



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

INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MARZO 2025



CRÉDITOS

Intendente/a de Montevideo

Ec. Mauricio Zunino

Ing. Carolina Cosse (2020-2024)

Christian Di Candia (2019-2020)

Secretaria/o General

Ing. Agr. Olga Otegui

Fernando Nopistch (2015-2020)

Departamento de Planificación

Arq. Luis Oreggioni

Arq. Patricia Roland (2019-2020)

Gerencia Planificación Territorial

Arq. Marcelo Roux

División Planificación Territorial

Arq. Mara Moya (2020-2022)

Arq. Ana Rivera (2015-2020)

Unidad de Protección del Patrimonio (UPP)

Arq. Ernesto Spósito

Alcalde/sa Municipio B

Arq. Silvana Pissano

Carlos Varela Ubal (2015-2020)

Equipo del Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad

Arq. Ernesto Spósito (Dirección), Arq. Mariana Alberti (Coordinación General)

Equipo Técnico: Arq. Alejandro Berro, Arq. Patricia Dabezies, Arq. Paula Fernández, Arq. Miriam Hojman, Arq. Diego Pereira, Arq. Carolina Rodríguez, Arq. Agustina Taroco, Arq. Jimena Abraham (2019-2022), Arq. Romina Aguado (2021), Arq. Andrea Charbonier (2021), Arq. Tania Odriozola (2021), Arq. Leticia Olivera (2021)

Colaboradores: Arq. Mariana Araujo, Bach. Ma. Victoria Baridon, Arq. Lucía Botti, Bach. Gabriela Bulanti, Bach. Martín Castro, Bach. Ma. Fernanda Custodio, Arq. Lucía Etchevarría, Bach. Carolina Chales, Bach. Leila Hamed, Bach. Bruno Leite, Bach. Joaquín Martínez, Bach. Camila Olivera, Bach. Andrés Otero, Arq. Florencia Pérez, Bach. Camila Rocha, Bach. Belén Vila

Equipo de relevamiento de campo: Arq. Mariana Alberti (Coordinación), Arq. Jimena Abraham, Arq. Alejandro Berro, Arq. Enrique Casella, Arq. Yenny Espósito, Arq. Eleonora Leicht, Arq. Álvaro Márquez, Arq. Sofía Neira, Arq. Jimena Pallas, Arq. Carolina Pécora, Arq. Mauricio Sanz, Arq. Ernesto Spósito, Arq. Marcelo Terra, Arq. Beatriz Vellano, Bach. Martín Castro, Bach. Lucía Etchevarría

Asesores

Gerencia de Producción, Gestión y Análisis de la Información: Ing. Agrim. y Lic. Inf. Germán Iglesias (Gerente), Lic. Victoria Álvarez, Ing. Agrim. Ana Fernández

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial: Arq. María Rosa Roda (Dirección), Arq. Fabiana Castillo, Arq. Eleonora Leicht, Arq. Carmen Ridaó, Arq. Pablo Sierra, Arq. Constance Zurmendi

Unidad de Normas Técnicas: Arq. José Luis Uriano (Dirección), Ing. Agrim. Marga Baldovino

Equipo Técnico de Actualización Normativa: Dra. Raquel Edelman

Equipo de Comunicación - Departamento de Planificación: Lic. Andrea Bermudez, Lic. Jacinta Rivera Trobo



ÍNDICE

PARTE I - INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	4
1.1 CONTEXTO PLANIFICADOR.....	4
1.2 ÁMBITO DEL INVENTARIO.....	6
1.3 DEFINICIONES METODOLÓGICAS.....	7
PARTE II - IDENTIFICACIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DEL INVENTARIO.....	8
2.1. ESTADO DEL AMBIENTE EN LO QUE HACE AL MEDIO FÍSICO.....	8
2.1.1 AIRE.....	8
2.1.2 BIODIVERSIDAD.....	9
2.1.3 RECURSOS HÍDRICOS Y TOPOGRAFÍA.....	9
2.2 ESTADO DEL AMBIENTE URBANO EN LO QUE HACE AL MEDIO ANTRÓPICO.....	10
2.2.1 TIPO-MORFOLOGÍA Y USOS DE SUELO.....	10
2.2.2 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ARBOLADO.....	11
2.2.3 ESTRUCTURA VIAL Y DE MOVILIDAD.....	12
2.2.4 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.....	12
PARTE III - EFECTOS URBANO-AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS PREVIOS AL INVENTARIO.....	12
PARTE IV - OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	13
PARTE V - MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS URBANO-AMBIENTALES.....	14
5.1 APLICACIÓN DE FIGURAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL VIGENTES EN LA NORMATIVA DEPARTAMENTAL.....	14
5.1.2 ÁREAS PATRIMONIALES.....	15
5.1.2.1 ÁREA PATRIMONIAL AVENIDA 18 DE JULIO.....	15
5.1.2.2 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE.....	16
5.1.2.3 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR.....	19
5.1.3 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS (CUP).....	23
5.1.4 TRAMOS PROTEGIDOS.....	28
5.1.5 ESPACIOS PROTEGIDOS.....	29
5.1.6 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS.....	30
5.1.7 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL (BID).....	31
5.1.8 BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL.....	34
5.1.9 SÍNTESIS.....	36
5.2. OTRAS MEDIDAS PROPUESTAS.....	36
5.2.1 ÁREA DE VALORACIÓN URBANO-AMBIENTAL CORDÓN SUR.....	36
5.2.2 ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE.....	40
5.2.3 REVISIÓN DE NORMATIVA EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO.....	43
PARTE VI - SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PREVISTAS.....	46
PARTE VII - RESUMEN DE LOS CONTENIDOS EXPUESTOS.....	47
BIBLIOGRAFÍA.....	47



PARTE I - INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1 CONTEXTO PLANIFICADOR

La Ley Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de fecha 18 de junio de 2008, introduce la necesidad de considerar los aspectos ambientales en los diferentes instrumentos de planificación y gestión territorial. En particular, el Capítulo IV “Sustentabilidad Ambiental en el Ordenamiento Territorial”, incluido en el Título IV “La Planificación para el Desarrollo Sostenible”, establece los criterios y procedimientos mediante los cuales se procura alcanzar la “conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad, adoptando soluciones que garanticen la sostenibilidad” (Artículo Nº 47).

Asimismo, el Artículo Nº 47 de dicha Ley establece que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial (IOT), a excepción de los del ámbito nacional, deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) aprobada por el Ministerio de Ambiente (MA) a través de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA) en la forma que establezca la reglamentación.

Esta reglamentación se realiza a través del Decreto del Poder Ejecutivo Nº 221 del 11 de mayo de 2009, que en su Artículo Nº 1 establece que “Todo proceso de elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial integrará la dimensión ambiental desde su inicio, de conformidad con la Ley Nº 18.308, mediante una Evaluación Ambiental Estratégica”. Este decreto determina además que, junto con el inicio de la elaboración del instrumento, se lleve a cabo la Comunicación al MA y que, luego avanzada la redacción del instrumento, se realice y envíe el Informe Ambiental Estratégico (IAE), también a dicho Ministerio. El IAE integra los documentos de avance que se deben poner de manifiesto y presentar en la Audiencia Pública. Finalmente, para la aprobación definitiva del instrumento se debe contar con la aprobación de la EAE por parte del Ministerio.

En relación al tipo de instrumento, la Ley Nº 18.308 (Artículo 22), define los Inventarios como:

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

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

El Plan Montevideo, en su Artículo D.223.1 declara de interés departamental las actividades de ordenamiento y planificación del territorio, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural del departamento. De esta manera, define el Inventario como un instrumento de planificación derivada que contiene la relación de bienes inmuebles sujetos a régimen de especial protección en función de sus valores patrimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural,



paisajística, ambiental y/o natural (Digesto Departamental, Artículos D.223.47 y D.223.59)

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

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

Consistentemente con las determinaciones del Plan Montevideo, por medio del Decreto N° 35.214, se crea el Área Patrimonial 18 de Julio, incorporando al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano todos los padrones y espacios públicos frentistas a la Avenida 18 de Julio, entre las calles Andes y Barrios Amorín, y las Plazas Fabini y de Cagancha. A su vez, se ha avanzado en la elaboración del Inventario Básico del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Avenida 18 de Julio y el Inventario de Conjuntos Urbanos Protegidos.

En octubre de 2019, mediante la Resolución N° 4790/19, se dio inicio a la elaboración del “Plan de Ordenación y Revitalización del Centro e Inventario Patrimonial” cuyas etapas de elaboración y proceso de participación se detallan en el Informe de Elaboración y Participación que integra esta documentación. En dicho informe se explicitan además las medidas cautelares aprobadas por la Junta Departamental¹ que se aplicaron en el transcurso del proceso para el ámbito del Inventario Patrimonial.

A principios del año 2021, la Administración decide proseguir con los trabajos del Inventario Patrimonial. El 19 de octubre del mismo año se efectúa la primera Puesta de Manifiesto del Inventario Patrimonial (Resolución N° 3957/21), de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley N° 18.308. En dicha instancia se ponen en conocimiento el Documento de Avance, el Informe Ambiental Estratégico y Anexos (cartografías y fichas), abriéndose el período de recepción de consultas y observaciones por un período de treinta días. Paralelamente, en octubre de 2021, se remite a la Junta Departamental la propuesta de extender el plazo de vigencia de las medidas cautelares hasta la aprobación definitiva del Inventario Patrimonial, haciéndose efectiva la extensión el 29 de noviembre de 2021 mediante la Resolución N° 4613/21 que promulga el Decreto Departamental N° 37.908 del mismo mes y año.

En diciembre del mismo año se realiza una segunda Puesta de Manifiesto (Resolución N° 5223/21), en la cual se comparte el avance de los documentos hasta la fecha, poniendo a disposición pública el Documento de Avance, el Informe Ambiental Estratégico y trece Anexos que incluyen cartografía y

¹ Decreto Departamental N°37.279 (promulgado por Resolución N°5664/19 del 2 de diciembre de 2019), modificado por Decreto Departamental N°37.421 (promulgado por Resolución N°1815/20 del 23 de abril del 2020)



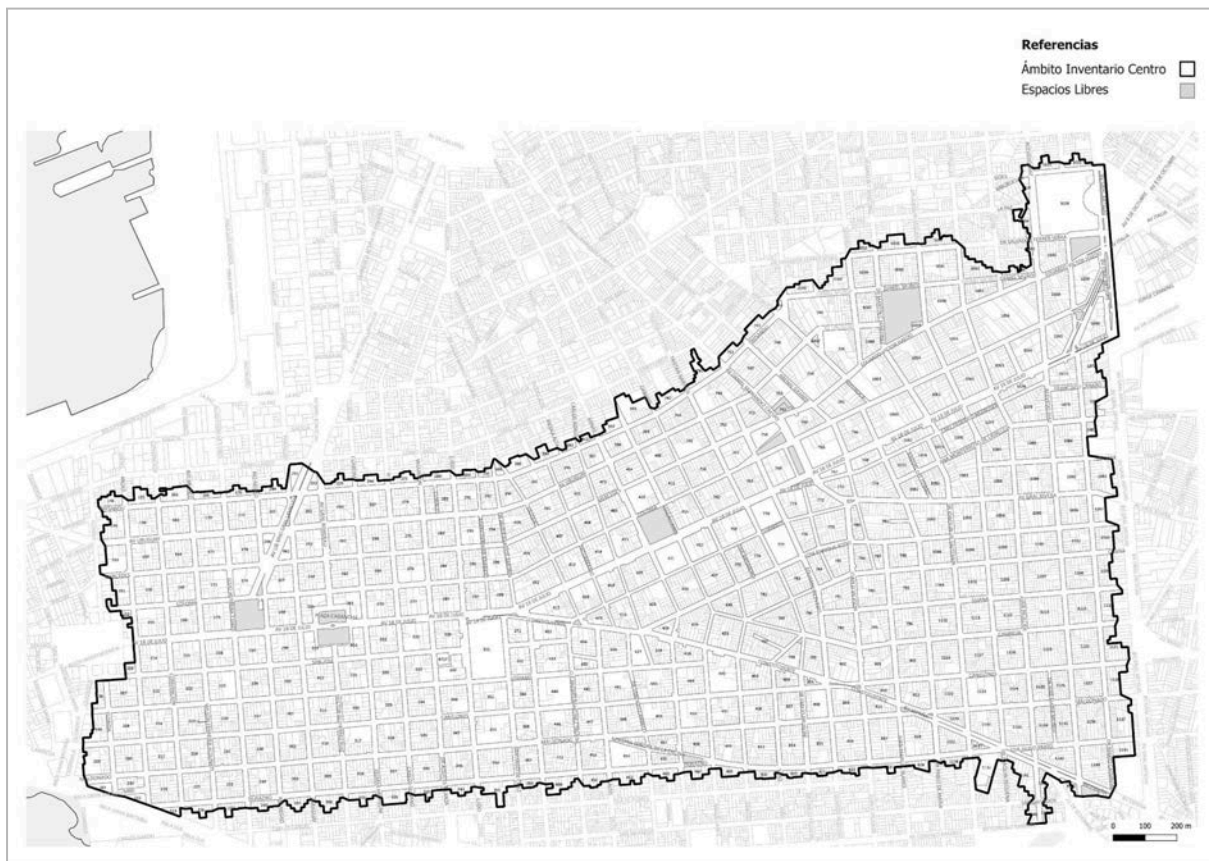
fichas de bienes. Habiendo culminado el período de recepción de consultas y observaciones, el equipo técnico procesa los comentarios y sugerencias recibidos, generando una revisión de los documentos que serán presentados en la Audiencia Pública. En paralelo se solicitan los informes de las incidencias territoriales a instituciones públicas, entes y servicios descentralizados.

Posteriormente se realiza la aprobación previa del Inventario Patrimonial, mediante Resolución N°1432/23 del 16 de marzo de 2023, habilitando la realización de la Audiencia Pública, última instancia formal de participación prevista en la Ley N° 18.308. La instancia se lleva a cabo el 13 de junio de 2023 en la Sala Roja del Palacio Municipal contando con amplia participación de público. A partir de la misma se realizan los últimos ajustes, en atención a los comentarios y observaciones recibidos, quedando el instrumento en condiciones de continuar el proceso formal en setiembre de 2024. En la etapa final se efectúa la solicitud del Informe de correspondencia con los demás instrumentos (MVOT) y la solicitud de la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

1.2 ÁMBITO DEL INVENTARIO

El ámbito del Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad se encuentra ubicado en Suelo Urbano Consolidado según la categorización de suelo de las Directrices Departamentales, dentro del área diferenciada Centro y Barrio Sur-Parque Rodó-Palermo. Pertenece a la competencia territorial del Municipio B y de los Centros Comunales Zonales (CCZ) N° 1 y 2.

Está definido dentro del perímetro comprendido por: Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y Democracia excluyendo los padrones 4931 y 4947. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Víctor Haedo y Goes incluyendo los padrones N.º 166593 y N.º 166594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Calle Bv. Gral Artigas (acera Oeste) entre Goes y Av. 18 de Julio. Calle Bv Gral Artigas (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Bv. España excluyendo el padrón N.º 431581. Bv. España entre Bv. Gral Artigas y Calle San Salvador (excluyendo ambos frentes). Calle San Salvador (acera Norte) entre Dr. Mario Cassinoni y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre San Salvador y Bv. España. Calle Bv. España (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Bv. España y Av. Gonzalo Ramírez. Calle Bv. España (ambos frentes) entre Juan Paullier y Dr. Joaquín Requena incluyendo los padrones N.º 23041, N.º 23059, N.º 23061 y N.º 23064. Calle Durazno (ambos frentes) entre Dr. Joaquín Requena y Rbla Gran Bretaña. Rbla Gran Bretaña (acera Norte) entre Durazno y Ciudadela excluyendo espacios libres N.º 811, N.º 812, N.º 840 y N.º 841. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) incluyendo al padrón N.º 5772, entre Rbla Gran Bretaña y Circunvalación Plaza Independencia. Circunvalación Plaza Independencia hacia el Este (ambos frentes excluidos) entre Ciudadela y tramo Norte de Florida. Calle Florida tramo Norte (ambos frentes excluidos) entre Circunvalación Plaza Independencia y Paysandú incluyendo padrón N.º 430224.



