



INTENDENCIA DE MONTEVIDEO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
DIVISIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, PROTECCIÓN Y MEJORA DE POCITOS

MEMORIA DE ORDENACIÓN



UNIDAD DE PROTECCIÓN DEL
PATRIMONIO



OFICINA DEL ÁREA PATRIMONIAL
CONSEJO AUXILIAR DE LOS POCITOS

OCTUBRE 2021

VOLUMEN II

MEMORIA DE ORDENACIÓN



CRÉDITOS

Autoridades

Intendente de Montevideo: Ing. Carolina Cosse

Secretaria General: Ing. Agr. Olga Otegui

Departamento de Planificación: Dr. Arq. Luis Oreggioni

División Planificación Territorial: Arq. Mara Moya

Integrantes del Consejo Auxiliar de los Pocitos (2019)

Presidente: Arq. Alejandro Baptista

Vice Presidente: Arq. Christian Kutscher

Coordinación Ejecutiva: Mag. Arq. Alma Varela.

Arq. Mauricio Sanz (interino)

Arq. Leonardo Adipe

Sr. Daniel Pisani (Alternó)

Sra. Carmen Aramburú (Alternó)

Sra. Ana Santos

Prof. M.ª Sara Ribero (Alternó)

Mag. Arq. Miriam Hojman

Arq. Aldo D'Agosto

Arq. Mariana Añón (Alternó)

Arq. Gabriel Mazzucchelli

Arq. Roberto Bergara



Redacción Definitiva

Coordinación General: Mag. Arq. Ernesto Spósito
Unidad de Protección del Patrimonio - Equipo Técnico
Arq. Mariana Alberti
Arq. Jimena Abraham
Arq. Carolina Pécora
Bach. Lucía Echavarría
Bach. Silvina Porro
Bach. Belén Rondeau

Oficina Área Patrimonial Pocitos - Responsables
Mag. Arq. Alma Varela (desde 2015)
Mag. Arq. Adriana Sapelli (2013-2015)
Arq. Manuel Aguado (2001- 2012)
Oficina Área Patrimonial Pocitos - Equipo Técnico
Bach. Ana Lucía Álvarez
Bach. Agustina Taroco
Bach. Camila Ramas
Bach. Rodrigo Guadalupe
Bach. Viviana Carve
Bach. Mario Lebrato
Bach. Nadia Feller
Bach. Cristoffer Fajardo
Bach. Andrea Fernandez

Apoyo Administrativo
Prof. Carlos Echazarreta

Unidad de Planificación de Movilidad
Lic. Richard Delgado (Responsable)
Arq. Patricia Abreu

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial
Mag. Arq. Pablo Sierra (Asesor Informe Ambiental Estratégico)

Unidad de Normas Técnicas
Arq. Silvia Videla

Servicio de Geomática - Asesoría Sistema de Información Geográfica
Ing. Agrim. Fabián Barbato (2020-2021)
Ing. Agrim. Ricardo Martínez



Redacción Preliminar

Coordinación General: Arq. Sara Abdala
Arq. Gustavo Aller
Mag. Arq. Ernesto Spósito
Responsable I.M.M.: Arq. Manuel Aguado

Equipo Externo Contratado

Redactores Responsables: Arq. Angela Perdomo
Dr. Arq. Pablo Ligrone
Proyectos de Detalle: Arq. Ricardo Guguich
Arq. Andres Rubilar
Arq. Raúl Velazquez

Ayudantes

Arq. José Domínguez
Arq. Carla Antón
Arq. Alicia Dauría
Arq. Marco Carlo
Arq. Sabrina De Souza
Bach. Ivana Dini
Bach. Natalia Guguich
Bach. Federico Simón
Ayud. De Arq. Beatriz Carlevaro

Responsable de Inventario Patrimonial: Dr.Arq. William Rey

Equipo de Inventario
Arq. Yolanda Boronat
Arq. Liliana Carmona
Arq. Carlos Baldoira
Fotografía Arq. Silvia Montero

Asesores

Vialidad y Tránsito: Ing. Ariel Nieto
Valor del Suelo: Sr. Julio Villamide
Paisajismo: Ing. Agron. Joaquín Carriquiri
Catastro y Altimetría: Ing. Agrim. Fernando Cortabarría



ÍNDICE

CAPÍTULO II.1 ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN

- II.1.1 INTRODUCCIÓN
- II.1.2 OBJETIVOS
- II.1.3 ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO II.2 ORDENACIÓN POR VÍA NORMATIVA

- II.2.1 DEFINICIÓN DE ZONAS, VÍAS Y DETERMINACIONES NORMATIVAS
- II.2.2 EVALUACIÓN DE “PREDIOS ESPECIALES”

CAPÍTULO II.3 OPERACIONES Y REGULACIÓN DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- II.3.1 VALORACIÓN PATRIMONIAL EN EL ÁREA

CAPÍTULO II.4 LA MOVILIDAD Y EL SISTEMA VIAL

- II.4.1 HACIA UNA GESTIÓN EFICIENTE DE LA MOVILIDAD
- II.4.2 LA INFRAESTRUCTURA PARA EL TRÁNSITO

CAPÍTULO II.5 OPERACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

- II.5.1 ESPACIOS LIBRES, PLAZAS Y PLAZUELAS
- II.5.2 ESPACIOS EN EL VIARIO

ANEXO 01 PREDIOS ESPECIALES

ANEXO 02 INVENTARIO PATRIMONIAL

ANEXO 03 HERRAMIENTAS DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN



CAPÍTULO II.1 ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN

II.1.1 INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Pocitos (PEOPM Pocitos) constituye un instrumento de la planificación derivada del "Plan Montevideo". El Digesto Departamental de Montevideo en su artículo D.223.50, establece que los Planes Especiales de Ordenación “son los referidos a estudios parciales del territorio departamental, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una dimensión más concreta...” mencionando entre otros el Plan Especial de Ordenación Protección y Mejora de Pocitos¹. Este instrumento tendrá el carácter de “instrumento especial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible” y dentro de ese género será un Plan Parcial a ser aprobado por el Gobierno Departamental, según lo dispuesto en la Ley Nº 18.308, Artículo 20.

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 y establece entre los lineamientos a seguir el de atender aquellas áreas poseedoras de valores patrimoniales derivados de su coherencia morfológica y con rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.

En el marco de estos lineamientos, el PEOPM Pocitos (Plan Parcial) constituye un instrumento para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Montevideo (Plan Local) y de acuerdo a lo establecido por el mismo (Artículo D.223.51), la finalidad será la ordenación del Área del PEOPM Pocitos, principalmente la identificación, valoración, protección y mejora del patrimonio arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental. Asimismo se propone preservar y poner en valor el tejido urbano existente, perfeccionar la ordenación de los usos del suelo, del espacio edificado, del espacio público, el suelo baldío y la trama urbana, en especial elaborando mejoras normativas.

¹ El PEOPM – Pocitos se insertó en un conjunto de cinco planes especiales cuya realización fue prevista en el Plan Montevideo. Estos planes se correspondían con las áreas de carácter histórico patrimonial, hoy Áreas Patrimoniales: Ciudad Vieja, Carrasco-Punta Gorda, Prado-Capurro y Colón - Villa Colón - Pueblo Ferrocarril.



II.1.2 OBJETIVOS

En función de los avances del Plan se consolidan los siguientes objetivos en base a los cuales se formula la propuesta de ordenación.

- Proteger y poner en valor el patrimonio cultural existente (más específicamente arquitectónico y paisajístico), integrándolo a los procesos de desarrollo de actividades económicas, a las lógicas de una gestión realista de los mismos y al contexto del ambiente.
- Preservar y poner en valor el tejido urbano existente.
- Perfeccionar la ordenación de los usos del suelo, del espacio edificado, del espacio público, el suelo baldío y la trama urbana, elaborando mejoras normativas.
- Actualizar y ampliar el inventario patrimonial del área.
- Proponer acciones para calificar los espacios públicos, mejorando la imagen del paisaje urbano en función de las peculiaridades a preservar.
- Impulsar la correcta accesibilidad y movilidad interna en el área.

