Capurro, 1881), el Ateneo de Montevideo (Arqs. Claret y Masquelez, 1897) y el Palacio Uriarte de Heber (Arq. Massüe, 1897) y de los primeros años del siglo XX como el London Paris (Arq. Adams, 1905), el Palacio Piria (1916) y el Palacio Braceras (1918), ambos del Arq. Gardelle.

Se destacan también edificios de la década de 1920, situados a pocos metros de distancia donde conviven las modalidades historicistas como el Jockey Club (Arq. Carré, 1920), el Art Déco, por ejemplo el Palacio Díaz (Arqs. Ruano y Vázquez Barriére, 1929) y la arquitectura moderna como el paradigmático Palacio Lapido (Arqs. Aubriot y Valabrega, 1929).

De las décadas del treinta y cincuenta se valoran edificios que exponen el proceso de consolidación del movimiento moderno en el país, como la Confitería La Americana (Arq. Vilamajó, 1937), el edificio El País (1933) y la Galería Caubarrere (1946), ambos del estudio De los Campos, Puente y Tournier, los cines Central y Plaza Cagancha (Arq. Lorente Escudero, 1947), los edificios de Pluna (Arqs. Arbeleche y Canale, 1955) y el edificio Cafor (Arqs. Mazzini y Albanell, 1955).

La calidad proyectual y constructiva de los edificios ubicados en el Área Patrimonial 18 de Julio se traduce en la asignación del 70% del total de los padrones con Grados de Protección Patrimonial 2, 3 y 4.

Se valoró principalmente la calidad formal y constructiva de las fachadas, la volumetría y los componentes ornamentales. También se tuvieron en cuenta los aspectos contextuales, tipológicos y los sociales culturales.

En la mayoría de los casos se observan diferencias entre las plantas bajas y plantas altas debido a la diversidad de actividades que presentan. En ese sentido, las plantas altas mantienen sus características originales y las plantas bajas presentan alteraciones y cartelería que afectan los bienes. Sin embargo, se considera que en varios edificios esta situación podría revertirse.

Además de las edificaciones, este sector urbano se encuentra conformado por destacados espacios públicos como la plaza de Cagancha (Monumento Histórico Nacional) y la plaza Fabini (Espacio Protegido) ambas configuran espacios de esparcimiento, asoleamiento y de vegetación dentro de la trama urbana con marcos edilicios calificados que las rodean.



El tercer Espacio Protegido del Área Patrimonial 18 de Julio, es la Explanada del Palacio Municipal, edificio sede de la Intendencia de Montevideo, espacio de transición y/o continuidad entre el interior (el atrio) y el exterior (la ciudad) y que constituye un lugar de referencia y congregación cívica.

En este sentido, se trata de tres espacios de referencia para la ciudadanía, soporte de diversas manifestaciones sociales y culturales (artísticas, deportivas, comerciales, etc.). en consecuencia son considerados también por su valor histórico y simbólico ya que constituyen parte importante del imaginario colectivo de la ciudad.

Los tres espacios contienen esculturas valoradas y declaradas como Objeto Patrimonial: El David (réplica del original de Miguel Ángel Buonarroti, inaugurada en Montevideo en 1931) en la explanada del Palacio Municipal, El Entrevero (del escultor uruguayo José Belloni inaugurada en 1967) en la Plaza Fabini y el Monumento a la Paz (del escultor italiano José Livi, inaugurado en 1867, declarado Monumento Histórico Nacional en 1976) en la plaza Cagancha.

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL - AP 18 DE JULIO				
GPP	Padrones	Área (m²)	% Padrones	% Área
Grado 4	13	11599	9.09	10.50
Grado 3	41	46348	28.67	41.97
Grado 2	46	25099	32.17	22.73
Grado 1	42	26922	29.37	24.38
Grado 0	0	0	0.00	0.00
s/c	1	453	0.70	0.41
TOTAL	143	110421	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	100	83046	69.93	75.21

MHN y BID EXISTENTE - AP18	
MHN-BID	19
MHN (esculturas) <ul style="list-style-type: none">● Monumento a La Paz y Monumento al Gaucho	2
Objetos Protegidos <ul style="list-style-type: none">● El David y El Entrevero (Decreto Departamental N° 35.214)	2
Espacios Protegidos <ul style="list-style-type: none">● Plaza Cagancha (MHN)● Plaza Ing. Juan Pedro Fabini● Explanada del Edificio sede de la Intendencia de Montevideo (Decreto Departamental N° 35.214)	3
TOTAL	26

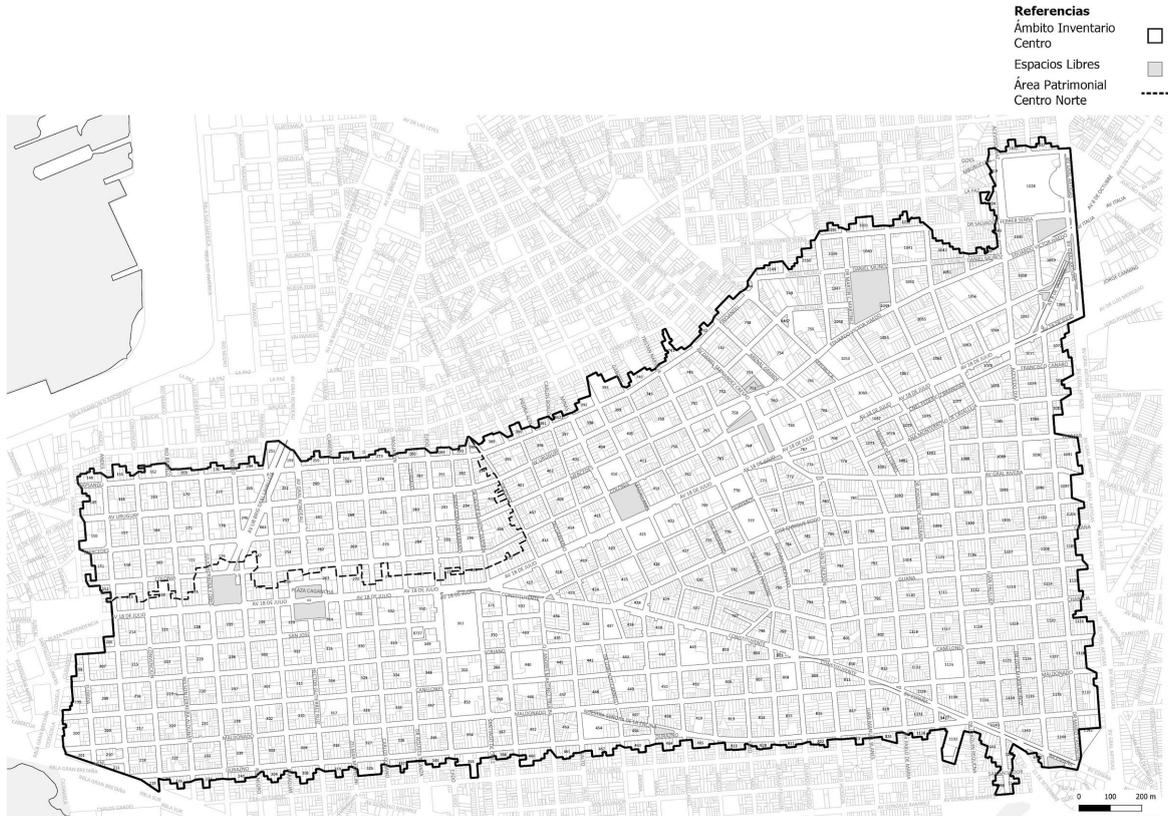


OTRAS FIGURAS - AP18	
TRAMOS PROTEGIDOS	17
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	7

2.2.1.2 Área Patrimonial Centro Norte

Delimitación:

Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y Vázquez excluidos padrones 4931 y 4947. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre Paysandú y Av. 18 de Julio excluidos padrones 815 y 7986. Av. Uruguay (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Calle Mercedes (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Calle Colonia (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Circunvalación Plaza Cagancha. Circunvalación Plaza Cagancha (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Circunvalación Plaza Cagancha y Río Negro. Calle Río Negro (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Colonia excluido padrón 6919. Calle Colonia (ambos frentes excluidos) entre Río Negro y Julio Herrera y Obes excluido padrón 5345. Calle Julio Herrera y Obes (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Av. 18 de Julio. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Julio Herrera y Obes y Andes. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Florida. Calle Florida (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Paysandú incluyendo padrón 430224.



Área patrimonial Centro Norte. Fuente: Elaboración propia 2022

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexo 3_2, 3_3, 3_4 y 3_5)

El Área Patrimonial Centro Norte está atravesado de norte a sur por la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja cuyos predios, edificios, objetos y espacios públicos conforman la figura de Conjunto Urbano Protegido, y divide el Área Patrimonial en dos sectores con sutiles diferencias.

En el sector al oeste de la Avenida, lindero a la Ciudad Vieja se localiza la mayor cantidad de predios con Grados de Protección Patrimonial altos. Se destacan edificios de diversos programas como la Iglesia de la Inmaculada Concepción (Rabú, 1860-1880), el Teatro Victoria (Adams, 1910), el Auditorio Nacional del Sodre (Di Pólito, Magnone, Singer, Vanini, 1986-2009) y varias residencias suntuosas de distintas tipologías como el palacio neorrenacentista italiano de la casa Buxareo (Andreoni, 1884), el *petit hotel* en el caso de las viviendas Lanza (Tosi, 1910), Nogueira (Ruiz, Nadal y Galfetti, 1913) y Dugros (Perotti, 1913) y edificios de renta como el de los Sres. Catalina (Boix, 1900-1920).



En este sector se configuran dieciséis tramos protegidos que incluyen varios de estos edificios valorados que se caracterizan en general por presentar ritmos y proporciones adecuadas que contribuyen a la conformación de ámbitos altamente calificados.

El área al este del eje, aunque con menos edificios catalogados con grados de protección altos que el sector oeste, presenta ejemplos de calidad puntuales en un tejido más heterogéneo. Se destacan veinticuatro tramos protegidos con edificios de tipologías y lenguajes diferentes pero que presentan una homogeneidad general en cuanto al carácter y calidad de las construcciones y una adecuada relación de alturas, alineaciones, ritmos y proporciones. Se conservan ejemplos de arquitectura residencial que presentan valores singulares. En los tramos en torno a la calle Mercedes, Paraguay y Cuareim perduran edificaciones suntuosas de distintas tipologías cuyo programa original era el residencial. Se encuentran por ejemplo conjuntos unitarios de casas *standard* con destacada calidad formal, constructiva y ornamental como las viviendas Beisso (1915), varios edificios con tipología *petit hotel* que responden a las corrientes ecléctico historicistas o grandes residencias de arquitectos reconocidos como por ejemplo la vivienda Pérsico (Vilamajó, 1926) o la vivienda Artucio (Artucio, Rómulo y Vázquez, 1931), adherida a una modernidad más consolidada.

La calidad y suntuosidad de los edificios se podría explicar por el desarrollo temprano de ese sector de la ciudad que, ya desde mediados del siglo XIX, fue considerado como un lugar atractivo para residir por las clases sociales privilegiadas, tendencia que continuó durante las primeras cuatro décadas del siglo XX.

El Conjunto Urbano Protegido Avenida del Libertador configura un sector muy particular dentro del Área. La avenida, aunque con un trazado original de inspiración decimonónica basado en el Plan Haussmann para París, se consolida hacia la mitad del siglo XX como un espacio de impronta moderna con edificios públicos y residenciales en altura, de elevada calidad proyectual y constructiva. Constituyen ejemplos significativos de edificios públicos en el sector, el Banco de Seguros del Estado (Arbeleche y Dighiero, 1930-1953), la Administración Nacional de Combustibles Alcohol y Portland (Lorente Escudero, 1944-48), el Centro Militar (Arbeleche y Canale, 1942). Entre los edificios residenciales se destacan los edificios Vogar (Fernández Lapeyrade, 1956), Avenida (Porro, 1935), 14 de Mayo (Arbeleche y Canale, 1954) y el edificio de renta del BSE (Arbeleche y Dighiero, 1940).

Otro sector destacado dentro del ámbito de esta Área patrimonial, es el correspondiente al Conjunto Urbano Protegido de la Avenida Uruguay, por su configuración singular desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico. Desde las primeras décadas del siglo XX, la avenida fue definiendo su carácter comercial a través de programas mixtos en los que la planta baja era ocupada por comercios y las plantas altas por apartamentos para la renta. Estos edificios, tanto entre medianeras como en las esquinas, presentan una composición clásica con organización tripartita de su fachada, un



lenguaje ecléctico historicista con la presencia de elementos ornamentales significativos y principalmente una extraordinaria calidad arquitectónica.

Se destacan edificios singulares que corresponden a distintos períodos y modalidades arquitectónicas como por ejemplo: el Palacio Marexiano - casa Schiavo (Perotti, 1910), el Edificio Mateo Brunet (Tosi, c.1920) y el Edificio Maspons (Serralta y Carlos Clémot, c. 1960).

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL - AP CENTRO NORTE				
GPP	Padrones	Área (m²)	% Padrones	% Área
Grado 4	8	6295	0.82	1.89
Grado 3	110	58762	11.31	17.62
Grado 2	455	138700	46.76	41.58
Grado 1	289	87549	29.70	26.25
Grado 0	108	41528	11.10	12.45
s/c	3	703	0.31	0.21
TOTAL	973	333537	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	573	203757	58.89	61.09

MHN-BID EXISTENTES Y PROPUESTOS - AP CENTRO NORTE	
MHN-BID EXISTENTES	18
BID PROPUESTOS	12
TOTAL	30

OTRAS FIGURAS - AP CENTRO NORTE	
TRAMOS PROTEGIDOS	40
CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS	2
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	2

2.2.1.3 Área Patrimonial Centro Sur

Delimitación:

Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre calle Andes y circunvalación Dr. Enrique Tarigo. Circunvalación Dr. Enrique Tarigo (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre circunvalación Dr. Enrique Tarigo y Santiago de Chile. Calle Constituyente (ambos frentes excluidos) entre Santiago de Chile y Dr. Javier Barrios Amorín. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre San José y Durazno, incluidos los padrones 1690, 1689, 1845 y 1846. Calle Durazno



(ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Andes. Rbla Gran Bretaña (acera norte) entre Andes y Maldonado excluyendo espacios libres 811, 812, 840 y 841. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) entre Maldonado y San José. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Ciudadela y Av. 18 de Julio.



Área patrimonial Centro Sur. Fuente: Elaboración propia 2022

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexo 4_2, 4_3, 4_4 y 4_5).

El Área Patrimonial Centro Sur presenta un tejido homogéneo en el que se ubican dispersos una serie de edificios de gran escala y diversos programas, puntos significativos en el sector que tejen la traza urbana como la Escuela República de Chile (Jones Brown, 1911), la Iglesia de San José y Maximiliano Kolbe “Conventuales” (Rabú, 1867), Jefatura de Policía de Montevideo (Padrón 8690), Mercado de la Abundancia (Peluffo, 1904-09) y el Palacio Municipal (Cravotto, 1929-1941)²⁶.

²⁶ El predio corresponde al Área Patrimonial 18 de Julio.



Se valoran en el sector edificios en altura de gran calidad formal y constructiva. Entre ellos se encuentran ejemplos de las modalidades historicistas como el Palacio Santa Lucía (Vilamajó, Pucciarelli y Carve, 1926), el Edificio Andes (Bello y Reborati, 1926), el Hotel Esplendor (Tosi, 1927). Así como otros, adheridos a las corrientes modernas, como por ejemplo el Edificio de la Familia Turturiello (Surraco, 1930), el Edificio San José (Etchebarne y Ciurich, 1934-36) y el Palacio Siri (Vázquez Echeveste, 1939). Estos últimos reflejan la consolidación de un modelo de edificación en altura y una mayor presencia de corrientes modernas debido al vínculo con la rambla y el río y el interés de los sectores burgueses por las zonas costeras a partir del segundo cuarto del siglo XX.

Es relevante la presencia de edificios de tipología *Petit hotel* en la conformación de un calificado entorno urbano, aportando su calidad formal, constructiva y principalmente su ornamentación. Por ejemplo, el edificio ubicado en Maldonado 981, padrón 6458 (Shaw, 1914), la ex vivienda Roubaud, hoy Fiscalía de Corte (Perotti, 1920), la vivienda Pucciarelli Rovelli (Azzarini y Scasso, 1921), la ex vivienda Lerena, hoy Claeh (Rius y Amargós, 1924), el actual Centro Gallego (Campos, 1925) y la vivienda Vázquez Barrière (Vázquez Barriere y Ruano, 1927), entre muchos.

En este sector se catalogan 41 Tramos Protegidos que se distribuyen en distintas zonas del área. Entre ellos hay variedad en los criterios de valoración, hay sectores en los que predominan los edificios de arquitectura moderna construidos entre la década del treinta y cuarenta del siglo XX, de tres o cuatro pisos de altura, que se alternan con edificaciones de otros períodos. En otros tramos predomina la tipología de vivienda *standard*, que configuran conjuntos unitarios y sectores de carácter homogéneo con una adecuada relación de alturas y de ritmos y proporciones.

En otros casos se valora en el tramo la presencia de construcciones con significados históricos o culturales que constituyen valores testimoniales locales.

Los elementos ornamentales significativos y las calidades formales y constructivas de los edificios fueron criterios de valoración que se consideraron fundamentales en la catalogación de varios tramos. Por otra parte, en la mayoría de los tramos del área, la presencia de especies vegetales en las veredas fue un valor considerado.

Debido a las características territoriales y topográficas, el Área Patrimonial Centro Sur tiene un vínculo especial con el borde costero, en particular las visuales que se generan desde ciertos puntos a través de calles (Florida, Andes, Convención, Ferreira Aldunate, J. H. y Obes, Río Negro, Durazno) hacia la rambla. En ese sentido, se identificaron siete Campos Visuales Protegidos con el fin de salvaguardar para la apreciación pública los campos de visión vinculados a esas perspectivas.



DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL - AP CENTRO SUR				
GPP	Padrones	Área (m ²)	% Padrones	% Área
Grado 4	3	2575	0.20	0.55
Grado 3	126	66639	8.57	14.30
Grado 2	676	199094	45.96	42.73
Grado 1	555	155244	37.73	33.32
Grado 0	85	29159	5.78	6.26
s/c	26	13259	1.77	2.85
TOTAL	1471	465970	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	805	268308	54.72	57.58

MHN-BID EXISTENTES Y PROPUESTOS - AP CENTRO SUR	
MHN-BID EXISTENTES	14
BID PROPUESTOS	2
ESPACIOS LIBRES	0
TOTAL	16

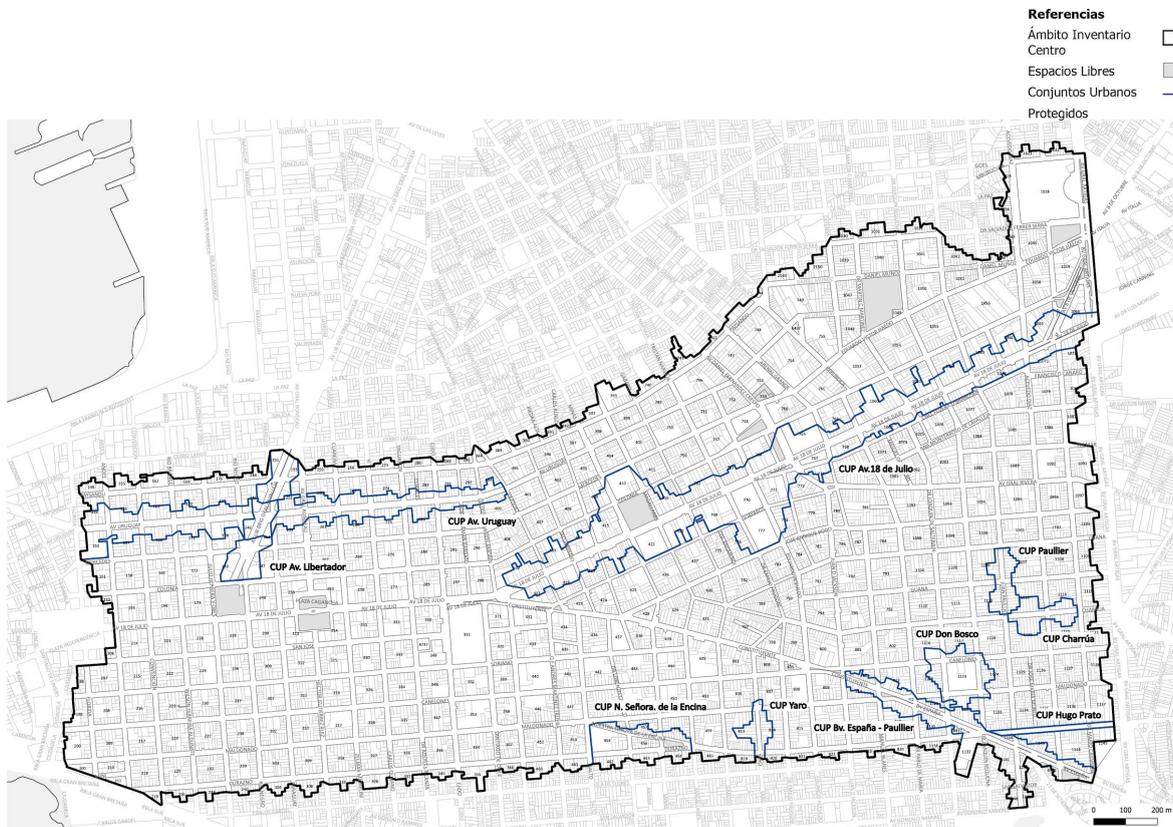
OTRAS FIGURAS - AP CENTRO SUR	
TRAMOS PROTEGIDOS	41
CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS	0
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	7



2.2.1.4 Conjuntos Urbanos Protegidos

Delimitación: Se identifican y declaran como Conjuntos Urbanos Protegidos los siguientes sectores en el ámbito del Inventario Centro:

ID CUP	Ámbito
1	AvUy Av. Uruguay: padrones y espacios frentistas a Av. Uruguay entre Florida y Vázquez (ambas aceras, incluyendo el padrón N° 7024 y excluyendo los padrones N°4964 y 4970).
2	AvLIB Av. Libertador: padrones y espacios frentistas entre Colonia y Cerro Largo (ambas aceras).
3	Av18J Av. 18 de Julio: padrones y espacios frentistas entre Dr. Javier Barrios Amorín y Bv. Gral Artigas (ambas aceras, incluyendo los padrones N° 854, 167349, 21524, 21477, 21499 y excluyendo los padrones N° 815 y 905); Plaza de los Treinta y Tres y padrones frentistas a esta por Minas, Colonia y Magallanes (incluidos los padrones N° 738, 740, 741, 754, 862, 863, 864, 928); Dr. Emilio Frugoni: padrones y espacios frentistas a Dr. Emilio Frugoni entre Av. 18 de Julio y José Enrique Rodó (ambas aceras); Guayabos: padrones y espacios frentistas a la calle Guayabos entre Dr. Emilio Frugoni y Dr. Juan A. Rodríguez (ambas aceras); Eduardo Acevedo: padrones y espacios frentistas a la calle Eduardo Acevedo entre Av. 18 de Julio y José Enrique Rodó (ambas aceras, excluyendo los padrones N° 14973, 14954); Cnel. Federico Brandsen: padrones frentistas a Cnel. Federico Brandsen entre Av. Gral Rivera y Arenal Grande (ambas aceras); Av. 8 de Octubre: entre Av. 18 de Julio y Dr. Mario Cassinoni (acera noroeste).
4	BEP Bv. España: padrones y espacios frentistas a Bv. España entre Juan D. Jackson y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras); Juan Paullier: padrones frentistas a la calle Juan Paullier entre Bv. España y Av. Gonzalo Ramírez (ambas aceras), Acevedo Díaz: padrones y espacios frentistas a la calle Acevedo Díaz entre Bv. España y San Salvador (ambas aceras).
5	CH Charrúa: padrones y espacios frentistas a la calle Charrúa entre Juan Paullier y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras, excluyendo padrón N° 22505).
6	JP Juan Paullier: padrones y espacios frentistas a la calle Juan Paullier entre Chaná y Charrúa (ambas aceras).
7	Pr Edil Hugo Prato: escalinata, espacios y arbolado público entre Bv. Gral Artigas y Bv. España.
8	Ya Yaro: padrones y espacios frentistas a la calle Yaro entre Maldonado y Durazno (ambas aceras), incluyendo los padrones N° 15772, 15812, 97962 y 10809.
9	DB Don Bosco: entorno edificio Talleres Don Bosco incluyendo padrones y espacios frentistas a las calles Canelones entre Dr. Joaquín de Salterain y Dr. Joaquín Requena (ambas aceras); Dr. Joaquín de Salterain entre Canelones y Maldonado (ambas aceras); Maldonado entre Dr. Joaquín Requena y Dr. Joaquín de Salterain (ambas aceras) y Dr. Joaquín Requena entre Canelones y Maldonado (incluyendo los padrones N°22605, 22666, 23071, 22948).
10	NSE Nuestra Señora de la Encina: padrones y espacios frentistas a calle Nuestra Señora de la Encina entre Magallanes y Salto (ambas aceras); Durazno: padrones y espacios frentistas a la calle Durazno entre Magallanes y Salto (ambas aceras); Lorenzo Carnelli: se incluyen los padrones N° 1730, 9634 y 409820.



Conjuntos Urbanos Protegidos. Fuente: Elaboración propia 2022.

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos de cada conjunto se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexos 5_2 a 5_11)

Los diez Conjuntos Urbanos Protegidos en el ámbito del Inventario Patrimonial Centro, poseen particularidades específicas relacionadas principalmente a su escala arquitectónica y urbanística.

Los Conjuntos Urbanos Protegidos de Avenida Uruguay, Av. del Libertador, Av. 18 de Julio y Bulevar España corresponden a entornos urbanos cuyos edificios, jardines y espacios libres se ubican en torno a cuatro ejes viales importantes del ámbito y de la ciudad.

En todos los casos se trata de sectores con particulares configuraciones desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, con la presencia de edificios de elevada calidad en el diseño y la materialidad. En estos Conjuntos Urbanos hay varios edificios con alto grado de valoración patrimonial, algunos de los cuales se consideran hitos a nivel de todo Montevideo.

Por otro lado los Conjuntos Urbanos Protegidos Charrúa, Juan Paullier, Yaro, Don Bosco, Nuestra Señora de la Encina y Edil Hugo Prato son conjuntos de escala barrial significativa a nivel social y cultural local.



Paullier, Charrúa y Yaro se caracterizan por el predominio de tipologías de casas patios *standard*, cuya sucesión de fachadas conforma sectores homogéneos en cuanto a escalas, alturas y retiros. En el caso de Paullier y Charrúa se destaca la presencia de abundante arbolado público, que aporta a la generación de una espacialidad y calidad ambiental elevada.

El Conjunto Urbano Protegido Don Bosco, se conforma en torno al edificio de los Talleres de Don Bosco. A pesar de su escala monumental, el conjunto conserva características espaciales y ambientales barriales, consecuencia de las cualidades del tejido edificado circundante con predominio de viviendas de tipología de casas *standard*, del viario y del arbolado que lo rodea.

El Conjunto Urbano Protegido Nuestra Señora de la Encina configura un sector de fuerte identidad local en torno a la calle peatonal del mismo nombre. Presenta una sucesión homogénea de casas tipo *standard* sin retiro sobre veredas muy angostas, la plaza Juan Ramón Gómez en su desembocadura al este y la Escuela Pedro Figari al oeste.

Por último el Conjunto Urbano Protegido Hugo Prato, presenta una particular situación urbana debido al desnivel existente entre dicha calle y Bulevar Artigas. Se conforma entonces, un singular espacio donde se destaca la presencia de la escalinata, las visuales hacia Bulevar España y las alineaciones de ejemplares arbóreos de la especie Jacaranda mimosifolia conformando un paisaje de gran valor estético ambiental.

SÍNTESIS DE VALORACIÓN POR CUP			
ID CUP	Cantidad de Padrones	Cant. GPP 2, 3, 4	%
AUy	168	101	61
AvLIB	19	15	79
Av18J	295	180	61
BEP	151	88	58
CH	38	19	50
JP	44	31	70
Pr ²⁷	-	-	-
Ya	31	22	71
DB	43	27	63
NSE	79	35	44
TOTAL	868	518	68.2

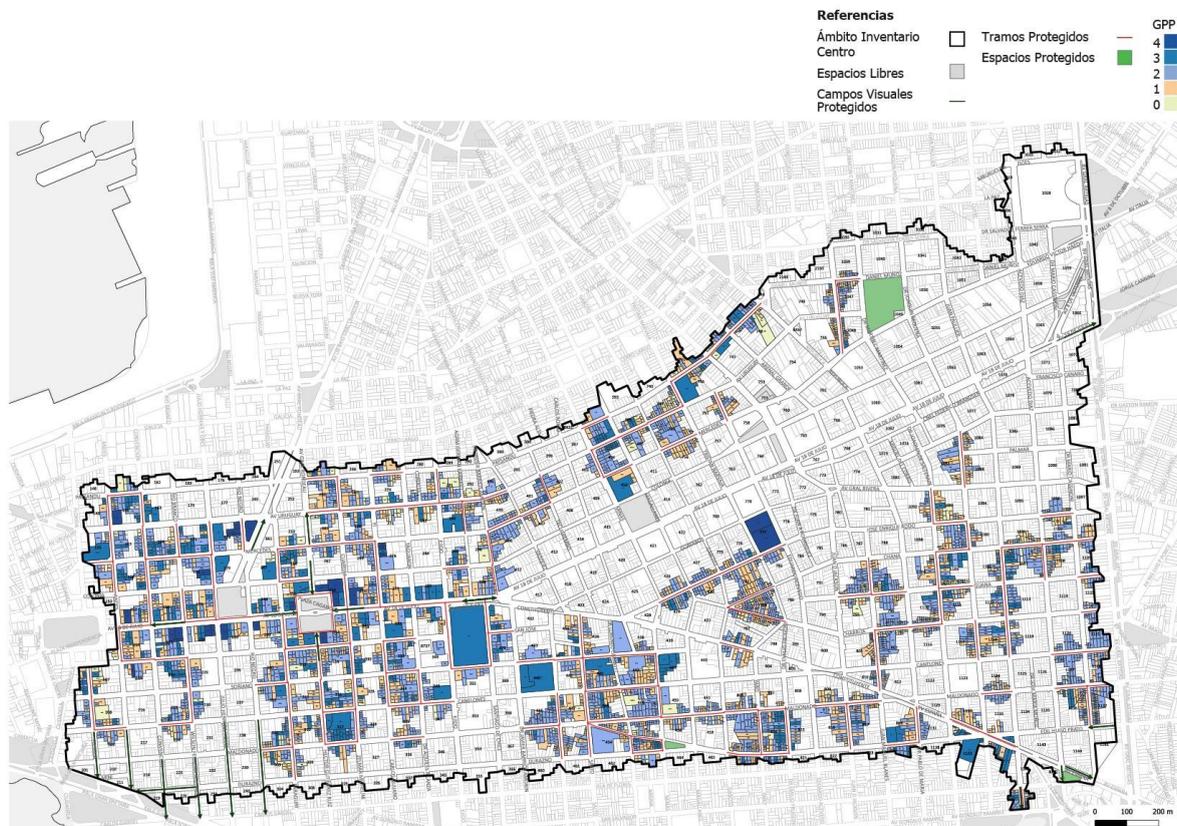
²⁷ Ver detalle de las especies vegetales en las Fichas técnicas, Anexo 5_8- CUP Hugo Prato.



DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (GENERAL)				
GPP	Padrones	Área (m ²)	% Padrones	% Área
Grado 4	11	25074	1.27	6.87
Grado 3	126	98070	14.60	26.88
Grado 2	377	125704	43.68	34.46
Grado 1	280	88158	32.44	24.17
Grado 0	61	24587	7.07	6.74
s/c	8	3210	0.93	0.88
TOTAL	863	364803	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	514	248848	59.56	68.21

2.2.1.5 Tramos Protegidos

Delimitación: Se identifican y declaran como Tramos Protegidos los tramos de calles situados en el ámbito del Inventario Centro que se indican en el Anexo 6_1 (Cartografía) y 6_2 (Listado)



Tramos protegidos. Fuente: Elaboración propia 2022.



Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos se asignan en la cartografía correspondiente (Ver Anexo 6_1)

En el ámbito del Inventario Centro se identifican un total de 194 tramos de calles que son catalogados como Tramos Protegidos, de los cuales 98 se encuentran ubicados en las Áreas Patrimoniales Centro Norte, Centro Sur y 18 de Julio y 96 fuera de dichas Áreas, en los barrios Palermo, Parque Rodó y Cordón.

Estos últimos tramos en su gran mayoría mantienen una escala barrial, con edificaciones de uno o dos pisos y tipología de casa *standard* o de transición, conformando sectores homogéneos en cuanto a ritmos, alturas y retiros. En varios tramos, el arbolado constituye un calificador potente que agrega valor y calidad urbana.

En los tramos de las calles Soriano y Minas más cercanos al área central las tipologías residenciales de pequeña escala se combinan de manera armónica con edificios vinculados a otros programas (educación, salud, religión) de mayor escala, en su mayoría construcciones de principios de siglo. Por ejemplo, el Colegio Santa Teresa de Jesús, el edificio de los Institutos Normales de Montevideo, el Convento de las Hermanas Menores Capuchinas o el edificio del Círculo Católico.

En los tramos alejados del área central, más cerca de Bulevar Artigas, predominan los usos residenciales y en estos casos, edificios modernos afiliados a los movimientos renovadores, realizados entre los años treinta y sesenta que conviven con la arquitectura residencial de tipología *standard* de principios de siglo de manera armoniosa.

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL POR TRAMOS (TODOS)				
GPP	Padrones	Área (m ²)	% Padrones	% Área
Grado 4	24	26476	0.93	3.16
Grado 3	281	168967	10.84	20.15
Grado 2	1365	383324	52.64	45.72
Grado 1	797	213029	30.74	25.41
Grado 0	103	36635	3.97	4.37
s/c	23	10068	0.89	1.20
TOTAL	2593	838499	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	1670	578767	64.40	69.02



2.2.1.6 Espacios Protegidos

Delimitación: Se identifican y declaran como Espacios Protegidos los siguientes espacios en el ámbito del Inventario Centro, detallados en los Anexos 6_1(cartografía) y 6_2 (listado):

- Espacio Libre N° 1310: Plazoleta Juan Ramón Gómez, delimitada por las calles Nuestra Señora de la Encina, Magallanes, Durazno y Minas.
- Espacio Libre N° 2114: Parque Gral. Líber Seregni, delimitado por las calles Daniel Muñoz, Joaquín Requena, Eduardo V. Haedo y Martín C. Martínez.
- Espacio Libre N° 915: Plazuela Profesor Arquitecto José P. Carré, delimitada por Bulevar España, San Salvador y Acevedo Díaz.

Se trata de tres espacios con distintas características morfológicas y urbanas aunque tienen en común su relevancia como sitios de referencia barrial.

La Plaza Juan Ramón Gómez, ubicada en el CUP Nuestra Señora de la Encina, proyectada en el siglo XIX, forma parte de la vida de las personas que residen en el barrio Palermo y es valorada principalmente por su significado histórico y cultural.

El Parque Gral. Líber Seregni proyectado por la Intendencia de Montevideo en 2008, emplazado en el Área de Promoción Cordón Norte, articula tres sectores diferenciados para actividades recreativas, deportivas y de esparcimiento. En poco tiempo se ha convertido en dinamizador de la zona preservando la identidad barrial.

La Plazuela Profesor Arquitecto José P. Carré, ubicada en el CUP Bulevar España, se valora como un espacio articulador entre sectores urbanos con distintas características morfológicas, Parque Rodó, Barrio jardín, Bulevar España y Facultad de Arquitectura. Está enmarcada por edificaciones de calidad arquitectónica y posee distintas visuales caracterizadas.

2.2.1.7 Campos Visuales Protegidos

Delimitación: Se identifican para su protección 21 Campos Visuales que habilitan la apreciación pública y destaque de elementos urbanos referenciales, tal como se detallan en los Anexos 6_1(cartografía) y 6_2 (listado):

Se destacan especialmente las aperturas visuales hacia el borde costero, la Rambla sur, los espacios públicos y construcciones situadas en ella, hacia las plazas (Plaza Cagancha, Plaza Independencia), monumentos (Obelisco, Monumento a El Gaucho), parques (Parque Rodó, Parque Batlle) o edificios significativos (Palacio Legislativo). En muchos casos la topografía, la pendiente de las calles y el arbolado público son calificadores de los campos visuales, por ejemplo en el caso de la perspectiva desde la escalinata de la calle Edil Hugo Prato.



2.2.1.8 Bienes de Interés Departamental

Delimitación: Se promueve la declaratoria y se incorporan al listado de Bienes de Interés Departamental los siguientes inmuebles identificados con los números de padrón correspondientes:

	PADRÓN	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	GPP PROP.
1	544	Edificio Palacio Uruguay	Av. Uruguay 1524-36	4
2	868	Edificio Parma	Av. 18 de Julio 1645, esq. Minas	3
3	1171	Dispensario Liga Antituberculosa	Magallanes 1316-1320	4
4	4958	Edificio Maspons	Av. Uruguay 839	3
5	6871	Edificio Manzione	Río Negro 1520	3
6	6883	Edificio de renta del BSE	Av. Libertador 1458-64, Mercedes 1085, Paraguay 1451-69	3
7	7015	Centro Militar	Av. Libertador 1546	3
8	7214	Asociación de Empleados Civiles de la Nación	Mercedes 1178	3
9	7486	Edificio Teyma (ex Industrias Philips)	Av. Uruguay 1283	3
10	7743	Edificio Parella	Ejido 1383-1385	3
11	7883	Edificio en Uruguay 1360-64	Avenida Uruguay 1360-64	3
12	8303	Radio City Cine	Héctor Gutiérrez Ruiz 1269	3
13	8636	Centro de Protección de Choferes	Soriano 1217	3
14	14693	Edificio ex Sindicato Médico del Uruguay (Casmu)	Colonia 1936	3
15	21376	Edificio de la Liga Antituberculosa	Av. 18 de Julio 2175	3
16	22605	Escuela Artigas	Canelones 2095	4
17	23045	Edificio en Bv. España 2172	Bv. España 2172	3
18	23046	Edificio en Bv. España 2166	Bv. España 2166	3
19	134828	Edificio los Andes	Andes 1418	3
20	144220	Edificio Badán	Andes 1432	3
21	144221	Edificio en Andes 1424	Andes 1424	3
22	148020	Edificio Peluffo	Yi 1428	4
23	153016	Edificio Moncaut	Bv. España 2180	4



Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial se asignan en las fichas y cartografía correspondientes (ver Cartografía en Anexo 7_1 y Fichas en Anexo 7_2).

Los 23 nuevos Bienes de Interés Departamental propuestos para el Centro poseen valores trascendentes y relevantes en los que se destacan los siguientes aspectos:

-Calidad formal y constructiva extraordinarios.

-Evidencia de estilos y momentos singulares de la historia de la arquitectura uruguaya, por ejemplo el eclecticismo historicista, el modernismo o art nouveau, el art déco, la arquitectura moderna.

-Reconocimiento por parte de la Academia y la historiografía de la arquitectura uruguaya.

