

II MEMORIA DE ORDENACIÓN





II.1 ESTRUCTURAS Y SISTEMAS TERRITORIALES

II.1.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

El Barrio Sur se encuentra entre aquellas zonas urbanas que cuentan con una muy buena calidad de infraestructura y de servicios. Asimismo es correcta su interrelación y accesibilidad a las otras áreas de la ciudad.

El suministro de agua potable, de energía eléctrica, de gas por cañerías, las redes telefónicas, y el alumbrado público están asegurados para toda el área.

El saneamiento requiere de completar un pequeño tramo en las proximidades del Cementerio Central, así como la solución de problemas de pluviales y drenajes entre este sector y la calle Paraguay en lo que constituye el área inmediata a los predios ocupados por el Garaje y Talleres del Servicio de Limpieza.

El servicio de recolección de residuos sólidos domiciliarios y el barrido son servicios de total cobertura para la zona.

No obstante en la actualidad no resulta adecuada la localización de parte de la logística de esta repartición, el Garaje y los Talleres.

Considerando que las áreas centrales mantienen el servicio a través de un contrato con la Empresa SUR se desprende que la ubicación de la logística debería guardar una relación mas adecuada entre el origen y el destino de la flota municipal afectada a ese servicio.

Debe también reconocer la extensión y el crecimiento de la ciudad así como las actuales áreas de vertidos de los residuos sólidos.

Similares consideraciones caben realizar sobre las instalaciones de la Compañía del Gas, cuya localización original ya reconoce los cambios que se avecinan con respecto a la sustitución paulatina del combustible por el gas natural. El mismo será suministrado a través del gasoducto, que ingresa a la ciudad por el noroeste y en un trazado periférico al área urbana de Montevideo.

Uno de los depósitos de gas ya ha sido desactivado. Paralelamente la Compañía ha emprendido una operación de extensión y actualización de la vieja red de cañerías, entre otras acciones.

Respecto a las infraestructuras y servicios solo cabe recomendar:

- Coordinación en el mantenimiento y ejecución de obras destinadas a la mejor prestación de los mismos, buen funcionamiento de servicio para cada una de las prestaciones y un uso adecuado a su dimensionado. Todo ello se entiende debe contribuir a un mejor y más adecuado mantenimiento. Son previsiones esenciales para garantizar al Barrio y su población un buen nivel de calidad de vida.

- Retomando lo recomendado en el Plan Montevideo, se debería reforzar la imprescindible coordinación de las obras en las redes de infraestructura que sobre el espacio público realizan las distintas dependencias del Estado: UTE, OSE, ANTEL, Intendencia Municipal de Montevideo, empresas privadas como las de TV Cable.

Los trabajos que se realizan, implican en general destrucción de pavimentos, áreas verdes, afectación de fachadas y acciones superpuestas, no coordinadas. Se destaca la relación costo beneficio de una acción coordinada.

En especial el cuidado de las condiciones de tendidos y la calidad de pavimentos adquieren importancia en el área patrimonial.



II.1.2 RED VIAL Y TRANSPORTES

Se parte del objetivo expresado en el Plan Montevideo, de potenciar la inversión que la ciudad en su conjunto realizó en materia de viario, se deberá adecuar y mejorar la red del Barrio Sur.

El Plan Montevideo jerarquiza el viario a nivel general.

En esta jerarquización encuentra dentro del ámbito del Plan Especial, en primer lugar la Rambla Naciones Unidas calificada como vía de enlace urbano – metropolitano.

La red urbana de conexión interzonal definida por el Plan Montevideo como “...*aquellas que cuentan con real significación a escala zonal o interzonal, actuando como elementos de referencia, articulando distintos sectores del departamento.*”, están representadas en el ámbito del Plan Especial por las calles Yaguarón, Ejido, Paraguay, Río Negro, Maldonado, Gonzalo Ramírez; en el tramo desde Yaguarón al Este; y Ciudadela.

El par Paraguay - Río Negro es de un flujo intenso, de conexión de la zona este de la ciudad con la zona norte y noroeste. Su importancia deberá ser afianzada.

Como tal debe tratarse, previendo semáforos con los cruces de las calles de igual intensidad de uso en sentido transversal. En el cruce con la calle Carlos Gardel, la definición del Proyecto de rehabilitación para la mencionada calle, deberá considerar especialmente la disímil situación de la intersección, expresando y tomando las prevenciones que correspondan.

El par Dr. Aquiles Lanza - Ejido al igual que el de Paraguay - Río Negro es de flujo importante y conexión de la zona sur de la ciudad con la zona norte y noroeste. En el ámbito local debería afirmarse como el par de ingreso y salida al área centro desde la conexión Sur (Rambla, y Gonzalo Ramírez).

La calle Ciudadela constituye uno de los bordes del área del Barrio Sur con la Ciudad Vieja. Sobre esta calle, y al oeste se desarrolla un proyecto de reordenación urbana denominado “*Puerta de San Juan*”.

El proyecto definitivo de la estructura vial deberá ser objeto de coordinación entre ambas propuestas.

La calle Maldonado es otro de los bordes del área del Plan Especial con el Centro Principal. Es una salida de flujo vehicular intenso y de rápida circulación desde la Ciudad Vieja al este. Ese carácter será afirmado, así como su imagen urbana y ambiental.

Esta estructura vial del POT se complementa con la calificación de la calle Carlos Gardel como calle de relevancia barrial, adjudicándosele un carácter predominantemente local en su perfil. En lo funcional se deberá privilegiar el uso peatonal.

La calle Carlos Gardel deberá además adecuar el tránsito vehicular, a un tránsito de carácter barrial, de circulación lenta, de flujo escaso y evitando el estacionamiento en la calzada, acorde con el carácter del área patrimonial.

El tránsito y los transportes en general se consideran adaptados a la dinámica propia del barrio, respetando y potenciando sus características más relevantes, de manera que contribuyen en su rol a la mejor relación con otras zonas de la ciudad.

Transporte De Cargas

El Plan Montevideo establece, la accesibilidad a determinadas áreas de la ciudad con límites de peso para vehículos de carga que circulen en sus vías de tránsito.

El Barrio Sur está comprendido en el área donde solamente podrán circular vehículos menores a 12 toneladas y se establece un horario de exclusión para aquellos que superen las 4 toneladas los que podrán acceder hacia el barrio a través de las calles Paraguay y Río Negro.



Definido el Barrio Sur como zona de uso preferentemente residencial y teniendo en cuenta el sector patrimonial que contiene se debe proteger su tejido, en especial en este ámbito caracterizado.

Para ello se tomarán las precauciones tendientes a protegerlo del atravesamiento de vehículos de carga. En este sentido el traslado de los Garajes y Talleres del Servicio de Limpieza resulta además una decisión ajustada a los lineamientos de transporte en la zona.

Transporte De Pasajeros

Las calles por donde circula actualmente el transporte colectivo de pasajeros son:

Carlos Gardel, Isla de Flores, Durazno, Maldonado, W. Ferreira Aldunate, Paraguay, Aquiles Lanza y Ejido

Se propone desplazar la circulación del transporte colectivo por la Calle Carlos Gardel hacia otras vías, ya que se trata de una de las calles emblemáticas del barrio, con mayor valor histórico y patrimonial y sobre la cual se pretende favorecer el uso peatonal y barrial.

Asimismo se recomienda prohibir el estacionamiento sobre Carlos Gardel desde Aquiles Lanza hasta Julio Herrera y Obes, por las mismas razones invocadas anteriormente.

Por otro lado se instrumentarán medidas para mejorar la vinculación del barrio con otras zonas de la ciudad en lo que a transporte colectivo se refiere. Este punto deberá tener consideración en la elaboración del Plan Sectorial de Movilidad Urbana.

La circulación del transporte colectivo por los pares Ejido-Dr. Aquiles Lanza, y Paraguay-Río Negro se entiende adecuada y se propone su mantenimiento en tanto continúe el flujo actual. Estas vías integran el viario jerarquizado de la red vial urbana en el Plan Montevideo

Ciclovías

Se propone fomentar y proteger el transporte bi-rodado en la zona y por tanto la creación de ciclovías.

Se tratará de privilegiar y acondicionar los trayectos ciclistas como recreación y deporte, especialmente sobre la rambla o como transporte alternativo para los desplazamientos de la población. Para ello se proponen dos ciclovías, vinculando áreas diversas de la ciudad:

- Una senda por la calle Gutiérrez Ruiz, que se continúa en Rondeau conectando al Barrio Sur con el sector norte y noroeste de la ciudad. En este caso, el transporte de bi-rodados se canalizaría mediante una vía de prioridad ciclista junto a la vialidad existente de tránsito vehicular particular y de transporte colectivo. Para esto es necesario contar con una adecuada señalización durante el trayecto, con medidas de enlentecimiento y clara definición del carril de prioridad de bi-rodados, así como protección de los cruces con semáforos de advertencia y cartelera de preferencia ciclista.