II.1.3 ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN

La ordenación del territorio en términos patrimoniales –y su correlato en la regulación– se sustenta en su caracterización urbana, singularidad patrimonial, histórica y ambiental de las diferentes zonas, tramos, conjuntos y entornos de espacios públicos y en el valor patrimonial específico de los edificios.

Se establecen cuatro formas de ordenación:

- **Ordenación por vía normativa**, en la cual se incluye la zonificación de usos, la ocupación del suelo y las características de las edificaciones.
- **Operaciones y regulación de protección patrimonial**, sustentadas en las valoraciones del inventario patrimonial con enfoque sistémico; que integra las edificaciones y tratamiento de jardines privados, los espacios verdes públicos que conforman lugares de alto valor ambiental, los tramos, espacios y entornos protegidos por grado.



- **Operaciones sobre el sistema vial y el transporte**, que en función de las características territoriales y su ubicación en la ciudad están fuertemente ligadas al sistema general de la ciudad.
- **Operaciones sobre el espacio público**, se incluyen aquellas operaciones de recalificación por inducción a través de proyectos especiales que puedan surgir a partir de la elaboración de este Plan y los criterios generales de intervención sobre el equipamiento vegetal arbolado y jardinería.

CAPÍTULO II.2 ORDENACIÓN POR VÍA NORMATIVA

La ordenación del territorio del Área Patrimonial y la normativa que la implementa se define a partir de la identificación de zonas y sub-zonas reflejada en la Memoria de Información (Lámina MI-28). De este modo, se han identificado sectores de carácter homogéneo en tanto comparten ciertas condiciones físicas comunes, sobre las cuales se superponen condiciones de uso y oportunidades que permiten señalar unidades de actuación diferenciada. Asimismo, se destacan ciertos ejes dentro del tejido urbano -muy relacionados con su rol vial- que tienen su propia caracterización edilicia en atención a sus condiciones actuales y a la visualización de las tendencias futuras.

Las dimensiones consideradas para la identificación han sido las siguientes:

Dimensión Físico-Espacial.

- Evolución de la subdivisión catastral y de los procesos de ocupación territorial.
- Configuración de la trama urbana.
- Morfología de los conjuntos de edificaciones (Homogeneidad de las manzanas): tipologías arquitectónicas, alturas y sus agrupaciones de acuerdo a su perfil, retiros y continuidad de la línea de fachada, ocupación del suelo (secuencia de llenos y vacíos)
- Estado de conservación de edificios.
- Edad de las construcciones.
- Vialidad y jerarquización vial, ejes viales.

Dimensión Ecosistémica

- Topografía del terreno natural.
- Entorno natural, borde costero.
- Condiciones paisajísticas. Visuales, relación con la costa.



- Espacios públicos, arbolado público y privado.

Dimensión Socio-Económica

- Densidad de viviendas por hectárea. Densidad de habitantes por hectárea.
- Usos predominantes.

Dimensión Jurídico-Administrativa

- Densidad de inmuebles, tramos, espacios y conjuntos de valor patrimonial de acuerdo a sus atributos y grados de protección; representatividad, reconocimiento especializado, reconocimiento social.

II.2.1 DEFINICIÓN DE ZONAS, VÍAS Y DETERMINACIONES NORMATIVAS

II.2.1.1 De las condiciones generales

El área del Plan se divide en zonas y sub-zonas que comparten ciertas características y a la vez se consideran ciertos ejes viales jerarquizados que se caracterizan por su conformación e influencia en el conjunto. La ordenación por vía normativa, da cuenta entonces de las diferentes sub-zonas y de los ejes viales singulares. No obstante, comparten las siguientes condiciones generales:

II.2.1.1.1 Usos: Residencial con servicios y equipamientos complementarios

El área está definida como Residencial, de acuerdo a lo especificado por las Normas Complementarias del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Departamental N° 29.118), que define el alcance de las actividades, los parámetros ambientales y la exigencia de área de carga y descarga o reserva de espacio de estacionamiento a tales efectos.

Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;
- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; e
- invasión del espacio público.



II.2.1.1.2 Bienes, Tramos, Espacios y Conjuntos Urbanos Protegidos:

Las propuestas de intervención para cualquier predio que se encuentre en Régimen Patrimonial, deberán atender lo dispuesto por la protección y catalogación, siendo objeto de análisis especial por parte de la Oficina del Área Patrimonial. Las intervenciones de sustitución requerirán de una profunda evaluación de la nueva propuesta. En tal sentido, el proyecto que se pretenda concretar deberá mejorar las calidades ambientales de la zona, con un correcto diálogo entre la edificación propuesta y el entorno que la rodea, debiendo cuidarse especialmente aspectos de diseño, proporciones, calidades constructivas, materiales, etc.

II.2.1.1.3 Para edificaciones:

Para las zonas calificadas en régimen patrimonial, se pretende que tanto edificaciones nuevas así como intervenciones en edificaciones existentes, mantengan las destacadas condiciones que caracterizan al área.

La propuesta edilicia deberá concebirse como un volumen integral; un aspecto relevante a ser considerado es el tratamiento de la envolvente, por lo que se entiende necesario un tratamiento de fachadas laterales, posteriores y medianeras, de modo de mantener una unidad arquitectónica de la construcción a través de un diseño con coherencia expresiva: proporciones, materiales, etcétera.

Los coronamientos, porterías, tanques de agua, salas de máquinas, calderas, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, etc., deberán desarrollarse dentro de un volumen integral, cuya envolvente deberá armonizar con la arquitectura del edificio y será resuelto con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

Por encima de la altura máxima permitida podrán ser admitidas únicamente construcciones auxiliares cuyo diseño deberá quedar integrado con la arquitectura de la edificación.

II.2.1.1.4 Predios que lindan con padrones protegidos

Operaciones de intervención en predios linderos a bienes protegidos

Se requerirá una profunda evaluación de la nueva propuesta, poniéndose énfasis en una adecuada composición e integración con el bien objeto de protección.

El proyecto que se plantee concretar deberá respetar las calidades ambientales del sector, con un correcto diálogo entre la edificación propuesta y el bien



lindero objeto de protección, debiendo cuidarse especialmente aspectos de diseño, proporciones, calidades constructivas, materiales, etc.

En casos de sustitución o ampliación se deberá realizar acordamiento con la volumetría del bien protegido de la siguiente manera: sobre la línea de edificación la altura máxima admitida se extenderá como máximo hasta 3.00 metros de la divisoria del predio protegido. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura de dicho edificio.

II.2.1.2 Del Régimen de Gestión de Suelo

En función de las características analizadas en el presente estudio, para el ámbito del Plan Especial se asignan dos Regímenes de Gestión de Suelo: un sector en Régimen Patrimonial y otro en Régimen General, de acuerdo al Plano MO-02.

Dentro del Régimen Patrimonial se incluyen:

a) El Área Patrimonial de Pocitos Viejo

Sus límites se expresan en el plano MO-02 y se detallan a continuación:

