



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

INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD

MEMORIAS

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

INTRODUCCIÓN.....	7
PARTE I - MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	9
1.1 CONTEXTO Y ANTECEDENTES DE PLANIFICACIÓN.....	9
1.1.1 CONTEXTO PLANIFICADOR.....	9
1.1.2 ACERCA DEL INSTRUMENTO: INVENTARIO PATRIMONIAL.....	10
1.1.3 EL CENTRO DE MONTEVIDEO: ANTECEDENTES.....	11
1.2 OBJETIVOS.....	12
1.3 ÁMBITO DEL INVENTARIO PATRIMONIAL.....	12
1.3.1 DELIMITACIÓN.....	12
1.3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	16
1.3.3 PROTECCIÓN PATRIMONIAL EXISTENTE.....	34
1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	34
1.4.1 ÁREAS PATRIMONIALES.....	34
1.4.2 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS.....	34
1.4.3 TRAMOS PROTEGIDOS.....	35
1.4.4 ESPACIOS PROTEGIDOS.....	35
1.4.5 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS.....	35
1.4.6 BIENES INMUEBLES.....	35
1.4.7 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL (BID).....	37
1.5 METODOLOGÍA.....	37
1.6 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	38
PARTE II - MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	40
2.1 COMPONENTES DEL INVENTARIO PATRIMONIAL.....	40
2.2 VALORACIÓN PATRIMONIAL.....	41
2.2.1 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN PATRIMONIAL DE SUELO URBANO.....	41
2.2.1.1 ÁREA PATRIMONIAL AVENIDA 18 DE JULIO.....	41
2.2.1.2 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE.....	44
2.2.1.3 ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR.....	48
2.2.1.4 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS.....	52
2.2.1.5 TRAMOS PROTEGIDOS.....	55
2.2.1.6 ESPACIOS PROTEGIDOS.....	57
2.2.1.7 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS.....	57
2.2.1.8 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL.....	58
2.2.1.9 BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL.....	65
2.2.1.10 SÍNTESIS.....	68



2.2.2 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN GENERAL DE SUELO URBANO.....	68
2.2.2.1 ÁREA DE VALORACIÓN URBANO- AMBIENTAL CORDÓN SUR.....	68
2.2.2.2 ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE.....	71
PARTE III - MEMORIA DE GESTIÓN.....	75
3.1 ÓRGANOS DE GESTIÓN.....	75
3.2 PROMOCIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO.....	75
3.2.1 DE LOS PROYECTOS DE DETALLE EN EL ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE.....	75
3.2.2 GESTIÓN Y SEGUIMIENTO.....	75
3.3 VIGENCIA Y REVISIÓN.....	76



ANEXOS

ANEXO 1_ INFORMACIÓN GENERAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

- ANEXO 1_1- ÁREAS PATRIMONIALES Y MHN BID BIM EN MONTEVIDEO_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 1_2- ÁMBITO DEL INVENTARIO_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 1_3- PROTECCIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 1_4- LISTADO MHN BID BIM EP Y OP

ANEXO 2_ ÁREA PATRIMONIAL AV 18 DE JULIO

- ANEXO 2_1- ÁREA PATRIMONIAL AV. 18 DE JULIO_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 2_2- ÁREA PATRIMONIAL AV. 18 DE JULIO_CARTOGRAFÍA_DETALLE
- ANEXO 2_3- ÁREA PATRIMONIAL AV. 18 DE JULIO_FICHAS

ANEXO 3_ ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE

- ANEXO 3_1- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 3_2- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE_CARTOGRAFÍA_DETALLE
- ANEXO 3_3- GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE FICHAS
- ANEXO 3_4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE_FICHAS
- ANEXO 3_5- BIENES GRADO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 3 CENTRO NORTE_FICHAS

ANEXO 4_ ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR

- ANEXO 4_1- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 4_2- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR_CARTOGRAFÍA_DETALLE
- ANEXO 4_3- GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE FICHAS
- ANEXO 4_4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR_FICHAS
- ANEXO 4_5- BIENES GRADO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 3 CENTRO SUR_FICHAS

ANEXO 5_ CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

- ANEXO 5_1- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 5_2- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS_CARTOGRAFÍA_DETALLE
- ANEXO 5_3- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO AVENIDA URUGUAY_FICHAS
- ANEXO 5_4- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO AVENIDA DEL LIBERTADOR_FICHAS
- ANEXO 5_5- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO AVENIDA 18 DE JULIO_FICHAS
- ANEXO 5_6- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO BULEVAR ESPAÑA - PAULLIER_FICHAS
- ANEXO 5_7- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO CHARRÚA Y JUAN PAULLIER_FICHAS
- ANEXO 5_8- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO HUGO PRATO_FICHAS
- ANEXO 5_9- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO YARO_FICHAS
- ANEXO 5_10- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO DON BOSCO_FICHAS
- ANEXO 5_11- CONJUNTO URBANO PROTEGIDO NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA_FICHAS



ANEXO 6_ TRAMOS, ESPACIOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

ANEXO 6_1- TRAMOS, ESPACIOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS_CARTOGRAFÍA

ANEXO 6_2- TRAMOS, ESPACIOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS_LISTADO

ANEXO 7_ BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

ANEXO 7_1- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL_CARTOGRAFÍA

ANEXO 7_2- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL_FICHAS Y LISTADO

ANEXO 8_ BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL

ANEXO 8_1- BIENES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL_CARTOGRAFÍA

ANEXO 8_2- BIENES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL_FICHAS

ANEXO 9_ SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL

ANEXO 9_1- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL_CARTOGRAFÍA

ANEXO 9_2- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 10_ ÁREA DE VALORACIÓN URBANO- AMBIENTAL CORDÓN SUR

ANEXO 10_1- ÁREA DE VALORACIÓN URBANO - AMBIENTAL CORDÓN SUR_CARTOGRAFÍA

ANEXO 10_2- ÁREA DE VALORACIÓN URBANO - AMBIENTAL CORDÓN

SUR_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 11_ ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

ANEXO 11_1- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE_CARTOGRAFÍA

ANEXO 11_2- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE_CARTOGRAFÍA_DETALLE

ANEXO 12_ NORMATIVA URBANA

ANEXO 12_1- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12_2- USOS PREFERENTES_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12_3- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12_4- RETIROS FRONTALES_CARTOGRAFÍA



INTRODUCCIÓN

El Centro de Montevideo y sus áreas de proximidad (Cordón, Barrio Sur, Palermo, Parque Rodó y Tres Cruces) conforman un territorio de referencia a escala departamental, metropolitana, nacional y regional. Si bien se trata de un territorio extenso y diverso, en cuyo interior pueden identificarse áreas con características diferentes, presenta en términos generales muy buenas calidades urbano-ambientales y concentra 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 urbanos: la Avenida Uruguay, la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, o el eje Constituyente - Bulevar España, la calle San José, entre otros. La presencia de numerosos edificios institucionales públicos y privados, con destinos administrativos, culturales, comerciales, financieros, así como las edificaciones destinadas a vivienda y el espacio público, articulan el crecimiento de la ciudad en este sector y conforman un territorio reconocible a escala nacional.

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, con destacados valores históricos y simbólicos. A los efectos de asegurar su sostenibilidad, frente a los procesos de transformación que presenta actualmente esta zona de la ciudad, la identificación, valoración y preservación de su patrimonio arquitectónico y urbanístico resulta un aspecto fundamental.

En ese sentido, se identifican en este ámbito 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 el apartado 1.3.1. En consecuencia, se determina el régimen de gestión que se entiende adecuado para ellos y se aplican las figuras de protección patrimonial que habilitan su preservación.

El presente documento contiene la Memoria del Instrumento de Ordenamiento Territorial definido como **INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD** (en adelante Inventario Patrimonial). Se compone de las siguientes partes:

- Parte I- Memoria de Información
- Parte II- Memoria de Ordenación
- Parte III- Memoria de Gestión
- Anexos

La Memoria de Información contiene los aspectos vinculados con el contexto planificador y los antecedentes normativos en que se enmarca la elaboración del Inventario, los objetivos, las



características del ámbito y las definiciones conceptuales con relación a los criterios de valoración patrimonial.

La Memoria de Ordenación incluye la delimitación y la valoración de los bienes y espacios en Régimen Patrimonial y en Régimen General del Suelo Urbano, a partir de lo cual se presenta la propuesta de catalogación y las normas urbano-territoriales correspondientes.

La Memoria de Gestión contiene definiciones en relación a la promoción, el control y el seguimiento del Instrumento.

Los Anexos Cartográficos¹ y las Fichas Técnicas se organizan de la siguiente forma: el Anexo 1 corresponde a la cartografía de la Memoria de Información y los Anexos 2 al 12 corresponden a la Memoria de Ordenación (cartografías, fichas y listados para cada componente del Inventario).

Finalmente se adjunta el Proyecto de Decreto mediante el cual se promueve la aprobación del Inventario Patrimonial.

La documentación técnica del Inventario se integra además con el Informe Ambiental Estratégico y el Informe de Elaboración y Participación, según lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley Nº 18.308) y su reglamentación para la aprobación de los Instrumentos especiales de ordenamiento territorial.

¹ Contiene el parcelario actualizado a la fecha julio 2024.



PARTE I - MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 CONTEXTO Y ANTECEDENTES DE PLANIFICACIÓN

1.1.1 CONTEXTO PLANIFICADOR

La Intendencia de Montevideo ha profundizado en las últimas décadas el proceso planificador, en particular desde la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo en setiembre de 1998 (Decreto Departamental Nº 28.242) y los procesos de planificación derivada del mismo. En este sentido, en el Artículo D.223.1 de dicho plan, se declaran de interés departamental las actividades de ordenamiento y planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de Montevideo.

El Digesto Departamental en sus Artículos D.178 y D.179 (Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible) define los sistemas de espacios protegidos como el conjunto edilicio y ambiental que son representativos de nuestra identidad colectiva como habitantes de Montevideo, tales como edificios, espacios, zonas, elementos naturales de valor ecosistémico y visuales, restos arqueológicos, etcétera, poseedores de valores patrimoniales y testimoniales objetos de protección. Asimismo, establece entre los lineamientos a seguir, el de atender aquellas áreas centrales poseedoras de valores patrimoniales derivados de su coherencia morfológica y con rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.

El Artículo D. 223.37 del Digesto Departamental define los regímenes de gestión del suelo como “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”. En función de ello se determinan tres regímenes de gestión del suelo en todo el territorio departamental: General, Patrimonial y Específico.

El Régimen Patrimonial se refiere 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. Se aplica tanto en Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Suelo Rural” (Artículo D.223.39 del Digesto Departamental).

Además, se determinan las figuras de protección patrimonial, los criterios de valoración, las condiciones de intervención y demás especificaciones para la regulación y gestión de los bienes y espacios. En términos generales, se tienen en cuenta aspectos vinculados a las características morfológicas y/o tipológicas, la presencia de Elementos Significativos², la integración del bien en su entorno urbano, su importancia como elemento referencial urbano y/o su significado histórico o cultural (Artículo D. 223.234 a 223.243.1 del Digesto Departamental).

² El Art. D. 223.236.1 del Digesto Departamental define los Elementos Significativos como aquellas partes de las construcciones o de su equipamiento que revistan valores testimoniales, sea por la importancia que poseen en la caracterización del edificio, por sus calidades formales, por los materiales en que están realizadas, por su valor ornamental o por su significado histórico o cultural.



Estos criterios de valoración se explicitan en los estudios técnicos que se realizan a través de los correspondientes Inventarios, Catálogos y Listados. Se trata de instrumentos técnicos administrativos que identifican, valoran y proponen el régimen de protección para los predios, edificios, tramos, espacios, objetos y visuales. A su vez, conforman un conjunto coordinado de recaudos que luego deben ser avalados por la Junta Departamental de Montevideo.

En la actualidad, el conjunto de bienes y espacios en el Régimen Patrimonial comprende a: 10 Áreas Patrimoniales (con aproximadamente 5.000 bienes catalogados con alto valor patrimonial), 350 Bienes de Interés Departamental y 4 Bienes de Interés Municipal. Esto totaliza aproximadamente 21.250 padrones. Ver Anexo 1_1 - Áreas Patrimoniales y MHN-BID-BIM en Montevideo (cartografía).

1.1.2 ACERCA DEL INSTRUMENTO: INVENTARIO PATRIMONIAL

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley Nº 18.308), en su 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.

En este sentido, en la normativa departamental se define el Inventario como un instrumento de la 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. (Plan Montevideo, Artículos D.223.47 y D.223.59 del Digesto Departamental).

Por otra parte, desde el ámbito académico se ha definido el rol y el alcance del inventario patrimonial en tanto instrumento de la siguiente manera:

Instrumento técnico-administrativo fundamental para establecer una política de preservación, recuperación y gestión del patrimonio. A escala conceptual, proporciona una herramienta adecuada de diagnóstico y determinación del valor patrimonial de las construcciones y ámbitos de un sector de ciudad, así como para la elaboración de propuestas concretas de protección, intervención y desarrollo en tanto aporta un conocimiento calificado y específico del área en estudio en particular en lo referente a los aspectos arquitectónico-urbanísticos y paisajísticos.



En general un inventario patrimonial puede servir para cumplir múltiples objetivos, en particular para la adjudicación de grados que permiten la protección patrimonial de esos bienes con el fin de aportar al establecimiento de una política de preservación, recuperación y gestión del patrimonio³.

1.1.3 EL CENTRO DE MONTEVIDEO: ANTECEDENTES

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 de ambos instrumentos -Directrices y Plan Montevideo- por medio del Decreto N° 35.214 (14/08/2014) se creó 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; Constituyente entre Santiago de Chile y Barrios Amorín y a las Plazas de Cagancha e Ing. Juan Pedro Fabini.

En consecuencia, en el período 2014-2018 se avanzó en la elaboración del Pre-Inventario Básico del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Avenida 18 de Julio y en el Inventario de Conjuntos Urbanos Protegidos. En este sentido, el presente Inventario Patrimonial incorpora los avances en la catalogación de los bienes y espacios que se encontraban definidos en esas áreas.

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 Departamental⁴ que se aplicaron en el transcurso del proceso para el ámbito del Inventario Patrimonial.

³ Ponte, Cecilia y Cesio, Laura. *Arquitectura y patrimonio en el Uruguay. Proceso de inserción de la arquitectura como disciplina en el patrimonio* (Montevideo: Facultad de Arquitectura, Udelar, 2008), p. 72.

⁴ 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)



1.2 OBJETIVOS

- Promover el desarrollo ambientalmente sostenible del ámbito del Centro y áreas de proximidad, a través de la salvaguarda del patrimonio natural, cultural, histórico, arquitectónico y urbanístico.
- Identificar, valorar, proteger y divulgar, dentro del ámbito del Centro y áreas de proximidad los bienes inmuebles y espacios urbanos que pueden ser incluidos en el Régimen Patrimonial de Montevideo.
- 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.
- Superar los límites de lo monumental e incorporar valores patrimoniales derivados de la coherencia morfológica y rasgos identitarios reconocidos por la comunidad.
- Revertir los procesos de degradación del patrimonio urbano arquitectónico observado en el Centro y áreas de proximidad, optimizando el uso de las capacidades instaladas en la ciudad consolidada en cuanto a infraestructuras y equipamientos.

Objetivos Específicos:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

1.3 ÁMBITO DEL INVENTARIO PATRIMONIAL

1.3.1 DELIMITACIÓN

El ámbito se encuentra ubicado en Suelo Urbano Consolidado según la categorización de las Directrices Departamentales, abarca gran parte del Área Diferenciada “Centro”, un sector del Área Diferenciada “Barrio Sur-Parque Rodó-Palermo” y algunos padrones del Área Diferenciada “La Comercial-Villa Muñoz”. Pertenece al ámbito del Municipio B y de los Centros Comunales Zonal 1 y Zonal 2 y está delimitado por las siguientes vías:

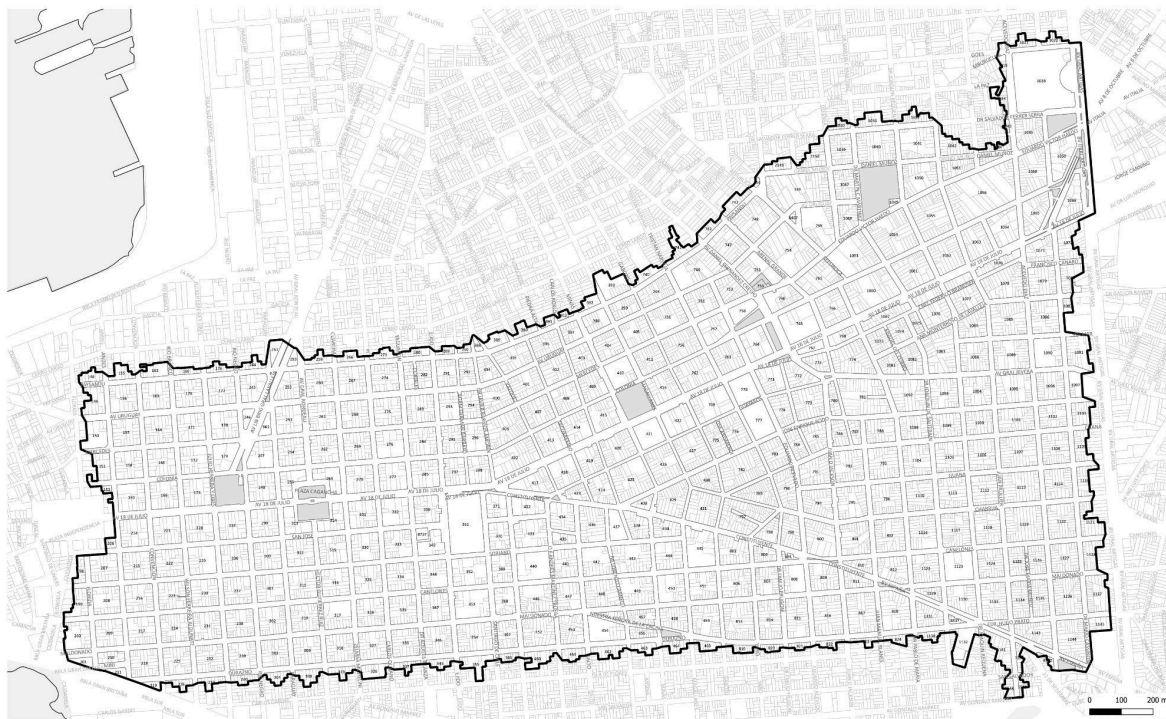


Calle Paysandú (ambos frentes) entre Florida y Democracia excluyendo los padrones N.º 4931 y N.º 4947. Calle Democracia (ambos frentes) entre República y Daniel Muñoz. Calle Daniel Muñoz (ambos frentes) entre Democracia y Defensa. Calle Defensa (ambos frentes) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer 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 Victor 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.