Ámbito del Inventario Patrimonial del Centro. Fuente: IM-UPP, 2024.

1.3 DEFINICIONES METODOLÓGICAS

La EAE es una herramienta de gestión ambiental que busca incorporar la dimensión ambiental en la toma de decisiones asociadas a los procesos de elaboración de los IOTs. El objetivo es promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación e implementación de los IOTs. Por otro lado, la gestión del ambiente se aborda en dos dimensiones: como objeto en sí mismo, recurso que debe ser protegido, y como medio (de calidad) donde se desarrollan las actividades humanas (MVOTMA, 2019).

El IAE es el documento que permite comprender cómo fue incorporada la dimensión ambiental en la elaboración y en el proceso de trabajo del IOT. En este marco, el presente documento se compone por la identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental en el ámbito del Inventario; los probables efectos ambientales significativos previos; los objetivos de protección ambiental; las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los posibles efectos urbano-ambientales; una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento y un resumen de los contenidos expuestos.



Como fue mencionado anteriormente, el Inventario Patrimonial Centro y áreas de proximidad se inserta en un área urbana consolidada y por ende antropizada. En este sentido, el objeto a inventariar es, mayoritariamente, de carácter físico - cultural, mientras que el componente natural está constituido por la vegetación existente (principalmente arbolado público) y los espacios libres verdes.

En esta dirección, el informe ambiental identifica un número acotado de situaciones a atender resultado de relacionar el Inventario Patrimonial del Centro con los factores ambientales pertinentes, dentro de un marco de referencia que considera orientaciones generales a largo plazo. Algunas de estas situaciones a atender son: las transformaciones producidas en el área con un debilitamiento en los usos y roles; las presiones propias de los procesos de desarrollo socio-económico; el proceso de degradación del patrimonio urbano arquitectónico verificable en la zona; la existencia de un conjunto de bienes inmuebles con valor patrimonial a los que actualmente le rigen parámetros que no toman en cuenta su singularidad ni el contexto en el que se insertan, entre otras. Vale aclarar que, sin perjuicio de esto, se entiende que el ámbito mantiene su vigencia en cuanto a su valor simbólico y representativo para toda la ciudad. Asimismo, diversos instrumentos de ordenamiento territorial han reconocido su relevancia y valor estratégico.

PARTE II - IDENTIFICACIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DEL INVENTARIO

2.1. ESTADO DEL AMBIENTE EN LO QUE HACE AL MEDIO FÍSICO

Como se mencionó anteriormente, el objeto a inventariar es mayoritariamente de carácter físico - cultural. No obstante, se plantean a continuación las características del medio físico en relación al medio inerte (aire, clima, agua, entre otros), al medio biótico (flora y fauna) y al medio natural (topografía, vegetación, entre otros).

2.1.1 AIRE

La Intendencia de Montevideo ha implementado a partir de 2005 una Red de monitoreo, elaborando un Índice de Calidad de Aire (ICAire) desde 2007. En el año 2013, esta red contó con información de ocho estaciones ubicadas en Ciudad Vieja, Tres Cruces, La Teja, La Tablada, Palacio Legislativo, Curva de Maroñas, Colón y Portones de Carrasco. Se consideran los siguientes parámetros: material particulado, dióxido de azufre (cuyas principales fuentes son las calderas industriales y las plantas de producción de potencia), óxidos de nitrógeno (las fuentes antropogénicas principales son los escapes de vehículos y la quema de combustibles fósiles), ozono y monóxido de carbono (el 95% de la contaminación urbana proviene del transporte según estudios internacionales). Si bien no hay estaciones en el ámbito del Inventario, en líneas generales la zona posee buena calidad de aire debido a la presencia de vientos, la ausencia de accidentes topográficos importantes y la presencia de la costa.



2.1.2 BIODIVERSIDAD

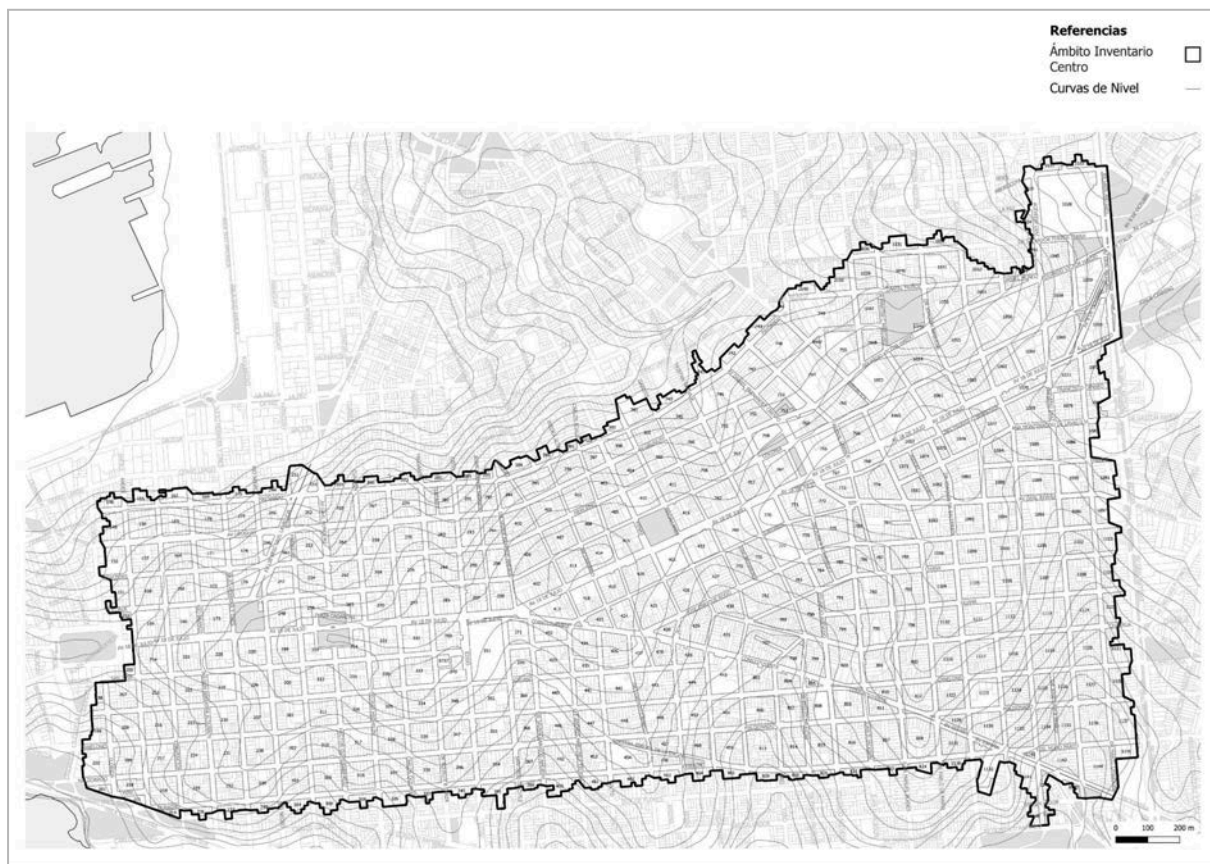
El aporte vegetal sustantivo es dado por el arbolado público de las calles y algunos espacios significativos tales como las Plazas del Entrevero, Cagancha, de los Treinta y Tres, el Parque Gral Liber Seregni.

La fauna del área es la que se encuentra típicamente en las áreas urbanas de Montevideo, como son algunas aves (principalmente gorriones y palomas) junto a las propias de la costa de la ciudad (gaviotas, petreles, entre otras).

2.1.3 RECURSOS HÍDRICOS Y TOPOGRAFÍA

En cuanto a los recursos hídricos se destaca que los cursos de agua existentes al inicio del proceso de urbanización han sido canalizados y entubados a lo largo de la historia, respondiendo al paradigma propio de “modernización” urbana que se desarrolló a comienzos del siglo XX.

La topografía de la cima de la cuchilla marcada por la Avenida 18 de julio diferencia dos áreas caracterizadas al Norte y al Sur. A su vez, la línea costera del Río de la Plata se visualiza desde las calles con dirección Norte-Sur, con una marcada presencia bordeando el área. Ambas condicionantes permiten establecer una serie de visuales protegidas.



Topografía: Ámbito del Inventario Patrimonial del Centro. Fuente: IM-UPP, 2024.



2.2 ESTADO DEL AMBIENTE URBANO EN LO QUE HACE AL MEDIO ANTRÓPICO

2.2.1 TIPO-MORFOLOGÍA Y USOS DE SUELO

El Centro y sus áreas de proximidad concentran un destacado conjunto de edificaciones de distintas épocas, lenguajes y tipologías, además de una serie de espacios públicos de calidad. Se destaca la Avenida 18 de Julio, eje vertebrador del primer crecimiento de la ciudad, así como otros sectores y entornos: la Avenida Uruguay o el Bulevar España, la calle Paysandú o la calle San José, entre otros.

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

En este sentido, se identifican valores asociados tanto a los bienes individuales como a los conjuntos. En particular, son objeto de este Inventario Patrimonial los siguientes componentes físicos del ambiente urbano: las edificaciones, los tramos de calle (conformados por las edificaciones, el espacio y el arbolado público) y los conjuntos, espacios y áreas que se encuentran localizados en el ámbito definido en la cartografía (Anexo 1_2). En consecuencia, se determina el régimen de gestión que se entiende adecuado para dichos componentes y se aplican las figuras de protección patrimonial que aseguren su preservación.

Desde el punto de vista de la conformación del tejido urbano, el ámbito del Inventario corresponde al área urbana central. El desarrollo y la conformación histórica del Centro se caracteriza por un amanzanado regular que, a partir de la demolición de la muralla colonial y de la delineación de la Ciudad Nueva por parte de José María Reyes, en sucesivas extensiones incorpora una serie de núcleos urbanos próximos como Cordón y Aguada, siguiendo un crecimiento lineal estructurado a partir de la Avenida 18 de Julio.

El tejido urbano en el ámbito presenta predominantemente una estructura regular de damero tradicional, con orientación Norte-Sur, Este-Oeste y manzana tradicional de 100 mts x 100 mts aproximadamente.

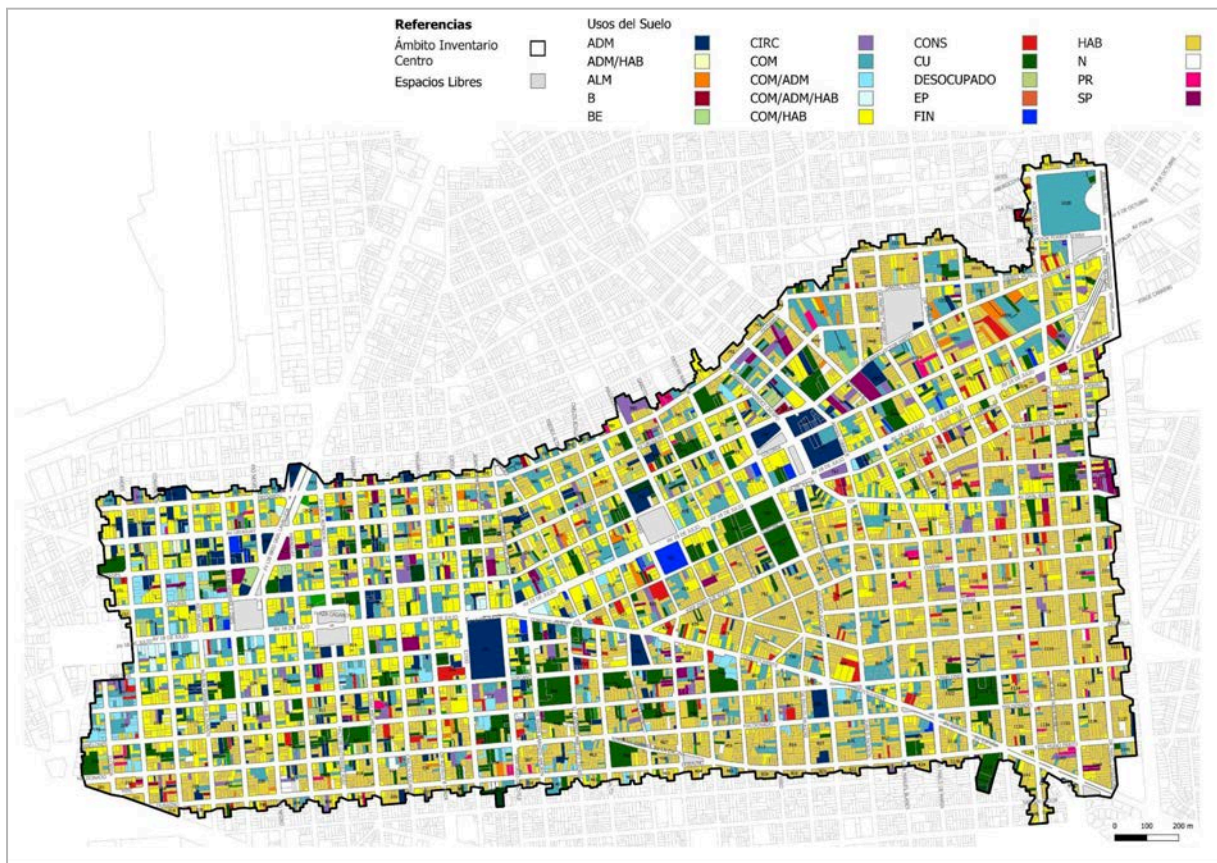
La presencia estructuradora de algunas trazas asociadas a caminos y vías (Avenida 18 de Julio, Avenida Fernández Crespo, entre otras) o subcentralidades históricas asociadas a equipamientos relevantes (por ejemplo, el predio del Palacio Municipal) hacen de este ámbito un territorio reconocible a escala nacional. Asimismo, otras trazas históricas y caminos como la Avenida Libertador o la calle Constituyente destacan en la trama. Edificios educativos, históricos, institucionales, culturales y religiosos y espacios públicos articulan el crecimiento de la ciudad en este sector.

Las alturas mayores (más de 30 mts) se concentran sobre los principales estructuradores viales (Av. 18 de Julio, Constituyente y Bulevar España). El resto del tejido presenta en general diversas tipologías



residenciales, individuales y colectivas, de altura variable.

Los usos predominantes que presenta el ámbito son el habitacional, comercial, administrativo, cultural, productivo, entre otros. A su vez, existe presencia de algunos padrones desocupados. Por otro lado, en muchas edificaciones, se registra una clara diferenciación entre las actividades de planta baja y las de planta alta, en particular en las áreas de Centro y Cordón y sobre los principales estructuradores.



Relevamiento de usos de suelo. Fuente: IM-UPP, 2022.

2.2.2 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ARBOLADO

Los árboles y los arbustos son componentes relevantes del paisaje y del ambiente urbano, generan una mejor habitabilidad de la ciudad y promueven la biodiversidad vegetal y animal. Es decir, la vegetación presta diversos servicios ambientales en el medio urbano: contribuye a controlar la temperatura del aire y evitar un excesivo calentamiento; regula el ciclo hidrológico urbano, aumenta la infiltración de agua y la evapotranspiración reduciendo el calor sensible; regula la humedad; y contribuye a controlar el viento, el ruido, la contaminación y la calidad del aire.

En particular, en el ámbito del Inventario, es posible identificar un sistema de arbolado público caracterizado por plantaciones realizadas en alineaciones más o menos continuas, de una o más especies en las aceras. Las especies de mayor presencia en el área son, a su vez, las más comunes del



arbolado general de la ciudad. Cabe destacar que para esta etapa del Inventario no se realizó un relevamiento del arbolado existente en el ámbito.