Bv. España entre Bv. Gral. Artigas y Dr. Mario Cassinoni (ambos frentes). San Salvador entre Bv. España y Acevedo Díaz (acera sur), Acevedo Díaz entre San Salvador y 21 de Setiembre (acera este). 21 de Setiembre entre Acevedo Díaz y Bv. Gral. Artigas (acera norte). Bv. Gral. Artigas entre 21 de Setiembre y Bv. España (ambos frentes). Bv. España entre Bv. Gral. Artigas y Luis Franzini (ambos frentes). Luis Franzini entre Bv. España y Dr. Juan C. Dighiero (acera oeste). Dr. Juan C. Dighiero entre Obligado y Bv. España (ambos frentes). Bv. España entre Dr. Juan C. Dighiero y Luis de la Torre (ambos frentes). Luis de la Torre entre Bv. España y Av. Sarmiento (ambos frentes). Av. Sarmiento entre Dr. Enrique Muñoz y Bv. España (ambos frentes) y los padrones N° 108.780, N° 31.529 y N° 426.232. Bv. España entre José Ellauri y Pedro F. Berro (ambos frentes). Pedro F. Berro entre Bv. España y 21 de Setiembre (ambos frentes). Dr. José Scosería entre Pedro F. Berro y José Ellauri (ambos frentes). Jaime Zudáñez entre Pedro F. Berro y José Ellauri (ambos frentes). Juan María Pérez entre Pedro F. Berro y José Ellauri (ambos frentes). Francisco Solano Antuña entre José Ellauri y Rbla. República del Perú (ambos frentes) menos los padrones N° 32.714 y N° 32.698 e incluidos los padrones N° 32.545, N°33.951. Tomás Diago entre Francisco Solano Antuña y 21 de Setiembre (ambos frentes). Roque Graseras entre 21 de Setiembre y Bv. España (ambos frentes). Juan Benito Blanco entre Francisco Solano Antuña y 21 de Setiembre (ambos frentes) menos los padrones N° 32.470 y N° 32.556 e incluidos los padrones N° 127.521, N° 32.562, N° 32.561, N° 32.560, N° 182.641, N° 182.642, N°



154.531, N° 121.841. Jaime Zudáñez entre Roque Graseras y Juan Benito Blanco (ambos frentes). Y los padrones N° 32.493, N° 33.915, N° 32.978, N° 32.979. Federico N. Abadie entre Juan Benito Blanco y Rbla. República del Perú (ambos frentes). Y los padrones N° 31.421 y N° 31.422. Luis Cincinato Bollo entre Juan Benito Blanco y Rbla. República del Perú (ambos frentes). Dr. José Scosería entre Roque Graseras y Tomás Diago (ambos frentes). Tomás Diago entre Dr. José Scosería y Bv. España (ambos frentes) incluido el Padrón N° 94.911. Lázaro Gadea entre Bv. España y Luis B. Cavia (acera norte) menos los padrones N° 30.444, N° 30.443, N° 30.442, N° 98.323, N° 98.324. Luis B. Cavia entre Lázaro Gadea y Paulino Pimienta (acera oeste). Luis B. Cavia entre Paulino Pimienta y Pedro F. Berro (ambos frentes). Pedro F. Berro entre Luis B. Cavia y Av. Brasil (ambos frentes). Pedro F. Berro entre Av. Brasil y Gabriel A. Pereira (acera norte) y el Padrón N°31.195. Guayaquí entre Pedro F. Berro y Libertad (ambos frentes). 26 de Marzo entre Guayaquí y Gabriel A. Pereira (ambos frentes). Mons. Domingo Tamburini entre Guayaquí y Gabriel A. Pereira (ambos frentes). José Ellauri entre Guayaquí y Gabriel A. Pereira (ambos frentes). Santiago Vázquez entre Guayaquí y Gabriel A. Pereira (ambos frentes). Libertad entre Gabriel A. Pereira y Bv. España (ambos frentes) incluido el Padrón N° 29.849. Av. Dr. Francisco Soca entre Libertad y Bartolito Mitre (acera este). Eufemio Masculino entre Libertad y Sucre (acera este). Sucre entre Eufemio Masculino y El Viejo Pancho (acera norte) y el padrón N° 29917. El Viejo Pancho entre Sucre y Libertad (acera oeste). Prudencio Vázquez y Vega entre Bv. España y Gral. Arq. Alfredo Baldomir (acera oeste). Gral. Arq. Alfredo Baldomir entre Prudencio Vazquez y Vega y Bv. Gral. Artigas (acera sur). Bv. Gral. Artigas entre Gral. Arq. Alfredo Baldomir y Bv. España (ambos frentes).

b) Bienes de Interés Departamental

b.1) Los Padrones N° 29.528, N° 29.780, N° 32.588, N° 32.604, N° 32.622, N° 32.627, N° 32.613, N° 104.023, N° 421.676 y N° 421.677, que son Bienes de Interés Departamental.

b.2) Los Padrones: N° 95.585, N° 116.969, N° 132.901 y N° 429.513 que se declaran Bienes de Interés Departamental.

c) Conjuntos Urbanos Protegidos

Los sectores definidos por los siguientes límites que serán considerados para ser declarados como Conjuntos Urbanos Protegidos:

- BA 01. Delimitado por Bv. Gral. Artigas entre Edil Hugo Prato y Av. 18 de julio, (acera oeste), Bv. Gral. Artigas entre la calle Gral. Arq. Alfredo Baldomir y la calle Lord Ponsomby (acera este) y Av. Brasil entre Av. Ing. Luis P. Ponce y la calle Francisco Araúcho (ambas aceras, incluyendo la Plaza Varela).



- BA 02. Delimitado por Bv. Gral. Artigas entre la calle 21 de Setiembre y Av. Mariscal Estigarribia (acera este), Av. Mariscal Estigarribia en toda su extensión, Domingo Cullen en toda su extensión, Bv. Gral. Artigas entre Av. Mariscal Estigarribia y Domingo Cullen (ambos frentes), Bv. Gral. Artigas desde Av. Tomás Giribaldi y Av. Mariscal Estigarribia hasta Solano García (ambos frentes) incluido el Padrón N° 32.102.

II.2.1.3 De las regulaciones para las sub-zonas y vías

Las características de cada zona expresadas en la Memoria de Información, se ven reflejadas en la norma propuesta para cada sub-zona y vías, de forma de mantener sus particulares condiciones urbano-patrimoniales. El criterio que define la normativa pone en valor o destaca y protege los atributos morfológicos, tipológicos y urbanos específicos.

II.2.1.3.1 Afectaciones de Alturas, Factor de Ocupación del Suelo y Retiros

Para el ámbito del Plan, de acuerdo a las zonas y sub-zonas identificadas se establecen las siguientes afectaciones de:

- Alturas. Alturas máximas: 6,00 metros, 9,00 metros, 13,00 metros, 27,00 metros más gálibo, 31,00 metros más gálibo, Altura mínima 7,00 metros en los padrones del Barrio Jardín frentistas a Bvar Artigas. (Ver plano MO-03)
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%, 60%, 80%, 100%. (Ver plano MO-04)
- Retiro Frontal: 0 metros, 3 metros, 4 metros y retiros especiales según planos MO-05 y MO-06.

Podrá admitirse el retiro frontal con acordamiento, únicamente en aquellos casos que la propuesta de obra nueva o de regularización sea viabilizada expresamente por la oficina competente en función de una mejor adecuación al contexto existente.

- Retiro Lateral: en el Barrio Jardín (Carpetas Catastrales N° 1.151, N° 8.697, N° 8.698, N° 8.699, N° 8.700, N° 8.701, N° 8.702, N° 8.703, N° 8.704, N° 8.705, N° 8.706, N° 8.707, N° 8.708, N° 8.709, N° 8.710, N° 8.711, N° 8.712, N° 8.713, N° 8.714, N° 8.715) y Carpeta Catastral N° 1.841 de acuerdo al plano MO-06.

II.2.1.3.2 Intervenciones según valor patrimonial

Para el suelo en régimen patrimonial, las intervenciones estarán asociadas al valor patrimonial de los edificios o de los tramos, de acuerdo a la Regulación de Zona o de la Regulación de Catálogo indicadas en el Digesto Departamental.



II.2.2 EVALUACIÓN DE PREDIOS LINDEROS A EDIFICIOS EN ALTURA

Desde el equipo del Plan Especial y la Comisión Especial Permanente Consejo Auxiliar de los Pocitos (CEP) se ha analizado la solución de acordamiento en altura que rige para el Régimen General, considerando que en la mayoría de los casos genera una distorsión de las características urbanas del área que se buscan proteger.

Una solución de acordamiento en altura aplicando las disposiciones para el Régimen General se ha admitido en forma muy restrictiva y solamente en casos plenamente justificados en los que se ha entendido que se resuelven aspectos urbanos sin detrimento de los valores de la zona y con una mejora sustancial de la situación pre-existente. Tal puede ser el caso de padrones singulares de la trama urbana o tramos consolidados en altura en los cuales una edificación en acordamiento resuelve el remate de una secuencia de edificios elevados con una transición volumétrica adecuada, siendo este el cometido primordial de dicha reglamentación. No obstante, aún en este caso se debe prever la no afectación de los tramos contiguos o frentistas, el entorno inmediato, los corazones de manzana, el asoleamiento, y otros factores a tener en cuenta según el caso específico de que se trate.

