

DECRETO Nº 26.388

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO:

D E C R E T A :

Artículo 1º.- Incorpórase al Capítulo VIII del Volumen IV "Urbanismo" del Digesto Municipal, la Sección denominada "De la zona de La Comercial" integrada por los siguientes artículos:

SECCION IV.1
DE LA ZONA DE LA COMERCIAL

Art. D. 504.1.- Delimitación de la zona. Los edificios que se construyan, reconstruyan o amplien en la zona denominada (La Comercial), comprendida entre las calles Dr. Juan José de Amézaga, Arenal Grande, La Paz, Avda. Daniel Fernández Crespo, Eduardo V. Haedo, Br. Gral. Artigas y Avda. Gral. Garibaldi, se ajustarán a las disposiciones de la presente Sección.

Art. D. 504.2.- Subzonas. El área de La Comercial contará con dos subzonas denominadas LC1 y LC2.

SUBZONA LC1: Limitada por la calle Dr. Juan José de Amézaga, Avda. Gral. Garibaldi, Br. Gral. Artigas, y las calles Miguelete y Democracia. Se incluyen ambos frentes de las vías excepto en las calles Miguelete y Democracia.

SUBZONA LC2: Limitada por las calles Dr. Juan José de Amézaga, Democracia y Miguelete, Br. Gral. Artigas, calle Eduardo V. Haedo, Avda. Daniel Fernández Crespo y las calles La Paz y Arenal Grande. Se incluyen ambos frentes de las vías citadas, excepto en las calles Democracia y Miguelete.

Art. D. 504.3.- Uso del suelo. El uso preferencial de los inmuebles será el de habitación admitiéndose otros usos complementarios según la subzona donde se ubique el inmueble.

En la subzona LC1 se admitirán usos complementarios como comercios e industrias, que

sólo satisfagan las necesidades cotidianas, domésticas y vecinales de abasto, esparcimiento y cultura, tales como:

- a) comercios de abastecimiento y servicios para el Barrio, cafés, bares y afines, restaurantes, mercados de comercios minoristas;
- b) consultorios y oficinas profesionales y comerciales, oficinas consulares y representaciones diplomáticas;
- c) instituciones de enseñanza, cultura e investigación de asistencia social y salud (sanatorios, clínicas y policlínicas);
- d) clubes deportivos y sociales;
- e) locales de espectáculos, de reunión y culto;
- f) microempresas para el servicio del Barrio.

En la subzona LC2 se admitirán además de los usos admitidos en la subzona LC1, comercios e industrias que por materia prima y tecnología que usan en los procesos, no generen agresiones ambientales ni molestias a viviendas u otros asentamientos o espacios públicos contiguos.

También se admitirán:

- g) industrias inocuas hasta 500 mc. edificados y con un solo turno de trabajo diurno;
- h) alojamientos temporarios, hoteles y pensiones.

En todos los casos deberá proveerse el espacio de estacionamiento y operaciones de carga y descarga dentro de los respectivos padrones.

Art. D. 504.4.- No serán admitidas en la zona de La Comercial, las actividades catalogadas como molestas, no obstante los antecedentes con que cuente el establecimiento y aunque posea habilitación vigente para funcionar.

Se consideran actividades molestas, todas aquellas que generan proyecciones agresivas hacia el interior y/o exterior del local, o provoquen alteraciones negativas al medio ambiente, al uso residencial y a la seguridad pública, emisiones gaseosas con olores y partículas, ruidos, aguas residuales, humos, tránsito, cargas, descargas, etc..

Art. D. 504.5.- No se admitirán ampliaciones en los establecimientos y edificios industriales existentes, cuyos destinos estén contemplados en la normativa y excedan el área de 500 mc., salvo propuesta de espacio para actividades de carga y descarga previa aprobación.

No obstante podrá admitirse el mantenimiento siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- 1) trámite previo autorizado;
- 2) P. de C. autorizado para el mismo destino o para destino más agresivo;
- 3) poseer habilitación para su funcionamiento;
- 4) que su actividad se ajuste a condiciones de inocuidad y su área se ajuste a las mismas, en cuanto a ocupación del suelo.

No se incluye en esta opción las actividades molestas, como talleres de chapa y pintura; garages mecánicos de ajuste y mantenimiento de ómnibus y camiones, depósito de empresas transportistas, depósitos de almacenes mayoristas y barracas o acopiaderos de frutos del país (lanas, cueros, granos, pescado, frutas y verduras) y similares, los que deberán reubicarse, a cuyos efectos se concede un plazo improrrogable de 360 días calendario a partir de la vigencia de la presente normativa.

