

DECRETO N° 35.228

-
-
LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

-
-
DECRETA:

-
-
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y RECUPERACIÓN
URBANA DEL BARRIO GOES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º- Aprobar el Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes contenido en el presente Decreto y su cartografía de referencia (Planos MI-01 a MI-16 y Planos MO-01 a MO-09) así como su fundamentación y exposición de motivos expresados en las Memorias de Información, de Ordenación y de Gestión y Seguimiento, que lucen en el expediente N° 6400-000073-13 de la Intendencia de Montevideo.

Artículo 2º- **Ámbito de aplicación.-** El Plan Parcial de Ordenación y Recuperación del Barrio Goes (Plan Goes), regirá en el perímetro delimitado por: Av. Gral. San Martín en el tramo comprendido entre la calle Yatay y Av. Gral. Garibaldi (ambas aceras), excluidos los padrones N° 11.927 y N° 11.970; Av. Gral. San Martín en el tramo comprendido entre Av. Gral. Garibaldi y la calle Ceibal (acera este), incluido el predio padrón N° 82.816; calle Ceibal en el tramo comprendido entre la Av. Gral. San Martín y calle Rocha (acera Sur); calle Rocha en el tramo comprendido entre la calle Ceibal y Av. Gral. Garibaldi (acera Oeste); Av. Gral. José Garibaldi en el tramo comprendido entre las calles Rocha y Arenal Grande (ambas aceras), incluido los predios padrones N° 90.602, N° 128.762, N° 128.761 y N° 146.100; calle Arenal Grande, en el tramo comprendido entre Av. Gral. José Garibaldi y calle Defensa (ambas aceras); calle Defensa en el tramo comprendido entre las calles Arenal Grande y Dr. Juan José De Amézaga (ambas aceras); calle Dr. Juan José De Amézaga en el tramo comprendido entre las calles Defensa y Arenal Grande (ambas aceras); calle Arenal Grande en el tramo comprendido entre las calles Dr. Juan José De Amézaga y Dr. P. Lenguas (ambas aceras)- Dr. P. Lenguas en el tramo comprendido entre las calles Arenal Grande y Batoví (ambas aceras), excluidos los padrones N° 12.115 y N° 12.222; calle Batoví (excluida) en el tramo comprendido entre las calles Dr. P. Lenguas y José L. Terra; calle José L. Terra (excluida) en el tramo comprendido entre las calles Batoví e Isidoro de María; calle Isidoro de María (excluida) en el tramo comprendido entre las calles José L. Terra y Marcelino Sosa; calle Marcelino Sosa (excluida) en el tramo comprendido entre las calles Isidoro de María y Yatay; calle Yatay (excluida) en el tramo comprendido entre la calle Marcelino Sosa y Av. Gral. San Martín.

Artículo 3º- Declarar de Interés Departamental las actividades de ordenamiento y planificación del territorio en el ámbito del Plan Goes, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural. A los efectos del presente Plan, se considera al ordenamiento territorial departamental como una función pública que ejerce el Gobierno Departamental de Montevideo, a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones con el fin de organizar el uso del territorio de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible previstos en la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible). En el desarrollo de los actos jurídicos y operaciones materiales que le son propios, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera

instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

Artículo 4º- Las actividades de ordenamiento territorial se realizarán en forma coordinada y concertada con los organismos nacionales que abordan la política territorial y ambiental. Se tendrá presente la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008, la Ley N° 18.567 del 13 de setiembre de 2009 (Descentralización en materia Local y Participación Ciudadana), y demás legislación general y sectorial relacionada con la materia, las disposiciones del Plan Montevideo (Decreto de la Junta Departamental N° 28.242 del 10 de setiembre de 1998, modificativos y complementarios), así como los Instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados y que se aprueben en el futuro en el ámbito nacional, regional, departamental y metropolitano, en lo que sean aplicables.

Artículo 5º- Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan Goes, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente decreto, cuyo cumplimiento será fiscalizado por las autoridades departamentales y municipales con competencia urbanística y territorial, sin perjuicio de las disposiciones constitucionales, legales y departamentales que sean de aplicación.

Artículo 6º- Declarar la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente decreto para todas las personas, públicas y privadas, habilitándose a la policía territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

CAPÍTULO II

Objetivos y lineamientos

Artículo 7º- **Objetivos generales.-** Se establecen como objetivos generales del Plan Goes, los siguientes:

- a) Promover la revitalización de la zona, a partir de la definición de los principales lineamientos de ordenación, que sirvan de marco articulador de las distintas intervenciones públicas y privadas.
- b) Impulsar programas y proyectos que apunten a mejorar el paisaje urbano del sector y las condiciones de vida de sus habitantes, estableciendo la necesaria vinculación con la estructura urbana, y la coherencia con el marco planificador de la ciudad.

Artículo 8º- **Objetivos específicos.-** Se establecen como objetivos específicos del Plan Goes, los siguientes:

- a) La densificación de la trama urbana, con la finalidad de:
 - revertir el proceso de vaciamiento poblacional,
 - promover el uso residencial,
 - recalificar del espacio urbano y recuperar el stock edilicio.
- b) La revitalización de la centralidad y de los espacios públicos, mediante:
 - la recuperación del carácter de centralidad histórica del barrio,
 - la calificación y aumento en la dotación de espacio público,
 - la recuperación y revalorización del patrimonio arquitectónico y urbano,
 - el aseguramiento de la correcta accesibilidad y movilidad interna en el área.
- c) El fortalecimiento de la identidad y la mixtura, a través de:
 - el mantenimiento del carácter polifuncional del área,
 - la reivindicación de su función residencial,
 - el incentivo de nuevas actividades, especialmente las de carácter turístico-cultural,
 - el fomento de diferentes grupos de intereses,
 - la promoción de la cooperación público-privada,
 - el fomento del desarrollo de actividades de encuentro social,
 - la recuperación de la memoria barrial.

Artículo 9º- **Lineamientos estratégicos.-** En función de los objetivos expresados, se establecen los siguientes lineamientos de acción:

- a) Actuar prioritaria y sistemáticamente en las centralidades y los espacios públicos, calificando los existentes y proponiendo nuevos espacios que caractericen a la zona, asegurando condiciones de accesibilidad universal que permitan la integración ciudadana.
- b) Calificar y ordenar las principales vías estructuradoras: la Av. General Flores en tanto centralidad histórica y territorio estratégico, la calle Arenal Grande y su entorno, en tanto centralidad en expansión y referente nacional del comercio mayorista, y la Av. General San Martín.
- c) Rehabilitar el Barrio Reus Norte como acción prioritaria por su valor patrimonial y de la identificación de la zona hacia el resto de la ciudad.
- d) Articular las acciones del Plan con las distintas modalidades de producción y acceso a la vivienda, a los efectos de promover la densificación residencial del área.
- e) Promover la existencia de diversos usos compatibles entre sí y con la residencia, a efectos de fortalecer la vitalidad y la identidad del barrio.

-

CAPÍTULO III

Estructuras y sistemas territoriales.

Artículo 10º- Sistema de espacios públicos.- Se determinan diferentes tipos de actuación sobre los espacios públicos en función de la siguiente caracterización (Plano MO-02): a) espacios calificados, en los que se preverán acciones de mantenimiento; b) espacios a calificar, para los cuales se programarán mejoras a través de intervenciones específicas; y c) espacios a reformar o a crear, en los cuales se programarán intervenciones significativas, ya sea de reforma o creación de nuevos espacios públicos.

En función de ellos, se atenderá a la creación, mejora o conservación de sus componentes, tales como arbolado, iluminación y equipamiento como modo de estimular su uso por todos los ciudadanos, creando condiciones de accesibilidad universales.