En la gestión previa al Plan Especial, la CEP asesoró a la Intendencia en varias oportunidades ante solicitudes de sustitución de la edificación existente por construcciones nuevas en régimen de acordamiento en altura, basadas en la existencia de un edificio elevado en el padrón lindero. Entendiendo la necesidad de expedirse sobre las situaciones particulares, y anticipándose a las solicitudes se realizó el estudio de los predios linderos a edificios en altura o “predios especiales” a efectos de evaluar su situación.

A efectos de este Plan se denomina “predios especiales” a aquellos que, siendo linderos a edificios que superan la altura vigente en la zona, podrían dar origen a solicitudes de superación de la altura reglamentaria. Se define un estudio pormenorizado para evaluar los casos en que dada su localización y características podrían ser sustituidos por edificaciones que optimicen la resolución del tramo desde el punto de vista urbano-patrimonial.

Dentro del Área Patrimonial Pocitos Viejo, se estudiaron en primera instancia 334 casos de padrones linderos a edificios con mayor altura a la reglamentaria, a efectos de evaluar su situación particular. Luego de un proceso de análisis y actualización de la situación caso a caso se elaboró un listado final con 46 predios especiales. En Anexo 01 se incluyen las fichas de estudio de cada predio.

En el área en Régimen Patrimonial de Pocitos se concentran construcciones que representan testimonios arquitectónicos relevantes, conformando conjuntos que constituyen entornos con notorios valores desde el punto de vista urbano, estando limitada la posibilidad de sustitución.

En las manzanas del Área Patrimonial Pocitos Viejo, objeto de protección, la normativa se ha orientado a restringir el incremento de la densidad poblacional en aras del



mantenimiento de la tipología de las viviendas unifamiliares que lo ha caracterizado y otorgado su singularidad. La consideración de tramos o conjuntos que le confieren peculiares características al entorno, merece por ende un cuidado especial en cuanto a la preservación de la escena urbana.

Como resultado del análisis se establecieron las siguientes categorías respecto a la posibilidad de intervención en estos predios especiales (Ver plano MO-07):

- Admite acordamiento.
- Admite acordamiento de medianera a medianera.
- Admite acordamiento condicionado a la fusión de Padrones.
- Admite acordamiento condicionado a la altura del Padrón lindero.

ADMITE ACORDAMIENTO

	N.º PADRÓN	OBSERVACIONES
1	30.087	
2	30.378	
3	30.488	
4	30.489	
5	31.046	
6	31.048	
7	31.049	
8	31.737	
9	31.936	
10	32.264	
11	32.952	
12	34.248	
13	35.098	
14	57.875	
15	59.213	
16	59.909	
17	93.367	
18	95.967	
19	96.660	
20	97.582	
21	114.754	
22	117.033	
23	143.067	
24	158.814	
25	415.611	



ADMITE ACORDAMIENTO DE MEDIANERA A MEDIANERA

	N.º PADRÓN	OBSERVACIONES
1	30.107	
2	30.176	
3	31.043	
4	31.044	
5	31.072	
6	33.931	
7	33.932	
8	33.953	
9	35.342	
10	95.144	
11	103.706	
12	127.312	
13	143.069	
14	148.652	
15	410.872	

ADMITE ACORDAMIENTO CONDICIONADO A LA FUSIÓN DE PADRONES

	N.º PADRÓN	OBSERVACIONES
1	30.084	
2	128.069	

ADMITE ACORDAMIENTO CONDICIONADO A LA ALTURA DEL LINDERO

	N.º PADRÓN	OBSERVACIONES
1	30.386	Condicionado a la altura del Padrón Nº 98352.
2	30.387	Condicionado a la altura del Padrón Nº 98352.
4	30.384	Condicionado a la altura del Padrón Nº 98352, éste se encuentra afectado por retiro lateral de 5.00m en la divisoria con el Padrón Nº 9837
3	148.841	Condicionado a la altura del Padrón Nº 98352, éste se encuentra afectado por retiro lateral de 5.00m en la divisoria con el Padrón Nº 9837

46	TOTAL
-----------	--------------



CAPÍTULO II.3 OPERACIONES Y REGULACIÓN DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Las operaciones de protección patrimonial se entienden como el conjunto de medidas que desde la regulación, la catalogación, el estímulo y/o la intervención directa tienen como fin proteger, y/o impulsar los valores patrimoniales del área.

A efectos de mantener coherencia de criterios de índole patrimonial a nivel departamental, este Plan tiene en consideración las definiciones establecidas en el *Digesto Departamental; Volumen IV - Urbanismo. Plan Montevideo (POT); Título V - de las Normas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano; Capítulo XIV - Normas Generales; Artículo D.223.234 y siguientes.*

II.3.1 VALORACIÓN PATRIMONIAL EN EL ÁREA

Pocitos, área urbana de interés patrimonial, contiene un núcleo histórico-fundacional constituido en el centro de las mayores operaciones de cambio y sustitución de la ciudad de Montevideo. Sus valores arquitectónicos, urbanos y ambientales, son el resultado de diversas acciones históricas, extendidas en el territorio, donde el casco original que dio inicio al barrio, apenas resulta legible por algunas “memorias” como ser el trazado o ciertas particularidades del tejido catastral.

El mapeo de categorías patrimoniales permite, sin embargo, identificar ciertas áreas de mayor interés, tanto por sus dimensiones segmentales como objetuales. Los mismos deben considerarse más allá de las altas categorías identificadas, teniendo en cuenta también los efectos positivos, consecuentes de su concentración.

Las asociaciones identificadas, tanto nucleares como axiales, resultan de interés, a los efectos de un abordaje del área, tanto en materia de acciones a desarrollar como respecto de los marcos normativos a implementar. Considerando las características físico-formales y ambientales se establecen parámetros urbanos para cada zona, identificando y asignando diferentes figuras de protección patrimonial de acuerdo a la normativa vigente.

La diferenciación de estos contextos caracterizados dentro del área mayor de estudio, da lugar a una especificidad de la regulación, permitiendo superar la discrecionalidad padrón a padrón como la generalización indiscriminada de las visiones normativas del urbanismo de las décadas de 1950, 1960 y 1970.

Dentro de Montevideo, Pocitos presenta un número considerable de bienes declarados Monumentos Históricos Nacionales y también Bienes de Interés Departamental. Sin embargo, no es en la individualidad objetual donde el valor patrimonial se hace más fuerte dentro del barrio, sino en las unidades segmentales y espaciales que configuran contextos y unidades con carácter e identidad urbana.

La elaboración del Inventario Patrimonial implicó la asignación de categorizaciones objetuales y de tramo, así como la identificación de sectores calificados con otras



figuras de protección patrimonial vigentes², como son los Espacios Protegidos (EP), Conjuntos Urbanos Protegidos (CUP) y Campos Visuales Protegidos (CVP)

II.3.1.1 Catalogación de la edificación (Ver plano MO-08)

Dentro del Área Patrimonial las edificaciones se categorizan (a través de sus unidades catastrales), asignándoles Grados de Protección Patrimonial, en función de los criterios establecidos en las Normas Generales del Régimen Patrimonial de Suelo Urbano de Montevideo (Digesto Departamental, Artículo D.223.236.1). Dicha catalogación se incluye en el Anexo 02 Inventario Patrimonial.

A partir de la asignación de los Grados de Protección Patrimonial correspondientes a los bienes incluidos dentro del Área Patrimonial, resultan los siguientes porcentajes del total:

<i>GRADOS DE PROTECCIÓN</i>	<i>PORCENTAJE DEL TOTAL</i>
Grado 0	1%
Grado 1	44%
Grado 2	45%
Grado 3	9%
Grado 4	1%

Se ha aplicado la categorización Grado 0 a aquellas edificaciones (unidades catastrales) que resultan inadecuadas en términos contextuales y/u objetuales, por su composición formal, funcional y/o altimétrica. Los padrones categorizados de esta forma, constituyen un número acotado del universo catastral considerado. Entre ellos se encuentran situaciones que operan negativamente en la imagen del área, así como presencias rupturistas en ciertos ejes que materializan discontinuidades.

