

# ANTEPROYECTO DE PLAN REGULADOR DE MONTEVIDEO. ESTUDIO DE URBANIZACIÓN CENTRAL Y REGIONAL

C2

## FECHA

1930 - Realización del anteproyecto.

## INICIATIVA

Ámbito privado: Promovido y financiado por una comisión integrada por los señores José Serrato, Baltasar Brum, Alejandro Gallinal, Numa Pesquera y Horacio Mailhos, y donado al Concejo Departamental de Montevideo en ocasión del centenario de la Jura de la Constitución.

Equipo técnico: Arqs. Mauricio Cravotto (dir.), Octavio de los Campos, Hipólito Tournier, Américo Ricaldoni, Milton Puente e Ing. Santiago Michelini.

## ÁMBITO DE APLICACIÓN

Departamento de Montevideo.

## OBJETIVO

Los donantes alegan que con el Plan “aportaremos a la laboriosa y fecunda acción de la autoridad municipal un conjunto de soluciones y planes, que, armonizando con las realizaciones actuales y los proyectos en vías de ejecución del Concejo, pueden representar lo conquistado desde el punto de vista edilicio hasta 1930 y lo que podría ser nuestro Montevideo en un futuro próximo.” Desde el punto de vista conceptual técnico, se piensa la ciudad como un “organismo colectivo” compuesto por edificios y espacio, dentro del cual se mueven masas humanas. Esta dinámica produce transformaciones que al provocar un crecimiento excesivo de la ciudad atenta contra su funcionamiento armóni-

co. La propuesta tiene por objetivos acortar las distancias, concentrar la ciudad, densificar los centros, aumentar los espacios verdes. La finalidad última del Plan consiste en superar el caos urbano que denuncia, transformando la ciudad en un organismo eficiente, con la imagen moderna requerida por los sectores de poder económico auspiciantes.

## MODELO

Sigue los lineamientos más ortodoxos del Movimiento Moderno que comienzan a sintetizarse a partir de 1928, cuando se realiza en La Sarraz el congreso fundacional de los CIAM.

Se basa en un modelo de ciudad ordenada, higiénica, eficiente, acabada en sí misma y válida universalmente. Considera la ciudad como un organismo vivo, del cual debe tenerse en cuenta su anatomía y su fisiología actuales y las futuras, así como su relación con los organismos de la región y del país.

Introduce una metodología científica para el estudio de los problemas urbanos a través de la elaboración de un **expediente urbano** que reúne la información necesaria para abordar el diseño con rigor y racionalidad.

## PROPUESTA

Constata en la ciudad de 1930, “exageradamente extendida”, tres direcciones de desarrollo de la planta urbana: sobre dos de las rutas de penetración y sobre la costa este. También constata que el mayor tráfico y congestionamiento se desarrolla donde los espacios viarios son más pequeños. Anota la necesidad de multiplicar los espacios verdes al interior de la ciudad, previendo una futura

densificación demográfica. Plantea la realización de etapas armónicas para el desarrollo de la ciudad, comenzando por clasificar dentro de un espacio geográfico de 13.640 há., capaz de contener tres millones de habitantes, tres grandes áreas: central, exterior y extra urbana. Cada una de ellas está limitada por un park-way y tiene un “sistema coordinado vial”, clasificado y especializado, que no difiere mayormente del existente y que se relaciona con las rutas regionales.

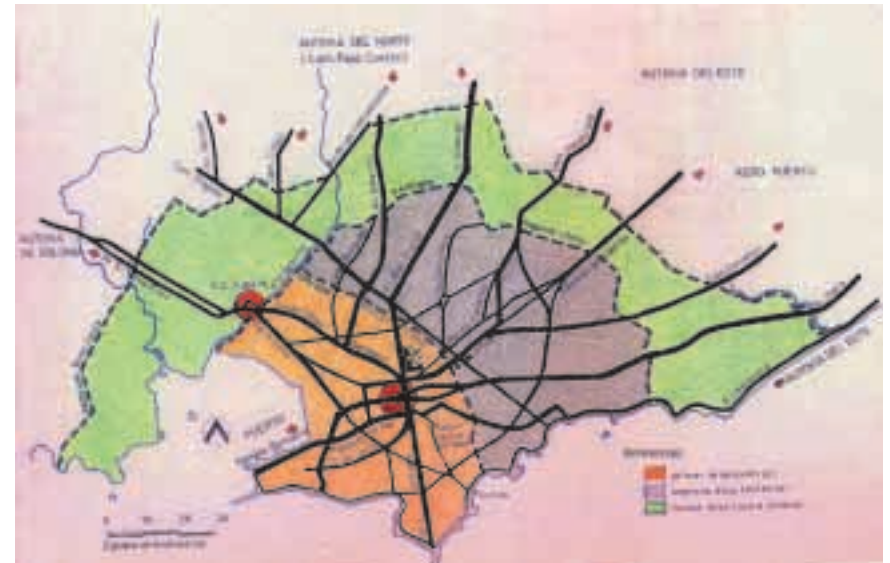
Por fuera del conglomerado de 13.640 há. se dispone un conjunto de ciudades-jardín, armónicamente distribuidas con relación a la ciudad.

En el park-way límite de la primer área, se proyecta un máximo de cincuenta rascacielos para habitación, que pueden contener 250.000 habitantes. Así la población se densificaría en la primer área hasta llegar a un límite, antes de entrar a densificar la segunda área y luego la tercera. El park-way del primer límite se sitúa entre Larrañaga (Luis A. de Herrera) y Propios (J. Batlle y Ordóñez) y lo constituyen mayoritariamente, fondos de quintas o huertas existentes.

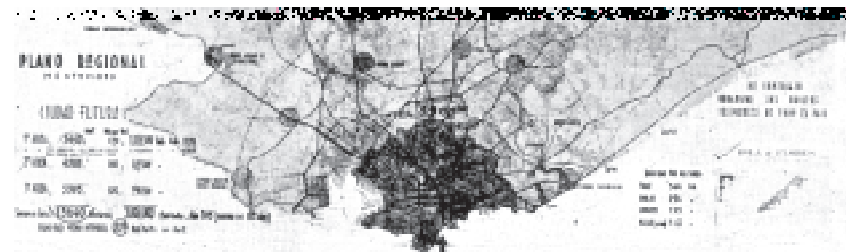
El centro de la ciudad se desplaza del existente y se ubica en el centro de gravedad (zona de Tres Cruces). A él llegan grandes arterias radiales, vínculos de la ciudad con el interior y el exterior del país, que se conectan a su vez, con un sistema de vías concéntricas, límites de las áreas de distinta densificación demográfica.