Artículo 11º- A los efectos de organizar las intervenciones propuestas, se tendrá en cuenta la siguiente tipificación de los espacios:

- 1) Plazas: Plaza Goes, Plaza Cardenal Antonio Ma. Barbieri, Plaza de las Misiones, Plaza del Mercado, Espacio Estación Reducto, Plaza sobre Amézaga y Porongos.
- 2) Plazoletas y otros espacios menores: Espacio Publico Cooperativas, Plazoleta Carlos Rodríguez Pinto, Plazoleta Contador Israel Wonsewer, Plazoleta adyacente a la ex Escuela de Varones ubicada en las calles Arenal Grande y Democracia, Plazoleta Fugazot, Plazoleta Juan Carlos Patrón, Espacio frente a la Escuela Alemania, Plazoleta Dr. Julio Raúl Mendilaharzu.
- 3) Calles calificadas:
 - a) Calles barriales diferenciadas: Marsella, Pando, Carlos Reyles al oeste de Avda. Gral. Flores.
 - b) Calles de centralidad diferenciadas: Arenal Grande entre Amézaga y Rivadavia, Inca entre Blandengues y Arenal Grande, Blandengues de Av. Gral. Flores a Inca, Domingo Aramburú de Av. Gral. Flores a Democracia, Juan José de Amézaga de Av. Gral. Flores a Arenal Grande.
 - c) Calles Vecinales: Tomás de Alvear, Tomás Muniz, Benito Chain, Cangallo, Gutiérrez, Emilio Reus.
 - d) Pasajes: Pasaje de la Fuente, Pasaje Colegiales, Pasaje de los Hormigueros, Callejón Colorado.

Artículo 12º- Estructura vial y de movilidad.- Se considera la jerarquización vial del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (Plano MO-03). Las actuaciones específicas para los principales ejes viales que estructuran la zona, se coordinarán con los planes sectoriales de injerencia en el ámbito, especialmente con el Plan de Movilidad. Se definen Áreas de Intervención en los principales estructuradores, en los términos que se expresan más adelante. Las acciones en el ámbito del Plan, tendrán en cuenta además de los aspectos vinculados a tránsito, carga y

conectividad, una calificación basada en la consideración de la calle como espacio público para el uso de todos los habitantes. En esta dirección, se define en el artículo 11 numeral 3) del presente decreto un sistema de calles calificadas, desestimulando el tránsito intenso y realzando las cualidades ambientales de dichos espacios (Planos MO-02 y MO-03).

Artículo 13º- Centralidades.- El presente Plan, considera la Centralidad Goes como un espacio de intercambios colectivos decisivos en la estructuración territorial, de alcance metropolitano y con diferentes grados de especialización funcional e intensidades de uso. Se desarrolla en torno a la Av. Gral. Flores y a la calle Arrenal Grande, -las cuales presentan cualidades distintas y requieren actuaciones diferenciadas-, así como a las calles transversales Blandengues y Domingo Aramburú que las vinculan.

Artículo 14º- Protección Patrimonial.- Para las áreas y los elementos de valor patrimonial, tanto arquitectónico como simbólico, de la zona del Plan Goes, se promoverán distintos niveles de actuación. Se identifica el Barrio Reus al Norte como un Área de Rehabilitación Integrada (MO, sección 4.1, Área 1), en cuyo ámbito se dispondrán acciones prioritarias de protección y promoción del patrimonio arquitectónico y simbólico.

Artículo 15º- Redes de Infraestructuras.- El área abarcada por el Plan Goes, en tanto zona consolidada del área central de la ciudad se encuentra dotada de las infraestructuras y servicios básicos necesarios para garantizar calidades urbanas. Las acciones se dirigirán al mantenimiento de las infraestructuras existentes y al aumento de la capacidad de algunos servicios públicos, tales como la recolección de residuos sólidos y el transporte público, a efectos de contemplar el crecimiento de población residente esperado.

CAPÍTULO IV

Sección I

Disposiciones generales

Artículo 16º- Zonificación en el área abarcada por el Plan.- De acuerdo con las previsiones del Plan Montevideo (Decreto Nº 28.242 del 10 de setiembre de 1998) el área abarcada por el Plan Goes se encuentra, según la zonificación primaria, en el suelo urbano, y según la secundaria forma parte del Área Central. A su vez la zonificación terciaria la ubica casi totalmente en el área caracterizada “La Comercial- La Aguada-Arroyo Seco-Villa Muñoz”, comprendiendo los bordes de “Prado – Capurro” y “Jacinto Vera – Larrañaga – La Blanqueada”. El ámbito territorial del Plan Goes corresponde al Municipio C y se encuentra en el área de competencia del Centro Comunal Zonal 3.

Artículo 17º- Usos preferentes.- El uso preferente predominante del suelo en el ámbito del Plan Goes es el residencial y mixto controlado, manteniendo el uso residencial en los predios de borde del ámbito que pertenecen a otras áreas caracterizadas. A su vez, se prevé el uso polifuncional para las principales vías de la centralidad, conforme se indica en el Plano MO-05. Para los predios que forman parte del área de protección patrimonial del Barrio Reus al Norte, se aplicarán las disposiciones particulares que se expresan más adelante.

Artículo 18º- Alturas de Edificación.- Se definen las alturas máximas de las edificaciones según Plano MO-06.

En los casos donde se generan situaciones de alturas contrastantes (principalmente sobre Av. General Flores y sobre Av. San Martín) o que por procesos de sustitución incompletos queden a la vista las medianeras, se tendrá una especial atención al diseño de los contrafrentes y tratamiento de los muros medianeros vistos.

En el ámbito de los Proyectos de Detalle definidos en este Plan, rige la altura vigente en tanto los mismos no se desarrollen.

Para los predios comprendidos en el área testimonial Barrio Reus al Norte, regirán las alturas máximas que se detallan más adelante. En todos los casos deberán mantenerse las

alineaciones dominantes y el tratamiento de fachada deberá armonizar con el conjunto del barrio.

Artículo 19°- Retiros.- Se mantienen los retiros establecidos en las correspondientes zonificaciones terciarias, en las áreas bajo Régimen General. En las áreas bajo Régimen Patrimonial se estará a lo que dispongan sus respectivas normativas.

La Av. Gral. Flores, tendrá un retiro frontal definido por un trazado de 20 metros a cada lado del eje de la vía, completando en total 40 metros, conforme se detalla en Plano MO-07-01. Los subsuelos no podrán invadir los retiros frontales ni se autorizarán rampas de acceso a subsuelo u otros en dicho retiro.

Artículo 20°- Factor de ocupación de suelo.- Se mantienen los factores de ocupación del suelo determinados en las correspondientes zonificaciones terciarias en las áreas bajo Régimen General, con la excepción de donde rige normativa particular para lotes excepcionales (mayores a 1000 m² con altura de 9 metros), en que el FOS se reduce al 60 % si se utiliza la altura máxima permitida. En las áreas bajo Régimen Patrimonial se estará a lo que dispongan sus respectivas normativas.

Sección II

Ajustes a las normativas urbanísticas del Plan Montevideo
(Decreto N° 28.242 del 10 de setiembre de 1998)

Artículo 21°- Sustituir el texto del artículo D.191 “Av. Gral. Flores” del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y modificativos, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo D.191.- Avda. Gral. Flores. Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes, salvo que se determine la ordenación particular de algún sector.

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes, tramo entre la calle Isidoro de María y Av. Gral. Garibaldi, excluyendo los padrones N° 11.868 y N° 11.872, rige lo establecido en los planos MO-05 (uso preferente del suelo), MO-06 (alturas de la edificación) y MO-07-01 (retiro frontal Av. Gral. Flores).

Alturas: Para el tramo comprendido entre la calle Isidoro de María y Av. Gral. Garibaldi incluyendo los padrones N° 160.772 y N° 84.491, y excluyendo los padrones N° 11.868 y N° 11.872, rige una altura máxima de 31 m.