En el caso de establecimientos existentes no autorizados, en los que se desarrollen actividades no molestas, se establece:

Un único plazo de 90 (noventa) días hábiles a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, para gestionar la correspondiente habilitación.

Vencido el mismo, todo establecimiento en funcionamiento sin habilitación, será clausurado de inmediato, hasta que se obtenga la autorización correspondiente.

Art. D. 504.6.- Los locales existentes desocupados se podrán utilizar, siempre que la actividad que se proyecte instalar sea inocua y/o menos agresiva que la anteriormente autorizada y que ocupe un área menor de la existente para la actividad industrial y se destine parte de ella a vivienda o actividades complementarias de ésta.

Art. D. 504.7.- Ampliación de locales autorizados.- El Departamento de Obras y Servicios a la Comunidad se expedirá en cada caso previo asesoramiento de la oficina competente, sobre las mejoras o afectaciones que la ampliación solicitada implica respecto a las condiciones de trabajo y/o repercusiones en el entorno.

Art. D. 504.8.- Alturas.- La subzona LC1 contará con 2 zonas: LC1a y LC1b a efectos de la aplicación de la normativa de altura máxima.

La subzona LC1a delimitada por la calle Dr. Juan Jose de Amézaga, Avda. Gral. Garibaldi, Br. Gral. Artigas y las calles Hocquart y Democracia, para la cual regirá 9 m. máxima.

La subzona LC1b delimitada por la calle

Hocquart, Br. Gral. Artigas y las calles Miguelete y Democracia, tendrá una altura de 15 m. máxima.

Alturas máximas permitidas en las calles límites de las zonas y subzonas:

Juan J. de Amézaga:	15 m. ambos lados.
Br. Gral. Artigas :	31 m. ambos lados.
Hocquart	: 15 m. ambos lados.
Democracia	: 15 m. ambos lados.
Miguelete	: 21 m. por acera Sur y 15 m. por acera Norte.

Art. D. 504.9.- En la subzona LC2 existirán 2 zonas a efectos de la aplicación de las normativas de alturas máximas:

a) subzona LC2a delimitada por las calles Dr. Juan J. de Amézaga, Democracia, Miguelete, Arenal Grande, en la cual regirá una altura máxima de 15 m.

b) subzona LC2b delimitada por la calle Miguelete, Br. Gral. Artigas, calle Eduardo V. Haedo, Avda. Daniel Fernández Crespo y calles La Paz y Arenal Grande, en la cual regirá una altura máxima de 21 m.. No obstante en las esquinas se permitirá 31 m. de altura sujeto a la aprobación del Plan Director Territorial, sobre una propuesta arquitectónica.

Las alturas máximas permitidas en las calles límites serán las siguientes:

Juan J. de Amézaga:	15 m. ambos lados.
Br. Gral. Artigas :	31 m. ambos lados.
Eduardo V. Haedo	: 21 m. ambos lados, más gálibo de 6 m. retirado 4 m.
Fernández Crespo	: 21 m. ambos lados, más gálibo de 6 m. retirado 4 m.
Arenal Grande	: 15 m. ambos lados, más gálibo de 6 m. retirado 4 m.
Democracia	: 15 m. ambos lados, más gálibo de 6 m. retirado 4 m.
Miguelete	: 15 m. acera Norte y 21 m. acera Sur.-

Art. D. 504.10.- Será obligatorio el tratamiento de las fachadas posteriores y las medianeras, tanto a nivel de plantas bajas como de plantas altas, a efectos de lograr una mejor inserción urbana.

Art. D. 504.11.- Basamento.- En toda el área se exigirá un basamento con una altura obligatoria de 9 m. pudiendo ser menor si la altura predominante en el tramo, así lo fuera (ambas aceras).

En los casos en que permita una mayor altura edificable después de los 9 m. y hasta los 21 m. se exigirá un retiro frontal obligatorio mínimo de 3 m..

Se podrá alcanzar la altura de 21 m. en los predios esquinas cuando el área de los predios sea de 450 m.c. y la relación de los lados del predio de 2 a 1.

Se podrá alcanzar una altura mayor de 21 m. y hasta 31 m. cuando los predios tengan un área mínima de 750 m.c. y una relación de sus lados máxima de 2 a 1. Estas alturas no incluyen el coronamiento del edificio, para lo cual regirá la ordenanza respectiva.