2.2.3 ESTRUCTURA VIAL Y DE MOVILIDAD

Desde el punto de vista de la estructura vial, el ámbito del Inventario, se considera un área tensionada en el contexto de Montevideo, puesto que se encuentra atravesado y limitado por estructuradores de primer y segundo orden. La conectividad con otros barrios se realiza a través de la Av. 18 de Julio, la Rambla, Av. Rivera, Av. Libertador Brig. Gral. Lavalleja, Daniel Fernández Crespo, Bv. Gral. Artigas y Bv. España. Como vías de distribución interna se destacan Canelones, Maldonado, Soriano, San José, Colonia, Mercedes, Av. Uruguay, entre otras. Como pares transversales se destacan las calles Minas - Magallanes, Ejido - Aquiles Lanza, Paraguay - Río Negro. Esta estructura soporta una intensidad de uso altamente significativa y creciente en los últimos años, que desborda los estructuradores principales y que pone en tensión al espacio calle como elemento caracterizador del espacio público en relación a la problemática situación del estacionamiento vehicular.

En cuanto al transporte colectivo el sector presenta un servicio de transporte público privilegiado en comparación con el resto de la ciudad.

2.2.4 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Las redes de infraestructura básica constituyen el entramado que, a nivel territorial, oficia de soporte de diversas actividades. En la actualidad, la zona presenta una cobertura total de las infraestructuras básicas como ser energía eléctrica, telefonía, agua potable y saneamiento colectivo con un adecuado nivel de satisfacción de la demanda. El saneamiento se realiza en la mayor parte del área por colector de tipo unitario con algunos ramales de tipo separativo.

Como área urbana consolidada, de alta densidad, la zona cuenta con buen nivel de servicios comerciales y terciarios, equipamientos colectivos y recreativos con significativa presencia de prestadores privados.

PARTE III - EFECTOS URBANO-AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS PREVIOS AL INVENTARIO

A partir del conocimiento del estado de los componentes físicos y biológicos del ambiente y de las particularidades del medio antrópico, se hace necesario indagar sobre las presiones propias de los procesos de desarrollo socio-económico que se verifican en el ámbito. En estas presiones están los orígenes de los principales problemas ambientales sobre los que se debe actuar a través de diversos instrumentos de ordenación y gestión territorial, entendiendo al ambiente como un sistema complejo, de múltiples interacciones y evolutivo en el tiempo.

Como fue mencionado, el ámbito del Inventario constituye un sitio urbano privilegiado de la ciudad



en cuanto al nivel de consolidación de sus equipamientos e infraestructuras urbanas como la Avenida 18 de Julio y su proximidad a espacios de significación urbana y ambiental como la Rambla y el Parque Rodó. A su vez, al interior de la trama es posible identificar algunos sub ámbitos de singular calidad urbano-ambiental.

Asimismo, el Centro de Montevideo ha sufrido transformaciones recientes, propias de los ámbitos centrales urbanos, asociadas al decrecimiento poblacional y a las dinámicas de expansión territorial. Aún así, en la última década se ha registrado un aumento de reciclajes y nuevos edificios de vivienda con su consecuente impacto en el tejido urbano y en el ambiente. En este sentido, las determinaciones previstas en el Inventario, en tanto identificación y propuesta de protección y gestión de los valores patrimoniales, buscan contribuir a mitigar posibles impactos de estas presiones crecientes.

PARTE IV - OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los objetivos de protección ambiental se enmarcan en lo estipulado por la Ley Nº 18.308, que establece como una de las finalidades del ordenamiento territorial el “uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales” (Artículo Nº 3).

Esto implica no sólo reconocer la necesaria preservación de los recursos naturales (aire, agua, suelo), sino la adecuada gestión de la interacción del sistema natural con el antrópico. En este sentido, en el marco del Inventario Patrimonial, se identifican una serie de objetivos de protección ambiental, que se presentan a continuación:

1. Promover el desarrollo ambientalmente sostenible, a través de la salvaguarda y defensa del patrimonio (natural, cultural, histórico, arquitectónico y urbanístico), la defensa y el fomento de la identidad cultural de la población y de la calidad de hábitat. En este sentido, se entiende necesario fortalecer la identidad del ámbito Centro y áreas de proximidad preservando y enfatizando sus características particulares arquitectónicas y urbanísticas.
2. Revertir los procesos de degradación del patrimonio urbano arquitectónico observados en el Centro y áreas de proximidad, optimizando el uso de las capacidades instaladas en la ciudad consolidada en cuanto a infraestructuras y equipamientos.
3. Definir el régimen de gestión y las figuras de protección que correspondan aplicar en el ámbito para su puesta en valor patrimonial, apoyadas en categorías conceptuales que amplíen la visión disciplinar, desde un enfoque holístico que permita identificar temáticas confluyentes en el objeto patrimonial.
4. Proteger la escala de las áreas, tramos y conjuntos bajo régimen patrimonial mediante la aplicación de normas de limitación de altura.
5. Anticipar y evitar, minimizar o compensar posibles efectos adversos significativos de las propuestas de desarrollo, en particular en lo que tiene que ver con transformaciones urbano-arquitectónicas.
6. Establecer una estrategia de zonificación para la localización de áreas de promoción, teniendo en cuenta la conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social.



7. Proteger la escala de un área bajo régimen general de Cordón Sur que, por sus valores particulares, se propone como área de valoración urbano-ambiental.
8. Generar mayor conocimiento de la cantidad y localización de los bienes patrimoniales existentes en la zona, mediante la elaboración de fichas patrimoniales e implementando medidas específicas para su protección.
9. Superar los límites de lo monumental e incorporar valores patrimoniales derivados de la coherencia morfológica y rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.

Para alcanzar estos objetivos se adoptan estrategias de planificación y gestión que propicien la compatibilización de la protección de los bienes patrimoniales con la integración de aquellos proyectos de desarrollo que mejoren la calidad del ambiente urbano y permitan optimizar las capacidades urbanas instaladas y la creación de patrimonio futuro.

En consecuencia, se realizaron propuestas de protección y aplicación de las figuras patrimoniales previstas en la normativa vigente. Además, se proponen las modificaciones normativas necesarias para promover la preservación y la coherencia morfológica de los valores urbano-arquitectónicos identificados. Dichas medidas se detallan en la Parte V de este documento.

PARTE V - MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS URBANO-AMBIENTALES

El Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad abarca 8.773 padrones en diversas situaciones urbano-ambientales. En este contexto, se aplicaron diferentes figuras de protección patrimonial a partir de la identificación de diversos valores arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales. Estas se proponen como medidas para prevenir, reducir o compensar los efectos urbano-ambientales significativos según sea el caso.

Las propuestas para la protección patrimonial, detalladas en el ítem 5.1, se formularon de acuerdo con las figuras de protección patrimonial vigentes, las cuales están establecidas en el Digesto Departamental, Volumen IV, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Título V “De las normas del régimen patrimonial en el suelo urbano”, Capítulo I. Asimismo se promueven otros cambios normativos asociados a los objetivos de protección ambiental que son de aplicación para todo el ámbito del inventario (tanto al régimen general como al patrimonial), los cuales se detallan en el ítem 5.2.

5.1 APLICACIÓN DE FIGURAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL VIGENTES EN LA NORMATIVA DEPARTAMENTAL.

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



Para el caso de los inmuebles, la valoración se condensa en los Grados de Protección Patrimonial (GPP). El Digesto Departamental, en su Artículo D. 223.236.1², 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 GPP 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.

A continuación se detallan cada una de las figuras de protección patrimonial propuestas.

5.1.2 ÁREAS PATRIMONIALES

El ámbito del inventario incluye tres áreas patrimoniales: el Área Patrimonial Avenida 18 de Julio, previamente definida por decreto departamental, y dos nuevas, Área Patrimonial Centro Norte y Área Patrimonial Centro Sur. Las nuevas áreas se definen de acuerdo a lo establecido en el Digesto Departamental, Título V, Capítulo I, Art. D. 223.234 a Art. D.223.243.³

5.1.2.1 ÁREA PATRIMONIAL AVENIDA 18 DE JULIO

Definida por el Decreto Departamental N° 35.214 del 14/08/2014, promulgado por la Resolución 3715/14 del 22/08/2014⁴. Se incorpora la catalogación de las construcciones a partir de las cartografías y fichas contenidas en los Anexos 2_2 y 2_3. La Intendencia de Montevideo podrá complementar las fichas del presente Inventario.

² <https://normativa.montevideo.gub.uy/articulo/51468>

³ https://normativa.montevideo.gub.uy/articulos/51227#articulo_51512

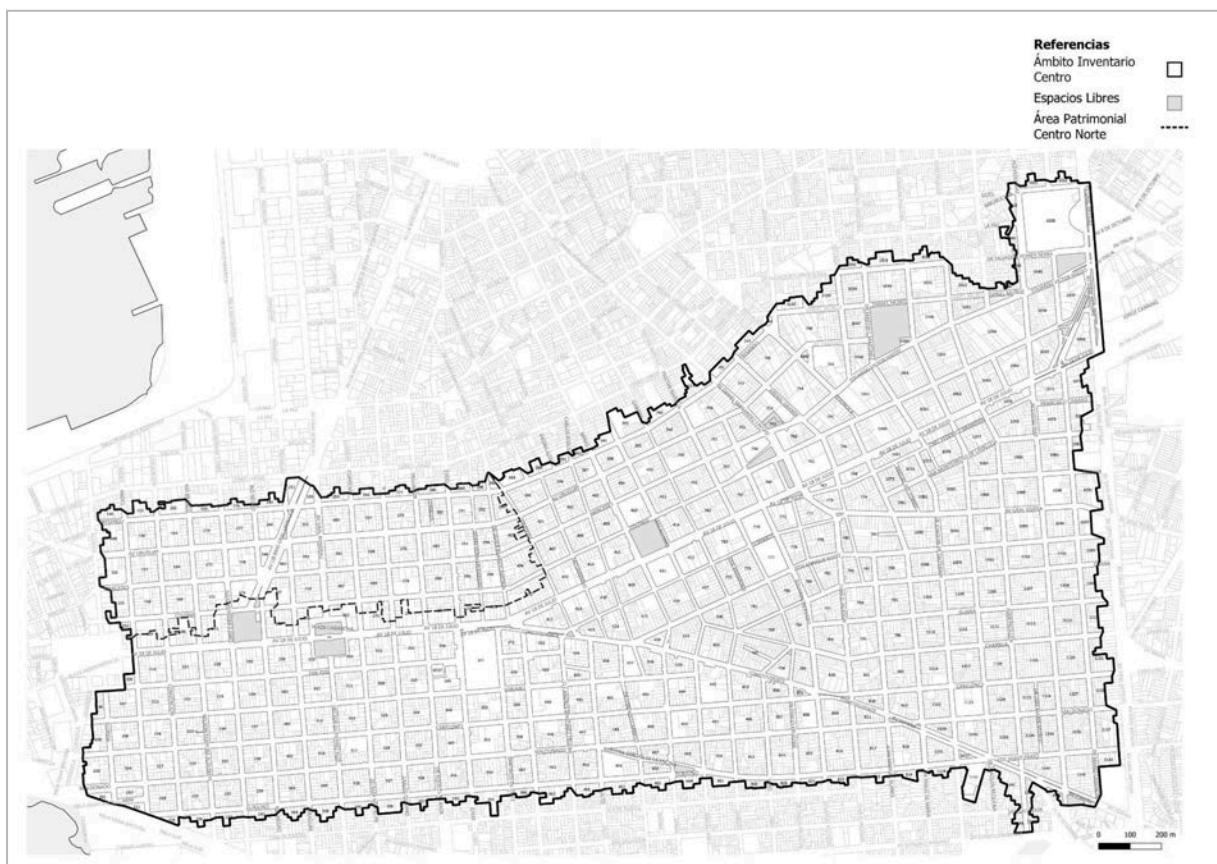
⁴ <https://normativa.montevideo.gub.uy/articulo/51365>



5.1.2.2 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE

Delimitación:

Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y Vázquez excluidos padrones N.º 4931 y N.º 4947. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre Paysandú y Av. 18 de Julio excluidos los padrones N.º 815 y N.º 7986. Av. Uruguay (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Calle Mercedes (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Calle Colonia (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Vázquez. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Dra Adela Reta. Dra Adela Reta entre Av 18 de Julio y Av Gral Rondeau (ambos frentes excluidos). Gral Dr Arturo J. Baliñas entre Av Gral Rondeau y Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Gral Dr Arturo J. Baliñas y Río Negro. Calle Río Negro (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Colonia excluido el padrón N.º 6919. Calle Colonia (ambos frentes excluidos) entre Río Negro y Julio Herrera y Obes excluido el padrón N.º 5345. Calle Julio Herrera y Obes (ambos frentes excluidos) entre Colonia y Av. 18 de Julio. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Julio Herrera y Obes y Andes. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Florida tramo Norte. Calle Florida (ambos frentes excluidos) entre Circunvalación Plaza Independencia y Paysandú incluyendo el padrón N° 430224.



Área Patrimonial Centro Norte. Fuente: IM-UPP, 2024.



El Área Patrimonial Centro Norte se encuentra atravesada de Norte a Sur por la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja cuyos predios, edificios, objetos y espacios públicos son identificados bajo la figura de Conjunto Urbano Protegido. A ambos lados de esta avenida se reconocen dos sectores con sutiles diferencias dentro del Área Patrimonial.

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

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

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

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

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

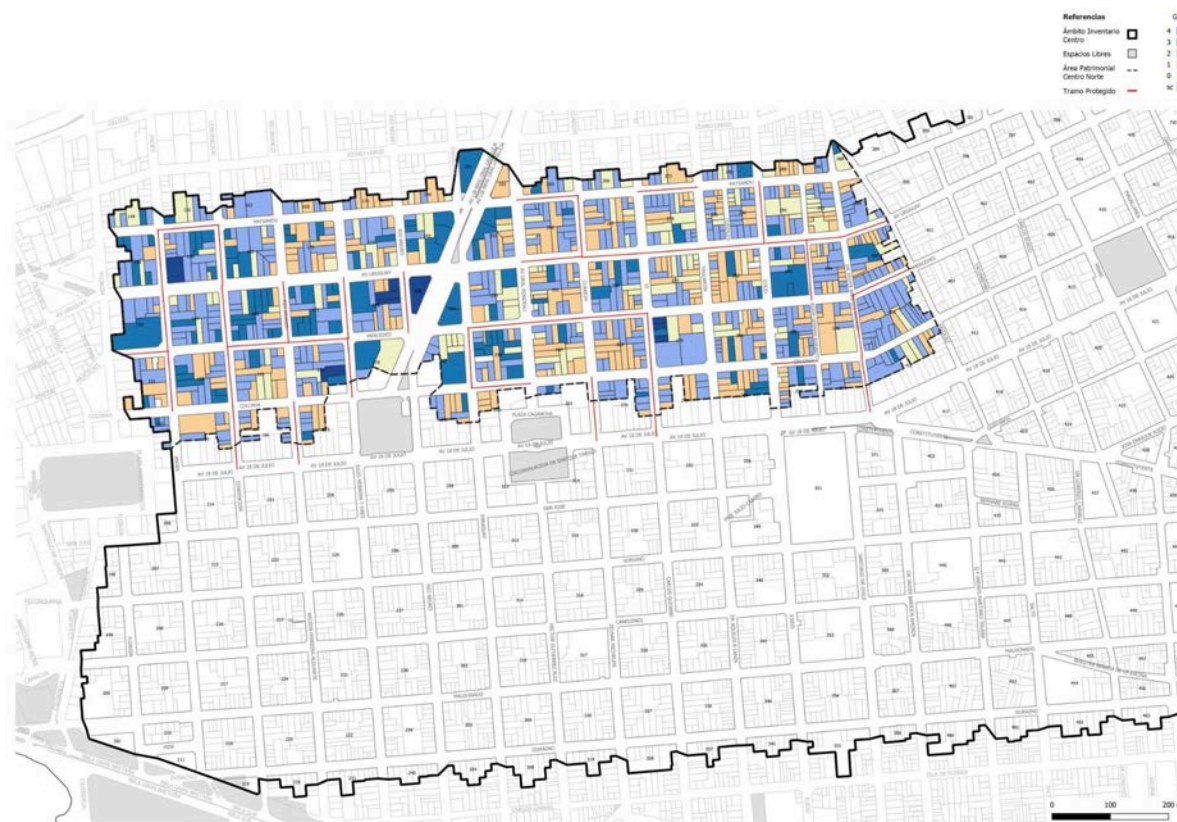


los edificios residenciales se destacan los edificios Vogar (Arq. Fernández Lapeyrade, 1956), Avenida (Const. Porro, 1935), 14 de Mayo (Arqs. Arbeleche y Canale, 1954) y el edificio de renta del BSE (Arqs. Arbeleche y Dighiero, 1940).

