



San José, 6 de julio de 1979.-

**RESOLUCIÓN No 567/79.- INTENDENCIA MUNICIPAL.-VISTO:** el tenor del Oficio N° 3.641/79 que remite el Ejecutivo Comunal, adjuntando al mismo dos proyectos de Decretos, estableciendo el primero para los predios frentistas al Bulevar Manuel D. Rodríguez, calle Lavalleja y Avda. Dr. Luis A. de Herrera, un retiro frontal “non edificandi” de cuatro metros a fin de lograr un ordenamiento jerárquico en la estructura vial de la Ciudad de San José, que permita un desarrollo armónico y coherente de la misma; en cuanto al segundo, se relaciona con las alturas pasivas de las construcciones con frente a la Plaza de los Treinta y Tres y otras calles de esta Ciudad, con la finalidad de asegurar un ordenamiento físico y adecuado de carácter especial y funcional del centro histórico, comercial y administrativo de la Ciudad de San José de Mayo y la conveniencia de preservar los valores de los tres edificios con mayor trascendencia histórica de dicho centro (Catedral, Edificio Central de la Intendencia Municipal y Edificio del Teatro Macció); **CONSIDERANDO:** que ambos proyectos surgen de un detenido estudio llevado a cabo por la Oficina de Planeamiento Territorial, los que luego de analizados por esta Corporación no son merecedores de reparos; por tanto, la Junta de Vecinos de San José por unanimidad de presentes (6 votos en 6); **RESUELVE:** sancionar los **Decretos Nros. 2.343 y 2344** respectivamente, quedando el articulado de cada uno de ellos redactado de la forma siguiente:

### **LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSÉ**

#### **D E C R E T A:**

#### **(Decreto N°2.343)**

**Artículo 1º).**-Se establece que los predios frentistas al Bulevar Manuel D. Rodríguez y a las calles Lavalleja y Luis A. de Herrera tendrán un retiro frontal “non edificandi” de 4 metros.

**Artículo 2º)**-Dicha área de servidumbre deberá tener como mínimo un 60% destinado a jardín o espacio verde quedando expresamente prohibido que se destine a depósito, exposición o venta de materiales y/o animales de cualquier índole, así como a zona de trabajo al aire libre y a cualquier otro uso que se oponga a la plástica urbana que persigue la presente Ordenanza.-

**Artículo 3º)** Dentro del retiro establecido todos los propietarios plantarán en forma obligatoria a una distancia del límite del predio con la vereda no menor a 1mt. y no mayor a 1.50 mts.;



para los frentistas a las avenidas Luis A. de Herrera y M. D. Rodríguez un ejemplar de palo borracho y para los frentistas a la Avda. Gral. J. A. Lavalleja uno de jacarandá.-

**Artículo 4º)** La Intendencia Municipal de San José suministrará los ejemplares a ser plantados, llevándose un control expreso por parte de la Dirección de paseos públicos de las unidades donadas y sus destinatarios.-

**Artículo 5º)** Es obligación de los propietarios el cuidado que asegure un efectivo desarrollo del árbol, siendo obligatorio y a su costo la reposición de los ejemplares malogrados, salvo que este deterioro sea consecuencia de agentes o causas independientes a su voluntad o cuidado.-

**Artículo 6º)** Es tarea de la Dirección de Arquitectura el control de que se concrete en todos los predios las anteriores operaciones de forestación a medida que en ellos sea factible realizarlos.-

**Artículo 7º)** En los predios ocupados se exigirá un murete, en el límite de éste con la vía pública, de una altura mínima de 50 cm. hasta un máximo de 100 cmts. Los mencionados muretes serán terminados con revoques finos, ladrillos vistos, piedras o material similar aprobado por la Dirección de Arquitectura.

**Artículo 8º)** Los muretes divisorios entre predios deberán ser similares en un todo a los frentistas de la vía pública.