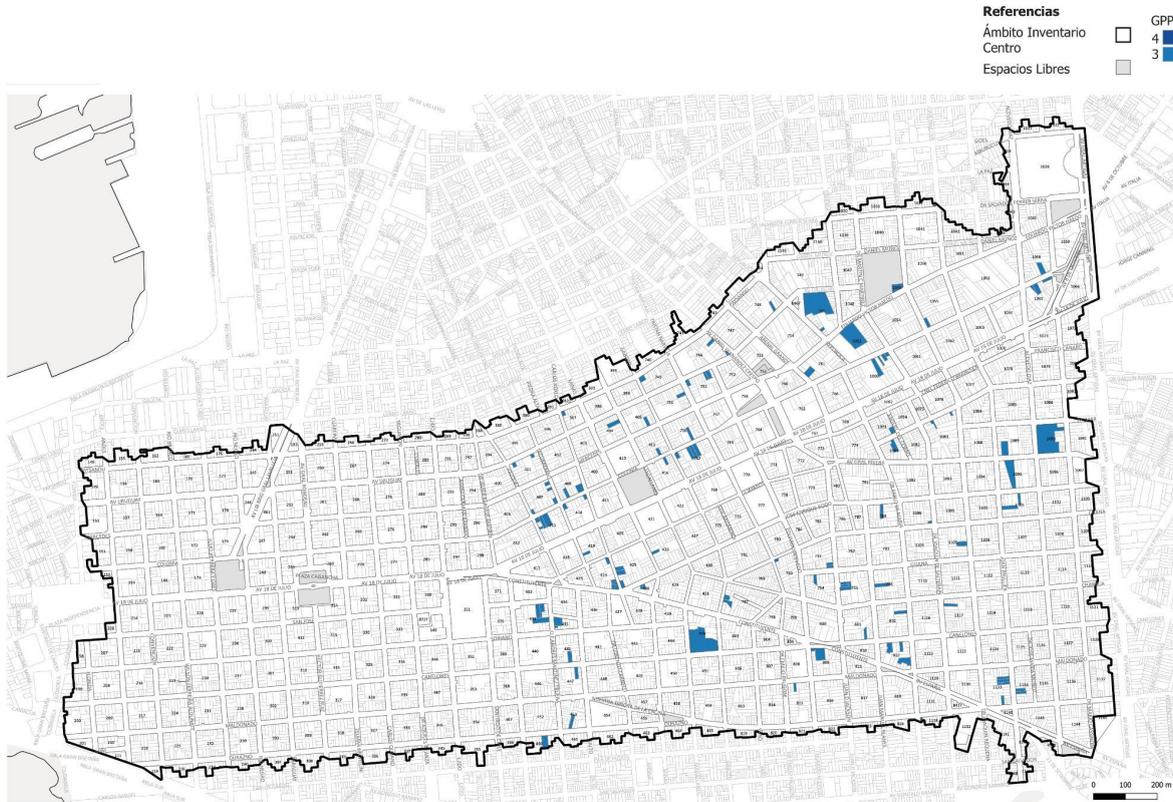
-Testimonio de la obra realizada por arquitectos relevantes en el contexto histórico de la arquitectura uruguaya.

-Repertorio de diferentes tipologías: edificios en altura con programas de vivienda u oficinas, programas singulares, novedosos o característicos de la época de sus construcción.

BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL EN TODO EL ÁMBITO	
MHN - BID EXISTENTES	91
BID PROPUESTOS	(GPP 4: 5 padrones, GPP 3: 18 padrones) 23
TOTAL	114

2.2.1.9 Bienes inmuebles a incorporar al Régimen Patrimonial

Delimitación y Catalogación: Los bienes inmuebles, que se detallan en los Anexos 8_1 y 8_2, identificados por su número de padrón, se incorporarán al Régimen Patrimonial, con los Grados de Protección Patrimonial que se indican en dicho listado.



Bienes Inmuebles a incorporar al Régimen Patrimonial. Fuente: Elaboración propia 2022.

Se propone la catalogación de 107 edificaciones que se encuentran dispersas en el ámbito del Inventario, fuera de las Áreas Patrimoniales, de los Conjuntos Urbanos Protegidos y de los Tramos Protegidos. Estas edificaciones emergen en sectores urbanos que no presentan valores relevantes desde el punto de vista urbano. Sin embargo, a nivel individual, se valoran en relación con los siguientes aspectos:

- Calidad formal y constructiva de sus fachadas.
- Conformación volumétrica destacada.
- Despliegue de elementos ornamentales significativos. Por ejemplo, ornamentación en base cementicia general de las fachadas, tratamiento de los revoques, herrería artística, carpintería de madera, elementos de granito o mármol, etc.
- Testimonio de ejemplos de edificaciones de diferentes épocas, tipologías, estilos y lenguajes.



**Intendencia
Montevideo**

En su mayoría, a diferencia de los bienes propuestos como Bienes de Interés Departamental, estos edificios no han sido suficientemente abordados en la historiografía de la arquitectura uruguaya. Sin embargo, a partir de lo avanzado en este Inventario se entiende que poseen suficientes valores singulares por lo que su protección resulta necesaria y pertinente.

Se trata de edificios de distintas épocas, tipologías y lenguajes, por ejemplo la Capilla (1883) y el Colegio y Liceo Santo Domingo (1900-1920), la sede de la Sociedad Cristóbal Colón (Acosta y Lara y Guerra, 1906), la Alcaldía del Municipio B -ex Estación Central de Tranvías- (1908), la vivienda para Santiago Zerbino (Baragiola, 1918), la sede de ANDA (1946), el Teatro Astral (Sichero Bouret, 1950), el Edificio Nantie (1959), el edificio Tres Cruces (García Arocena y Nicolich, 1960), la sede de Jazit Hanoar y Fundación Tzedaká (Feder y Svirsky, 1971). (Ver fichas con información y elementos significativos en Anexo 8_2 Bienes a incorporar al régimen patrimonial).

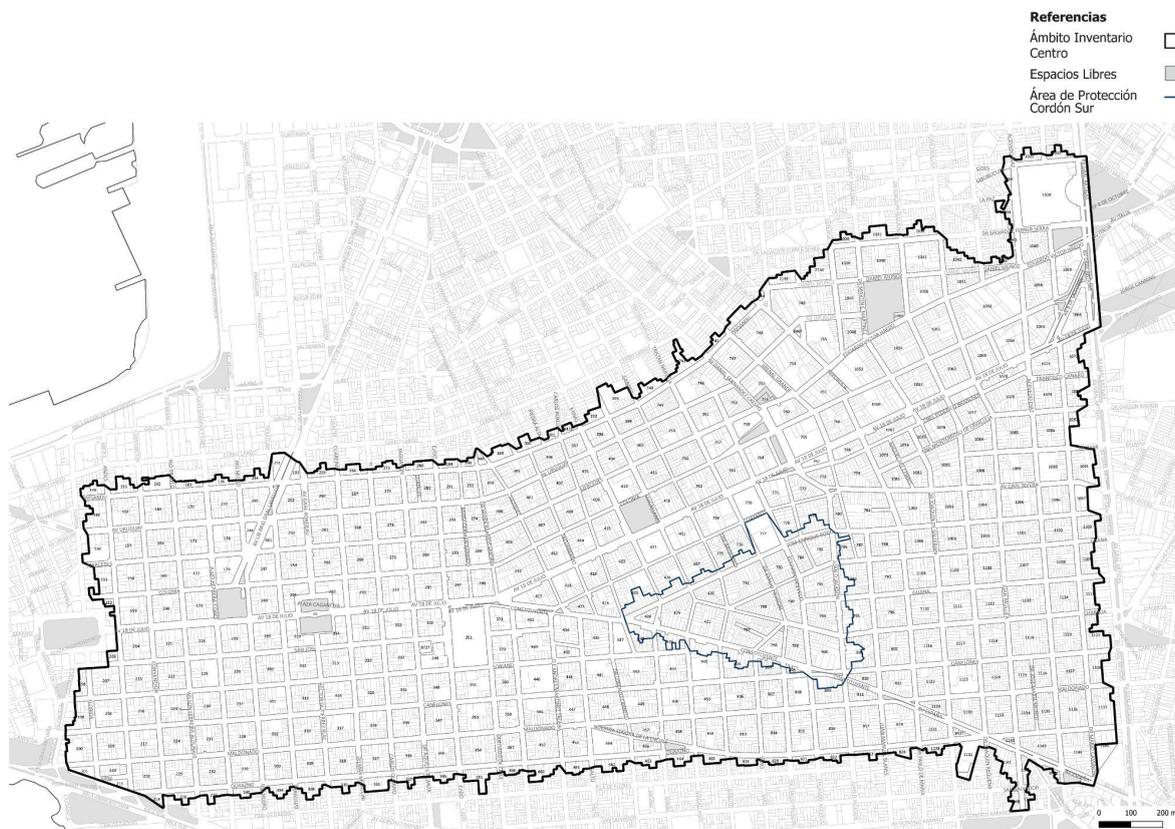
En este caso tampoco se incluyen los padrones con protección existente o propuestos como Bienes de Interés Departamental o Monumentos Histórico Nacional.



2.2.2 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN GENERAL DE SUELO URBANO

2.2.2.1 Área de Valoración Urbano- Ambiental Cordón Sur

Delimitación: Calle José Enrique Rodó (ambos frentes) entre calle Carlos Roxlo y Juan D. Jackson. Calle Juan D. Jackson (ambos frentes) entre José Enrique Rodó y Constituyente (excluyendo el padrón N° 15887). Calle Constituyente (ambos frentes) entre Juan D. Jackson y Carlos Roxlo.²⁸



Área de Valoración Urbano - Ambiental Cordón Sur. Fuente: Elaboración propia 2023.

Su forma triangular responde al cruce de vías históricamente relacionadas con la movilidad urbana en sus diferentes modalidades y períodos que hasta la fecha mantienen su carácter como vías de transporte público colectivo. De este sector se destacan las vías del perímetro en dirección Oeste – Este José Enrique Rodó al Norte y Constituyente al Sur y el tercer lado conformado por el

²⁸ Este sector urbano se identificó a partir de un análisis de valoración urbano ambiental realizado en el marco de la elaboración del Plan e Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad.



atravesamiento en dirección Sur – Norte de la calle J. D. Jackson que configura un par vial con la calle Eduardo Acevedo.

La calle Juan D. Jackson puede identificarse como la transición de la pieza hacia la trama urbana reticular, la que se desarrolla hacia el Este y que por su conformación espacial y arquitectónica puede identificarse como una unidad hasta el Bulevar Artigas.

Los aspectos más relevantes del sector en estudio son:

- su conformación dispar en relación a la retícula tradicional, por resolverse en ella el encuentro de las tramas que generan las vías de sus bordes;
- el ancho de sus calles, que oscilan entre los 9 y los 17 metros de línea de propiedad a línea de propiedad, siendo mayoritarias las de 10 metros. Este ancho genera un corte -cajón- de calle particular, que requiere ser atendido como tal;
- la carencia de vegetales -arbolado público- resultado de las estrechas veredas -1,5 metros promedio- como consecuencia de la priorización del automóvil para circular y estacionar. Las cuñas de las calles Guaná y Charrúa, con la presencia de arbolado de gran porte que conforman visuales destacadas, constituyen una excepción;
- la presencia del espacio público Plaza Vladimir Roslik, de conformación triangular por ubicarse en la cuña entre las calles Yaro y Dr. Emilio Frugoni, que tiene gran importancia para el sector debido a su apropiación por parte de habitantes del barrio;
- En cuanto a la conformación morfológica se observa la prevalencia de edificaciones de baja altura no superando en general los 4 niveles edificados.

Catalogación: Del conjunto de los padrones que conforman la pieza, se constata la presencia de dos predios ya protegidos con edificaciones significativas desde el punto de vista urbano patrimonial:

- Instituto Alfredo Vázquez Acevedo (IAVA), Padrón N° 14.953, Monumento Histórico Nacional (Resolución N°706/976 de fecha 06/07/1976) y catalogado con GPP 4.
- Edificio Lux, Padrón N° 1.175, Bien de Interés Departamental (Resolución N°35.639 de fecha 13/08/2015), catalogado en este inventario con GPP 3.

Se identifican para su protección:

- Un conjunto de edificaciones dispersas en el Área que se catalogan con GPP 3
- 7 Tramos Protegidos (TP) que se enumeran a continuación:
 - 1 – José Enrique Rodó, 4 tramos comprendidos entre Eduardo Acevedo y Minas
 - 2 – Chaná, tramo comprendido entre Emilio Frugoni y Gaboto
 - 3 – Charrúa, tramo comprendido entre Yaro y Gaboto.
 - 4 – Constituyente, tramo comprendido entre Yaro y Gaboto acera Norte.

Ver Anexo 10_1 (Cartografía) y Anexo 10_2 (Cartografía Detalle)



2.2.2.2 Área de Promoción Cordón Norte

Durante el proceso de elaboración del Plan e Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad se analizó especialmente el sector de Cordón Norte. En función de dicho análisis se propone la delimitación de un Área de Promoción²⁹ en base a los aspectos que se mencionan a continuación y que hacen de este sector un área de oportunidad :

- Ubicación del área en la confluencia de los estructuradores Avenida Italia y 8 de octubre en dirección Este - Oeste, Bulevar Artigas en dirección Norte - Sur, y Eduardo V. Haedo, todas ellas vías fluidas de entrada y salida al Centro de Montevideo. Esta posición estratégica habilita que todo proyecto en el área repercuta a escala urbana, metropolitana y nacional.
- Un tejido en el que coexisten padrones grandes y pequeños dentro de las manzanas construyendo un paisaje urbano mixto con estructuras productivas, viviendas estándar y edificios altos dispersos.
- Grandes equipamientos de mucha concurrencia dentro del área y en sus proximidades. Se destacan instituciones de salud, educativas y comerciales.
- Espacios públicos en el ámbito y entorno, con fuerte arraigo en el imaginario colectivo como son la "Plaza de la Democracia " y el "Parque Gral Líber Seregni".
- Convivencia de calles de escala barrial, con bajo tránsito, fachada continua sin retiro y arbolado espeso junto con calles muy transitadas y de usos mixtos. La presencia de la Terminal Tres Cruces en este sector suma al transporte capitalino, el transporte suburbano y nacional.

En síntesis, la posición de la pieza en la trama urbana, la presencia de la terminal de ómnibus de larga distancia, la continuidad de la Avenida 8 de Octubre en la calle Eduardo Víctor Haedo conforman una coyuntura que favorece el crecimiento y la renovación en el área establecida.

Delimitación:

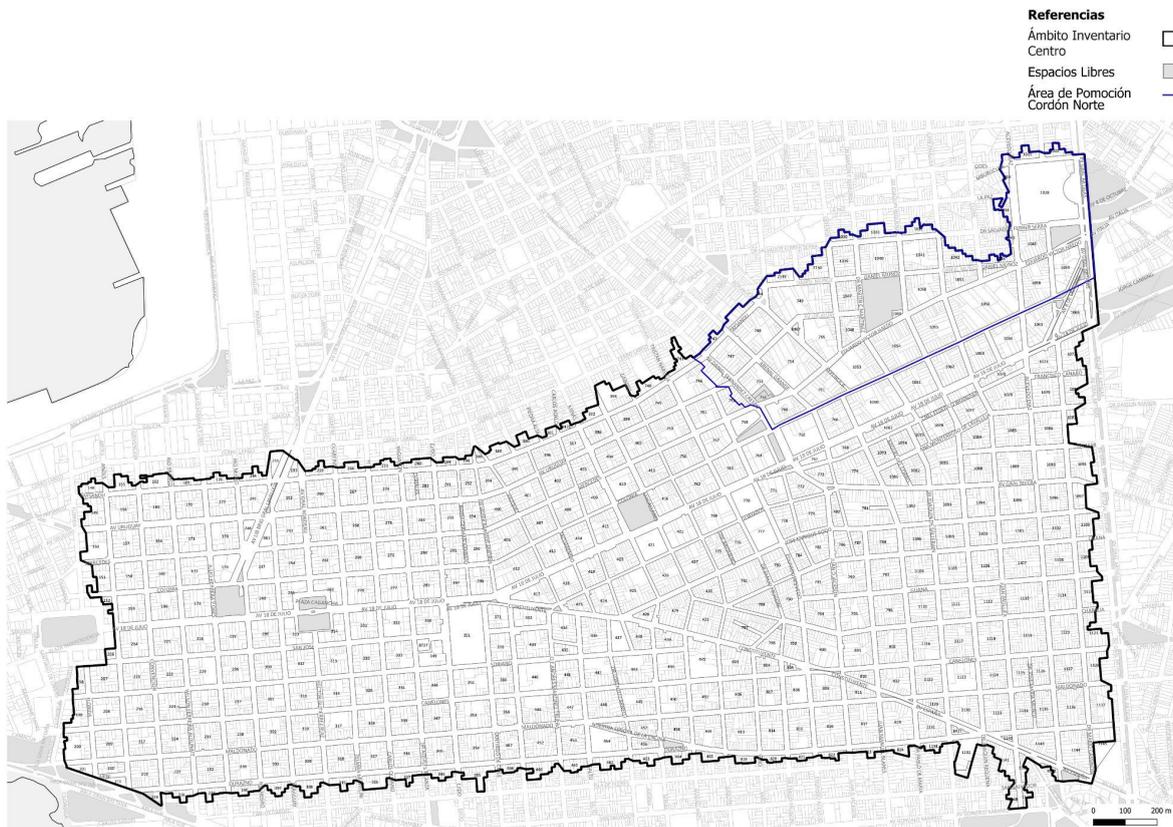
Calle Paysandú (ambos frentes) entre Av. Daniel Fernández Crespo y calle Democracia incluidos los padrones N° 14221 y 14202. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre

²⁹ El Digesto Departamental en su Artículo 223.63 define que un "Área de Promoción estará constituida por una unidad territorial objeto de intervenciones urbanas prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio. La designación de Área de Promoción, implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella, el Régimen Específico a efectos de la gestión del suelo. Hasta tanto, cada una de las intervenciones urbanas individuales que se concreten en el Área de Promoción estarán sometidas a las disposiciones normativas que le alcanzan, de acuerdo a la Zonificación Terciaria, bajo el Régimen General o Patrimonial, si corresponde, y según los procedimientos de gestión que los mismos establecen.

También podrán establecerse en las Áreas de Promoción, exenciones y rebajas tributarias a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en las mismas, y a los adquirentes futuros, cuando integren el programa de la Unidad de Actuación correspondiente".



Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Victor Haedo y Goes, incluyendo los padrones N° 166593 y 166594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Bv. Gral Artigas (acera oeste) entre Goes y Av. 8 de Octubre. Av. 8 de Octubre (acera noroeste) entre Bv. Gral Artigas y Colonia. Calle Colonia (acera norte) entre Av. 8 de Octubre y Av. Daniel Fernández Crespo. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (acera este) entre Colonia y Mercedes. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (ambos frentes) entre Mercedes y Paysandú, incluidos y los padrones N°14425, 14287, 143007 y 14289.



Área de Promoción Cordon Norte. Fuente: Elaboración propia 2022.

Catalogación: En este sector urbano se identifican un conjunto de edificaciones significativas que se encuentran dispersas en el Área, que se catalogan con GPP 3 y 4. Se identifican además, una serie de tramos urbanos que presentan valores medios desde el punto de vista urbano patrimonial y que se califican como Tramos Protegidos (TP) (Ver Anexo 11_2) :



**Intendencia
Montevideo**

Defensa entre Daniel Muñoz y Av. Uruguay

Defensa entre Av. Uruguay y Eduardo Víctor Haedo

Daniel Muñoz entre Defensa y Dr. Martín C. Martínez

Paysandú entre Tristán Narvaja y Av. Fernández Crespo (padrones dentro del ámbito: 14202, 14221 y 101263)

Paysandú entre Av. Fernández Crespo y Arenal Grande

Paysandú entre Arenal Grande y República

PARTE III - MEMORIA DE GESTIÓN

3.1 ÓRGANOS DE GESTIÓN

Por medio del Decreto N° 35.214 (14/08/2014) se creó el Área Patrimonial 18 de Julio y se determinó la creación de la Comisión Especial Permanente correspondiente.