Se admite un desarrollo integral del puerto, desde el actual hasta La Teja, lo que induce el desenvolvimiento de la zona industrial paralela.

Se propone una zonificación que comprende áreas industrial, comercial, de habitaciones comunes, de habitaciones económicas, de residencias más importantes y rascacielos de habitación en los parques. Advierte que esta zonización no implica un corte sino una “especialización”, existiendo por lo tanto áreas de “infiltración”. Estas zonas están servidas por una red viaria de intercomunicación, que se relaciona con la red de arterias generales, entre cuyos espacios se disponen los amanzanamientos, trazando o regularizando las calles en relación con cada zona, con la topografía, el asoleamiento, la higiene y la economía.



C2.1 Áreas central (naranja), exterior (rosa) y extra urbana (verde) y vías de conexión del exterior con la ciudad



C2.2 Conjunto de ciudades jardín, armónicamente distribuidas con relación a la ciudad

Para la zona de negocios ubicada en la península, que se encuentra mezclada con el comercio y la habitación, propone la especialización como zona de negocios exclusivamente. Para ello se suprime la mayor parte de las viviendas y edificios de administración, trasladándolos a las cercanías del Centro Cívico de Gobierno en Tres Cruces, que puede admitir más de 3.000 hab./há. La zona de negocios seguiría creciendo hacia el E y NE, pero antes se densificaría creciendo en altura, hasta llegar a 3.000 hab./há. Los problemas del transporte se resuelven suprimiendo el mayor número de líneas de tranvías y autobuses del centro, “especializando el tráfico”, creando zonas de estacionamiento, subterráneas y a cielo abierto e instalando un metropolitano. Al aplicarse este proceso “será necesaria la infiltración de la naturaleza en la ciudad densificada.”

Para resolver el problema circulatorio en la ciudad, plantea realizar pocas y amplias rutas, con escasas interferencias, clasificando el tráfico -liviano, pesado, veloz, lento, etc.- y ampliando el ancho de las vías cerca de los núcleos densos, reduciéndolo en la periferia.

En síntesis, la dinámica urbana se expresa con el planteo de una serie de centros cívicos y centros caracterizados que, complementados con los barrios, manifiestan el carácter de la ciudad.

Se establece así mismo una serie de directivas para otros elementos importantes de la ciudad :

- Los barrios obreros se emplazan relacionándolos con las zonas industriales, con excepción del ubicado en el Cerrito de la Victoria, destinado a vivienda de obreros que trabajan en otras zonas. En el barrio obrero del Cerro modifica el trazado en cuadrícula, en la zona central de la misma, colocando bloques de habitación.
- Reordena el trazado del ferrocarril, trasladando la estación de pasajeros a las cercanías del Centro Cívico de Gobierno, emplazándola en las vecindades de Bulevar Artigas y Garibaldi y especializando el tráfico ferroviario de carga y el de pasajeros.
- Para el puerto futuro se propone ganar grandes extensiones de tierras al río. En la zona de la estación Bella Vista se disponen los docks, resueltos en tres filas de edificios para depósitos y silos.



### C2.3 Zonificación propuesta:

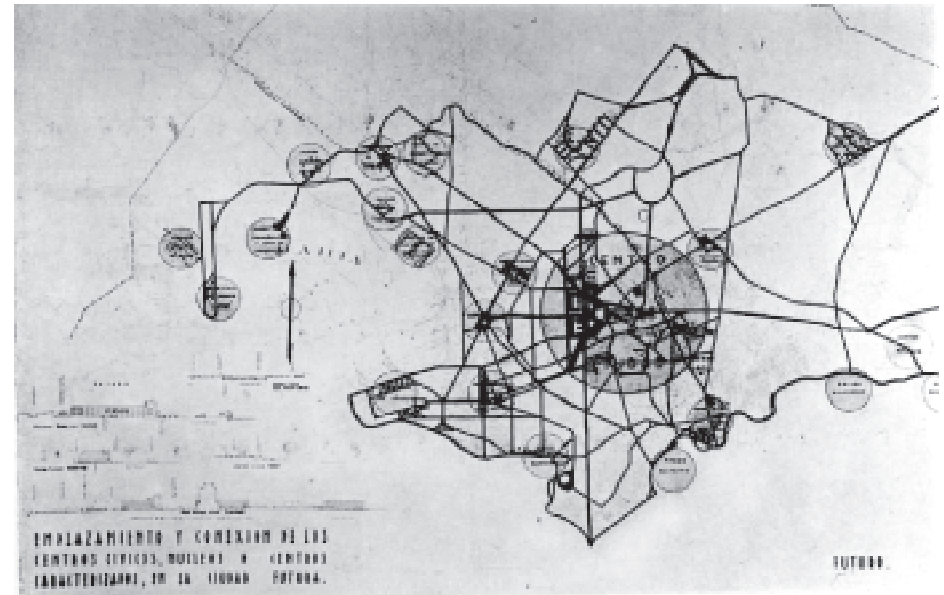
- c - zona comercial y de negocios
- i - zona industrial (con los núcleos obreros)
- h - zona de habitaciones comunes
- e - zona de habitaciones económicas
- H - zona de residencias más importantes
- verde - infiltración de zonas
- azul- rascacielos de habitación en los parques

- Ubica el Mercado General al norte de la estación de pasajeros, conectándolo con toda la ciudad y uniéndolo directamente al Cno. Propios, considerado una arteria por su extensión, posición, y ser capaz de recibir a la mayor parte de las rutas de penetración a la ciudad.
- Un gran centro cultural ubicado en las inmediaciones del Parque de los Aliados (Parque Batlle y Ordóñez), reúne facultades y escuelas universitarias teniendo por centro la Av. Italia y el park-way del primer límite. Alberga también en su vecindad edificios para residencia de estudiantes, áreas deportivas, salas de reunión, conferencias, exposiciones, etc.
- En la zona donde se halla el hospital Fermín Ferreira -que se prevé trasladar- y en una zona aledaña en el Buceo, se propone crear el Gran Centro de Exposiciones, Fiestas y Hoteles Municipales, con frente a la playa de Pocitos.