**Artículo 9º)** En los predios en cuya superficie existan construcciones o depósitos de materiales que presenten aspectos antiestéticos, la Intendencia podrá exigir la construcción de un cerco de material de hasta 2 mts. de altura, adecuadamente terminado que impida las vistas hacia el interior desde la acera opuesta, el que se implantará no más allá del límite interno del área “non edificandi”.-

Cuando los predios estén baldíos, deberán mantenerse en adecuadas condiciones de higiene, libre de desperdicios, basura o animales pudiendo exigirse por razones de vistas un murete similar al establecido anteriormente para predios ocupados.-

**Artículo 10º)** La Dirección de Arquitectura notificará a los propietarios que deben realizar algunos de los cercos mencionados en los artículos anteriores intimidándolos a que realicen las construcciones pertinentes.-

**Artículo 11º)** El plazo para realizar las construcciones mencionadas en los artículos anteriores será de 270 días a partir de la fecha de la notificación que realice la Dirección de Arquitectura.-



**Artículo 12º)** Si cumplido el plazo anterior los obligados no cumplieren con los trabajos ordenados, comprobada dicha circunstancia por la Dirección de Arquitectura, la Intendencia podrá proceder a realizar las operaciones de cercos que corresponda siendo el costo de tales obras y operaciones de limpieza de cargo del o de los propietarios.

**Artículo 13º)** Dicho importe será abonado por el propietario de la forma y en el plazo que fije la Intendencia, en caso contrario se realizarán las actuaciones conducentes al cobro de acuerdo a las que establece la Ley Orgánica Municipal y las Leyes Vigentes.-

**Artículo 14º)** En el caso de que existan construcciones dentro de los límites de la servidumbre “non edificandi” establecida en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, la Dirección de Arquitectura sólo aprobará permisos de construcción que impliquen operaciones absolutamente necesarias para su normal mantenimiento.

**Artículo 15º)** La Dirección de Arquitectura exigirá, cuando se realicen obras de cualquier tipo dentro de los predios objeto de la presente Ordenanza, la construcción de los cercos que correspondan según los Artículos 3, 4 y 5.-

**Artículo 16º)** En el caso de que existan permisos de construcción expedidos anteriormente a la presente Ordenanza que contradigan los retiros establecidos en el Artículo 1º estas caducarán indefectiblemente a los 180 días de promulgada la misma debiendo los propietarios iniciar las obras antes del cumplimiento de dicho plazo, las que deberán culminarse dentro de un plazo prudencial y coherente con la magnitud de las mismas.-

**Artículo 17º)** La Dirección de Arquitectura considerará en cada caso particular el plazo antes mencionado comunicando el mismo al Ejecutivo Comunal dentro de los 30 días consecutivos a la aprobación de esta Ordenanza, el cual dará su visto bueno para que luego sea comunicado al propietario.

**Artículo 18º)** El Ejecutivo Departamental reglamentará el presente Decreto.-

**Artículo 19º)** Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSÉ, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.-

LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSÉ

D E C R E T A :

**(Decreto N°2.344)**



**Artículo 1º)-** La altura de las construcciones en los inmuebles con frente a las calles que se determinan a continuación, será obligatoriamente la siguiente:

a) En 25 de Mayo y en Artigas con frente a la Plaza de los 33 no menor a la línea superior de la cornisa que corona la planta principal de la Iglesia (16,72 mts.) y no mayor a 20 mts..

b) Sobre calle Asamblea con frente a la Plaza de los 33 la altura máxima y mínima será igual a la de la línea superior de la cornisa que corona la planta principal de la Iglesia (16.72 mts.).-

c) Sobre la calle 18 de Julio con frente a la Plaza de los 33 entre 25 de Mayo y Treinta y Tres la altura máxima y mínima será la de la cornisa que corona la fachada del Teatro Macció (15 mts.).

d) Sobre la calle 18 de Julio con frente a la Plaza de los 33 entre Artigas y Treinta y Tres las alturas máximas y mínimas son iguales a las establecidas en a).-

e) Con frente a la calle Treinta y Tres entre Asamblea y Ciganda igual a la establecida en b) hasta la mitad de dicho frente a partir de Asamblea.-

f) En el resto del frente a la calle Treinta y Tres, en el correspondiente a la calle 25 de Mayo en Artigas entre Asamblea y Ciganda y en Ciganda entre Artigas y 25 de Mayo, la altura máxima será la establecida en b) pero podrá haber alturas menores, pero nunca inferiores a 7 mts..-

g) Los edificios con frente a la calle Asamblea, a Batlle y Ordoñez y 18 de Julio entre 25 de Mayo y Sarandí, a Sarandí entre 18 de Julio y Asamblea tendrán una altura mínima de 7 mts. y una máxima de 20 mts. a medir del cero ubicado en el cordón de la vereda frente al centro del padrón en que se encuentra el edificio.-

