

III MEMORIA DE GESTIÓN Y NORMATIVA





III.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Los instrumentos, de gestión, ejecución y normativos son imprescindibles para lograr la concreción de los planes.

Este Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora se enmarca dentro de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial "Plan Montevideo" (Decreto N° 28.242.). A su vez plantea el dictado de nuevas normas municipales así como la modificación de algunas de las existentes.

En los aspectos normativos se ha cuidado especialmente no lesionar derechos adquiridos.

Se ha buscado el fortalecimiento de las posibilidades de actuación; público-privado, y público-público; en el territorio, realizadas con clara intencionalidad en búsqueda del interés general. Así como la transparencia y claridad interpretativa de las normas.

CRITERIOS GENERALES

Este Plan de Ordenación, Protección y Mejora en tanto planificación derivada, expresa la voluntad de orientar y ordenar las actuaciones de los agentes públicos y privados en su ámbito de desarrollo.

- a) Constituye, en primer lugar, un conjunto ordenado de orientaciones y directivas para las acciones municipales, a cargo de los distintos Departamentos Y Divisiones centrales así como del Gobierno Local. Cada uno de ellos actuará de acuerdo al Plan y desarrollará sus actividades propias conforme a él.
- b) En segundo lugar constituye una oportunidad de acciones ínter - institucionales a partir de las orientaciones y propuestas que se expresan en el Plan Especial. Estas acciones podrán ser llevadas a cabo a partir de Convenios de Cogestión (Art. D78 del Decreto 28.424)
- c) Por último significará una expresión clara sobre el desarrollo posible y futuro del área para reglar, orientar y estimular a la actividad privada.

a) Orientaciones y directivas para las acciones municipales.

El Plan toma como criterio general, privilegiar una más adecuada e intensa utilización de la estructura existente promoviendo el aumento de la densidad de la zona en el marco de una política integral de rehabilitación urbana.

Se constata en los últimos años un desdoblamiento sostenido del orden del 21.3% en el período intercensal 1985-1996.

Por ello, se consideran necesarias las políticas de ayuda a la permanencia e incorporación de población a través de la rehabilitación y reciclaje del stock existente. Esto además de aumentar el número de viviendas asegurar la permanencia de la población residente.

En este sentido, el Plan Especial se propone también favorecer la creación de ofertas diferenciadas de acuerdo con las características propias de los distintos grupos de interés y sectores sociales, de modo de apuntar a satisfacer sus demandas y expectativas.

Para estos objetivos el Plan prevé una estrategia y un conjunto de programas que contemplan los criterios precedentes, de manera de dar respuesta a las variadas expectativas.

En este sentido se señalan como relevantes las acciones a tomar en el predio municipal que ocupan los Talleres del Servicio de Limpieza, y que integra el **Area de Proyecto N°1**.

Esta operación supone el desarrollo de programas habitacionales y actividades compatibles, así como la relocalización de los Talleres en un predio designado a esos efectos en el Sector 9 Cañada de las Canteras donde se está elaborando un Plan Especial de acuerdo a lo establecido en el PAU correspondiente (Decreto 29.315).



El proyecto requiere el mejoramiento vial de los tramos correspondientes de las calles J. M. Roo, pasaje Viana y Zelmar Michellini, así como la apertura de calle continuación de Carlos Quijano. Asimismo se deberá ejecutar el complemento del sistema de saneamiento según proyecto del Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento.

El proyecto se completará con las operaciones en el espacio público frentista a la calle J. M. Roo y pasaje Viana, el llamado Balcón al Mar. Estos espacios integrarán un paseo que incorporando el Cementerio Central culminarán en la Plaza Zitarrosa.

El Cementerio Central deberá reconocer su calidad de Monumento Histórico Nacional a través de una gestión programada que exalte sus valores y singularidades tanto en lo histórico como artístico. En esta tarea se deberán coordinar las acciones de la División Turismo y del Servicio de Necrópolis, sin desmedro de la Unidad de Patrimonio así como se deberá reconocer la posibilidad y capacidad de la intervención privada.

Se incorporará como parte del Plan un Proyecto de Recuperación del Cementerio Central, el mismo podrá ser ejecutado en convenio con privados.

El programa de solución definitiva de la situación dominial de la propiedad municipal en la zona constituye también una directiva para los Servicios competentes como para los ocupantes de dichas propiedades y para los grupos organizados (cooperativas u otra forma de organización).

b) Oportunidades De Acciones Inter Institucionales

Las acciones sobre el Cementerio Central involucran la competencia de la Comisión Nacional del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural de la Nación, así como también las acciones sobre la Rambla.

La coordinación será también necesaria con el Ministerio de Industria y Energía por los predios que ocupa la Compañía del Gas así como los que ocupan los depósitos de gas.