² Decreto Departamental N° 35.477, 9 de abril de 2015. Artículo D.223.236.1 y Artículo D.223.236.4. Digesto Departamental, Vol. IV.



II.3.1.2 De los Tramos Protegidos (Ver plano MO-09)

Se categorizaron como Tramos Protegidos aquellos donde se observó valor en la condición segmental, con repercusiones estético-patrimoniales de escala contextual. Se incluyeron aquellos conjuntos de interés patrimonial con alta posibilidad de ser sustituidos o desvirtuados parcialmente, generando efectos negativos de dimensión considerable.

Listado Tramos Protegidos propuestos:

- 1 Francisco A. Vidal entre 21 de Setiembre y Francisco Solano Antuña excluidos los padrones Nº 32.546, Nº 32.547, Nº 32.548, Nº 32.549, Nº 32.712, Nº 402.051, Nº 402.691, Nº 402.692, Nº 32.713, Nº 32.717.
- 2 Juan Benito Blanco entre 21 de Setiembre y Francisco Solano Antuña excluidos los padrones Nº 32.470 y Nº 32.556.
- 3 Francisco Solano Antuña entre Pedro F. Berro y Rbla. República del Perú excluidos los padrones Nº 34.102, Nº 32.698 y Nº 32.714.
- 4 Jaime Zudañez entre Benito Blanco y Pedro F. Berro.
- 5 Dr. José Scosería entre Roque Graseras y José Ellauri.
- 6 Roque Graseras entre 21 de Setiembre y Juan María Pérez.
- 7 Tomás Diago entre 21 de Setiembre y Bv. España.
- 8 Pedro F. Berro entre 21 de Setiembre y Dr. José Scosería.
- 9 Pedro F. Berro entre Bv. España y Av. Brasil.
- 10 José Ellauri entre Bv. España y Gabriel A. Pereira.
- 11 José Martí entre Pedro F. Berro y Libertad.
- 12 Ramón Masini entre Pedro F. Berro y Libertad.
- 13 Guayaquí entre 26 de Marzo y Libertad.



- 14 26 de Marzo entre José Ellauri y Guayaquí.
- 15 Mons. Domingo Tamburini entre Ramón Masini y Gabriel A. Pereira.
- 16 Santiago Vázquez entre Luis B. Cavia y Gabriel A. Pereira.
- 17 Dr. Marcelino Izcu Barbat en toda su extensión.
- 18 Luis de la Torre entre Bv. España y Trabajo.
- 19 Trabajo entre Luis de la Torre y Libertad.
- 20 Bv. España entre Tomás Diago y Pedro F. Berro.
- 21 Bv. España entre José Ellauri y Prudencio Vázquez y Vega.
- 22 José Benito Lamas en toda su extensión.
- 23 Luis B. Cavia entre Paulino Pimienta y Libertad.
- 24 Atanasio Lapido en toda su extensión.
- 25 Cardona en toda su extensión.
- 26 Carlos M. Maeso en toda su extensión.
- 27 Florencio Sánchez en toda su extensión.
- 28 Quebracho en toda su extensión.
- 29 Av. Sarmiento entre Dr. Enrique Muñoz y Francisco Aguilar.
- 30 Luis de la Torre entre Av. Sarmiento y Bv. España.
- 31 Dr. Juan C. Dighiero en toda su extensión.
- 32 Luis Franzini entre Juan C. Dighiero y Bv. España.

II.3.1.3 De los Espacios y Conjuntos Urbanos Protegidos (Ver plano MO-10)

Se ha considerado en el análisis aquellos lugares de valor referencial que se entiende de interés proteger. Se aplican las figuras de Espacios Protegidos y Conjuntos Urbanos Protegidos definidas por el Digesto Departamental.



Las condicionantes técnicas del presente trabajo exigieron un abordaje que consideró un criterio fundamentalmente físico-espacial y paisajístico.

La conformación de los Espacios y Conjuntos Urbanos identificados presentan una gran variedad urbano-paisajística. Se destacan así, lugares determinados por la particularidad de la traza o el catastro con sus correspondientes efectos en la morfología, o bien las condiciones de reciprocidad entre arquitectura y equipamiento urbano. Es en esta unidad donde la relación entre los distintos componentes de lo privado y lo público, se establece en forma más estrecha.

Se define como **Espacio Protegido**:

- Espacio libre N° 433 conocido como “El Ombú” ubicado en la intersección de Bv. España y Luis de la Torre.

Se definen los siguientes **Conjuntos Urbanos Protegidos**:

- 1 Plaza Gomensoro. Definido por la Plaza Gomensoro, sus tramos de calles y padrones frentistas, incluidos los padrones N° 31.421, N° 31.422, N° 32.493, N° 32.978, N° 32.979 y N° 33.915.
- 2 Entorno Bv. Gral. Artigas y Bv. España: Delimitado por Bv. España entre Bv. Gral. Artigas y Dr. Mario Cassinoni ambos frentes, San Salvador entre Bv. España y Acevedo Díaz (acera sur), Acevedo Díaz entre San Salvador y 21 de Setiembre (acera este), 21 de Setiembre entre Acevedo Díaz y Bv. Gral. Artigas (acera norte), Bv. Gral. Artigas entre 21 de Setiembre y Bv. España (ambos frentes), Bv. España entre Bv. Gral. Artigas y Prudencio Vázquez y Vega (ambos frentes), Prudencio Vázquez y Vega entre Bv. España y Juan Parra del Riego (acera oeste), Juan Parra del Riego (ambos frentes), Francisco Araúcho entre Juan Parra del Riego y Gral. Arq. Alfredo Baldomir (ambos frentes). Gral Arq. Alfredo Baldomir entre Francisco Araúcho y Bv. Gral. Artigas (acera sur). Bv. Gral. Artigas entre Gral. Arq. Alfredo Baldomir y Bv. España (ambos frentes).
- 3 Plazuela Grito de Asencio delimitada por José Ellauri entre José Martí y Gabriel A. Pereira (ambos frentes) excluidos los padrones N° 30.352, N° 30.471, N° 30.490 y N° 30.489. Mons. Domingo Tamburini entre Ramón Masini y Gabriel A. Pereira (ambos frentes) excluidos los padrones N° 30.476 y N° 30.478. Ramón Masini entre 26 de Marzo y Santiago Vázquez (ambos frentes) excluidos los padrones N° 30.454, N° 30.467 y N° 34.016.
- 4 Plazuela El Viejo Pancho, Delimitada por las calles El Viejo Pancho, Libertad, Eufemio Masculino y Sucre y sus predios frentistas excluidos los padrones N° 2.379 y N° 30.134.
- 5 Av. Dr. Francisco Soca entre Libertad y Bartolito Mitre (acera este).



- 6 Pedro F. Berro entre Gabriel A. Pereira y Guayaquí (acera norte) excluido el Padrón Nº 31.055.

II.3.1.4 Campo Visual Protegido (Ver plano MO-10)

Se identifican para su protección aquellos campos visuales que habilitan la apreciación pública y destaque de elementos urbanos referenciales del Área. En particular se listan:

- 1 Bv. España desde Luis de la Torre hacia la Rbla. República del Perú.
- 2 Av. Brasil desde Av. Dr. Francisco Soca hacia la Rbla. República del Perú.
- 3 Bv. Artigas desde 21 de Setiembre hacia Bv. España.
- 4 Bv. España desde Obligado hacia Bv. Artigas.
- 5 Ramón Masini desde Dr. Marcelino Izcúa Barbat hacia Plazuela Grito de Asencio.
- 6 Jaime Zudáñez desde Tomás Diago hacia la Plaza Gomensoro.