Considerando que este Instrumento de Ordenamiento Territorial incorpora dos nuevas Áreas Patrimoniales lindantes a la existente en 18 de Julio, es pertinente que dicha Comisión sea sustituida por una nueva Comisión Especial Permanente con competencia sobre las tres Áreas Patrimoniales: 18 de Julio, Centro Norte y Centro Sur.

Se crea entonces, la Comisión Especial Permanente del Centro cuyos cometidos serán promover y coordinar las acciones conducentes a la puesta en valor y a la preservación de los bienes y espacios en Régimen Patrimonial incluidos en dichas Áreas Patrimoniales (delimitadas en 2.2.1.1, 2.2.1.2 y 2.2.1.3)

La Intendencia de Montevideo reglamentará su integración y competencias, otorgando participación a instituciones públicas y privadas y a personas de reconocida idoneidad, relacionadas al tema de la protección y gestión del patrimonio cultural, en forma semejante a las Comisiones Especiales Permanentes de Áreas Patrimoniales hoy vigentes.



3.2 PROMOCIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

3.2.1 DE LOS PROYECTOS DE DETALLE EN EL ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

Dentro del Área de Promoción Cordón Norte (delimitada en 2.2.2.2) las Carpetas catastrales N° 748, N° 754, N° 1045 y N° 1056 serán objeto de Proyectos de Detalle cuando los predios conformen unidades de actuación que igualen o superen los 3000 metros cuadrados. Se establecerá un régimen específico con la aprobación de cada proyecto de detalle que promueva mayor edificabilidad y alturas.

En todos los casos de aumento de altura sobre los máximos establecidos en el POT pagarán Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones si corresponde.

3.2.2 GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

Además de las disposiciones regulatorias vigentes para el Régimen Patrimonial y las modificaciones propuestas mediante este Instrumento de Ordenamiento Territorial, se apunta a avanzar en la complementariedad con incentivos que estimulen la preservación y la puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico.

En este sentido la Intendencia podrá implementar nuevos mecanismos de estímulo a la rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial, estableciendo las condiciones y procedimientos para llevarlo a cabo. Los mismos se sumarán a los ya vigentes según lo establecido por Decreto Departamental N°29.884 (de fecha de 4 abril 2002).

Se encomienda a la Unidad de Protección del Patrimonio el seguimiento, control, evaluación técnica y organización de las instancias de monitoreo ciudadano de este Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondientes, en la forma que establezca la reglamentación.

3.3 VIGENCIA Y REVISIÓN

El Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad tendrá vigencia mientras no se apruebe otro Instrumento de Ordenamiento Territorial que lo sustituya. Su previsión temporal es de 10 años a contar desde su aprobación, con una revisión parcial a los 5 años a contar desde el mismo momento.

Se declaran como determinaciones no sustanciales (artículo 29º inciso final Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes que, sin desnaturalizar las disposiciones que se aprueban por el presente Decreto, sea necesario realizar en la definición de Grados de Protección, Elementos Significativos y figuras de protección patrimonial, sea en el texto, Fichas y/o en la Cartografía de referencia, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental de Montevideo a iniciativa del Intendente de Montevideo.



INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD

PROYECTO DE DECRETO

1°._ Remitir a consideración de la Junta Departamental el siguiente Proyecto de Decreto:

ARTÍCULO. 1º._ Aprobar el Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y Áreas de Proximidad incorporado al presente Decreto, y su correspondiente cartografía, así como su fundamentación contenidos en el expediente XXX.

ARTÍCULO. 2º._ Incorpórese el Apartado III denominado “ De los Inventarios” en el Libro III, “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, Parte Legislativa del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo”, del Digesto Departamental.

ARTÍCULO 3º. Incorpórese el “Título I” denominado “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad” en el Apartado III “De los inventarios”, Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, cuyo contenido se formulan en el artículo 4 del presente Decreto:

ARTICULO 4º. Se formula el Inventario patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad



Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Art.1._ Objetivos

Se identifican los siguientes objetivos:

- Identificar, valorar, proteger y divulgar los bienes patrimoniales del Centro y áreas de proximidad
- Definir el régimen de gestión y las figuras de protección que correspondan aplicar en el ámbito para su puesta en valor patrimonial, apoyadas en categorías conceptuales que amplíen la visión disciplinar, desde un enfoque holístico que permita identificar temáticas confluyentes en el objeto patrimonial
- Superar los límites de lo monumental e incorporar valores patrimoniales derivados de la coherencia morfológica y rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.
- Revertir los procesos de degradación y/o destrucción del patrimonio urbano arquitectónico observado en el Centro y áreas de proximidad, optimizando el uso de las capacidades instaladas en la ciudad consolidada en cuanto a infraestructuras y equipamientos.

Art. 2 _ Ámbito del Inventario Centro.

El área comprendida se encuentra ubicada en Suelo Urbano Consolidado según la categorización de las Directrices Departamentales, dentro del área diferenciada “Centro” y “ Barrio Sur-Parque Rodó-Palermo, delimitada por las siguientes vías:

Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y República excluyendo los padrones 4931 y 4947. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Victor Haedo y Goes incluyendo los padrones 166593 y 166594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Calle Bv. Gral Artigas (acera oeste) entre Goes y Av. 18 de Julio. Calle Bv Gral Artigas (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Bv. España excluyendo el padrón 431581. Calle San Salvador (acera norte) entre Dr. Mario Cassinoni y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre San Salvador y Bv. España. Calle Bv. España (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Bv. España y Av. Gonzalo Ramírez. Calle Bv. España (ambos



frentes) entre Juan Paullier y Dr. Joaquín Requena incluyendo los padrones 23041, 23059, 23061 y 23064. Calle Durazno (ambos frentes) entre Dr. Joaquín Requena y Andes. Rbla Gran Bretaña (acera norte) entre Andes y Maldonado excluyendo espacios libres 811, 812, 840 y 841. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) entre Maldonado y San José. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Ciudadela y Florida. Calle Florida (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Paysandú incluyendo padrón 430224.

Art. 3 . _Componentes del Inventario Patrimonial Centro y áreas de proximidad.

Se consideran componentes del Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad las Áreas Patrimoniales, los Conjuntos Urbanos Protegidos, los Bienes de Interés Departamental, los Tramos Protegidos, los Espacios Protegidos, los Campos Visuales Protegidos y los Bienes Inmuebles catalogados con GPP 3 a incorporar en el Régimen Patrimonial. Se definen los componentes a partir de la identificación de valores arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos para los que se aplica lo establecido en el Título V del Libro II del presente Volumen.

Capítulo II

Bienes y espacios en Régimen Patrimonial en Suelo Urbano en el ámbito del Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad

Art. 4 . _ Normas generales

En el ámbito del Inventario y para los bienes y espacios en Régimen Patrimonial rigen las determinaciones correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en Régimen General más las siguientes condicionantes y/o las situaciones especialmente previstas a continuación:

Estacionamientos y acceso vehicular.-

Se admite un acceso vehicular con un ancho máximo de 4.5 metros cada 15m de frente del predio

Usos de la planta baja.-

En la planta baja de los edificios y en una franja de 3 metros de profundidad tomados desde la línea de edificación no se admiten sitios de estacionamiento ni cocheras.

Se promoverán plantas bajas activas, que brinden relación visual directa entre el espacio público y las actividades (se tendrá especial atención en la relación de permeabilidad visual de los vanos).

Se consideran como usos propios de las plantas bajas activas: hall de acceso, salones comunitarios, viviendas, locales de venta y/o atención al público, talleres, oficinas y todos aquellos que promuevan la interacción dinámica entre el espacio público y el privado.



El retiro voluntario o producto de afectación de ensanche no genera la posibilidad de estacionamientos en la acera.

Acordamientos

Rige acuerdo en predios linderos a edificios catalogados como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogados con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4.

Todo edificio que se construya lindero a un edificio catalogado como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4 deberá acordarse de la siguiente manera:

Sobre la línea de edificación la altura máxima admitida se extenderá como máximo hasta 3 metros de la divisoria del predio declarado de Interés Departamental o Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura de dicho edificio.

Ante situaciones especiales que por aplicación de esta disposición no se logre una adecuada resolución urbanística, se podrá presentar un trámite en consulta ante la oficina competente.

Alturas, usos preferentes, FOS y retiros: Rige lo establecido en las cartografías: Anexo 12_1, Anexo 12_2, Anexo 12_3 y Anexo 12_4

No se admite la sustitución de aquellos bienes catalogados con Grado de Protección 3 y 4 y Grado de Protección 2 situados en Conjuntos Urbanos Protegidos, Tramos Protegidos y Espacios de valor patrimonial.

Art. 5 . _ Se definen las siguientes Áreas de Régimen Patrimonial:

a) Área Patrimonial Avenida 18 de Julio: creada por el Decreto Departamental Nº 35.214 y sus modificativos.

b) Área Patrimonial Centro Norte, delimitada por:

Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y Vázquez excluidos padrones 4931 y 4947. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre Paysandú y Av. 18 de Julio excluidos padrones 815 y 7986. Av. Uruguay (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Calle Mercedes (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Calle Colonia (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Circunvalación Plaza Cagancha. Circunvalación Plaza Cagancha (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Circunvalación Plaza Cagancha y Río Negro. Calle Río Negro (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Colonia excluido padrón 6919. Calle Colonia (ambos frentes excluidos) entre Río Negro y Julio Herrera y Obes excluido padrón 5345. Calle Julio Herrera y Obes (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Av. 18 de Julio. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Julio Herrera y Obes y Andes. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Florida. Calle Florida (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Paysandú incluyendo padrón 430224.



c) Área Patrimonial Centro Sur, delimitada por:

Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre calle Andes y circunvalación Dr. Enrique Tarigo. Circunvalación Dr. Enrique Tarigo (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre circunvalación Dr. Enrique Tarigo y Santiago de Chile. Calle Constituyente (ambos frentes excluidos) entre Santiago de Chile y Dr. Javier Barrios Amorín. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre San José y Durazno, incluídos los padrones 1690, 1689, 1845 y 1846. Calle Durazno (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Andes. Rbla Gran Bretaña (acera norte) entre Andes y Maldonado excluyendo espacios libres 811, 812, 840 y 841. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) entre Maldonado y San José. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Ciudadela y Av. 18 de Julio.

Art. 6 . _Conjuntos Urbanos Protegidos.

Se definen como Conjuntos Urbanos Protegidos los siguientes sectores en el ámbito del Inventario Centro.

	ID CUP	Ámbito
1	AvUy	Av. Uruguay: padrones y espacios frentistas a Av. Uruguay entre Florida y Vázquez (ambas aceras, incluyendo el padrón N° 7024 y excluyendo los padrones N°4964 y 4970).
2	AvLIB	Av. Libertador: padrones y espacios frentistas entre Colonia y Cerro Largo (ambas aceras).
3	Av18J	Av. 18 de Julio: padrones y espacios frentistas entre Dr. Javier Barrios Amorín y Bv. Gral Artigas (ambas aceras, incluyendo los padrones N° 854, 167349, 21524, 21477, 21499 y excluyendo los padrones N° 815 y 905); Plaza de los Treinta y Tres y padrones frentistas a esta por Minas, Colonia y Magallanes (incluidos los padrones N° 738, 740, 741, 754, 862, 863, 864, 928); Dr. Emilio Frugoni: padrones y espacios frentistas a Dr. Emilio Frugoni entre Av. 18 de Julio y José Enrique Rodó (ambas aceras); Guayabos: padrones y espacios frentistas a la calle Guayabos entre Dr. Emilio Frugoni y Dr. Juan A. Rodríguez (ambas aceras); Eduardo Acevedo: padrones y espacios frentistas a la calle Eduardo Acevedo entre Av. 18 de Julio y José Enrique Rodó (ambas aceras, excluyendo los padrones N° 14973, 14954); Cnel. Federico Brandsen: padrones frentistas a Cnel. Federico Brandsen entre Av. Gral Rivera y Arenal Grande (ambas aceras); Av. 8 de Octubre: entre Av. 18 de Julio y Dr. Mario Cassinoni (acera noroeste).



4	BEP	Bv. España: padrones y espacios frentistas a Bv. España entre Juan D. Jackson y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras); Juan Paullier: padrones frentistas a la calle Juan Paullier entre Bv. España y Av. Gonzalo Ramírez (ambas aceras), Acevedo Díaz: padrones y espacios frentistas a la calle Acevedo Díaz entre Bv. España y San Salvador (ambas aceras).
5	CH	Charrúa: padrones y espacios frentistas a la calle Charrúa entre Juan Paullier y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras, excluyendo padrón N° 22505).
6	JP	Juan Paullier: padrones y espacios frentistas a la calle Juan Paullier entre Chaná y Charrúa (ambas aceras).
7	Pr	Edil Hugo Prato: escalinata, espacios y arbolado público entre Bv. Gral Artigas y Bv. España.
8	Ya	Yaro: padrones y espacios frentistas a la calle Yaro entre Maldonado y Durazno (ambas aceras), incluyendo los padrones N° 15772, 15812, 97962 y 10809.
9	DB	Don Bosco: entorno edificio Talleres Don Bosco incluyendo padrones y espacios frentistas a las calles Canelones entre Dr. Joaquín de Salterain y Dr. Joaquín Requena (ambas aceras); Dr. Joaquín de Salterain entre Canelones y Maldonado (ambas aceras); Maldonado entre Dr. Joaquín Requena y Dr. Joaquín de Salterain (ambas aceras) y Dr. Joaquín Requena entre Canelones y Maldonado (incluyendo los padrones N°22605, 22666, 23071, 22948).
10	NSE	Nuestra Señora de la Encina: padrones y espacios frentistas a calle Nuestra Señora de la Encina entre Magallanes y Salto (ambas aceras); Durazno: padrones y espacios frentistas a la calle Durazno entre Magallanes y Salto (ambas aceras); Lorenzo Carnelli: se incluyen los padrones N° 1730, 9634 y 409820.

Catalogación: Los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos de cada conjunto se asignan en las fichas y cartografías correspondientes: Anexo 5_1 y 5_2 (cartografías) y Anexos 5_3, 5_4, 5_5, 5_6, 5_7, 5_8, 5_9, 5_10 y 5_11(Fichas por CUP)

**Art. 7 . _Tramos Protegidos.**

Se definen como Tramos Protegidos los siguientes tramos de calles:

	ID	TRAMO	UBICACIÓN
1	TP_AD 12	Acevedo Díaz entre Chaná y Guaná	CORDÓN
2	TP_AL 03	Dr. Aquiles R. Lanza entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
3	TP_An 02	Andes entre Paysandú y Av. Uruguay	AP CENTRO NORTE
4	TP_An 03	Andes entre Av Uruguay y Mercedes	AP CENTRO NORTE
5	TP_An 04	Andes entre Mercedes y Colonia	AP CENTRO NORTE
6	TP_An 06	Andes entre 18 de Julio y San José	AP CENTRO SUR
7	TP_Ca 02	Canelones entre Florida y Andes	AP CENTRO SUR
8	TP_Ca 04	Canelones entre Convención y Wilson Ferreira Alduante	AP CENTRO SUR
9	TP_Ca 09	Canelones entre Héctor Gutierrez Ruiz y Zelmar Micheliní	AP CENTRO SUR
10	TP_Ca 11	Canelones entre Carlos Quijano y Dr. Aquiles Lanza	AP CENTRO SUR
11	TP_Ca 12	Canelones entre Dr. Aquiles Lanza y Ejido	AP CENTRO SUR
12	TP_Ca 17	Canelones entre Salto y Dr Lorenzo Carnelli	PALERMO
13	TP_Ca 18	Canelones entre Dr Lorenzo Carnelli y Minas	PALERMO
14	TP_Ca 32	Canelones entre Acevedo Díaz y Cassinoni	CORDÓN
15	TP_Ca 33	Canelones entre Cassinoni y Blvr. Artigas	CORDÓN
16	TP_Ch 02	Charrúa entre Gaboto y Dr. Emilio Frugoni	CORDÓN
17	TP_Ch 06	Charrúa entre Juan Manuel Blanes y Dr. Pablo de María	CORDÓN
18	TP_Ch 07	Charrúa entre Joaquín Salterain y Pablo de María	CORDÓN
19	TP_Ch 12	Charrúa entre Dr. Mario Cassinoni y Blvr. Artigas	CORDÓN
20	TP_ChN 01	Chaná entre Gaboto y Dr. Emilio Frugoni	CORDÓN
21	TP_ChN 07	Chaná entre Dr. Joaquin D. Salterain y Dr. Joaquín Requena	CORDÓN
22	TP_ChN 09	Chaná entre Paullier y Acevedo Díaz	CORDÓN
23	TP_ChN 10	Chaná entre Acevedo Díaz y Dr. Mario Cassinoni	CORDÓN
24	TP_ChN 11	Chaná entre Dr. Mario Cassinoni y Blvr. Artigas	CORDÓN
25	TP_Co 02	Convención entre Paysandú y Av. Uruguay	AP CENTRO NORTE
26	TP_Co 03	Convención entre Av. Uruguay y Mercedes	AP CENTRO NORTE
27	TP_Co 04	Convención entre Mercedes y Colonia	AP CENTRO NORTE



28	TP_Co 05	Convención entre Colonia y 18 de Julio	AP CENTRO NORTE
29	TP_Col 07	Colonia entre Paraguay y Gral Rondeau	AP CENTRO NORTE
30	TP_Col 12	Colonia entre Ejido y Germán Barbato	AP CENTRO NORTE
31	TP_CQ02	Carlos Quijano entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
32	TP_CQ03	Carlos Quijano entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
33	TP_Cu 02	Cuareim entre Paysandú y Av. Uruguay	AP CENTRO NORTE
34	TP_Cu 05	Cuareim entre Colonia y Av. 18 de Julio	AP CENTRO NORTE
35	TP_Cy 09	Constituyente entre Gaboto y Yaro	PALERMO
36	TP_De 02	Defensa entre Daniel Muñoz y Av. Uruguay	CORDÓN
37	TP_De 03	Defensa entre Av. Uruguay y Eduardo Victor Haedo	CORDÓN
38	TP_DM 01	Daniel Muñoz entre Defensa y Dr. Martin C. Martinez	CORDÓN
39	TP_Du 16	Durazno entre Dr. Lorenzo Carnelli y Minas	PALERMO
40	TP_Du 19	Durazno entre Gaboto y Yaro	PALERMO
41	TP_Du 20	Durazno entre Yaro y Dr. Emilio Frugoni	PALERMO
42	TP_Du 24	Durazno entre Juan Manuel Blanes y Dr. Pablo de María	PARQUE RODÓ
43	TP_EA 01	Eduardo Acevedo entre Av. Uruguay y Mercedes	CORDÓN
44	TP_EF 08	Dr. Emilio Frugoni entre Maldonado y Durazno	PALERMO
45	TP_Ej 02	Ejido entre Paysandú y Av. Uruguay	AP CENTRO NORTE
46	TP_Ej 06	Ejido entre Av. 18 de Julio y San José	AP CENTRO SUR
47	TP_Ej 07	Ejido entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
48	TP_ER 02	José Enrique Rodó entre Minas y Magallanes	CORDÓN
49	TP_ER 03	José Enrique Rodó entre Magallanes y Gaboto	CORDÓN
50	TP_ER 04	José Enrique Rodó entre Gaboto y Dr. Emilio Frugoni	CORDÓN
51	TP_ER 05	José Enrique Rodó entre Dr. Emilio Frugoni y Eduardo Acevedo	CORDÓN
52	TP_ER 12	José Enrique Rodó entre Dr. Joaquín de Salterain y Dr. Joaquín Requena	CORDÓN
53	TP_ER 15	José Enrique Rodó entre Acevedo Díaz y Dr. Mario Cassinoni	CORDÓN
54	TP_Es 03	Bv. España entre Dr. Joaquín de Salterain y Dr. Joaquín Requena	PARQUE RODÓ
55	TP_Es 04	Bv. España entre Dr. Joaquín Requena y Juan Paullier	PARQUE RODÓ