- La otra senda es la de conexión este-oeste por la Rambla. Se continuará la senda de bi-rodados ya realizadas en otros tramos de la Rambla sobre la acera norte.

En este caso, la ciclovía adoptaría en los fines de semana un carácter recreativo más que funcional.

Como complemento de las ciclovías se propone la creación de estacionamientos para bicicletas en el cruce de la Rambla con las calles Ciudadela, Paraguay y también en zonas centrales con posibilidad de estacionamiento vigilado como la Explanada de la Intendencia Municipal y la Plaza del Entrevero.

El proyecto de las ciclovías deberá desarrollarse en coordinación con el Plan Sectorial de Movilidad Urbana.



Estacionamientos

La creciente motorización de nuestra sociedad provoca necesidades incrementadas de circulación y estacionamiento en las áreas urbanas.

El Barrio Sur, por su cercanía al Centro Principal, no escapa a esta realidad, siendo uno de los problemas que se pretende solucionar.

Con relación al estacionamiento en las calzadas la situación que se constata es de una mayoría de calles reguladas para el estacionamiento por zonas tarifadas. Esto sucede tanto en el sentido este - oeste como en el norte - sur. Este ámbito regulado comprende hacia el Sur hasta la calle Durazno inclusive.

La única calle de la trama con estacionamiento libre es Carlos Gardel. Desde Carlos Quijano hasta Paraguay se puede estacionar sobre una de las aceras y desde Paraguay hasta Ferreira Aldunate se puede estacionar sobre las dos aceras, de acuerdo con el ancho de la calzada.

La consecuencia de esto es que la calle Carlos Gardel se ve invadida por el estacionamiento de autos cuyos pasajeros llegan al centro, y por un intenso tránsito que va en desmedro del carácter que se quiere rescatar de esta calle.

Para el primer tramo, entre Carlos Quijano y Paraguay se propone la prohibición de estacionar. Esta medida es complementaria de un proyecto sobre el espacio público que realice un tratamiento indiferenciado de pavimento entre la calzada y la acera, destacando la senda vehicular por medio de elementos propios del equipamiento urbano.

Para el segundo tramo entre Paraguay hasta Ferreira Aldunate se propone prohibir el estacionamiento sobre ambas aceras y ensancharlas. De tal modo que en toda la extensión de la calle se manifieste la prioridad del espacio de dominio peatonal.

La pérdida de plazas de estacionamiento en la calle Carlos Gardel traerá aparejado una pérdida real para las personas que vienen a trabajar en este barrio o en el centro principal, así como para los propios vecinos del Barrio Sur, no obstante puede pensarse en buscar medidas alternativas de estacionamiento sobre todo teniendo en cuenta el ancho de calzada de la calle Durazno que permitiría el estacionamiento de punta en algunos sectores de mayor demanda.

Se deberá promover en las vías con flujos reducidos la localización de estacionamientos en punta.

Se propone crear estacionamientos en el ámbito limitado por la Rambla, Paraguay, J.M. Roo, y el Cementerio Central, al nivel de planta baja y subterráneos. Un estudio geotécnico preliminar del suelo permite asegurar que esto es posible. Pero aún será necesario realizar un estudio económico sobre su viabilidad. Se deberá considerar la alternativa de realizar las obras por Concesión de obra pública.

Estos estacionamientos serán destinados en su uso prioritariamente a los vecinos y a la población flotante y/o circunstancial que atrae la zona.

Proyectos Viales Y Alineaciones

Existen dos proyectos de apertura de calles, uno entre las calles Río Negro y Julio Herrera y Obes, y otro entre las calles W. Ferreira Aldunate y Convención, que actualmente no le aportan a la trama existente ningún beneficio ya sea funcional o espacial y están evitando el posible desarrollo y aprovechamiento de los padrones afectados.

Estos dos proyectos no tienen hoy una justificación clara. Por lo tanto se considera conveniente eliminarlos como tales a fin de liberar de la afectación correspondiente suelos que podrían tener un mejor uso y aprovechamiento.

La calle Ejido se encuentra hoy afectada por un proyecto de ensanche. Esta afectación, se entiende innecesaria en tanto el funcionamiento y adecuación a los flujos no requiere de un aumento de su perfil. Considerando además la consolidación de sus bordes se propone la desafectación de este ensanche en todo el tramo. El estudio de la situación dominial vigente para las edificaciones alineadas al ensanche formará parte del estudio a realizar a efectos del nuevo



proyecto de alineación. Esta propuesta deberá además desarrollar un proyecto urbano para el espacio público resultante.

Desde el punto de vista de la propiedad y la gestión del suelo se deberá verificar la alineación de la Rambla en relación al suelo ocupado por los padrones linderos especialmente los edificios de la Cooperativa Covisur. A fin de sanear la situación en aquellos padrones en que se arrije a un acuerdo entre la administración municipal y los propietarios y previa aprobación de la Junta Departamental, se podrá desafectar del uso público la faja invadida e incorporarla al padrón previo pago del precio justo.

II.1.3 SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

El sistema de espacios verde se manifiesta como uno de los más importantes componentes de los espacios públicos y contribuye a forjar la imagen, identidad y calidad de la ciudad y del Barrio.

Los espacios verdes en el Barrio Sur configuran un sistema integrado al área urbana con la zona costera como elemento generador y cuyas penetraciones hacia el interior del barrio se materializan a través de los espacios intersticiales entre las torres frentistas a la Rambla República Argentina, sus calles, sus plazas, y el Cementerio Central en su aporte de patrimonio y área verde

Zona Costera

Es el espacio más significativo en cuanto a la escala y capacidad estructuradora. Un espacio natural que ha sido fuertemente arquitecturizado por la construcción de la Rambla, pero donde lo natural sigue marcando una fuerte impronta, con destacadas perspectivas de la ciudad.

Se valorizan los elementos naturales como el afloramiento de puntas rocosas y las pequeñas playas como la llamada *Playa del Gas*.

Esta pequeña playa, ubicada sobre el final de la calle Ciudadela convoca una buena cantidad de vecinos, paseantes y turistas de hoteles cercanos. Hoy no se encuentra habilitada para baños siendo su superficie muy reducida.

La propuesta respalda una operación de ampliación y calificación de la faja de arena y a su habilitación como área de baños, facilitando su aprovechamiento con fines recreativos.

Dentro de ésta zona tiene especial relevancia el predio destinado a la Compañía del Gas y al dique Mauá. Edificios con una muy especial inserción y calidad patrimonial. Construcciones de gran potencial paisajístico, enfrentando a la Plaza Argentina y que conforman junto a la Playa del Gas una pieza urbana única.

Se delimita como *Área de Proyecto N° 3*. Se actuará a través de un proyecto del espacio público, y posibles refuncionalizaciones o rehabilitación de las edificaciones existentes. Se incorporará la adecuación para baños, ampliación y mejora de la *Playa del Gas*.

Esta pieza se estructura con variados componentes algunos de los cuales requieren de tiempos diferentes en lo que respecta a las posibilidades de operar sobre ellos.

Sobre la vereda norte de la Rambla se desarrolla en forma lineal espacios públicos carentes de equipamiento y ordenación. En algunos casos los padrones que los enfrentan han modificado de hecho el límite de propiedad, a través de los cercos formados por alambrados y especies vegetales incorporando parte de esos espacios a un uso privado.

Esta situación se ha verificado en algunas de las torres de la Cooperativa COVISUR.

La resolución del problema dominial, así como el tratamiento y equipamiento de los espacios públicos verdes al norte de la Rambla será motivo de un Proyecto vinculado a los aspectos de gestión de la propiedad municipal en la zona del plan.

Respecto al equipamiento desarrollará un proyecto para los espacios libres de la rambla a fin de ordenar un paseo lineal, parquizado y equipado, en el cual deberá vincularse a determinaciones más generales para la Rambla por una parte, así como a las particularidades zonales por otra.

Se privilegiará el sentido lineal del paseo, la construcción de equipamientos menores que faciliten el uso de las zonas públicas costeras, con creación de una ciclovía para facilitar su acceso, apreciar su recorrido y completar la ya iniciada en la zona de Palermo.



Espacios Verdes Intersticiales Entre Las Torres

Los espacios verdes de carácter privado pero de uso relativamente público entre las torres de vivienda, construidas sobre los antiguos predios municipales que van desde el Cementerio Central hasta la calle Río Negro, hoy son espacios residuales, que pueden y deben constituirse en lugares agradables para el esparcimiento y el encuentro y continuar brindando su aporte verde al espacio público.

Una adecuada ordenación y tratamiento definiendo su entorno, creando protecciones contra los vientos y equipándolos adecuadamente harán de ellos un verdadero sistema de espacios verdes que ponga en contacto la costa con el interior de la trama urbana rematando en las plazas y plazuelas barriales.

Constituye un espacio a calificar como parte de un recorrido de integración del espacio barrial con el del Cementerio y su rico patrimonio histórico y artístico.

Integración que se realizará con otros recorridos más amplios, de carácter sectorial como recorridos turísticos

La propiedad municipal de estos suelos permite desarrollar una rica gama de proyectos y propuestas considerando la utilización también del subsuelo como alternativa para estacionamientos u otros equipamientos.

La propuesta comprende dos lineamientos generales para el ordenamiento de los espacios entre las torres que actualmente son espacios residuales.

Se busca, por un lado integrar los edificios sobre la rambla mediante una faja con un tratamiento similar al que se pretende para la Rambla Rep. Argentina, por otro lado se propone la creación de pequeñas plazoletas dentro de los espacios intersticiales. El tratamiento sobre la Rambla Argentina incluye arbolado, pavimentación, luminarias, señalización de Km integrándola al circuito aeróbico, el trazado de una ciclovía, y otros equipamientos.

El diseño de las plazas admitirá la obtención de una diversidad en los espacios no solo por su ubicación sino también por su diseño.

Deberían estar dotadas del equipamiento adecuado, alumbrado, bancos, arbolado, bebederos, depósito de residuos, etc.

Actualmente se da un conflicto entre los residentes de las torres y los demás residentes del barrio por la apropiación de estos espacios. El barrio no cuenta con espacios para actividades deportivas como el fútbol o el basquetbol, por lo que estos espacios son utilizados como canchas plazas y pasajes a la vez. Se propone para tratar de la creación de un área deportiva en el padrón N° 185854, donde se encuentra "el Gasómetro" reacondicionando la estructura, y creando un espacio en el cual los residentes del barrio se sientan identificados.

El valor paisajístico que se brinda desde distintos puntos de vista hacia el área costera, posibilitado por las condiciones topográficas, hacen necesaria la propuesta del establecimiento de protecciones visuales.

Estas protecciones visuales serán incluidas dentro de los conos de visión señalados en el plano II.6.

Con la integración de estos elementos, la costa, los espacios verdes aledaños a las torres, el Cementerio, se construye el sistema de espacios verdes del barrio que remata en la Plaza Carlos Gardel, integrando la plazuela de Curuguaty, y la Plaza Alfredo Zitarrosa. Este sistema se vincula con el resto de la ciudad a través de las calles arboladas y del estructurador costero..

Se propone enfatizar el tratamiento vegetal en calles y plazas ya que en el área central han sufrido procesos de fuerte deterioro en este aspecto.

Se deberá mantener y reforzar el arbolado existente en las calles Durazno y Maldonado que conjuntamente con la costa y el Cementerio Central conforman el conjunto verde más importante del barrio.



Complementando con la plantación de árboles en las calles transversales se puede lograr una mejor penetración del verde en la zona, conservando la calle Carlos Gardel y su Plaza como espacios más secos, según su perfil típico.

Dadas las características del Barrio Sur, su cercanía con el Centro Principal, se plantea la afirmación de espacios para peatones con fines recreativos y de esparcimiento. El desplazamiento peatonal constituye una opción viable para los trayectos de corta distancia y se mantiene como modo complementario de la accesibilidad a través del transporte colectivo y como distribuidor interno en el barrio.

Los criterios generales de actuación sobre los espacios para uso peatonal deben tender a proporcionar seguridad en los desplazamientos y en reforzar su rol de soporte de las actividades que se desarrollan en su entorno.

En la calle Carlos Gardel se afirmará y priorizará el uso peatonal.

Se promoverán una serie de programas en los espacios públicos para mejorar la imagen y la calidad del mismo.

Entre estos programas señalamos:

- Mantenimiento y mejora del equipamiento urbano: Alumbrado, colocación de bancos y depósitos de residuos, etc.
- Mantenimiento de aceras y calles peatonales (vegetación, pavimento, equipamiento) dando especial prioridad a las calles más emblemáticas como Carlos Gardel, Zelmar Michelini, Curuguaty.

Cementerio Central

El Cementerio Central, es el más antiguo de los cementerios existentes, en esta ciudad, fue declarado Monumento Histórico Nacional, parcialmente en 1975, y en su totalidad en 1984.

Por sus características, desde el punto de vista cultural, como desde lo artístico, histórico, o arquitectónico, resulta uno de los puntos más atractivos que Barrio Sur y Montevideo tienen para ofrecer a sus habitantes y visitantes.

Dentro del Plan el objetivo es revalorizar el Cementerio Central y sus espacios adyacentes, tomando a éste como un punto de interés, tanto para la zona como para la ciudad y sus visitantes a partir de los valores, ya enumerados y descriptos en la Memoria de Información.

Los metas específicos para abordar las operaciones sobre el Cementerio serán:

- Crear un ámbito de coordinación en el cual confluyan las dependencias municipales e instituciones públicas y privadas que deben o pueden intervenir en el tema, y desde el cual se trace el proyecto final.
- Crear una propuesta sobre elementos de comunicación que permitan a los interesados acceder a la información necesaria para una más provechosa lectura de los diferentes hechos históricos, sociales, artísticos y culturales que se dan cita en este ámbito. Para de esta manera enriquecer y difundir dicho patrimonio.
- Fortalecer los lazos de relaciones del Cementerio con la trama de la ciudad, en donde teniendo en cuenta que esta es una Necrópolis en funcionamiento, se pueda crear la imagen de "Cementerio Abierto".

Para ello se deberá partir de algunas hipótesis como la de respetar la calidad de Monumento Histórico Nacional del Cementerio y efectuar un proyecto de recuperación y valorización del mismo, en el que deberán considerarse aspectos tales como:

- Retroversión de los bienes funerarios en condiciones de abandono.
- Especial atención al acondicionamiento general de la rotonda y el portal de acceso.
- Especial atención al acondicionamiento y mantenimiento de las áreas verdes del Cementerio.
- Acondicionamiento y consolidación de los muros de cerramiento.



II.1.4 CENTRALIDADES Y EQUIPAMIENTOS

Reconocer las unidades urbano - arquitectónicas que materializan las identidades locales y consolidarlas, permitiendo vincular al ciudadano con una escala de lo urbano más próxima y más apropiable, rompiendo con las lógicas alienantes de la gran ciudad.

La centralidad del Barrio Sur definida en las inmediaciones de la Plaza Carlos Gardel cumple un rol importante en la constitución de la identidad de la comunidad local, funcionando como un punto de referencia y expresión simbólica de las condiciones de vida y las aspiraciones de sus habitantes.

En la propuesta del Plan esta zona queda incluida en el área de estudio de un Área de Proyecto Urbano número 1, donde se pretende rescatar su valor de centralidad. Esta centralidad se verá dinamizada con una serie de cambios que van desde la redensificación del área, la creación de paseos turísticos y mejora de equipamiento e infraestructura. Todo ello contribuirá a que se desarrolle y fomente la actividad cultural por excelencia que toma como punto de partida este espacio; las llamadas.

Se propone la recuperación de la estructura del tanque de gas, conocida como “El Gasómetro” hoy en desuso, ubicado en el padrón N° 185.854 para incentivar el desarrollo de las actividades culturales, deportivas y turísticas en las expresiones del barrio.

Se apunta así a fomentar y desarrollar todo lo relativo a la cultura afro y sus hibridaciones en el Uruguay. Cultura especialmente identificada con el ámbito físico del Barrio Sur. A partir de este impulso se espera un incremento en locales de venta de artesanías, instrumentos musicales, imágenes, y otros elementos representativos de la misma, así como una referencia permanente a esta cultura.

Equipamiento Local – Pequeños Y Grandes Equipamientos

El Plan Montevideo señala como un aspecto deficitario la ausencia de equipamientos urbanos adecuados. En este Plan Especial se identifican los equipamientos necesarios y se expresa la conveniencia de localización en espacios de oportunidad.

Se deberá afirmar y potenciar los equipamientos existentes, como la Policlínica Municipal “Atahualpa Cardozo”.

Se propone crear aquellos equipamientos de apoyo a las familias ya instaladas en el barrio y a las que se instalarán como consecuencia de la concreción de los proyectos del Plan.

Hoy existen carencias en equipamientos como guarderías, centros de recreación, espacios de deportes, comedores y/o merenderos, ámbitos para jóvenes y para la tercera edad, que junto con el mantenimiento y mejora de los existentes, satisfacen las necesidades locales.

Se procurará la rehabilitación y puesta en funcionamiento del Gimnasio del Club Peñarol, obra de nuestro gran arquitecto Julio Vilamajó. Es una vieja aspiración vecinal la apropiación y uso de este edificio. Debido a su alto valor arquitectónico y urbanístico así como al avanzado estado de deterioro que soporta.

Se deberá procurar su rehabilitación a partir de acciones en conjunto con los propietarios o a partir de la expropiación del edificio.

La Compañía del Gas, sus edificios, sus instalaciones y depósitos en la zona están en proceso de transformación con la llegada del gas natural.

La propuesta para el mediano y largo plazo es el traslado de esta actividad a lugares más acordes con la seguridad de la población y respondiendo a las nuevas necesidades urbanas.

Estas modificaciones, al dejar fuera de uso instalaciones y depósitos, pueden considerarse una oportunidad de futuro para la reconversión de los espacios que hoy ocupan.



Esta oportunidad tiene su previsión en lo que se ha identificado como el Área de Proyecto N° 3 que incorpora en un horizonte de mediano o largo plazo los padrones al sur de la Rambla y los espacios públicos que los enfrentan.

Estos cambios pueden también involucrar otros padrones dentro de la trama más urbana del barrio, actualmente edificados y baldíos.

Un predio cuya instalación en uso ya ha caducado es el ubicado con frente sobre la calle José María Roo y Curuguaty. El “Gasómetro” allí existente todavía puede, con su estructura de hierro albergar un centro cultural y/o deportivo. que permita no solo cubrir una necesidad muy sentida por los vecinos, sino crear un ámbito físico para las expresiones culturales identificadas con el Barrio.

Los padrones que actualmente pertenecen a la compañía del gas constituyen un área de oportunidad, en la cual se podría crear un espacio libre de uso público, protegido de la costa, que tendría una excelente orientación, y complementaria el sistema de espacios verdes del Barrio,





II.2 ASPECTOS FÍSICOS, URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS

II.2.1 ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

En el Barrio Sur se identifican dos zonas claramente diferenciadas de acuerdo a aspectos tipo - morfológicos y ambientales

En los aspectos tipo - morfológicos intervienen las características del amanzanado, del parcelario, y la tipología edilicia.

La primera de las zonas identificadas es la franja costera sobre la Rambla, donde predominan los espacios libres con construcciones en altura implantados de manera exenta, con amplios espacios libres, tipología correspondiente a torres con destino de vivienda colectiva producto de la renovación urbana con criterios de modernidad.

En lo ambiental la fuerte presencia de la costa hace que ésta zona se visualice más como parte del resto del paisaje costero que como integrada al tejido del Barrio.

La segunda zona se caracteriza por un trazado en damero, con una ocupación total de la parcela, por tipologías de viviendas predominantemente de tipo standard, de uno o dos niveles. Desde el punto de vista ambiental expresa un fuerte carácter urbano donde el espacio público estructura el tejido.

El Plan se plantea potenciar el vínculo entre ambas zonas tanto en lo físico como en lo socio – urbano. Esta integración debe ser abordada desde lo físico y lo social.

En lo físico por medio de un mejor tratamiento de los espacios privados hoy residuales, su integración al espacio público, la puesta en relevancia de los aspectos paisajísticos.

La integración de ambas zonas también se plantea a través de las volumetrías estudiadas para los proyectos especiales de las manzanas hoy propiedad municipal y del Área de Proyecto N°1.

II.2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Barrio Sur, se encuentra dentro de la zonificación secundaria del área central.

En su ámbito se encuentra un sector del suelo en Régimen General y otra parte en Régimen Patrimonial.

El ordenamiento y la gestión propuestos reconocen estos dos tipos de Régimen de Suelo.

Régimen Patrimonial

Si entendemos el Patrimonio como el conjunto de bienes materiales e intangibles que una sociedad posee, como legado de sus antepasados, como construcción propia; es necesario que esa sociedad mantenga la conciencia de esos valores y de su condición de insustituibles.

El reconocimiento de esos valores y la posibilidad de su pérdida originan el aprecio, entre otros, por el hecho arquitectónico y urbano haciéndolos objeto de medidas de preservación, conservación y/o restauración.

Es en este entendido, que cuando hablamos de patrimonio arquitectónico y urbanístico, no sólo nos estamos refiriendo a aquellos edificios y/o espacios emblemáticos de la ciudad, con calidades extraordinarias desde el punto de vista de su estilo, de su época y de su enclave, sino a todos esos elementos que de una manera u otra fueron pautando el crecimiento y conformación de la ciudad: el amanzanamiento, el parcelario, las tipologías, las fachadas.

Las normas de edificación vigentes en las distintas épocas, las costumbres, las relaciones sociales existentes, dieron forma a este patrimonio que comprende aquellas construcciones con las que el ciudadano común convive, transita a diario; su casa, su cuadra, su barrio,.... su ciudad.



Por ello y teniendo en cuenta las características del Barrio Sur, la forma urbana y la arquitectura se destaca como un valor de conjunto más que como valores particulares de las edificaciones.

La preservación del carácter de conjunto histórico y su protección debe compatibilizarse con las necesidades y exigencias de renovación y de aporte constructivo de las nuevas generaciones.

Se elaboran así los instrumentos que atiendan los distintos grados de protección necesarios del entorno urbano y los edificios, en función de los valores de conjunto y de su valor individual. Estos instrumentos se refieren a las disposiciones normativas que ordenan el ámbito protegido a través de elementos como el inventario patrimonial.

En términos generales se mantienen los criterios y propuesta que dieran lugar al Decreto Departamental N° 24.577.

Se mantiene el Área Testimonial comprendida por los espacios públicos y propiedades privadas frentistas a las siguientes vías:

- Carlos Gardel entre W.F. Aldunate y Carlos Quijano.
- Isla de Flores entre Carlos Quijano y Ejido
- Curuguaty entre Avda. Gonzalo Ramírez y Dr. José María Roo
- Zelmur Michelini desde Carlos Gardel al Sur hasta los límites sur de los padrones 8498 y 8484.

El resto del suelo en Régimen Patrimonial se califica como Área de Proximidad Testimonial. Se privilegia la rehabilitación de las construcciones existentes sobre el ajuste a las normativas vigentes.

Para las construcciones comprendidas dentro del Área Testimonial la altura máxima admitida será de 7 m. Para el Área de Proximidad Patrimonial la altura máxima admitida será de 9 m. Las construcciones auxiliares sobre elevadas para ambas áreas deberán retirarse del plano de fachada una distancia igual a su altura.

Se mantiene un FOS, como en el Régimen General del 100% salvo en los casos donde el Plan establece la realización de proyectos especiales:

Se protege la expresión del tipo de fraccionamiento original existente como forma de preservar la morfología urbana.

Inventario Patrimonial

Se ha realizado un inventario y catalogación de protección para bienes y tramos atendiendo a las particularidades características del Barrio Sur.

Los aspectos metodológicos, se desarrollan en el documento respectivo incluido en el Anexo.

Los Grados de Protección corresponden a la escala utilizada para la realización del inventario Barrio de Ciudad Vieja en 1983.

Los bienes declarados con grado 3 y 4 deberán, en todos los casos de intervención contar con la aprobación de la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja.

Los bienes protegidos con grado 2, no requerirán la aprobación previa de la C.E.P. de C.V., deberán ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica y las particularidades que emerjan del contenido en la ficha del inventario respectivo.

Áreas De Proyecto

La autorización para los proyectos de edificios que integran las áreas 1 y 3 deberán obligatoriamente contar con la aprobación de la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja.



Régimen General

Se mantienen en su mayor parte las condiciones urbanísticas del Decreto 28.242. Se modifican las alturas para la calle Maldonado, y se establece una altura mayor en la calle Ejido.

Se ha realizado un estudio particularizado de las alturas existentes en la calle Maldonado para ambas aceras. Se estima conveniente mantener la unidad existente actualmente en la imagen de la calle proponiendo una altura similar para ambas aceras. De esta manera se logra también la identificación y afirmación urbana de la calle como límite homogéneo.

En el primer tramo, entre Ciudadela y Florida, existen construcciones de importancia, es un tramo consolidado desde el punto de vista edilicio por lo que se mantendrá para las edificaciones de la acera norte una altura máxima de 16,50 m. con gálibo.

El segundo tramo, entre Florida y Convención, existen actualmente varias construcciones de gran altura y en una apreciación general las más bajas, por sus características se estima que pueden ser sustituidas. Este tramo desde el punto de vista topográfico se encuentra en un sector bajo por lo que puede soportar alturas ligeramente mayores que el resto de los tramos sin que se genere un efecto de pantalla. Se admitirá una altura máxima para ambas aceras de 24 m. con gálibo.

El último tramo entre Convención y Ejido presenta una gran homogeneidad y calidad en sus edificaciones. Esta genera una adecuada escala urbana acorde con el equipamiento vegetal de la calle lo que otorga un valor ambiental que soporta con ventaja la calidad de vía de alto tránsito. Por estas razones no se considera conveniente estimular la sustitución de estas señoriales construcciones manteniéndose una altura máxima para ambas aceras de 16,50 m. En este tramo deberá observarse particularmente el coronamiento de los nuevos edificios los que deberán ser tratados a fin de generar una unidad formal con el resto del edificio.

La calle Ejido entre Maldonado y Gonzalo Ramírez, tendrá una altura máxima de 9m. Como basamento. Retirado 3m. podrá elevarse el volumen hasta una altura total de 27m.

En este caso el gálibo será opcional debiéndose efectuar compensación por mayor aprovechamiento.

Régimen Específico

Durante el proceso de elaboración del Plan, gestiones privadas dieron lugar a la Resolución N° 197/02, por la cual fue aprobada un área de promoción dentro de la cual se desarrollará una Unidad de Actuación en la que, cumpliendo las disposiciones del POT, se asignará un Régimen Específico del Suelo para el cual se concederá un plazo de cinco años.

II.2.3 USOS DEL SUELO

El Plan de Ordenamiento y las Normas Complementarias establecen el carácter de la zona como residencial en su uso predominante. También definen los usos no habitacionales admisibles para el ámbito del Plan.

En el barrio existe importante presencia de Salas Velatorias y comercios vinculados, lo que constituye una verdadera saturación en el sector cercano a la calle Ejido.

Se considera conveniente determinar la suspensión de localización de nuevas Salas Velatorias en el Barrio y se recomienda la revisión de la normativa vigente en el entendido que el efecto de esta ha desequilibrado el sector.

Las funciones que se desarrollan en el barrio son heterogéneas y en general compatible con el predominante uso residencial.



II.3 ASPECTOS SOCIALES Y CULTURALES

II.3.1 ASPECTOS SOCIALES

Con respecto a las propuestas de carácter social se propone realizar un abordaje al nivel de ofrecimientos de servicios y equipamientos urbanos a partir de las necesidades planteadas por los diferentes grupos etarios que habitan en el Barrio.

Se detecta una carencia de servicios en el ámbito de los sectores de la primera infancia de 0 a 3 años de edad, pertenecientes mayoritariamente a los sectores de más bajos ingresos del área. Se propone para este sector la creación de Centros de atención diurna, con participación de la propia sociedad civil organizada y con coordinación de Organismos públicos.

Otro eje problemático que tiene que ver con la inseguridad barrial es la presencia de un sector importante de jóvenes y adolescentes en situación de calle, con las consecuencias de alcoholismo, drogadicción y delincuencia que esto conlleva. Si bien este es un problema de carácter estructural que afecta a toda nuestra sociedad unido a los crecientes índices de desempleo y falta de perspectivas que afecta globalmente a la ciudad, se propone para esta área la creación de un Centro abierto de atención individual, familiar comunitario y social que aborde el problema, utilizando los diferentes recursos que brinda la comunidad.

El barrio tiene además una presencia importante de adultos mayores vivienda solos o en calidad de agregados, se considera que existe una infraestructura insuficiente para el encuentro y recreación de este sector etario, para lo que se propone brindar una solución habitacional que atienda a este sector de edad.

Se otorgará a la zona un entorno facilitador a través del adecuado equipamiento de los espacios libres, para el reencuentro de este grupo.

II.3.2 ASPECTOS CULTURALES

El Barrio se encuentra fuertemente caracterizado en la visión de sus vecinos y en la identificación que hace el conjunto del mismo de los aspectos culturales identificados en la expresión del Candombe y a todas las expresiones concomitantes con el mismo.

Es responsabilidad de las políticas municipales el apreciar este patrimonio y el revalorizar su cultura.

El Plan propone la recuperación de varias zonas del barrio, priorizando la centralidad de la Calle Carlos Gardel. Dentro de esta recuperación es necesario considerarla como espacio diseñado para la realización de las Llamadas. Las acciones a emprender, deben tener en cuenta la necesidad de:

- Iluminación especial para este evento.
- Pavimento especial para el desfile de carros alegóricos y personas.
- Posibilidad de instalar sillas y palcos fácilmente.
- Espacios para la disposición de cámaras de televisión.
- Equipamientos urbanos permanentes en consideración de las condiciones requeridas para este evento, como puede ser artefactos de alumbrado público, paradas de ómnibus, papeleras buzones, marquesinas, etc.



El Plan deberá fomentar la instalación y garantizar el mantenimiento de otros aspectos del barrio relacionados con “Las Llamadas”.

En este sentido se propone contemplar dentro de los predios del barrio la posibilidad de ayudas a la gestión para acciones como:

- Obtención de espacios, para facilitar los ensayos de comparsas.
- Talleres de construcción de instrumentos musicales.
- Talleres de utilería, escenografía, carros y cabezudos.
- Talleres de vestuario.

Se complementará esto con el fomento de espacios comerciales relacionados con la cultura afro - uruguaya tales como librerías, disquerías, pubs, etc. para lo cual se facilitarán todos los aspectos normativos y de gestión que requiera su instalación.

Se propiciará la instalación de espacios de carácter público desde la órbita municipal, ministerial y/o particular, como museos, recordatorios asociados a personajes vinculados a la tradición.

II.4 AREAS DE PROYECTOS URBANOS

Se distinguen tres áreas de actuación que serán objeto de Proyectos Urbanos en función de sus potencialidades y de las expectativas de transformación que su uso actual supone.

Estas intervenciones, en zonas hoy degradadas, pero con gran potencial respecto a los objetivos del Plan, son estratégicas para la recuperación global del área pudiendo actuar como detonadores del proceso de Rehabilitación y Ordenamiento del ámbito del Plan.

Área De Proyecto No. 1

Delimitación:

Delimitada por las calles Rambla República Argentina, Paraguay, J.M. Roo, Gutiérrez Ruiz, Carlos Gardel, Zelmair Michelini, Gonzalo Ramírez, Aquiles Lanza, Carlos Gardel, Ejido, Gonzalo Ramírez, Domingo Petrarca, y La Cumparsita.

Objetivos:

El objetivo estratégico es transformar, a través de una operación urbana sobre suelo de propiedad municipal una de las zonas más deprimidas y descaracterizadas del Barrio Sur, convirtiéndola en un lugar que se constituya en polo de rehabilitación y dinamización barrial.

Como objetivos específicos se busca:

- a) Defender y profundizar el carácter residencial del Barrio, estimulando la redensificación del área y la recuperación del patrimonio edificado con destino a vivienda, combatiendo al mismo tiempo las malas condiciones del hábitat.
- b) Promover el reequilibrio social y urbano de los distintos sectores socioeconómicos que lo conforman.
- c) Recalificar el espacio público y poner en valor el entorno natural dotándolo del equipamiento adecuado.

PROPUESTAS

En esta área del proyecto se identifican propuestas edilicias cuya conveniencia motiva esta delimitación. Estas propuestas tienen diferentes orígenes y se desarrollan sobre suelos de propiedad municipal, suelos de propiedad privada y espacios públicos.



Sustitución de los usos y edificaciones de los predios ocupados actualmente por actividades municipales, a excepción de la Policlínica “Atahualpa Cardozo”. Continuación la calle Carlos Quijano hasta José M. Roo, y creación de un pasaje peatonal entre esta continuación y Zelmar Michelini, conformando así una nueva trama a escala urbana y vecinal.

Se generan así tres manzanas nuevas en el centro mismo del Barrio Sur, donde se desarrolla un proyecto para la construcción de viviendas al cual se le realizará un estudio volumétrico, base normativa para las futuras construcciones que allí se desarrollen, el cual contempla las condicionantes morfológicas de la zona.

Se estima que se podrá albergar en estas manzanas 380 unidades de vivienda colectiva, organizadas en tipologías distintas, de acuerdo a la manzana en la que se encuentren las mismas; también se crearán locales para actividades vinculadas a la vivienda, y espacios para estacionamientos.

La manzana delimitada por Gonzalo Ramírez, Zelmar Michelini y el pasaje peatonal contiene un sector patrimonial de viviendas recicladas y el ex – Mercado Vecinal Municipal, el cual puede dar lugar a un equipamiento para actividades social. El sector al este de la manzana se destinará a la construcción de vivienda nueva.

La manzana delimitada por Gonzalo Ramírez, Pasaje Viana, José M. Roo y continuación Carlos Quijano albergará un volumen de viviendas de nueva construcción con frente a la nueva calle proyectada.

La tercer manzana comprendida entre el nuevo Pasaje Pateonal, Zelmar Michelini, José M. Roo y continuación Carlos Quijano se propone una organización en dos sectores, el del sur, da lugar a dos torres elevadas sobre un basamento, en tanto que el del norte desarrolla volúmenes más bajos y con generosos espacios abiertos de carácter semi-público y que constituirá un adecuado remate de la graduación de los espacios públicos vecinales así enriquecidos con los privados.

Las torres podrán albergar usos polifuncionales, viviendas, y oficinas o servicios compatibles, así como comercios preferentemente en sus plantas bajas.

Los predios que habilitan las torres serán licitados a efectos de la venta, en tanto que el resto se destinará a través de la cartera de tierras a la construcción de vivienda de interés social.

El Conjunto formará parte de la sutura entre las diferentes morfologías dominantes sobre la Rambla y dentro del barrio.

Se realizará el Proyecto Urbano de Detalle en las antiguas instalaciones de la Fábrica Strauch ubicadas en la manzana delimitada por las calles Gonzalo Ramírez, Ejido, Isla de Flores, y A. Lanza.

Este proyecto de iniciativa privada generará un Régimen Específico cuyas condiciones se desarrollan en la “Memoria de Gestión”.

El proyecto presentado por los representantes técnicos del propietario ha contado con el visto bueno de la Comisión de Dirección y Seguimiento del Plan.

El objetivo es transformar un área industrial en desuso en un área habitacional con fuertes atractivos, para actividades sociales recreativas y compatibles como detonadores del proyecto.

Este proyecto consiste en la construcción de unas 438 unidades de vivienda colectiva, distribuidas en una torre y dos bloques alineados a las calles Isla de Flores y Ejido.

El complejo estará dotado de servicios de escala barrial, y otros de mayor alcance como por ejemplo un complejo de salas de cine, y plaza gastronómica.

También se diseñaran y crearán nuevas áreas de espacios públicos equipándolos con servicios de recreación que se complementen con la Plaza Zitarrosa, recalificando y mejorando su equipamiento.

Otro componente de la propuesta es el Proyecto de Reciclaje del edificio Viana, actualmente en construcción, la recalificación de su entorno y construcción del “Balcón al Mar”.

Con el reciclaje se crearan 36 viviendas que pertenecen a la Cooperativa de Viviendas de Ayuda Mutua UFAMA AL SUR. El proyecto tratará de rescatar las fachadas del edificio manteniendo el actual ventaneo, utilizando el color para acentuar el lenguaje estético del mismo.

Con el proyecto del “Balcón al Mar” se pretende recalificar el espacio público y poner en valor el entorno natural dotándolo del equipamiento adecuado, creando nuevos espacios públicos para el



barrio y su conjunto. Con esta reconversión se aprovechara un área en desuso que tiene una situación geográfica muy privilegiada.

El mejoramiento del soporte exterior del edificio de INVE, en condiciones de deterioro avanzado, y con perspectivas de acentuar su degradación, es otra de las prioridades para la zona. La reconstitución total de todas sus fachadas, mejorará su aspecto y su relación con el entorno. Así mismo se promoverá en el ámbito de negociación con el BHU, la regularización dominial del mismo y la definición de la calidad de sus actuales ocupantes

Se transformará los espacios libres entre las torres hoy subutilizados para convertirlos en:

- espacios de esparcimiento y jardines, una vez delimitado el espacio propio de las torres con enrejado transparente, distinguiéndose tres zonas de interés: delante del edificio de INVE, detrás de éste, y el contiguo al edificio Viana.

- estacionamientos subterráneos y al aire libre, compatibles con los fines antes enunciados. Es de tener en cuenta que la población de las torres involucra a más de 500 viviendas y actualmente no cuentan con estacionamientos propios. Se deberá efectuar un estudio de prefactibilidad, y en función de sus conclusiones continuar el procedimiento más conveniente a fin de lograr el objetivo de la autosustentabilidad económica del proyecto.

Se promoverá la localización de un Centro de Actividades, sean deportivas comerciales y/o culturales, en las instalaciones del antiguo “Gasómetro”, rehabilitando su estructura e imagen. El reciclaje y refuncionalización del esqueleto del Gasómetro permitirían conservarlo con su valor simbólico, adaptándolo para realizar espectáculos, con acondicionamientos livianos y/o desmontables.

Se incorpora el proyecto de Rehabilitación de la Peatonal Curuguaty con una propuesta de reacondicionamiento de las fachadas de las viviendas que enfrentan la peatonal, y el pavimento de la misma, para crear una zona turística que por sí misma promocionará los valores identitarios del lugar donde se encuentren ofertas de espectáculos y actividades locales como el Candombe y el Tango, aprovechando la localización de la Asociación Cultural Tango. Acondicionando y equipando esta zona central del barrio con valores patrimoniales urbanos, arquitectónicos, sociales, y culturales, se pretende recuperar e integrar el área a un circuito turístico, que incluya un paseo por el Barrio, apreciando tramos de valor patrimonial como la calle Carlos Gardel, un paseo por la Rambla Sur, y un paseo por el Cementerio Central. Esta peatonal puede cubrir la oferta gastronómica y de espectáculos locales cerrando el recorrido por una zona de especial valor para la ciudad.

Otra de las propuestas es el reacondicionamiento del Cementerio Central, equipamiento que forma parte del Sistema de Espacios Verdes del Barrio y la Ciudad (ver punto I Cementerio Central) Se realizará el reacondicionamiento y la recalificación de un espacio patrimonial parte del sistema de áreas verdes de la ciudad, de tal forma que tomando el Cementerio como hecho clave se convierta a la zona en un ambiente capaz de volcar hacia el interés de la ciudad y sus visitantes los valores sociales y culturales que una Necrópolis de carácter histórico como esta tiene para ofrecer.

La idea es convertir el Cementerio en un Parque Urbano, recalificando el espacio público y poniendo en valor el entorno natural, dotándolo de un equipamiento adecuado. De esta forma se busca fortalecer los lazos de relaciones con la ciudad, creando una imagen de “Cementerio Abierto”.

Área De Proyecto No. 2

Delimitación:

Concierne la Calle Carlos Gardel, en toda su extensión desde la calle Dr. Aquiles Lanza hasta la calle W. Ferreira Aldunate, tomando como centro la plaza Carlos Gardel.



Objetivos:

El objetivo estratégico es reafirmar la centralidad de la calle Carlos Gardel, como lugar representativo de la identidad local, y área de valor patrimonial para la ciudad, recuperando y afirmando la calle como lugar de encuentro e intercambio social de primer orden en Barrio Sur.

Los objetivos específicos son:

- Mejorar la circulación peatonal y limitar la de automóviles, creando una zona de circulación lenta que favorezca su uso como paseo.
- Mejorar la imagen de las edificaciones limítrofes, creando un programa especial de arreglo de fachadas.
- Dotarla del equipamiento urbano necesario para el cumplimiento del objetivo enunciado

PROPUESTAS

Se distinguen dos tramos con características diferentes, para las cuales se propone un tratamiento diferenciado del espacio público en cada uno de ellos.

El primer tramo esta compuesto por tres cuadras desde la calle Carlos Quijano, hasta la calle Paraguay. En este tramo se propone:

- . Reducir la circulación de automóviles a un solo carril.
- . Prohibición de estacionar.
- . Ensanche de la zona de circulación peatonal
- . Tratamiento indiferenciado de pavimento entre la calzada y la acera, destacando la senda vehicular por medio de elementos propios del equipamiento urbano.

El segundo tramo compuesto también por tres cuadras va desde la calle Paraguay hasta la calle W. Ferreira Aldunate. En este tramo se propone:

- . prohibir el estacionamiento en la acera norte y permitirlo solo en la acera sur.
- . ensanchar la acera norte para favorecer la circulación peatonal.
- . Incorporar elementos vegetales, no con el tratamiento tradicional a lo largo de toda la cuadra sino concentrados en las esquinas reforzando el carácter reunitivo de éstas.

Para los predios frentistas a la calle Carlos Gardel, en toda su extensión se destaca el Programa de mejoramiento de las fachadas.

Para este programa se prevé la capacidad de ejecución de la Oficina de Rehabilitación del Barrio Sur (ORBS), por medio de la cual se ofrecen ayudas a los privados para acondicionar su vivienda con el beneficio de un porcentaje de subsidio.

Ya se ha gestionado por parte del Plan el involucramiento de los propietarios de las fincas frentistas, realizando tareas de difusión y convocatoria, acordando con ellos el tipo de mejoras a incluir en su fachada.

Así mismo se tomarán como prioritarios en las inscripciones que registre la ORBS.

Área De Proyecto No. 3

Delimitación:

Se ubica en la Rambla República Argentina, sobre el borde del Río de la Plata actualmente ocupado por la Compañía de Gas y la Armada Nacional en el "Dique Mauá".

**Objetivo:**

La intención de la propuesta es la recuperación de este lugar de excepcional ubicación para su aprovechamiento más integral en actividades recreativas vinculadas al mar, abiertas al barrio y a toda la ciudad.

Objetivo específico:

El objetivo específico es la recuperación y el acondicionamiento de la plaza Rep. Argentina y la playa Mauá, para generar un espacio de uso público que se integre a la Rambla Sur.

PROPUESTA

Se realiza una propuesta de acondicionamiento en etapas de este espacio, que se adaptarán a las posibilidades de realojo total o parcial de la Compañía del Gas.

Etapas 1 – acondicionamiento del actual espacio libre, con áreas de juegos protegidas de los vientos y equipamiento urbano.

Etapas 2 – Refuncionalización de la zona desocupada pero actualmente en concesión a la Cía. del Gas. Podrá incluir el reciclaje de los galpones y del espacio libre hacia el mar.

Etapas 3 – En caso que la Cía. del Gas se traslade a una nueva ubicación sus instalaciones podrán ser objeto de rehabilitación o proyectos de nueva planta. Se completará el proyecto en este sector, con un centro de actividades diversas. Su destino podrá incluir actividades comerciales, culturales, deportivas y náuticas.



AREA DE PROYECTO N° 1

A - DENOMINACIÓN: “Rehabilitación de entorno de proximidad al Cementerio Central”

B DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:



B1 – Extensión (en m2): 12200

B2 – Incremento de población esperado. 2986 habitantes

B3 – Área destinada

- a vivienda (en m2): 25410

- a Espacios de Uso Público (en m2.): 9725

- a usos no habitacionales (en m2): 7397

B4 – Calles que delimitan el proyecto: Rambla. República Argentina, Paraguay, J.M. Roo, Gutiérrez Ruiz, Carlos Gardel, Zelmar Michelini, Gonzalo Ramírez, Aquiles Lanza, Carlos Gardel, Ejido, Gonzalo Ramírez, Dgo. Petrarca, y La Cumparsita hasta Rambla

C - GRADO DE PRIORIDAD: 1

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

D1 – Área en régimen patrimonial

D2 – Valoración de la situación presente: Dada la extensión de Montevideo y la revaloración del área costera de la ciudad; la reafirmación por parte del POT de esta zona como básicamente residencial; el tamaño y ubicación geográficamente privilegiada, este predio constituye un área a rescatar y promover para el barrio y la ciudad.

D3 – Oportunidades: Constituye un predio de valor estratégico con gran potencial para la recuperación global del área pudiendo actuar como detonadores del proceso de recuperación barrial.

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: transformar una de las zonas más deprimidas y descaracterizadas del barrio, a través de una operación urbana, que se constituya en polo de dinamización barrial.

Específicos: defender y profundizar el carácter residencial del barrio, estimulando la redensificación del área y la recuperación del patrimonio edificado con destino a vivienda, combatiendo al mismo tiempo las malas condiciones del hábitat. Promover el reequilibrio social y urbano de los distintos sectores socioeconómicos que lo conforman. Recalificar el espacio público y poner en valor el entorno natural dotándolo del equipamiento adecuado.

F - PRODUCTO ESPERADO:

Construcción de viviendas por parte de actores públicos y privados en diferentes sectores del barrio generando una imagen residencial.

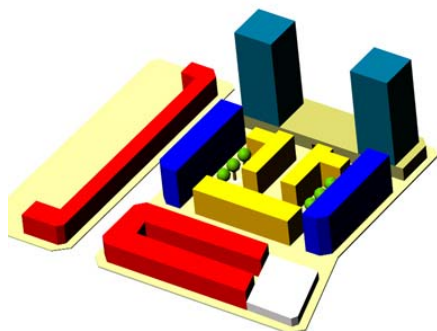
Mejorar el equipamiento de los espacios públicos del barrio como el Cementerio Central para tener un uso mas equitativo del mismo

Rehabilitación de viviendas municipales tugurizadas y realojo de familias en condiciones de hábitat deficitario

SUBSECTOR 1A

A - DENOMINACIÓN: “Proyecto Urbano de Detalle para la Sustitución de los Galpones del sector Barrido y Limpieza de la IMM”

B - DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:



B1 – Extensión (m2.) aprox: 14000

B2 – Incremento de población esperado: 1330 habitantes. 380 viviendas

B3 – Área destinada

- a vivienda (en m2 construibles): 19910

- a Espacios Públicos (en m2.): 3125

- a usos no habitacionales

(en m2. construibles): 5397

B4 – Calles que delimitan el proyecto: J.M.Roo, Zelmar Michelini, Gonzalo Ramírez, y Pasaje Viana.

C - GRADO DE PRIORIDAD: 1

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

D1 – Antecedentes históricos: Este predio municipal fue destinado para la División de Barrido y Limpieza de la IMM debido a su ubicación, su área, proximidad a otros servicios de infraestructura para la ciudad y posicionamiento en una zona, en su momento de escaso valor inmobiliario.

D2 – Valoración de la situación presente: por los motivos expuestos en la memoria de ordenación y la re-valoración del área costera de la ciudad; la reafirmación por parte del POT de esta área como básicamente residencial; el tamaño y ubicación geográficamente privilegiada.

D3 – Oportunidades: Constituye un predio de valor estratégico con gran potencial para la recuperación global del área pudiendo actuar como detonadores del proceso de recuperación barrial.

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: generar un proyecto urbano regenerando la trama de espacio público y privado privilegiando el uso habitacional, para que actúe como disparador estratégico de la redensificación del área.

Específicos: generar nuevos espacios públicos, completar infraestructuras.

Habilitar un proceso de gestión y autofinanciamiento de la operación.

F - PRODUCTO ESPERADO:

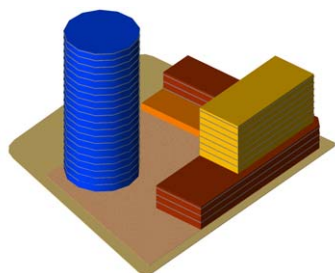
Construcción de un conjunto de 380 viviendas, con sus espacios públicos, estacionamientos y locales comerciales destinadas a cooperativas de viviendas, y a viviendas individuales.



SUBSECTOR 1B

A - DENOMINACIÓN: "Proyecto Urbano de Detalle para las antiguas instalaciones de la Fábrica Strauch"

B - DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:



B1 – Extensión (m2.) Aprox. : 8557

B2 – Incremento de población estimado: 1533 habitantes,
Nº aproximado de unidades de vivienda 438

B3 – Área destinada

- a Vivienda (en m2 construibles): 2200

- a Espacio de Uso Público y Comercial (en m2.): 3000

- a Usos no habitacionales (en m2 construibles): 2000

B4 – Calles que delimitan el proyecto: Gonzalo
Ramírez, A. Lanza, Isla de Flores, y Ejido

C - GRADO DE PRIORIDAD: 1

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

D1 – Antecedentes históricos: A partir de mediados del SXIX diferentes normativas habilitaron la localización de industrias en esta zona. Este predio alojó a las instalaciones fabriles de la Compañía Strauch. Estas instalaciones después de haber afectado en forma importante el área y su infraestructura han sido removidas manteniendo las construcciones cuyo estado es regular.

D2 – Valoración de la situación presente: El vacío urbano dejado por una edificación industrial en desuso, la opción de una mayor rentabilidad del suelo en relación a su ubicación y tamaño.

D3 – Oportunidades: Acumular sinergias desde el punto de vista estratégico con la operación del subsector 1A

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: transformar un área industrial en desuso en un área habitacional con fuertes atractivos, para actividades sociales recreativas vinculados a espacios públicos de interés.

F - PRODUCTO ESPERADO:

Implantar en el terreno un gran número de unidades de vivienda colectiva en altura por medio de la construcción de una torre y dos bloques alineados a las calles Isla de Flores y Ejido.

Generar un complejo de atracciones como plazas gastronómicas y otros usos compatibles con los incrementos de población esperada.

SUBSECTOR 1C

A - DENOMINACIÓN: “Proyecto de Reciclaje del Edificio Viana, recalificación de su entorno y construcción del “Balcón al Mar”

B - DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:



B1 – Extensión (en m2.)

B2 – Incremento de población esperado:

- a Espacio de Uso Público (en m2.): 2600

- a Vivienda (en m2): 3300 m2

B3 – Delimitación del proyecto:

Z. Michelini, J.M.Roo, Pasaje Viana, Cementerio Central, y Rambla República Argentina.

C - GRADO DE PRIORIDAD: 1

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

D1 – Antecedentes históricos: Esta área perteneció originalmente al primer vertedero de basura de la ciudad de Montevideo, el edificio Viana formaba parte de las instalaciones del mismo, siendo los espacios circundantes el vertedero mismo. Esta parte se vio especialmente modificada en su relación con el mar a partir de la construcción de la Rambla Sur.

D2 – Valoración de la situación presente: Esta zona cuenta con antiguos edificios que están en proceso de reciclaje como el edificio Viana. En lo que refiere a la calidad del espacio público está muy deteriorado y resulta de la sumatoria de espacios residuales producto de la implantación de torres contra el borde costero. Estas torres se construyeron en los años 70 en padrones de grandes superficies. Aparecen asimismo restos de muros de piedra que hacen las veces de muro de contención dado el gran desnivel que existe en la zona.

D3 – Oportunidades: Esta zona cuenta con un valor paisajístico muy importante y forma parte de los puntos privilegiados dentro del área del plan. Por la gran superficie en área de espacios verdes esta zona tiene una vocación de alojar diferentes actividades recreativas y espacios de esparcimiento tanto para el barrio como para la ciudad.

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: Recalificar el espacio público y poner en valor el entorno natural dotándolo del equipamiento adecuado, Dotar de nuevos espacios públicos y calificados al barrio y a la ciudad en su conjunto.

Específicos: Transformar un área hoy subutilizada en un espacio para desarrollar actividades recreativas y de esparcimiento.