En estos casos el Plan no solo aportará orientaciones sobre los destinos de los bienes públicos y privados sino que pueden establecerse mecanismos de gestión a través de los convenios de cogestión.

c) Estímulo A Las Acciones Privadas

Las actuaciones privadas sobre el Barrio Sur, se llevarán a cabo conforme al Plan, esto es, compatibilizando el interés público con el privado según dos dimensiones fundamentales: la primera, la conformación de la utilización del suelo, su fraccionamiento y la construcción a la normativa del Plan; la segunda, la participación de los propietarios privados y de las empresas relacionadas con la gestión territorial, en la realización de actividades según las figuras de gestión y ejecución que prevé el Plan de Ordenamiento.

III.2 RÉGIMEN DE SUELO

RÉGIMEN GENERAL

Las áreas del ámbito del Plan que mantengan el régimen general del suelo se ajustarán a la normativa expresada en la cartografía y en el Proyecto de Decreto correspondientes.

La normativa de altura vigente sobre la calle Ejido podrá ser sustituida en ambas aceras, entre la calle Maldonado a Gonzalo Ramírez por la que a continuación se describe:

Basamento de 9 m. de altura (tres plantas), bloque de hasta 27 m correspondientes a siete plantas altas. Cuando se optara por esta modalidad el propietario deberá ajustarse a las disposiciones del Fondo de Gestión Urbana sobre el mayor aprovechamiento.

Se modifican las alturas sobre ambas aceras de la calle Maldonado. En el tramo comprendido entre las calles Florida y Convención, las alturas para ambas aceras de Maldonado serán de 24 m. con Galibo.

Para el tramo comprendido entre las calles Ciudadela y Florida, y el tramo entre las calles Convención y Ejido la altura en ambas aceras será de 16,50 m. con Galibo.

Se modifican alturas en algunas de las esquinas de la calle Durazno a fin de prever el acordamiento con edificios existentes en las calles transversales y que por razones de limitaciones en el ancho de los padrones no puede aplicarse la normativa general.

RÉGIMEN PATRIMONIAL

Se ratifica el ámbito de aplicación del régimen patrimonial delimitado en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial.

Constituye parte de la normativa urbana de aplicación el inventario patrimonial elaborado para este Plan y que deberá ser actualizado por el grupo técnico de la Ciudad Vieja bajo supervisión de la Comisión Permanente, cuando las circunstancias debidamente lo ameriten.

El valor patrimonial del área se reconoce a través del conjunto armónico de las edificaciones y la conformación que ellas determinan para el espacio público.

La existencia de valores edilicios singulares es escasa, en algunos casos como el Palacio Durazno o el Gimnasio del Club Atlético Peñarol se hallan fuera del ámbito delimitado. No obstante ello por su grado de protección se incorporarán al régimen patrimonial. Los bienes cuyos grados de protección coincidan con el grado 3 o 4 requerirán para su intervención, modificación u obras de rehabilitación aceptación previa de la propuesta por parte de la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja.

La gestión en el Régimen Patrimonial a los efectos de intervención edilicia se estipula en los Cuadros de Tramitación de Obras en Suelo de Régimen Patrimonial.

CUADRO DE TRAMITACIÓN DE OBRAS EN SUELO DE RÉGIMEN PATRIMONIAL

Grado de Protección	Restauración	Conservación o Mantenimiento	Reparación o Consolidación	Acondicionamiento	Reforma o Rehabilitación	Ampliación	Sustitución
4	TG	TG	TG	TP	TP	NO	NO
3	TG	TG	TG	TP	TP	TP	NO
2	TG	TG	TG	TG	TG	TG	TP
0 y 1 NO CATALOGADOS	TG	TG	TG	TG	TG	TG	TP

REFERENCIAS

TG Tramitación General. Autorización por procedimiento administrativo del GTT.

TP Tramitación Particular. Autorización por procedimiento de evaluación específica de la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja.

NO Obra prohibida.



En estos cuadros se describe el tratamiento que se le dará a los distintos grados de Protección según el tipo de intervención y según sea su ubicación dentro del Área Testimonial o Tramos de Valor Patrimonial.

La Tramitación General (TG) procederá a través de la substanciación por parte del Grupo Técnico de la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja. En tanto Tramitación Particular (TP) deberá ser asesorada por la misma Comisión.

Se determinan Área de Protección visual específicas para los puntos señalados en la cartografía. Estas visuales a proteger son las que se perciben desde los puntos que se describen hacia la costa. Zelmir Michellini, desde el ángulo que forma al sur de Gonzalo Ramírez. Las visuales desde Pasaje Viana. El sector denominado *Balcón al Mar*. Las visuales desde el camino central del Cementerio. Las visuales desde la calle Petrarca. Y las visuales desde la calle Durazno hacia la Rambla. Los análisis, informes y actuaciones sobre estos aspectos serán de Tramitación ante el Grupo Técnico de la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja.

RÉGIMEN ESPECÍFICO

Se determina una Unidad de Actuación a la cual se le aplicará el Régimen Específico por hallarse en Área de Promoción. En dicho ámbito la normativa de Régimen Patrimonial para la manzana formada por Ejido, Isla de Flores, Carlos Quijano y Gonzalo Ramírez será sustituida por el Proyecto urbano presentado por el Estudio del Arq. Rodríguez Orozco, en la volumetría, áreas y usos genéricos que determina.