El ámbito de actuación comprende 8.773 padrones y 432 manzanas.

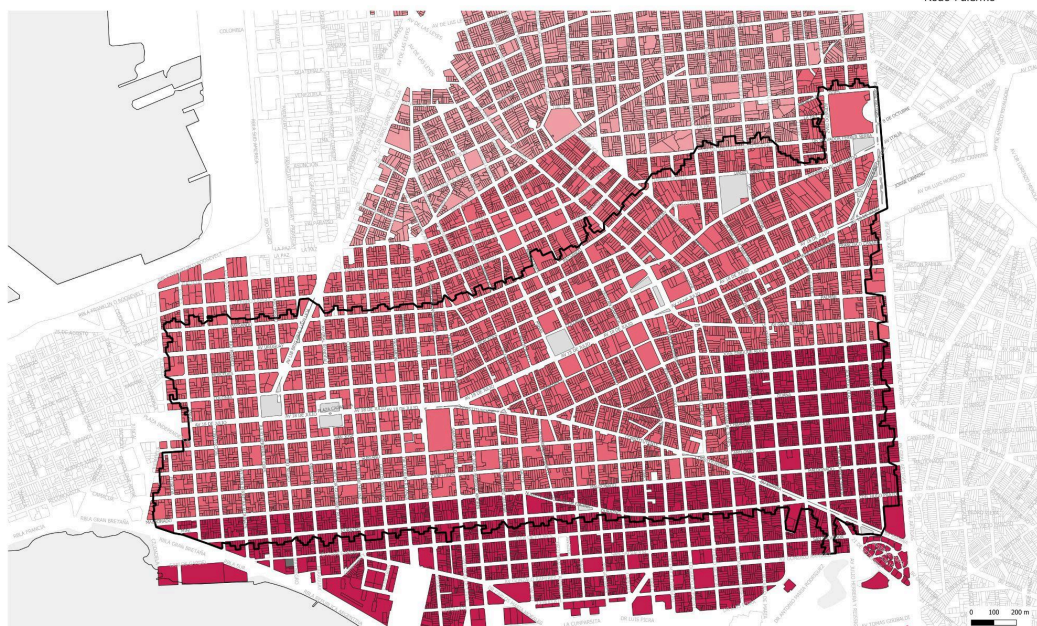


Referencias
Ámbito Inventario Centro
Espacios Libres



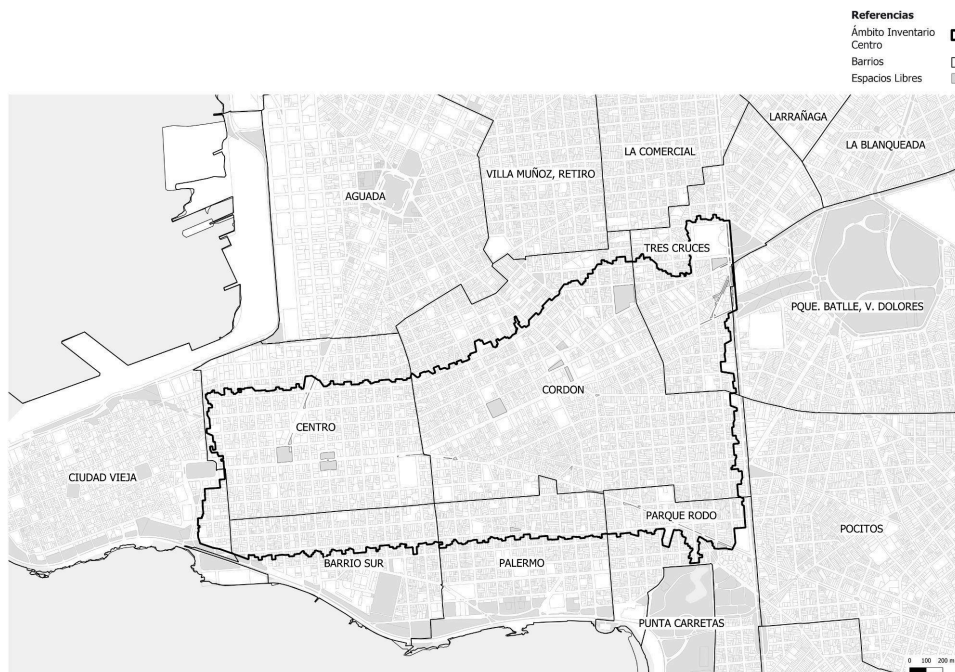
Ámbito del Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad. Fuente: IM-UPP, 2024.

Referencias
Ámbito Inventario Centro
Espacios Libres
Áreas Diferenciadas
La Comercial-Villa
Muñoz
Centro
Barrio Sur-Parque
Rodo-Palermo





Áreas Diferenciadas. Fuente: IM-Montevimap.



Barrios. Fuente: IM-Montevimap.



1.3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ESTRUCTURA URBANA

El sector de la ciudad que hoy denominamos Centro de Montevideo tiene su origen a partir del ensanche del casco colonial luego de la demolición de la muralla⁵. En 1829⁶ se le encargó al Sargento Mayor José María Reyes⁷ la delineación de la Ciudad Nueva en el territorio llamado Campo de Marte, comprendido entre las fortificaciones hasta la línea que separaba las tierras de ejido de la de propios, a la altura de la actual calle Barrios Amorín. El trazado que planteó Reyes mantenía el amanzanado en damero y atendía las particularidades topográficas del nuevo territorio. También respetaba algunas trazas de los caminos de extramuros y planteaba la ubicación jerárquica de plazas. El eje del trazado se encontraba en “la calle Real que va al Cordon” o “continuación de la calle San Carlos (Sarandí)”, actual Avda. 18 de Julio, trazada en línea recta desde la puerta exterior del Mercado (antigua Ciudadela) y siguiendo la loma de la colina hasta el empalme con el Camino de Maldonado (actual cruce de 18 de Julio con Barrios Amorín).⁸



Plano topográfico de Montevideo y la traza de la Ciudad Nueva, J.M.Reyes, 1829. Dibujo de J.M. Besnes Irigoyen, 1836.

El planteo de Reyes se transformó en trazado definitivo, dibujado en 1836, por Juan Manuel Besnes e Irigoyen. De acuerdo a su plano, la Ciudad Nueva fue dividida en 136 manzanas de 100 varas de largo

⁵ El 24 de agosto de 1829 la Honorable Asamblea General Constituyente y Legislativa del Estado Oriental aprobó la ley tendiente a demoler las fortificaciones coloniales.

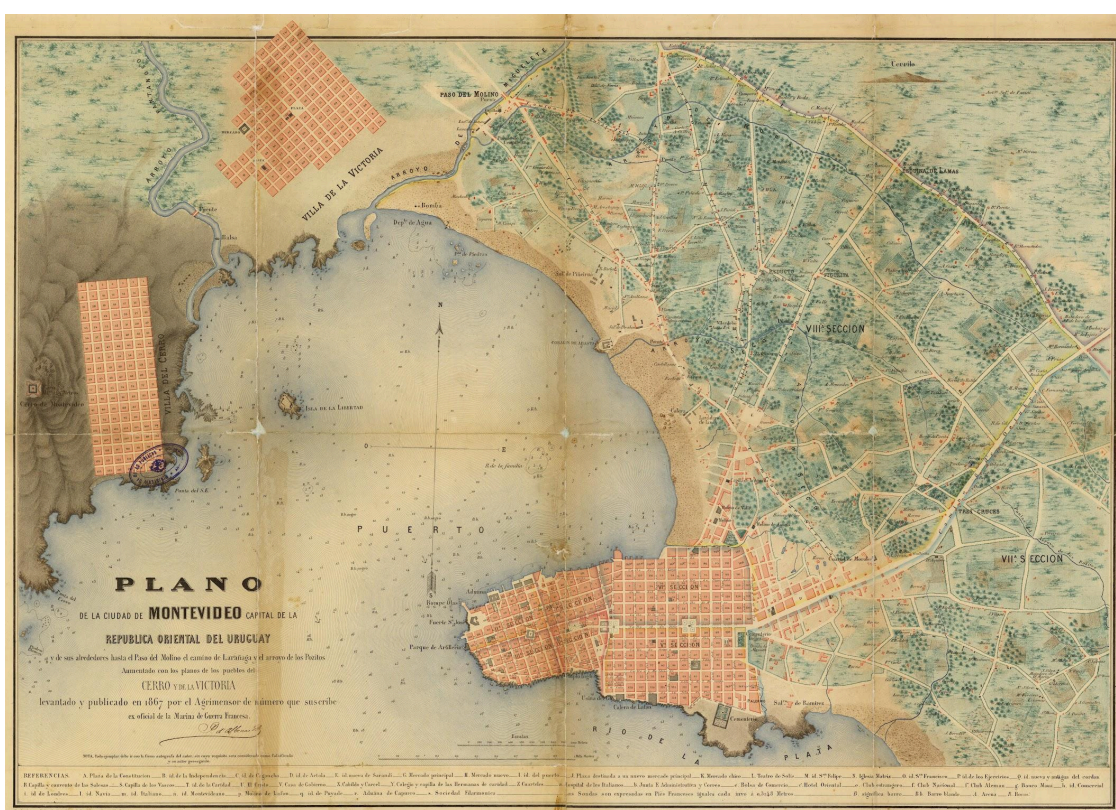
⁶ El 26 de octubre el ministro de la Guerra Gral. Fructuoso Rivera comunicó la orden para el nuevo trazado al Jefe del Estado Mayor del Ejército Juan Antonio Lavalleja.

⁷ José María Reyes (Córdoba del Tucumán, 1803 - Montevideo, 1864) fue un militar y geógrafo argentino de destacada actuación en Argentina y la Banda Oriental.

⁸ Carmona, Liliana y Gómez, María Julia. *Montevideo. Proceso planificador y crecimientos* (Montevideo: UCPC, FARQ - SAU, 1999), pp. 19-21.



en dos partes: la primera desde el límite de la ciudad antigua (hoy calle Ciudadela) hasta la actual calle Florida, la segunda, desde ésta hasta el ejido de la ciudad. Hasta esa fecha el crecimiento fue lento, reducido a la línea de la calle principal. Entre 1843 y 1851 como consecuencia de la Guerra Grande, el sistema defensivo de la ciudad sitiada se extendió hasta las proximidades de los límites de la Ciudad Nueva⁹. Esta ciudad recibe un gran flujo inmigratorio. Una vez terminada la guerra, la ciudad dispersa, construida por el Sitio de Montevideo -Villa de la Restauración, hoy barrio de la Unión, el puerto de la bahía de Buceo y las chacras del Miguelete, el campamento del Cerrito y la villa por el camino de los Propios- inicia un proceso de desintegración, en la medida que las funciones allí desarrolladas se centralizan en la ciudad de Montevideo¹⁰. Estos asentamientos se incorporan a la estructura urbana luego de firmada la paz, modificando la imagen y el carácter de la ciudad.



Plano de Montevideo y sus alrededores hasta el Paso Molino, el camino Larrañaga y el arroyo de los Pozitos (sic), aumentado con los planos de los Pueblos del Cerro y de la Victoria, P. D'Albenas, 1867.

La ciudad evoluciona rápidamente y hacia finales del siglo XIX, el esquema de Montevideo constituido por la antigua ciudad colonial y la Ciudad Nueva había adquirido una lógica muy distinta a la de los trazados originales rigurosos diseñados desde el Estado, dando paso a una compleja y desorganizada estructura urbana que las incluía pero desbordaba los límites proyectados. El contexto político y

⁹ Barrios Pintos, Aníbal. *La Ciudad Nueva. El Centro de Montevideo. Los barrios de Montevideo* (Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2001), pp. 15-16.

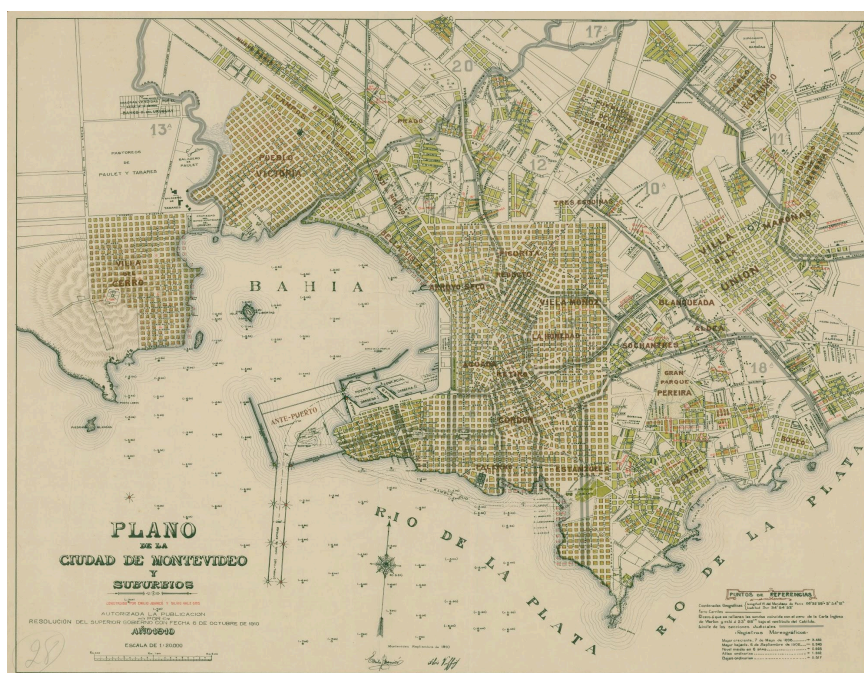
¹⁰ Altezor, Carlos y Baracchini, Hugo. *Historia urbanística y edilicia de la ciudad de Montevideo* (Montevideo: 1971).



económico basado en principios liberales favoreció la generación de una extensión urbana por yuxtaposición de fraccionamientos, que concluyó en una ciudad con un crecimiento desordenado. En estas sucesivas extensiones se fueron incorporando una serie de núcleos urbanos próximos como Cordón y Aguada, siguiendo un crecimiento lineal a partir de la Avenida 18 de Julio y de otras trazas asociadas a caminos y vías (Ejido, Constituyente, Fernández Crespo, etc.).

Desde fines del siglo XIX hasta el primer cuarto del siglo XX, como consecuencia de la impronta europea y con una aspiración de modernidad, en Montevideo se sucedieron planes como el Plan de Embellecimiento y Ensanche de Montevideo de Edouard André (1891) con influencias de propuestas para París como el Plan de Haussmann y su sistema de parques. En Montevideo se desarrollaron diferentes actuaciones: Plan Maillart (1887), Concurso Internacional de Proyectos para el Trazado General de Avenidas y Ubicación de Edificios Públicos de Montevideo (1911), Plano Regulador de Montevideo (1912), Rambla Sur (1925) y Plan Fabini (1928).¹¹

A partir de estas acciones y planes y como respuesta al desarrollo desorganizado, se establecieron una serie de disposiciones legales para mejorar la higiene y la localización industrial y otras leyes destinadas a la fijación de límites urbanos. Con relación a ellos surgió, a partir de un decreto de fecha 31 de agosto de 1878, la creación de un bulevar de circunvalación de la ciudad de Montevideo de 50 metros de ancho, el actual Bulevar Artigas, que tenía como objetivo delimitar la Ciudad Novísima que se consolidaría a partir de los límites de la Ciudad Nueva hasta el proyectado bulevar. En este período, la ciudad se fue desarrollando bajo muy diversas modalidades de concreción de la edificación sobre el territorio.



Plano de Montevideo y suburbios, Juanicó y Valz, 1910. Se observa el trazado del Bulevar Artigas.

¹¹ Alemán, Laura. *Hilos rotos. Ideas de ciudad en el Uruguay del siglo XX*. (Montevideo: Casa editorial HUM, 2012), p. 52.



Centro

Con una particular concentración en el Centro -aunque fue un fenómeno que se extendió a toda el área central de la ciudad-, se implantaron las expresiones arquitectónicas de una nueva sociedad cosmopolita y europeizada, a través de la realización de edificios públicos representativos, edificios para renta y residencias suntuosas. En todos, la abundancia ornamental era habitual así como el manejo ecléctico de repertorios formales de distintas épocas y líneas estilísticas. A partir de la segunda década del siglo XX se comenzó a producir un importante cambio tipo-morfológico en la arquitectura con el desarrollo de la edificación en altura, en general a través del programa vivienda para renta. Dentro de este proceso la arquitectura moderna se integró en el área central de la ciudad con edificios que aspiraban a desligarse en términos de imagen formal de la arquitectura historicista y ecléctica de la etapa anterior, en general con posturas moderadas, como por ejemplo el art déco. La calidad arquitectónica y la coexistencia armónica de edificios de distintos períodos, estilos y formalizaciones ha sido una característica de la complejidad y riqueza de la imagen urbana del ámbito.

La Ley de Propiedad Horizontal del año 1946 tuvo como objetivo ampliar la posibilidad de acceso efectivo a la propiedad inmueble. Como resultado de esto se incrementó una radical sustitución tipológica con edificación en altura -y con el consecuente cambio morfológico- en las áreas centrales y costeras próximas (Centro, Cordón y Pocitos)¹², que con variantes en la calidad de diseño y de la construcción continuó en las décadas siguientes. En las dos décadas finales del siglo XX se inicia un proceso de sostenido deterioro de la calidad ambiental y urbana del Centro, fundamentalmente como resultado de un desplazamiento de las actividades comerciales más relevantes hacia otros sectores de la ciudad. Desde la década de 1990, desde la administración y la academia, comenzaron a surgir iniciativas tendientes a recuperar el área, desarrollar su potencialidad y revertir las desacertadas actuaciones anteriores, algunas de las cuales se mencionan más adelante diferenciadas por sector.

En la actualidad, a pesar de la introducción de edificaciones que responden a diferentes modelos tipo-morfológicos, el tejido predominante en el ámbito presenta la estructura regular que aporta el damero, con orientación Norte-Sur, Este-Oeste y la manzana tradicional de 100 metros de lado. Las alturas mayores (con más de 27 metros) se concentran sobre los principales estructuradores viales (Avenida 18 de Julio, Avenida De Libertador Brigadier General Juan Antonio Lavalleja, Constituyente y Bulevar España). El resto del tejido presenta en general diversas tipologías residenciales, individuales y colectivas, de altura variable, construidas en distintos períodos afiliadas a distintas modalidades arquitectónicas, lenguajes y estilos.

Los usos predominantes que presenta el ámbito son el habitacional, comercial, administrativo,

¹² *Guía arquitectónica y urbanística de Montevideo*, eds. Intendencia de Montevideo, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte, Agencia Española de Cooperación Internacional (Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2010), p. 18.



cultural, productivo, servicios públicos, etc. En la zona existe una proporción muy baja de padrones desocupados, que no llega al 1%.¹³

Se registra una clara diferenciación entre las actividades de planta baja y las plantas altas, en particular en las áreas de Centro y Cordón y sobre los principales estructuradores.

En el ámbito se reconocen diversos niveles de conservación de los edificios. En ese sentido, también se identifica una distinción entre las plantas bajas, en general con mayores intervenciones y modificaciones que en las plantas altas.

Desarrollos diferenciales dentro del ámbito

Las Avenidas 18 de Julio, Uruguay y del Libertador Brigadier General Juan Antonio Lavalleja (antes Agraciada), conforman ambientes urbanos caracterizados de manera singular dentro del tejido con diferentes desarrollos a lo largo del tiempo.

La Avenida 18 de Julio, creada como principal eje y espacio estructurador de la Ciudad Nueva, se integró a la Ciudad Novísima a partir de su prolongación sobre el original Camino a Maldonado. Posee una concepción jerárquica, que se distingue en el damero por su mayor ancho, y vertebró un sistema de espacios públicos y plazas surgidos de diferentes maneras y en distintos momentos: Plaza de la Independencia, Plaza Juan P. Fabini, Plaza de Cagancha, Explanada Municipal, Plaza de los Treinta y Tres, Explanada de la Universidad, plazoleta frente al Banco Hipotecario y el remate en el Parque Batlle.



Avenida 18 de Julio y Plaza Cagancha. Vista desde 18 de Julio esquina Paraguay. Año 1923. Archivo CDF.



Peatonalización de Avenida 18 de Julio. Año 2022. Fotografía IM Verónica Caballero.

La normativa municipal que estableció el impuesto a la edificación inapropiada de 1926 permitió la construcción de edificios en altura adheridos a las tendencias modernas. Además, el decreto de altura obligatoria de la edificación contribuyó a consolidar una lectura unitaria. Las marquesinas, la cartelería comercial y el arbolado definieron su escala peatonal. Como se mencionó, las nuevas

¹³ De acuerdo al relevamiento realizado en el año 2021 en el marco de este Inventario los padrones desocupados son 68 de un total de 8779.

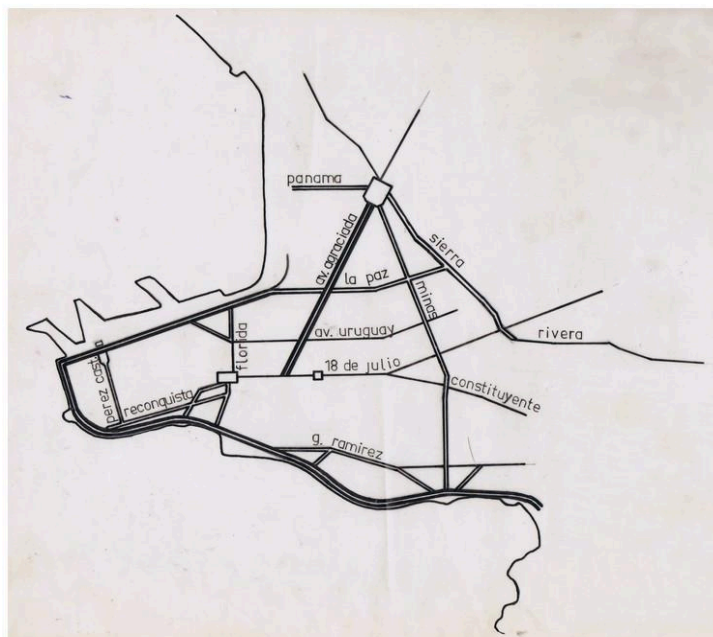


centralidades comerciales y administrativas que surgieron en las últimas décadas en Montevideo provocaron su deterioro y el decaimiento de su importancia como eje de la vida social y comercial de la ciudad. Sin embargo, continúa siendo un espacio de festejo y expresión ciudadana¹⁴. En las últimas décadas ha existido una preocupación por revitalizar la Avenida 18 de Julio con distintas propuestas -aunque no todas concretadas- para revalorizar el espacio público, mejorar su calidad ambiental y movilidad. Por ejemplo, el acondicionamiento de veredas e iluminación, plantación de nuevo arbolado, mantenimiento de plazas, ordenamiento de las marquesinas y cartelería de locales comerciales, peatonalización los fines de semana, etcétera. La aspiración de que 18 de Julio recupere su significado y sea un lugar de encuentro para la ciudadanía continúa vigente.

La Avenida Uruguay es la otra vía que se distinguió por su mayor ancho en la materialización del trazado de la Ciudad Nueva. Este hecho era el reflejo de su posición privilegiada en la geografía, al Norte de la cuchilla, y su coincidencia con la ubicación del ingreso más importante a la Ciudad Vieja, el Portón de Pedro. Consecuentemente, a lo largo de toda su historia sobre esta avenida se localizaron edificaciones relevantes por su destino, su diseño y la calidad de su construcción. En el primer tramo, son ejemplo de esto: el Palacio Buxareo (Embajada de Francia en Uruguay) (Ing. Andreoni, 1884), la Asociación Rural del Uruguay (Ing. de Arteaga, Pastoriza & Cía, 1903), el edificio Mateo Brunet (Arq. Tosi, 1920), el Departamento de Préstamos Pignoraticios del Banco de la República (Arq. Debellis, 1950) y el Palacio Marexiano (Arq. Perotti, 1910). Consistentemente, la Avenida Uruguay en su época de esplendor contó con un equipamiento y mobiliario urbano de singular calidad, que se materializaba en sus luminarias sobre columnas escultóricas de hierro fundido, sus pavimentos de losas de granito y el emplazamiento de jacarandás en el ornato de sus veredas.

La Avenida del Libertador Brigadier General Juan Antonio Lavalleja (antes Avenida Agraciada), surgió como propuesta desde el Plan Moretti (1915) y fue retomada por el Plan Fabini (1928) con el ensanche y prolongación de la avenida desde el Palacio Legislativo a la Av. 18 de Julio. Si bien se origina con un trazado original de inspiración decimonónica basado en el Plan Haussmann para París, dentro del ámbito de estudio, la Avenida Agraciada se consolidó 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. Entre otros, son ejemplo de esto: el edificio Agraciada (ex-Pluna) (Arq. Canale, 1950), el edificio sede del Banco de Seguros del Estado (Arqs. Arbeleche y Dighiero, 1940), el edificio 14 de Mayo (Arq. Canale, 1947), el edificio Lincoln (Arq. Fernández Lapeyrade, 1948), el edificio Automovil Club del Uruguay (Arqs. Mazzara y Nuñez, 1945), el Centro Militar (Arqs. Arbeleche y Canale, 1942) y el edificio sede de ANCAP (Arq. Lorente Escudero, 1944-48).

¹⁴ Carmona, Liliana. En: *Guía arquitectónica y urbanística de Montevideo*, eds. Intendencia de Montevideo, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte, Agencia Española de Cooperación Internacional (Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2010), p. 59.



Plan Fabini. Interpretación gráfica del Plano General aprobado por unanimidad en sesión del 18 de octubre de 1927.
D. de O.M., D. de A. Sección Topografía. Instituto de Historia, FADU, Udelar.

Como resultado del trazado original de la Ciudad Nueva y particularmente de su evolución posterior, la Avenida 18 de Julio -declarada como Área Patrimonial en el año 2015- separa dos sectores que hoy reconocemos por su valor patrimonial en el ámbito central: Centro Norte y Centro Sur. En ambos sectores existe una yuxtaposición y diversidad de programas, escalas, tipologías, períodos y corrientes arquitectónicas. Sin embargo, también presentan diferencias vinculadas especialmente a su ubicación geográfica, a la evolución histórica de su trazado y a la implantación de destinos y edificaciones.

Por ejemplo, Centro Norte tiene una presencia importante de residencias suntuosas construidas entre fines del siglo XIX y primeros años del XX, cuando el Centro comenzó a valorarse como lugar atractivo para residir. Este fenómeno era el natural correlato de lo que sucedió en la Ciudad Vieja anteriormente, donde el sector Norte también fue el preferido por los sectores privilegiados de la sociedad. Asimismo, en este sector se ubicó la Avenida Agraciada (hoy Libertador), eje relevante desde el punto de vista urbano, arquitectónico, paisajístico y simbólico.

Por otro lado, el territorio ubicado al Sur de 18 de Julio en términos geográficos tuvo inicialmente una situación relativamente desfavorable debido a su cercanía con la costa y a la pendiente del terreno en esa dirección. Asimismo, la trama urbana del Centro Sur, tanto en su diseño original como en su desarrollo posterior no ha presentado singularidades notables, respetando el damero con una isotropía notable en el tratamiento del espacio amanzanado y del viario. Sin embargo, se produce un punto de inflexión en este sector cuando, a principios del siglo XX, en la sociedad surge un creciente interés por el uso y el afincamiento en las zonas costeras. Ese cambio en la valoración de la costa y la creciente importancia de 18 de Julio, influyeron en la densificación de la zona y, particularmente a partir del segundo cuarto del siglo XX, en la consolidación de un modelo de edificación en altura y una mayor presencia de arquitectura vinculada a las corrientes modernas.



Palacio Marexiano. Av. Uruguay y Río Negro.
Arq. Eusebio Perotti, 1910.

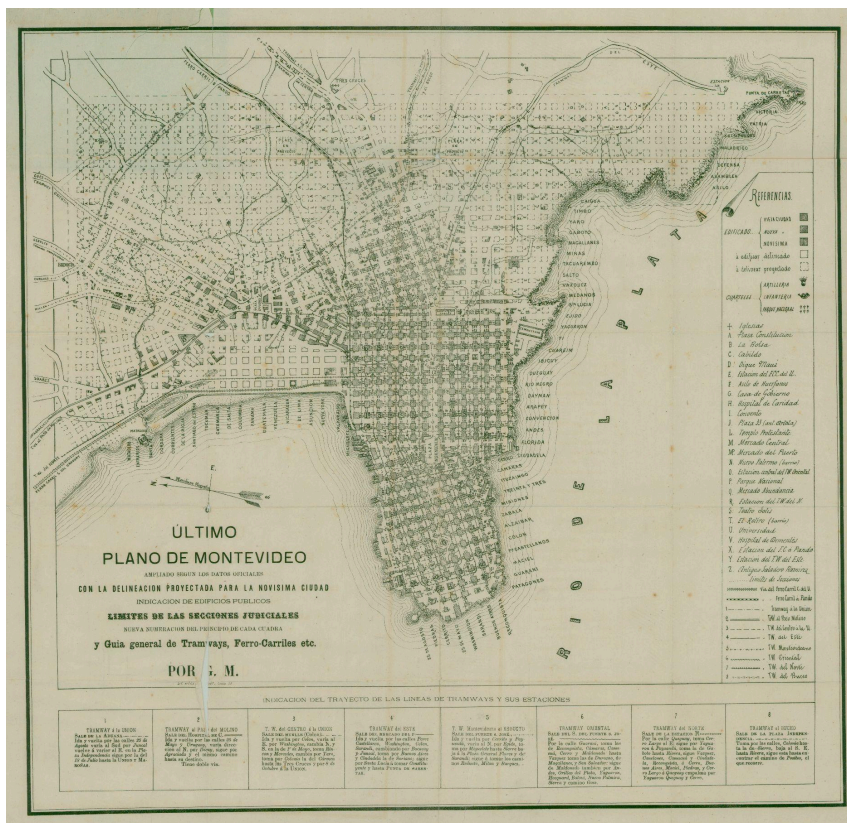


Edificio San José. San José 979. Arqs. Julio Etchebarne y
Elías Ciurich, 1934-36.

Cordón

El barrio **Cordón**, situado al Este del Centro, presenta particularidades en su desarrollo y su configuración actual. Este sector de la ciudad debe el nombre a sus orígenes en la época colonial.

Como se mencionó, el área anexa a la Ciudad Vieja que se extendía hasta el ejido era denominada Campo de Marte, donde luego se desarrolló la Ciudad Nueva. Más allá del Campo de Marte se encontraban los “propios” del Cabildo (las dehesas para pastura del ganado común, según preveían las leyes de Indias). En 1750 se trazó una demarcación con un “cordón de mojones” en la línea del ejido que separaba el Campo de Marte de los propios para delimitar ambos territorios. Esto dio origen al nombre de Cordón con el que se conoce actualmente a ese sector de la ciudad, donde se iniciaba la denominada Ciudad Novísima.



Plano de Montevideo con la delineación proyectada para la Ciudad Novísima, 1877.

Ya a finales del siglo XVIII y comienzos del XIX residían en ese sector un número importante de personas. Sin embargo,

toda esa población, y algo más que aumentó del año 3 al 6, hasta la venida de los ingleses (1807) fue destruída en su mayor parte por los fuegos, ya de las baterías de la plaza, y ya de los ingleses que la asediaban. Las casas que se salvaron de aquel estrago, empezaron a ser demolidas por los anglicanos para despejar el campo, consumándose su demolición en el gobierno de Elío, convencido de la necesidad del despejo completo de toda la planicie para la defensa de la plaza. Si algo quedó de sus ruinas, desapareció en la Guerra de la Independencia, del año 11 al 14.¹⁵

Luego de consolidada la paz a partir de 1828, el Cordón fue recuperándose como centro de convivencia vecinal. En 1834 se crea la plaza de Artola que a partir de 1856, año en que se instala allí el mercado de frutos, pasó a llamarse “Plaza de los Treinta y Tres”. Un decreto de 1861 estableció que Aguada y Cordón pasaran a ser integrantes de la Ciudad Nueva. Su delineación se realizó en 1867 por el Ing. Antonio M. Dupart, Director de la Inspección Científica Municipal, con el amanzanamiento desde la calle Ejido hasta la playa de Ramírez y desde el Camino de la Unión -hoy 18 de Julio- hasta el Mar, denominado “Plano para el ensanche de la parte Sur de la Ciudad Nueva de Montevideo”. En

¹⁵ De María, Isidoro. *Montevideo Antiguo: tradiciones y recuerdos. V.1.* (Montevideo: Ministerio de Instrucción Pública y Previsión Social, 1957).



1938 la Oficina Técnica del Censo Municipal de Montevideo fijaba los límites para el barrio Cordón: al Oeste, la calle Médanos (actual Javier Barrio Amorín); al Sur, las calles Isla de Flores, Gaboto y Durazno; al Este, la calle Joaquín Requena; y al Norte, las calles Monte Caseros (vía del Ferrocarril), La Paz, Gaboto y Miguelete hasta la citada Médanos.

A diferencia de la Ciudad Vieja y de la Ciudad Nueva, en los trazados urbanos que fueron delineando este territorio, si bien se procuró continuar con el mismo modelo de manzana y viario, en la definición de los distintos sectores se mantuvo la traza y se dio continuidad a significativos caminos que preexistían. De allí derivan, por ejemplo, el trazado de la Avenida Fernández Crespo (Camino de Sierra), la calle Constituyente (Camino de la Estanzuela) y la Avenida Rivera (camino sin denominación identificada).



Plaza de los Treinta y Tres Orientales. Al fondo: edificio Pollio. Año 1926. Archivo CDF.



Edificio de la Universidad de la República. Avenida 18 de Julio y Tristán Narvaja. Archivo CDF.

La evolución de la zona con el correr de los años provocó cambios en la conformación urbana y se construyeron importantes edificios públicos y privados que contribuyeron a su desarrollo.

En la zona se combina el programa residencial con el cultural e institucional. Dentro de un tejido edificado muy homogéneo materializado originalmente en base a “casas estándar”, se produjo ya muy tempranamente y durante buena parte del siglo XX la implantación de una serie de edificios y destinos muy relevantes para toda la ciudad, a manera de “elementos primarios”, en el sentido definido por Aldo Rossi¹⁶. Entre ellos se destacan edificios destinados a la educación como la sede central de la Universidad de la República (Arqs. Aubriot y Geranio, 1911), el edificio del Instituto Alfredo Vázquez Acevedo (Arq. Jones Brown, 1911), el edificio para la Scuola Italiana -actual Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación- (Ing. Andreoni, 1907), el edificio central de la actual Facultad de Psicología (c.1930), el Liceo Francés -actual Facultad de Artes- (Arq. García Arocena, 1938). También edificios para usos culturales como la Biblioteca Nacional (Arq. Crespi, 1937), el teatro Stella d'Italia (Ing. Andreoni, 1894), el teatro El Galpón -ex-cine Grand Palace- (1949) y el Cine Censa (1953). Asimismo, importantes edificios que albergan entidades públicas y privadas con diversos

¹⁶ Rossi, Aldo. *La arquitectura de la ciudad* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1971), p. 90.



programas como el Dispensario de la Liga Uruguaya contra la Tuberculosis (Arq. Tosi, 1907), el Cuartel de Bomberos (Arq. Campos, 1922-30), el Ministerio de Salud Pública -ex-Instituto Profiláctico de la Sífilis- (Arqs. Veltroni y Lerena Acevedo, 1925), el Instituto de Jubilaciones y Pensiones Civiles (Arqs. Arbeleche y Canale, 1937), el edificio 19 de Junio del Banco de la República (Arq. Aroztegui, 1946-1960), el CASMU I (Arqs. Altamirano, Villegas Berro y Mieres, 1949), el Banco Hipotecario del Uruguay (Arqs. Acosta, Brum, Careri y Stratta, 1956) y el Banco de Previsión Social (Arqs. Payssé Reyes y Chappe, 1957-1975).¹⁷

Con respecto a la arquitectura residencial, a partir de aquella matriz de “casas estándar” que predominó en la mayoría de este territorio y que se materializó con múltiples variantes de la tipología, se produjo un paulatino y puntual proceso de sustitución por edificaciones de mayor densidad. Este proceso tuvo una concentración significativa sobre la Avenida 18 de Julio. De este modo, hoy coexisten “casas estándar” que datan de finales del siglo XIX y principios del XX -manteniendo en muchos casos su estructura original-, edificios de renta de baja y media altura, hasta llegar a las diferentes etapas y versiones de edificaciones en altura promovidas fundamentalmente a partir de la Ley de Propiedad Horizontal.

En relación a los espacios públicos existentes en el ámbito, si bien su dotación es limitada, presentan un destacado valor por su dinámica y uso. Históricamente, el espacio público más relevante es la Plaza de los Treinta y Tres, declarada Monumento Histórico Nacional en 1975. Su origen como plaza de mercado se remonta a 1833 y su definición como plaza pública, bajo el nombre de Plaza de Artola, a 1855. Su diseño ha sido modificado en varias ocasiones, habiéndose perdido entre esos cambios el diseño de Edouard André en el marco de su proyecto para los espacios públicos de Montevideo de 1891. Desde el punto de vista simbólico, la relevancia de este espacio se ejemplifica al ser recordado como lugar de encuentro entre Albert Einstein y Carlos Vaz Ferreira el 24 de abril de 1925.

Luego de mucho tiempo sin la generación de nuevos espacios públicos, en 2009 se inauguró el Parque Gral. Líber Seregni en la manzana que conforman las calles Daniel Muñoz, Dr. Martín C. Martínez, Eduardo Víctor Haedo y Dr. Joaquín Requena, en el predio de la antigua Estación Central de Tranvías de la Sociedad Comercial de Montevideo. Este espacio se ha constituido en dinamizador del barrio y marco de desarrollo de diversas actividades.

En un plano diferente y extraordinariamente relevante a nivel de toda la ciudad, la realización de la Feria de Tristán Narvaja los días domingos constituye un importante punto de encuentro e interés para residentes de Montevideo y turistas.

¹⁷ Ver Anexo 1_4 Listado MHN, BID, BIM, EP y OP.



Feria de Tristán Narvaja. Fotografía: IM, Martín Atme.



Parque Gral Liber Seregni. Fotografía: Arq. E. Casella.

Esta zona incluye también un amplio sector de Tres Cruces, paraje de quintas a principios del siglo XIX, y de saladeros en los comienzos de la época republicana, sitio histórico de Montevideo donde Artigas dictó las Instrucciones en el Congreso celebrado en la chacra de Manuel Sainz Cavia. Tres Cruces fue uno de los primeros lugares donde la primera inmigración proveniente de Canarias, Navarra, Piamonte, País Vasco, se asentó ya constituida la República para trabajar como peones de chacras, de hornos o saladeros, en el sector artesanal o como dependientes de comercios.¹⁸

Actualmente, es una zona estratégica de la ciudad donde confluyen tres grandes arterias de tránsito: Av. 18 de Julio, Bv. Gral. Artigas y Av. 8 de Octubre. Allí se erige desde 1994 la terminal de ómnibus y shopping Tres Cruces, que transformó profundamente la zona y generó una nueva subcentralidad.

Está conformada por un tejido mixto de pequeños y grandes padrones donde coexisten construcciones de uso productivo, comercial, educativos, de salud y habitacional. Conviven, por un lado, calles de carácter barrial por su poco tránsito y profuso arbolado, rodeadas de viviendas tipo *estándar*, sin retiro y de fachada continua. Por otro lado, calles transitadas y de usos mixtos con construcciones de mayor escala.

Otro sector que tiene características singulares dentro del área de Cordón es el triángulo delimitado por el cruce de tres vías históricamente importantes para el transporte y la movilidad de la ciudad: las calles Juan D. Jackson, José E. Rodó (integran la Red urbana de conexión interzonal) y Constituyente (integra la Red urbana de conexión departamental).

El sector delimitado entre estas calles tiene particularidades que lo distinguen notoriamente de estas vías transitadas, de su entorno y también de la trama general. Son sus características más relevantes: una trama vial no ortogonal, un parcelario de dimensiones reducidas, un ancho menor en calles y veredas, la ausencia -en general- de arbolado público y la predominancia de edificaciones destinadas a vivienda sin retiros y de baja altura.

¹⁸ Barrios Pintos, Aníbal y Reyes Abadie, Washington. *Los Barrios de Montevideo. El Cordón*. (Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, 1990), p. 7.



En la cuña entre las calles Yaro y Dr. Emilio Frugoni se ubica la Plaza Vladimir Roslik, único espacio abierto público en la zona. Pese a no tener un diseño y un equipamiento acorde, es apropiado y constituye un lugar de reunión y esparcimiento para las personas que habitan en la zona.

Barrio Sur - Palermo

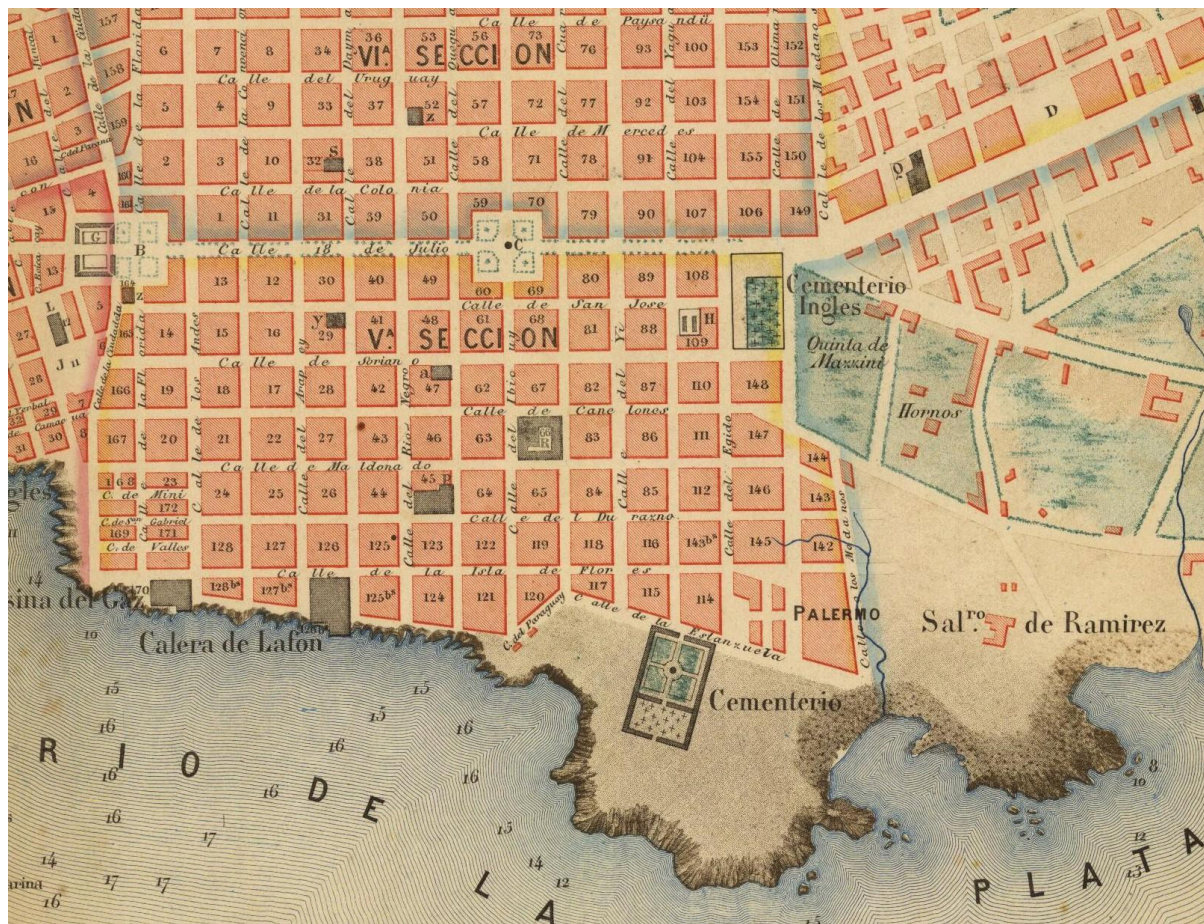
El ámbito de estudio incluye una serie de manzanas en torno a las calles Maldonado y Durazno de los Barrios Sur y Palermo, que conforman el límite hacia el Sur. Este es un espacio difuso donde coexisten características de esos barrios con el extremo Sur del Centro y el Cordón. Esto fue visualizado en su momento en el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur, donde se fija como límite la calle Maldonado, en la medida que “presenta menor densidad comercial de servicios que Canelones, Soriano y San José, participa de muchas de las características ambientales del Barrio Sur, aunque más permeada por las características del Centro. Se detecta a su vez un cambio en la calidad de las edificaciones y una menor diversidad en el uso del suelo.”¹⁹

Luego de las modestas implantaciones que eran la respuesta a la visión desfavorable que tenía la sociedad del lado Sur de la ciudad, la zona se desarrolló a partir del aumento en el número de inmigrantes que llegaron a la ciudad desde mediados del siglo XIX. En ese contexto, se produjo una expansión notable de ventas de terrenos urbanos y suburbanos cuya población saltó, en cifras absolutas, de 57.916 habitantes en 1860 a 111.578 en 1869. Aumenta la especulación inmobiliaria, se adopta el sistema de remate de tierras en base a largas facilidades de pago y un monto asequible a la baja clase media. Se realizan amanzanamientos y loteamientos en distintos sectores de la ciudad²⁰.

En ese contexto se originan el Barrio Sur, contiguo al Cementerio Central, y al Este, el barrio Palermo. La “Nueva Ciudad de Palermo” figura inscrita contigua al Cementerio Central (construido en 1835) en el plano editado por Mege y Williams de 1862 y en los del Ing. Pablo Neumayer en 1865 y del Agr. Pedro D’Albenas en 1867.

¹⁹ Intendencia de Montevideo. *Memoria informativa Plan Especial de Ordenación y Recuperación urbana del Barrio Sur*. (Montevideo: Intendencia de Montevideo. 2019) En: <https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/planes-especiales-yo-patri-moniales/plan-especial-de-ordenacion-y-recuperacion-urbana-del-barrio>

²⁰ Barrios Pintos, Aníbal. “Proceso de formación de los Barrios”. En: *250 años de Montevideo*. (Montevideo: Comisión de actos conmemorativos del proceso fundacional de Montevideo, 1980).



Plano de Montevideo (recorte) actual Centro, Barrio Sur, Palermo y Parque Rodó, P. D'Albenas, 1867.

La población originaria del Barrio Sur y de Palermo se conformó en su mayoría con inmigrantes o descendientes de personas esclavizadas que encontraron allí la posibilidad de acceso a la vivienda en las casas de inquilinato y los conventillos. Con el correr de los años el barrio se fue densificando y la Ley de Propiedad Horizontal (1946) provocó el incentivo en la construcción de viviendas colectivas y conjuntos que se integran armónicamente al barrio. Esta zona de la ciudad ha adquirido características propias a través de expresiones culturales como el candombe y los ritmos afro que afirman un fuerte sentimiento de pertenencia por parte de una cantidad numerosa de habitantes del lugar.²¹

²¹ Intendencia de Montevideo. *Plan Especial Barrio Sur*. (Montevideo: IMM, Junta de Andalucía, 2014), pp. 11-17.



Calle Río Branco (hoy Ferreira Aldunate) vista desde la calle Durazno. Año 1920. CDF



Conventillo Medio Mundo. Año 1979. CDF

El barrio ha sufrido un proceso de deterioro, intensificado en la época de la dictadura con el vaciamiento y pérdida de muchos edificios que formaban parte de su patrimonio, por ejemplo el Conventillo Medio Mundo²² y la mayor parte del conjunto Barrio Reus al Sur²³.

Sin embargo, entre las décadas de 1980 y 1990 se revalorizaron los aspectos culturales, históricos y patrimoniales de la zona. Se determinó un Área de Protección y un área de proximidad patrimonial, dando inicio al anteproyecto del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur en el marco de la planificación derivada del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo.

En el barrio aún sobreviven un número importante de edificios de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, en su mayoría de uso residencial. Se destacan las viviendas de tipología *estándar* y viviendas colectivas asociadas a la modalidad art déco en general de tres o cuatro plantas. Los edificios en altura en la zona están ubicados principalmente sobre la rambla. Por lo tanto no se han perdido las características originales del barrio.

²² Inmueble de inquilinato construido en 1885 en la calle Cuareim 1080. Declarado Monumento Histórico Nacional, desafectado en 1977.

²³ Viviendas de inquilinato financiadas por el Dr. Emilio Reus, ubicada en dos manzanas conformadas por las calles Minas, San Salvador, Isla de Flores y Lorenzo Carnelli, entre estas cruza la calle Ansina.



Maldonado y Gutierrez Ruiz. Fotografía Unidad de Protección del Patrimonio, IM.



Tambores por Ansina. Fotografía IM, Artigas Pessio.

Existe una carencia de plazas y espacios públicos por lo que las calles han cobrado vital importancia y se han convertido en el lugar de esparcimiento y de encuentro entre las personas que habitan en el barrio, especialmente los fines de semana²⁴.

Uno de los únicos espacios públicos del sector, es la Plaza Juan Ramón Gómez, proyectada en el siglo XIX que, junto a la calle peatonal Nuestra Señora de la Encina y la Escuela Pedro Figari, constituyen un conjunto de gran identidad barrial.

Parque Rodó

El origen del actual Barrio **Parque Rodó** está indisolublemente ligado a su situación geográfica, en los márgenes del Río de la Plata. El balneario Ramírez se inauguró en 1871 por la empresa del Tranvía Oriental, en conjunto con la línea “El Tranvía del Este”. Estas líneas de *trenway* o ferrocarril a sangre, tirados por caballos, comenzaron a circular por Montevideo el 25 de mayo de 1868.

En 1886 Francisco Piria adquirió los terrenos aledaños y en 1889 el Banco Crédito Real Uruguayo inició la venta de solares del que en aquel momento se denominaba “Nuevo Barrio Porteño” frente al edificio del Asilo de Huérfanos y Expósitos -en el predio donde hoy se encuentra el edificio de la Facultad de Información y Comunicación-. Con la venta de terrenos y los nuevos emprendimientos públicos y privados, el barrio se fue poblando, en primer lugar por parte de habitantes de Montevideo que lo elegían como paseo, y por otro lado, en forma permanente por personas que consideraban la zona atractiva para residir.²⁵

²⁴ Intendencia de Montevideo. *Plan Especial Barrio Sur*, pp. 22-23.

²⁵ Barrios Pintos, Aníbal. *Montevideo. Los Barrios 1*. (Montevideo: Nuestra Tierra, 1971), pp. 25-55.



Terraza de la playa Ramírez. Parque Rodó. Año 1916. CDF.



Plazuela Arquitecto José P. Carré. Vista hacia Facultad de Arquitectura. Fotografía Mariana Alberti.

En ese marco, en los primeros años del siglo XX se inauguró el Parque Urbano, actualmente Parque José Enrique Rodó. A partir de un diseño vinculado al pintoresquismo inglés, el parque incluye un lago como motivo central, espacios con diversas especies vegetales, monumentos, templetos y plazuelas. También sectores con atracciones, juegos infantiles y locales gastronómicos.



Plano de la zona de ensanche de Montevideo, se observa el Parque Urbano (Parque Rodó) y el hotel anexo (Parque Hotel), Exposición de Higiene (actual predio del Museo Nacional de Artes Visuales). Pedro Risso, 1911 (recorte del plano original).

En su entorno se construyeron varios edificios emblemáticos como el el Parque Hotel (1908-1938), el



Pabellón para exposición de Higiene (hoy Museo Nacional de Artes Visuales, 1907), la Casa de Andalucía (1930), Restorán El Yacht (1937), la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (1938-1946), la Facultad de Ingeniería (1936-1953), entre otros.

Con el correr de los años el barrio se densificó y, aunque muy próximo al centro, se constituyó como una zona diferenciada debido a su cercanía con el parque y con la costa, a la vez que con muy buenas conexiones con el resto de la ciudad.

En el barrio predominan las viviendas tipo *estándar* en padrones individuales y la vivienda colectiva en profundidad o en altura. En general las fachadas están alineadas con la línea de propiedad y se destacan por su continuidad y el ritmo de sus vanos.

En el sector, y específicamente dentro del ámbito de este Inventario Patrimonial, se encuentran varios edificios de vivienda colectiva en altura construidos en el segundo cuarto del siglo XX, que adhieren a los principios de la arquitectura moderna y presentan excelentes calidades materiales y de diseño. Por ejemplo, en la proa de Bulevar España y Durazno, el edificio Moncaut (Arq. Vilamajó, 1947), su lindero (Arq. Canale, 1936), el edificio de Bv. España 2166 (Arqs. Duhalde, García Selgas y Paysse Reyes, 1937) y el edificio Prince en Bv. España 2231.

A partir de los años ochenta y hasta fines del siglo XX se gestaron políticas de vivienda pública que a través del Banco Hipotecario del Uruguay, con la colaboración normativa de la Intendencia Municipal de Montevideo, financiaron la reutilización y/o el reciclaje de estas casas, con resultados diversos.²⁶

Una característica de las calles del barrio es su profuso arbolado, con presencia de ejemplares de plátanos, jacarandá, entre otros, conformando alineaciones continuas en ambas aceras de la mayoría de los tramos. Asimismo, las características geográficas y topográficas de este sector urbano, habilitan la apertura de destacadas perspectivas visuales.

En la zona se ubican varios espacios libres, plazas y plazuelas, entre ellas se destaca la Plazuela Profesor Arquitecto José P. Carré que oficia de articulador entre el Parque Rodó, el Barrio Jardín y la zona de Bulevar España y Bulevar Artigas hacia el Este.

Al igual que el resto del ámbito, el barrio ha sufrido diversos cambios pero en términos generales sigue manteniendo el carácter y su calidad urbana.

²⁶ Medina, Mercedes; Nudelman, Jorge; Núñez, Pablo; Matos, Amancay. *Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula : tres barrios en la ciudad de Montevideo* [en línea] (Montevideo: Udelar. FARQ. ITU, 2009).



1.3.3 PROTECCIÓN PATRIMONIAL EXISTENTE

Al iniciar el proceso de elaboración de este Inventario se contabilizaron 238 bienes en Régimen Patrimonial dentro del ámbito de estudio. De ese total, 143 pertenecen al Área Patrimonial 18 de Julio y 95 cuentan con declaratorias de Monumento Histórico, Bien de Interés Departamental, Espacio Protegido y/o Objeto Protegido (MHN, BID, EP y OP). A continuación se detallan las cantidades y el tipo de bienes con declaratoria de MHN, BID, EP y OP en el ámbito. Ver además, Anexos 1_3 - Protección existente_Cartografía y 1_4- Listado MHN BID BIM EP y OP.

TIPOS DE BIENES	MHN, BID, EP y OP existentes en el ámbito
Edificaciones	80
Plazas y espacios protegidos	5
Monumentos	2
Objetos protegidos	2
Murales e imágenes	4
Especies vegetales protegidas	2
TOTAL	95

1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

1.4.1 ÁREAS PATRIMONIALES

Las Áreas Patrimoniales se definen de acuerdo a lo dispuesto en el Digesto Departamental, Título V, Capítulo I, Artículo D.223.234 a Artículo D.223.243.

1.4.2 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

Definidos en el Digesto Departamental, Artículo D.223.236.4, los Conjuntos Urbanos Protegidos 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.



1.4.3 TRAMOS PROTEGIDOS

Definidos en el Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4, el Tramo Protegido es 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 los 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.

En este sentido, los criterios de valoración contemplan:

- La calidad de los límites construidos.
- La presencia de conjuntos unitarios.
- La adecuada relación de alturas, alineaciones, ritmos, proporciones, etc.
- La homogeneidad en carácter y calidad de las construcciones.
- Características vinculadas a la escala.
- La presencia de elementos significativos (ya sean elementos construidos, vegetación relevante, pendientes, etc.).
- La presencia de visuales de interés.
- La contribución a la conformación de un ámbito calificado.

1.4.4 ESPACIOS PROTEGIDOS

Definidos en el Digesto Departamental, Artículo D.223.236.4, el Espacio Protegido es aquel que debido a sus características morfológicas, sus características urbanas, sus elementos significativos, las visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico o cultural, se considere que posee valores testimoniales.

1.4.5 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

Definidos en el Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4, los Campos Visuales Protegidos son aquellos que salvaguarden para la apreciación pública los campos de visión de elementos referenciales del territorio.

1.4.6 BIENES INMUEBLES

Para el caso de los inmuebles los criterios de valoración contemplan:



- La pertenencia a tipologías predominantes que asociadas a otras características son generadoras de rasgos definitorios en la imagen de la zona.
- La calidad constructiva y arquitectónica y su representatividad en relación al desarrollo de la cultura arquitectónica local y nacional.
- La significación como testimonio histórico-cultural
- La contribución a la creación de ámbitos urbanos calificados, más allá del análisis de los propios valores como objeto en sí.

En el caso de los inmuebles, la valoración se condensa en los Grados de Protección Patrimonial (GPP). El Digesto Departamental, en su Artículo D. 223.236.1, entiende por tal la importancia testimonial del edificio, que puede estar dada por sus características morfológicas y/o tipológicas, por sus elementos significativos, por su integración al entorno urbano, por su importancia como elemento referencial urbano, por su significado histórico o cultural. La determinación del grado de protección patrimonial implica el nivel de intervención arquitectónica y fija las pautas para la actuación en cada uno de los edificios de acuerdo al grado asignado, en relación con el valor patrimonial a proteger.

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

Grado 0 - Sustitución deseable. Inmueble con valores arquitectónicos o urbanísticos negativos, cuya sustitución se considera beneficiosa.

Grado 1 - Sustitución posible. Edificio que puede ser sustituido o sometido a una significativa reformulación que incluya un mejoramiento de su relación con el ambiente.

Grado 2 - Protección Ambiental. Edificio que puede ser modificado conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos.

Grado 3 - Protección Estructural. Edificio que debe ser conservado mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración, sus elementos significativos y sus características ambientales.

Grado 4 - Protección Integral. Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Sólo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.

La Intendencia de Montevideo actualizará el Inventario Patrimonial periódicamente. No se modificarán los Grados de Protección Patrimonial salvo expresa autorización de la Junta Departamental de Montevideo. Podrá incrementarse el Grado de Protección Patrimonial a partir de la realización de las obras debidamente autorizadas que hayan seguido las recomendaciones contenidas en las fichas del Inventario aprobadas por la Junta Departamental de Montevideo.



1.4.7 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL (BID)

Definidos en el Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4, los Bienes de Interés Departamental son 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 sus ciudadanos se reconocen.

1.5 METODOLOGÍA

La metodología que se utiliza -atendiendo a la idea de "totalidad" que acompaña a la palabra "inventario"- implica la individualización de cada padrón o ámbito urbano, mediante un registro (ficha) en el que se consigna por relevamiento directo una serie de datos determinados en función de los objetivos del inventario a realizar y de las características del área de actuación. La obtención de un nivel de información similar para todos los padrones o ámbitos permite la confrontación de todos los casos.

Los trabajos se desarrollaron en las siguientes fases:

Fase 0: Delimitación del ámbito. Esta fase se desarrolló en 2019-2020 y recibió ajustes en 2022.

Fase 1: Relevamiento de campo. Se relevaron todas las construcciones y espacios en el ámbito del Inventario Patrimonial mediante fichas por manzana, padrones y tramos, consignando datos catastrales, valoración patrimonial existente, usos, alturas reales (estimadas) de las edificaciones, entre otros.

Se realizó una catalogación primaria (asignación de un Grado de Protección Patrimonial por padrón, pertenencia a un Tramo Protegido o a un Conjunto Urbano Protegido, etc.). Esta fase incluyó el primer procesamiento digital de la información recogida, abarcando el período entre febrero y abril de 2021.

Fase 2: Propuesta de protección patrimonial a partir de la aplicación de las figuras previstas en el Digesto Departamental para el Régimen de gestión de suelo patrimonial. Elaboración del Catálogo, que integra el conjunto de fichas técnicas de valoración patrimonial de los componentes identificados en la Fase 2 (ver fichas en los correspondientes Anexos). Esta fase se desarrolló entre mayo de 2021 y octubre de 2021.

Fase 3: Puesta de Manifiesto indicada por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Durante esta fase se realizaron encuentros, talleres y presentaciones de los avances del Inventario Patrimonial con organizaciones especializadas en patrimonio, asociaciones gremiales, grupos de interés y ciudadanía en general. También se solicitaron informes respecto de las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento a instituciones públicas, entes y servicios descentralizados, según se indica en la Ley Nº 18.308. En paralelo se recibieron alegaciones y se generaron nuevas versiones de los documentos técnicos del Inventario. Esta fase se inició en octubre de 2021.



Fase 4: Por resolución N° 1.432/23 la Intendencia de Montevideo aprobó de forma previa el Inventario Patrimonial y el Informe Ambiental Estratégico, habilitando la realización de una Audiencia Pública acorde a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley N° 18.308). La Audiencia Pública se realizó el 13 de junio de 2023. Posteriormente a la misma transcurrió un período de revisión y ajuste de los documentos técnicos en base a los comentarios recibidos en dicha instancia. Esta fase se desarrolló entre junio de 2023 y setiembre de 2024.

Fase 5: Solicitud del Informe de Correspondencia al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y solicitud de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica al Ministerio de Ambiente (ambas obligatorias para este tipo de instrumento según la Ley N° 18.308). Finalmente los documentos ajustados serán enviados a la Junta Departamental de Montevideo para su aprobación final.

1.6 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alemán, Laura. *Hilos rotos. Ideas de ciudad en el Uruguay del siglo XX*. Montevideo: Casa editorial HUM, 2012.

Altezor, Carlos y Baracchini, Hugo. *Historia urbanística y edilicia de la ciudad de Montevideo*. Montevideo: 1971.

Barrios Pintos, Aníbal. *Montevideo. Los Barrios 1*. Montevideo: Nuestra Tierra, 1971.

Barrios Pintos, Aníbal. *La Ciudad Nueva. El Centro de Montevideo. Los barrios de Montevideo*. Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2001.

Barrios Pintos, Aníbal y Reyes Abadie, Washington. *Los Barrios de Montevideo. El Cordón*. Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, 1990.

Barrios Pintos, Aníbal. "Proceso de formación de los Barrios". En: *250 años de Montevideo*. Montevideo: Comisión de actos conmemorativos del proceso fundacional de Montevideo, 1980.

Carmona, Liliana y Gómez, María Julia. *Montevideo. Proceso planificador y crecimientos*. Montevideo: UCPC, FARQ - SAU, 1999.

De María, Isidro. *Montevideo Antiguo: tradiciones y recuerdos. V.1*. Montevideo: Ministerio de Instrucción Pública y Previsión Social, 1957.

Intendencia de Montevideo, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte, Agencia Española de Cooperación Internacional. *Guía arquitectónica y urbanística de Montevideo*. Montevideo: Intendencia de Montevideo, 2010.

Intendencia de Montevideo. *Memoria informativa Plan Especial de Ordenación y Recuperación urbana del Barrio Sur*. Montevideo: Intendencia de Montevideo. 2019. En: <https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/planes-especiales-yo-patrimoniales/plan-especial-de-ordenacion-y-recuperacion-urbana-del-barrio>

Intendencia de Montevideo. *Plan Especial Barrio Sur*. Montevideo: IMM, Junta de Andalucía, 2014.



Medina, Mercedes; Nudelman, Jorge; Núñez, Pablo y Matos, Amancay. *Normativa y paisaje urbano en barrios tradicionales de ciudades de cuadrícula: tres barrios en la ciudad de Montevideo*.

Montevideo: Udelar. FARQ. ITU, 2009. En:

<https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/handle/20.500.12008/17299>

Ponte, Cecilia y Cesio, Laura. *Arquitectura y patrimonio en el Uruguay. Proceso de inserción de la arquitectura como disciplina en el patrimonio*. Montevideo: Facultad de Arquitectura, UdelaR, 2008.

Leyes y decretos

Parlamento Nacional. Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, 2008.

Junta Departamental de Montevideo. Decreto Departamental N.° 28.242. Plan de Ordenamiento Territorial. Montevideo, 1998.

Junta Departamental de Montevideo. Decreto Departamental N.° 34.870. Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Montevideo, 2013.

Junta Departamental de Montevideo. Decreto Departamental N.° 35.214, Área Patrimonial 18 de Julio, 2014

Junta Departamental de Montevideo. Decreto Departamental N.° 37.279 (2019), modificado por Decreto Departamental N.° 37.421 (2020). Inicio de la elaboración del Plan de Ordenación, Protección y Revitalización Centro y del Inventario Patrimonial y medidas cautelares.



PARTE II - MEMORIA DE ORDENACIÓN

El presente Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad constituye un instrumento complementario a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en Montevideo.

A partir del trabajo realizado se identifican valores asociados a los bienes, los conjuntos y los espacios que se encuentran en el ámbito definido en el apartado 1.3.1.

En consecuencia se propone el régimen de gestión que corresponde a las diferentes situaciones identificadas, las figuras de protección patrimonial y las adecuaciones normativas que aseguren la preservación de las calidades urbano-ambientales existentes.

2.1 COMPONENTES DEL INVENTARIO PATRIMONIAL

El **Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad** se integra con los siguientes componentes definidos a partir de la identificación de valores arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos en el ámbito:

BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN PATRIMONIAL DE SUELO URBANO:

- Área Patrimonial Avenida 18 de Julio
- Área Patrimonial Centro Norte
- Área Patrimonial Centro Sur
- Conjuntos Urbanos Protegidos
- Tramos Protegidos.
- Espacios Protegidos
- Campos Visuales Protegidos
- Bienes de Interés Departamental
- Bienes inmuebles a incorporar al Régimen Patrimonial catalogados con Grado de Protección Patrimonial 3 por fuera de Áreas Patrimoniales, Conjuntos Urbanos Protegidos y Tramos Protegidos.

ÁREAS EN RÉGIMEN GENERAL DE SUELO URBANO:

- Área de Valoración Urbano- Ambiental Cordón Sur
- Área de Promoción Cordón Norte



A continuación se detalla la valoración patrimonial realizada para cada componente y la normativa propuesta para los bienes y espacios en ambos regímenes de suelo.

2.2 VALORACIÓN PATRIMONIAL

2.2.1 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN PATRIMONIAL DE SUELO URBANO

2.2.1.1 ÁREA PATRIMONIAL AVENIDA 18 DE JULIO

Delimitación:

Definida por el Decreto Departamental N° 35.214 del 14/08/2014, promulgado por la Resolución 3715/14 del 22/08/2014 (ver Anexo 2_1).



Área patrimonial Av. 18 de Julio. Fuente: IM-UPP, 2024.

El Área Patrimonial 18 de Julio, principal eje del Centro de Montevideo, se caracteriza por su heterogeneidad arquitectónica. Conformar una muestra representativa de edificaciones de diferentes épocas, programas y tipologías, constituyendo un verdadero catálogo de la mejor arquitectura uruguaya desde fines del siglo XIX a mediados del siglo XX.



Se trata de un conjunto de destacados edificios de composición clásica y modalidad ecléctico-historicista proyectados y construidos en los últimos años del siglo XIX como el Palacio Santos (Ing. Capurro, 1881), el Ateneo de Montevideo (Arqs. Claret; Boix y Masquelez, 1897) y el Palacio Uriarte de Heber (Arq. Massüe, 1897) y de los primeros años del siglo XX como el London Paris (Arq. Adams, 1905), el Palacio Piria (Arq. Gardelle, 1916) y el Palacio Braceras (Arq. Gardelle, 1918).

Se destacan también edificios de la década de 1920, situados a pocos metros de distancia donde conviven las modalidades historicistas, representadas a modo de ejemplo en el Jockey Club (Arq. Carré, 1920), el Art Déco, reconocible en el Palacio Díaz (Arqs. Ruano y Vázquez Barriére, 1929) y la arquitectura moderna, visible en el paradigmático Palacio Lapidó (Arqs. Aubriot y Valabrega, 1929).

Entre las décadas del treinta y el cincuenta se valoran edificios que exponen el proceso de consolidación del movimiento moderno en el país, como la Confitería La Americana (Arqs. Carlomagno, Bouza y González Fruniz, 1937), su Anexo (Arq. Vilamajó, 1937), el edificio El País (de los Campos, Puente y Tournier, 1933), la Galería Caubarrere (de los Campos, Puente y Tournier, 1946), los cines Central y Plaza (Arq. Lorente Escudero, 1947), los edificios de Pluna (Arqs. Arbeleche y Canale, 1955) y el edificio Cafor (Arqs. Mazzini y Albanell, 1955).

La calidad proyectual y constructiva de los edificios ubicados en el Área Patrimonial 18 de Julio se traduce en la asignación de Grados de Protección Patrimonial 2, 3 y 4 al 70% del total de los padrones.

En estas valoraciones incidieron principalmente la calidad formal y constructiva de las fachadas, la volumetría y los componentes ornamentales. También se tuvieron en cuenta los aspectos contextuales, tipológicos y los sociales culturales.

En la mayoría de los casos se observan diferencias entre las plantas bajas y plantas altas debido a la diversidad de actividades que presentan. En ese sentido, un porcentaje significativo de las plantas altas mantienen sus características originales y la mayoría de las plantas bajas presentan alteraciones en la edificación y agregado de cartelerías que afectan la integralidad de esos bienes. Sin embargo, se considera que en varios edificios esta situación podría mejorarse, basándose en valiosos ejemplos que han revertido esos cambios.

Además de las edificaciones, este sector urbano se encuentra conformado por destacados espacios públicos como la plaza de Cagancha (declarada Monumento Histórico Nacional) y la plaza Ing. Juan P. Fabini (declarada Espacio Protegido). Ambas son utilizadas cotidianamente como lugares de esparcimiento, asoleamiento y de contacto con la vegetación, dentro de la trama urbana con marcos edilicios calificados que las rodean.

El tercer Espacio Protegido del Área Patrimonial 18 de Julio, es la Explanada del Palacio Municipal, edificio sede de la Intendencia de Montevideo, espacio de transición y/o continuidad entre el interior (el atrio) y el exterior (la ciudad) y que constituye un lugar de referencia y congregación cívica.



En este sentido, se trata de tres espacios de referencia para la ciudadanía, soporte de diversas manifestaciones sociales y culturales (artísticas, deportivas, comerciales, entre otras). En consecuencia son considerados también por su valor histórico y simbólico ya que constituyen parte importante del imaginario colectivo de la ciudad.

Los tres espacios contienen esculturas valoradas y declaradas como Objeto Patrimonial: El David (réplica del original de Miguel Ángel Buonarroti, inaugurada en Montevideo en 1931) en la explanada del Palacio Municipal, El Entrevero (del escultor uruguayo José Belloni inaugurada en 1967) en la Plaza Fabini y el Monumento a la Paz (del escultor italiano José Livi, inaugurado en 1867 y declarado Monumento Histórico Nacional en 1976) en la plaza Cagancha.

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexos 2_2 y 2_3)²⁷. La Intendencia de Montevideo podrá complementar y actualizar las fichas del presente Inventario.

Síntesis:

DISTRIBUCIÓN DE GRADOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL AP AV 18 DE JULIO					
GPP	Padrones	Área	% Padrones	% Área	
Grado 4	13	11599	9.09	10.50	
Grado 3	42	46801	29.37	42.38	
Grado 2	47	25504	32.87	23.10	
Grado 1	41	26517	28.67	24.01	
Grado 0	0	0	0.00	0.00	
s/c	0	0	0.00	0.00	
TOTAL	143	110421	100.00	100.00	
TOTAL (GPP 2,3,4)	102	83904	71.33	75.99	

MHN y BID EXISTENTE - AP AV 18 DE JULIO	
MHN-BID	19
MHN (esculturas) <ul style="list-style-type: none">● Monumento a La Paz y Monumento al Gaucho	2
Objetos Protegidos <ul style="list-style-type: none">● El David y El Entrevero (Decreto Departamental N° 35.214)	2
Espacios Protegidos <ul style="list-style-type: none">● Plaza Cagancha (MHN)● Plaza Ing. Juan Pedro Fabini● Explanada del Edificio sede de la Intendencia de Montevideo (Decreto Departamental N° 35.214)	3
TOTAL	26

²⁷ Se anexan las fichas de los padrones catalogados con Grado de Protección Patrimonial 2, 3 y 4.



OTRAS FIGURAS - AP AV 18 DE JULIO	
TRAMOS PROTEGIDOS	28*
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	7

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

2.2.1.2 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.º 430224.



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

El Área Patrimonial Centro Norte está 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.

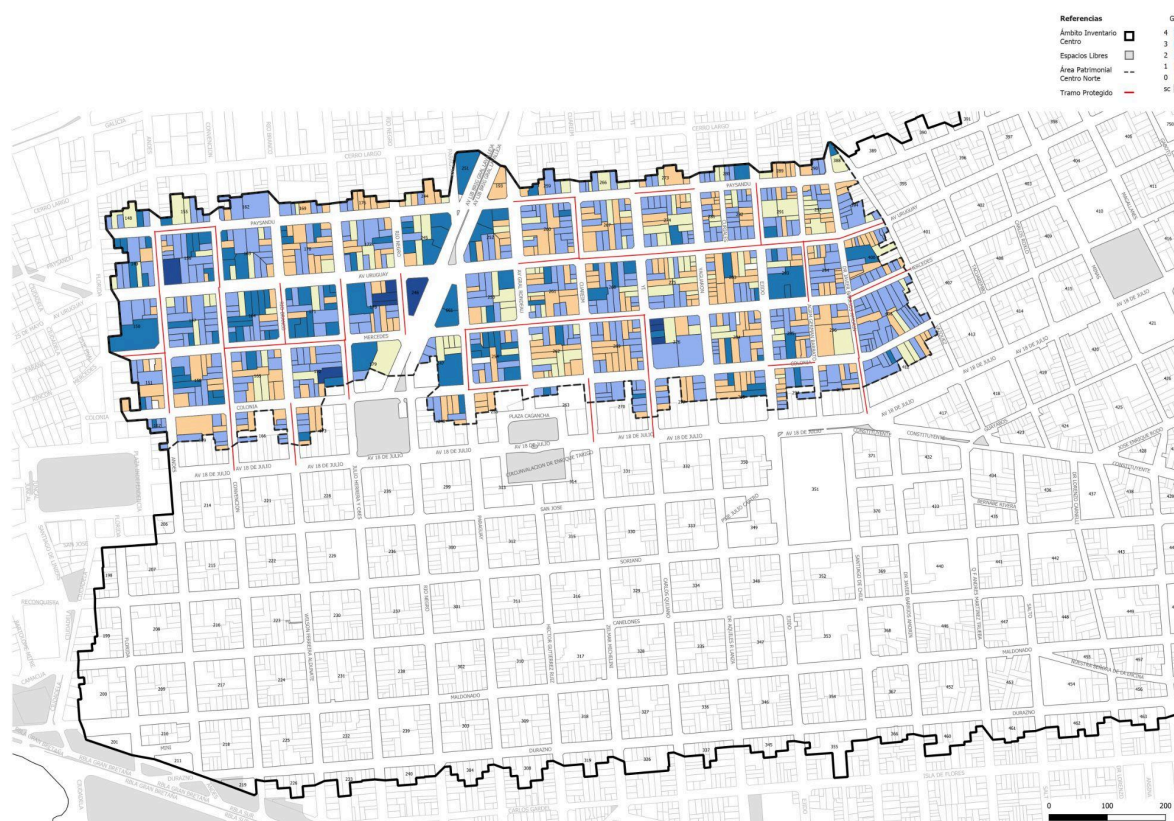
El Conjunto Urbano Protegido Avenida del Libertador configura un sector muy particular dentro del Área. La avenida, aunque con un trazado original de inspiración decimonónica basado en el Plan Haussmann para París, se consolida hacia la mitad del siglo XX como un espacio de impronta moderna con edificios 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 y actualizar 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

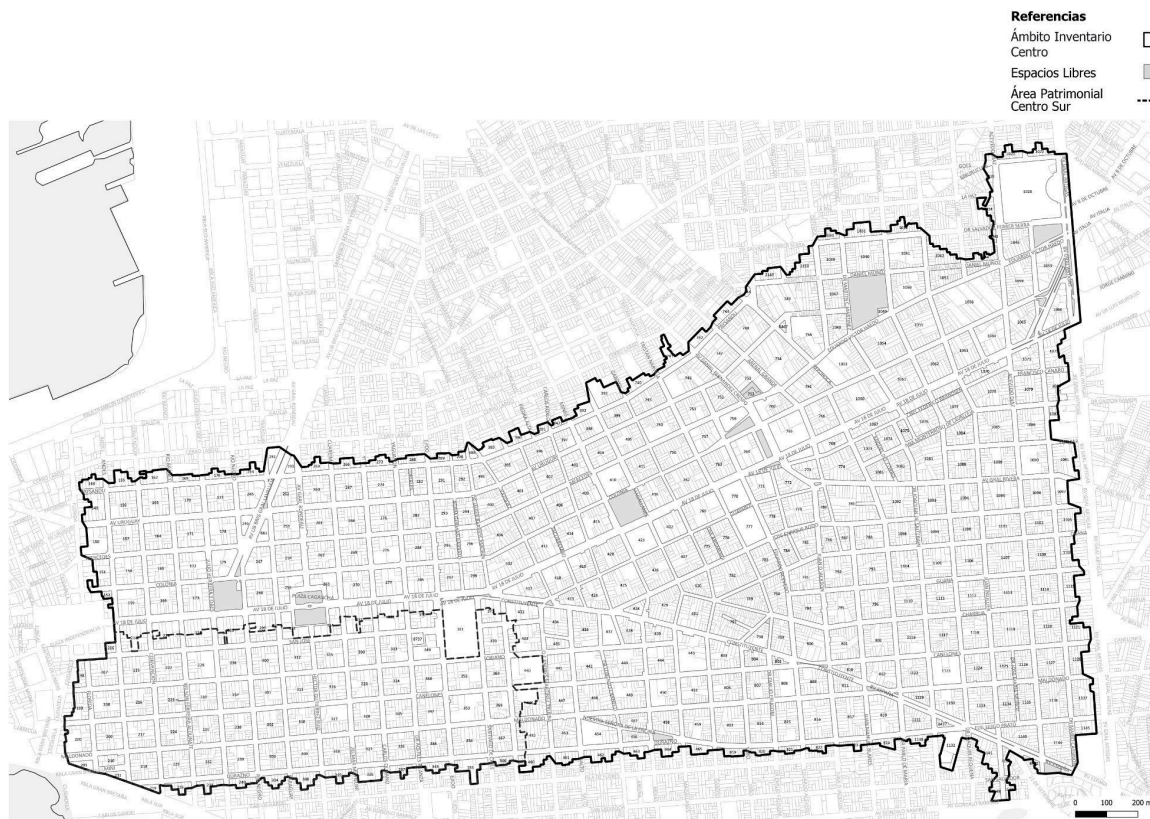
OTRAS FIGURAS - AP CENTRO NORTE	
TRAMOS PROTEGIDOS	40*
CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS	2
CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS	2

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

2.2.1.3 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)²⁸.

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.

²⁸ 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 43 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.

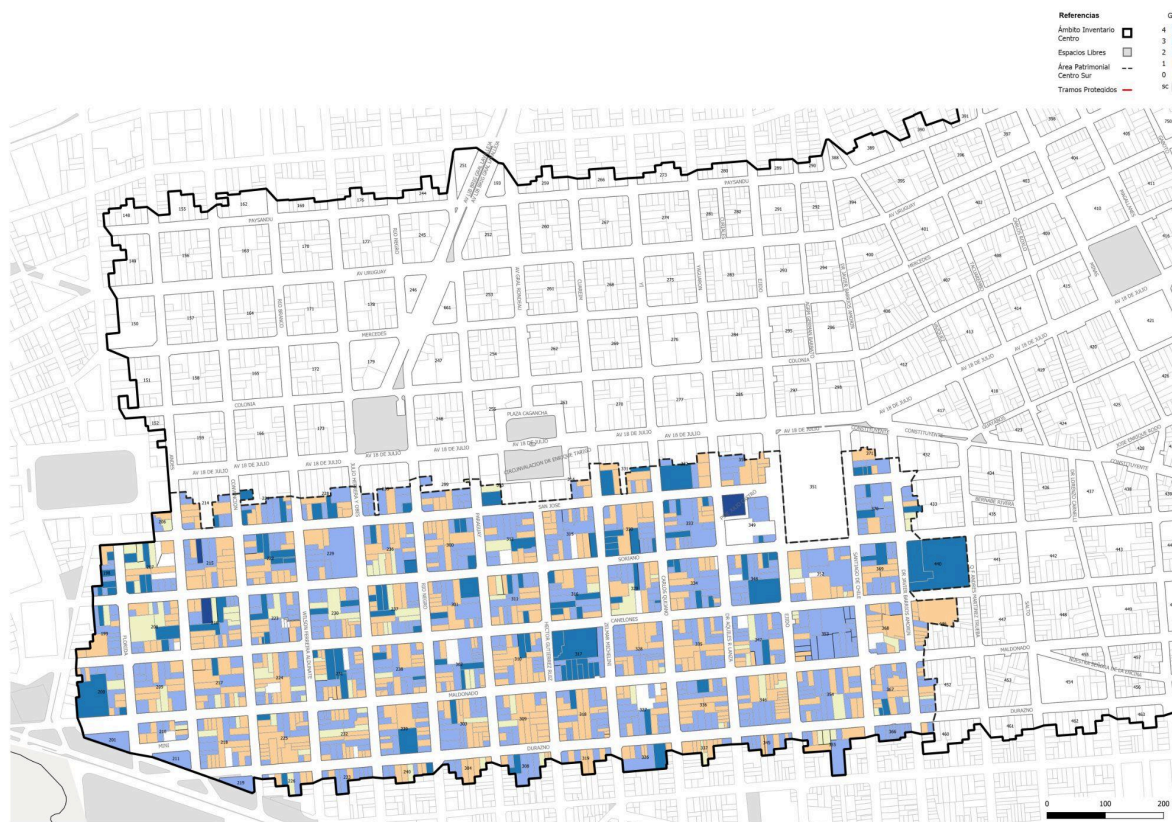
En otros casos se valora en el tramo la presencia de construcciones con significados históricos o culturales que constituyen valores testimoniales locales.

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 y actualizar 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.

2.2.1.4 CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS

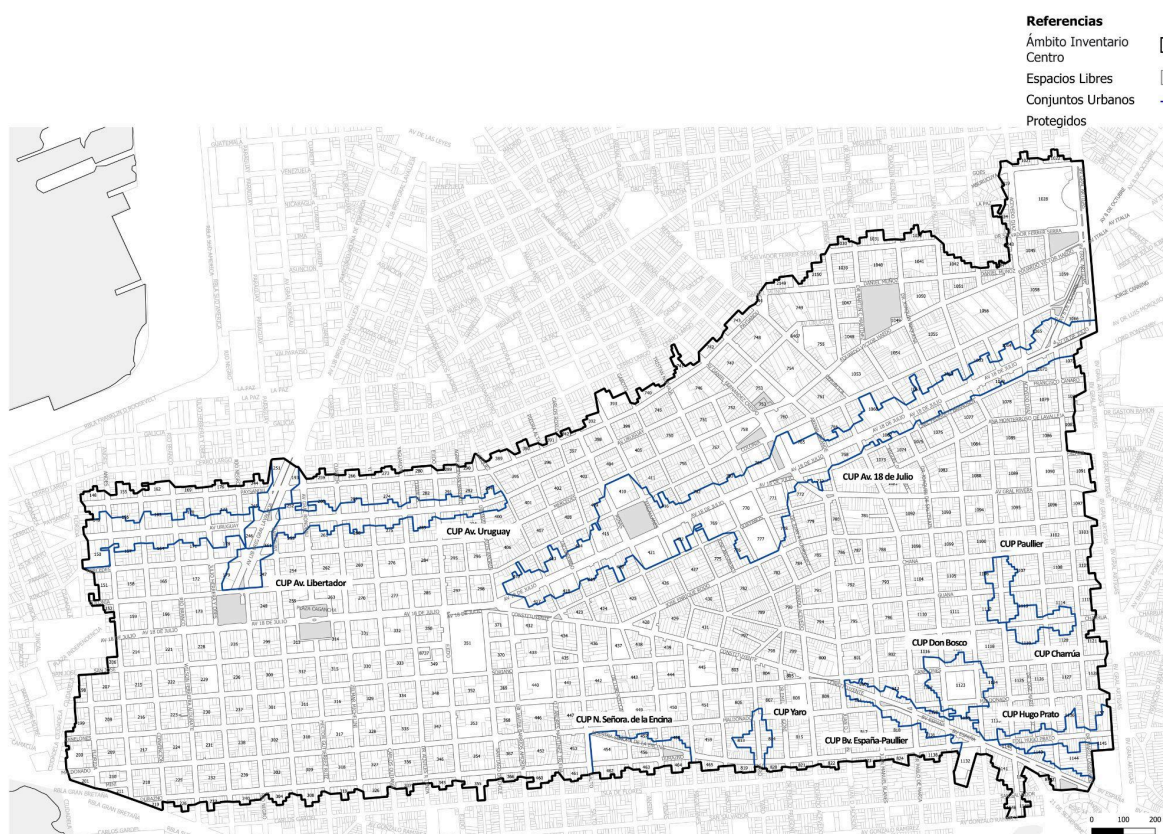
Delimitación:

Se identifican y declaran como Conjuntos Urbanos Protegidos los siguientes sectores en el ámbito del Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad:

ID CUP	Ámbito
1	AvUy Av. Uruguay: padrones y espacios frentistas a Av. Uruguay entre Florida y Vázquez (ambas aceras, incluyendo el padrón N° 7024 y excluyendo los padrones N°4964 y 4970).
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 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° 432316 (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 Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad, poseen particularidades específicas relacionadas principalmente a sus escalas 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 el diseño y la materialidad. En estos Conjuntos Urbanos hay varios edificios con alto grado de valoración patrimonial, algunos de los cuales se consideran hitos a nivel de todo Montevideo.

Por otro lado los Conjuntos Urbanos Protegidos Charrúa, Juan Paullier, Yaro, Don Bosco, Nuestra Señora de la Encina y Edil Hugo Prato son conjuntos de escala barrial significativa a nivel social y cultural local.

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.

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 y actualizar 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

2.2.1.5 TRAMOS PROTEGIDOS

Delimitación:

Se identifican y declaran como Tramos Protegidos los situados en el ámbito del Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad que se indican en el Anexo 6_1 (Cartografía) y 6_2 (Listado).

En el ámbito del Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad se identifican un total de 200 tramos de calles que son catalogados como Tramos Protegidos. De estos, 98 se encuentran ubicados en las Áreas Patrimoniales Centro Norte, Centro Sur y 18 de Julio y 102 fuera de dichas Áreas, distribuidos en los barrios Palermo, Parque Rodó y Cordón.



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 y actualizar 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



2.2.1.6 ESPACIOS PROTEGIDOS

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.º 1.310: Plazoleta Juan Ramón Gómez, delimitada por las calles Nuestra Señora de la Encina, Magallanes, Durazno y Minas.
- Espacio Libre N.º 2.114: Parque Gral. Líber Seregni, delimitado por las calles Daniel Muñoz, Joaquín Requena, Eduardo V. Haedo y Martín C. Martínez.
- Espacio Libre N.º 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 Plaza 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 personas que residen en el barrio Palermo y es valorada principalmente por su significado histórico y cultural.

El Parque Gral. Líber Seregni fue proyectado por la Intendencia de Montevideo en el año 2008 y 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 espacio dinamizador de la zona, contribuyendo a la preservación de la identidad barrial.

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

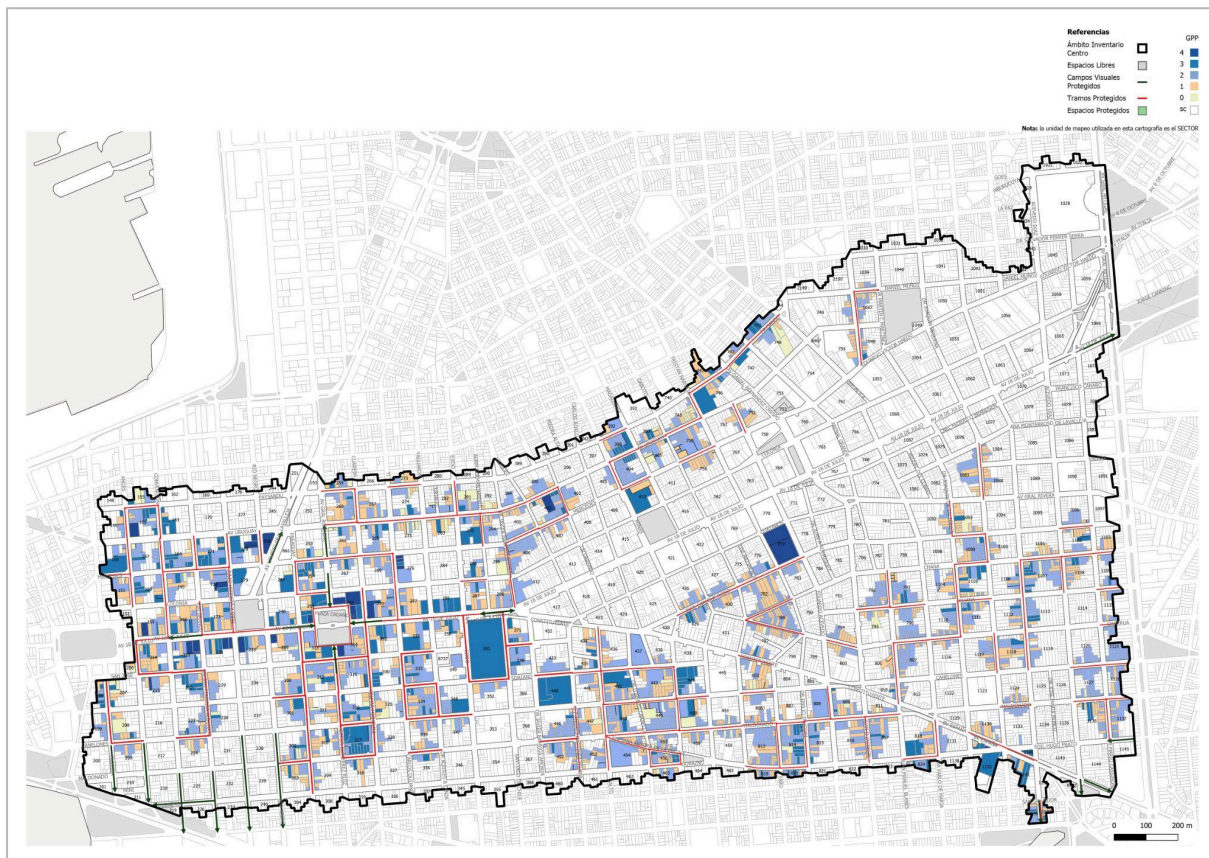
2.2.1.7 CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS

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.

2.2.1.8 BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

Bienes de Interés Departamental a incorporar:

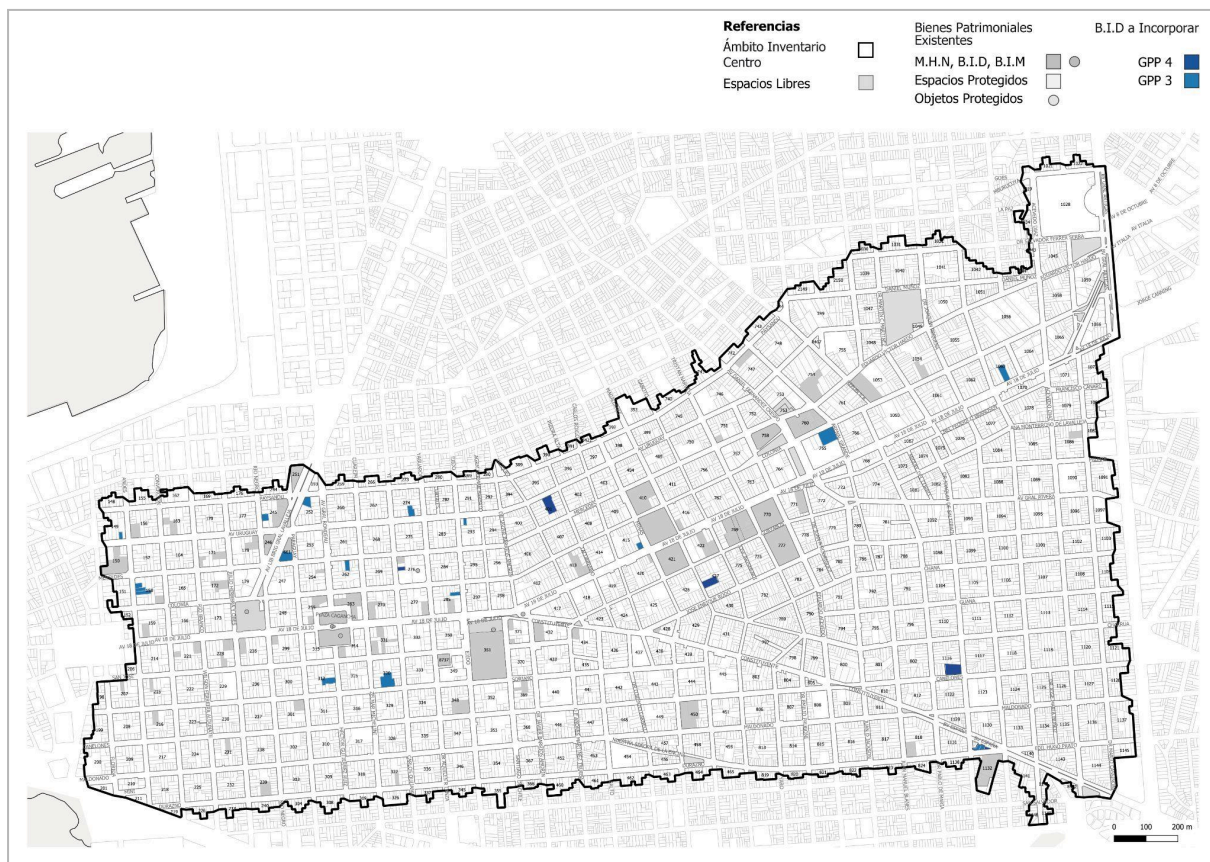
Delimitación:

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	Río 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 en Bv. España 2172	Bv. España 2172	3
18	23046	Edificio en 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.



Bienes de Interés Departamental existentes (asignación de Grados de Protección Patrimonial):

	PADRÓN	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	GPP
1	750	Cuartel Centenario del Cuerpo de Bomberos de Montevideo	Colonia 1665-1669 / Magallanes 1467-1467bis	3
2	823	Imagen del Cristo del Cordón - Fachada de la Iglesia Parroquia de Nuestra Señora Del Carmen	Colonia 1532	3
3	829	Edificio Ovalle	Av. 18 de Julio 1547-1549 / Tacuarembó 1455-1453	3
4	882	Centro Almaceneros Minoristas	Av. 18 de Julio 1701-1707 / Magallanes 1408 -1412- 1412bis	3
5	997	Edificio Pollio	Av. 18 de Julio 1650 -1648 / Minas 1435	3
6	1017	Banco República Oriental del Uruguay – Sede 19 de Junio	Av. 18 de Julio 1654-1670	3
7	1023	Escuela “José Pedro Varela”	Guayabos 1741 / Gaboto 1425	3
8	1026	Edificio del Notariado	Av. 18 de Julio 1730 -1732 / Guayabos 1727- 1729- 1731	3
9	1175	Edificio Lux	Constituyente 1661- 1663- 1665- 1667 / Jose Enrique Rodo 1660	3
10	1273	Templo de la Iglesia Metodista	Constituyente 1454 -1460 / Dr. Javier Barrios Amorín 1310 / San Jose 1457-1463	3
11	1305	Edificio Emilio Fontana	Constituyente 1502 / Q F Andrés Martínez Trueba 1318	3
12	1639	Iglesia de San Antonio de Padua y Santa Clara	Canelones 1680	3
13	2418	Convento San Antonio de los Padres Capuchinos	Canelones 1660-1670 / Maldonado 1677 / Minas 1196	2
14	3278	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
15	3279	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
16	3280	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
17	4501	Edificio Vogar	Av. Lib. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja 1531-1535-1527-1525-1537	3
18	5071	Embajada de Francia (anterior casa Buxareo)	Av. Uruguay 853-857-863 / Andes 1522	4
19	5121	Sede del Jockey Club de Montevideo	Av. 18 de Julio 857	4
20	5173	Edificio Mateo Brunet	Av. Uruguay 925-919-917-923-921 / Convención 1524-1528-1526	3
21	5317	Poder Judicial	Mercedes 953 / Rio Branco 1470	3
22	5324	Casa de Luis Podestá	Julio Herrera y Obes 1471-1475	2



23	5347	Iglesia de la Parroquia de San José de la Inmaculada Concepción (Iglesia de Los Vascos)	Julio Herrera y Obes 1425-1431	4
24	5465	Teatro Victoria Hall	Río Negro 1477-1479-1483-1485	4
25	5467	Casa Schiavo - Palacio Marexiano	Río Negro 1495-1491 / Av. Uruguay 1046-1050-1042	4
26	5851	Casa de la poeta Susana Soca	San José 822-824	3
27	6025	Centro Gallego de Montevideo	San José 870	4
28	6053	Hotel Cervantes y ex Cine y Teatro Cervantes	Soriano 868-870-866	4
29	6193	Palacio Lapido	Av. 18 de Julio 950	4
30	6201	Ex Caja de Jubilaciones Militar	Convención 1332	3
31	6380	Palacio Brasil	Av.18 de Julio 984-988-990-994	4
32	6382	Palacio Uriarte de Heber	Av. 18 de Julio 996-998-1000 / Julio Herrera y Obes 1347	4
33	6389	Edificio San José	San José 983-981-985-979	3
34	6443	Casa de Julio Herrera y Obes	Canelones 978	3
35	6560	Edificio y Cine Rex	Av. 18 de Julio 1002-1006-1012 / Julio Herrera y Obes 1342-1338-1332-1330	4
36	6701	Palacio Durazno	Durazno 1025	3
37	6855	Edificio Lincoln	Av. Lib. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja 1501-1513-1519 / Av Uruguay 1071	3
38	6876	Banco de Seguros del Estado	Av. Lib. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja 1465	4
39	6989	ANCAP	Av. Lib. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja / Paraguay 1149 / Cerro Largo 1138	3
40	7059	Dirección General de Catastro	Av. Gral. Rondeau 1437	3
41	7078	Cines Plaza y Central	Plaza Cagancha 1129 / Av Gral Rondeau 1383 / Colonia 1128	3
42	7082	Palacio Chiarino	Av. 18 de Julio 1117-1921 / Gral. Dr. Arturo Baliñas 1351-1363	4
43	7224	Ateneo de Montevideo	Dra. Adela Reta 1157 / Av. Gral Rondeau 1388	4
44	7225	Edificio Sorocabana	Pza. Cagancha 1364-1366-1360-1356-1358-1368-1370 / Av. 18 de Julio 1179-1183-1187-1185	4
45	7227	Museo Pedagógico - Antiguo Instituto Normal de Señoritas	Plaza Cagancha 1175 / Colonia 1194 / Cuareim 1381	4
46	7401	Casa del Tte. Gral. Máximo Santos - Sede del Ministerio de Relaciones Exteriores	Av. 18 de Julio 1205	4
47	7534	Schinus molle L. "Anacahuita" "Aguaribay" "Árbol de la Pimienta"	Yaguarón 1403 / Colonia 1297 (Torre de los Profesionales)	2



48	7543	Diario "El Día"	Av. 18 de Julio 1297 / Yaguarón 1367	3
49	7746	Palacio Díaz	Av. 18 de Julio 1335	3
50	7996	Edificio de La Standard Life / Tiendas London París	Av. 18 de Julio 1052-1054-1056-1060 / Río Negro 1338-1340-1342-1344-1346-1348	4
51	8047	Edificio del Antiguo Hospital Italiano - Sede de la Comandancia General del Ejército	Soriano 1090	3
52	8328	Palacio Piria - Edificio de la Suprema Corte de Justicia	Pasaje de los derechos Humanos 1310 / San José 1157-1159	4
53	8554	Mural fachada del ex Gimnasio y frontón de pelota de antigua sede del Club Atlético Peñarol	Durazno 1233	3
54	8655	Cine Teatro Metro	San José 1207 1211 / Zelmar Michelini 1326	3
55	8664	Ex Anexo Confeitería "La Americana"	Carlos Quijano 1323-1327	3
56	8670	Edificio Confeitería "La Americana"	Av. 18 de Julio 1216-1218-1220-1222 / San José 1221	3
57	9050	Palacio Siri	Canelones 1323 / Ejido 1209	3
58	9083	Mercado de la Abundancia	San José 1312 / Dr Aquiles Lanza 1290	4
59	9108	Palacio Municipal	Av. 18 de Julio 1360 / San José 1390 / Santiago de Chile 1321 / Ejido 1326 / Soriano 1375	3
60	9535	Cooperativa Municipal de Consumo	Soriano 1426-1432	3
61	9577	Edificio Tapié	Constituyente 1402 / Santiago de Chile 1336-1330	3
62	9586	Palacio Santa Lucía	Santiago de Chile 1304 / San José 1407	3
63	14296	Garage Central - M.S.P.	Arenal Grande 1693 -1697	3
64	14319	Garage Central - M.S.P.	Arenal Grande 1693 -1697	3
65	14392	Teatro Stella D'Italia	Mercedes 1805	3
66	14476	Escuela de la Construcción – IEC	Arenal Grande 1604-1614	3
67	14559	Caja de Jubilaciones	Colonia 1851	4
68	14585	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
69	14586	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
70	14587	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
71	14590	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
72	14591	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
73	14592	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
74	14594	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
75	14595	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
76	14596	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4



77	14597	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
78	14598	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
79	14599	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
80	14600	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
81	14793	Liceo Francés	Av. 18 de Julio 1772 / Guayabos 1773-1775	3
82	14795	Biblioteca Nacional	Av. 18 de Julio 1790	4
83	14798	Universidad de la República	Av. 18 de Julio 1824 / Eduardo Acevedo 1475	4
84	14800	Edificio Sede del Ministerio de Salud Pública	Av. 18 de Julio 1892 / Dr Juan A Rodríguez 1489	4
85	14953	Instituto "Alfredo Vázquez Acevedo" (IAVA)	Eduardo Acevedo / Tristán Narvaja / Jose Enrique Rodó / Guayabos	4
86	16131	Templo y casa pastoral de la Congregación Evangelica Alemana de Montevideo	Juan Manuel Blanes 1116	3
87	21147	Cuartel de los Treinta y Tres Orientales - actualmente Liceo Militar N.º 1 "Cnel. Lorenzo Latorre"	Eduardo Víctor Haedo 2020. (ex Dante)	3
88	21168	Ex Fábrica "El Chaná"	Colonia 2077-2079-2073	3
89	21907	Palacio Masónico	Cassinoni 1481-1485	3
90	23041	Liceo N° 4 Juan Zorrilla de San Martín	Dr Joaquín Requena 1041	3
91	23042	Liceo N° 4 Juan Zorrilla de San Martín	Durazno 2118	3
92	23044	Liceo N° 4 Juan Zorrilla de San Martín	Durazno 2116	3
93	23059	Liceo N° 4 Juan Zorrilla de San Martín	Dr Joaquin de Salterain 1028	3
94	28676	Biblioteca Nacional	Av. 18 de Julio 1790	4
95	58159	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
96	99021	Biblioteca Nacional	Av. 18 de Julio 1790	4
97	99022	Tercera Iglesia de Cristo Científico	Guayabos 1797-1799-1795 / Tristán Narvaja 1451	3
98	108372	Oro del Rhin	Convención 1403-1407-1409-1413 / Colonia 887-889-897	3
99	121166	Casa de Augusto Pérsico	Mercedes 1256	4
100	148019	Vivienda Artucio	Yí 1444	4
101	160879	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4
102	166563	Edificio 14 de Mayo	Av. Lib. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja 1470-1490-1476-1484 / Paraguay 1473-1491-1485-1497-1479	3
103	167536	Edificio Danubio	Paraguay 1547	3
104	417189	Banco de Previsión Social	Colonia 1921	4



105	430224	Estudio Auditorio Nacional del SODRE "Doctora Adela Reta"	Andes 1455 esq. Mercedes	3
-----	--------	---	--------------------------	---

Catalogación: Los BID existentes y propuestos en el ámbito de este Inventario se detallan en la cartografía, listado y fichas del Anexo 7.

La Intendencia de Montevideo elaborará y complementará 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.

Síntesis:

BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL EN TODO EL ÁMBITO	
MHN - BID EXISTENTES	95 ²⁹
BID PROPUESTOS	23
TOTAL	118

2.2.1.9 BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL

Delimitación:

Se propone la catalogación 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. 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

²⁹ La cantidad se refiere a edificaciones, no a padrones.

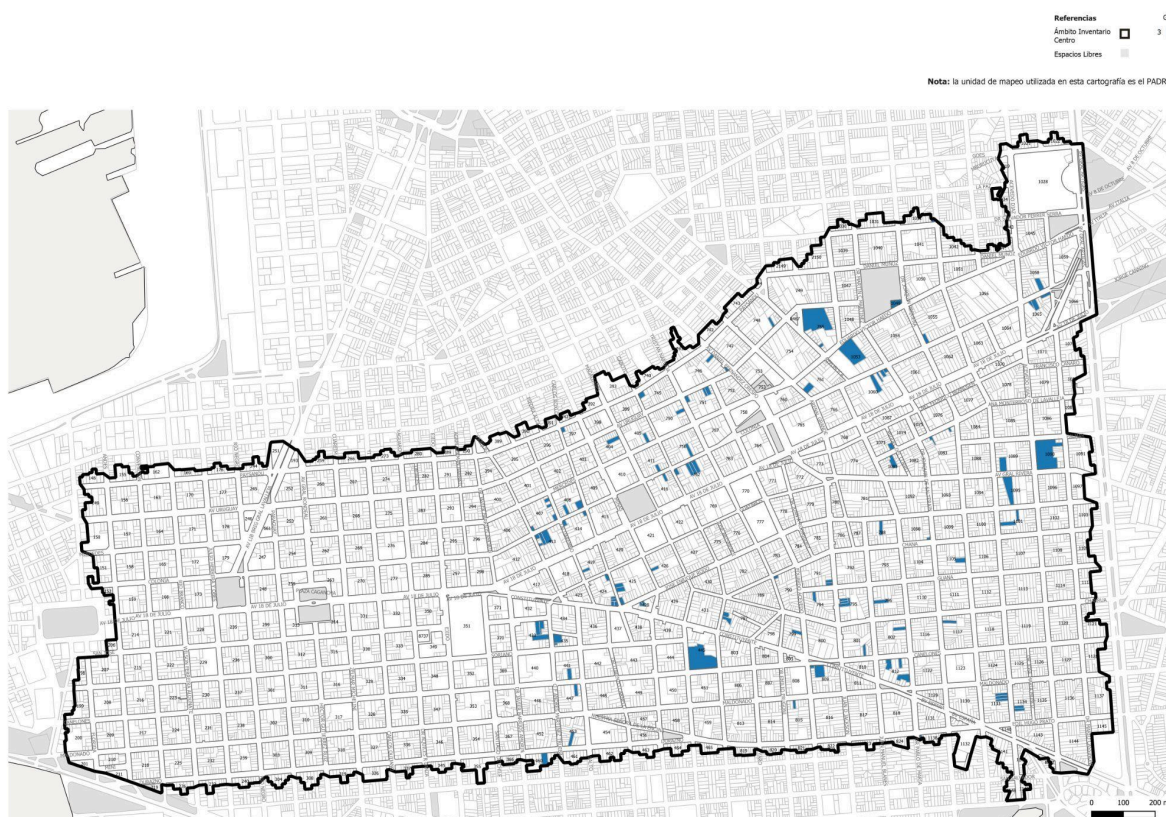


(1883) y el Colegio y Liceo Santo Domingo (1900-1920), la sede de la Sociedad Cristóbal Colón (Arqs. Acosta y Lara y Guerra, 1906), la Alcaldía del Municipio B -ex Estación Central de Tranvías- (1908), la vivienda para Santiago Zerbino (Arq. Baragiola, 1918), la sede de ANDA (1946), el Teatro Astral (Arq. Sichero 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).

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. Ver Anexos 8_1 y 8_2. La Intendencia de Montevideo podrá complementar y actualizar las fichas del presente Inventario.

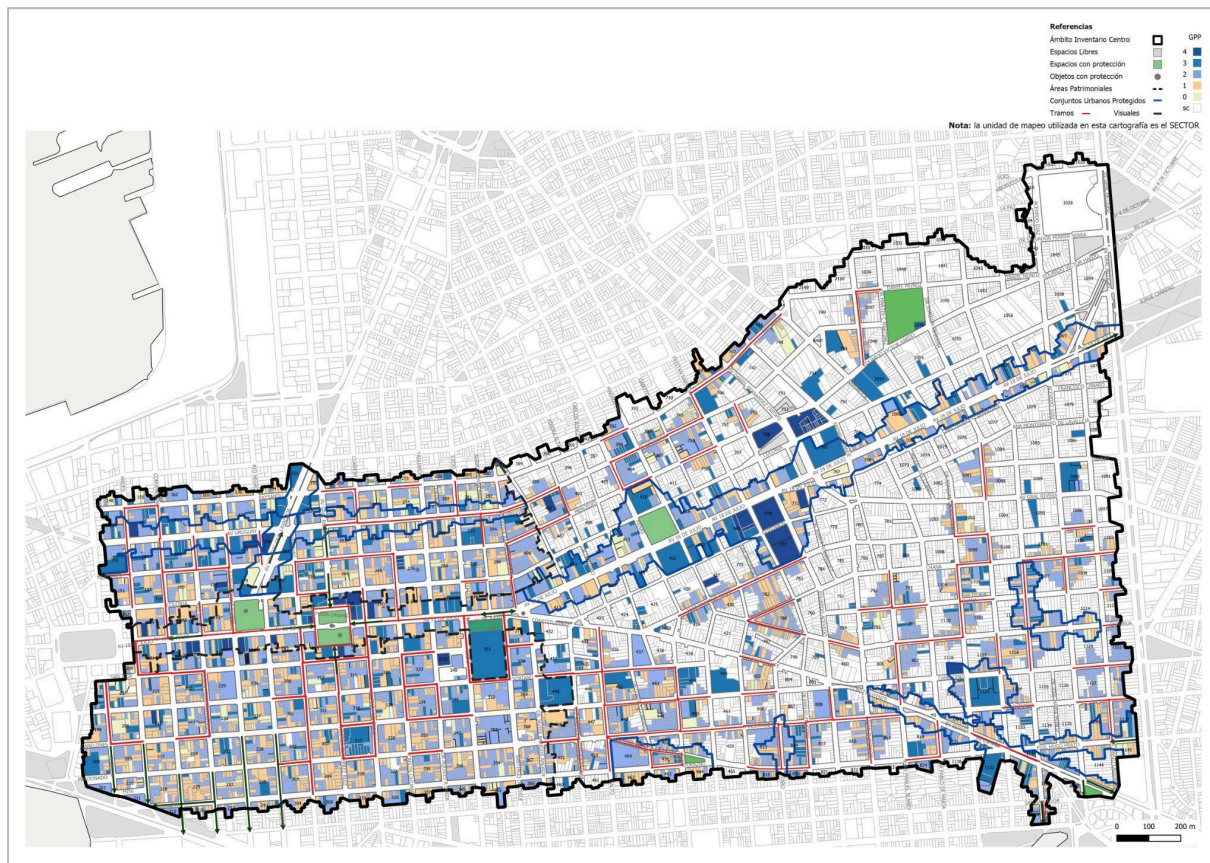
En la siguiente cartografía se indican cuáles son los bienes inmuebles que se incorporan al Régimen de Gestión Patrimonial.



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



2.2.1.10 SÍNTESIS



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

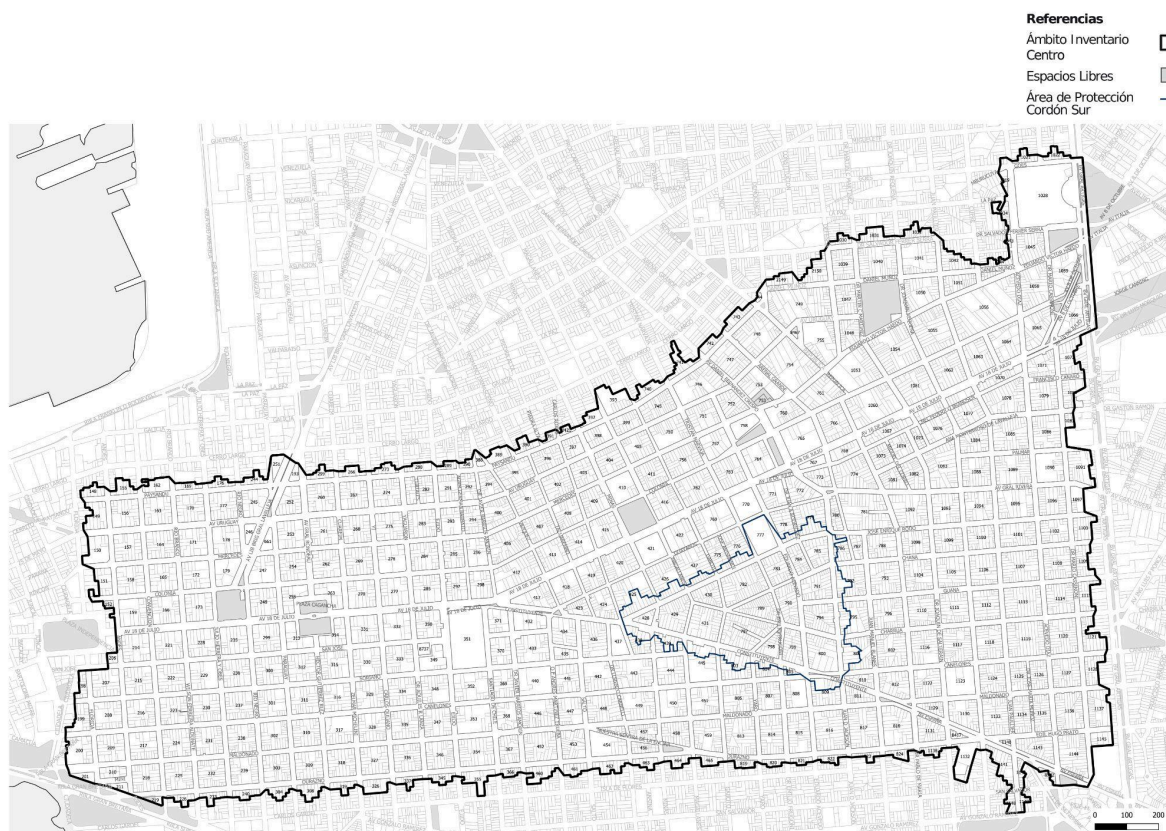
2.2.2 BIENES Y ESPACIOS EN RÉGIMEN GENERAL DE SUELO URBANO

2.2.2.1 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.º 15887). Calle Constituyente (ambos frentes) entre Juan D. Jackson y Carlos Roxlo.³⁰

³⁰ Este sector urbano se identificó a partir de un análisis de valoración urbano ambiental realizado en el marco de la elaboración del Plan e Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad.



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

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);

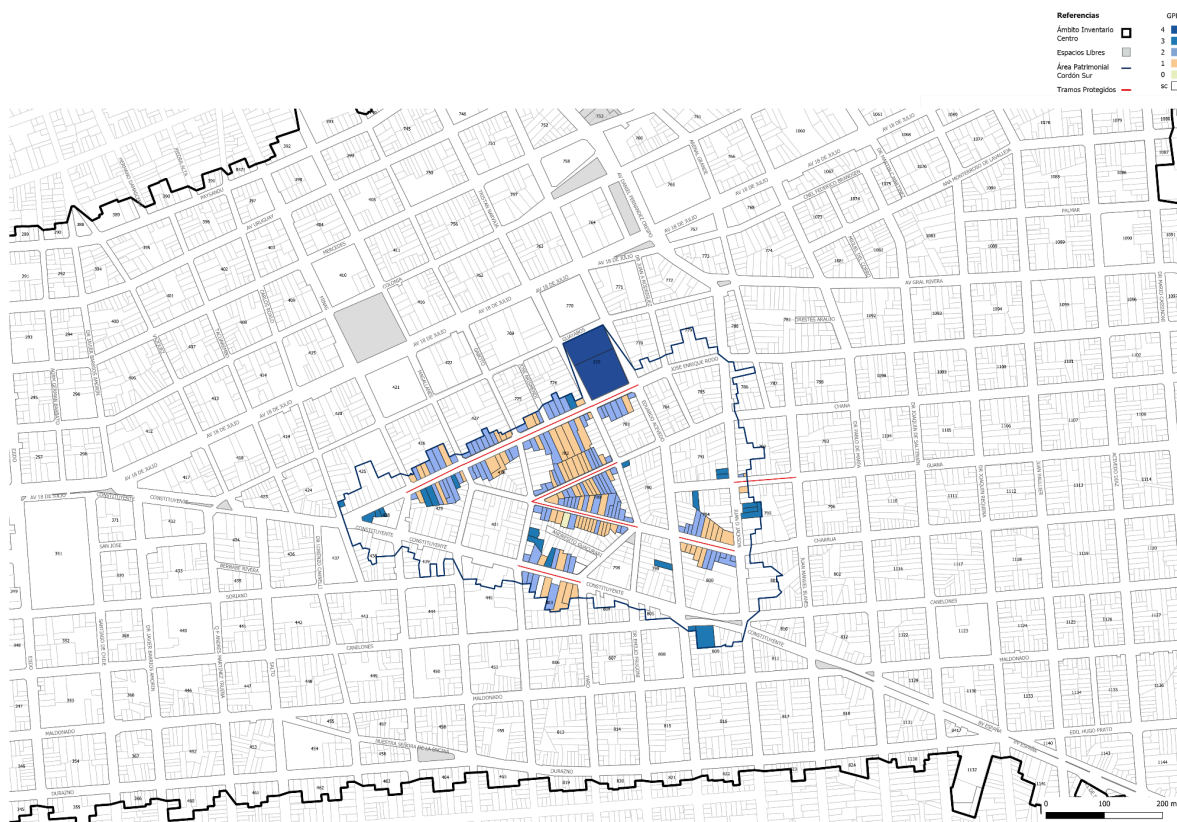
Chaná entre Emilio Frugoni y Gaboto;

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).

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	

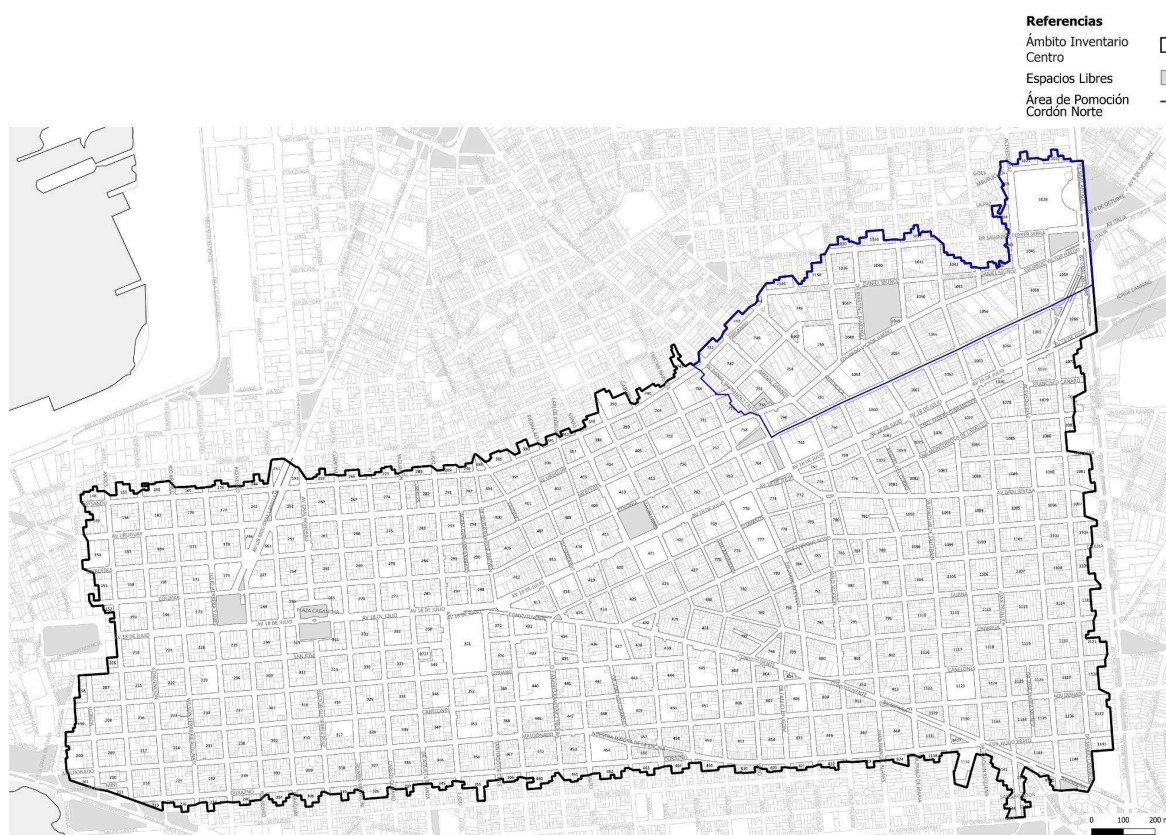
2.2.2.2 ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

Delimitación:

Calle Paysandú (ambos frentes) entre Av. Daniel Fernández Crespo y calle Democracia incluidos los padrones N.º 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.º 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.º 14.425, 14.287, 143.007 y 14.289.



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

Durante el proceso de elaboración del Plan y el Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad se analizó especialmente el sector de Córdón Norte. En función de dicho análisis se



propone la delimitación de un Área de Promoción³¹ 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.
- 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.
- 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. La presencia de la Terminal Tres Cruces en este sector suma al transporte capitalino, el transporte suburbano y nacional.

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.

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;

³¹ 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".



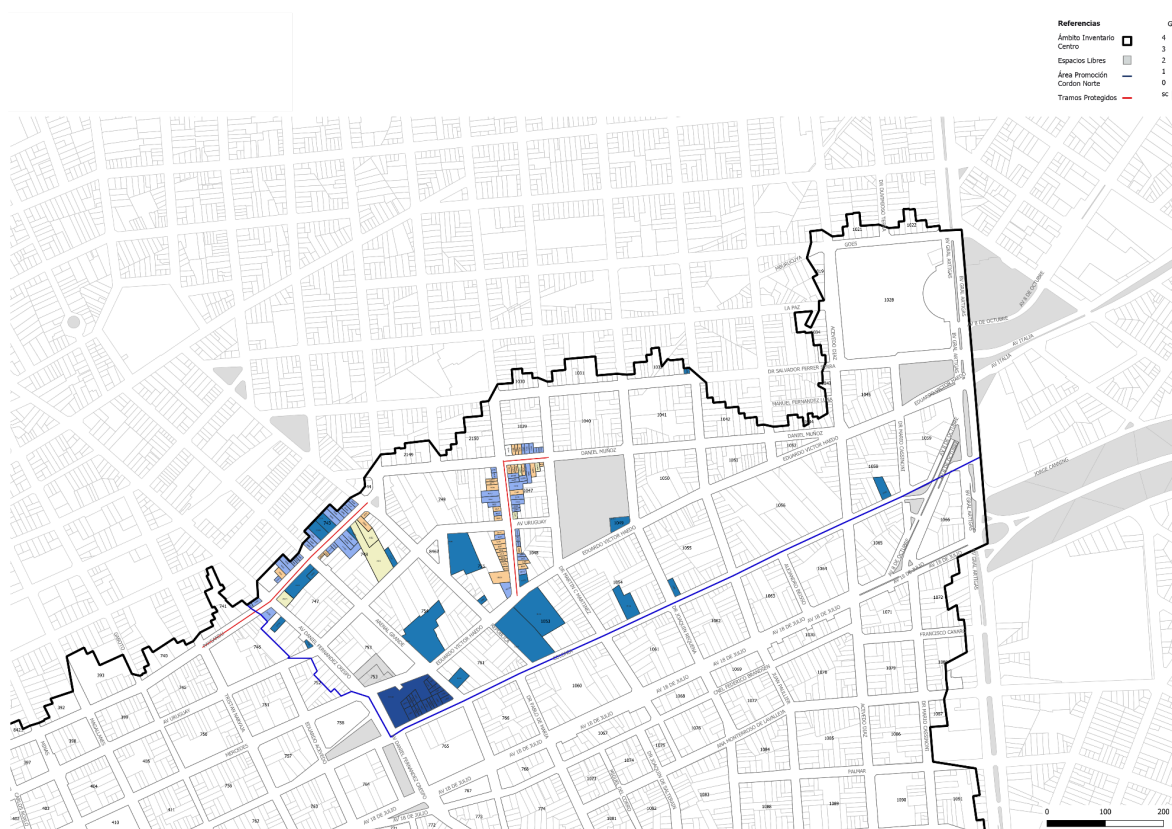
Paysandú entre Tristán Narvaja y Avenida Fernández Crespo (padrones dentro del ámbito: 14.202, 14.221 y 101.263);

Paysandú entre Avenida Fernandez Crespo y Arenal Grande;

Paysandú entre Arenal Grande y República.

El régimen de gestión del suelo 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 Cordon 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

PARTE III - MEMORIA DE GESTIÓN

3.1 ÓRGANOS DE GESTIÓN

Por medio del Decreto N° 35.214 (14/08/2014) se creó el Área Patrimonial 18 de Julio y se determinó la creación de la Comisión Especial Permanente correspondiente.

Considerando que este Instrumento de Ordenamiento Territorial incorpora dos nuevas Áreas Patrimoniales lindantes a la existente en 18 de Julio, es pertinente que dicha Comisión sea sustituida por una nueva Comisión Especial Permanente con competencia sobre las tres Áreas Patrimoniales: 18 de Julio, Centro Norte y Centro Sur.

Se crea entonces, 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 incluidos en dichas Áreas Patrimoniales (delimitadas en 2.2.1.1, 2.2.1.2 y 2.2.1.3).

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 Comisiones Especiales Permanentes de Áreas Patrimoniales hoy vigentes.

3.2 PROMOCIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

3.2.1 DE LOS PROYECTOS DE DETALLE EN EL ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

Dentro del Área de Promoción Cordón Norte (delimitada en 2.2.2.2) las Carpetas catastrales N° 748, 754, 1.045 y 1.056 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.

3.2.2 GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

Además de las disposiciones regulatorias vigentes para el Régimen Patrimonial y las modificaciones propuestas mediante este Instrumento de Ordenamiento Territorial, se apunta a avanzar en la complementariedad con incentivos que estimulen la preservación y la puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico.



En este sentido la Intendencia podrá implementar nuevos mecanismos de estímulo a la rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial, estableciendo las condiciones y procedimientos para llevarlo a cabo. Estos se sumarán a los ya vigentes según lo establecido por Decreto Departamental N° 29.884 (de fecha de 4 abril 2002).

Se encomienda a la Unidad de Protección del Patrimonio el seguimiento, control, evaluación técnica y organización de las instancias de monitoreo ciudadano de este Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondientes, en la forma que establezca la reglamentación.

3.3 VIGENCIA Y REVISIÓN

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.

Se declaran como determinaciones no sustanciales (artículo 29º inciso final Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes que, sin desnaturalizar las disposiciones que se aprueban por el presente Decreto, sea necesario realizar en la definición de Grados de Protección, Elementos Significativos y figuras de protección patrimonial, sea en el texto, Fichas y/o en la Cartografía de referencia, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental de Montevideo a iniciativa de la/el Intendenta/e de Montevideo.