CAPÍTULO II.4 LA MOVILIDAD Y EL SISTEMA VIAL

Rescatar y optimizar las calidades existentes en el espacio público de Pocitos, mejorar la movilidad constituye el desafío central para el Plan Especial. Complementariamente y no menos importante para el barrio –aunque con carácter de gestión cotidiana y no del Plan propiamente dicho- el mantenimiento de calzadas, veredas, equipamiento urbano y demás elementos del ornato público resulta indispensable. Finalmente, el mejoramiento del sistema vial (jerarquización, flechamiento, obras específicas), así como la gestión del tránsito, del transporte y su movilidad activa, resultan prioritarios para generar las condiciones tendientes a la calificación del ámbito.

En el marco de la elaboración del Plan de Movilidad Sostenible parece oportuno analizar e incorporar definiciones que permitan viabilizar las mejoras antes señaladas para el ámbito de aplicación del Plan Especial. De este modo y en los grados de especificidad pertinentes de los lineamientos en relación al sistema vial y la movilidad se estructuran, complementariamente, desde el enfoque sectorial y el enfoque más integrado al espacio público en general. Por este motivo, la coherencia de las diferentes acciones debe leerse en conjunto con el Capítulo II. 5 *“Operaciones sobre el espacio público”* y II.3 *“Operaciones de Protección Patrimonial.”*

Las operaciones específicas sobre la movilidad del sector a desarrollar en coordinación con la Unidad de Planificación de Movilidad, se estructuraría en torno a dos aspectos:

- Movilidad Sostenible (transporte público y movilidad activa);
- Gestión y mejora de la infraestructura existente.

En relación a la movilidad activa se estudiará la incorporación de infraestructura dedicada a la circulación de bicicletas en las vías estructurantes del sector y medidas de pacificación a la interna de la trama para garantizar la coexistencia de los modos. Medidas requeridas para garantizar la mejor circulación y accesibilidad de los peatones.

La red ciclovitaria de Montevideo incluye como elementos estructurantes los proyectados en: Bv. Artigas (en el tramo Av. 18 de Julio – rambla); sobre la rambla (desde la biciesenda existente en Rambla Mahatma Gandhi hasta el Aº Carrasco); la conexión por Av. Ponce de León entre Bv. Artigas y la infraestructura existente en Parque Batlle; Av. Brasil y Bv. España.



II.4.1 HACIA UNA GESTIÓN EFICIENTE DE LA MOVILIDAD

Se buscará promover una movilidad accesible, inclusiva, segura y sostenible centrada en las personas, a través de la priorización del transporte público, la movilidad activa y la planificación del tránsito general.

Pocitos se considera un área conflictiva desde el punto de vista de su estructura vial en el contexto de Montevideo. Sin detrimento de las determinaciones generales que se puedan realizar a nivel de toda la ciudad, se formulan los siguientes lineamientos tendientes a alcanzar una gestión más eficiente de la movilidad:

II.4.1.1 Medidas de contralor de la circulación

Utilización más eficaz y eficiente de la infraestructura existente, por lo que el uso de la calzada debiera ser principalmente para circular y no para estacionar, sobre todo en aquellas vías con alta demanda circulatoria. Ello conlleva a habilitar espacios de estacionamientos que no interfieran con el tránsito general. En este sentido se estudiará la posibilidad de establecer medidas complementarias en algunos sectores del PEOPM, en especial en la zona de influencia directa de la Rambla.

En cuanto a la circulación sería significativo:

- Establecer horarios para la carga y descarga de mercaderías en áreas predominantemente comerciales, evitando las interferencias y molestias con el barrio. Se determinarán espacios en calzada exclusivos a tal fin;
- Controlar el estacionamiento y la circulación frente a centros educativos en horarios de entrada y salida de los mismos;
- Desarrollar campañas educativas y programas específicos para ciclistas y motociclistas.

Estas medidas serán reforzadas con el fortalecimiento y mejora permanente del transporte público.

El diseño del equipamiento urbano y su ubicación específica atenderá a evitar la interferencia visual y garantizar los desplazamientos seguros de vehículos y peatones. Tal es el caso de los depósitos de residuos domiciliarios, las volquetas, equipamientos urbanos de propaganda e información, los refugios de espera de ómnibus, arbolado público, etc.

El Centro de Gestión de Movilidad ha dispuesto sobre la rambla montevideana y la trama urbana cámaras (para el censo de tránsito, circuitos cerrados de televisión), sistemas de mensajería variable y cruces semafóricos centralizados para mejorar la seguridad y la fluidez de la movilidad del sector.



II.4.1.2 Estacionamiento en la vía pública

Se tomarán medidas para el calmado del tráfico y la recuperación de la calle como espacio público. La instrumentación de un sistema de estacionamiento tarifado, estacionamiento prohibido y restringido en la vía pública resultaría una herramienta posible para la solución a alguno de los problemas circulatorios diagnosticados.

En los horarios comerciales, se sugiere la prohibición de estacionamiento en los siguientes tramos de vías:

Ambas aceras:

- Bv. Artigas – entre José Enrique Rodó y Av. 18 de Julio
- 26 de Marzo – en toda su extensión
- 21 de Setiembre – en toda su extensión

Esta medida deberá estar acompañada de mejoras para la movilidad sostenible (peatones, bicicletas y transporte colectivo) para evitar un aumento de la velocidad de las vías.

Una acera:

- Simón Bolívar – entre Av. Gral. Rivera y Silvestre Blanco
- Avda. Brasil – entre Pte. Gestido y Cavia
- Luis B. Cavia – entre Libertad y Lázaro Gadea
- José Ellauri – entre 26 de Marzo y Av. Brasil
- Bv. España – entre Carlos Berg y Rambla (alternado matutino-vespertino)

II.4.1.3 Revisión de la normativa vigente en relación al estacionamiento privado

El Plan establece en el Área de Régimen Patrimonial mayores requerimientos de sitios de estacionamiento por padrón para los destinos vivienda, oficinas y escritorios. Para los otros destinos se mantienen los requerimientos establecidos por las Normas Complementarias del POT.

En el resto del Área del Plan se mantienen los requerimientos de sitios de estacionamiento vigentes.

Se estudiará políticas complementarias para favorecer la instalación de emprendimientos destinados al estacionamiento de vehículos fuera de la vía pública.

En este sentido, la IM evaluará la pertinencia de fomentar la construcción de parkings privados. Desde el nuevo Plan de Movilidad Sostenible, actualmente en elaboración, se analizarán las vías donde se puede favorecer y estimular dicho programa. |



II.4.1.4 Revisión de la velocidad de circulación

La velocidad admitida por sector, entendida como aquella velocidad compatible con el uso adecuado de una vía que permita un correcto y seguro uso compartido de todos los modos de movilidad no dependerá de la geometría de las vías de circulación sino del análisis caso a caso (estructurante, interno de la trama, etc.).

Se tomarán los estándares utilizados por la IM, pudiendo eventualmente, generar sectores dentro del ámbito Plan con medidas para el calmado del tráfico y la recuperación del espacio público con velocidades circulación de 20 Km/h.

A nivel global el aumento del número y velocidad de operación de los vehículos, y sus consecuentes y progresivos atravesamientos de zonas pobladas, han permitido desarrollar con éxito el concepto de “tránsito calmado”. El mismo se basa en tomar medidas en el diseño de la vía de circulación y, fundamentalmente, de su entorno, para lograr la autorregulación de la velocidad real de operación de los usuarios a la deseada por los proyectistas. Esto implica elegir vías por donde canalizar el tránsito, las que bordean recintos “calmados”, en donde la vida barrial puede desarrollarse sin el peligro de vehículos que la atraviesan. La implementación de medidas de este tipo es complementarias con los criterios de diseño del Espacio Público que se establecen en el Capítulo II.4 de esta Memoria de Ordenación.

II.4.2 LA INFRAESTRUCTURA PARA EL TRÁNSITO

La aplicación integral de las medidas señaladas en los numerales que anteceden, el conjunto de la infraestructura vial será optimizado en su uso. En efecto, como ya se ha diagnosticado en la memoria de información del presente Plan, los anchos de calles del barrio Pocitos son en general adecuados tanto en anchos de aceras como de calzadas.