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

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

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexo 3_2, 3_3, 3_4 y 3_5). La Intendencia de Montevideo podrá complementar las fichas del presente Inventario.



Área Patrimonial Centro Norte Detalle. Fuente: IM-UPP, 2024.



Síntesis:

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN AP CENTRO NORTE				
GPP	Padrones	Área (m2)	% Padrones	% Área
Grado 4	8	6295	0.82	1.90
Grado 3	109	58347	11.21	17.58
Grado 2	456	138821	46.91	41.82
Grado 1	287	86063	29.53	25.93
Grado 0	108	41528	11.11	12.51
s/c	4	863	0.41	0.26
TOTAL	972	331917	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	573	203463	58.95	61.30

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

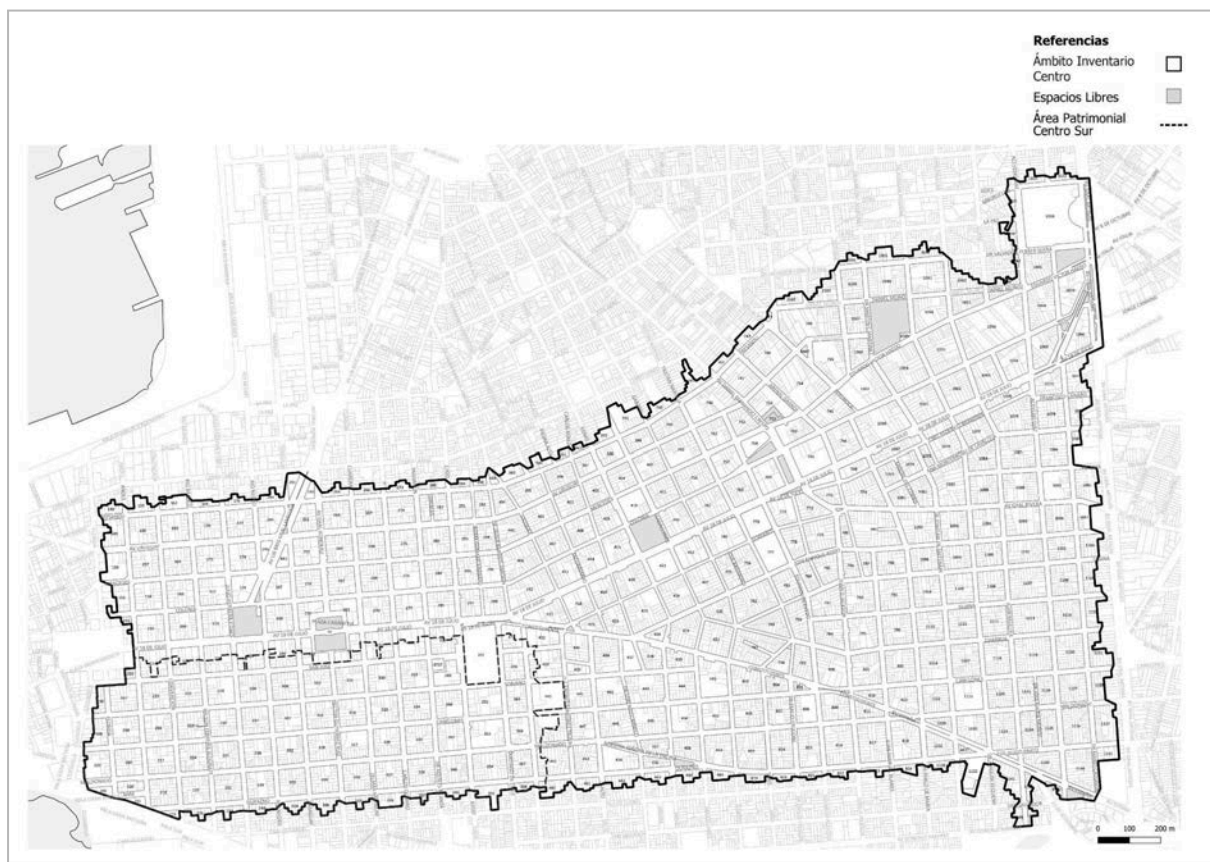
OTRAS FIGURAS - AP CENTRO NORTE	
TRAMOS PROTEGIDOS	40*
CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS	2
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	2

* Se incluyen todos los tramos protegidos que se encuentran comprendidos de forma total o parcial en el ámbito del AP.

5.1.2.3 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR

Delimitación:

Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre calle José Germán Araujo y Circunvalación Dr. Enrique Tarigo. Circunvalación Dr. Enrique Tarigo (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre circunvalación Dr. Enrique Tarigo y Santiago de Chile. Calle Constituyente (ambos frentes excluidos) entre Santiago de Chile y Dr. Javier Barrios Amorín. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre Constituyente y Durazno, excluidos los padrones N.º 9580 y 1273 e incluidos los padrones N.º 1690, N.º 1689, N.º 1845 y N.º 1846. Calle Durazno (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Rbla. Gran Bretaña. Rbla. Gran Bretaña (acera Norte) entre Durazno y Ciudadela excluyendo espacios libres N.º 811, N.º 812, N.º 840 y N.º 841. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) entre Rbla. Gran Bretaña y Circunvalación Plaza Independencia incluyendo padrón N.º 5772. Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos) entre Ciudadela y Av. 18 de Julio. Av 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Circunvalación Plaza Independencia y José Germán Araujo.



Área Patrimonial Centro Sur. Fuente: IM-UPP, 2024.

El Área Patrimonial Centro Sur presenta un tejido consolidado y compacto en el que también se ubican dispersos una serie de edificios de gran escala con diversos programas. En ese sentido son puntos significativos que tejen la traza urbana en el sector: la Escuela República de Chile (Arq. Jones Brown, 1911), la Iglesia de San José y Maximiliano Kolbe “Conventuales” (Arq. Rabú, 1867), la Jefatura de Policía de Montevideo (Arqs. De los Campos, Puente y Tournier), el Mercado de la Abundancia (Arq. Peluffo, 1904-09) y el Palacio Municipal (Arq. Cravotto, 1929-1941)⁵.

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

⁵ El predio está incorporado al Área Patrimonial 18 de Julio.



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

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

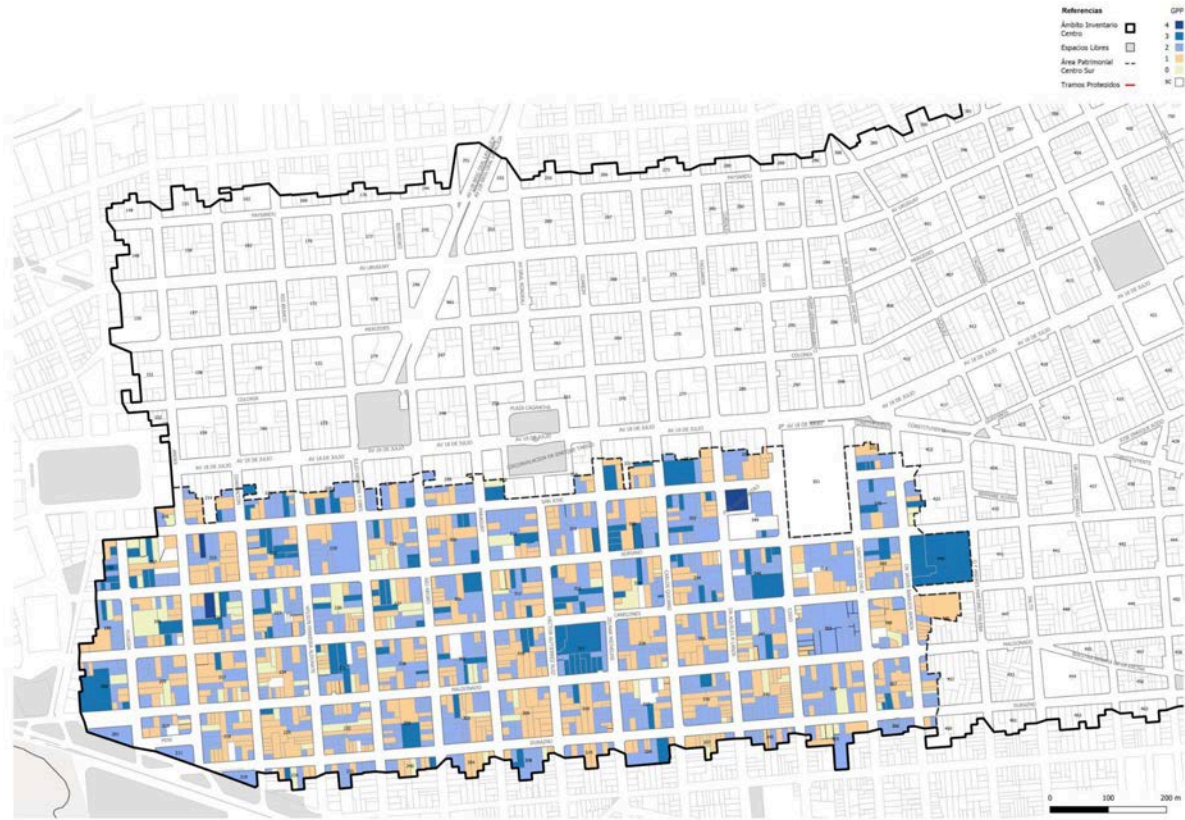
En otros casos se valora en el tramo la presencia de construcciones con significados históricos o culturales que constituyen valores testimoniales locales.

Los elementos ornamentales significativos y las calidades formales y constructivas de los edificios fueron elementos que se consideraron fundamentales en los criterios de valoración para la catalogación de varios tramos.

Por otra parte, la mayoría de los tramos del área cuentan con la presencia de ejemplares vegetales en las veredas desde hace más de siglo, dotándolas de un carácter ambiental singular, lo cual también fue un valor considerado.

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

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexo 4_2, 4_3, 4_4 y 4_5). La Intendencia de Montevideo podrá complementar las fichas del presente Inventario.



Área Patrimonial Centro Sur Detalle. Fuente: IM-UPP, 2024.

Síntesis:

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN AP CENTRO SUR				
GPP	Padrones	Área	% Padrones	% Área
Grado 4	3	2575	0.20	0.55
Grado 3	124	66454	8.46	14.24
Grado 2	677	200218	46.18	42.91
Grado 1	554	155479	37.79	33.32
Grado 0	82	28591	5.59	6.13
s/c	26	13259	1.77	2.84
TOTAL	1466	466576	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	804	269247	54.84	57.71

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



OTRAS FIGURAS - AP CENTRO SUR	
TRAMOS PROTEGIDOS	43*
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	7

* Se incluyen todos los tramos protegidos que se encuentran comprendidos de forma total o parcial en el ámbito del AP.

5.1.3 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS (CUP)

Definidos en el Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4⁶, son aquellos predios (incluyendo sus edificaciones, jardines o espacios libres), objetos y espacios públicos, que conforman un conjunto relevante por sus valores compositivos, decorativos, constructivos, paisajísticos, históricos o simbólicos.

Delimitación:

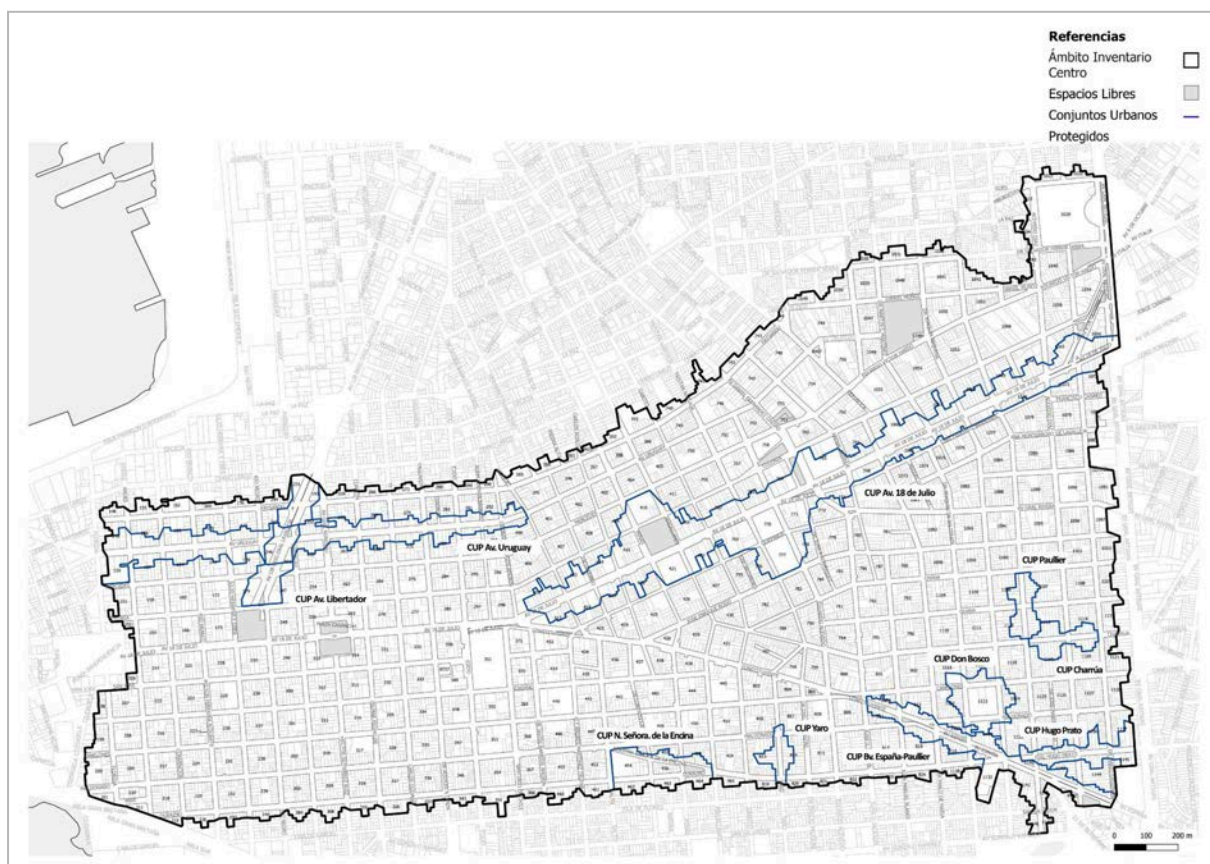
Se identifican y declaran como Conjuntos Urbanos Protegidos los sectores que se indican en el siguiente cuadro y cartografía.