Finalmente realiza una propuesta concreta y detallada para resolver el problema urbano de lo que denomina “península de Montevideo”, que comprende el área central de la ciudad. En dicha propuesta se definen tres centros de interés: el Centro Cívico Municipal y de Justicia (ubicado el primero en el actual emplazamiento de la Intendencia y el palacio de Justicia frente a la Plaza de los Treinta y Tres, donde hoy se levanta la sede 19 de Junio del Banco de la República); las agrupaciones para viviendas colectivas a lo largo de la Rambla Sur, a la que dota de amplios espacios enjardinados, y el Centro Cívico de los negocios que ubica entre el Banco República y la Bolsa de Comercio, y que se compone de cinco rascacielos de escritorios emplazados entre las calles Cerrito, Bartolomé Mitre, Rambla Portuaria y Zabala.

### INSTRUMENTACIÓN

El surgimiento de la iniciativa en el ámbito privado, restringe la propuesta técnica a lo meramente proyectual, eximiéndose de sugerencias relativas a su implementación.



**C2.4 Emplazamiento y conexiones de los centros cívicos y centros caracterizados propuestos**

## CONCRECIÓN

La propuesta no se lleva a la práctica aunque deja señalada su incidencia cultural que, años más tarde -en 1939- se proyecta en la creación de la Dirección del Plan Regulador. A esta oficina se le adjudican como cometidos el relevamiento topográfico del departamento, la compilación del “Expediente Urbano”, la planificación reguladora general y particular, entre otros. En su órbita se realizan numerosos proyectos parciales de ordenamiento urbano y el Plan Director para Montevideo, que reflejan la influencia ciamista señalada en el Plan Regulador.

Reafirma la importancia de la zona de Tres Cruces en la estructura urbana que actualmente, debido a la construcción de la Terminal de Omnibus y Shopping, se constituye como una centralidad alternativa.



C2.5 Plano general para la ciudad de tres millones de habitantes



C2.6 Detalle de la propuesta para el área central



# ORDENANZA SOBRE FRACCIONAMIENTO Y AMANZANAMIENTO DE TIERRAS EN EL DEPARTAMENTO

## C3

### FECHA

1933/setiembre 27 - La Intendencia Municipal de Montevideo aprueba la resolución N° 220 de la Junta Deliberante, por la cual se sanciona la ordenanza.

### INICIATIVA

Ámbito público: Intendencia Municipal de Montevideo.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Departamento de Montevideo

### OBJETIVO

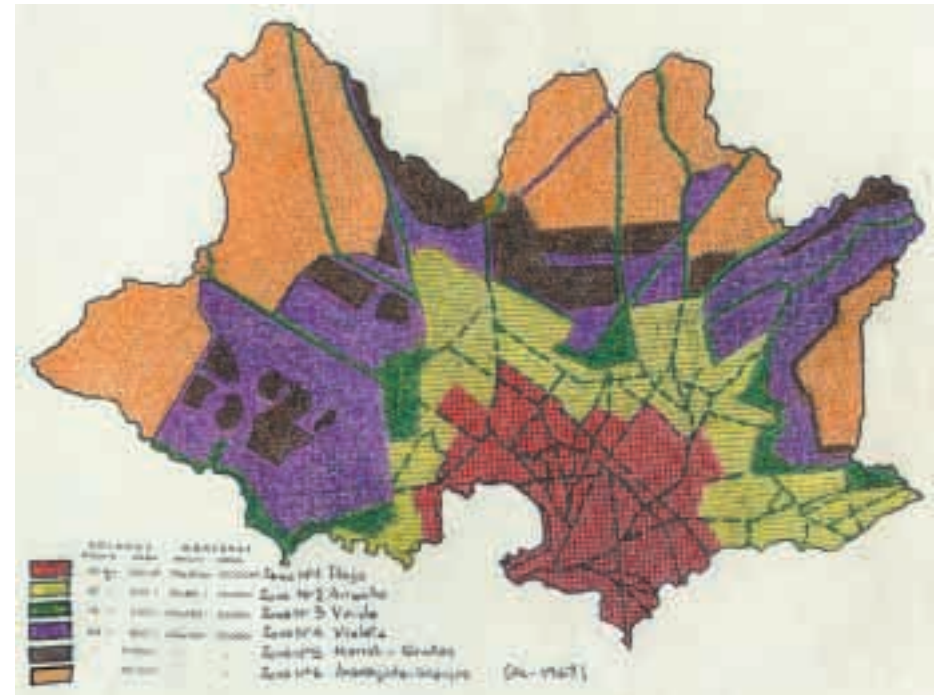
Ordenación y regulación de la extensión de la ciudad, conteniendo y reglamentando -para todo el departamento- la subdivisión de la tierra, operación que, generalmente, era emprendida por la especulación privada.

### PROPUESTA

Amplía la intervención municipal estableciendo la obligatoriedad de la aprobación de los amanzanamientos y fraccionamientos de tierras, para poder ser vendidos.

Dimensiona los anchos de calles en los amanzanamientos a proyectarse en 17 metros, los bulevares en 30 y las avenidas en 50 metros.

En amanzanamientos situados en parajes cruzados por vías férreas, a cada lado de la vía se deben trazar calles con un ancho no menor de 15 metros.



C3.1 Interpretación gráfica de la Ordenanza

En las calles que se proyecten bordeando cursos de agua y en ramblas costaneras sobre el Río de la Plata y Santa Lucía, el ancho será variable dependiendo de las características y topografía de cada lugar.

En barrios jardín y zonas balnearias, pueden proyectarse calles con anchos variables entre 12 y 20 metros.

Dimensiona también las manzanas y solares, afianzando las proporciones rectangulares de los mismos y estableciendo especificaciones para cada área en que se divide el departamento.

MANZANAS		SOLARES		SUPERFICIE
ZONAS	SUPERFICIE MINIMA	ANCHO MIN. VARIABLE	FRENTES MINIMOS	AREA MIN. LIBRE DE SERVID. NON EDIFIC.
1 rojo	10.000 m <sup>2</sup>	70 a 80 m.	10 m.	180 m <sup>2</sup>
2 amarillo	15.000 m <sup>2</sup>	70 a 85 m.	12 m.	200 m <sup>2</sup>
3 verde	30.000 m <sup>2</sup>	100 a 120 m.	15 m.	250 m <sup>2</sup>
4 violeta	50.000 m <sup>2</sup>	130 a 160 m.	20 m.	800 m <sup>2</sup>
5 marrón (quintas)			(área total mínima)	5.000 m <sup>2</sup>
6 anaranjado (granjas)			(área total mínima)	30.000 m <sup>2</sup>

Los solares de las zonas 1 y 2 con frente a ramblas, bulevares o avenidas y calles especialmente señaladas tendrán las características de la zona 3, destacando su importancia a través de sus mayores dimensiones.