56	TP_FI 01	Florida entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
57	TP_FI 02	Florida entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
58	TP_GB 03	Agrm. German Barbato entre Av Uruguay y Mercedes	AP CENTRO NORTE
59	TP_GR 02	Hector Gutierrez Ruiz entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
60	TP_GR 03	Hector Gutierrez Ruiz entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
61	TP_GR 04	Hector Gutiérrez Ruiz entre Canelones y Maldonado	AP CENTRO SUR
62	TP_Gu 02	Guaná entre Juan D. Jackson y Juan Manuel Blanes	CORDÓN
63	TP_Gu 03	Guaná entre Juan Manuel Blanes y Pablo de María	CORDÓN
64	TP_Gu 05	Guaná entre Dr. Joaquin de Salterain y Dr. Joaquín Requena	CORDÓN
65	TP_Gu 09	Guaná entre Dr. Mario Cassinoni y Blvr. Artigas	CORDÓN
66	TP_HO 03	Julio Herrera y Obes entre Av. Uruguay y Mercedes	AP CENTRO NORTE
67	TP_HO 04	Julio Herrera y Obes entre Mercedes y Colonia	AP CENTRO NORTE
68	TP_HO 05	Julio Herrera y Obes entre Colonia y Av. 18 de Julio	AP 18 DE JULIO
69	TP_JBA 04	Dr. Javier Barrios Amorin entre Mercedes y Colonia	AP CENTRO NORTE
70	TP_JBA 05	Dr. Javier Barrios Amorin entre Colonia y 18 de Julio	AP CENTRO NORTE
71	TP_JDJ 07	Juan D. Jackson entre Maldonado y Durazno	PALERMO
72	TP_JMB 02	Juan Manuel Blanes entre Chaná y Guaná	CORDÓN
73	TP_JMB 04	Juan Manuel Blanes entre Charrúa y Canelones	CORDÓN
74	TP_JMB 05	Juan Manuel Blanes entre Canelones y Constituyente	PALERMO
75	TP_JP 11	Juan Paullier entre Chaná y Guaná	CORDÓN
76	TP_JP 12	Juan Paullier entre Guaná y Charrúa	CORDÓN
77	TP_JP 13	Juan Paullier entre Charrúa y Canelones	CORDÓN
78	TP_JP 18	Juan Paullier entre San Salvador y Av. Gonzalo Ramirez	PARQUE RODÓ
79	TP_JR 07	Dr. Joaquin Requena entre Ana Monterroso de Lavalleja y Palmar	TRES CRUCES
80	TP_JR 08	Dr. Joaquin Requena entre Palmar y Rivera	TRES CRUCES
81	TP_JR 10	Dr. Joaquin Requena entre José Enrique Rodó y Chaná	CORDÓN
82	TP_JR 13	Dr. Joaquín Requena entre Charrúa y Canelones	CORDÓN
83	TP_JS 03	Dr. Joaquín de Salterain entre Av. Gral. Rivera y José Enrique Rodó	CORDÓN
84	TP_JS 05	Dr. Joaquín de Salterain entre Chaná y Guaná	CORDÓN
85	TP_JS 06	Dr. Joaquín de Salterain entre Guaná y Charrua	CORDÓN



86	TP_Ju 01	Av. 18 de Julio entre Andes y Convención	AP 18 DE JULIO
87	TP_Ju 02	Av. 18 de Julio entre Convención y Wilson Ferreira Aldunate	AP 18 DE JULIO
88	TP_Ju 03	Av. 18 de Julio entre Wilson Ferreira Aldunate y Julio Herrera y Obes	AP 18 DE JULIO
89	TP_Ju 04	Av. 18 de Julio entre Julio Herrera y Obes y Río Negro	AP 18 DE JULIO
90	TP_Ju 05	Av. 18 de Julio entre Río Negro y Paraguay	AP 18 DE JULIO
91	TP_Ju 06	Av. 18 de Julio entre Paraguay y Plaza Cagancha	AP 18 DE JULIO
92	TP_Ju 07	Av. 18 de Julio entre Plaza Cagancha y Cuareim	AP 18 DE JULIO
93	TP_Ju 08	Av. 18 de Julio entre Cuareim y Yí	AP 18 DE JULIO
94	TP_Ju 09	Av. 18 de Julio entre Yí y Yaguarón	AP 18 DE JULIO
95	TP_Ju 10	Av. 18 de Julio entre Yaguarón y Ejido	AP 18 DE JULIO
96	TP_Ju 11	Av. 18 de Julio entre Ejido y Agrm. Germán Barbato	AP 18 DE JULIO
97	TP_Ju 12	Av. 18 de Julio entre Agrm. Germán Barbato y Santiago de Chile	AP 18 DE JULIO
98	TP_LC 05	Dr. Lorenzo Carnelli entre Nuestra Señora de la Encina y Durazno	PALERMO
99	TP_Ma 07	Maldonado entre Río Negro y Paraguay	AP CENTRO SUR
100	TP_Ma 09	Maldonado entre Hector Gutierrez Ruiz y Zelmar Michelini	AP CENTRO SUR
101	TP_Ma 11	Maldonado entre Carlos Quijano y Dr. Aquiles Lanza	AP CENTRO SUR
102	TP_Ma 15	Maldonado entre Dr. Javier Barrios Amorin y Q. F. Andres Martinez Trueba	PALERMO
103	TP_Ma 17	Maldonado entre Salto y Lorenzo Carnelli	PALERMO
104	TP_Ma 18	Maldonado entre Dr. Lorenzo Carnelli y Minas	PALERMO
105	TP_Ma 19	Maldonado entre Minas y Magallanes	PALERMO
106	TP_Ma 20	Maldonado entre Magallanes y Gaboto	PALERMO
107	TP_Ma 21	Maldonado entre Gaboto y Yaro	PALERMO
108	TP_Ma 22	Maldonado entre Yaro y Dr. Emilio Frugoni	PALERMO
109	TP_Ma 24	Maldonado entre Eduardo Acevedo y Juan D. Jackson	PALERMO
110	TP_Ma 25	Maldonado entre Juan D. Jackson y Juan Manuel Blanes	PARQUE RODÓ
111	TP_Ma 29	Maldonado entre Dr. Joaquin Requena y Juan Paullier	PARQUE RODÓ
112	TP_Ma 32	Maldonado entre Acevedo Diaz y Cassinoni	CORDÓN
113	TP_Ma 33	Maldonado entre Cassinoni y Blvr. Artigas	CORDÓN
114	TP_MC 14	Mario Cassinoni entre Maldonado y Hugo Prato	PARQUE RODÓ
115	TP_Me 01	Mercedes entre Florida y Andes	AP CENTRO NORTE



116	TP_Me 03	Mercedes entre Convención y Río Branco	AP CENTRO NORTE
117	TP_Me 04	Mercedes entre Río Branco y Julio Herrera y Obes	AP CENTRO NORTE
118	TP_Me 08	Mercedes entre Paraguay y Av. Gral. Rondeau	AP CENTRO NORTE
119	TP_Me 09	Mercedes entre Av. Gral. Rondeau y Cuareim	AP CENTRO NORTE
120	TP_Me 10	Mercedes entre Cuareim y Yi	AP CENTRO NORTE
121	TP_Me 15	Mercedes entre Dr. Javier Barrios Amorin y Vazquez	AP CENTRO NORTE
122	TP_Me 16	Mercedes entre Vazquez y Tacuarembó	CORDÓN
123	TP_Me 19	Mercedes entre Minas y Magallanes	CORDÓN
124	TP_Me 21	Mercedes , entre Gaboto y Tristán Narvaja	CORDÓN
125	TP_Mi 03	Minas entre Av. Uruguay y Mercedes	CORDÓN
126	TP_Mi 10	Minas entre Soriano y Canelones	CORDÓN
127	TP_Mi 11	Minas entre Canelones y Maldonado	PALERMO
128	TP_Mi 13	Minas entre Nuestra Señora de la Encina y Durazno	PALERMO
129	TP_MT 04	Q. F. Andres Martinez Trueba entre Canelones y Maldonado	PALERMO
130	TP_MT 05	Q. F. Andres Martinez Trueba entre Maldonado y Durazno	PALERMO
131	TP_NSE 01	Nuestra señora de la Encina entre Salto y Dr. Lorenzo Carnelli	PALERMO
132	TP_NSE 02	Nuestra señora de la Encina entre Dr. Lorenzo Carnelli y Minas	PALERMO
133	TP_Pa 02	Paysandú entre Andes y Convención	AP CENTRO NORTE
134	TP_Pa 09	Paysandú entre Av. Gral. Rondeau y Cuareim	AP CENTRO NORTE
135	TP_Pa 11	Paysandú entre Yi y Yaguarón	AP CENTRO NORTE
136	TP_Pa 19	Paysandú entre Minas y Magallanes	CORDÓN
137	TP_Pa 22	Paysandú entre Tristán Narvaja y Av. Fernández Crespo	CORDÓN
138	TP_Pa 23	Paysandú entre Av. Fernandez Crespo y Arenal Grande	CORDÓN
139	TP_Pa 24	Paysandú entre Arenal Grande y República	CORDÓN
140	TP_Par 04	Paraguay entre Mercedes y Colonia	AP CENTRO NORTE
141	TP_Par 06	Paraguay entre Av. 18 de Julio y San José	AP CENTRO SUR
142	TP_Par 07	Paraguay entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR



143	TP_Par 08	Paraguay entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
144	TP_Par 09	Paraguay entre Canelones y Maldonado	AP CENTRO SUR
145	TP_Par 10	Paraguay entre Maldonado y Durazno	AP CENTRO SUR
146	TP_PC 01	Plaza Cagancha acera oeste (circunvalación Plaza Cagancha y circunvalación Dr. Enrique Tarigo)	AP 18 DE JULIO
147	TP_PC 02	Plaza Cagancha acera norte (circunvalación Plaza Cagancha)	AP 18 DE JULIO
148	TP_PC 03	Plaza Cagancha acera sur (circunvalación Dr. Enrique Tarigo)	AP 18 DE JULIO
149	TP_PC 04	Plaza Cagancha acera este (circunvalación Plaza Cagancha y circunvalación Dr. Enrique Tarigo)	AP 18 DE JULIO
150	TP_PM 12	Dr. Pablo de María entre Bv. España y Durazno	PARQUE RODÓ
151	TP_RB 03	Río Branco entre Av. Uruguay y Mercedes	AP CENTRO NORTE
152	TP_RB 05	Río Branco entre Colonia y 18 de Julio	AP CENTRO NORTE
153	TP_RN 03	Río Negro entre Av. Uruguay y Mercedes	AP CENTRO NORTE
154	TP_Sa 01	Salto entre Constituyente y Bernabé Rivera	CORDÓN
155	TP_Sa 02	Salto entre Bernabe Rivera y Soriano	CORDÓN
156	TP_Sa 03	Salto entre Soriano y Canelones	CORDÓN
157	TP_Sa 04	Salto entre Canelones y Maldonado	PALERMO
158	TP_Sa 05	Salto entre Maldonado y Durazno	PALERMO
159	TP_SC 01	Santiago de Chile entre Av. 18 de Julio y San José	AP CENTRO SUR
160	TP_SC 02	Santiago de Chile entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
161	TP_SJ 03	San José entre Andes y Convención	AP CENTRO SUR
162	TP_SJ 04	San José entre Convención y Wilson Ferreira Aldunate	AP CENTRO SUR
163	TP_SJ 08	San José entre Paraguay y Hector Gutierrez Ruiz	AP CENTRO SUR
164	TP_SJ 09	San José entre Hector Gutierrez Ruiz y Zelmar Michelini	AP CENTRO SUR
165	TP_SJ 11	San José , entre Quijano y Aquiles Lanza	AP CENTRO SUR
166	TP_SJ 14	San José entre Santiago de Chile y Dr. Javier Barrios Amorin	AP CENTRO SUR
167	TP_So 07	Soriano entre Rio Negro y Paraguay	AP CENTRO SUR
168	TP_So 11	Soriano entre Carlos Quijano y Dr. Aquiles R. Lanza	AP CENTRO SUR
169	TP_So 13	Soriano entre Ejido y Santiago de Chile	AP CENTRO SUR
170	TP_So 15	Soriano entre Dr. Javier Barrios Amorín y Q. F. Andrés Martínez Trueba	CORDÓN
171	TP_So 16	Soriano entre Q. F. Andres Martinez Trueba y Salto	CORDÓN



172	TP_So 17	Soriano entre Salto y Dr. Lorenzo Carnelli	CORDÓN
173	TP_So 18	Soriano entre Dr. Lorenzo Carnelli y Minas	CORDÓN
174	TP-Ta 02	Tacuarembó entre Av. Uruguay y Mercedes	CORDÓN
175	TP_TN 02	Tristán Narvaja entre Paysandú y Av. Uruguay	CORDÓN
176	TP_Ur 09	Av. Uruguay entre Av. Gral. Rondeau y Cuareim	AP CENTRO NORTE
177	TP_Ur 10	Av. Uruguay entre Cuareim y Yi	AP CENTRO NORTE
178	TP_Ur 11	Av. Uruguay entre Yi y Yaguarón	AP CENTRO NORTE
179	TP_Ur 12	Av. Uruguay entre Yaguarón y Ejido	AP CENTRO NORTE
180	TP_Ur 13	Av. Uruguay entre Ejido y Agrm. Germán Barbato	AP CENTRO NORTE
181	TP_Ur 14	Av. Uruguay entre Agrm. Germán Barbato y Dr. Javier Barrios Amorín	AP CENTRO NORTE
182	TP_Ur 15	Av. Uruguay entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez	AP CENTRO NORTE
183	TP_Ur 19	Av. Uruguay entre Minas y Magallanes	CORDÓN
184	TP_Ur 20	Av. Uruguay entre Magallanes y Gaboto	CORDÓN
185	TP_Ur 21	Av. Uruguay entre Gaboto y Tristán Narvaja	CORDÓN
186	TP_WFA 02	Wilson Ferreira Aldunate entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
187	TP_WFA 03	Wilson Ferreira Aldunate entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
188	TP_Ya 04	Yaro entre Maldonado y Durazno	PALERMO
189	TP_Yi 04	Yí entre Mercedes y Colonia	AP CENTRO NORTE
190	TP_Yi 05	Yí entre Colonia y 18 de Julio	AP CENTRO NORTE
191	TP_ZM 01	Zelmar Michelini entre Av. 18 de Julio y San José	AP CENTRO SUR
192	TP_ZM 02	Zelmar Michelini entre San José y Soriano	AP CENTRO SUR
193	TP_ZM 03	Zelmar Michelini entre Soriano y Canelones	AP CENTRO SUR
194	TP_ZM 04	Zelmar Michelini entre Canelones y Maldonado	AP CENTRO SUR

Catalogación: Los Grados de Protección Patrimonial de cada padrón se detallan en la cartografía correspondiente al Anexo 6_1.



Art. 8 . _Espacios Protegidos.

Se definen como Espacios Protegidos los espacios detallados en los Anexos 6_1(cartografía) y 6_2 (listado):

- Espacio Libre N° 1310: Plazoleta Juan Ramón Gómez, delimitada por las calles Nuestra Señora de la Encina, Magallanes, Durazno y Minas.
- Espacio Libre N° 2114: Parque Gral. Líber Seregni, delimitado por las calles Daniel Muñoz, Joaquín Requena, Eduardo V. Haedo y Martín C. Martínez.
- Espacio Libre N° 915: Plazuela Profesor Arquitecto José P. Carré, delimitada por Bulevar España, San Salvador y Acevedo Díaz.

Art. 9 . _Campos Visuales Protegidos.

Se definen como Campos Visuales Protegidos los detallados en los Anexos 6_1 (cartografía) y 6_2 (listado)

Art. 10 . _Bienes de Interés Departamental.

Se definen de interés departamental los siguientes inmuebles identificados con los números de padrón correspondientes e incorpórese al listado general de Bienes de Interés Departamental.

	PADRÓN	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	GPP PROP.
1	544	Edificio Palacio Uruguay	Av. Uruguay 1524-36	4
2	868	Edificio Parma	Av. 18 de Julio 1645, esq. Minas	3
3	1171	Dispensario Liga Antituberculosa	Magallanes 1316-1320	4
4	4958	Edificio Maspons	Av. Uruguay 839	3
5	6871	Edificio Manzione	Río Negro 1520	3
6	6883	Edificio de renta del BSE	Av. Libertador 1458-64, Mercedes 1085, Paraguay 1451-69	3
7	7015	Centro Militar	Av. Libertador 1546	3
8	7214	Asociación de Empleados Civiles de la Nación	Mercedes 1178	3
9	7486	Edificio Teyma (ex Industrias Philips)	Av. Uruguay 1283	3
10	7743	Edificio Parella	Ejido 1383-1385	3
11	7883	Edificio en Uruguay 1360-64	Avenida Uruguay 1360-64	3



12	8303	Radio City Cine	Héctor Gutiérrez Ruiz 1269	3
13	8636	Centro de Protección de Choferes	Soriano 1217	3
14	14693	Edificio ex Sindicato Médico del Uruguay (Casmu)	Colonia 1936	3
15	21376	Edificio de la Liga Antituberculosa	Av. 18 de Julio 2175	3
16	22605	Escuela Artigas	Canelones 2095	4
17	23045	Edificio en Bv. España 2172	Bv. España 2172	3
18	23046	Edificio en Bv. España 2166	Bv. España 2166	3
19	134828	Edificio los Andes	Andes 1418	3
20	144220	Edificio Badán	Andes 1432	3
21	144221	Edificio en Andes 1424	Andes 1424	3
22	148020	Edificio Peluffo	Yí 1428	4
23	153016	Edificio Moncaut	Bv. España 2180	4

Catalogación: Los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos se asignan en las fichas y cartografía correspondientes: Anexo 7_1 (cartografía) y Anexo 7_2 (Fichas)

Art. 11 . _Bienes inmuebles a incorporar al Régimen Patrimonial.

Se incorporan al Régimen Patrimonial los bienes inmuebles, que se detallan en el Anexo 8_1 (cartografía) y Anexo 8_2 (fichas), identificados con los siguientes números de padrón, con los Grados de Protección Patrimonial indicados en dicha documentación y se añaden al listado vigente:

Padrones N° 473 - 546 - 615 - 627 - 691 - 693 - 696 - 703 - 721 - 725 - 762 - 820 - 821 - 822 - 837 - 840 - 847 - 897 - 982 - 1054 - 1061 - 1062 - 1063 - 1064 - 1080 - 1104 - 1105 - 1136 - 1287 - 1289 - 1414 - 1541 - 1717 - 1850 - 2358 - 2383 - 14279 - 14288 - 14338 - 14373 - 14405 - 14406 - 14413 - 14500 - 14508 - 14604 - 14607 - 14649 - 14650 - 14651 - 14655 - 15237 - 15316 - 15330 - 15331 - 15437 - 15450 - 15451 - 15481 - 15547 - 15644 - 15869 - 15872 - 15929 - 15936 - 15937 - 16503 - 20709 - 21148 - 21205 - 21296 - 21297 - 21299 - 21565 - 21760 - 21988 - 22030 - 22195 - 22283 - 22345 - 22656 - 23086 - 23096 - 23097 - 23098 - 23128 - 23129 - 23245 - 23472 - 33017 - 33161 - 48137 - 48207 - 48209 - 61941 - 61942 - 96385 - 101265 - 104622 - 104913 - 117898 - 158805 - 169706 - 171292 - 416168 - 417313 - 425399



Art. 12._ Avda. 18 de Julio y su área de influencia

Respecto a alturas, usos preferentes, F.O.S. y retiros, rige lo establecido en la cartografía Anexos 12_1, 12_2, 12_3 y 12_4 y las condicionantes especialmente previstas a continuación.