En relación a los niveles de servicio de las vías estructurantes contenidas en el ámbito del plan, más allá de las mencionadas medidas de gestión, serán objeto de estudio del nuevo plan de movilidad sostenible. Por ejemplo la rambla podría requerir de una derivación del tránsito de mediana y larga distancia (en términos relativos) a otras vías como, por ejemplo, Av. Italia.

En cualquier caso sería posible estudiar una mejora de las condiciones actuales mediante algunas de las siguientes medidas como por ejemplo: ajustes de tiempos semafóricos; instalar más semáforos que permitan el cruce de peatones a demanda en la temporada alta en primavera y verano, etc.



El conjunto de la Rambla deberá ser objeto de un plan integrado que conjugue su carácter patrimonial de primer rango en el contexto montevideano y nacional, su rol general de paseo lúdico, sus peculiaridades paisajísticas y funcionales en cada tramo de contacto con tejidos barriales diversos y su rol de vía de tránsito.

Finalmente, en términos generales se entiende necesario el desarrollo de un programa de rehabilitación de pavimentos de calzadas y en especial de aceras.

CAPÍTULO II.5 OPERACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

El ámbito del Plan Especial se caracteriza por tener un tejido urbano de alta densidad, tanto en el área edificable dentro del amanzanado como en el viario, que presentan un intenso tráfico vehicular y una alta ocupación del espacio.

Luego del estudio de los espacios libres, las plazas, las plazuelas y las vías del área del plan, en el ordenamiento del territorio se han identificado un conjunto de acciones que son necesarias para cada uno de esos espacios, según los siguientes tipos:

- a calificar: espacio a calificar a través de un proyecto específico que mejore su equipamiento, se adecue a los valores patrimoniales consignados (si corresponde) y permita un uso más apropiado.
- a preservar: espacio de alto valor patrimonial (protegido o no) que debe ser preservado integralmente.
- a restaurar: espacio de alto valor patrimonial (protegido o no) que requiere de acciones de restauración acordes a sus valores y elementos significativos.
- a proteger: espacio en el que se identifican valores patrimoniales en función de los cuales se promueve su integración al régimen patrimonial de suelo urbano
- reconocimiento como espacio libre: Reconocimiento formal como espacio libre y asignación del correspondiente número de registro.

Con estas operaciones se aspira a la recalificación por inducción a través de proyectos especiales que puedan surgir a partir de la elaboración de este Plan, ordenamiento normativo específico y criterios generales de intervención sobre el conjunto vegetal (arbolado y jardinería), el equipamiento y el mobiliario.

La intervención y gestión de los espacios públicos demandará en general (plazas, plazuelas, parques, aceras, etc.) un trabajo coordinado de distintos ámbitos competentes (Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano, Departamento de Movilidad, Municipio, etc.).



II.5.1 ESPACIOS LIBRES, PLAZAS Y PLAZUELAS

A continuación se detallan las acciones propuestas para cada uno de los Espacios libres, plazas y plazuelas del área del Plan Especial (identificados según la nomenclatura del Sistema de Información Geográfica -SIG- de la Intendencia de Montevideo):

- **Espacio Libre Nº 5**

Denominación: Plazuela de los arquitectos

Ubicación: Bulevar España esquina Bulevar Artigas (acera suroeste)

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Espacio que forma parte del Barrio Jardín, requiere de acciones de recuperación en su equipamiento y sus terminaciones con un diseño y materialidad acordes a la calidad espacial del lugar.

- **Espacio Libre Nº 197**

Denominación: Plazuela Jean Piaget

Ubicación: Avenida Brasil, Luis B. Cavia y Baltasar Vargas

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Espacio de reducidas dimensiones rodeado de vías con intenso tráfico vehicular. Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal, estudiando la viabilidad de transformar el tramo correspondiente de la calle Cavia como vía condicionada para la coexistencia de tráfico vehicular y peatonal.

- **Espacio Libre Nº 433**

Denominación: s/d (conocido como *El Ombú*)

Ubicación: Bulevar España y Luis de la Torre

Acción propuesta 1: a proteger

Acción propuesta 2: a calificar

Descripción: Espacio de alto valor patrimonial que contiene un ejemplar vegetal protegido. Se promueve su incorporación al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano como Espacio Protegido, que solo admite cuidadas acciones de restauración. Se deben revertir acciones realizadas sobre el pavimento, la iluminación y el mobiliario (pintura del cerco y bolardos) que desvirtúan lo sustantivo del espacio y sus valores patrimoniales, que tienen como protagonista al ejemplar vegetal monumental.



- **Espacio Libre Nº 860**

Denominación: Plazuela El Viejo Pancho

Ubicación: Libertad, El Viejo Pancho, Sucre y Eufemio Masculino

Acción propuesta 1: a proteger

Acción propuesta 2: a restaurar

Descripción: Espacio de alto valor patrimonial en función de la singularidad de su trazado, su entorno y su calidad ambiental. Se promueve su incorporación al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano como Conjunto Urbano Protegido, que solo admite cuidadas acciones de restauración.

- **Espacio Libre Nº 865**

Denominación: Plazoleta Luis Franzini

Ubicación: Bulevar España, Luis Franzini y Dr. Juan C. Dighiero

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Espacio de reducidas dimensiones rodeado de vías con intenso tráfico vehicular. Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal.

- **Espacio Libre Nº 869**

Denominación: Plaza Tomás Gomensoro

Ubicación: Juan Benito Blanco, Luis Cicinato Bollo, Rambla República del Perú y Federico N. Abadie

Acción propuesta: a preservar integralmente

Descripción: Espacio de alto valor patrimonial declarado Bien de Interés Departamental y comprendido en la declaratoria de la Rambla Sur como Monumento Histórico Nacional. Solo admite cuidadas acciones de restauración.

- **Espacio Libre Nº 871**

Denominación: Espacio Libre Presidente Dr. Salvador Allende

Ubicación: Avenida Brasil, Gral. Brito del Pino y Bartolito Mitre

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Se trata de un espacio de reducidas dimensiones que recientemente se ha separado de la manzana Nº 1812 por la creación de una senda vehicular. Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal, estudiando la viabilidad de su reintegración física la manzana Nº 1812.



- **Espacio Libre Nº 873**

Denominación: Espacio Libre Dr. Héctor Martín Sturla

Ubicación: Avenida Brasil, Bulevar Artigas, Charrúa y Av. Luis P. Ponce

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Espacio de muy reducidas dimensiones rodeado de vías con intenso tráfico vehicular. Se promueve su calificación como espacio verde para el disfrute visual.

- **Espacio Libre Nº 874**

Denominación: Plazuela José Pedro Varela

Ubicación: Avenida Brasil, Canelones y Bulevar Artigas

Acción propuesta 1: a proteger

Acción propuesta 2: a restaurar

Descripción: Espacio de alto valor patrimonial que contiene un conjunto escultórico de significación estética y simbólica. Se promueve su incorporación al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano como parte del Conjunto Urbano Protegido Bulevar Artigas. Solo admite cuidadas acciones de restauración.

- **Espacio Libre Nº 1276**

Denominación: sin denominación en el SIG (Figura en el sitio como: *Plazoleta Juan Parra del Riego*)

Ubicación: calle Juan Parra del Riego

Acción propuesta 1: a proteger

Acción propuesta 2: a restaurar

Descripción: Espacio de alto valor patrimonial en función de la singularidad de su trazado, su entorno y su calidad ambiental. Se promueve su incorporación al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano como Espacio Protegido, que solo admite cuidadas acciones de restauración.

- **Espacio Libre Nº 1313**

Denominación: Plazuela José María Da Silva Paranhos (conocida como *Barón de Río Branco*)

Ubicación: Libertad, Avenida Brasil y Av. Francisco Soca

Acción propuesta 1: a proteger

Acción propuesta 2: a restaurar



Descripción: Espacio de alto valor patrimonial que contiene un conjunto escultórico de significación estética y simbólica. Se promueve su incorporación al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano como Espacio Protegido, que solo admite cuidadas acciones de restauración. Se indica la reincorporación de las importantes especies vegetales que conformaron el ámbito del espacio.