Para el tramo comprendido entre Av. Gral. Garibaldi y Av. Luis A. de Herrera excluyendo los padrones N° 160.772 y N° 84.491 rige una altura máxima de 16,50 m.

Para los tramos comprendidos entre la Av. Dr. Luis Alberto de Herrera y el Bvar. José Batlle y Ordóñez y entre la calle Rafael Hortiguera y Cno. Chimborazo, rige una altura máxima de 13,50 m.

Para el tramo comprendido entre el Bvar. José Batlle y Ordóñez y la calle Rafael Hortiguera, rige una altura máxima de 9 m.

Para el resto de la avenida, rige una altura máxima de 9 m, pudiendo superarse la misma hasta una altura máxima de 12 m, siempre que las construcciones se retiren de las medianeras laterales un mínimo de 3 m.

Retiro frontal: En el tramo comprendido entre el Bvar. Gral. Artigas y la Avda. José Belloni, rige retiro frontal de 4 m.

En el tramo comprendido entre la calle Isidoro de María y Av. Gral. Garibaldi rige Retiro Vereda Especial, de acuerdo a lo establecido en el plano MO-07-01, el cual se reglamentará a partir de la aprobación del plano de modificación de alineaciones correspondiente.

Retiro Vereda Especial: Cualquiera sea el destino de la edificación debe aplicarse el retiro frontal como prolongación de la acera en cuanto a niveles y materiales que a ésta corresponda,

según lo establecido en el artículo D.132 inciso 1, literal b del Digesto Departamental, con la prohibición de construir subsuelos y rampas de acceso al mismo. El nivel de planta baja deberá corresponder al nivel resultante de la prolongación de la vereda.

En relación a obras en predios frentistas afectados por retiro vereda especial, rige lo siguiente:

- 1) En predios libres de construcciones: Obras nuevas, deberán respetar la alineación de retiro frontal.
- 2) En predios ya edificados: Obras nuevas y ampliaciones, deberán respetar la alineación de retiro frontal.

Obras de reforma, se autorizarán hasta un valor real total equivalente al 20 % del aforo para la Contribución Inmobiliaria en la parte no afectada. Sin embargo, la cuarta parte de éste porcentaje se podrá autorizar para obras en la zona afectada por retiro.

El valor real de los trabajos de apuntalamientos, pinturas en general, renovación de carpintería y de herrería sin modificaciones de dimensiones de los vanos existentes, revoques interiores de locales, vidriería, impermeabilización de azoteas, cambios de piso sin modificaciones de niveles, letreros luminosos y marquesinas desmontables e instalaciones comerciales que no exijan modificaciones estructurales del edificio, no serán tomados en cuenta para los porcentajes establecidos.

Los porcentajes límites indicados en los párrafos anteriores no podrán ser sobrepasados por autorizaciones sucesivas, salvo que mediere entre éstas, un plazo no inferior a diez años.

En los casos de edificios existentes afectados por retiro que se rijan por la Ley de Propiedad Horizontal o cuya incorporación a dicho régimen se gestione, no se aplicarán las disposiciones precedentes en la zona afectada pudiendo realizarse en las mismas sólo obras de conservación. En los casos de edificios que se rijan por el régimen de Condominio o Sociedades Anónimas se dejará constancia en el título de propiedad del bien, de éstas actuaciones para conocimiento de los condominios o accionista.

Factor de Ocupación del Suelo. Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional. En el tramo entre Bvar. Gral. Artigas y calle Pte. Ing. José Serrato se priorizan las actividades comerciales y de servicios.

En el tramo entre Cno. Chimborazo y la Avda. José Belloni se priorizan los grandes equipamientos urbanos.

a) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

b) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

1) afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

2) invasión del espacio público.

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso Preferente del Suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05, a excepción de los padrones N° 11.868 y N° 11.872 para los cuales rige régimen general, altura de 31 m, FOS 100 %, uso polifuncional y Retiro Vereda Especial de acuerdo a lo establecido en el plano MO-07-01, el cual se reglamentará a partir de la aprobación del plano de modificación de alineaciones correspondiente.

Se establece un plazo para el régimen específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años”.

Artículo 22º.- Sustituir el texto del artículo D.205 “La Comercial - La Aguada - Arroyo Seco - Villa Muñoz.” del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y modificativos, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo D.205.- La Comercial - La Aguada - Arroyo Seco - Villa Muñoz. Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes, salvo que se determine la ordenación particular de algún sector. Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes rige lo establecido en los planos MO-05 (uso preferente del suelo), MO-06 (alturas de la edificación) y MO-07-01 (retiro frontal Av. Gral. Flores)

Alturas: Para los predios comprendidos en el Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes rige lo establecido en el plano MO-06, con las siguientes excepciones en las áreas en régimen general de gestión del suelo donde rige altura máxima de 9 m, excluyendo los predios frentistas a Av. Gral. Garibaldi,

1) Para lotes con frente mayor o igual a 15 m y área menor o igual a 1000 m²:

a) Para lotes en esquina: Podrá superarse esta altura cuando se realice un basamento cerrado o calado de 9 m. Sobre este volumen el edificio podrá elevarse hasta alcanzar los 16,50 m de altura total, siempre que se retire 3 m del plano de fachada y se separe de las medianeras 1/5 de la dimensión del lado considerado, debiendo ser como mínimo 3 m.

b) Para lotes en zonas centrales de la cuadra con tres o más divisorias: Podrá superarse esta altura cuando se realice un basamento cerrado o calado de 9 m. Sobre este volumen el edificio podrá elevarse hasta alcanzar los 16,50 m de altura total, siempre que se retire 3 m del plano de fachada y se separe de las divisorias 1/5 de la longitud del frente, debiendo ser como mínimo 3 m. En este cuerpo suplementario se deberá dejar un retiro posterior de al menos 1/3 de la profundidad del lote tomado en eje del predio.

2) Para lotes mayores a 1000 m²: Podrá superarse esta altura cuando se realice un basamento cerrado o calado de 9 m. Sobre este volumen el edificio podrá elevarse hasta alcanzar los 21,50 m de altura total, siempre que se retire 3 m del plano de fachada y se separe de todas las divisorias 1/5 de su altura tomada la misma desde el nivel de vereda, debiendo ser como mínimo 3 m.

En ambos casos no se aplica el artículo D.165 del Digesto Departamental. Se determina que al menos 2/3 del área construida esté destinada a vivienda, y se exige la presentación previa de anteproyecto arquitectónico de los edificios ante la Intendencia de Montevideo para su aprobación. Se valorarán en estos casos propuestas que generen espacios abiertos significativos.

FOS: Para los predios comprendidos en el Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes rige 100 %, excepto para los lotes mayores a 1000 m² en régimen general con altura de 9 m y que eleven la misma a 21,50 m según lo dispuesto en el punto precedente, en los cuales rige 60 %.

Uso del suelo. Los usos preferentes son el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios y uso mixto controlado.

Para los predios comprendidos en el Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes rige lo establecido en el plano MO-05.

En los casos de lotes excepcionales (mayores a 1000 m² en régimen general con altura de 9 m) según lo dispuesto en los puntos precedentes. Se deberá destinar 2/3 del área construida para vivienda.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- Molestias generadas por efluentes;
- Baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- Repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

3) Afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

4) Invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o Ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Departamental incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

Av. Gral. San Martín, calle Gral. Enrique Martínez, calle Coronel Marcelino Sosa y calle Colorado.

Dentro del área anteriormente descrita se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios comprendidos dentro del área patrimonial Barrio Reus al Norte, rige Régimen Patrimonial.

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos M0 01 al 05, a excepción de los padrones N° 11.868 y N° 11.872 para los cuales rige régimen general, altura de 31 m, FOS 100 %, uso polifuncional y Retiro Vereda Especial de acuerdo a lo establecido en el plano MO-07-01, el cual se reglamentará a partir de la aprobación del plano de modificación de alineaciones correspondiente, y de los padrones N° 11.869, 11.870, 160.129 y 11.871 para los cuales rige régimen general, altura de 16,50 m, FOS 100 %, uso polifuncional y retiro 0 m.

Se establece un plazo para el Régimen Especifico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.”

Artículo 23°- Sustituir el texto del artículo D.209 “Jacinto Vera – Larrañaga – La Blanqueada” del Digesto Departamental aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y modificativos, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo D.209.- Jacinto Vera - Larrañaga - La Blanqueada. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes, salvo que se determine la ordenación particular de algún sector.

Alturas:

El predio padrón N° 87.568 podrá alcanzar en toda su extensión una altura máxima de 31 m.

El predio padrón N° 196.094 en caso de fusionarse con el predio padrón N° 87.568, podrá alcanzar una altura máxima de 31 m.

El predio padrón N° 138.755 podrá alcanzar en toda su extensión una altura máxima de 31 m.

Los predios padrones N^{os}: 87.482, 138.756 y 87.481 en caso de fusionarse todos o alguno de ellos con el padrón N° 138.755 podrán alcanzar una altura máxima de 31 m.

Para los predios frentistas a la Av. Gral. Garibaldi entre la Av. Gral. San Martín y la calle Arenal Grande, incluyendo los predios padrones N° 83.478, N° 83.479, N° 83.480, N° 83.481, N° 83.482, N° 83.483, N° 83.484, N° 83.485 rige lo establecido en el plano MO-06 de acuerdo al Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes.

Retiro frontal.

No rige para los predios frentistas a la calle Tuyutí, acera sureste en toda su extensión; la calle Avelino Miranda entre el Bvar. Gral. Artigas y la Av. 8 de octubre.

Uso del suelo.

Uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de demolición, reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Departamental incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

- a) Av. Gral. San Martín, calle Enrique Martínez, calle Cnel. Marcelino Sosa, calle Colorado.
- b) Predios frentistas a la Av. 8 de Octubre (ambos frentes) entre las Av. General Garibaldi y Dr. Luis Alberto de Herrera.
- c) Av. 8 de Octubre (ambos frentes), Av. Gral. Garibaldi (excluida) Av. Italia.

Dentro de las áreas anteriormente descritas se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Barrio Jardín en Bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico), cuya área se encuentra delimitada por los Decretos N^{os} 5.828, 7.106, 8.102 y 10.238 de fechas 30 de diciembre de 1947, 25 de mayo de 1950, 15 de mayo de 1952 y 4 de setiembre de 1956 respectivamente, de la Junta Departamental de Montevideo, e integrada por los predios frentistas a la calle Mateo Vidal, el Bulevar Augusto Turenne, y las calles Ignacio Núñez, Santiago Nieves y Lenoble.

Para el Barrio Jardín rige:

Las afectaciones de retiro frontal, lateral y posterior establecidas en los planos de fraccionamiento aprobados por la Intendencia de Montevideo.

FOS: 80 % del área del predio.

En cuanto a obras admitidas en retiro lateral y posterior rige lo establecido en la norma general (Capítulo X "Condiciones de ocupación del suelo" del Título IV "De las normas de régimen general en suelo urbano" del Digesto Departamental).

La altura máxima admitida es de 7 metros.

Las fachadas principales, laterales y posteriores de cada edificio, deberán ser tratadas en igual forma, en lo que refiere a su composición.

La parte de los predios particulares no afectados por construcciones, será enjardinada y arbolada convenientemente por su propietario.

En el Barrio Jardín de que se trata, no podrán establecerse casas de comercio ni colocarse avisos, excepto en aquellos casos en que una resolución especial de la Intendencia de Montevideo lo admitiera por su arquitectura afín con el carácter del barrio.

Los muros de los cercos al frente, no excederán de 0,90 metros de altura y deberán ser de ladrillo, piedra u otro material noble, pudiendo tener zócalo y cornisas de imitación piedra arenisca.

Las veredas, de 2 m de ancho, serán de baldosa de portland acanalado de color rojo, las que se construirán en el centro del ancho de la acera, completándose con balasto rojo el resto de la dimensión."

Artículo 24º- Sustituir el texto del artículo D.213 "Prado Capurro" del Digesto Departamental, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y modificativos, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo D.213.- Prado - Capurro. Si bien parte de esta área caracterizada se encuentra dentro del Régimen Patrimonial, respecto a alturas, retiros y FOS en suelo en Régimen General rige lo establecido en los planos correspondientes, salvo que se determine la ordenación particular de algún sector.

Uso del suelo. Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

- 1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o

contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Para los predios del Área Caracterizada, regirá el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora Prado-Capurro que oportunamente se apruebe (artículo D.50 del Digesto Departamental), a excepción del Régimen del suelo el que será de la siguiente forma:

Para los predios incluidos en los polígonos que se definan en el "Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora Prado-Capurro" denominados:

- ZONA 1 – Prado – Atahualpa
- ZONA 2 – Prado Sur

Rige Régimen Patrimonial

- ZONA 3 – Lavalaja – Aires Puros – Las Duranas – Sector Instrucciones (salvo Avda. De las Instrucciones entre Avda. Millán y José Batlle y Ordóñez, las cuales se regirán por la zona 1 en Régimen Patrimonial)

- ZONA 4 – Prado Norte

- ZONA 5 - Capurro (salvo los predios frentistas a la calle Capurro entre la Rambla Baltasar Brum y la Avda. Uruguayana, los cuales se regirán por la zona 1 en Régimen Patrimonial)

Rige Régimen General.

Para cualquier intervención en predios catalogados con grados 2, 3 y 4 y Monumento Histórico Nacional y sus linderos de las zonas 3, 4 y 5; corresponderá la aplicación del Régimen Patrimonial.

Para los predios frentistas a la Av. Gral. San Martín entre la calle Guadalupe y Av. Gral. Garibaldi, incluido el padrón N° 82.816 rige:

Alturas: rige lo establecido en el plano MO-06 de acuerdo al Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes.

Para los predios pertenecientes al Área Caracterizada del arroyo Miguelete, se estará a lo dispuesto en Plan Especial de Ordenación, Recuperación Urbana, Protección y Mejora del arroyo Miguelete.

Al Pasaje Peatonal continuación la calle Darwin entre Liropeya y Pedro Margat no le rige retiro frontal. ”

Artículo 25º-

Sustituir el texto del artículo D.233.2 de la Sección VIII "De las Viviendas de Interés Social", Capítulo XIII "Normas Particulares", Título IV "De las normas de régimen general en suelo urbano", Parte Legislativa del Volumen IV del Digesto Departamental, en la redacción dada por el artículo 1º del Decreto N° 34.020 de 15 de diciembre de 2011, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo D.233.2.- Se establece que las alturas de las edificaciones que regirán en todos los emprendimientos públicos y privados en el marco del Plan de Ordenación y Recuperación Urbana de la Vivienda de Interés Social, para los predios frentistas de los tramos detallados son las siguientes:

- Av. Gral. Flores entre Av. De las Leyes y la calle Isidoro de María incluyendo los padrones N° 11.868 y N° 11.872: 21 m.
- Av. Gral. Flores entre Av. Gral. Garibaldi y Av. Luis A. de Herrera excluyendo los padrones N° 160.772 y N° 84.491: 21 m.
- Av. Gral. Flores entre Av. Dr. Luis A. de Herrera y Bvar. José Batlle y Ordóñez: 16,50 m.
- Av. Daniel Fernández Crespo en toda su extensión: 27 m. Se mantiene basamento y retiro de 4 m a los 7 m. de altura.