Alturas.

1) Para toda la Avenida y el área de influencia

El área de influencia de la avenida se extiende a la totalidad de las manzanas comprendidas entre la avenida 18 de Julio y la calle Brandzen, a la calle Brandzen y su entorno entre la avenida 18 de Julio y la calle Arenal Grande y a los predios frentistas a la avenida 8 de Octubre entre la avenida 18 de Julio y el bulevar General Artigas.

Rige 36 metros de altura máxima, pudiendo realizarse gálibo de 3,50 metros de altura retirado 3 metros del plano de fachada.

2) Avenida 18 de Julio y avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja. (Plaza Fabini)

Costado sur y esquinas sureste (avenida 18 de Julio y calle Río Negro) y suroeste (18 de Julio y calle Julio Herrera y Obes):

Altura máxima: 43,33 metros

Basamento: 5 metros referido al nivel del pavimento en el cruce de los ejes de la avenida 18 de Julio y la calle Río Negro.

Costado norte:

a) altura máxima: 50,96 metros.

b) basamento: 5,50 metros que corresponde tomarlo referido al nivel de pavimento en el cruce de los ejes de las calles Colonia y Julio Herrera y Obes.

Costado este:

a) altura máxima: 36,33 metros.

b) basamento: 5 metros referido al nivel del pavimento en el cruce de los ejes de la avenida 18 de Julio y la calle Río Negro.

Costado oeste y esquina noroeste (calles Colonia y Julio Herrera y Obes):

a) altura máxima: 40,94 metros.

b) basamento: 7,21 metros referido al nivel del pavimento en el cruce de los ejes de las calles Colonia y Julio Herrera y Obes.

A los efectos de la aplicación de lo establecido en este numeral, se entiende por basamento la faja



inferior del edificio en la que no se admiten cuerpos cerrados, salientes ni balcones.

3) Plaza Cagancha

Costado norte:

Altura máxima: 39,09 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida Rondeau y prolongación norte.

Avenida Rondeau entre plaza Cagancha y calle Colonia:

Altura máxima: 39,09 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida Rondeau y prolongación norte.

Costado este:

Altura máxima: 36,35 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación este.

Avenida 18 de Julio entre plaza Cagancha y calle Cuareim:

Altura máxima: 36,35 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación este.

Costado oeste:

Altura: 35,99 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación oeste.

Avenida 18 de Julio entre plaza Cagancha y calle Paraguay:

Altura máxima: 35,99 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce del eje de la avenida 18 de Julio y prolongación de la alineación oeste.

Costado sur:

Altura máxima: 36 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce de la calle Héctor Gutiérrez Ruiz y la prolongación de la alineación sur.

Calle Héctor Gutiérrez Ruiz entre plaza Cagancha y calle San José:

Altura máxima: 36 metros, referida al nivel del pavimento en el cruce de la calle Héctor Gutiérrez Ruiz y la prolongación de la alineación sur.

Construcciones sobre alturas fijadas en este artículo.

Sobre las construcciones que se ajusten a las alturas establecidas en los numerales 3) y 4) de éste artículo, se podrá construir un gálibo de altura máxima 4 metros retirado 4 metros del plano de fachada, prohibiéndose la invasión del retiro así determinado, con cuerpos cerrados salientes.

Sobre la última planta habitable establecida en éste artículo, sólo se admitirán construcciones



destinadas a sala de máquinas de ascensores, tanque de agua, caja de escalera, chimenea y ducto, que no sobrepasen en más de 5 metros, la altura de las plantas habitables y siempre que las mismas se organicen plásticamente con el resto del volumen edificado, recibiendo un tratamiento acorde con las fachadas principales del edificio.

Medianeras vistas.

Cuando como consecuencia de la aplicación de las disposiciones de este artículo, resulten medianeras vistas, éstas deberán realizarse con un tratamiento arquitectónico similar al de la fachada principal, prohibiéndose la fijación en las mismas de letreros de propaganda comercial.

Para los predios linderos a edificios catalogados como Bienes de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogados con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4, rige acuerdo obligatorio en altura.

Retiro frontal.

No rige afectación de retiro.

F.O.S.

100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo.

Uso preferente polifuncional. Se prioriza el uso comercial en conjunto con la localización de actividades financieras, administrativas y de servicios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.



Art. 13._ Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja

Respecto a alturas, usos preferentes, FOS y retiros, rige lo establecido en la cartografía Anexos 12_1, 12_2, 12_3 y 12_4 y las condicionantes especialmente previstas a continuación

Alturas.

Rigen las siguientes alturas obligatorias:

- a) Tramo Colonia a Mercedes: costado sureste 40 metros; costado noroeste 50 metros rige Régimen Patrimonial.
- b) Tramo Mercedes a Avda. Uruguay: costado sureste 45 metros; costado noroeste 48 metros rige Régimen Patrimonial.
- c) Tramo Uruguay a Paysandú: costado sureste 46 metros; costado noroeste 46 metros rige Régimen Patrimonial.
- d) Tramo Paysandú a Cerro Largo: costado sureste 44 metros; costado noroeste 44 metros.

Las construcciones deberán respetar el ensanche vigente para la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja.

Las alturas se tomarán referidas al nivel del pavimento en los puntos de cruce del eje de la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, con el eje de la calle que establece en primer término, para cada tramo.

No rige respecto a construcciones sobre alturas máximas u obligatorias lo establecido en las disposiciones generales. Solo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas de ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea. En la azotea no se permitirá instalar ningún elemento de publicidad. Tampoco se permitirá utilizar las paredes medianeras para tales fines.

Cuando los edificios existentes no se ajusten a las presentes disposiciones respecto a la altura, solo se autorizarán obras tendientes al mejoramiento higiénico y del aspecto interior o exterior del edificio, que no alteren su estructura resistente ni cambien sus límites volumétricos, no rigiendo lo establecido en el régimen general al respecto.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro.

F.O.S. 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional.

- 1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o



contaminación.

2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- * Afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- * Invasión del espacio público.

Capítulo III

Bienes y espacios en Régimen General en el ámbito del Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad

Art. 14._ Normas generales.

En el ámbito del Inventario y para los bienes y espacios en Régimen General rigen las determinaciones correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en Régimen General más las siguientes condicionantes y/o situaciones especialmente previstas a continuación:

Estacionamientos y acceso vehicular.- En la planta baja de los edificios y en una franja de 3 metros de profundidad tomados desde la línea de edificación, no se admiten sitios de estacionamiento, a excepción de un único acceso vehicular con un ancho máximo de 5 metros y locales habitables (Hall de acceso, SUM, viviendas, comercios, etc.). En los predios menores de 12 metros de frente se admite un acceso vehicular.

Alturas, usos preferentes, FOS y retiro: Rige lo establecido en la cartografía Anexos 12_1, 12_2, 12_3 y 12_4.

Acordamientos:

Rige acordamiento en predios linderos a un edificio catalogado como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4.

Todo edificio que se construya lindero a un edificio catalogado como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4 deberá acordarse de la siguiente manera:



Sobre la línea de edificación la altura máxima admitida se extenderá como máximo hasta 3 metros de la divisoria del predio declarado de Interés Departamental o Monumento Histórico Nacional. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura de dicho edificio.

Ante situaciones especiales que por aplicación de esta disposición no se logre una adecuada resolución urbanística, se podrá presentar un trámite en consulta ante la oficina competente.

Art. 15._ Avda Daniel Fernández Crespo - Avda. Agraciada

Alturas, usos preferentes, FOS y retiro: Rige lo establecido en la cartografía Anexos 12_1, 12_2, 12_3 y 12_4.

Altura.

En el tramo comprendido entre las calles Mercedes y 18 de julio, acera oeste rige altura 31m. No rige basamento ni retiro.

En el tramo comprendido entre las calles Mercedes y Paysandú incluídos los padrones N° 14202 y N° 14210 rige una altura de 36 mts debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida. Sobre la altura máxima se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales

Retiro Frontal. No rige afectación de retiro frontal.

F.O.S., 100 % de la superficie del predio.

Uso del Suelo. En la Avda. Daniel Fernández Crespo el uso preferente es el polifuncional. 1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Art. 16._ Centro

Para el área diferenciada Centro, de la Sección III, Zonificación Terciaria. Régimen General. Área Central, del Capítulo IV "Normas particulares", del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II "Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo", del Libro II "Instrumentos del ámbito departamental" Parte Legislativa, del Volumen IV rige:



Respecto a alturas, usos, FOS y retiros, rige lo establecido en los en la cartografía Anexos 12_1, 12_2, 12_3 y 12_4, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas:

En los predios frentistas a vías públicas con ancho menor o igual a 16 metros donde rige una altura máxima de 27 metros, los edificios que se proyecten deberán construir en la línea de edificación un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 4 metros del plano de fachada el edificio podrá completar la altura máxima establecida

Los padrones Nos. 166.593 y 20.751 podrán alcanzar en toda su extensión una altura máxima de 27 metros.

Para todos los edificios cuya altura sea igual o mayor a 27 metros se admitirá por encima de ésta la construcción de un gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

Los padrones Nos. 27.961 y 21.277, previamente a la realización de cualquier gestión de permiso de construcción, deberán presentar anteproyecto arquitectónico ante la oficina competente de la Intendencia de Montevideo.

Para el ámbito delimitado por Calle José Enrique Rodó (ambos frentes) entre calle Carlos Roxlo y Juan D. Jackson. Calle Juan D. Jackson (ambos frentes) entre José Enrique Rodó y Constituyente (excluyendo el padrón N° 15887). Calle Constituyente (ambos frentes) entre Juan D. Jackson y Carlos Roxlo rige:

1 Alturas.

Rige altura máxima de 11 mts (4 niveles más subsuelo) con acordamiento en planta y altura, se admite gálibo para los predios comprendidos en las Carpetas Catastrales de las manzanas siguientes: 428, 429, 430, 431, 782, 783, 784, 785, 789, 790, 791, 794, 797, 798, 799 y 800.

Acera Sur de la calle José E. Rodó: rige altura de 16,50 metros más gálibo, excepto la carpeta catastral N°783 y los padrones 15079, 15080 y 165978 (carpeta catastral N° 782), rige altura máxima de 11 metros.

Calle J. D. Jackson (ambos frentes): rige 16,50 metros más gálibo y acordamiento.

Calle Constituyente (ambos frentes): rige una altura máxima de 31 metros más gálibo, excepto la carpeta catastral N°797 que rige altura máxima de 11 metros.

2 - Balcones y cuerpos cerrados salientes – rige normativa según ancho de calles.

3 - Tratamiento de fachadas - El tratamiento de fachada posterior y lateral debe tener un tratamiento similar a la fachada principal.

4 - Plantas Bajas Activas - Las plantas bajas de todas las construcciones nuevas deberán ser permeables como mínimo en un 60% de la longitud de la fachada, de manera de generar continuidad espacial y visual de las actividades del local con el espacio público.



5 - *Acceso vehicular.* Se permitirá la ejecución de un acceso vehicular de hasta 4 metros de ancho cada 15 metros de frente del predio. Se debe atender al criterio de conformación de plantas bajas activas (Se entiende por planta baja activa aquella que incluye hall de acceso, SUM, viviendas, comercios, oficinas etc.)

6 - *Estacionamiento.* Rige Artículo D.223.360. (Estacionamientos- Consideraciones generales). En la planta baja en una franja de 3 metros de profundidad (tomados desde la línea de edificación) no se admiten sitios de estacionamiento.

7- *Instalaciones:*

Aplica lo establecido en el Art 223.202(3). (equipos de aire acondicionado) y Art D.4349.2 (Desagüe de los sistemas de aire acondicionado)

Todas las instalaciones auxiliares (tales como acondicionamientos, sala de calderas, tanques de agua, sala de máquinas, cajas de escaleras, chimeneas, porterías, obras de coronamiento, paneles solares, etc.) deben tener un diseño armónico e integrado con la arquitectura del edificio.

Uso del suelo:

Uso preferente polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación;

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias provocadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

3) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas.

Para el área comprendida entre Calle Paysandú (ambos frentes) entre Av. Daniel Fernández Crespo y calle Democracia incluidos los padrones N° 14221 y 14202. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Víctor Haedo y Goes, incluyendo los padrones N° 166593 y 166594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Bv. Gral Artigas (acera oeste) entre Goes y Av. 8 de Octubre. Av. 8 de Octubre (acera noroeste) entre Bv. Gral Artigas y Colonia. Calle Colonia (acera norte) entre Av. 8 de Octubre y Av. Daniel Fernández



Crespo. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (acera este) entre Colonia y Mercedes. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (ambos frentes) entre Mercedes y Paysandú, incluidos y los padrones N°14425, 14287, 143007 y 14289, rige:

1 Alturas

Rige altura 36 metros en:

Predios frentistas a la Terminal y Shopping Tres Cruces de las carpetas catastrales N° 1022, N° 1021, N° 1019, N° 1034 incluyendo padrones N° 120.109 y 113.740.

Predios de la carpeta catastral N°1045.

Predios frentistas a la calle Eduardo V. Haedo excepto de los predios padrones N° 21.049, N° 21.048, N° 22.546, N° 431.280 y N° 23.478. N°21147 N°420649 N°14624 N°426781 N°14464 N°416555 N°14457 N°14456 N°14455 N°14457 N°416555 N°1049

Predios frentistas a la Calle Fernández Crespo entre las calles Paysandú y Colonia excepto de los predios padrones N°14.202 y N°14.210.

Predios padrones N° 101.031, N° 101.032, N° 21.193, N° 21.192, N° 21.191, N° 21.190, N° 21.189, N° 21.163, N° 21.164, N° 21.195, N° 21.196, N° 21.197, N° 21.129 y N° 21.130.

Rige altura 21 metros en:

Predios frentistas a la Plaza Seregni correspondientes a las carpetas catastrales N°1050, N°1047 y N° 1048. Se excluye el padrón N°21085.

Predios de la carpeta catastral N°1040 y N°1041.

Calle Martín C. Martínez entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra (acera este)

Calle Daniel Muñoz entre Juan Paullier y Joaquín Requena (acera norte). Se excluye el padrón N°98618.

Calle Daniel Muñoz entre Martín C. Martínez y Defensa (ambos frentes). Se excluye el padrón N°20846

Avenida Uruguay entre Martín C. Martínez y Defensa (ambos frentes). Se excluyen los padrones N°57961 y N°23476.

Calle Eduardo V. Haedo entre Martín C. Martínez y Defensa (acera sur). Se excluye el padrón N°23478.

Calle Dr. Salvador Ferrer Serra entre Martín C. Martínez y Defensa (acera norte). Se excluye padrón N°20836.

Calle Juan Paullier entre Eduardo V. Haedo y Daniel Muñoz (acera este). Se excluye el padrón N°21061.



Alineación frontal. No rige el retiro frontal. Se admite el acordamiento en planta para los edificios a construir linderos a edificios patrimoniales catalogados como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4.

2 Balcones y cuerpos cerrados salientes – Rige normativa según ancho de calles.

3 Tratamiento de fachadas - El tratamiento de fachada posterior y lateral debe tener un tratamiento similar a la fachada principal.

4 Plantas Bajas Activas - Las plantas bajas de todas las construcciones nuevas deberán ser permeables como mínimo en un 60% de la longitud de la fachada, de manera de generar continuidad espacial y visual de las actividades del local con el espacio público.

5 Acceso vehicular. Se permitirá la ejecución de un acceso vehicular de hasta 4 metros de ancho cada 15 metros de frente del predio. Se debe atender al criterio de conformación de plantas bajas activas (Se entiende por planta baja activa aquella que incluye hall de acceso,SUM, viviendas, comercios,oficinas etc.

6 Estacionamiento. Rige **Artículo D.223.360.**_(Estacionamientos- Consideraciones generales). En la planta baja en una franja de 3 metros de profundidad (tomados desde la línea de edificación) no se admiten sitios de estacionamiento.

7 Instalaciones:

Aplica lo establecido en el Art 223.202(3)._(Los equipos de aire acondicionado) y Art D.4349.2_(Desagüe de los sistemas de aire acondicionado)

Todas las instalaciones auxiliares (tales como acondicionamientos, sala de calderas, tanques de agua, sala de máquinas, cajas de escaleras, chimeneas, porterías, obras de coronamiento, paneles solares, etc.) deben tener un diseño armónico e integrado con la arquitectura del edificio.

Art. 17_ Barrio Sur - Palermo - Parque Rodó

Para el área diferenciada Barrio Sur, Palermo y Parque Rodó, de la Sección III, Zonificación Terciaria. Régimen General. Área Central, del Capítulo IV “Normas particulares”, del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV rige:

Respecto a alturas, usos, FOS y retiros, rige lo establecido en los en la cartografía Anexos 12_1, 12_2, 12_3 y 12_4, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas:

Para todos los edificios de altura mayor o igual a 16,50 metros se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.



Para la calle Ejido entre las calles Maldonado y Durazno y para la calle Ejido, acera este, entre las calles Durazno y Gonzalo Ramírez rige un basamento calado o cerrado de 9 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 3 metros del plano de fachada el edificio podrá completar los 27 metros de altura. Sobre la altura establecida precedentemente se podrá optar por la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales. De optarse por la realización del gálibo establecido precedentemente, corresponderá el pago del precio compensatorio por mayor aprovechamiento de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo D.223.40 y su reglamentación

Uso del Suelo:

. En el área comprendida entre las calles Maldonado, Ejido, el Río de la Plata y la calle Ciudadela no se admitirá la implantación de nuevos locales con destino a Salas Velatorias ni ampliaciones de las ya existentes, por saturación.

Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Se incorporan al régimen patrimonial los predios comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Sur y Barrio Reus al Sur en el ámbito del Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad.

Para los predios bajo Régimen Patrimonial comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Sur y Barrio Reus al Sur rige lo establecido en el [Título V de las Normas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano](#).



Capítulo IV

Promoción, gestión y seguimiento

Art. 18._ Área de Promoción Cordón Norte

Definición del ámbito. Calle Paysandú (ambos frentes) entre Av. Daniel Fernández Crespo y calle Democracia incluidos los padrones N° 14221 y 14202. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Victor Haedo y Goes, incluyendo los padrones N° 166593 y 166594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Bv. Gral Artigas (acera oeste) entre Goes y Av. 8 de Octubre. Av. 8 de Octubre (acera noroeste) entre Bv. Gral Artigas y Colonia. Calle Colonia (acera norte) entre Av. 8 de Octubre y Av. Daniel Fernández Crespo. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (acera este) entre Colonia y Mercedes. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (ambos frentes) entre Mercedes y Paysandú, incluidos y los padrones N°14425, 14287, 143007 y 14289.

De los Proyectos de Detalle en el Área de Promoción Cordón Norte:

Las Carpetas catastrales N° 748, N° 754, N° 1045 y N° 1056 serán objeto de Proyectos de Detalle cuando los predios conformen unidades de actuación que igualen o superen los 3000 metros cuadrados. Se establecerá un régimen específico con la aprobación de cada proyecto de detalle que promueva mayor edificabilidad y alturas .

En todos los casos de aumento de altura sobre los máximos establecidos en el POT pagarán Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones si corresponde.

Art. 19._Estímulo a la rehabilitación patrimonial -

La Intendencia podrá implementar nuevos mecanismos de estímulo a la rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial, estableciendo las condiciones y procedimientos para llevarlo a cabo.