Se podrán exigir en los amanzanamientos las plazas y espacios libres necesarios, cuando de la consideración técnica que realice la autoridad municipal del área a urbanizar, “resulte necesario o conveniente”.

## INSTRUMENTACIÓN

La ordenanza prevé la aplicación de multas para las infracciones por falta de cumplimiento de sus prescripciones. Sin embargo, años más tarde, cuando se comienzan los estudios para una ordenanza sustitutiva, la comisión que los realiza observa que las insuficiencias propias de la reglamentación se ven agravadas por la ineficacia en la aplicación de la misma, al ser eludida su exigencia en las ventas privadas, actos sobre los cuales no tiene injerencia la autoridad municipal. Así, resulta práctica corriente, la subdivisión de los solares mínimos autorizados por la reglamentación.

## CONCRECIÓN

Está en vigencia hasta 1947.

Constituye el primer intento coherente por regular el suelo urbano superando a sus antecedentes de 1905 y 1909.

Las críticas más importantes a las consecuencias de su concreción, realizadas por la comisión que estudia las ordenanzas de 1947, radican en que permite un fraccionamiento excesivo a lo largo de las vías principales de circulación. Esta particularidad ocasiona los inconvenientes de extender longitudinalmente la ciudad sobre los caminos principales; entorpecer los planes de servicios públicos y fomentar un régimen de valor de la tierra que atenta contra la utilización racional del suelo.



- C3.2 Fraccionamiento urbano excesivo a lo largo de las vías principales (zona rayada):**
- extiende longitudinalmente la ciudad sobre los caminos principales
  - entorpece los planes de servicios públicos
  - fomenta un régimen de valor de la tierra atentatorio contra su racional utilización

# LEY DE CENTROS POBLADOS

**C4****FECHA**

1946/abril 21 - Aprobación de la Ley.

1946/octubre 25 - Aprobación de modificaciones.

**INICIATIVA**

Ámbito público.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Territorio nacional.

**OBJETIVO**

Llenar el vacío legislativo en materia de creación de centros poblados generado por el ya obsoleto Reglamento de 1877. Fundamentalmente significa un intento de controlar el fraccionamiento especulativo de la tierra.

**MODELO**

A diferencia del urbanismo de las décadas anteriores, donde la creación de un núcleo poblado responde a un modelo preconcebido y acabado totalmente, esta ley establece únicamente relaciones dimensionales y topológicas entre los elementos constitutivos del proyecto urbano, de modo de asegurar condiciones aceptables de salubridad y viabilidad de sustento económico y desarrollo social del asentamiento a crear.

**PROPUESTA**

Reserva a los Gobiernos Departamentales la exclusividad de autorizar la subdivisión de predios rurales con destino a la formación de centros poblados, así como el trazado y apertura de calles.

Entiende por subdivisión de predios rurales aquella que crea uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas, con excepción de los departamentos de Montevideo y Canelones donde serán de tres hectáreas. Si los predios son menores de una hectárea, el centro poblado se considerará pueblo, villa o zona urbana o suburbana. Si están comprendidos entre una y cinco hectáreas (tres para Montevideo y Canelones), será un centro poblado de huertos.

Previa autorización a la formación del centro poblado, la autoridad municipal recabará una serie de antecedentes y los someterá al juicio de organismos técnicos competentes en lo urbano y lo jurídico. Entre dichos antecedentes se cuentan la constitución geológica del suelo; su aptitud para la agricultura en un radio no mayor de cinco kilómetros; determinación de la existencia de aguas superficiales y subterráneas; vías de comunicación terrestres, fluviales o marítimas, con sus terminales y sus distancias y posiciones con relación al centro poblado; topografía y altimetría de la región; determinación de la alta marea o la crecienta máxima de los cursos de agua que existan; valor de la tierra y mejoras existentes; razones que a juicio del proponente justifiquen la formación del centro poblado.

Requiere como mínimo, para la formación de un centro poblado, el abastecimiento de agua potable asegurándolo para la hipótesis de que la población llegue a la densidad de 80 hab./há. urbana, sobre la base de un consumo diario de 60 lt./hab. y en caso de pueblos de huertos, 40 hab./há.



A menos de 5 Km. de distancia del centro poblado deben existir tierras aptas para la agricultura intensiva, con un área no menor de cinco veces la del poblado. De estas tierras, una extensión no menor de dos veces la del poblado, estará dividida en predios independientes con un área comprendida entre 5 y 25 há. cada uno, con acceso por vía pública desde el centro poblado. Se exceptúan los centros poblados de huertos, así como los que se formen para instalar industrias y los turísticos.

Todo centro poblado deberá constituir, por lo menos, una unidad vecinal que permita el mantenimiento de una escuela primaria y de los servicios públicos indispensables. Si es centro poblado de huertos, tendrá como mínimo, cien hectáreas y si es pueblo, villa o zona urbana o suburbana independiente, treinta hectáreas. Ninguna unidad vecinal podrá ser atravesada por carreteras o vías férreas.

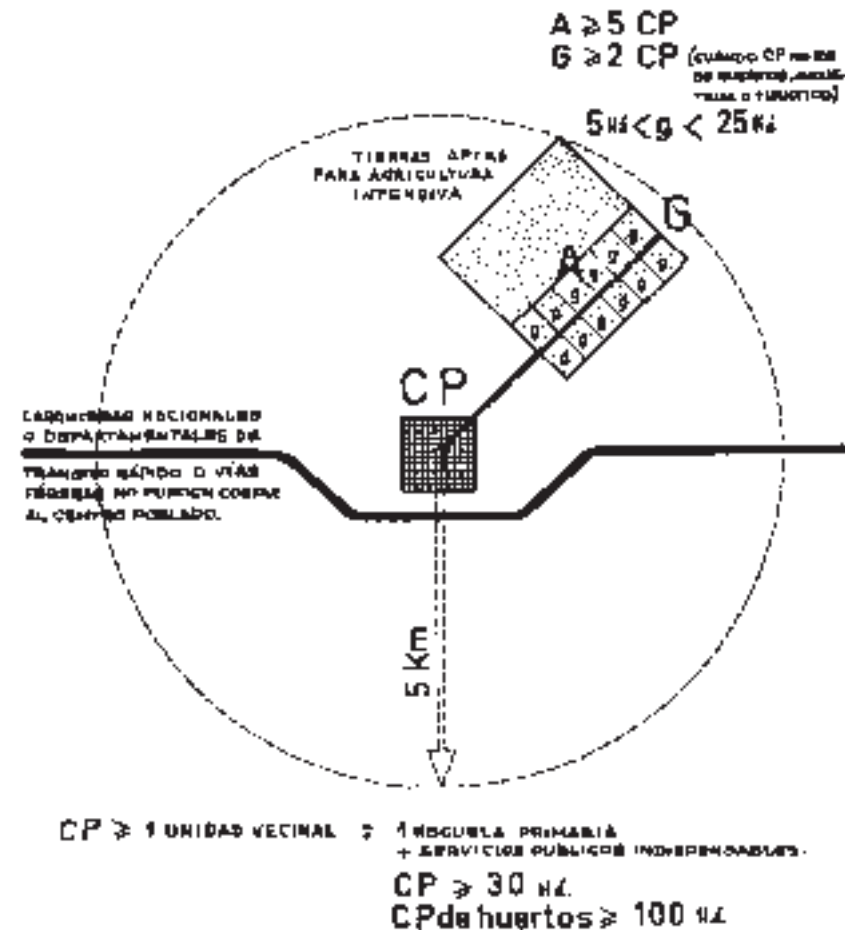
Se proscribe la ocupación de las zonas inundables con predios y vías públicas de acceso a los mismos, admitiéndose solamente su ocupación con parques, ramblas o vías de circulación accidentales.

En los poblados donde existe saneamiento y agua corriente, la división de la tierra en predios no puede ser menor de trescientos metros cuadrados y doce metros de frente. Donde no existan esos servicios, la ley admite igualmente la creación de centros poblados siempre que los lotes tengan áreas superiores a dos mil metros cuadrados, los que podrán ser ocupados sólo en un 25% de su área con construcciones destinadas a habitación, locales de trabajo o reuniones públicas, admitiéndose la ocupación del 50% cuando se trate de depósitos, garajes u otros usos similares.

### INSTRUMENTACIÓN

Otorga exclusividad a los Gobiernos Departamentales para autorizar la creación de núcleos poblados.

Confiere a las Juntas Departamentales la potestad de “reducir prudencialmente” algunas exigencias de la ley.



C4.1 Interpretación gráfica de la Ley de Centros Poblados

### **CONCRECIÓN**

La puesta en práctica de la ley no obtiene los resultados que de ella se esperan. La práctica especulativa, así como sus protagonistas -el rematador de solares y el agrimensor fraccionador- continúan siendo los urbanizadores más frecuentes. El loteo de tierras no siempre aptas para poblar, la insuficiencia de infraestructura y servicios públicos indispensables a los núcleos urbanos creados, hacen que el proceso no acuse grandes diferencias con respecto a los años anteriores al 46.

La obligatoriedad de confeccionar el expediente urbano -importante aporte de esta propuesta- no siempre se cumple y cuando se realiza, por lo general carece del nivel adecuado.

Hay que atribuir a la laxitud de la instrumentación administrativa de la ley, la posibilidad que deja para su transgresión.

Cuando en la década del 50 se detiene la inversión en vivienda de renta, se acentúan los fraccionamientos sobre las rutas de penetración a la capital, generalmente violatorios de las disposiciones de la Ley, pero tolerados por la autoridad municipal.

Suele imputársele a esta norma la ola de fraccionamientos especulativos, llevados a cabo en tierras de las zonas limítrofes a Montevideo en los departamentos de San José y Canelones.

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL N° 10.751

**C5**

### FECHA

1946/junio - Aprobación de la Ley de División Horizontal de la Propiedad (Propiedad por Pisos y Departamentos) N° 10751.

### INICIATIVA

Ámbito público: Ley aprobada por el Senado y la Cámara de Representantes, reglamentada por decreto del Poder Ejecutivo de enero de 1947. En Montevideo su aplicación se rige por un cuerpo de disposiciones municipales: decretos de la Junta Departamental y resoluciones de la Intendencia Municipal. Se agregan disposiciones complementarias y modificativas.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Territorio nacional, con disposiciones específicas para Montevideo.

### OBJETIVO

Surge del contexto en que se aprueba la Ley, caracterizado por el decaimiento en la construcción de vivienda de renta ante la política de gobierno de contención de los alquileres, y el incremento en la demanda de vivienda alentado por la prosperidad económica del período. En estas condiciones, el fomento de la Ley a la propiedad de la vivienda, resulta coincidente con los intereses de la industria de la construcción, dinamizadora de la economía. El edificio en altura como tipología implícita, aumenta la rentabilidad de la inversión, dividiendo el precio del encarecido suelo urbano.

Con la Ley se pretende estimular la producción de vivienda para los sectores de población de modestos ingresos, facilitar su acceso en propiedad en lugares

de alto valor y gran demanda y limitar la especulación sobre el precio de la tierra. Como comenta un artículo aparecido en la Revista "Arquitectura" de 1950, se procura: «Quitar toda exclusividad de patrimonio para poner en manos de muchos la posibilidad de establecerse en cualquier parte».

### MODELO

Desde el punto de vista jurídico se basa en el conocimiento de las leyes de venta de propiedad fraccionada, ya existentes en otros países.

En lo arquitectónico, su concepción vinculada a la problemática habitacional deviene en la subyacencia del «edificio de renta» como tipología edilicia implícita, sustituyendo el arrendamiento por la propiedad exclusiva de unidades y copropiedad de lugares y elementos comunes.

### PROPUESTA

Ley de espíritu democrático respecto al suelo urbano, que promueve la ampliación del sector de población propietaria, entendiendo la propiedad como un valor del sistema.

Establece la posibilidad de que un bien construido pueda pertenecer a distintos propietarios, cuando cada unidad de propiedad sea independiente y tenga salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

Reconoce la propiedad exclusiva de cada unidad y la copropiedad de los bienes afectados al uso común.

Regula las relaciones entre propietarios mediante un Reglamento de Copropiedad a inscribir en registro y en su defecto por la Asamblea de Propietarios, y establece la obligación de contar con administrador.

Valida las sociedades constituidas con la finalidad de construir o adquirir inmuebles para dividirlos por fracciones destinadas a los socios en propiedad o goce.

Establece la posibilidad de que el B.H.U. conceda préstamos para la construcción o adquisición de inmuebles o unidades en este régimen.

Encomienda a la Municipalidad la competencia para determinar el cumplimiento de sus exigencias y de las ordenanzas municipales, de los edificios a construir o dividir según la Ley.

La reglamentación de la Ley en enero de 1947, establece las especificaciones de los planos y demás requisitos para las inscripciones en los registros, ampliadas en la Resolución Municipal de julio de 1949.

El Decreto de la Junta Departamental de Montevideo N° 5644 de setiembre de 1947, establece zonas de aplicación dentro del Departamento (la comprendida por el Bulevar Artigas, el resto de la zona urbana y todas las zonas suburbanas del Departamento), sus condiciones, área total edificada, alturas fijas, superficies de viviendas, garajes, condiciones higiénicas de los edificios de acuerdo a la Ordenanza de Higiene de la Habitación, condiciones constructivas, obras sanitarias, ascensores, habilitación de edificios existentes, etc.

## **INSTRUMENTACIÓN**

La Ley 10.751, junto con las disposiciones que la complementan y modifican, establecen todas las condiciones tanto para la construcción bajo este régimen, como para la incorporación al mismo.

Se establecen numerosos requisitos (inspecciones, certificados, habilitaciones parciales) para otorgar la habilitación del bien al destino previsto, como control del cumplimiento de las disposiciones.

El B.H.U. por resolución de agosto de 1948, reglamenta los préstamos para construcción y compra de edificios comprendidos en el régimen de Propiedad Horizontal.



**C5.1** Concreciones de la Ley de Propiedad Horizontal. En primer plano faja costera próxima a las áreas centrales

## CONCRECIÓN

Contrariamente a los objetivos planteados, el uso de la Ley tanto por la actividad privada como por la pública, acentúa las diferencias en el valor de la tierra. Encarece las áreas privilegiadas y con mayor demanda, favoreciendo su apropiación por los sectores de mayores ingresos, y aumenta la especulación inmobiliaria. El inversionista privado, sumando su capital al aportado por el B.H.U., logra obtener importantes ganancias, construyendo con el crédito público “barato” y vendiendo posteriormente a precios de mercado libre. La ausencia de una política del B.H.U. que estimule la producción de vivienda destinada a sectores de bajos ingresos, deriva en que sus fondos terminen financiando grandes inversiones especulativas. Fracasa así, en el objetivo de abaratar la construcción por la partición del costo de la tierra.

Favorece el desarrollo del tipo edilicio de apartamentos en altura y entre medianeras, modificando la morfología urbana y la densidad de habitantes en las áreas de mayor demanda.

Torna económicamente favorable la sustitución de tejido particularmente en las áreas centrales y costeras próximas, así como en los bordes de avenidas y bulevares, ocasionando el reemplazo de valiosos ejemplos de arquitectura y el cambio de imagen de importantes sectores de ciudad, como por ejemplo la Rambla de Pocitos.

Posibilita el desarrollo de conjuntos residenciales, que vino a promover décadas más tarde, la Ley Nacional de Vivienda.



**C5.2 Corazón de manzana representativo de los cambios morfológicos producidos por el tipo edilicio en altura promovido por la Ley**



## ORDENANZAS DE 1947

C6

**ORDENANZA SOBRE AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS DE TIERRAS Y SERVIDUMBRES “NON EDIFICANDI”.  
(Decreto N° 5330)**

**DIVISIÓN DEL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO EN ZONAS. (Decreto N° 5331)**

**REGLAMENTACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DENTRO DEL DEPARTAMENTO DE  
MONTEVIDEO. (Decreto N° 5332)**

### **FECHA**

1947/enero - Aprobación de los Decretos.

### **INICIATIVA.**

Ámbito público. Intendencia Municipal de Montevideo.

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Departamento de Montevideo.

### **OBJETIVO**

Establecer las condiciones de urbanización del suelo y caracterizar cada una de las áreas en que divide a la ciudad, estableciendo además la localización del parque industrial e indirectamente, la densidad de población.

### **MODELO**

Normativa encuadrada dentro de las prescripciones de la Ley de Centros Poblados de 1946. Responde a una idea de ciudad para una población cuyo nivel socioeconómico seguiría en continuo ascenso. Ordena la ocupación del suelo

en zonas casi concéntricas, estableciendo un progresivo descenso desde el centro hacia la periferia. De ese modo, las máximas densidades se registran en el área central.

A diferencia de la normativa anterior, las ordenanzas del 47 no regulan aspectos relativos a la calle solamente, sino que sus disposiciones afectan al interior de la manzana.

### **PROPUESTA**

DECRETO N° 5330

Establece la obligatoriedad de la autorización municipal para todo amanzanamiento o fraccionamiento en el departamento. La I.M.M. puede negar o condicionar la autorización para fraccionar en zonas:

- inundables o insalubres
- que no dispongan de servicios de agua potable, saneamiento y pavimento
- donde la urbanización sea muy costosa en lo referente a la implantación de calles y servicios públicos
- donde ya existan amplias áreas fraccionadas con escasa edificación.

### **Amanzanamientos**

Deben seguir los trazados del plano oficial elaborado por la I.M.M..

Cuando no exista amanzanamiento oficial, los nuevos trazados deben tener en cuenta la “topografía y las características del lugar, la continuidad de la estructura vial del departamento, el uso del suelo, la distribución de la población, la higiene y la seguridad públicas, la estética urbana y paisajista.”

El ancho mínimo de las calles debe ser de 17 metros. Excepcionalmente pueden autorizarse calles de anchos menores, siempre que en la zona exista servidumbre “non edificandi” frontal no menor de 10 metros para la edificación. En ningún caso pueden ser menores de 12 metros.

En los amanzanamientos en zonas cruzadas por vías férreas deben establecerse a ambos lados de las vías calles con un ancho mínimo de 20 metros cada una.

Las avenidas que marginen cursos de agua no pueden tener un ancho menor de 40 metros.

El total de áreas destinadas a espacios públicos (calles, plazas, parques, etc.) no debe superar el 35% de la superficie de los predios. Si se trata de una zona rural, con destino a la formación de nuevos núcleos poblados, que tengan una superficie no menor de 30 hectáreas, la proporción de los espacios públicos no debe ser menor del 40% del área total.

### **Fraccionamientos**

Divide al departamento en zonas.

Para fraccionamientos en la zonas U1, U2, U3, S1, y S2, donde no exista saneamiento, las dimensiones establecidas deben ser duplicadas.

### **Modificaciones a la ordenanza**

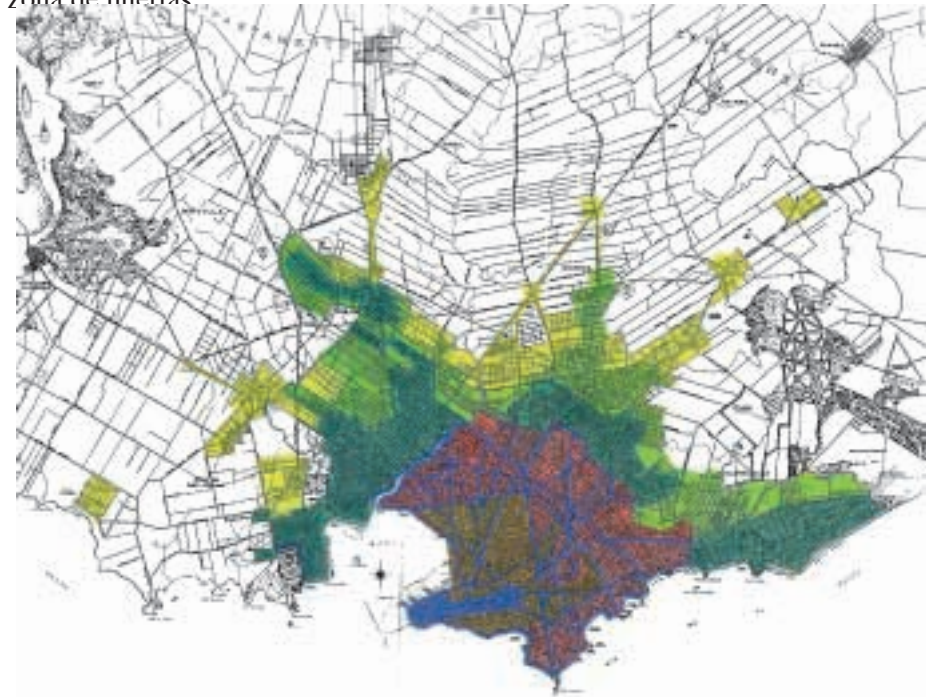
En los años 1949, 1953 y 1990 se realizan algunas modificaciones a esta ordenanza verificadas de la siguiente manera:

En el área urbana, en 1990, se disminuye el frente mínimo, las áreas mínimas de solar y manzana, manteniendo el porcentaje de área edificada.

En el área suburbana, las modificaciones de 1949 y 1953 reducen y uniformi-

zan el frente y área del predio, reduciendo el área de manzana. El mismo criterio se aplica en las modificaciones de 1990. Esto permite una mayor división del suelo suburbano, a lo que se agrega un incremento del factor de ocupación aunque manteniendo la idea de baja densidad. Con ello se intenta limitar la ocupación múltiple y desordenada de un predio, detectada sobre todo en zonas carenciadas.

En cuanto al área rural, con las modificaciones, el doble recurso de disminución del área de los predios en la zona suburbana y ampliación de los mismos en el área rural, tiene por efecto acentuar el contraste entre ambas zonas, lo que se ve reforzado al homogeneizar el tamaño del predio rural, eliminando la zona de huertas.



**C6.1 Ordenanza de amanzanamientos y fraccionamientos de tierras**

S O L A R E S

MANZANAS

		FRENTE MÍNIMO				ÁREA MÍNIMA			F.O.S.			ÁREA MÍNIMA		
		1947	1949/53	1990		1947	1949/53	1990	1947	1949/53	1990	1947	1949/53	1990
ZONA URBANA	U1 (marrón)	12m		10m	U2a U2b	300m <sup>2</sup>		200m <sup>2</sup>	100%		100%	10000m <sup>2</sup>		7000m <sup>2</sup>
	U2 (rojo)	12m		10m		300m <sup>2</sup>		200m <sup>2</sup>	80%		80%	15000m <sup>2</sup>		7000m <sup>2</sup>
	U3 (azul)	15m		12m		450m <sup>2</sup>		450m <sup>2</sup>	80y100%	100%	100%	15000m <sup>2</sup>		10000m <sup>2</sup>
ZONA SUB URBANA	S1 (verde osc.)	15m	13m	10m	con saneam.	500m <sup>2</sup>		200m <sup>2</sup>	50%		50%	20000m <sup>2</sup>		12000m <sup>2</sup>
	S2 (verde cl.)	15m	13m	10m		800m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	40%	50%	50%	30000m <sup>2</sup>	20000m <sup>2</sup>	12000m <sup>2</sup>
	S3 (amarillo)	30m	13m	10m		2000m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	25%	50%	50%	50000m <sup>2</sup>	30000m <sup>2</sup>	15000m <sup>2</sup>
	S1			12m	sin saneam.			300m <sup>2</sup>			50%			12000m <sup>2</sup>
	S2			12m		300m <sup>2</sup>		300m <sup>2</sup>			50%			12000m <sup>2</sup>
	S3			12m		300m <sup>2</sup>		300m <sup>2</sup>			50%			15000m <sup>2</sup>
ZONA RURAL	R1	50m		80m		10000m <sup>2</sup>		(huertas)						30000m <sup>2</sup>
	R2	80m				30000m <sup>2</sup>		(chacras)						(chacras)

**Servidumbres “non edificandi”**

Se establecen para todos los predios del departamento las siguientes:

	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR
azul		A regir para los predios dentro de las zonas suburbana y rural	
marrón	4m.		
amarillo	5m.	3m. unilateral en solares de 13 a	
marrón osc.	6m.	18m. de frente	
verde	7m.		20% de fondo
rojo	10m.		
blanco	15m	3m. bilateral en solares de más de 18m. de frente	

Se admite la ocupación de hasta un 25% de las áreas afectadas por servidumbres “non edificandi” lateral y posterior, con construcciones accesorias, no habitables, de 20m<sup>2</sup> como máximo y no más de 3 m. de altura.

**DECRETO N ° 5331**

Se declara zona urbana del departamento la que sigue las alineaciones de: Río de la Plata, Arroyo Malvín, calle Isla de Gaspar, Camino Carrasco, calle 20 de Febrero, Camino Corrales, Av. General Flores, Camino al Chimborazo, Camino José María Silva, Arroyo Miguelete y Bahía de Montevideo (en rojo en la figura).

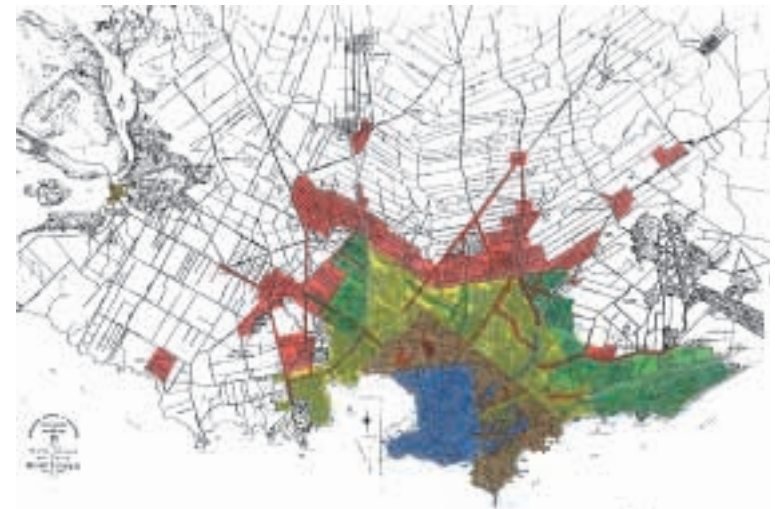
Zona suburbana (en verde en la figura).

Zona rural, es la extensión territorial exterior a las zonas antes mencionadas (en blanco en la figura).

**DECRETO N° 5332**

Divide al departamento en cuatro zonas:

- Zona I (azul). De carácter preferentemente comercial o residencial, sólo se admiten en ella establecimientos industriales cuyo funcionamiento constituya una necesidad para el aprovisionamiento o consumo de la zona y aquellas cuya instalación no configure perjuicio alguno para las condiciones de seguri-



**C6.2 Ordenanza de servidumbres “non edificandi”**



**C6.3 División del departamento en zonas**



dad y salubridad del área, ni esté en contraposición con el carácter dominante de la misma.

- Zona II (roja). De características aptas para la vivienda, el comercio o la industria, se admiten todos los establecimientos indicados para la zona I más aquellos cuyos inconvenientes, tales como cenizas, polvos, vapores, olores, ruidos, gases, materiales de desecho o vibraciones, provenientes del proceso que en ellos se realiza, sean eliminados dentro del propio establecimiento.

- Zona III (amarilla). También de características aptas para la vivienda, el comercio o la industria, se admiten los establecimientos indicados en las zonas I y II, más todos aquellos incluidos en la clasificación de molestos, a los cuales en cada caso se les especificará las condiciones bajo las que deberán establecerse.

- Zona IV (blanca). Se admiten los establecimientos indicados en las zonas anteriores, más aquellos especificados como inadaptables, insalubres o peligrosos, a los que se les prescribirán las condiciones de su instalación.

## INSTRUMENTACIÓN

Los decretos dan lineamientos precisos sobre la forma de aplicación, tramitación y control de estas operaciones urbanas.

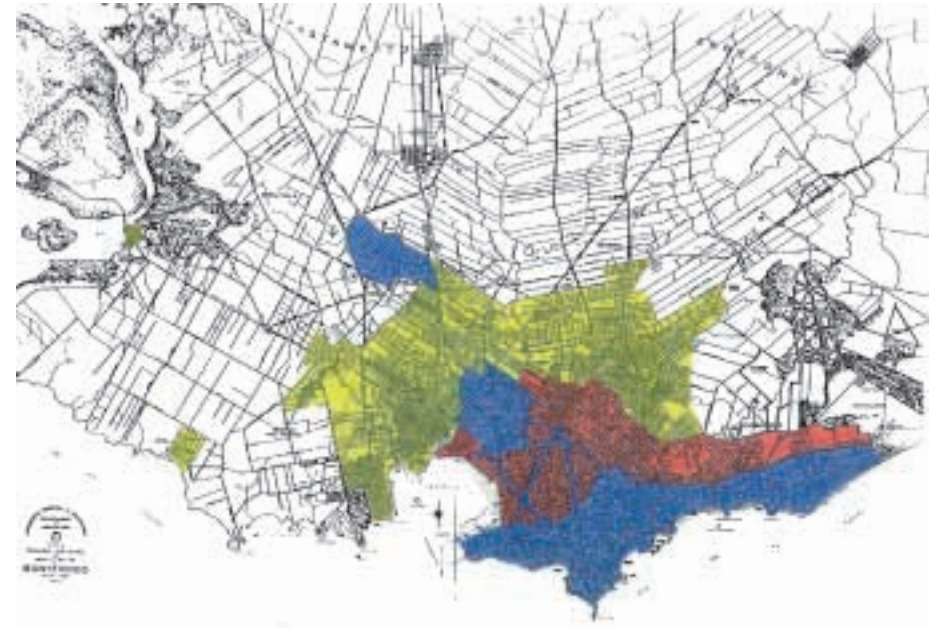
## CONCRECIÓN

Dictadas en una época de prosperidad económica y pensadas para una población con un nivel socioeconómico en ascenso, estas ordenanzas y sus generosos parcelamientos y retiros, se reflejan de diferente manera en la ciudad. La crisis económica de mediados de los 50, da por tierra los supuestos en cuanto a la general calidad de vida de sus habitantes. Hoy pueden leerse en Montevideo aquellas zonas que logran conformarse siguiendo el espíritu de la norma, como Punta Gorda, Carrasco y una parte de Malvín. En cambio, la concreción es diferente en áreas de nivel socioeconómico bajo, donde su población resulta, a la vez, ser la más afectada por la crisis. Así, en Manga, Maroñas, Piedras Blancas, etc., los generosos parcelamientos y retiros albergan una desordenada proliferación de construcciones como segunda realización en el mismo te-

rreno, que conforman irregularmente los interiores de la manzana, a la vez que modifican las densidades previstas.

La amplitud de los espacios abiertos vinculados al espacio público, sin tratamiento de jardinería ni equipamiento, da como resultado una imagen desurbanizada.

A pesar de admitir la norma anchos inferiores, la calle de 17 m. se transforma en el común denominador.



C6.4 Ubicación de establecimientos industriales