- Av. Agraciada entre Palacio Legislativo y calle Gral. Aguilar: 21 m.
- Av. Agraciada entre la calle Gral. Aguilar y Bvar. Gral. Artigas: 16,50 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Av. 8 de Octubre y Av. José Pedro Varela: 21 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Av. José Pedro Varela y Av. Gral. San Martín: 13,50 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Av. 8 de Octubre y Av. Italia, exceptuando los predios de Barrio Jardín: 21 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Av. Italia y Rbla. República de Chile: 16,50 m.
- Av. Dr. Luis A. de Herrera entre Av. 8 de Octubre y Av. Gral. San Martín: 21 m.
- Av. 8 de Octubre entre Av. Gral. Garibaldi y Av. Dr. Luis A. de Herrera: 21 m.
- Av. Centenario entre Av. Italia y Av. Luis A. de Herrera: 21 m.
- Av. Millán entre Av. Gral. San Martín y Bvar. Gral. Artigas: 21 m.
- Av. Gral. Garibaldi entre Bvar. Gral. Artigas y Av. Italia: 21 m.
- Av. Gral. San Martín entre Av. Agraciada y calle Yatay: 21 m.
- Av. Gral. San Martín entre Av. Gral. Garibaldi y Bvar. Gral. Artigas excluyendo los padrones N° 82816, N° 418872 y N° 418873: 21 m.
- Av. Gral. San Martín entre Bvar. Gral. Artigas y Bvar. José Batlle y Ordóñez: 16,50 m.
- Av. Burgues entre Av. Gral. San Martín y Bvar. Gral. Artigas: 13,50 m.
- Calle Uruguayana entre calle Río Grande y Bvar. Gral. Artigas: 13,50 m.”

Artículo 26º- Sustituir el texto del artículo D.235 “Áreas de Régimen Patrimonial” del Digesto Departamental aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2º del Decreto N° 33.400 de 10 de junio de 2010, el que quedará redactado de la siguiente forma: “Artículo D.235.- Áreas de Régimen Patrimonial. Las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano se regirán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora, que se elaborarán por el Departamento de Planificación, con los asesoramientos del caso, según lo dispuesto en el presente Plan.

Los límites de dichas áreas en los mencionados Planes Especiales serán los siguientes:

1. Ciudad Vieja: rige lo establecido en los artículos D.272.18 al D.272.34, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja.
2. Barrio Sur: rige lo establecido en el artículo D.272.1 y siguientes, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección I, que constituye el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur.
3. Pocitos: Río de la Plata, calle 21 de Setiembre con exclusión de los predios frentistas a dicha calle, Bvar. Gral. Artigas al sur (acera este), Av. Mariscal Estigarribia, Bvar. Artigas al sur (ambos frentes) hasta la rambla Mahatma Gandhi, calle D. Cullén, Bvar. General Artigas (acera oeste), calle 21 de Setiembre (acera norte), avenida Julio Herrera y Reissig, calle San Salvador, Bvar. España, Bvar. Gral. Artigas (ambos frentes) hasta Av. Italia, Av. Brasil (ambos frentes), calle Presidente General Oscar Gestido (ambos frentes), calle Gabriel Pereira acera suroeste.
4. Carrasco y Punta Gorda: rige lo establecido en los artículos D.272.35 al 272.42.2, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección III, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.
5. El Prado: regirán las disposiciones del Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Prado-Capurro que oportunamente se apruebe (artículo D.50 del Digesto Departamental).
6. Villa Colón (Lezica) – Colón - Pueblo Ferrocarril: camino Casavalle, calles Dr. Alvarez, Yegros, Lanús, C. Guerra, D. Basso, Niña, Lister, camino Melilla, camino de los Aviadores Civiles, camino de las Tropas a la Cuchilla Pereira, calles Gioia, Guanahaní, camino Fauquet, camino C. Colman, límite sureste del padrón N° 405.236, camino Vidiella (ambos frentes), camino Fortet, calle Isidro Fynn (ambos frentes) y vía férrea.
7. Barrio Reus al Sur: calle Durazno, calle Magallanes, avenida Gonzalo Ramírez, calle Salto.
8. Barrio Reus al Norte: rige lo establecido en los artículos D.272.74 al D. 272.92 del Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección V, Barrio Reus al Norte.

Mientras no se aprueben los Planes Especiales mencionados, los límites y las normativas aplicables serán los establecidos en los artículos D.537.1 a D.537.10 (Barrio Reus Sur); artículos D.483.21 a D.483.32 (de la zona testimonial Pocitos Viejo); del Volumen IV del Digesto

Departamental que se sustituye y las normas concordantes y complementarias que regulan las Comisiones Especiales Permanentes de Carrasco y Punta Gorda, Prado, Consejo Auxiliar de los Pocitos y Barrio Reus al Norte, creados por Decretos N° 24.546 de 3 de mayo de 1990; N° 25.223 de 26 de setiembre de 1991; N° 25.289 de 24 de octubre de 1991 y N° 34.436 de 22 de noviembre de 2012 y Resolución de la Intendencia de Montevideo N° 1939 de 5 de junio de 1995; y el Área de Régimen Patrimonial de Barrio Reus al Sur será de competencia de la División Planificación Territorial dependiente del Departamento de Planificación, siendo de aplicación los artículos D.537.1 a D.537.10 (Barrio Reus Sur), del Digesto Departamental.”

Artículo 27º- Incorporar al Volumen IV del Digesto Departamental, Parte Legislativa, Título V “De las normas en régimen patrimonial en suelo urbano”, Capítulo XV.I “Normas particulares”, la Sección V, la que tendrá el siguiente texto:

SECCIÓN V

Reus al Norte

Artículo D.272.74.- Se declara de interés departamental mantener, rehabilitar y valorizar el carácter testimonial de las construcciones y entornos urbanos que conforman el Barrio Reus al Norte, que integra el Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes, en el cual rige lo establecido en los planos MO-06, MO-05 y MO-07-01. Se delimita el área del Barrio Reus al Norte de la siguiente manera: calle José L. Terra, calle Concepción Arenal, calle Arenal Grande, calle Rivadavia, calle Defensa, calle Blandengues, calle Democracia, calle Marcelino Berthelot, calle Justicia, calle Libres hasta calle José L. Terra.

Artículo D.272.75.- Se define como Área Testimonial cuando parcial o totalmente constituyan ejemplos relevantes de expresiones urbanísticas, arquitectónicas, constructivas o de modalidades de vida.

Se define como Área de Proximidad a Testimoniales cuando se encuentren emplazados en el área de influencia espacial de los anteriores.

Artículo D.272.76.- Se califica como "Área Testimonial" y se denomina Sub-Zona "A" la comprendida en el perímetro delimitado por las siguientes calles: Marcelino Berthelot, entre las calles Ramón del Valle Inclán y Justicia; Justicia entre las calles Marcelino Berthelot y Juan C. Patrón; Juan C. Patrón entre las calles Justicia e Inca; Inca entre las calles Juan C. Patrón y Blandengues, Blandengues, entre las calles Inca y Constitución; Constitución entre las calles Blandengues e Isla de Gorriti; Isla de Gorriti entre las calles Constitución y Arenal Grande; Arenal Grande entre las calles Isla de Gorriti y Carlos Reyles; Carlos Reyles entre las calles Arenal Grande y Ramón del Valle Inclán; Ramón del Valle Inclán entre las calles Carlos Reyles y Marcelino Berthelot.

Artículo D.272.77.- Se califica como "Área de Proximidad Testimonial" y se denomina Sub-Zona "B" la comprendida en el perímetro delimitado por las siguientes calles: Concepción Arenal entre las calles Dr. José L. Terra y Arenal Grande; Arenal Grande entre las calles Concepción Arenal y Rivadavia; Rivadavia entre las calles Arenal Grande y Defensa; Defensa entre las calles Rivadavia y Blandengues; Blandengues entre las calles Defensa y Democracia; Democracia entre las calles Blandengues y Juan C. Patrón; Juan C. Patrón entre las calles Democracia y Justicia; Justicia entre las calles Juan C. Patrón y Libres; Libres entre las calles Justicia y Dr. José L. Terra; Dr. José L. Terra entre las calles Libres y Concepción Arenal, que incluye la sub-zona "A" y es próxima al área delimitada en el artículo D.272.76 de la presente Sección.

Artículo D.272.78.- Establecer protección integral para todas las edificaciones y espacios públicos (vías y plazas) pertenecientes al conjunto original del Barrio Reus al Norte, que integran la Sub-zona "A" definida en el artículo D.272.76 de la presente Sección, aplicándose en esta área la Regulación de Catálogo establecida en el artículo D.236.3 del Volumen IV del Digesto Departamental.

Artículo D.272.79.- Establecer protección ambiental para todos los padrones y espacios públicos (vías y plazas) no pertenecientes al conjunto original del Barrio Reus al Norte, que integran la Sub-zona "A", así como también para los pertenecientes a las Sub-zona "B", con un especial control sobre la definición de la volumetría de las edificaciones, en particular en la incorporación de elementos emergentes sobre el plano superior de cubierta o de salientes de fachada, tales como tanques elevados, instalaciones sobre azotea, antenas, marquesinas,

cartelerías, etc.

Artículo D.272.80.- Declarar Tramos Protegidos (o Tramos Significativos) según lo definido en el artículo D.236.1 del Volumen IV del Digesto Departamental, los siguientes espacios: calle Carlos María de Alvear, calle Porongos (entre Marcelino Berthelot y Carlos Reyles), calle Emilio Reus, calle Inca (entre Blandengues y Domingo Aramburú), calle Democracia (entre Blandengues e Isla de Gorriti), calle Constitución (entre Blandengues e Isla de Gorriti), calle Marcelino Berthelot (entre Ramón del Valle Inclán y Arenal Grande), Blandengues (entre Ramón del Valle Inclán y Democracia), Domingo Aramburú (entre Ramón del Valle Inclán y Constitución), Carlos Reyles (entre Ramón del Valle Inclán y Arenal Grande), Tomás Muniz, Benito Chain (entre Arenal Grande y Constitución), Gutiérrez (entre Arenal Grande y Constitución), Cangallo, Isla de Gorriti (entre Arenal Grande y Constitución), Pasaje de la Fuente, Pasaje Colegiales y la Plazoleta Roberto Fugazot.

Artículo D.272.81.- Los cometidos de la Comisión Especial Permanente son los establecidos en el artículo 1º del Decreto N° 34.436 del 22 de noviembre del 2012.

Artículo D.272.82.- Se prohíbe la demolición de edificios integrantes del conjunto original, salvo expresa autorización de la Comisión Especial Permanente. Los edificios que por su estado de deterioro afecten la seguridad de sus ocupantes podrán ser declarados por la Intendencia de Montevideo como "ruinosos" debiendo ser desocupados por el procedimiento que corresponda, a efectos de permitir los trabajos de consolidación y rehabilitación esenciales.

Artículo D.272.83.- Se admitirá la realización de reformas y remodelaciones en edificios de la Sub-Zona "A", siempre que dichas obras se realicen respetando los siguientes criterios:

- a) mantenimiento y restauración de fachadas originales, con reposición de elementos desaparecidos o deteriorados, por otros similares a los originales;**
- b) en las construcciones con mansarda, se exigirá el mantenimiento y reparación de las mismas, admitiéndose como terminaciones los siguientes materiales: pizarra, pizarra de fibrocemento, chapa metálica y similares, de color similar al original;**
- c) se admitirá la realización de obras en el interior siempre que no se reduzca el dimensionado original de los patios;**
- d) estas obras podrán apartarse del cumplimiento de las normas vigentes, siempre que aseguren condiciones de higiene y seguridad mínimas, en los casos en que la aplicación estricta de aquellas normas pudiera dar lugar a la modificación de los valores testimoniales que se procura preservar. La autorización de estas tolerancias, será cometido de la Comisión Especial Permanente que al efecto considerará y resolverá sobre cada caso particular.**

Artículo D.272.84.- En predios baldíos u ocupados por construcciones que hayan sustituido las del conjunto original en la Sub-Zona "A" se admitirán nuevas obras o reformas siempre que se ajusten a las normas siguientes:

- a) Las construcciones deberán ocupar todo el frente y mantener la alineación del plano de fachada original.**
- b) Todas las obras nuevas, de reforma, ampliación o restauración deberán integrarse a las características dominantes de la cuadra o manzana donde se implanten, sin que esto signifique subordinación estilística alguna. En este sentido deberán contemplar que los elementos de composición arquitectónica tales como volumen, espacio, materiales, escala, color, ritmos, proporción entre vacíos y llenos y otros similares, armonicen plásticamente con el entorno cuya preservación se procura.**
- c) La altura de las construcciones será igual a la de los edificios originales.**
- d) Sobre dicha altura sólo se admitirán construcciones auxiliares como tanques de agua, ductos, cajas de escalera, locales para máquinas de ascensores u otros similares. Estas construcciones deberán respetar las características, materiales y color de las fachadas a fin de mantener la unidad arquitectónica del conjunto. Las construcciones auxiliares deberán retirarse como mínimo del plano de fachada una distancia igual a su altura y de las medianeras un mínimo de 1m.**

Artículo D.272.85.- El tratamiento de fachada deberá armonizar con el conjunto del barrio, de acuerdo con lo establecido en el artículo D.272.84 de la presente Sección.

Rige lo dispuesto en el artículo D.272.83 inciso d) de la presente Sección, y en todos los casos las edificaciones deberán mantenerse en buenas condiciones edilicias e incorporar sobre el

frente actividades que generen intercambio con el entorno urbano.

Artículo D.272.86.- Deberá mantenerse la estructura catastral original prohibiéndose la subdivisión o unificación de padrones, con la única excepción de aquellos padrones originales, del Barrio Reus al Norte que habiéndose subdividido, vuelvan a retomar su situación original.

Artículo D.272.87.- Las construcciones existentes podrán ser incorporadas al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con las normas vigentes en la materia.

Artículo D.272.88.- Alturas: rige lo establecido en el plano MO-06 de acuerdo al Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes.

Uso del suelo: rige lo establecido en el plano MO-05 de acuerdo al Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes.

Para los predios del conjunto original del Área Testimonial (Sub-Zona "A"), a excepción de los que se designan posteriormente como de uso polifuncional, los usos del suelo admitidos son: residencial, cultural, comercial, educativo, artesanía o pequeños talleres, siempre que por la escala de su actividad no se desvirtúe el destino preferencial que es el de vivienda. Quedan prohibidos los depósitos (como destino principal o único, cualquiera sea su superficie) y los comercios con superficie total mayor a 300 m², correspondiéndole la Categoría A de los Parámetros Ambientales, admitiéndose únicamente las actividades inocuas compatibles con el uso residencial.

Para los predios del conjunto original frentistas a las calles Arenal Grande, Blandengues (de Ramón Del Valle Inclán a Inca), Domingo Aramburú (de Ramón Del Valle Inclán a Democracia) e Inca (de Arenal Grande a Blandengues), el uso preferente del suelo es polifuncional. Quedan expresamente prohibidos los depósitos (como destino principal o único, cualquiera sea su superficie) y los emprendimientos no habitacionales con superficie total mayor a 600 m², admitiéndose el comercio de venta por mayor.

Para los predios de la Sub-Zona "B" y de la Sub-Zona "A" que no forman parte del conjunto original, frentistas a las calles Arenal Grande, Justicia, Libres, Blandengues y Domingo Aramburu, el uso preferente del suelo es polifuncional, con emprendimientos no habitacionales de hasta 600 m², admitiéndose el comercio de venta por mayor y menor hasta 1000 m².

Para los predios de la Sub-Zona "B" y de la Sub-Zona "A" que no forman parte del conjunto original, no incluidos dentro del uso polifuncional, el uso del suelo es Residencial y Mixto Controlado, con emprendimientos no habitacionales de hasta 1000 m².

Para el caso de destinos que requieran habilitación comercial o industrial, la misma estará supeditada al correcto mantenimiento edilicio, con criterio patrimonial, así como al cumplimiento de la normativa de cartelería vigente para áreas patrimoniales. El plazo de la habilitación se estipulará según lo que sugiera la Comisión Especial Permanente.

Artículo D.272.89.- Se establece la calificación de "vecinal" para calles que se acondicionarán para uso de actividades del vecindario, modificando sus condiciones físicas con el objeto de evitar su uso como vías de tránsito vehicular importante o de atravesamiento.

Artículo D.272.90.- Se califica como "vecinales" las siguientes calles en toda su extensión: Emilio Reus, Gral. Carlos María de Alvear, Tomás Muniz, Benito Chain, Cangallo y Gutiérrez.

Artículo D.272.91.- Quedan derogadas las normas generales vigentes en su aplicación al Área Testimonial (Sub-Zona "A") y de Proximidad a Testimonial (Sub-Zona "B") en lo referente a edificación, retiros, alineaciones, ochavas, alturas y ordenamientos de edificios en las vías públicas, en todo lo que se oponga a lo establecido en la presente Sección.

Artículo D.272.92.- Los padrones donde se realicen obras que se ajusten a la presente sección y que según recomendaciones de la Comisión Especial Permanente se hagan merecedoras a ellos, por su calidad, podrán ser exoneradas del pago de Contribución Inmobiliaria por el término de 8 (ocho) años a partir de su habilitación, siempre que se mantengan los edificios durante ese período en buenas condiciones de mantenimiento y uso.

Artículo 28º- Derogar los artículos D.537.11 a D.537.25 de la Sección XII "Del ordenamiento edilicio en la zona del Barrio Reus al Norte", Capítulo VIII "Del ordenamiento edilicio", del ANEXO I "Urbanismo" del Volumen IV del Digesto Departamental, normas que mantuvieron su vigencia luego de aprobado el Plan Montevideo, conforme lo dispuesto por los artículos 4º y 7º del Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998.

Artículo 29º- Modificar el artículo 11º del Decreto N° 30.565 de 4 de diciembre de 2003, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Áreas de Régimen Patrimonial. Las Áreas de Régimen Patrimonial de Barrio Reus al Sur y Barrio Reus al Norte, delimitadas según el artículo D.235 del Digesto Departamental serán de competencia de la División Planificación Territorial dependiente del Departamento de Planificación, siendo de aplicación los artículos D.537.1 a D.537.10 (Barrio Reus Sur) y D.272.74 a D.272.92 (Barrio Reus al Norte), del Volumen IV del Digesto Departamental.

Artículo 30º- Derogar los artículos 3º al 6º del Decreto N° 34.436 de 22 de noviembre de 2012.

CAPÍTULO V

Áreas de Intervención.

Artículo 31º- Concepto. Las Áreas de Intervención son sectores de suelo comprendido en el ámbito del Plan, elegidos en función de sus potencialidades y de las expectativas de transformación que su uso actual supone. Son consideradas estratégicas para la recuperación global del área y para sus vínculos con el resto de la ciudad.

Artículo 32º- Enumeración de las Áreas de Intervención del Plan Goes. En ese entendido, el Plan Goes identifica las siguientes Áreas de Intervención, cuya delimitación se encuentra señalada en el Plano MO-08:

Área de Intervención 1. Área de Rehabilitación Integrada “Barrio Reus Norte”

Área de Intervención 2. Paseo Comercial Arenal Grande.

Área de Intervención 3. Av. General Flores.

Área de Intervención 4. Entorno del Mercado Agrícola.

Área de Intervención 5. Av. General San Martín.

Los lineamientos operativos respectivos para cada una de ellas, se describen en el Sección 4 de la Memoria de Ordenación.

CAPÍTULO VI

Proyectos de Detalle

Artículo 33º- Proyectos de Detalle. Son figuras de planeamiento, concebidas como parte de la estrategia de reestructuración y desarrollo del área, con determinaciones concretas que definen aspectos tales como alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes en desarrollo del presente Plan, y con objetivos tales como fortalecer el sistema de espacios públicos, calificar sus entornos construidos más cercanos, optimizar la convivencia de lo residencial y patrimonial con las actividades comerciales y/o colectivas.

Artículo 34º- Enumeración de los Proyectos de Detalle del Plan Goes.- El presente Plan prevé el desarrollo de los siguientes Proyectos de Detalle indicados en el Plano MO-08, en función de los lineamientos y contenidos que se expresan en la Memoria de Ordenación:

Proyecto de Detalle 1. Plaza del Mercado.

Proyecto de Detalle 2. Plaza de las Misiones.

Proyecto de Detalle 3. Estación Reducto.

Proyecto de Detalle 4. Escuela de Varones.

CAPÍTULO VII

Gestión del Plan

Sección I

Régimen de suelo

Artículo 35º- Régimen de suelo. Los regímenes de gestión del suelo son el conjunto de modalidades

operativas que el Plan establece para regular las intervenciones de las Entidades Públicas y de los particulares sobre el territorio departamental, según las determinaciones establecidas por el mismo y su desarrollo (artículo D.37 del Volumen IV del Digesto Departamental).

El Plan Goes reconoce en su ámbito de aplicación:

- 1) El Régimen General, referido a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplica la normativa general de usos, edificabilidad y afectaciones.
- 2) El Régimen Patrimonial, referido a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplican políticas de preservación o protección específica y un modo de gestión particular en este sentido.

Artículo 36º- Régimen Patrimonial en el ámbito del Plan Goes.- Integra el área definida para el ordenamiento edilicio del Barrio Reus al Norte por el Decreto N° 22.872 del 30 de abril de 1986. Se compone asimismo con los Monumentos Históricos Nacionales declarados por las autoridades competentes y los Bienes de Interés Departamental declarados tales por la Junta Departamental, cuyo relevamiento obra en el documento anexo Memoria de Ordenación.

Sección II

Órganos encargados de la gestión del Plan Goes

Artículo 37º- Oficina de Gestión del Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Plan Goes. Sin perjuicio de las competencias propias del Gobierno Municipal (Ley N° 18.567 del 13 de setiembre de 2009 y modificativas, Decretos de la Junta Departamental Nos. 33.209 del 28 de diciembre de 2009 y 33.322 del 26 de abril de 2010 y sus modificativos), de la Comisión Especial Permanente del Barrio Reus al Norte (Decreto N° 34.436 del 22 de noviembre de 2012), y de los servicios correspondientes de la Intendencia de Montevideo, en los aspectos determinados por la legislación y reglamentación departamental vigente, se faculta a la Intendencia de Montevideo a disponer la creación de la Oficina de Gestión del Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes.

Artículo 38º- Cometidos de la Oficina de Gestión del Plan. Sin perjuicio de otros que establezca la Intendencia, se establecen como cometidos de la Oficina a crearse, los siguientes:

- 1) Instrumentar el Programa de Gestión Territorial del Plan Goes previsto en la Memoria de Gestión y Seguimiento.
- 2) Apoyar en la programación y cuantificación económica de las actuaciones estratégicas propuestas por el Plan y definidas por el Consejo Municipal o el Consejo del Programa Goes.
- 3) Elaborar agendas de corto, mediano y largo plazo para la concreción del Plan a fin de asesorar de acuerdo a lo solicitado por el Consejo Municipal.
- 4) Coordinar Inter-institucionalmente con dependencias departamentales que puedan o deban intervenir en los diferentes aspectos de ejecución del Plan (Tránsito, Transporte, Vialidad, Tierras y Vivienda, Saneamiento, Espacios Públicos, etc.).
- 5) Coordinar las actuaciones técnicamente con los otros organismos del Estado y programas que confluyen en la zona a través de lo dispuesto por el Consejo del Programa Goes o el Consejo Municipal.
- 6) Regular y orientar las acciones de los agentes privados intervinientes en el área del plan.
- 7) Realizar el seguimiento y monitoreo del avance del Plan mediante la utilización de indicadores u otros instrumentos que se crea adecuados.
- 8) Presentar anualmente reporte, evaluación de avance y agenda de trabajo en el corto plazo a: Consejo Municipal, Consejo del Programa Goes y Departamento de Planificación.

Sección III

Instrumentos de Gestión y Ejecución

Artículo 39º- Derecho de Preferencia. Se autoriza a la Intendencia de Montevideo, a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el Artículo 66 de la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008, en las adquisiciones onerosas sobre los bienes inmuebles que forman parte de las Áreas de

Intervención señaladas en el Plano MO-08, en la forma que establezca la reglamentación.

Artículo 40º- Programas. Se establece la creación e implementación del “Programa de Gestión Territorial de Goes” (PGT- Goes), como programa marco de gestión del Plan, el cual será abordado como una de las competencias fundamentales de la Oficina de Gestión del Plan, en los términos que establezca la reglamentación. Se tomará como referencia el PAT (Programa de Acción Territorial) definido en el Art. 15 del Decreto 28.242, aplicándolo a nivel local. El PGT-Goes priorizará las acciones en las Áreas de Intervención y desarrollará a su vez –entre otros- los siguientes programas a los efectos dispuestos en la Memoria de Gestión y Seguimiento:

- 1) Programa de calificación vial y pequeños espacios públicos.
- 2) Programa de arbolado.
- 3) Programa de manejo de residuos sólidos domiciliarios y comerciales.
- 4) Programa de recuperación del Barrio Reus al Norte.
- 5) Programas de gestión cultural (Barrio de Artistas - Circuito Cultural).
- 6) Programas de construcción y mantenimiento de viviendas y/o comercio.
- 7) Programa de mantenimiento edilicio y de fachadas para vivienda.

Artículo 41º- Otros instrumentos. Además de los mencionados, serán de aplicación los instrumentos de gestión y ejecución previstos en el artículo D.62 del Volumen IV del Digesto Departamental, así como las modalidades de actuación territorial previstas en la Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008.

CAPÍTULO VIII

Seguimiento y control del Plan

Artículo 42º- Seguimiento y evaluación. El seguimiento se efectuará a través del análisis y recopilación periódica y sistemática de información. Su objetivo es mejorar la eficacia y efectividad de los proyectos en base a metas establecidas y actividades planificadas. La evaluación consiste en la comparación de los impactos generados con las acciones estratégicas acordadas. Los detalles procedimentales atinentes al seguimiento y evaluación estarán dados por la reglamentación.

Artículo 43º- Mecanismos de control. Se componen de las acciones de vigilancia y control de la situación territorial y las auditorías de seguimiento para los procesos activos instrumentados para llevar a la realidad el Plan, conforme las atribuciones dadas al Gobierno Departamental por el artículo 68 de la Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008. La vigilancia sobre las acciones en el suelo como componente de la policía territorial, constituye una de las funciones de gobierno propias tanto de la materia departamental como de la materia municipal. Corresponde a la autoridad local el rol primario para el seguimiento de la situación en el suelo bajo su jurisdicción. Por tanto, las funciones de policía territorial podrán ejercerse por el Gobierno Municipal, reservándose la actuación de la Intendencia para los casos que sean de su competencia específica.

Artículo 44º- Autorizaciones de actuaciones en el suelo. Son de aplicación todas las regulaciones departamentales en materia de permisos, tanto para las divisiones, fraccionamientos, unificaciones, o cualquier otra operación en el suelo que requiera una autorización o licencia, incluyendo construcciones, demoliciones y habilitaciones.

CAPÍTULO IX

Disposiciones finales

Artículo 45º- Vigencia y revisión del Plan. El Plan Goes empezará a regir a los 60 días de la Resolución de la Intendencia de Montevideo que promulgue el presente Decreto. Transcurrido el plazo de 10 años se procederá a su reformulación total o a la revisión de sus programas de gestión territorial. En un plazo no mayor a 5 años se realizará una evaluación de avance de acuerdo a

los objetivos planteados y a los cronogramas e indicadores que se elaboren por parte de la Oficina de Gestión del Plan.

Artículo 46°- Efectos de la entrada en vigor del instrumento. Los efectos previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 27 de la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 comenzarán a regir a partir de la fecha de vigencia indicada en el artículo anterior, sin perjuicio de las autorizaciones concedidas en el pasado que estuvieren vigentes a la fecha.

Artículo 47°- Determinaciones no sustanciales. Declarar como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes en relación a límites de zona, alineaciones, u otros de similar índole que no impliquen desnaturalización de las disposiciones del presente Plan y sea necesario realizar tanto en el texto como en la cartografía, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Artículo 48°- Se autoriza y comete a la Intendencia de Montevideo, la adecuación de la cartografía del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y los ajustes correspondientes al Digesto Departamental a efectos de armonizar sus contenidos con el presente decreto.

Artículo 49°- Procedimientos. Mientras no se aprueben nuevos procedimientos, se aplicarán para las tramitaciones a que de lugar el presente Plan, los previstos en el Título VIII del Plan Montevideo (Decreto Departamental N° 28.242 del 10 de setiembre de 1998, modificativos y complementarios) y sus respectivas reglamentaciones.

Artículo 50°- La Intendencia de Montevideo reglamentará el presente decreto a efectos de facilitar su aplicación.

Artículo 51°- Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

Montevideo, 17 de Setiembre de 2014.-

VISTO: el Decreto N° 35.228 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 4 de setiembre de 2014 y recibido por este Ejecutivo el 11/09/14, por el cual de conformidad con la Resolución N° 1541/14 de 21 de abril de 2014, se aprueba el Plan Parcial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Goes, su cartografía, fundamentación y exposición de motivos expresados en las Memorias de Información de Ordenación y de Gestión y Seguimiento; se sustituye el texto de los Arts. D. 191, D.209, D.213; D.233.2 del Volumen IV del Digesto Departamental; se incorpora nueva Sección al Volumen IV de dicho Cuerpo Normativo con el texto que se indica; se derogan los artículos D.537.11 a D.537.25 de la Sección XII "Del ordenamiento edilicio en la zona del Barrio Reus al Norte"; se modifica el artículo 11° del Decreto N° 30.565 de 4 de diciembre de 2003, se derogan los artículos 3° a 6° del Decreto 31.436 de 22/11/12, se declaran de interés departamental las actividades en el ámbito del Plan Goes, se comete a esta Intendencia la adecuación de la cartografía del Plan Montevideo y la reglamentación del presente decreto a efectos de facilitar su aplicación;

LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

Promúlgase el Decreto N° 35.228, sancionado el 4 de setiembre de 2014; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a los Municipios C, D y F, al Departamento de Acondicionamiento Urbano, a las Divisiones Espacios Públicos, Hábitat y Edificaciones, Información y Comunicación, a la División Asesoría Jurídica, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a los Servicios Centro Comunal Zonal Nos. 3, 9 y 11 y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

ANA OLIVERA, Intendente de Montevideo.-

RICARDO PRATO, Secretario General.-