Art. 20._ Comisión Especial Permanente del Centro -

Se crea la Comisión Especial Permanente del Centro cuyos cometidos serán promover y coordinar las acciones conducentes a la puesta en valor y a la preservación de los bienes y espacios incluidos en el ámbito de las Áreas Patrimoniales creadas en el artículo 5 del presente Decreto.



Facultar a la Intendencia de Montevideo a reglamentar su integración y competencias, otorgando participación a instituciones públicas y privadas y a personas de reconocida idoneidad, relacionadas al tema de la protección y gestión del patrimonio cultural, en forma semejante a las Comisiones Especiales Permanentes de Áreas Patrimoniales hoy vigentes.

Art. 21._ Vigencia y Revisión -

El Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad tendrá vigencia mientras no se apruebe otro Instrumento de Ordenamiento Territorial que lo sustituya. Su previsión temporal es de 10 años a contar desde su aprobación, con una revisión parcial a los 5 años a contar desde el mismo momento.

Art. 22._ Seguimiento, control, evaluación y monitoreo -

Cometer a la Unidad de Protección del Patrimonio el seguimiento, control, evaluación técnica y organización de las instancias de monitoreo ciudadano de este Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondientes, en la forma que establezca la reglamentación.

Art. 23._ Determinaciones no sustanciales -

Declarar como determinaciones no sustanciales (artículo 29º inciso final Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes que, sin desnaturalizar las disposiciones que se aprueban por el presente Decreto, sea necesario realizar en la definición de grados de protección, Elementos Significativos y figuras de protección patrimonial, sea en el texto, Fichas y/o en la Cartografía de referencia, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental de Montevideo a iniciativa del Intendente de Montevideo.

ARTÍCULO 5. 2º._ Sustitúyase el artículo D.223.190 de la Sección II “Zonificación terciaria. Estructuradores” del Capítulo IV “Normas particulares”, del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D. 223.190._ Avenida 18 de Julio y su área de influencia.

Rige lo establecido en el Capítulo II “Bienes y espacios en Régimen Patrimonial en Suelo Urbano”, Título I “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad”, Apartado III “De los Inventarios”, del Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” Parte Legislativa del Volumen IV.”



ARTÍCULO 6 . Sustitúyase el artículo D.223.192 de la Sección II “Zonificación terciaria. Estructuradores” del Capítulo IV “Normas particulares”, del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D.223.192_ Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja.

Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes.

Para los siguientes tramos rige lo establecido en el Capítulo II “Bienes y espacios en Régimen Patrimonial en Suelo Urbano”, Título I “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad”, Apartado III “De los Inventarios”, del Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” Parte Legislativa del Volumen IV.”

- a) Tramo Colonia a Mercedes:
- b) Tramo Mercedes a Avda. Uruguay:
- c) Tramo Uruguay a Paysandú:
- d) Tramo Paysandú a Cerro Largo:

Para los siguientes tramos rigen las alturas obligatorias que se mencionan

- e) Tramo Cerro Largo a Galicia: costado sureste 43 metros; costado noroeste 45 metros.
- f) Tramo Galicia a La Paz: costado sureste 42 metros; costado noroeste 42 metros.
- g) Tramo La Paz a Valparaíso: costado sureste 44 metros; costado noroeste 31 metros, excepto el predio padrón en mayor área número 10.648 al que le rige altura obligatoria de 44 metros.
- h) Tramo Valparaíso a Nueva York: costado sureste 31 metros; costado noroeste 31 metros.
- i) Tramo Nueva York a Asunción: costado sureste 33 metros; costado noroeste 33 metros.
- j) Tramo Asunción a Lima: costado sureste 31 metros; costado noroeste 31 metros.
- k) Tramo Lima a Nicaragua: costado sureste 31 metros; costado noroeste 35 metros.
- l) Tramo Nicaragua a Venezuela: costado sureste 27 metros; costado noroeste 27 metros.
- m) Tramo Venezuela a Madrid: costado sureste 29 metros; costado noroeste 29 metros.
- n) La edificación en los predios frentistas a la calle Ramón Escobar, entre la calle Francisco Acuña de Figueroa y la Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja, tendrá la altura obligatoria de 27,65 metros con respecto a la cota de encuentro de la citada avenida y la calle Ramón Escobar. Quedan exceptuados de dicha altura el predio que forma esquina con la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja para el que rige la altura obligatoria determinada para dicha avenida y los predios padrones Nos.10.385, 10.386, 10.387, 10.362 y 10.363, últimos cinco predios hasta la esquina con la calle Francisco Acuña de Figueroa para los que rige una altura máxima de 9 metros.



Las construcciones deberán respetar el ensanche vigente para la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja.

Las alturas se tomarán referidas al nivel del pavimento en los puntos de cruce del eje de la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, con el eje de la calle que establece en primer término, para cada tramo.

No rige respecto a construcciones sobre alturas máximas u obligatorias lo establecido en las disposiciones generales. Solo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas de ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea. En la azotea no se permitirá instalar ningún elemento de publicidad. Tampoco se permitirá utilizar las paredes medianeras para tales fines.

Cuando los edificios existentes no se ajusten a las presentes disposiciones respecto a la altura, solo se autorizarán obras tendientes al mejoramiento higiénico y del aspecto interior o exterior del edificio, que no alteren su estructura resistente ni cambien sus límites volumétricos, no rigiendo lo establecido en el régimen general al respecto.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro.

Factor de Ocupación del Suelo, 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- * Afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- * Invasión del espacio público.

Las veredas se realizarán de acuerdo con las disposiciones vigentes, con baldosas calcáreas amarillas de 0,20 metros por 0,20 metros, a paños o barras.

Queda excluida de la presente reglamentación la manzana comprendida entre las calles Nueva York, Francisco Acuña de Figueroa y la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja (Carpeta Catastral Nº 582) por tratarse de edificios de interés patrimonial.

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.



Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

ARTÍCULO 7º. Sustitúyase el artículo D.223.193 de la Sección II “Zonificación terciaria. Estructuradores” del Capítulo IV “Normas particulares”, del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D.223.193. _Avda. Daniel Fernández Crespo - Avda. Agraciada.

Para el ámbito del “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad” rige lo establecido en el Capítulo II “Bienes y espacios en Régimen Patrimonial en Suelo Urbano”, Título I “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad”, Apartado III “De los Inventarios”, del Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” Parte Legislativa del Volumen IV.”

Para el resto de los predios rige:

Respecto a alturas, usos preferentes, FOS y retiros, rige lo establecido en los planos correspondientes.

Altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida. Sobre la altura máxima se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Avenida Agraciada: para el tramo comprendido entre la Avda. De Las Leyes y la calle Gral. Fausto Aguilar, rige una altura máxima de 16,50 metros. Para el tramo entre la calle Gral. Fausto Aguilar y el Bvar. Gral. Artigas, rige una altura máxima de 13,50 metros. Para el resto de la avenida, se establece una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida.

Para el tramo correspondiente al Régimen Patrimonial, rigen los artículos D.223.272.43 al D.223.272.67

Retiro Frontal. No rige afectación de retiro frontal.

F.O.S. 100 % de la superficie del predio.

Uso del Suelo. En la Avda. Daniel Fernández Crespo el uso preferente es el polifuncional. En la Avda. Agraciada el uso preferente es el polifuncional, excepto en el tramo correspondiente al Régimen Patrimonial, para el que rigen los artículos D.223.272.43 al D.223.272.67.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios ubicados en el **ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo**, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

ARTÍCULO 8._ Sustitúyase el artículo D.223.202 de la Sección III “Zonificación terciaria. Régimen general. Área Central” del Capítulo IV “Normas particulares”, del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D.223.202._Centro.

Para los predios incluidos en el ámbito del “Inventario Patrimonial Centro de Montevideo y áreas de proximidad” rige lo establecido en los Capítulos I y II, Título I, Apartado III del Libro III del Volumen IV.
”

Para el resto de los predios rige:

Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

PUDAN

Para las carpetas catastrales Nos. 147, 154, 161 y 168, comprendidas dentro de la zona del Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN), rigen los siguientes parámetros urbanísticos:

Alturas: Para los predios frentistas a la calle Galicia rige altura obligatoria 19 metros y para los predios frentistas a las calles Andes, Cerro Largo, Florida, Convención, Río Branco y Julio Herrera y Obes, rige altura máxima 19 metros, excepto que se opte por la construcción de torres como se indica en planos que lucen en el anexo 1, lámina L1, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

La altura mínima libre interior de Planta Baja deberá ser de 4,80 metros.

Retiros: No rigen, siendo obligatoria la alineación para los predios frentistas a la calle Galicia entre Florida y Julio Herrera y Obes, según se indica en planos que lucen en el anexo 1, lámina L5, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Rige 80 %.



Uso del suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

En las edificaciones de hasta 19 metros de altura se deberán incorporar elementos vegetales en la cubierta, para minimizar el denominado efecto “isla de calor” integrado al diseño del edificio.

Se admite la construcción de torres con los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas:

1) En predios esquina de superficie mayor a 1.300 metros cuadrados, se admitirá construir una torre de altura obligatoria 75 metros, con retiro obligatorio de 3 metros sobre la calle Galicia y de 5 metros sobre las calles perpendiculares a la misma. Deberá estar inscrita en una circunferencia de diámetro menor o igual a 35 metros, incluidas las salientes.

Si la torre se encuentra sobre el edificio de 19 metros, se admite edificar hasta 9.400 metros cuadrados habitables sobre el mismo. Si la torre es exenta desde Planta Baja, se admite edificar hasta 12.000 metros cuadrados habitables sin contar la Planta Baja.

2) Para el caso que se fusionen todos los predios de una manzana de las carpetas catastrales Nos. 147, 154, 161 y 168, se admitirá construir una única torre de altura obligatoria 120 metros, con retiro obligatorio de 3 metros sobre la calle Galicia, debiendo distar por lo menos 50 metros de la torre que exista o que cuente con permiso de construcción aprobado o en trámite, en la manzana contigua. La torre deberá estar inscrita en una circunferencia de diámetro menor o igual a 42 metros incluidas las salientes.

Si la torre se encuentra sobre el edificio de 19 metros se admite edificar hasta 25.200 metros cuadrados habitables sobre el mismo. Si la torre es exenta desde Planta Baja, se admite edificar hasta 28.800 metros cuadrados habitables sin contar la Planta Baja. Presentado el proyecto de edificación, se hará el cálculo del precio compensatorio para el caso de mayor aprovechamiento.

Para la carpeta catastral N° 167, comprendida dentro de la zona del Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN) rigen los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas: Para los predios padrones Nos. 5.257, 5.258 y 5.259 rige altura máxima 19 metros.

La altura mínima libre interior de Planta Baja deberá ser de 4,80 metros.

Retiro frontal: No rige, siendo obligatoria la alineación para los predios frentistas a la calle Galicia, según se indica en plano de alineaciones que luce en el anexo 1, lámina L5, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 100 %.

Uso del suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

En las edificaciones se deberán incorporar elementos vegetales en la cubierta, para minimizar el denominado efecto “isla de calor” integrado al diseño del edificio.

Para el predio padrón N° 5.256 se admite la construcción de un edificio con los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1, L3 y L4, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas: Rige altura obligatoria 19 metros.

Se admitirá la construcción de un edificio de altura 120 metros, medido desde el nivel cero (0) del piso terminado en Planta Baja, debiéndose retirar como mínimo 10 metros de la divisoria lindera al



Este con el predio padrón N° 5.257 a partir de los 19 metros de altura, y, deberá construirse una pasiva sobre la calle Río Branco. Dicha pasiva se retirará 3 metros del límite de propiedad o de la fachada principal del edificio, con una altura libre mínima de 8,50 metros, según se indica en plano que luce en el anexo 1, lámina L4, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Se admiten balcones y cuerpos cerrados salientes, cumpliendo con las normas vigentes.

Se admite la incorporación de elementos o estructuras de acondicionamiento natural separados como máximo 1,50 metros de los planos de fachada excluidos los cuerpos cerrados salientes.

El predio padrón N° 5.256 deberá pagar precio compensatorio por la mayor edificabilidad encima de los 19 metros de altura.

El proyecto arquitectónico a presentar deberá incluir el espacio público como luce en el plano anexo 1, lámina L1, del expediente N°6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo y estacionamiento subterráneo para 200 vehículos que se construirá.

El proyecto del espacio público establecerá una continuidad con el tramo del parque lineal “Parque Portuario” ubicado entre las calles Juan Carlos Gómez y Misiones.

La presentación del permiso de construcción deberá incluir el correspondiente proyecto y la aprobación previa por el Departamento de Acondicionamiento Urbano. El proyecto de estacionamiento deberá tener la aprobación del Departamento de Movilidad de la Intendencia de Montevideo.

Para las carpetas catastrales Nos. 147, 154, 161, 167 y 168:

- 1) Queda prohibida la instalación y funcionamiento de talleres mecánicos, navales o similares.
- 2) Quedan prohibidos los depósitos de mercaderías mayores a 200 metros cuadrados.
- 3) Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.
- 4) Se excluyen actividades que provoquen:
 - molestias generadas por efluentes;
 - baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos tales como muros ciegos sobre la calle;
 - repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;
 - afectaciones al sistema vehicular y el tránsito en general;
 - invasión del espacio público;
- 5) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas.
- 6) Queda prohibido cualquier tipo de construcción por encima de 75 y 120 metros de altura según corresponda, debiéndose integrar a la arquitectura del edificio las instalaciones auxiliares tales como sala de calderas, tanques de agua, sala de máquinas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, porterías, obras de coronamiento y paneles solares.
- 7) Para los predios mayores a 1.300 metros cuadrados se deberá destinar como mínimo 30 % de la superficie construida a uso residencial. Se permite ocupar hasta el 70 % de la Planta Baja con locales comerciales y el área restante deberá estar destinada a espacios de circulación vinculados a la vía pública. Se admitirán retranqueos con respecto a la línea de edificación de hasta el 60 % del ancho del predio, siempre que no deje al descubierto muros medianeros.



8) Las alturas máximas u obligatorias de las edificaciones se deberán medir, tomándose el nivel cero (0) en el piso terminado de Planta Baja y este nivel deberá cumplir con lo que establece el Decreto N° 29.686 de 1° de noviembre de 2001.

9) El área delimitada por las calles Rambla Franklin D. Roosevelt, Florida, Galicia y Río Branco, se deberá destinar a esparcimiento, admitiéndose destinar el subsuelo a estacionamiento colectivo.

Para el resto de los predios rige:

Alturas: En los predios frentistas a vías públicas con ancho menor o igual a 16 metros donde rige una altura máxima de 27 metros, los edificios que se proyecten deberán construir en la línea de edificación un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 4 metros del plano de fachada el edificio podrá completar la altura máxima establecida.

El predio padrón N° 120.109 en caso de fusionarse con los padrones Nos: 177.275 y 120.110, podrá alcanzar una altura máxima de 27 metros.

El predio padrón N° 113.740 en caso de fusionarse con el padrón N° 113.739, podrá alcanzar una altura máxima de 27 metros.

Los predios padrones Nos. 106.821, 20.760 y 20.759, en caso de fusionarse todos o algunos de ellos con el padrón N° 20.758, podrán alcanzar una altura máxima de 27 metros.

Los padrones Nos. 166.593 y 20.751 podrán alcanzar en toda su extensión una altura máxima de 27 metros.

Para todos los edificios cuya altura sea igual o mayor a 27 metros se admitirá por encima de ésta la construcción de un gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

Los padrones Nos. 27.961 y 21.277, previamente a la realización de cualquier gestión de permiso de construcción, deberán presentar anteproyecto arquitectónico ante la oficina competente de la Intendencia de Montevideo.

Uso del suelo: Uso preferente polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación;

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias provocadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

3) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas.

Para los predios frentistas a la Plaza Independencia, a la calle Florida al norte de la Plaza Independencia (acera este) y a la calle Ciudadela (acera este) rige Régimen Patrimonial del Suelo.



ARTÍCULO 9 Sustitúyase el artículo D.223.203 de la Sección III “Zonificación terciaria. Régimen general. Área Central” del Capítulo IV “Normas particulares”, del Título IV De las normas de régimen general en suelo urbano del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D.223.203_Barrío Sur Palermo - Parque Rodó.

Para los predios incluidos en el ámbito del “Inventario Patrimonial Centro de Montevideo y áreas de proximidad” rige lo establecido en los Capítulos I y II, Título I, Apartado III del Libro III del Volumen IV.

Para el resto de los predios rige:

Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas: Para todos los edificios de altura mayor o igual a 16,50 metros se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Al padrón N° 6.339 le rigen los siguientes parámetros urbanos:

Se admite una torre de altura máxima 34 metros medida en la mitad del frente del predio hacia la calle Convención únicamente válida dentro de la envolvente de acuerdo al gráfico que luce en el expediente N° 4149-005717-07 de la Intendencia de Montevideo, debiendo quedar alejada de todas las medianeras como mínimo 3 metros sin ocupar la porción triangular del terreno. Para el resto del predio rige altura máxima 15 metros, medidos en el punto medio del frente del predio hacia la calle Convención, debiendo ubicarse en un bloque paralelo al lado más largo del predio -hacia la rambla- y mantener 3 metros de distancia con el límite del predio con el padrón N° 6.338.

Todas las caras de la torre y el frente del bloque más bajo hacia la rambla deberán ser tratadas como fachadas. No se permitirá la construcción en la porción triangular del terreno determinada a-b-c en el gráfico antes aludido.

Para la calle Ejido, acera este, entre las calles Durazno y Gonzalo Ramírez rige un basamento calado o cerrado de 9 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 3 metros del plano de fachada el edificio podrá completar los 27 metros de altura. Sobre la altura establecida precedentemente se podrá optar por la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales. De optarse por la realización del gálibo establecido precedentemente, corresponderá el pago del precio compensatorio por mayor aprovechamiento de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo D.223.40 y su reglamentación.

Para la Avenida Julio Herrera y Reissig, en el tramo comprendido entre la calle Benito Nardone y la Avenida Sarmiento, rige una altura obligatoria determinada por un plano horizontal trazado a 22 metros de altura desde el punto medio del frente del padrón N° 93.119 de la manzana catastral N° 3.095, no admitiéndose la construcción de gálibo. Sólo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas para ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea, no rigiendo lo



establecido en las disposiciones generales.

Retiro Frontal: Para los predios frentistas a la Avenida Sarmiento, la calle Julio María Sosa y la Avenida Julio Herrera y Reissig rige retiro frontal de 4 metros, no admitiéndose el régimen de acordamiento de retiro frontal previsto para la zona.

Para los predios frentistas a la calle Dr.Luis Piera entre las calles Juan D.Jackson y Juan Manuel Blanes (correspondientes a la manzana catastral 3072) rige retiro frontal de 9,74 metros (plano N°20.524, expediente N° 6410-002119-04).

Uso del Suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios. En el área comprendida entre las calles Maldonado, Ejido, el Río de la Plata y la calle Ciudadela no se admitirá la implantación de nuevos locales con destino a Salas Velatorias ni ampliaciones de las ya existentes, por saturación.

Barrio jardín del Parque Rodó. Para las construcciones a realizarse dentro de la zona delimitada por las siguientes vías:

bulevar General Artigas,

calle San Salvador,

calle Acevedo Díaz,

calle 21 de setiembre,

serán de aplicación las siguientes disposiciones:

Alturas. La altura máxima de los edificios que se levanten en los predios integrantes del barrio jardín del Parque Rodó será de 13 metros. Los predios frentistas al bulevar General Artigas y al bulevar España, deberán respetar además una altura mínima de 7 metros. Dichas alturas se medirán a partir del punto medio de cada predio.

Retiros. Rigen 3 metros de retiro frontal y 3 metros de retiro en los laterales.

Niveles. Se respetará, dentro de lo posible, el nivel del terreno no pudiéndose desmontar la zona correspondiente al talud. En dicha zona, sólo se podrán realizar las obras que se enumeran en los párrafos siguientes, sujetas a las condiciones que en ellos se fijan.