**Artículo 2º)-** No se autorizan viviendas en planta baja con frente a la Plaza de los Treinta y Tres.-

**Artículo 3º)-** Todos los edificios que se construyan frente a la Plaza y los que tengan frente a la calle Asamblea, Batlle y Ordoñez y 18 de Julio entre 25 de Mayo y Sarandí, a Sarandí entre 18 de Julio y Asamblea, a Ciganda entre Artigas y 25 de Mayo y a 25 de Mayo y Artigas entre Asamblea y Ciganda deberán construir una pasiva o recova de 3,5 mts. de altura.-



Para los edificios frente a la Plaza de los 33 esta pasiva tendrá una profundidad de 4 mts. para los demás serán de 3 mts. ocupando la franja comprendida entre el límite frontal del terreno y una línea paralela retirada a la distancia antes mencionada.

**Artículo 4º)-** Las características constructivas de la pasiva a que se refiere el artículo anterior serán las siguientes:

a) la estructura deberá adaptarse al corte adjunto y tendrá pilares de sección cuadrada de 40 x 40 de hormigón visto.

La ubicación de los mismos en cada edificio deberá contar con la aprobación expresa de la Oficina de Planeamiento Territorial.-

b) El techo será de hormigón visto. El encofrado se dispondrá perpendicular a la calle para los planos horizontales.-

c) Los pavimentos deberán guardar similitud con el de la Plaza de los 33 debiendo ser aprobados por la Oficina de Planeamiento Territorial y la Dirección de Arquitectura.-

Las veredas de todas las zonas especificadas en 3 tendrán pavimentos similares a los de las pasivas.

d) Las pasivas serán libradas al uso público en un 100%.-

**Artículo 5º)-** La altura de los edificios se medirá a partir del cero que será el cordón de la vereda en el centro del padrón que sirve de asiento a la construcción hasta la altura del pretil más alto del edificio.-

Los tanques de agua y salas de máquina deberá estar retirados a 45° en todas sus caras con respecto al nivel superior del pretil.

**Artículo 6º)-** Los padrones con frente a Asamblea y contiguos a la Catedral quedarán eximidos de construir la mencionada pasiva pero tendrá un retiro frontal “non edificandi” de 6 mts. el que quedará librado al uso público una vez que quede libre de construcciones y un retiro lateral de 4 mts. medidos a partir del eje medianero con la Catedral.

El tratamiento arquitectónico de los dos retiros antes mencionados deberán tener aprobación expresa de la Dirección de Arquitectura y de la Oficina de Planeamiento Territorial.-

**Artículo 7º)-** En el caso de que existan construcciones dentro de los límites de la pasiva establecidos en los artículos 3 y 4 de la presente Ordenanza la Dirección de Arquitectura sólo



aprobará permisos de construcción que impliquen operaciones absolutamente necesarias para su normal mantenimiento, en caso contrario exigirá la construcción de la pasiva.-

**Artículo 8º)-** En el caso de que existan permisos de construcción expedidos anteriormente a la presente Ordenanza que contradigan los términos establecidos en los puntos anteriores quedarán sin efecto a partir de la fecha de aprobación salvo en aquellos casos en que las obras hubieran sido iniciadas antes de ese momento.-

**Artículo 9º)-** El Ejecutivo Departamental, reglamentará la presente Ordenanza.-

**Artículo 10º)-** Comuníquese, etc.-

A sus efectos vuelva al Ejecutivo Departamental.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSÉ, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.

**Luis E. FERNÁNDEZ**

**Presidente**

**Rafael EGUSQUIZA**  
**Secretario General**

**A.C.M. 04/01/07**