- **Espacio Libre Nº 1389**

Denominación: Espacio Libre Joaquín José Da Silva Xavier

Ubicación: Av. Brasil entre Juan Benito Blanco y Rambla República del Perú

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Se trata de un espacio de conformación peculiar que está separado del Espacio Libre Nº 870 por la calzada de la Av. Brasil (en dirección al noroeste). Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal, estudiando la viabilidad de su integración física o visual al Espacio Libre Nº 870.

- **Espacio Libre Nº 1394**

Denominación: Plazuela Grito de Asencio

Ubicación: José Ellauri, Ramón Masini y Monseñor Domingo Tamburini

Acción propuesta 1: a proteger

Acción propuesta 2: a restaurar

Descripción: Espacio de alto valor patrimonial en función de la singularidad de su trazado, su entorno y su calidad ambiental. En este espacio libre solo se admiten cuidadas acciones de restauración. Se promueve su incorporación al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano como Conjunto Urbano Protegido (de acuerdo a lo señalado en II.3.1.3)

- **Espacio Libre Nº 2896**

Denominación: sin denominación

Ubicación: Bulevar España, Libertad y Obligado (acera suroeste)

Acción propuesta: a calificar

Descripción: Se trata de una importante extensión de la acera remanente de la modificación vial. Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal.

- **Espacio sin denominación**

Denominación: sin denominación en el SIG (Figura en el sitio como: *La Ciudad de Montevideo al pueblo Palestino*)



Ubicación: Obligado y Bulevar España (acera noreste)

Acción propuesta 1: reconocimiento como espacio libre

Acción propuesta 2: a calificar

Descripción: Reconocimiento formal como espacio libre y asignación del correspondiente número de registro. Se trata de una importante extensión de la acera remanente de la modificación vial. Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal.

- **Espacio sin denominación**

Denominación: sin denominación en el SIG

Ubicación: Av. Sarmiento esquina Bulevar España (acera sur)

Acción propuesta 1: reconocimiento como espacio libre

Acción propuesta 2: a calificar

Descripción: Reconocimiento formal como espacio libre y asignación del correspondiente número de registro. Se trata de una importante extensión de la acera que se utiliza como estacionamiento de vehículos. Se promueve su calificación como espacio verde de dominio peatonal.

II.5.2 ESPACIOS EN EL VIARIO

Con el objetivo de preservar y poner en valor las calidades existentes al interior de los tejidos se propone analizar y estudiar la posibilidad de consolidar sectores de *tránsito calmado*, y caracterizar paralelamente algunos espacios singulares, coordinando esfuerzos públicos y privados para lograr una imagen particular por sectores o sub – zonas que sirva de catalizador de mejoras en el entorno. Para ello se deberá articular con el Plan de Movilidad y su revisión en curso, así como con las demás oficinas con competencia en el diseño del espacio público y sus componentes.

II.5.2.1 Arbolado en el viario

La recomposición de la uniformidad de la alineación se debe considerar como el criterio básico de la reposición de ejemplares. Cuando esto sea posible, se debe lograr la homogeneidad de especie y la alineación continua, sólo interrumpida por quiebres o cambios de planos. Esto implica priorizar en el momento de la reposición, la especie

más representativa de cada calle, obteniéndose la diversidad de flora por el uso de diferentes especies en diferentes calles.

Se ha podido apreciar en varias calles la presencia de grupos de individuos importantes de la misma especie intercalados en una alineación de otra especie, lo que justificaría en ciertos casos plantear una estrategia de heterogeneidad por bloques o cuadras, de tal forma de preservar estos grupos.

En el caso de avenidas y bulevares, el criterio de uniformidad y homogeneidad se debe observar estrictamente, ya que es donde el protagonismo escénico del árbol se potencia por el ancho de la calzada. (Ver plano MI-28)



El verde público y privado en Pocitos. Fotos 2010 y 2013.

II.5.2.2 Interferencias con infraestructuras de servicios públicos

A efectos de evitar interferencias con el arbolado urbano, se deberán considerar algunas obras de reacondicionamiento del alumbrado y de ductos subterráneos.

Decididamente las mayores dificultades se dan en calles y avenidas con alumbrado por cableado central, donde las interferencias son más frecuentes y con consecuencias más severas para las instalaciones. La alternativa desde el punto de vista del arbolado es la poda alta, de tal forma de llevar el dosel (copa del árbol) por encima de las luminarias, práctica que ya se está ejecutando. Pero además debe necesariamente considerarse la sustitución del cableado central por columnas, de tal forma de disminuir las posibles interferencias.

Con relación a los ductos desplegados bajo el nivel de suelo, se generan interferencias más difíciles de prevenir, ya que el síntoma del problema se observa cuando se detecta el problema, sin aviso previo.

Dos estrategias son posibles: una de solución y otra de prevención.

- La estrategia de solución plantea buscar las posibles interferencias y solucionarlas luego de ocurridas, ya que no posee capacidad de prever algo que no está a la vista. Pero son numerosos los casos en que se han perdido valiosos ejemplares en aras de no repetir un problema de interferencia radicular. Tal vez, con una estrategia definida,



hubiera sido posible realizar una nueva conexión por otro sitio, donde se obviara el sistema radicular y así se evitaba la pérdida del ejemplar.

- La estrategia de prevención pasa por modificar las condiciones en las cuales se desarrolla la interferencia. Si los caños ya se encuentran bajo tierra y el árbol está creciendo encima, solo resta esperar. Pero perfectamente es posible que las nuevas construcciones utilicen para las conexiones a la red de saneamiento, alejadas del pie del árbol, o si estos caños ya están, plantar los árboles de tal forma que las instalaciones subterráneas quedan fuera del área de influencia de raíces.

Se deberá definir una estrategia, un instructivo y una rutina de trabajo (protocolo), en los cuales los aspectos de consideración personal del ejecutante sean minimizados, de tal forma que personas diferentes en situaciones similares obtengan el mismo resultado. A nivel patrimonial la Oficina del Área Patrimonial Pocitos elaboró un breve catálogo y mapeo georreferenciado que debería ajustarse y complementarse con asistencia técnica idónea.

Cabría proponer la inclusión entre los roles del Consejo Auxiliar de los Pocitos y/o C.C.Z. N°5 la coordinación del gerenciamiento integrado de infraestructuras que se ajuste al Plan y a los proyectos de mejora del espacio público y del paisaje.

II.5.2.3 Canteros de césped en las veredas

Tradicionalmente las veredas tenían canteros de césped contra el cordón de los que, aún hoy, es posible ver vestigios. En algunos casos han sido pavimentados y en otros cubiertos con pedregullo.

La posibilidad de recuperar este pequeño espacio verde puede resultar en grandes beneficios de orden estético y práctico, dependiendo de la forma en que se recupere y cómo se gestione posteriormente. Puede transformarse en una pequeña plaza en la cuadra o ser algo que distorsione estéticamente.

II.5.2.4 Vegetación en tramos sin arbolado

Existen ciertos tramos donde no es posible el desarrollo del arbolado tradicional, ya que no hay espacio suficiente en las veredas. Este es el caso del tramo comprendido entre las calles Eufemio Masculino, José Felix Zubillaga, Sucre y Luis B. Cavia (excluido). Coexisten otras calles que comparten esta característica pero en forma individual, sin formar un grupo de manzanas. Se considera de valor la solución con arbustos y/o enredaderas actualmente existentes que otorga singularidad al tramo.

Se valora esta situación que ha sido realizada espontáneamente por los vecinos del tramo. Visto que se trata de arbustos y enredaderas que necesitan un cuidado permanente no se propone una estrategia para otras calles ya que la misma actualmente está sujeta a la buena voluntad del vecino.



ANEXOS

ANEXO 01- PREDIOS ESPECIALES

ANEXO 02- INVENTARIO PATRIMONIAL

ANEXO 03- HERRAMIENTAS DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN