



MEMORIA NORMATIVA





1.- INTRODUCCION

El Plan Especial de la Ciudad Vieja se desarrolla en el marco de los planes especiales previstos por el decreto N°28.242 del 16 de setiembre de 1998, "Plan Montevideo"

2.- SITUACION ACTUAL

El modelo de gestión y regulación vigente deriva en lo fundamental de las disposiciones adoptadas a partir de 1982 por la IMM, con la creación de la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja, la realización del primer inventario y del primer catálogo de bienes protegidos, con la correspondiente normativa de protección.

Actualmente coexisten disposiciones con valor de norma zonal (contenidas en el decreto municipal N° 20.843) con las normas de protección por grados que derivan del inventario y catálogo de 1983.

No obstante, en la situación actual:

- las normas zonales existentes están referidas a la totalidad de Ciudad Vieja, no diferenciando ámbitos menores de ordenación.
- las normas de protección por grados están poco formalizadas, estableciendo amplios márgenes para la discrecionalidad de parte de la IMM en el tratamiento caso a caso de los permisos de construcción.
- el eje 18 de Julio no posee protección patrimonial, más allá de que individualmente, algunos edificios allí ubicados estén declarados como Bien de Interés Municipal o Monumento Histórico Nacional.

La normativa vigente sujeta la definición de parámetros tan relevantes como la altura (por tanto la edificabilidad) y buena parte de los parámetros relacionados con la morfología, a la consideración de las preexistencias arquitectónicas en los linderos del inmueble a estudio, con independencia (al menos en la norma escrita) de la calidad patrimonial que éstos posean, por tanto también con independencia de su permanencia esperada. Frente a esta observación, parece más razonable graduar el valor "ordenador" (en el sentido de fuente de legitimidad de normas o decisiones) de las preexistencias y entornos en función de su valor patrimonial reconocido.

El Plan Montevideo en su Artículo D. D. 235 establece que las Áreas de Regulación Patrimonial en Suelo Urbano se registrarán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora. En su Artículo D. D.236 se refiere a las condiciones de intervención en dichas áreas, definiendo que "todas las obras de reforma, ampliación, restauración o nuevas que se realicen en cualquiera de las áreas de Regulación Patrimonial deberán integrarse a las características dominantes en la cuadra o manzana donde se implanten, sin que esto signifique subordinación estilística alguna. En ese sentido deberán contemplar, en todos los casos, que los elementos de composición arquitectónica tales como: volumen, espacio, materiales, escala, color, proporción entre vacíos y llenos u otros similares, armonicen plásticamente con el entorno existente en la cuadra o manzana. Los Planes Especiales de Ordenación, Preservación y Mejora definirán, en función de las características patrimoniales a preservar y desarrollar, los parámetros y criterios que deberán respetarse en los proyectos, según los Grados de Protección Patrimonial"

Por su parte en el Artículo D. D.237 en que se determinan las condicionantes urbanísticas, se establece que las alturas edificables serán las que se establezcan en los respectivos Planes Especiales, pudiendo tener el carácter de máximas, mínimas y obligatorias.



3.- OBJETIVOS

La regulación, en el marco de esta estrategia, debe articular los siguientes objetivos:

- La protección de los rasgos esenciales del ambiente histórico urbano. Esto se logra complementariamente: mediante un catálogo de inmuebles, tramos o espacios protegidos; y mediante una normativa zonal que garantice la coherencia espacial y morfológica de lo preexistente y lo nuevo, creando un marco adecuado para la integración armónica de la nueva arquitectura en un contexto urbano caracterizado.
- La creación de un ambiente regulatorio estable y transparente, asociado a una “visión” consensual del futuro del área. Esta es una condición de base para captar y retener la inversión privada.
- La definición de un sistema eficaz de incentivos a la conservación, rehabilitación y renovación del tejido habitacional, dirigidos a los propietarios, a los promotores y a los inversores.
- Se procura que la mayor cantidad de dimensiones a regular estén definidas en forma precisa, en particular, aquellas que afectan a los usos y la edificabilidad de los solares, contribuyendo así a crear un ambiente favorable a la inversión inmobiliaria y a las iniciativas.
- Definir un cuerpo complementario de normas sujetas a procedimientos de evaluación reglados, para el tratamiento de las situaciones que estrictamente lo requieran. Estas situaciones corresponden particularmente a ciertos aspectos de la actuación sobre bienes protegidos, o sobre bienes no protegidos linderos a edificios patrimoniales o situados en tramos protegidos. También se plantea, en relación con esta categoría, la publicidad de las resoluciones, con el fin de generar un cuerpo de antecedentes objetivo.
- Definir para las áreas de planificación derivada, normas complementarias de desarrollo que encuadren la redacción de los Proyectos de Detalle (PUD) y aporten orientaciones desde ya a los potenciales inversores y promotores. En las áreas de los Proyectos de Detalle, definir una normativa zonal específica, de transición y de tipo cautelar, a la espera de la aprobación del correspondiente PUD.

4.- ESTRUCTURA DE LA NORMATIVA

El cuerpo normativo que instrumenta la acción reguladora se organiza en tres “planos”, coordinados y complementarios:

- las normas zonales que se aplican a todos los inmuebles incluidos en la correspondiente zona o ámbito de ordenación;
- las normas que derivan de la asignación de grados de protección patrimonial a inmuebles, conjuntos o espacios particulares, mediante su catalogación;
- las normas especiales que se aplican a las áreas de planificación derivada delimitadas como áreas de Proyectos de Detalle.

4.1.- LAS NORMAS ZONALES

Las normas zonales se aplican a los ámbitos de ordenación particulares, y regulan en forma detallada las siguientes dimensiones:

1. usos del suelo (preferentes, complementarios, prohibidos)
2. edificabilidad (altura y profundidad edificable)
3. deber de conservación (condiciones de salubridad, seguridad y ornato)

Las dos dimensiones iniciales son objeto de consideración para el otorgamiento de permisos de construcción en casos de reforma, ampliación u obra nueva, y la habilitación de usos.



El deber de conservación establece una condición permanente, de evaluación periódica, para mantener la habilitación del uso de un inmueble existente.

4.2.- ESTRUCTURA Y DETERMINACIONES DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN POR GRADOS Y CATÁLOGO

La normativa de protección se compone de tres subconjuntos:

- Normas generales de actuación establecidas para cada uno de los grados de protección patrimonial. Estas normas refieren tanto al contenido material de las acciones a realizar sobre los inmuebles, como al procedimiento para su autorización.
- La asignación de los grados, como norma complementaria necesaria para fijar los campos de aplicación de las anteriores. La asignación de grados delimita y califica el universo de los bienes protegidos. La asignación de grados se fundamenta en un inventario descriptivo y analítico, sin valor normativo, y en una valoración propuesta por la IMM.
- Los contenidos normativos particulares del catálogo, es decir, la determinación en las fichas de los elementos a restaurar y conservar en cada inmueble, tramo o espacio, según su grado de protección y sus características específicas.

Mediante la normativa de protección por grados y catálogo, se establece:

- a) En general para cada grado: condiciones generales de protección y de uso, tipo de actuaciones admisibles, procedimientos reglados de autorización de obras o cambios de uso.
- b) En particular para cada inmueble protegido, según el grado y características: elementos de conservación o restauración obligatoria, criterios de intervención.

4.3.- RELACIÓN ENTRE NORMA ZONAL Y CATÁLOGO

En los edificios catalogados con alto valor patrimonial (grados 2, 3 y 4) la normativa de protección y el contenido de las fichas del Catálogo es de aplicación preferente en relación con la norma zonal correspondiente. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación de protección citada. No obstante, la norma zonal define también en estos casos un contenido esencial como es el “aprovechamiento mínimo”, generando derechos que pueden ser objeto de transferencias cuando la protección determina que dicho aprovechamiento no puede ser construido.

En los edificios catalogados con bajo valor patrimonial (grados 0 y 1) localizados en tramos o espacios catalogados, se aplican en forma preferente las determinaciones normativas establecidas para el tramo o espacio, y en forma subsidiaria la norma zonal correspondiente. De este modo, el Catálogo establecerá para cada tramo o espacio las condiciones particulares necesarias y suficientes para adecuar la norma zonal a los objetivos de protección particulares de dicho tramo o espacio, dejando que en lo demás, rija la norma zonal.

En los edificios catalogados con bajo valor patrimonial (grados 0 y 1) no incluidos en tramos o espacios catalogados, se aplica directamente la norma zonal.

Se plantea una excepción en las obras de ampliación, reestructuración general o sustitución que afectan a solares con uno o más predios linderos catalogados con el máximo grado de protección (grado 4). En estos casos, parámetros decisivos como la altura, por tanto la edificabilidad, deberán adecuarse contemplando la relación con los inmuebles protegidos.



5.- MODO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

Se establecen tres situaciones según el grado de definición recogido en la normativa y sus efectos sobre actores privados y públicos:

- Normas finalistas, de aplicación directa y genérica para todos los inmuebles incluidos en una misma zona o catalogados con el mismo grado de protección. La normativa define y cuantifica el parámetro en forma precisa. Cuando todas las dimensiones sujetas a regulación están predefinidas, la concesión del permiso a los particulares es un acto administrativo.
- Normas flexibles, que encuadran procesos de evaluación. La normativa define una directriz, y en algún caso una gama de posibilidades, pero preserva un margen de definición para ser aplicado en cada caso particular en función de un procedimiento de evaluación reglado. Es el caso de parte de las normas que derivan de la asignación de un grado de protección a un inmueble (grados 2, 3 y 4) o tramo.
- Normas de desarrollo, del Plan o del Catálogo. Son aquellas normas del Plan Especial que encuadran la planificación derivada, como los proyectos de detalle o las normas del Catálogo que encuadran el desarrollo normativo de las fichas en los edificios de grados 3 y 4.

V

^

⊙

π

□

X



Decreto N° 30565 PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO, PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA CIUDAD VIEJA

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

D E C R E T A :

Artículo 1°- Apruébase el Plan Especial de Ordenamiento, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja, contenido en las disposiciones del presente decreto, así como la correspondiente cartografía. La fundamentación y exposición de motivos quedan expresados en las Memorias: Informativa, de Ordenación, Normativa y de Gestión correspondientes, así como en los documentos contenidos en el Inventario de Bienes de Interés Municipal.

Artículo 2°- Se autenticarán dos ejemplares del presente Decreto y de las Memorias, Cartografía e Inventario que lo fundamentan, uno de los cuales quedará en custodia de la Junta Departamental, adjunto al expediente N° 2003/1835, y el otro en la Intendencia Municipal, para su consulta por cualquier interesado.

La Intendencia instrumentará su publicación en el Diario Oficial y la expedición y edición de copias para su más fácil consulta por el público.

Artículo 3°- El Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja aprobado en el artículo 1° se basa en las disposiciones normativas contenidas en los artículos D.234 al D.272 del Capítulo 14 del Plan Montevideo, sustituyendo o complementando, según se determine expresamente en cada caso, algunos artículos con el objetivo de regular las intervenciones en el área.

Artículo 4°- Se autoriza a la Intendencia Municipal de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto 28.242 de 16 de setiembre de 1998, de conformidad con lo dispuesto por el presente Decreto.

Artículo 5°- Sustitúyese el texto del Artículo D.235 . “Áreas de Régimen Patrimonial” del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de setiembre de 1998 en la redacción dada por el Artículo 3° del Decreto N° 30.317 de 5 de junio de 2003, que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo D.235 . Áreas de Régimen Patrimonial

Las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano se regirán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora, que se elaborarán por la Unidad Central de Planificación, con los asesoramientos del caso, según lo dispuesto en el presente Plan. Los límites de dichas áreas en los mencionados Planes Especiales serán los siguientes:

1. Ciudad Vieja: rige lo establecido en los artículos D.272.18 al D.272.34, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja.
2. Barrio Sur: rige lo establecido en el artículo D.272.1 y siguientes, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección I, que constituye el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur.
3. Pocitos: Río de la Plata, calle 21 de Septiembre con exclusión de los predios frentistas a dicha calle, bulevar Artigas al sur (acera este), calle Estigarribia, bulevar Artigas al sur (ambos frentes) hasta la rambla Mahatma Gandhi, calle D. Cullén, bulevar General Artigas (acera oeste), calle 21 de Setiembre (acera norte), avenida Julio Herrera y Reissig, calle San Salvador, bulevar España, bulevar Artigas (ambos frentes) hasta avenida Italia, avenida Brasil (ambos frentes),



calle Presidente General Oscar Gestido (ambos frentes), calle Gabriel Pereira acera suroeste.

4. Carrasco y Punta Gorda: Río de la Plata, parque Arq. Eugenio Baroffio, avenida Italia, calle José Ordeig, avenida Bolivia, camino Carrasco, calle Salerno, línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajés, avenida Dra. Saldún de Rodríguez, camino Carrasco, camino Servando Gómez, límite norte del parque Fernando García, arroyo Carrasco hasta su desembocadura en el Río de la Plata. Incluida la zona delimitada por la calle Coimbra y rambla (incluida).

5. El Prado: ruta N° 1, rambla Dr. Baltasar Brum, arroyo del Miguelete, bulevar Manuel Herrera y Obes, calle Angel Salvo, avenida Agraciada (ambos frentes) entre calles Angel Salvo y Dr. M. Díaz y García, camino Castro (ambos frentes), calle Molinos de Raffo (ambos frentes), avenida Millán (ambos frentes), calle Coronel Raíz, bulevar José Batlle y Ordóñez, avenida Burgues (ambos frentes), avenida Dr. Luis A. de Herrera (ambos frentes) entre avenida Burgues y avenida General José de San Martín, avenida Burgues (ambos frentes), bulevar General Artigas (ambos frentes) entre el tramo norte-sur de dicho bulevar y la avenida Joaquín Suárez, avenida Joaquín Suárez (ambos frentes) entre bulevar General Artigas y la avenida Agraciada, bulevar General Artigas (ambos frentes).

6. Villa Colón (Lezica) - Colón: Pueblo Ferrocarril, camino Casavalle, calles Dr. Alvarez, Yegros, Lanús, C. Guerra, D. Basso, Niña, Lister, camino Melilla, camino de los Aviadores Civiles, camino de las Tropas a la Cuchilla Pereira, calles Gioia, Guanahani, camino Fauquet, camino C. Colman, límite sureste del padrón N° 405.236, camino Vidiella (ambos frentes), camino Fortet, calle Fynn (ambos frentes) y vía férrea.

7. Barrio Reus al Sur: calle Durazno, calle Magallanes, avenida Gonzalo Ramírez, calle Salto.

8. Barrio Reus al Norte: calle José L. Terra, calle Concepción Arenal; calle Arenal Grande; calle Rivadavia; calle Defensa; calle Blandengues; calle Democracia; calle Marcelino Berthelot; calle Justicia; calle Libres hasta calle José L. Terra.

Mientras no se aprueben los Planes Especiales mencionados, los límites y las normativas aplicables serán los establecidos en los artículos D. 537.11 a D.537.25 (Barrio Reus Norte); Art. D.483.21 a D.483.32 (de la zona testimonial Pocitos Viejo); Art. D.464 a D.473.23 (del Área Caracterizada Carrasco-Punta Gorda); Art. D.494 a D.504 (de la zona del Prado); del Volumen IV del Digesto Municipal que se sustituye y las normas concordantes y complementarias que regulan las Comisiones Especiales Permanentes de Carrasco y Punta Gorda, Prado y Consejo Auxiliar de los Pocitos, creados por decretos N° 24.546 de 21 de mayo de 1990; N° 25.223 de 14 de octubre de 1991; N° 25.289 de 11 de noviembre de 1991; y resolución del Intendente Municipal de Montevideo N° 1939 de 5 de junio de 1995”.

Artículo 6°- Modifícase la denominación de la Sección Única – “Barrio Sur” del Capítulo 15.1 . “Normas particulares”, del Título V - “De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano” del Plan Montevideo, la que se denominará “Sección I – Barrio Sur”.

Artículo 7°- Sustitúyese el Artículo D.272.7. “Gestión” del Plan Montevideo, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo D.272.7 . Gestión. El Suelo bajo Régimen Patrimonial estará bajo la jurisdicción de la División Planificación Territorial dependiente de la Unidad Central de Planificación Municipal.

Artículo 8°- Derógase el Artículo D.272.8 . “Grados de Protección” del Plan Montevideo.

Artículo 9°- Incorpórase al Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de setiembre de 1998, bajo el Título V “De



las normas en régimen patrimonial en suelo urbano”, los artículos D.236.1 a D.236.9 con el siguiente texto:

Artículo D.236.1. Definiciones

A los efectos de los Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora de las Áreas de Régimen Patrimonial se definen los siguientes conceptos:

- **Grado de Protección Patrimonial**

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

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

- **Grado 0 - Sustitución deseable**

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

- **Grado 1 – Sustitución posible**

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

- **Grado 2 – Protección ambiental**

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

- **Grado 3 – Protección estructural**

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

- **Grado 4 – Protección integral**

Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Sólo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.

- **Tramo**

Sector de una calle conformado por los planos verticales frontales de las edificaciones, los espacios públicos, la calzada, las aceras y el equipamiento existentes en el mismo a lo largo de todo su desarrollo.

- **Tramo y espacio protegido**

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

- **Objeto protegido**

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

- **Visual protegida**

Será aquella que salvaguarde para la apreciación pública los campos de visión que permitan destacar elementos urbanos referenciales.

- **Elementos significativos**

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

- **Catálogo Patrimonial**

Será el repertorio de predios, edificios, tramos, espacios, objetos, visuales y áreas de cautela catalogados como monumentos históricos, bienes patrimoniales o poseedores de elementos significativos. El



catálogo supone la evaluación de cada uno de los edificios o tramos incluidos y la determinación de su valor testimonial con la consiguiente asignación del grado de protección patrimonial. El Catálogo Patrimonial es considerado una fuente de información y una herramienta de protección.

- **Altura máxima**

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

- **Restauración**

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

- **Conservación o Mantenimiento**

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

- **Reparación o Consolidación**

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

- **Acondicionamientos**

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

- **Reforma o Rehabilitación**

Cualquier obra de construcción que consista en realizar de nuevo (parcialmente) una edificación ya existente, en el lugar de implantación ocupado por ésta y manteniendo los aspectos esenciales de la traza de origen.

- **Ampliación**

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

- **Sustitución**

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

- **Demolición**

Será la eliminación total de las construcciones en el predio.

- **Área de Rehabilitación Integrada**

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

- **Determinantes de carácter patrimonial**

Serán todas aquellas normativas, disposiciones, pautas de intervención, pautas de actuación o lineamientos arquitectónicos o urbanísticos establecidos para las áreas del Régimen Patrimonial, incluyendo en estas las que surjan del Catálogo Patrimonial, de la pertenencia a un tramo, espacio, objeto o visual protegidos. Serán de



aplicación en todas aquellas situaciones en que corresponda la Regulación de Catálogo y aún en aquellas en que correspondiendo el Regulación de Zona, pudieran verse afectados los valores patrimoniales de una construcción, tramo, espacio urbano u objeto protegido.

Artículo D.236.2 - Intervenciones según valor patrimonial

En función del valor patrimonial de los edificios o de los tramos, existirán dos niveles normativos que implican dos tipos de regulación de trámite:

A) Regulación de zona

Será de aplicación en todas aquellas situaciones no incluidas en la Regulación de catálogo, con carácter subsidiario de esta en todo aquello que no esté en contradicción con la Regulación de catálogo.

B) Regulación de catálogo

La Regulación de catálogo prevalecerá por sobre la Regulación de zona en: los edificios catalogados con los Grados de Protección Patrimonial 2, 3 o 4; en aquellas situaciones en que el Catálogo Patrimonial haya identificado elementos significativos sin importar el Grado de Protección Patrimonial asignado; cuando las construcciones se localicen en un Tramo Protegido o cuando se determine expresamente en esta normativa.

La aplicación de la Regulación de catálogo implicará la realización de un procedimiento de evaluación específica de la propuesta, la que deberá ser analizada previamente a su aprobación por parte de la dependencia municipal competente y que en función de las características particulares de las edificaciones, de los elementos significativos identificados, del Grado de Protección Patrimonial asignado y del Tramo Protegido de pertenencia, se determinarán por parte de la Intendencia Municipal las afectaciones urbanas y arquitectónicas correspondientes de modo de garantizar la preservación de las características testimoniales de las construcciones, atendiendo particularmente a las condiciones de intervención establecidas en el Art. D.236, a las recomendaciones existentes en el Catálogo Patrimonial y al tipo de obra admitido para cada Grado de Protección Patrimonial según el artículo 1.

Artículo D.236.3 – Aplicación de la Regulación de Zona o de la Regulación de catálogo.

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

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



CUADRO 1 | TRAMOS Y ESPACIOS DE VALOR PATRIMONIAL

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

CUADRO 2 | TRAMOS NO PROTEGIDOS

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

REFERENCIAS

- RZ** Regulación de Zona. Autorización por procedimiento administrativo de la Oficina del Plan Ciudad Vieja.
- RC** Regulación de Catálogo. Autorización por procedimiento de evaluación específica de la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja.
- NO** Obra no autorizada, con excepción de los casos en que el Catálogo Patrimonial prevea lo contrario.



**Artículo D.236.4 – Tramos y Espacios Protegidos**

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a los Tramos y Espacios Protegidos, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.236.5 – Objetos Protegidos

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a los Objetos Protegidos, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.236.6 – Visuales Protegidas

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a las Visuales Protegidas, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.236.7 – Áreas de Rehabilitación Integrada

El carácter que identifica estas zonas y el interés de actuar preferentemente en ellas, no refiere a la delimitación de perímetros precisos. La referencia dentro de éstas son nodos que se materializarán en el territorio y cuya utilidad es definir la proximidad de una acción a cualesquiera de los mismos.

La Intendencia Municipal de Montevideo reglamentará oportunamente todo lo concerniente a estas áreas e implementará los correspondientes programas de intervención urbana en las mismas, que deberán respetar las afectaciones urbanas expresadas en la Memoria de Ordenación.

Artículo D.236.8 – Especificaciones del Inventario de Bienes de Interés Municipal

Para aquellos casos en que el Inventario de Bienes de Interés Municipal - ya sea en la Ficha por Padrón, de Tramo o de Espacio Protegido- estableciere Elementos Significativos a preservar o recomendaciones a las actuaciones, los proyectos propuestos estarán sometidos a éstas condicionantes.

Artículo D.236.9 – Catálogo Patrimonial

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará lo concerniente al Catálogo Patrimonial y asignará los respectivos Grados de Protección Patrimonial en concordancia con los elementos significativos y recomendaciones establecidas en el Inventario de Bienes de Interés Municipal y en la Memoria de Ordenación.

Artículo 10°- Incorpórase al Plan Montevideo, aprobado por decreto N° 28.242 de 16 de setiembre de 1998, bajo el Título V “De las normas en régimen patrimonial en suelo urbano”, bajo el Capítulo 15.1 . “Normas particulares”, los artículos D. 272.18 a D.272.34, con el siguiente texto:

Sección II. Ciudad Vieja**Artículo D.272.18 - Límites**

Los límites del área patrimonial de la Ciudad Vieja a los efectos de las disposiciones de esta normativa serán: Río de la Plata, Bahía de Montevideo, calle Florida (al norte de plaza Independencia, ambos frentes), Plaza Independencia (todos los predios frentistas) y calle Ciudadela (al sur de plaza Independencia, ambos frentes).

Artículo D.272.19 - Condicionantes urbanísticas en situaciones de Regulación de zona.

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a las alineaciones en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.272.20 - Factor de Ocupación del Suelo y Factor de Ocupación Total



El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será del 100% del área del predio. El Factor de Ocupación Total (FOT) será el que resulte de aplicar el Factor de Ocupación del Suelo en toda la altura máxima.

Artículo D.272.21 - Alturas

En aquellos casos de Regulación de zona, respecto a las alturas máximas rige lo establecido en los planos correspondientes de la Memoria de Ordenación, excepto para las situaciones especialmente previstas en esta normativa.

A estos efectos se establece para cada una de las distintas alturas máximas, la correspondencia con un número máximo de niveles habitables según el siguiente detalle:

- altura máxima de 11 metros: planta baja más 3 niveles habitables
- altura máxima de 14 metros: planta baja más 4 niveles habitables
- altura máxima de 16,50 metros: planta baja más 5 niveles habitables
- altura máxima de 19 metros: planta baja más 6 niveles habitables
- altura máxima de 27 metros: planta baja más 9 niveles habitables
- altura máxima de 36 metros: planta baja más 12 niveles habitables
- altura especial: Plaza Independencia

Artículo D.272.22 - Sobreelevaciones / gálibos

En aquellos casos de regulación de Regulación de zona, a partir de la altura máxima definida se podrán construir locales habitables a condición de que los mismos se retiren de la alineación frontal un mínimo de 3 metros

El volumen sobreelevado podrá llegar hasta una altura máxima determinada por la siguiente relación:

- 13,60 metros (un nivel habitable) en zona de 11 metros de altura máxima
- 16,60 metros (un nivel habitable) en zona de 14 metros de altura máxima
- 19,10 metros (un nivel habitable) en zona de 16,50 metros de altura máxima
- 24,20 metros (dos niveles habitables) en zona de 19 metros de altura máxima

El plano de fachada del volumen sobreelevado deberá tener un tratamiento arquitectónico acorde al de la fachada frontal.

Artículo D.272.23 - Acordamientos

A. Linderos de mayor altura

En aquellos casos de Regulación de zona, cuando la altura de los linderos en el plano de alineación oficial del predio supere el máximo previsto para la zona respectiva, podrá construirse hasta una altura máxima determinada por las siguientes alternativas:

a) Construir hasta la altura del lindero más alto y hasta una distancia horizontal de tres metros del lindero más bajo, a modo de acordamiento. En los tres metros inmediatos al lindero más bajo la altura máxima de las nuevas construcciones no podrá superar la altura de éste. El cerramiento vertical entre ambas alturas deberá tener un tratamiento arquitectónico de fachada, de similar jerarquía que la fachada frontal.

b) Construir hasta una altura máxima similar al promedio de alturas de ambos linderos (altura promedio con una variación porcentual en más o en menos, del 10%) a condición de que en caso de quedar paredes divisorias expuestas, éstas posean un tratamiento arquitectónico acorde con el de la fachada frontal del edificio.

c) Si solamente uno de los linderos superase la altura máxima prevista para la zona respectiva, podrá construirse hasta la altura del lindero más alto y hasta una distancia horizontal de tres metros del lindero más bajo, a modo de acordamiento. En los tres metros inmediatos al lindero más bajo la altura máxima de las nuevas construcciones no podrá superar la altura máxima prevista para la



zona. El cerramiento vertical entre ambas alturas deberá tener un tratamiento arquitectónico de fachada, de similar jerarquía que la fachada frontal.

Estos casos no se considerarán como tolerancias a los efectos tributarios y no corresponderán recargos impositivos.

En aquellos casos de Regulación de catálogo se podrá solicitar una altura semejante a la de los linderos. Esta solicitud será considerada por la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja y podrá ser aprobada cuando el contexto urbano donde se inserte la propuesta así lo amerite.

B. Encuentros de zonas de alturas diferentes

En el encuentro de zonas de alturas máximas diferentes, el predio perteneciente a la zona de altura mayor quedará afectado por un retiro lateral y posterior de 3 metros respecto a la zona de altura menor y a partir de la altura máxima establecida para ésta.

Los planos de fachada lateral y posterior expuestos del edificio de mayor altura, deberán poseer un tratamiento arquitectónico acorde con el de la fachada frontal.

C. Linderos a edificaciones de Grado de Protección 4

Los predios linderos a los edificios catalogados con el Grado de Protección 4 en el Catálogo Patrimonial quedan afectados con un retiro lateral de 3 metros a partir de la divisoria con éste y desde la altura del edificio catalogado, medida en el encuentro de la fachada frontal con la divisoria lateral correspondiente.

El plano de fachada lateral expuesto del edificio retirado deberá poseer un tratamiento arquitectónico acorde con el de la fachada frontal.

Artículo D.272.24 - Salientes

En Ciudad Vieja y a partir de una altura de tres metros, podrán admitirse cuerpos abiertos o cerrados salientes hasta 0,50 metros de la línea de edificación, que no ocupen más del 70% por ciento del frente del predio y estén retirados 0,50 metros como mínimo de sus linderos.

Artículo D.272.25 - Usos de Suelo

El Uso de Suelo preferente será el residencial, comercial, terciario y polifuncional, estableciéndose las siguientes condicionantes:

1. Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad o contaminación.
2. Se excluyen las actividades que provoquen:
 - molestias generadas por efluentes;
 - baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
 - repercusiones negativas en la calidad ambiental o espacial del entorno circundante.
 - afectación negativa de los valores patrimoniales identificados en el Catálogo Patrimonial

Artículo D.272.26 - Movilidad en el espacio público

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a la movilidad en el espacio público en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.272.27 - Estacionamientos

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a los estacionamientos en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.272.28 - Proyectos de Detalle

Se definen cuatro áreas para la formulación de Proyectos de Detalle de acuerdo a lo establecido por el Plan Montevideo, identificados como:

- Escollera, en el extremo oeste de la península



- Atarazana-Puerto, vinculando la Terminal marítima de pasajeros, el ingreso a la ciudad y la Aduana Vieja al norte del Banco República
 - Acceso Norte (Portón de San Pedro), en la zona de la Diagonal Fabini y Rambla Portuaria
 - Acceso Sur (Puerta de San Juan), en la zona de interfase entre Ciudad Vieja y Ciudad Nueva al sur de la Plaza Independencia.
- La delimitación concreta de estos Proyectos de Detalle será según los planos adjuntos a esta normativa.
- El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a los Proyectos de Detalle, que serán desarrollados por la Oficina del Plan de Ciudad Vieja, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.272.29 - Tolerancias respecto a condicionantes urbanísticas
Las solicitudes de tolerancias a las condicionantes urbanísticas establecidas en la Regulación de zona implican el pasaje a la Regulación de catálogo, por lo que deberán ser informadas por la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja.

Artículo D.272.30 - Tramitación

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a la tramitación de la Viabilidad Urbanística establecida en el artículo D.242, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación.

Déjase sin efecto lo establecido en el decreto N° 28.324 de 22 de octubre de 1998 en todo lo relacionado a los trámites en consulta en el Área de Régimen Patrimonial de la Ciudad Vieja.

Artículo D.272.31 - Oficina del Plan Ciudad Vieja.

El Intendente Municipal de Montevideo creará una Oficina del Plan Ciudad Vieja y reglamentará sus cometidos y atribuciones así como todo lo atinente a su funcionamiento, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Gestión.

Artículo D.272.32 - Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará los cometidos y competencias de la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja, así como todo lo atinente a su funcionamiento, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Gestión, asegurando la continuidad de la experiencia desarrollada desde su creación por decreto N° 20.843 de 28 de julio de 1983 y concentrando sus acciones en tanto ámbito multi-institucional de valoración específica en temas patrimoniales para el asesoramiento y asistencia de la Oficina del Plan Ciudad Vieja.

Déjase sin efecto lo establecido en el decreto N° 28.324 de 22 de octubre de 1998 en todo lo relacionado a la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja.

Artículo D.272.33 - Disposiciones Transitorias en áreas de Proyectos de Detalle

Para los predios pertenecientes a la Ciudad Vieja que se localicen en las zonas que serán objeto de Proyectos de Detalle y mientras no se hayan reglamentado los mismos, regirá la Regulación de Catálogo, cualquiera sea el Grado de Protección Patrimonial asignado.

Artículo D.272.34 - Vigencia.

El Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja tendrá vigencia mientras no se apruebe otra figura de planificación que lo sustituya.

La revisión del Plan Especial corresponderá con las que se realicen para el Plan Montevideo, o si se estima necesario, la revisión del propio Plan Especial.

En el plazo que no exceda los dos años de su vigencia, se realizará un Informe de Seguimiento por parte de la Comisión Especial



Permanente de la Ciudad Vieja, que evaluará el avance del Plan Especial. Sin perjuicio de ello, tanto la Comisión Especial Permanente como la Oficina del Plan de Ciudad Vieja elaborarán un informe anual sobre el estado del patrimonio urbano en el área.

Artículo 11º- Áreas de Régimen Patrimonial

Las Áreas de Régimen Patrimonial de Barrio Reus al Sur y Barrio Reus al Norte, delimitadas según el artículo D. 235 del Plan Montevideo serán de competencia de la División Planificación Territorial dependiente de la Unidad Central de Planificación Municipal, siendo de aplicación los artículos 537.1 a D.537.10 (Barrio Reus Sur) y D. 537.11 a D.537.25 (Barrio Reus Norte), del Digesto Municipal.

Artículo 12º- Av. 18 de Julio

El área comprendida entre las calles Florida (al norte de plaza Independencia, excluidos los predios frentistas a dicha calle), Colonia, Barrios Amorín, Constituyente, Barrios Amorín, San José, Ciudadela (al sur de plaza Independencia, excluidos los predios frentistas a dicha calle), quedará incorporada al Régimen General de Uso de Suelo, rigiendo las normativas establecidas para la misma. La Intendencia Municipal de Montevideo promoverá la designación como Bienes de Interés Municipal de aquellos edificios que se hubieran identificado como de alto valor testimonial en el Inventario de Bienes de Interés Municipal realizado para el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja.

Artículo 13º- Comuníquese.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRES.

LUIS FACIO
1er. Vicepresidente

JOSE MARIA BIDEGAIN
Secretario General Adjunto

SECRETARIA GENERAL

Resolución Nro.:5225/03

II -39

Expediente Nro. :
6400-001112-03

Montevideo, 15 de Diciembre de 2003.-

VISTO: el Decreto No. 30.565 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 4 de diciembre del año en curso, y recibido por este Ejecutivo el 9/12/03, por el cual, de conformidad con la Resolución No. 3636/03, de 11/9/03, se aprueba el Plan Especial de Ordenamiento, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja, contenido en las disposiciones del presente decreto, así como la correspondiente cartografía, en la forma que se indica;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO RESUELVE:

Promúlgase; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a los Departamentos Jurídico y de Acondicionamiento Urbano, a la División Espacios Públicos y Edificaciones, al Servicio de Prensa y Comunicación, a las Comisiones Especiales Permanentes de la Ciudad Vieja, de Carrasco y Punta Gorda, del Prado, al Consejo Auxiliar de los Pocitos, al Centro de Información Jurídica y Biblioteca de Jurídica y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y a la Unidad Central de Planificación Municipal a sus efectos.-

ARQ. MARIANO ARANA, Intendente Municipal.-

DRA. MARIA JULIA MUÑOZ, Secretaria General .-

II-39