F - PRODUCTO ESPERADO:

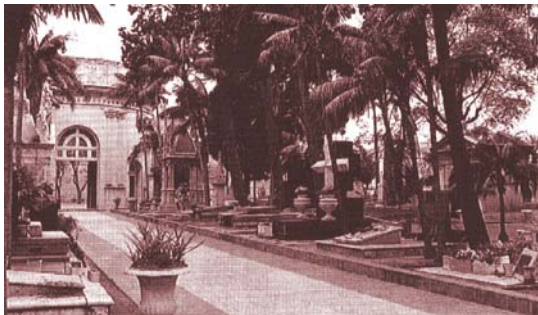
Ordenación de los espacios verdes en el entorno de las torres, recalificación de los mismos. Generación de un espacio mirador con equipamiento público sobre la plataforma llamada “Balcón al Mar” que se ubica en el espacio comprendido entre el Cementerio Central y el edificio Viana. Aprovechamiento y reconversión de áreas en desuso en situaciones geográficas privilegiadas con el objetivo de facilitar el acceso más equitativo.



SUBSECTOR 1D

A - DENOMINACIÓN: “Reacondicionamiento del Cementerio Central”

B - DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:



B1 – Extensión (Hás.) Aprox.

B2 – Calles que delimitan el proyecto:
Rambla República Argentina, C. Viana
Gonzalo Ramírez, y Dgo.. Petrarca.

C - GRADO DE PRIORIDAD: 1

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

D1 – Antecedentes históricos: El Cementerio Central surge en el Siglo XIX con el trazado de la ciudad nueva, luego de derribada la muralla. Fue proyectado en 1856 por el Arq. Poncini y es de estilo neoclásico en la ordenación del conjunto y en la Rotonda Central. Su construcción se realizó en tres etapas sucesivas.

D2 – Valoración de la situación presente: Su construcción aparece como una obra notable y relevante por su valor artístico, su calidad arquitectónica, y el valor de la vegetación y sus jardines lo califican como Monumento Histórico. Sin embargo, actualmente el estado de conservación del mismo denota un gran deterioro.

D3 – Oportunidades: El Cementerio Central forma parte del sistema de espacios verdes de la ciudad de Montevideo. Por su ubicación y tamaño es un punto notable dentro del tejido del área que a pesar de no visualizarse como un parque urbano, el objetivo es que llegue a constituir un paseo para la ciudad.

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: Recalificar y reacondicionar un espacio patrimonial parte del sistema de áreas verdes, de tal forma que tomando al Cementerio como hecho clave, se convierta a la zona en un ambiente capaz de volcar hacia el interés de la ciudad y sus visitantes los valores sociales artísticos y culturales que una Necrópolis como esta puede ofrecer.

Específicos: Dotar al barrio y a la ciudad de un parque temático, recalificando el espacio público y poniendo en valor el entorno natural, dotándolo del equipamiento adecuado. De esta forma se busca fortalecer los lazos de relaciones con la ciudad, creando una imagen de “Cementerio Abierto”.

Enriquecer aún más el patrimonio artístico que compone el ámbito del Cementerio Central y su entorno.

Informar a los interesados de los diferentes hechos socio culturales que se dan cita en el entorno, mediante elementos de comunicación.

F - PRODUCTO ESPERADO:

Creación de un circuito de paseo y otro al que se integrará como elemento sustantivo y particularizado el Cementerio Central.

Aprovechamiento de espacios públicos de gran valor hoy descuidados y mejoramiento de un edificio que forma parte del acervo cultural montevideano.

Detección y/o ubicación de los elementos en la Necrópolis que puedan despertar el interés del público en general, o de los interesados en temas específicos tales como escultura, arquitectura, etc.

Procurar la intervención de artistas contemporáneos en la formación de los diferentes componentes del complejo.



ÁREA DE PROYECTO Nº 2

A - DENOMINACIÓN: "Proyecto Rehabilitación de la Calle Carlos Gardel"

B - DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:

- B1** – Extensión (cuadras): 6 cuadras
B2 – Población beneficiada: 350 familias.
B3 – Área destinada (en el proyecto)
 - a Vivienda (en m2 construibles): 2500m2 de fachada a rehabilitar.
 - a Espacios de Uso Público (en m2.): 8000
 - a Usos no habitacionales (en m2 construibles): sin definir
B4 – Calles que delimitan el proyecto: Conciene la Calle Carlos Gardel, en toda su extensión
*Tomando como centro la plaza del mismo nombre.
 6 cuadras de ambas aceras, lo que comprende casi 80 padrones*



C - GRADO DE PRIORIDAD: 2

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

- D1** – Antecedentes históricos: Área patrimonial con características propias, morfológicas, sociales y culturales.
D2 – Valoración de la situación presente: La situación socio-económica de la población residente conjuntamente con la falta de políticas públicas de mantenimiento ha llevado a una situación de degradación del área.
D3 – Oportunidades: Poner en valor una zona de características patrimoniales y potenciar la creación de un circuito turístico que resalte estos valores. Fomentar la permanencia de la población originaria en las áreas centrales, tendiendo a revertir la tendencia de vaciamiento de las mismas.

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: reafirmar la centralidad de la calle Carlos Gardel, como lugar representativo de la identidad local y facilitador de intercambios del colectivo social.

Específicos:

- Mejorar la circulación peatonal, creando una zona de circulación lenta para el automóvil que favorezca su uso como paseo.
- Mejorar la imagen de las edificaciones limítrofes, creando un programa especial de arreglo de fachadas.
- Dotarla del equipamiento urbano necesario para el cumplimiento del objetivo enunciado.

F - PRODUCTO ESPERADO:

Recuperación, reparación y pintado de las fachadas de los predios con frente a la calle.
 Tratamiento de la calle en dos tramos diferenciados.
 Mejorar los aspectos de uso y circulación del espacio público.

G - CONSECUENCIAS PREVISTAS PARA EL ÁREA:

- G1** – De tipo sinérgico: involucramiento por parte de la población residente en el aprecio, mantenimiento y mejora continua de su entorno.
G2 – De impacto de uso del suelo:
G3 – De impacto turístico: Incorporación junto al área del Cementerio Central dentro de un circuito turístico de la zona Centro.
G4 – De impacto a nivel de tránsito y movilidad: Ordenamiento de la circulación rodada y el estacionamiento vehicular a lo largo de la arteria.

AREA DE PROYECTO N° 3

A - DENOMINACIÓN: “Acondicionamiento de la plaza Argentina y creación de la Playa Mauá”

B - DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN:

B1 – Extensión (m2.) 3000

B2 – Población involucrada

- actual: sin definir

- prevista: sin definir

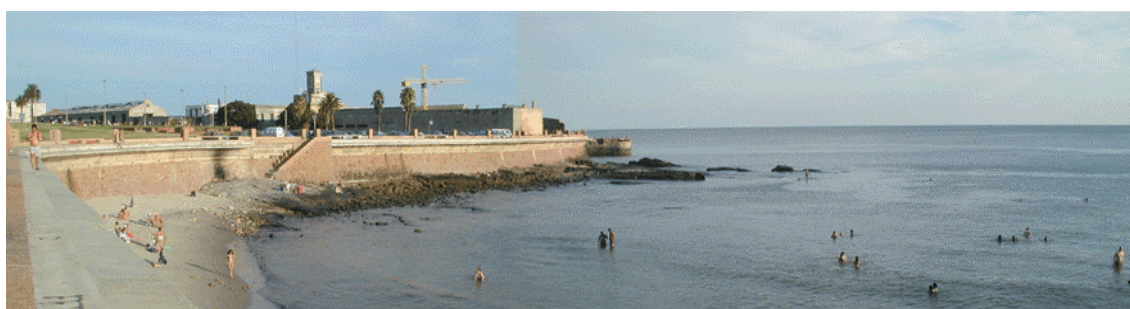
B3 – Área destinada (en el proyecto)

- a Vivienda (en m2. construibles): sin definir

- a Espacios de Uso Público (en m2.): sin definir

- a Usos no habitacionales (en m2): sin definir

B4 – Calles que delimitan el proyecto: En Rambla República Argentina en el borde que actualmente ocupa la Compañía de Gas y La Armada Nacional en el “Dique Maua”



C - GRADO DE PRIORIDAD: 3

D - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A PLANIFICAR:

D1 – Antecedentes históricos: Este espacio público y de equipamiento surge en 1928 con el Plan Fabini y su propuesta de la creación de la Rambla Sur. Redefine el borde urbano, jerarquizando el sistema circulatorio y subordinación a este de la trama existente.

D2 – Valoración de la situación presente: Es un punto singular del continuo costero que no está en correspondencia con el tratamiento físico, los usos y el equipamiento del lugar.

D3 – Oportunidades: reconstruir el borde costero y recuperar un importante espacio de recreación y disfrute para la ciudad mediante la mejor utilización del equipamiento urbano, reafirmando como espacio fuertemente caracterizado.

E - OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Estratégico: Recuperación y acondicionamiento de la plaza Rep. Argentina y la playa “del gas”

G - CONSECUENCIAS PREVISTAS PARA EL AREA:

G1 – De tipo sinérgico: Crear condiciones favorables para la incorporación de la trama urbana y recuperación del dique, carboneras y Compañía del Gas

G2 – De impacto de uso del suelo: Mejorar y potenciar las condiciones de uso del suelo que actualmente se da espontáneamente a pesar del diseño del espacio.