ID CUP	Ámbito
1	AvUy Av. Uruguay: padrones y espacios frentistas a Av. Uruguay entre Florida y Vázquez (ambas aceras, incluyendo el padrón N° 7.024 y excluyendo los padrones N°4.964 y 4.970).
2	AvLIB Av. Libertador: padrones y espacios frentistas entre Colonia y Cerro Largo.
3	Av18J Av. 18 de Julio: padrones y espacios frentistas entre Dr. Javier Barrios Amorín y Bv. Gral Artigas (ambas aceras, incluyendo los padrones N° 854, 167.349, 21.524, 21.477, 21.499 y excluyendo los padrones N° 815 y 905); Plaza de los Treinta y Tres y padrones frentistas a esta por Minas, Colonia y Magallanes (incluidos los padrones N° 738, 740, 741, 754, 862, 863, 864, 928); Dr. Emilio Frugoni: padrones y espacios frentistas a Dr. Emilio Frugoni entre Av. 18 de Julio y José Enrique Rodó (ambas aceras); Guayabos: padrones y espacios frentistas a la calle Guayabos entre Dr. Emilio Frugoni y Dr. Juan A. Rodríguez (ambas aceras); Eduardo Acevedo: padrones y espacios frentistas a la calle Eduardo Acevedo entre Av. 18 de Julio y José Enrique Rodó (ambas aceras, excluyendo los padrones N° 14.973, 14.954); Cnel. Federico Brandsen: padrones frentistas a Cnel. Federico Brandsen entre Av. Gral Rivera y Arenal Grande (ambas aceras); Av. 8 de Octubre: entre Av. 18 de Julio y Dr. Mario Cassinoni (acera Noroeste).
4	BEP Bv. España: padrones y espacios frentistas a Bv. España entre Juan D. Jackson y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras, incluyendo los padrones N°23.064,23.061. 23.059, 23.041); Juan Paullier: padrones frentistas a la calle Juan Paullier entre Bv. España y Av. Gonzalo Ramírez (ambas aceras), Acevedo Díaz: padrones y espacios frentistas a la calle Acevedo Díaz entre Bv. España y San Salvador (ambas aceras).
5	CH Charrúa: padrones y espacios frentistas a la calle Charrúa entre Juan Paullier y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras, excluyendo padrón N° 22.505).
6	JP Juan Paullier: padrones y espacios frentistas a la calle Juan Paullier entre Chaná y Charrúa (ambas

⁶ <https://normativa.montevideo.gub.uy/articulo/51496>



		aceras).
7	Pr	Edil Hugo Prato: escalinata, padrones, espacios frentistas y arbolado público entre Bv. Gral Artigas y Bv. España (ambas aceras, incluyendo los padrones N° 23.203, 23.204, 23.205, 182.622, 182.621, 109.255, 23.185, 27.305, 27.176, 27.175, 27.170, 58.213, 58.211, 104.352, 154.175, 154.174, 154.173, 23.152, 23.153, 23.154, 23.155, 23.119, 23.120, 23.121, 23.122, 23.123, 23.124, 23.125, 23.088, 23.087, 23.086, 23.085, 23.282, 23.303, 23.302, 23.301, 23.300, 23.299, 23.298, 23.297, 58.092, 58.093, 33.046, 23.296, 23.304, 177.091, 97.677, 97.676, 97.675, 23.305, 23.306, 107.595, 107.594, 946, 32.500, 23.401, 23.400, 22.602 y excluyendo los padrones N° 23.255, 23.084, 23.083, 23.082, 23.081).
8	Ya	Yaro: padrones y espacios frentistas a la calle Yaro entre Maldonado y Durazno (ambas aceras), incluyendo los padrones N° 432.316 (ex 15.772), 15.812, 97.962 y 10.809.
9	DB	Don Bosco: entorno edificio Talleres Don Bosco incluyendo padrones y espacios frentistas a las calles Canelones entre Dr. Joaquín de Salterain y Dr. Joaquín Requena (ambas aceras); Dr. Joaquín de Salterain entre Canelones y Maldonado (ambas aceras); Maldonado entre Dr. Joaquín Requena y Dr. Joaquín de Salterain (ambas aceras) y Dr. Joaquín Requena entre Canelones y Maldonado (incluyendo los padrones N°22.605, 22.666, 23.071, 22.948).
10	NSE	Nuestra Señora de la Encina: padrones y espacios frentistas a calle Nuestra Señora de la Encina entre Magallanes y Salto (ambas aceras); Durazno: padrones y espacios frentistas a la calle Durazno entre Magallanes y Salto (ambas aceras); Lorenzo Carnelli: se incluyen los padrones N° 1.730, 9.634 y 409.820.



Conjuntos Urbanos Protegidos. Fuente: IM-UPP, 2024.



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

Los Conjuntos Urbanos Protegidos de Avenida Uruguay, Avenida del Libertador, Avenida 18 de Julio y Bulevar España corresponden a entornos urbanos cuyos edificios, jardines y espacios libres se ubican en torno a cuatro ejes viales importantes del ámbito y de la ciudad. En todos los casos se trata de sectores con particulares configuraciones desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, con la presencia de edificios de elevada calidad en su diseño y materialidad.

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



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



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



Por último, el Conjunto Urbano Protegido Hugo Prato presenta una particular situación urbana debido al desnivel existente entre dicha calle y Bulevar Artigas. De esta manera, se conforma un singular espacio donde se destaca la presencia de la escalinata, las visuales hacia Bulevar España y las alineaciones de ejemplares arbóreos de la especie *Jacaranda mimosifolia* conformando un paisaje de gran valor ambiental y estético (ver Anexo 5_8 - CUPPr, ficha del CUP Hugo Prato).



Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos de cada conjunto se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexos 5_2 a 5_11). La Intendencia de Montevideo podrá complementar las fichas del presente Inventario.

Síntesis:

SÍNTESIS DE VALORACIÓN POR CUP			
ID CUP	Cantidad de Padrones	Cant. GPP 2, 3, 4	%
AvUy	168	101	61
AvLIB	19	15	79
Av18J	295	179	61
BEP	151	88	58
CH	38	19	50
JP	44	31	70
Pr	58	21	36
Ya	31	22	71
DB	43	27	63
NSE	79	35	44
	926	538	66.9

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL POR CUP (GENERAL)				
GPP	Padrones	Área	% Padrones	% Área
Grado 4	12	26631	1.30	6.93
Grado 3	130	101482	14.04	26.41
Grado 2	396	128835	42.76	33.53



Grado 1	315	97497	34.02	25.38
Grado 0	65	26546	7.02	6.91
s/c	8	3210	0.86	0.84
TOTAL	926	384201	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	538	256948	58.10	66.88

5.1.4 TRAMOS PROTEGIDOS

Definidos, en el Artículo D. 223.236.4 del Digesto Departamental, como el sector de una calle conformado por los planos verticales frontales de las edificaciones, los espacios públicos, la calzada, las aceras y el equipamiento existente en el mismo a lo largo de todo su desarrollo. Para la definición de Tramos Protegidos se tienen en cuenta sus características morfológicas y urbanas, sus elementos significativos, las visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico, cultural o sus valores testimoniales.

Delimitación:

Se identifican y declaran Tramos Protegidos ubicados dentro del ámbito del Inventario, los mismos se indican en el Anexo 6_1 (Cartografía) y 6_2 (Listado).

Se identifican un total de 200 tramos de calles que son catalogados como Tramos Protegidos, 98 se encuentran ubicados en las Áreas Patrimoniales Centro Norte, Centro Sur y 18 de Julio y 102 fuera de dichas Áreas, distribuidos en el resto del ámbito del Inventario Patrimonial.

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

En los tramos de las calles Soriano y Minas más cercanos al área central las tipologías residenciales de pequeña escala se combinan de manera armónica con edificios vinculados a otros programas de mayor escala (como educación, salud y religión), que en su mayoría se corresponden con construcciones de principios del siglo XX. Por ejemplo, el Colegio Santa Teresa de Jesús (Const. Magnone, 1907), el edificio de los Institutos Normales de Montevideo (Arq. Trambauer, 1913), el Convento de las Hermanas Menores Capuchinas (1870-1877) o el edificio del Círculo Católico (Arq. Andueza, 1888, s/d, 1910, s/d c. 1950).

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

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos se asignan en la cartografía correspondiente (Ver Anexo 6_1). La Intendencia de Montevideo podrá complementar las fichas del presente Inventario.



Síntesis:

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL POR TRAMOS (TODOS)				
GPP	Padrones	Área	% Padrones	% Área
Grado 4	25	28013	0.93	3.23
Grado 3	287	167184	10.72	19.29
Grado 2	1410	398602	52.65	46.00
Grado 1	829	224712	30.96	25.93
Grado 0	103	37478	3.85	4.33
s/c	24	10484	0.90	1.21
TOTAL	2678	866473	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	1722	593799	64.30	68.53

5.1.5 ESPACIOS PROTEGIDOS

Definidos, en el Artículo D. 223.236.4 del Digesto Departamental, como aquellos espacios que cuentan con valores testimoniales, debido a sus características morfológicas y urbanas, elementos significativos, visuales caracterizadas o su importancia como elemento referencial urbano, ya sea por su significado histórico o cultural.

Delimitación:

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

- Espacio Libre N° 1.310: Plazoleta Juan Ramón Gómez, delimitada por las calles Nuestra Señora de la Encina, Magallanes, Durazno y Minas.
- Espacio Libre N° 2.114: Parque Gral. Líber Seregni, delimitado por las calles Daniel Muñoz, Joaquín Requena, Eduardo V. Haedo y Martín C. Martínez.
- Espacio Libre N° 915: Plazuela Profesor Arquitecto José P. Carré, delimitada por Bulevar España, San Salvador y Acevedo Díaz.

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

La Plazoleta Juan Ramón Gómez, ubicada en el Conjunto Urbano Protegido Nuestra Señora de la Encina, proyectada en el siglo XIX con modificaciones sobre fines del siglo XX, forma parte de la vida de las vecinas y vecinos del barrio Palermo y es valorada principalmente por su significado histórico y cultural.



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

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

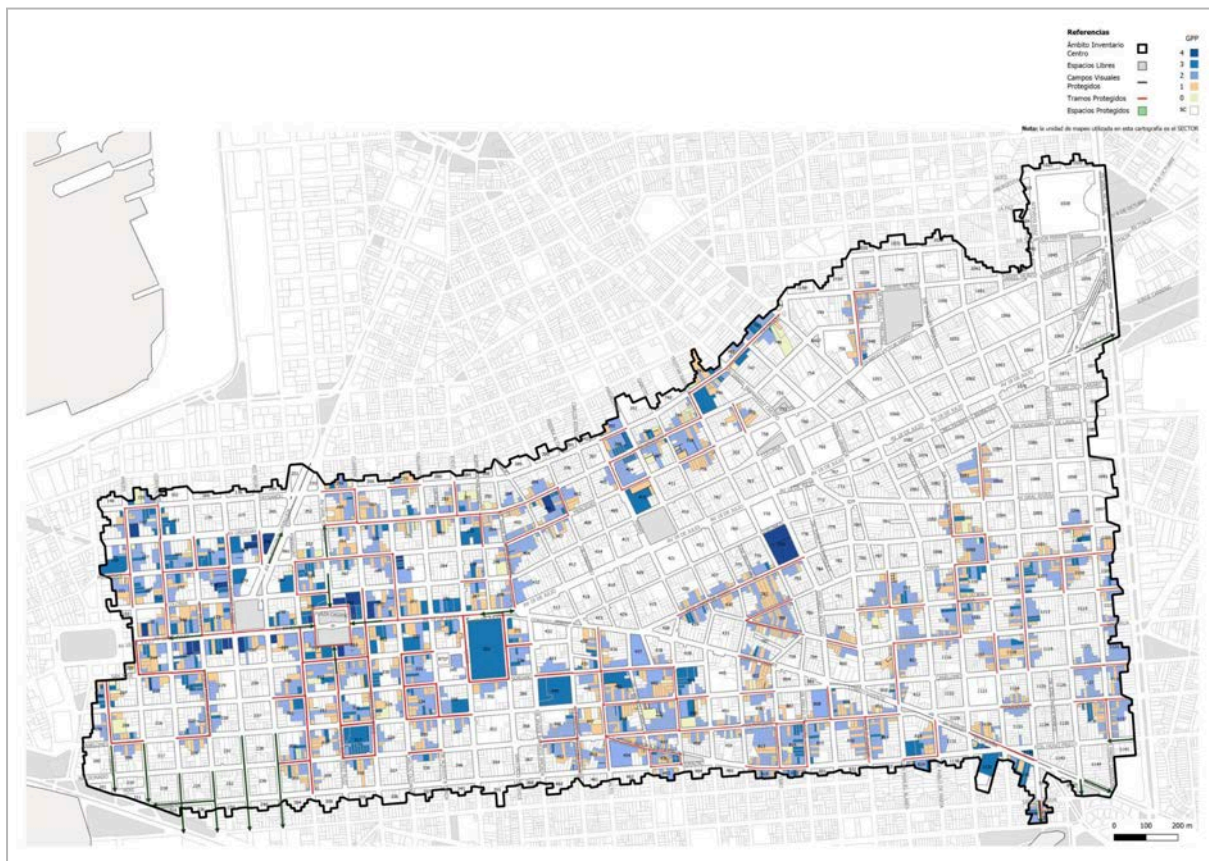
5.1.6 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

Se encuentran definidos en el Digesto Departamental, en el Artículo D. 223.236.4. Será aquel que salvaguarde para la apreciación pública los campos de visión de elementos referenciales del territorio.

Delimitación:

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

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



Tramos, Espacios y Campos Visuales Protegidos. Fuente: IM-UPP, 2025.

5.1.7 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL (BID)

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

Delimitación:

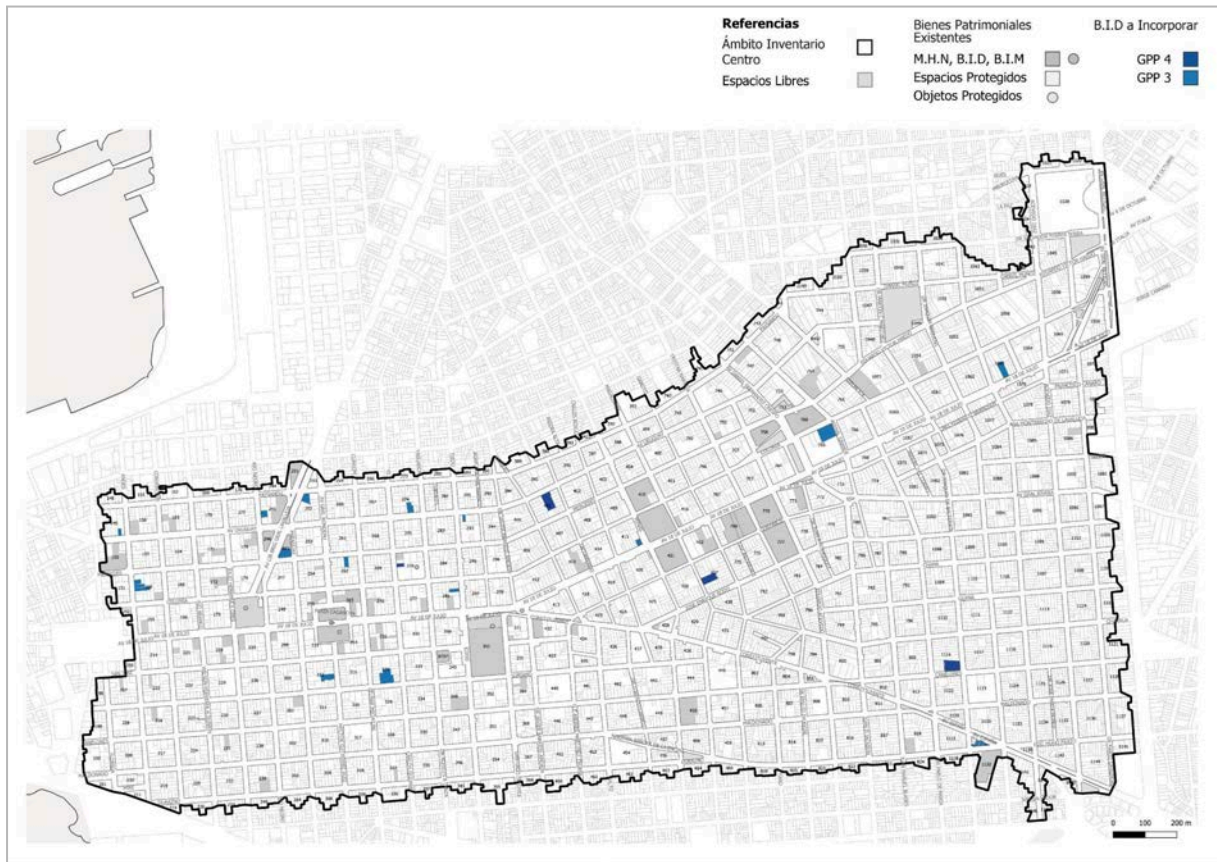
Se promueve la declaratoria y se incorporan al listado de Bienes de Interés Departamental los siguientes inmuebles identificados con los números de padrón correspondientes:

	PADRÓN	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	GPP PROP.
1	544	Edificio Palacio Uruguay	Av. Uruguay 1524-36	4
2	868	Edificio Parma	Av. 18 de Julio 1645, esq. Minas	3
3	1171	Dispensario Liga Antituberculosa	Magallanes 1316-1320	4
4	4958	Edificio Maspons	Av. Uruguay 839	3
5	6871	Edificio Manzione	Rio Negro 1520	3



6	6883	Edificio de renta del BSE	Av. Libertador 1458-64, Mercedes 1085, Paraguay 1451-69	3
7	7015	Centro Militar	Av. Libertador 1546	3
8	7214	Asociación de Empleados Civiles de la Nación	Mercedes 1178	3
9	7486	Edificio Teyma (ex Industrias Philips)	Av. Uruguay 1283	3
10	7743	Edificio Parella	Ejido 1383-1385	3
11	7883	Edificio en Uruguay 1360-64	Avenida Uruguay 1360-64	3
12	8303	Radio City Cine	Héctor Gutiérrez Ruiz 1269	3
13	8636	Centro de Protección de Choferes	Soriano 1217	3
14	14693	Edificio ex Sindicato Médico del Uruguay (Casmu)	Colonia 1936	3
15	21376	Edificio de la Liga Antituberculosa	Av. 18 de Julio 2175	3
16	22605	Escuela Artigas	Canelones 2095	4
17	23045	Edificio Bv. España 2172	Bv. España 2172	3
18	23046	Edificio Bv. España 2166	Bv. España 2166	3
19	134828	Edificio los Andes	Andes 1418	3
20	144220	Edificio Badán	Andes 1432	3
21	144221	Edificio en Andes 1424	Andes 1424	3
22	148020	Edificio Peluffo	Yi 1428	4
23	153016	Edificio Moncaut	Bv. España 2180	4

Bienes de Interés Departamental a incorporar. Fuente: IM-UPP, 2024.



Bienes de Interés Departamental a incorporar. Fuente: IM-UPP, 2024.

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

- Calidad formal y constructiva extraordinarios.
- Evidencia de estilos y momentos singulares de la historia de la arquitectura uruguaya, por ejemplo, dentro del eclecticismo historicista, el modernismo o art nouveau, el art déco, la arquitectura moderna.
- Reconocimiento por parte de la Academia y la historiografía de la arquitectura uruguaya.
- Testimonio de la obra realizada por arquitectos relevantes en el contexto histórico de la arquitectura uruguaya.
- Repertorio de diferentes tipologías y programas singulares, novedosos o característicos de la época de su construcción.

Catalogación: se asignan los Grados de Protección Patrimonial a todos los BID, existentes y propuestos, en las fichas, listado y cartografía correspondientes (ver Cartografía en Anexo 7_1 y Listado y Fichas en Anexo 7_2). La Intendencia de Montevideo elaborará las fichas de Bienes de Interés Departamental incluyendo los Grados de Protección Patrimonial asignados en el presente Inventario y los Elementos Significativos que se identifiquen.



BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL EN TODO EL ÁMBITO	
MHN - BID EXISTENTES	95 ⁷
BID PROPUESTOS	23 ⁸
TOTAL	118

5.1.8 BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL

Delimitación:

Se propone la incorporación de 105 edificaciones que se encuentran dispersas en el ámbito del Inventario, fuera de las Áreas Patrimoniales, de los Conjuntos Urbanos Protegidos y de los Tramos Protegidos. Los mismos se detallan en los Anexos 8_1 y 8_2, identificados por su número de padrón, se incorporarán al Régimen Patrimonial, con los Grados de Protección Patrimonial que se indican en dicho listado.

Estas edificaciones emergen en sectores urbanos que no presentan valores relevantes desde el punto de vista urbano, sin perjuicio de lo cual se valoran a nivel individual, en relación con los siguientes aspectos:

- Calidad formal y constructiva de sus fachadas.

- Conformación volumétrica destacada.

- Despliegue de elementos ornamentales significativos. Por ejemplo, ornamentación en base cementicia general de las fachadas, tratamiento de los revoques, herrería artística, carpintería de madera, elementos de granito o mármol, etc.

- Testimonio de ejemplos de edificaciones de diferentes épocas, tipologías, estilos y lenguajes.

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

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

⁷ GPP 4: 30 padrones, GPP 3: 48 padrones, GPP 2: 2 (se catalogan sólo las edificaciones MHN-BID)

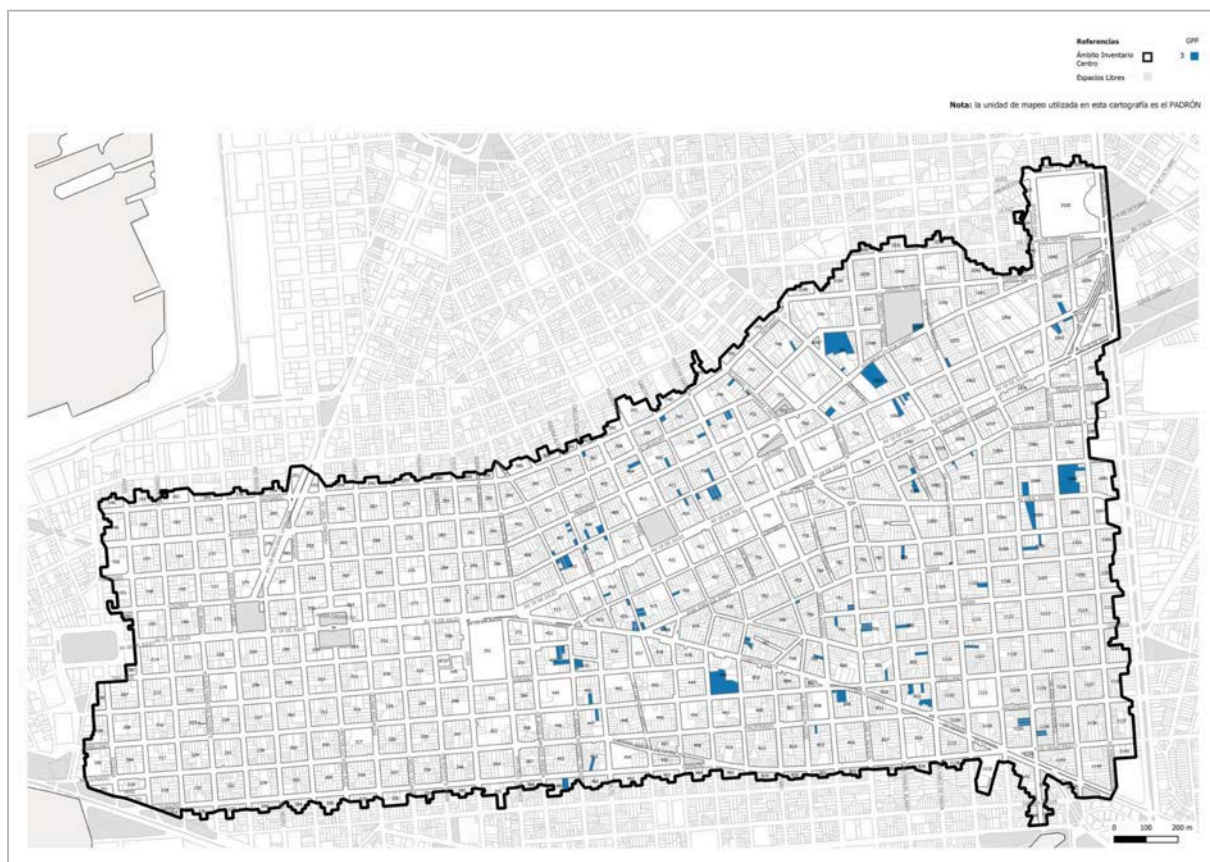
⁸ GPP 4: 5 padrones, GPP 3: 18 padrones



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

Catalogación: las 105 edificaciones dispersas se identifican y catalogan con Grado de Protección Patrimonial 3. Se elaboran fichas en las que se incorpora información de relevancia y los elementos significativos a destacar de cada uno (Anexo 8_2 - Bienes inmuebles a incorporar al régimen patrimonial). La Intendencia de Montevideo complementará las fichas de Inventario existentes.

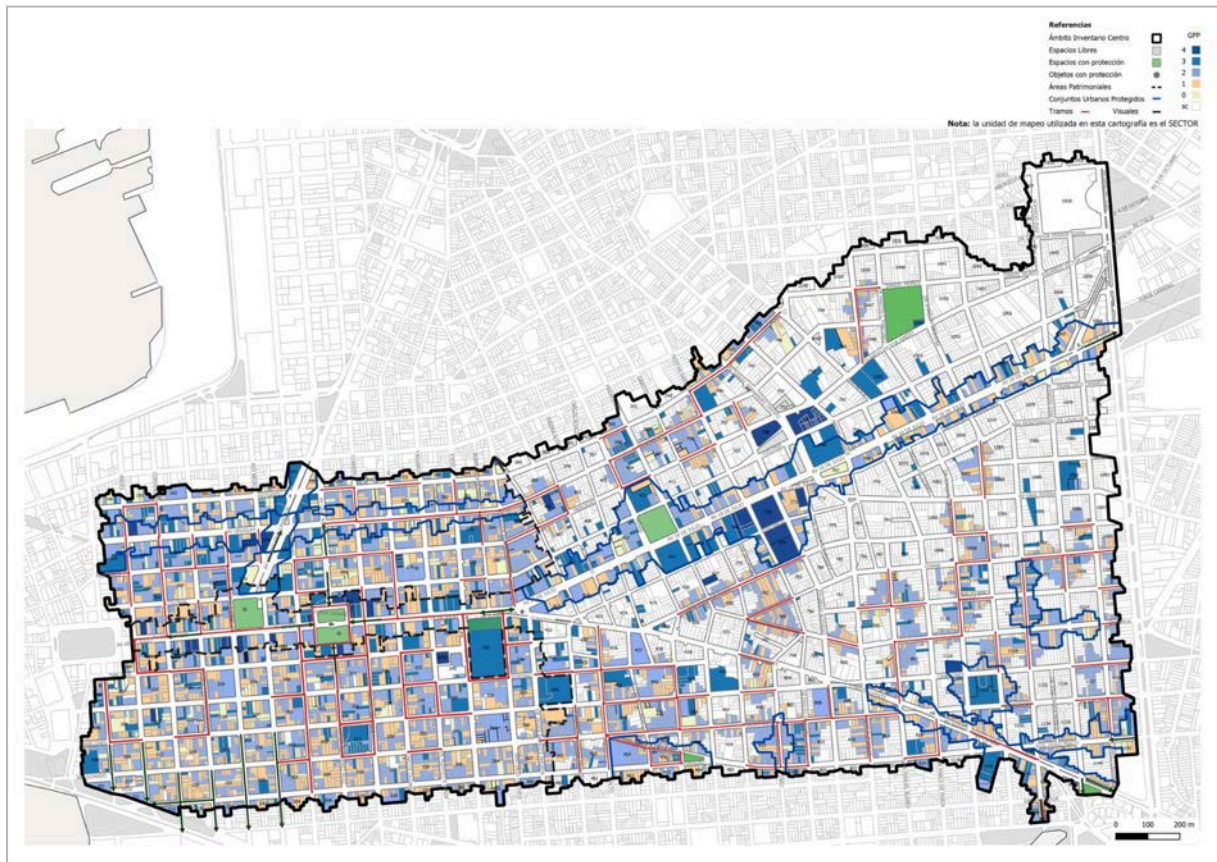
En la siguiente cartografía se indican cuáles son los bienes inmuebles que se incorporan al Régimen de Gestión Patrimonial.



Bienes inmuebles a incorporar al Régimen Patrimonial. Fuente: IM-UPP, 2025.



5.1.9 SÍNTESIS



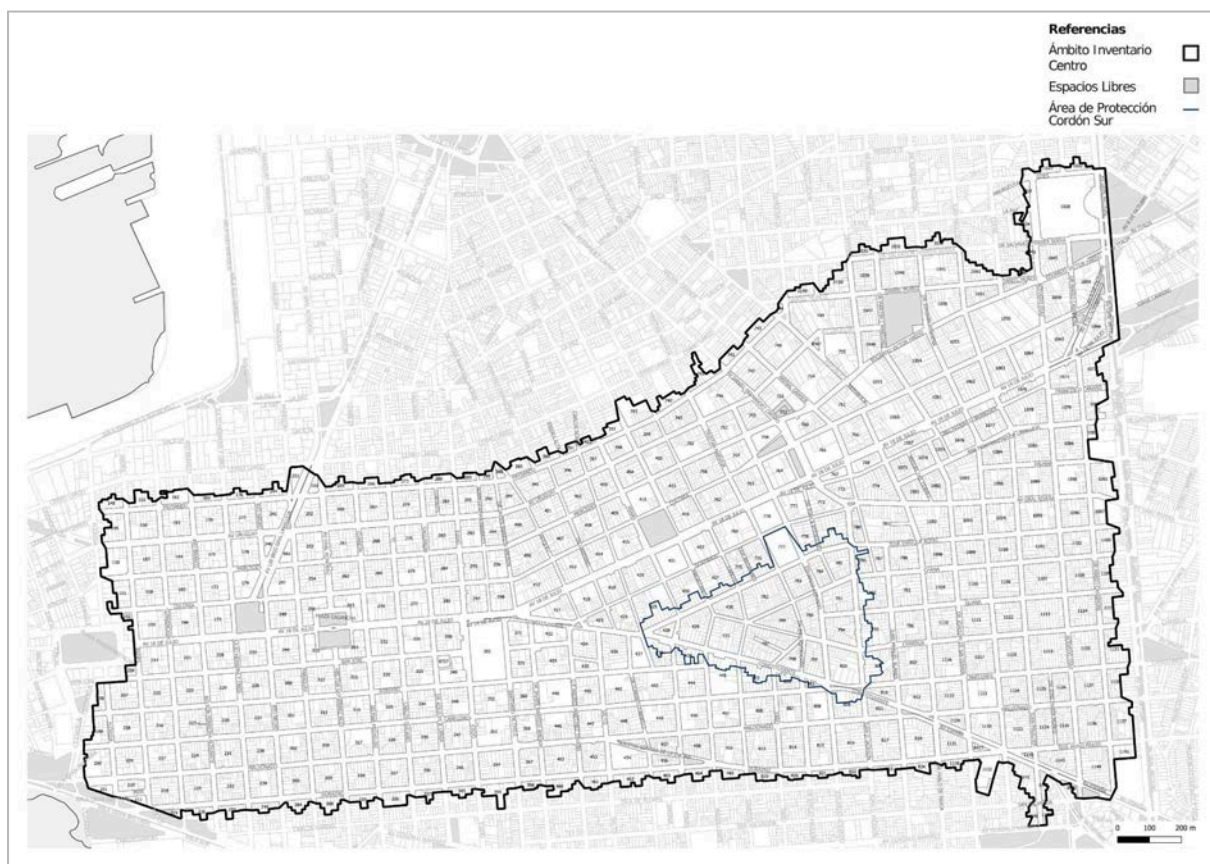
Síntesis Régimen Patrimonial. Fuente: IM-UPP, 2025.

5.2. OTRAS MEDIDAS PROPUESTAS

5.2.1 ÁREA DE VALORACIÓN URBANO-AMBIENTAL CORDÓN SUR

Delimitación:

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



Área de Valoración Urbano-Ambiental Cordón Sur. Fuente: IM-UPP, 2024.