Accesos. La ejecución de los accesos se hará de manera que no se destruya la unidad del talud, ni la forma del mismo, debiendo dominar en todos los casos la superficie enjardinada. Podrán ejecutarse los siguientes accesos:

a) Escalinata: para salvar el desnivel entre la vereda y la parte superior del talud, podrán ejecutarse escalinatas, las que deberán acompañar la pendiente natural del terreno. Los materiales a emplearse podrán ser piedra, losa de granito o material similar.

b) Entrada para peatones: para el acceso directo de los peatones desde la vereda hasta los edificios, podrá ejecutarse una entrada, la que no deberá tener un ancho superior a los 4 metros.

c) Entrada para vehículos: para el acceso de los garajes que se construyan en el subsuelo de los



edificios, se permitirá la ejecución de entradas a nivel, para vehículos. La suma de los anchos de las entradas de peatones y vehículos incluidos los garajes avanzados dentro de la zona de retiro, deberá ser inferior a la tercera parte del frente del solar.

Garajes. La construcción de locales para garaje en la zona correspondiente al retiro frontal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) su construcción se podrá realizar en aquellos predios cuyo nivel esté a dos o más metros por encima del nivel de la vereda.
- b) se permitirá avanzar con la construcción del garaje hasta una distancia de 1,50 metros de la alineación de la vía pública, no pudiendo su frente ocupar más de la cuarta parte del frente del solar.
- c) la altura total de la construcción será de 3 metros como máximo, medidos a partir del nivel de la vereda.

Enjardinado. Será obligatorio cubrir con césped la superficie correspondiente al talud, pudiendo completarse con motivos florales que armonicen con los demás predios.

Se respetarán los árboles de ornato existentes.

Cercos:

- a) con frente a la vía pública se construirá un cerco de piedra de 1 metro de altura en el punto medio del frente del solar el que no llevará verja alguna.
- b) en la zona del talud sólo se admitirá, como divisorias entre los predios, la plantación de cercos vivos formados con plantas de especies apropiadas, los que no podrán sobrepasar la altura de 1 metro.

Uso del suelo. Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

- 1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
- 2) 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 del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios bajo Régimen Patrimonial comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Sur y Barrio Reus al Sur rige lo establecido en el [Título V de las Normas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano](#).



ARTICULO 10- Sustitúyase el artículo D.223.235 del Capítulo I “Normas generales”, del Título V De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D.223.235. Áreas de Régimen Patrimonial.

Las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano se rigen por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora o Instrumentos de Ordenamiento Territorial que se elaborarán por el Departamento de Planificación, con los asesoramientos del caso, según lo dispuesto en el presente Plan.

Los límites de dichas áreas en los mencionados Planes Especiales o Instrumentos de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

1. Ciudad Vieja: rige lo establecido en los artículos D.223.272.18 al D.223.272.34, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja.
2. Barrio Sur: rige lo establecido en el artículo D.223.272.1 y siguientes, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección I, que constituye el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur.
3. Pocitos: Río de la Plata, calle 21 de Septiembre con exclusión de los predios frentistas a dicha calle, Bvar. Gral. Artigas al sur (acera este), Av. Mariscal Estigarribia, Bvar. Gral. Artigas al sur (ambos frentes) hasta la rambla Mahatma Gandhi, calle D. Cullén, Bvar. General Artigas (acera oeste), calle 21 de Setiembre (acera norte), avenida Julio Herrera y Reissig, calle San Salvador, Bvar. España, Bvar. Gral. Artigas (ambos frentes) hasta Av. Italia, Av. Brasil (ambos frentes), calle Presidente General Oscar Gestido (ambos frentes), calle Gabriel Pereira acera suroeste.
4. Carrasco y Punta Gorda: rige lo establecido en los artículos D.223.272.35 al D.223.272.42.2, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección III, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.
5. El Prado: rige lo establecido en los artículos D.223.272.43 al D.223.272.67 del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección IV, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Prado - Capurro.
6. Villa Colón (Lezica) –Colón-Pueblo Ferrocarril: camino Casavalle, calles Dr. Álvarez, Yegros, Lanús, C. Guerra, D. Basso, Niña, Lister, camino Melilla, camino de los Aviadores Civiles, camino de las Tropas a la Cuchilla Pereira, calles Gioia, Guanahaní, camino Fauquet, camino C. Colman, límite sureste del padrón N° 405.236, camino Vidiella (ambos frentes), camino Fortet, calle Fynn (ambos frentes) y vía férrea.
7. Barrio Reus al Sur: calle Durazno, calle Magallanes, Avenida Gonzalo Ramírez, calle Salto.
8. Barrio Reus al Norte: rige lo establecido en los artículos D.223.272.74 al D.223.272.92 del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección V, Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes.



9. 18 de Julio: todos los padrones frentistas a la Avenida 18 de Julio entre Andes y Barrios Amorín; Constituyente entre Santiago de Chile y Barrios Amorín y a las Plazas de Cagancha e Ing. Juan Pedro Fabini.

10. Centro Norte: Rige lo establecido en el Título I, Apartado I del Libro III del Volumen IV.

11. Centro Sur: Rige lo establecido en el Título I, Apartado I del Libro III del Volumen IV.

Mientras no se aprueben los Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora o Instrumentos de Ordenamiento Territorial mencionados, los límites y las normativas aplicables serán los establecidos en los artículos D.224.537.1 a D.224.537.10 (Barrio Reus Sur); artículos D.224.483.21 a D.224.483.32 (de la zona testimonial Pocitos Viejo); del Volumen IV del Digesto Departamental que se sustituye y las normas concordantes y complementarias que regulan las Comisiones Especiales Permanentes de Carrasco y Punta Gorda, Prado, Consejo Auxiliar de los Pocitos y Barrio Reus al Norte, creados por [decretos Nº 24.546](#) de 3 de mayo de 1990; [Nº 25.223](#) de 26 de setiembre de 1991; [Nº 25.289](#) de 24 de octubre de 1991 y [Nº 34.436](#) de 22 de noviembre de 2012 y resolución de la Intendencia de Montevideo Nº 1939 de 5 de junio de 1995; y el Área de Régimen patrimonial de Barrio Reus al Sur será de competencia de la División Planificación Territorial dependiente del Departamento de Planificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del [decreto Nº 30.565](#) de 4 de diciembre de 2003.”

ARTICULO 11._ Sustitúyase el artículo D.223.236 del Capítulo I “Normas generales”, del Título V De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art.D.223.236._ Condiciones de intervención.

Todas las obras de reforma, ampliación, restauración o nuevas que se realicen en cualquiera de las áreas de Régimen Patrimonial deberán integrarse a las características dominantes en la cuadra o manzana donde se implanten, sin que esto signifique subordinación estilística alguna. En ese sentido deberán contemplar, en todos los casos, que los elementos de composición arquitectónica tales como: volumen, espacio, materiales, escala, color, proporción entre vacíos y llenos u otros similares, armonicen plásticamente con el entorno existente en la cuadra o manzana.

Los Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora o los Instrumentos de Ordenamiento Territorial correspondientes, definirán en función de las características patrimoniales a preservar y desarrollar, los parámetros y criterios que deberán respetarse en los proyectos, según los Grados de Protección Patrimonial.”



ARTICULO 12._ Sustitúyase el artículo D.223.236.1 del Capítulo I “Normas generales”, del Título V De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. D.223.236.1._ Definiciones.

A los efectos de los Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora y/o Instrumentos de Ordenamiento Territorial, en las Áreas de Régimen Patrimonial se definen los siguientes conceptos:

- Grado de Protección Patrimonial.

Se entiende por tal la importancia testimonial del edificio, que puede estar dada por sus características morfológicas y/o tipológicas, por sus elementos significativos, por su integración al entorno urbano, por su importancia como elemento referencial urbano, por su significado histórico o cultural. La determinación del grado de protección patrimonial implica el nivel de intervención arquitectónica y fija las pautas para la actuación en cada uno de los edificios de acuerdo al grado asignado, en relación con el valor patrimonial a proteger.

Se establece una escala de catalogación que consta de cinco grados de acuerdo a los diferentes alcances de la protección que merezca el bien.

- Grado 0 - Sustitución deseable.

Inmueble con valores arquitectónicos o urbanísticos negativos, cuya sustitución se considera beneficiosa.

- Grado 1 – Sustitución posible.

Edificio que puede ser sustituido o sometido a una significativa reformulación que incluya un mejoramiento de su relación con el ambiente.

- Grado 2 – Protección ambiental.

Edificio que puede ser modificado conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos.

- Grado 3 – Protección estructural.

Edificio que debe ser conservado mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración, sus elementos significativos y sus características ambientales.

- Grado 4 – Protección integral.

Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente.

Sólo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.



- Elementos significativos.

Se consideran aquellas partes de las construcciones o de su equipamiento que revistan valores testimoniales, sea por la importancia que poseen en la caracterización del edificio, por sus calidades formales, por los materiales en que están realizadas, por su valor ornamental o por su significado histórico o cultural.

- Catálogo Patrimonial de Montevideo.

Será el repertorio de predios, edificios, tramos, espacios, objetos, visuales y áreas de cautela catalogados como monumentos históricos, bienes patrimoniales o poseedores de elementos significativos. El catálogo supone la evaluación de cada uno de los edificios o tramos incluidos y la determinación de su valor testimonial con la consiguiente asignación del grado de protección patrimonial. El Catálogo Patrimonial es considerado una fuente de información y una herramienta de protección.

- Altura máxima.

Será la altura máxima hasta la que podrá edificarse, considerándose como tal la distancia vertical entre el nivel de la acera en el punto medio de la alineación oficial del predio y el nivel superior de la losa del último piso habitable. En aquellos casos en que existan pretilas de una altura superior a los 0,30 metros, la altura máxima se medirá hasta el nivel superior de dicho pretil.

- Restauración.

Se considera el conjunto de obras especializadas que tienen como finalidad la conservación y consolidación de una construcción, así como la preservación o reposición de la totalidad o parte de su concepción original o correspondiente a los momentos más significativos de su historia. Incluye el restablecimiento integral, en sus materias y formas, de las disposiciones arquitectónicas y ornamentales arruinadas o destruidas, de las cuales quedan huellas indudables de autenticidad.

- Conservación o Mantenimiento.

Conjunto de medidas destinadas a salvaguardar y prevenir la degradación de un edificio, incluyendo la realización de las obras de mantenimiento necesarias para el correcto funcionamiento de todas las partes y elementos del mismo.

- Reparación o Consolidación.

Trabajos ejecutados en un edificio para asegurar su perennidad sin modificar su aspecto.



- Acondicionamientos.

Se consideran como tales a aquellos elementos accesorios a las construcciones que cumplan con una función específica, que podrá ser de protección, de acondicionamiento térmico o lumínico, que no formen parte de la construcción original y que por su naturaleza revistan el carácter de removibles. La utilización de estos acondicionamientos supone su adaptación a destinos o necesidades diferentes del original.

- Reforma o Rehabilitación.

Se consideran como tales toda obra que se realice en una construcción existente manteniendo los aspectos esenciales de la traza de origen.

- Ampliación.

Toda obra que se realice en una edificación existente y que implique el aumento de la superficie construida o de su volumen.

- Sustitución.

Cualquier obra que se realice en un predio donde existan edificaciones y que implique la demolición de las mismas para emplazar en su lugar las nuevas construcciones.

- Demolición.

Será la eliminación total de las construcciones en el predio.

- Área de Rehabilitación Integrada.

Refiere a un sector del tejido urbano para el que se priorizan actuaciones sobre el espacio público y el espacio edificado, de modo de optimizar la gestión, con el objetivo de lograr su rápida recuperación urbana, para que actúen de este modo como elementos impulsores de la recuperación general del área patrimonial.”

ARTÍCULO 13. _ Sustitúyase el artículo D.223.236.3 del Capítulo I “Normas generales”, del Título V De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:



“Art. D.223.236.3_ Aplicación de la Regulación de Zona o de la Regulación de catálogo.

Se establecen dos códigos y modos de gestión articulados entre sí que se aplican según cada caso en función del tipo de obra a realizar, y su catalogación a través de la pertenencia o no a un Conjunto Urbano Protegido, Tramo Protegido, espacio de valor patrimonial y la asignación del Grado de Protección Patrimonial.

Según el Grado de Protección Patrimonial, la pertenencia a un Conjunto Urbano Protegido, Tramo Protegido, espacio de valor patrimonial y el tipo de obra a realizar, se establecen los siguientes cuadros indicativos de la aplicación de la Regulación de Zona o Regulación de Catálogo:

CUADRO 1_CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS, TRAMOS PROTEGIDOS Y ESPACIOS DE VALOR PATRIMONIAL

Grado de Protección	Restauración	Conservación o Mantenimiento	Reparación o Consolidación	Acondicionamiento	Reforma o Rehabilitación	Ampliación	Sustitución
4	RZ	RZ	RZ	RC	RC	NO	NO
3	RZ	RZ	RZ	RC	RC	RC	NO
2	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RC	NO
1	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RC
0	RZ	RZ	RZ	RZ	RC	RC	RC

CUADRO 2_TRAMOS NO PROTEGIDOS

Grado de Protección	Restauración	Conservación o Mantenimiento	Reparación o Consolidación	Acondicionamiento	Reforma o Rehabilitación	Ampliación	Sustitución
4	RZ	RZ	RZ	RC	RC	NO	NO
3	RZ	RZ	RZ	RC	RC	RC	NO
2	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RC	RC
1	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ
0	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ	RZ

REFERENCIAS

RZ Regulación de Zona. Autorización por procedimiento administrativo de la oficina patrimonial competente.

RC Regulación de Catálogo. Autorización por procedimiento de evaluación específica de la oficina patrimonial competente.

NO Obra no autorizada, con excepción de los casos en que el Catálogo Patrimonial prevea lo contrario.



ARTÍCULO 14. Sustitúyase el artículo D.223.236.4 “Figuras de protección patrimonial” del Capítulo I “Normas generales”, del Título V De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Figuras de protección patrimonial.

BIEN DE INTERÉS DEPARTAMENTAL: Son aquellas construcciones, espacios o elementos urbanos, poseedores de valores intrínsecos particularmente relevantes de tipo arquitectónico, urbanístico, histórico o cultural, que dada su naturaleza, representan hitos urbanos en los que la ciudad y sus ciudadanos se reconocen.

BIEN DE INTERÉS MUNICIPAL: Son aquellas construcciones, espacios, o elementos urbanos, poseedores de valores intrínsecos particularmente relevantes desde el punto de vista cultural, que dada su naturaleza son significativos para una comunidad local.

CONJUNTO URBANO PROTEGIDO: Son aquellos predios (incluyendo sus edificaciones, jardines o espacios libres), objetos y espacios públicos, que conforman un conjunto relevante por sus valores compositivos, decorativos, constructivos, paisajísticos, históricos o simbólicos.

JARDÍN PROTEGIDO: Se trata de aquellos espacios abiertos donde el conjunto de la vegetación y/o los elementos ornamentales y equipamiento que lo caracteriza poseen valores patrimoniales y paisajísticos a reconocer.

TRAMO PROTEGIDO: Sector de una calle conformado por los planos verticales frontales de las edificaciones, los espacio públicos, la calzada, las aceras y el equipamiento existente en el mismo a lo largo de todo su desarrollo, que debido a sus características morfológicas, sus características urbanas, elementos significativos y visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico o cultural, se considere que posee valores testimoniales.

ESPACIO PROTEGIDO: Será aquel que debido a sus características morfológicas, sus características urbanas, sus elementos significativos, las visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico o cultural, se considere que posee valores testimoniales.

OBJETO PROTEGIDO: Será aquel elemento de valor significativo no identificable a través del nomenclátor oficial o un número de padrón.

CAMPO VISUAL PROTEGIDO: Será aquel que salvaguarde para la apreciación pública los campos de visión de elementos referenciales del territorio.”



ARTÍCULO 15. _Sustitúyase el artículo D.223.241 “Acondicionamiento de baldíos” del Capítulo I “Normas generales”, del Título V De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” Parte Legislativa, del Volumen IV el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Acondicionamiento de baldíos.

Los predios baldíos existentes serán cerrados con un cerco de mampostería o vegetal, que armonice con las características generales del entorno.

No se admitirá la realización de estacionamientos colectivos a cielo abierto en un área que supere el 50% de la superficie del predio.”

ARTICULO 16 ° _ Incorpórase en el Art. 224.537.25.12, el inciso 98, 99, 100, 101 y 102 de la Sección VII “De la protección de bienes y entornos urbanos de especial valor testimonial”, Capítulo IV “Del Ordenamiento Edificio”, del Título XI “Urbanismo”, del Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Parte Legislativa del Volumen IV, el que quedará redactado de la siguiente manera.

“98) Bienes de Interés Departamental

	PADRÓN	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	GPP PROP.
1	544	Edificio Palacio Uruguay	Av. Uruguay 1524-36	4
2	868	Edificio Parma	Av. 18 de Julio 1645, esq. Minas	3
3	1171	Dispensario Liga Antituberculosa	Magallanes 1316-1320	4
4	4958	Edificio Maspons	Av. Uruguay 839	3
5	6871	Edificio Manzione	Río Negro 1520	3
6	6883	Edificio de renta del BSE	Av. Libertador 1458-64, Mercedes 1085, Paraguay 1451-69	3
7	7015	Centro Militar	Av. Libertador 1546	3
8	7214	Asociación de Empleados Civiles de la Nación	Mercedes 1178	3
9	7486	Edificio Teyma (ex Industrias Philips)	Av. Uruguay 1283	3
10	7743	Edificio Parella	Ejido 1383-1385	3
11	7883	Edificio en Uruguay 1360-64	Avenida Uruguay 1360-64	3



12	8303	Radio City Cine	Héctor Gutiérrez Ruiz 1269	3
13	8636	Centro de Protección de Choferes	Soriano 1217	3
14	14693	Edificio ex Sindicato Médico del Uruguay (Casmu)	Colonia 1936	3
15	21376	Edificio de la Liga Antituberculosa	Av. 18 de Julio 2175	3
16	22605	Escuela Artigas	Canelones 2095	4
17	23045	Edificio en Bv. España 2172	Bv. España 2172	3
18	23046	Edificio en Bv. España 2166	Bv. España 2166	3
19	134828	Edificio los Andes	Andes 1418	3
20	144220	Edificio Badán	Andes 1432	3
21	144221	Edificio en Andes 1424	Andes 1424	3
22	148020	Edificio Peluffo	Yi 1428	4
23	153016	Edificio Moncaut	Bv. España 2180	4



99) Conjuntos Urbanos Protegidos.

Se identifican y declaran como Conjuntos Urbanos Protegidos los sectores indicados en la tabla del “Título I” denominado “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad” en el Apartado III “De los Inventarios”, Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, cuyo contenido se formulan en el artículo 3 del presente Decreto.

100) Tramos Protegidos.

Se identifican y declaran como los Tramos Protegidos, los tramos indicados en la tabla del “Título I” denominado “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad” en el Apartado III “De los Inventarios”, Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, cuyo contenido se formulan en el artículo 3 del presente Decreto.

101) Campos Visuales Protegidos.

Se identifican los Campos Visuales Protegidos, indicados en la tabla “Título I” denominado “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad” en el Apartado III “De los Inventarios”, Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, cuyo contenido se formulan en el artículo 3 del presente Decreto.

102) Bienes catalogados con Grados de Protección Patrimonial 3.

Se identifican y declaran como bienes protegidos los bienes inmuebles indicados en la tabla “Título I” denominado “Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad” en el Apartado III “De los Inventarios”, Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, cuyo contenido se formulan en el artículo 3 del presente Decreto.

2°._ Autorízase a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto.

3°._ Lo dispuesto en el presente Decreto comenzará a regir a partir de....

4°._ Comuníquese, etc.