La distribución de cargas y beneficios se deberá realizar dentro de la misma Unidad de Actuación para el área determinada por las calles Dr. Aquiles Lanza, Isla de Flores, Ejido, Gonzalo Ramírez, Domingo Petrarca, Rambla República Argentina, Paraguay, José M. Roo, Curuguay y Gonzalo Ramírez hasta Dr. Aquiles Lanza.

El plazo previsto para su desarrollo es de 5 años. Se considerará iniciada la Unidad en la medida que se verifiquen alguna o todas las condiciones que se describen:

- Se hallan iniciado las obras
- Se halla aprobado el Permiso de Construcción correspondiente
- Se hallan iniciado y avanzado en gestiones de financiamiento público o privado a través de reconocidas instituciones de plaza para la ejecución de las obras proyectadas.
- Una vez vencido el plazo de los 5 años sin que se ejecutaran las obras propuestas el ámbito será ordenado por la normativa de Régimen Patrimonial.

III.3 INSTRUMENTOS DE GESTION Y EJECUCIÓN

A efectos de aportar los instrumentos de gestión adecuados para las propuestas del Plan se detallan a continuación aquellos que podrán constituir sistemas integrados para esos fines.

AREA DE PROMOCIÓN

Se determina un Área de Promoción delimitada según lo expresa el Plano II.13 de la cartografía correspondiente a la Memoria de Ordenación.

Se encuentra delimitada por las siguientes calles: Ejido, Isla de Flores, Carlos Gardel, Gutiérrez Ruiz, José M. Roo, Paraguay, Rambla República Argentina, Domingo Petrarca, Gonzalo Ramírez hasta Ejido.

Su justificación estratégica se ha fundamentado en la Memoria de Ordenación.

UNIDAD DE ACTUACIÓN

La misma se delimita por las calles Ejido, Isla de Flores, Aquiles Lanza, Gonzalo Ramírez, Pasaje Viana y la línea de prolongación, Rambla República Argentina y Petrarca hasta Gonzalo Ramírez y esta hasta Ejido.



PROGRAMAS Y CONVENIOS

Programas de Vivienda

El deterioro edilicio que se observa fundamentalmente en los alrededores de la Calle Carlos Gardel y Zelmara Michelini, en buena parte tiene por motivo la titularidad de los bienes.

La mayoría de ellos han sido afectados por un antiguo proyecto de ensanche de la calle Carlos Gardel y de constitución de un espacio público de porte en sus alrededores, vigente hasta la aprobación del Decreto de Protección Patrimonial del área.

Por esa razón muchos padrones son propiedad municipal, otras no han concluido el proceso expropiatorio.

En estas situaciones señaladas las propiedades se hallan, en su mayoría ocupadas de hecho; en algunos casos por sus antiguos propietarios; y en muy pocos casos, por derecho.

En esta última situación se encuentran los reciclajes de cuatro fincas realizadas con apoyo de la Junta de Andalucía.

Es esta ambigüedad y precariedad la que alienta un deterioro progresivo de las viejas, y a la larga también las recicladas, edificaciones.

A efectos de posibilitar el desarrollo previsto del barrio apoyado en las Áreas de Proyecto ya descritos es estratégico sanear la situación dominial de estas edificaciones para así poder proyectar su rehabilitación y/o reciclaje.

El ámbito delimitado por Gutiérrez Ruiz, Carlos Gardel, Zelmara Michelini, ambos frentes hasta el padrón N° 185.854 contiene una importante concentración de edificios en la situación descrita. Los pocos padrones privados también resultan afectados en las condiciones de deterioro.

Se considera una oportunidad la intervención de esta área con el objetivo de sanear la titularidad de las propiedades, ejecutar programas de vivienda destinados a rehabilitar y/o reciclar dichas propiedades.

Esta formulación se deberá afinar a través de un verdadero programa que promueva en primer lugar el saneamiento de la propiedad y en segundo lugar la ejecución de proyectos adecuados.

A esos fines se incorporarán los instrumentos de ejecución del planeamiento previstos en el POT, destacándose la aplicación del Sistema de Cautelas, así como los programas que ejecuta el Servicio de Tierras y Vivienda a esos efectos.

De ellos señalamos:

- a) Cartera Municipal de Tierras y Fincas para ser adjudicadas a programas de vivienda del barrio.
- b) Programas de la Oficina de Rehabilitación del Barrio Sur que incluye:
 - _Préstamos reembolsables de montos reducidos destinados a pequeños propietarios para arreglos y refacción de fincas.
 - _Recuperación de fachadas, línea complementaria de la anterior con posibilidad de subsidio total o parcial.
 - _Préstamos colectivos a viviendas en propiedad horizontal para el arreglo de espacios comunes, patios, escaleras, azoteas, fachadas y otros.
- c) Programas de encare integral de la problemática de las fincas municipales tugurizadas y ruinosas

En todas estas posibilidades operativas se tendrá especialmente en cuenta a la población hoy residente para ser incluida en los programas enunciados

También se fomentará la actuación privada en materia de vivienda, en todas sus formas posibles y convenientes.