En el proceso de elaboración del Plan e Inventario y a partir de un análisis tipo-morfológico se identifica un área con características urbano ambientales particulares. Se trata de un sector triangular generado por el cruce de las siguientes vías históricas: José Enrique Rodó al Norte, Constituyente al Sur y Juan D. Jackson al Este.

Los aspectos más relevantes de este sector son:

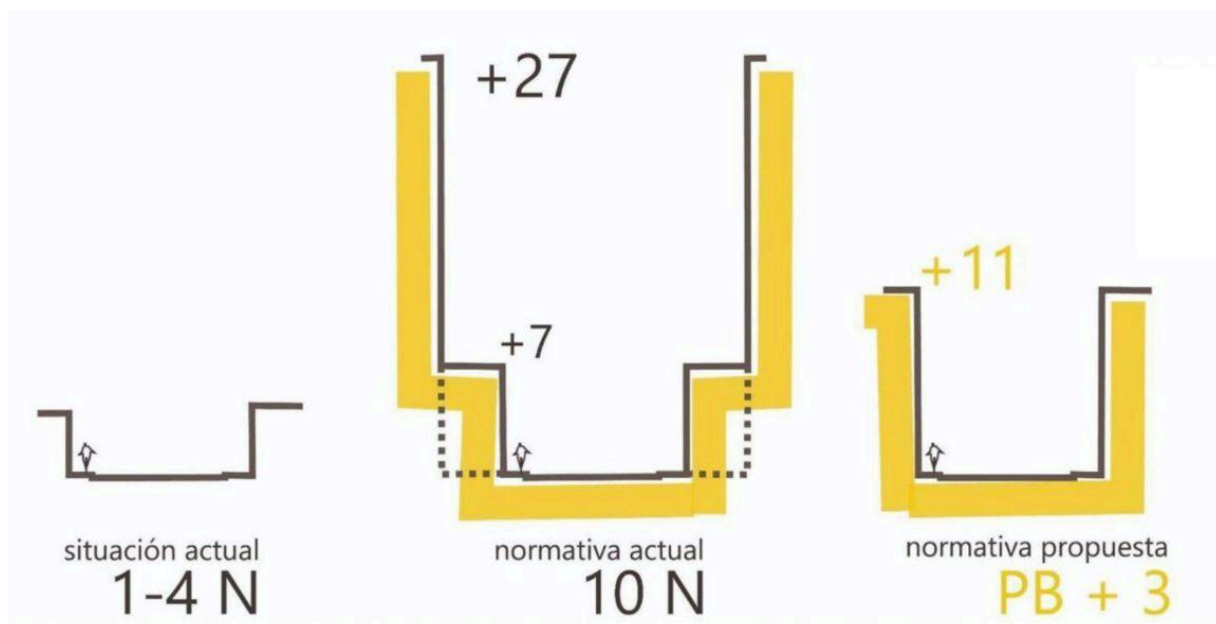
- su conformación dispar en relación a la retícula tradicional, por resolverse en ella el encuentro de las tramas que generan las vías de sus bordes;
- el ancho de sus calles, que oscilan entre los 9 y los 17 metros de línea de propiedad a línea de propiedad, siendo mayoritarias las de 10 metros. Este ancho genera un corte *-caja de calle-* particular, que requiere ser atendido como tal;
- la carencia de arbolado en el viario público, resultado de las estrechas veredas -1,50 metros promedio- y como consecuencia de la priorización de la circulación y estacionamiento de vehículos. Las cuñas de las calles Guaná y Charrúa constituyen una excepción, por la presencia de arbolado de gran porte que conforman visuales destacadas;
- la existencia del espacio público Plaza Vladimir Roslik, de conformación triangular por ubicarse en la cuña entre las calles Yaro y Dr. Emilio Frugoni, tiene gran importancia para el sector debido a su apropiación por parte de habitantes del barrio;



- la prevalencia de edificaciones de baja altura, que en general no superan los 4 niveles edificados, que define una morfología singular.

De acuerdo a lo anterior, se entiende conveniente proteger las características urbano ambientales de la zona. Se consideraron las posibilidades y presiones de expansión edilicia y sus consecuencias en el tejido existente. Principalmente, el riesgo de estrechamiento producido por la probable incorporación de edificaciones elevadas (admitidas por la normativa vigente) en tramos angostos de calles y el riesgo de pérdida de asoleamiento y reducción de los campos visuales existentes.

En consecuencia se revisó la normativa de alturas vigente para la zona, que establece una altura máxima de 27 metros, excepto para las calles Constituyente (31 metros) y Jackson acera Este (16.50 metros). Como resultado se propone ajustar las alturas máximas en aquellos sectores donde se identifican valores arquitectónicos y urbano ambientales. Al interior de la trama se propone una altura máxima de 11 metros, con sectores de borde de 16.50 metros sobre calle José E. Rodó y Juan D. Jackson. Las mismas se detallan en la Cartografía Anexo 12_1.



Comparativa perfil de calle. Fuente: IM, 2022.

Catalogación:

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

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



Se identifican para su protección en este sector urbano un conjunto de edificaciones significativas que se encuentran dispersas en el Área, que se catalogan con Grados de Protección Patrimonial 3. Se identifican además una serie de tramos urbanos que presentan valores medios desde el punto de vista urbano patrimonial y se califican como Tramos Protegidos (TP):

José Enrique Rodó, entre Eduardo Acevedo y Minas (4 tramos);

Chaná entre Emilio Frugoni y Gaboto;

Guaná entre Juan Manuel Blanes y Juan D. Jackson (padrones dentro del ámbito: 13.544 y 15.447);

Charrúa entre Yaro y Gaboto y 1 tramo entre Juan D. Jackson y Eduardo Acevedo;

Constituyente entre Yaro y Gaboto (acera Norte).

El régimen de gestión del suelo de este sector urbano no se modifica, salvo en aquellos casos de mayores valores, objetuales y de tramo identificados que pasan a régimen patrimonial.

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



Área de Valoración Urbano-Ambiental Cordón Sur Catalogación. Fuente: IM-UPP, 2024.



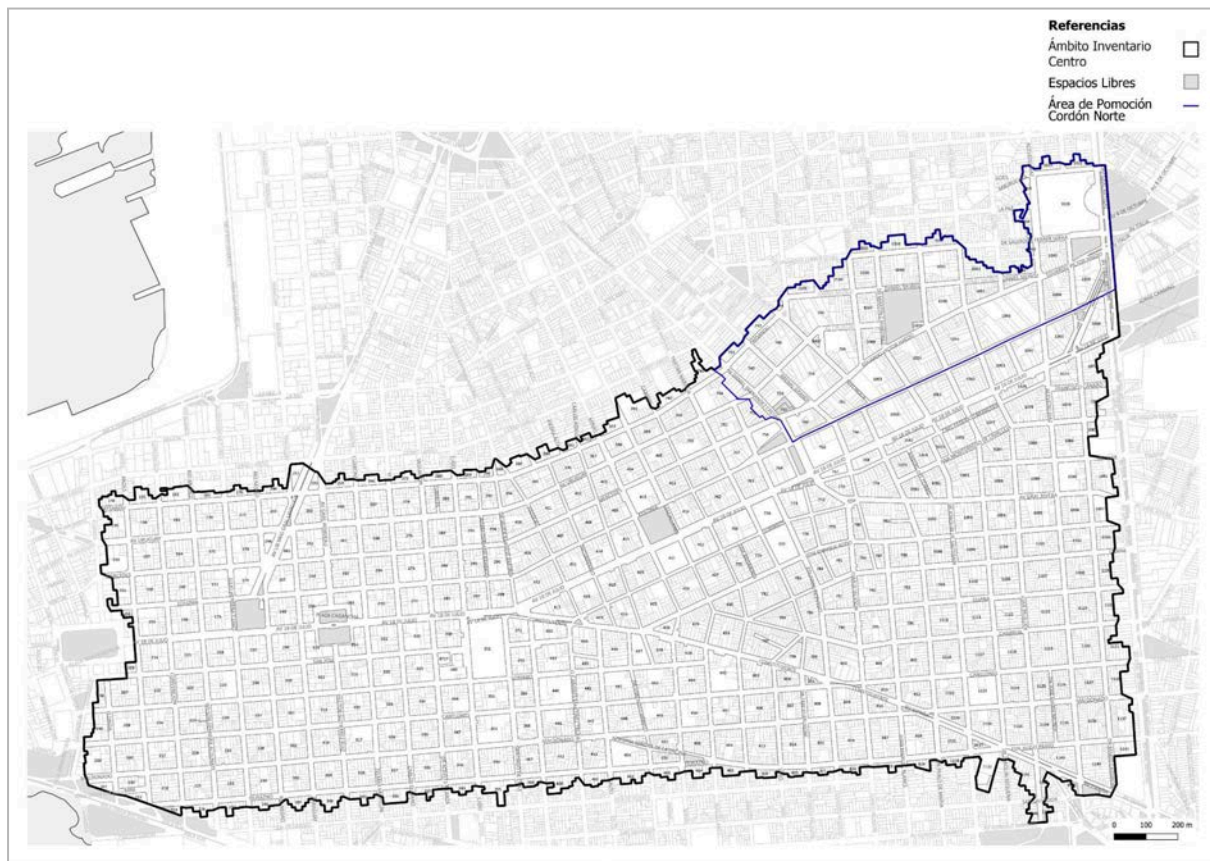
Síntesis:

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN ÁREA VALORACIÓN URBANO AMBIENTAL CS				
GPP	Padrones	Área	% Padrones	% Área
Grado 4	1	8044	0.51	14.49
Grado 3	21	6165	10.77	11.106
Grado 2	99	22027	50.778	39.67
Grado 1	71	18294	36.41	32.94
Grado 0	1	299	0.51	0.54
s/c	2	702	1.03	1.26
TOTAL	195	55531	100.0	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	121	36236	62.05	65.25

5.2.2 ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

Delimitación:

Calle Paysandú (ambos frentes) entre Av. Daniel Fernández Crespo y calle Democracia incluidos los padrones N° 14.221 y 14.202. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra. Calle Dr. Salvador Ferrer Serra (ambos frentes) entre Defensa y Juan Paullier. Calle Juan Paullier (ambos frentes) entre Dr. Salvador Ferrer Serra y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Juan Paullier y Acevedo Díaz. Calle Acevedo Díaz (ambos frentes) entre Eduardo Victor Haedo y Goes, incluyendo los padrones N° 166.593 y 166.594. Calle Goes (ambos frentes) entre Acevedo Díaz y Bv. Gral Artigas. Bv. Gral Artigas (acera Oeste) entre Goes y Av. 8 de Octubre. Av. 8 de Octubre (acera Noroeste) entre Bv. Gral Artigas y Colonia. Calle Colonia (acera Norte) entre Av. 8 de Octubre y Av. Daniel Fernández Crespo. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (acera Este) entre Colonia y Mercedes. Calle Av. Daniel Fernández Crespo (ambos frentes) entre Mercedes y Paysandú, incluidos y los padrones N°14.425, 14.287, 143.007 y 14.289.



Área de Promoción Cordón Norte. Fuente: IM-UPP, 2024.

Durante el proceso de elaboración del Plan y el Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad se analizó especialmente el sector de Cordón Norte. En función de dicho análisis se propone la delimitación de un Área de Promoción⁹ en base a los aspectos que se mencionan a continuación y que hacen de este sector un área de oportunidad :

- Ubicación del área en la confluencia de los estructuradores Avenida Italia y Avenida 8 de octubre en dirección Este - Oeste, Bulevar Artigas en dirección Norte - Sur, y Eduardo V. Haedo, todas ellas vías fluidas de entrada y salida al Centro de Montevideo. Esta posición estratégica habilita que todo proyecto en el área repercuta a escala urbana, metropolitana y nacional.

⁹ El Digesto Departamental en su Artículo 223.63 define que un “Área de Promoción estará constituida por una unidad territorial objeto de intervenciones urbanas prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio. La designación de Área de Promoción, implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella, el Régimen Específico a efectos de la gestión del suelo. Hasta tanto, cada una de las intervenciones urbanas individuales que se concreten en el Área de Promoción estarán sometidas a las disposiciones normativas que le alcanzan, de acuerdo a la Zonificación Terciaria, bajo el Régimen General o Patrimonial, si corresponde, y según los procedimientos de gestión que los mismos establecen. También podrán establecerse en las Áreas de Promoción, exenciones y rebajas tributarias a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en las mismas, y a los adquirentes futuros, cuando integren el programa de la Unidad de Actuación correspondiente”.



- Un tejido en el que coexisten, dispersos dentro de las manzanas, padrones de grandes y pequeñas dimensiones con programas que responden a estructuras productivas, viviendas estándar y edificios altos, lo cual construye un paisaje urbano mixto.
- Grandes equipamientos urbanos que convocan una importante concurrencia de público, dentro del área y en sus proximidades. Se destacan instituciones de salud, educativas y comerciales. La presencia de la Terminal Tres Cruces en este sector suma al transporte capitalino, el transporte suburbano y nacional.
- Espacios públicos en el ámbito y su entorno, con significación en términos simbólicos en el imaginario colectivo como son la "Plaza de la Democracia" y el "Parque Gral Líber Seregni".
- Convivencia de calles de escala barrial, con bajo tránsito, fachada continua sin retiro y arbolado denso junto a calles muy transitadas y de usos mixtos.

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

En cuanto a su reglamentación, esta área de promoción estará regida por los parámetros urbanos vigentes correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en Régimen General, área diferenciada Centro (Art. D223.202), excepto para las situaciones especialmente previstas en la Memoria de Gestión del Inventario y que se detallan a continuación: las Carpetas catastrales N° 748, 754, 1.045 y 1.056 que serán objeto de Proyectos de Detalle cuando los predios conformen unidades de actuación que iguallen o superen los 3.000 metros cuadrados. Se establecerá un régimen específico con la aprobación de cada proyecto de detalle que promueva mayor edificabilidad y alturas.

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

Catalogación:

En este sector urbano se identifican un conjunto de edificaciones significativas que se encuentran dispersas en el área, que se catalogan con Grado de Protección Patrimonial 3. Se identifican además, una serie de tramos urbanos que presentan valores medios desde el punto de vista urbano patrimonial y que se califican como Tramos Protegidos (TP):

Defensa entre Daniel Muñoz y Avenida Uruguay;

Defensa entre Avenida Uruguay y Eduardo Víctor Haedo;

Daniel Muñoz entre Defensa y Dr. Martín C. Martínez;

Paysandú entre Tristán Narvaja y Avenida Fernández Crespo (padrones dentro del ámbito: 14.202, 14.221 y 101.263);

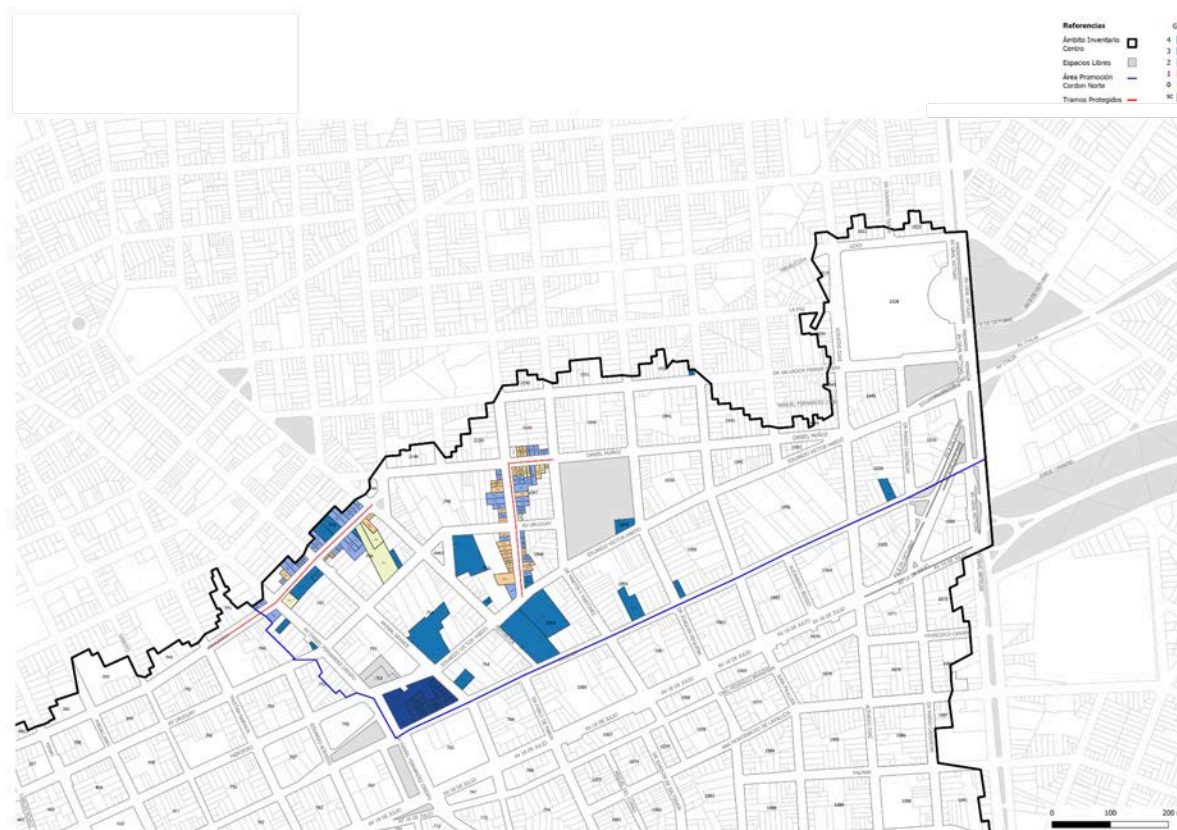
Paysandú entre Avenida Fernández Crespo y Arenal Grande;

Paysandú entre Arenal Grande y República.

El régimen de gestión del suelo de este sector urbano no se modifica, salvo en aquellos casos de mayores valores, objetuales y de tramo identificados que pasan a régimen patrimonial.



Ver Anexo 11_1 (Cartografía) y Anexo 11_2 (Cartografía Detalle).



Área de Promoción Cerdón Norte Detalle. Fuente: IM-UPP, 2024.

Síntesis:

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE				
GPP	Padrones	Área	% Padrones	% Área
Grado 4	19	6302	14.62	12.75
Grado 3	20	24664	15.38	49.91
Grado 2	51	8907	39.23	18.02
Grado 1	33	5378	25.38	10.88
Grado 0	6	3959	4.62	8.01
s/c	1	206	0.77	0.42
TOTAL	130	49416	100.00	100.00
TOTAL (GPP 2,3,4)	90	39873	69.23	80.69

5.2.3 REVISIÓN DE NORMATIVA EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO

A partir del análisis realizado en el proceso de elaboración de este instrumento, se propusieron otras



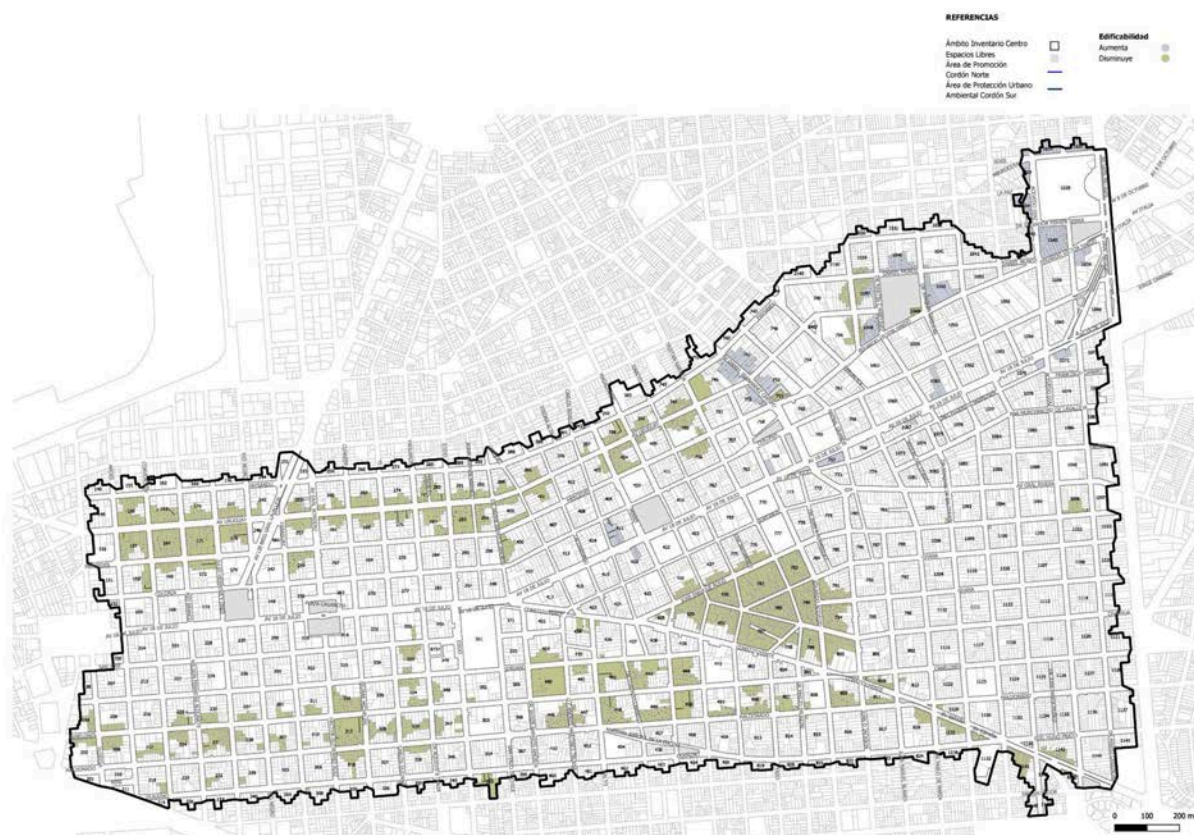
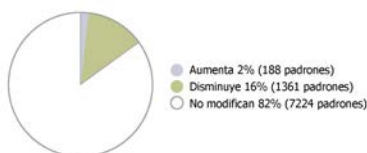
medidas que se suman a las de protección y complementan la normativa existente. Las mismas serán de aplicación a todos los padrones comprendidos dentro del ámbito, tanto para el régimen general, como para el régimen patrimonial.

Alturas máximas

En función de los valores identificados y la aplicación de las figuras de protección señaladas en el ítem 5.1 se realizó un revisión de las alturas máximas normativas con fin de cumplir con los objetivos de protección ambiental 1, 2, 4 y 5 detallados anteriormente en la Parte IV.

La propuesta final para las alturas máximas y los parámetros de usos preferentes, FOS y retiros, queda establecida de acuerdo a lo expresado en las cartografías: Anexo 12_1, Anexo 12_2, Anexo 12_3 y Anexo 12_4.

A continuación y a modo ilustrativo, se incorporan en este documento dos cartografías que sintetizan los cambios propuestos para las alturas máximas normativas en el ámbito.



Variación de alturas máximas. Fuente: IM-UPP, 2024.



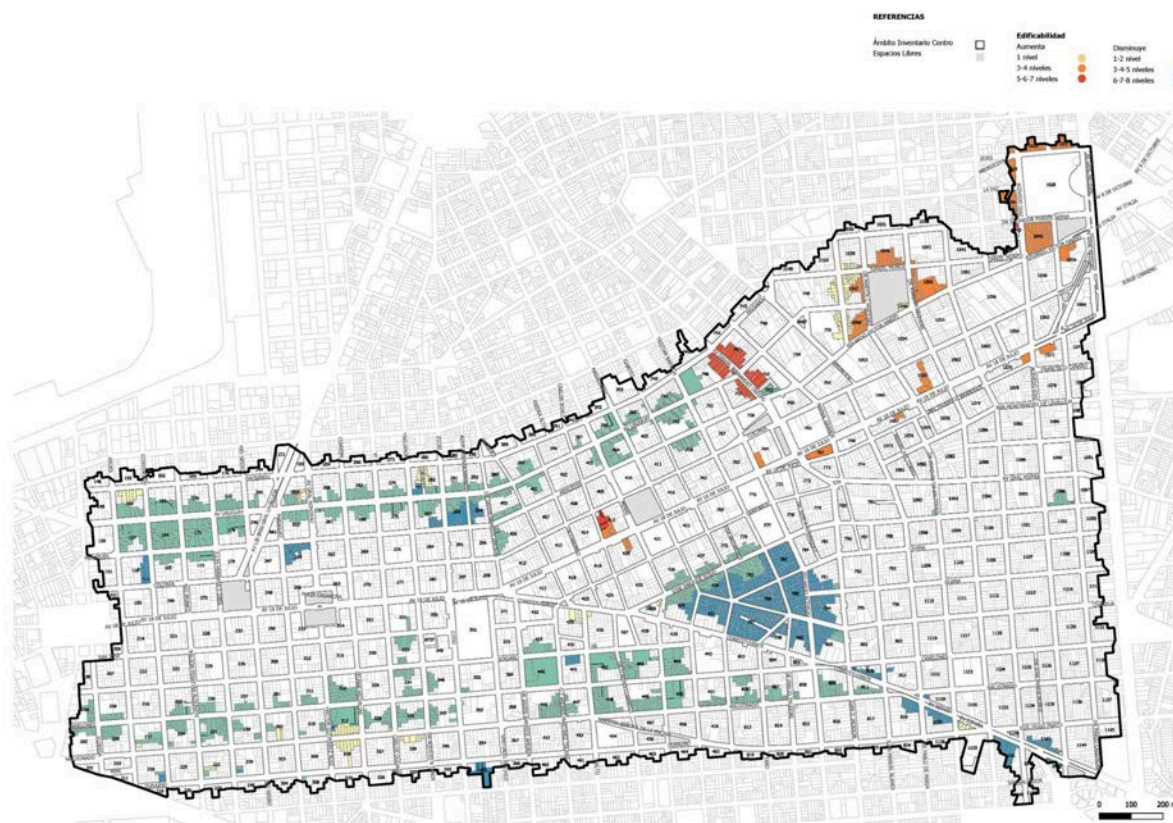
AUMENTA ALTURA (188 padrones)

- 1 nivel 9% (4 padrones)
- 3-4 niveles 58% (148 padrones)
- 5-6-7 niveles 33% (36 padrones)



DISMINUYE ALTURA (1372 padrones)

- 1-2 niveles 9% (117 padrones)
- 3-4-5 niveles 58% (803 padrones)
- 6-7-8 niveles 32% (452 padrones)



Variación de alturas máximas por nivel. Fuente: IM-UPP, 2024.

Usos de la planta baja

Las dinámicas de sustitución tipológica actuales en el ámbito del inventario han producido cambios en las calidades del espacio público, algunos de los cuales derivan de la implantación de edificios en altura con plantas bajas ocupadas exclusivamente con accesos vehiculares y estacionamientos. La conformación de sectores urbanos con estas características, con líneas continuas de fachadas ciegas y con una baja interacción con el entorno, resulta una situación poco deseable.

En este sentido, se propone regular los usos y la permeabilidad de las plantas bajas en los edificios a construir. Para ello se restringe el uso de estacionamiento en los primeros 3 metros de profundidad desde la línea de edificación, prohibiendo la construcción de cocheras o estacionamientos en esa área, permitiendo únicamente el acceso necesario, conforme al ancho del predio. Se definen como usos permitidos en las plantas baja: hall de acceso, salones comunitarios, viviendas, locales comerciales, talleres, oficinas y cualquier otro uso que fomente la interacción. Además, se establece una permeabilidad mínima (al menos un 60% de la longitud de la fachada), con el fin de garantizar la



continuidad visual y espacial entre las actividades del local y el espacio público.

Instalaciones en fachada

Se propone complementar la normativa existente con la siguiente disposición: los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas, no admitiéndose escurrir libremente.

Acordamientos

Para el ámbito en Régimen General rige acordamiento en altura según lo dispuesto por la normativa vigente (Digesto Departamental Art.D.223.168)¹⁰. A su vez se propone, tanto para el Régimen General como para el Régimen Patrimonial, acordamiento en predios linderos a edificios catalogados como Bien de Interés Departamental, Bien de Interés Municipal, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4.

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

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

PARTE VI - SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PREVISTAS

Se presenta a continuación un detalle de las medidas previstas a fin de realizar un seguimiento de los efectos urbano-ambientales. En este sentido, la Unidad de Protección del Patrimonio (UPP) será el órgano con competencia para el seguimiento, control, evaluación técnica y organización de las instancias de monitoreo correspondientes. Será responsable de la gestión de los bienes patrimoniales que se identifiquen, así como del seguimiento del Inventario.

Por otro lado, la Intendencia de Montevideo podrá implementar mecanismos de estímulo a la rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial, estableciendo las condiciones y procedimientos para llevarlo a cabo.

Finalmente, se creará la Comisión Especial Permanente del Centro cuyos cometidos serán promover y coordinar las acciones conducentes a la puesta en valor y a la preservación de los bienes y espacios en Régimen Patrimonial. La Intendencia de Montevideo reglamentará su integración y competencias, otorgando participación a instituciones públicas y privadas y a personas de reconocida idoneidad, relacionadas al tema de la protección y gestión del patrimonio cultural, en forma semejante a las

¹⁰ <https://normativa.montevideo.gub.uy/articulo/51663>



Comisiones Especiales Permanentes de Áreas Patrimoniales hoy vigentes.

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

PARTE VII - RESUMEN DE LOS CONTENIDOS EXPUESTOS

En el marco de lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Nº 18.308) se elaboró el presente Informe Ambiental Estratégico para el Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad.

En primer lugar se realizó un diagnóstico de la situación actual en el ámbito del inventario respecto a lo ambiental y a lo arquitectónico-urbanístico. Para esto se describieron las características del aire y su calidad, biodiversidad y topografía. También se señalaron las características del tejido urbano, de las edificaciones existentes, de su estructura vial, redes de infraestructura básica y equipamientos. Luego, en segundo lugar, se expusieron los objetivos de protección ambiental. Finalmente, se plantearon las medidas propuestas para prevenir, reducir o compensar los efectos urbano - ambientales. Por un lado, la aplicación de figuras de protección patrimonial vigentes en la normativa, aplicadas a los distintos sub ámbitos y definidas a partir de la identificación de los distintos valores arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos. Por el otro, se proponen modificaciones normativas asociados a los objetivos de protección ambiental, aplicables a todo el ámbito.

El instrumento Inventario busca avanzar en la protección y valorización del patrimonio cultural, arquitectónico, urbano y paisajístico existente, con el objetivo de revertir procesos de deterioro del tejido urbano, y mejorar el marco regulador para la ordenación.

BIBLIOGRAFÍA

Intendencia de Montevideo. (1998). *Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Montevideo*. Recuperado de <https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/plan-montevideo>

Intendencia de Montevideo. (2012). *Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo*. Recuperado de https://montevideo.gub.uy/sites/default/files/directrices_departamentales-noviembre12_0.pdf

Intendencia de Montevideo. Normativa Departamental. Digesto Departamental de Montevideo, Volumen IV - Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo. Recuperado de <https://normativa.montevideo.gub.uy/volumenes>

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) (2019). *Guía para el Trámite de aprobación de la Evaluación Ambiental*



Estratégica de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Recuperado de <https://www.gub.uy/ministerio-ambiente/sites/ministerio-ambiente/files/documentos/publicaciones/GUIA%20EAE%20%28original%20imprensa%29.pdf>

Uruguay. (2008, junio 18). Ley n.º 18.308: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Recuperado de <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/18308-2008>

Uruguay. (2009, mayo 11). Decreto n.º 221/009: Reglamentación de la Ley sobre Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Urbanización. Recuperado de <https://www.impo.com.uy/bases/decretos/221-2009>