Art. D. 504.12.- FOS.- El porcentaje de ocupación del suelo dependerá del tamaño del predio, del destino y la zona y subzona en la que está localizado:

a) Subzona LC1a: Para los destinos permitidos y todos los tamaños de predios será del 70%.

b) Subzona LC1b: Para los destinos permitidos y para los predios menores a 500 m.c. será de 100% y para mayores de 500 m.c. será de 80%.

c) Subzona LC2: Para predios con destino a vivienda y servicios complementarios:

menores de 500 m.c. será 100%

mayores de 500 m.c. será 80%.

Para el resto de los usos permitidos en predios:

menores de 500 m.c. será 70%

mayores de 500 m.c. será 60%

En todos los casos y en las tres subzonas antes señaladas en que el porcentaje de ocupación del suelo sea menor del 100%, se admitirá ocupar el 100% del área del predio en planta baja y primer planta alta, hasta 6 m. de altura, si dichas plantas se destinan a estacionamiento vehicular.

Art. D. 504. 13.- FOT.- La superficie total edificable será la que resulte de multiplicar el área máxima de ocupación del suelo, por el número de pisos admisibles para no sobrepasar la altura máxima de las construcciones, teniendo en cuenta los gálibos planteados.

Art. D. 504. 14.- De los acordamientos.- Regirá lo establecido con carácter general en el Capítulo VI del Volumen IV del Digesto Municipal.

Art. D. 504. 15.- Estacionamientos vehiculares.- Regirá lo establecido con carácter general en el Art. D. 4082.50 y siguientes del Volumen XV del Digesto Municipal.

Art. D. 504. 16.- Retiros y ensanches.- En la zona La Comercial no regirán retiros frontales ni laterales.-

Art. D. 504. 17.- Se derogan las afectaciones vigentes para las calles Democracia y Martín García.

La calle Ferrer Serra tendrá una afectación de ensanche de 4 m. sobre la acera Sur desde Br. Artigas hasta la calle República, derogándose las afectaciones existentes en este tramo.-

Art. D. 504. 18.- Edificios sobreelevados.- En la zona delimitada por la presente Sección no se admitirá la construcción de edificios sobreelevados.

Art. D. 504. 19.- Cartelería. No se permitirá la realización de carteles en medianeras, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo D. 2391 del Volumen X "Espacios Públicos" del Digesto Municipal.

Art. D. 504. 20.- Predios Especiales.- Los predios de la ex-Estación Central de Tranvías y del Buen Pastor, serán objeto de estudio especial mediante la presentación de una propuesta arquitectónica. Dicha propuesta será resuelta por la Intendencia Municipal de Montevideo, a través de la Unidad Central de Planificación Municipal.

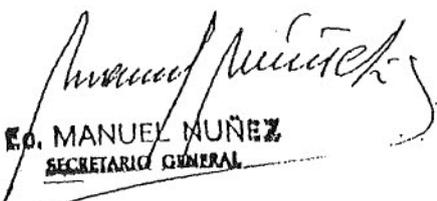
Art. D. 504. 21.- Créase una Comisión Especial Permanente con el cometido de coordinar con la estructura descentralizada municipal aquellas actuaciones vinculadas a aspectos urbanos, arquitectónicos y paisajísticos en el área caracterizada La Comercial.

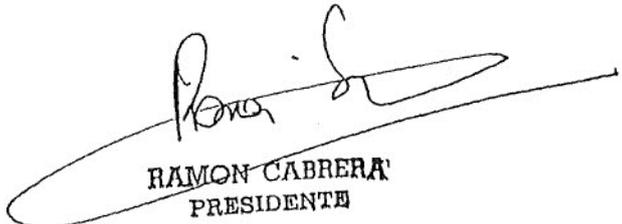
Su integración y competencia serán reglamentadas por resolución del Intendente Municipal, el que podrá otorgar participación a instituciones públicas o privadas y a personas de reconocida idoneidad, para el mejor logro de los fines propuestos.

Artículo 20.- Comuníquese.-

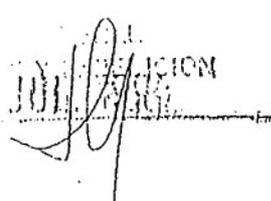
SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE
MONTEVIDEO, A SIETE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-

ng


E. MANUEL MUÑOZ
SECRETARIO GENERAL


RAMON CABRERA
PRESIDENTE

RECEIVED
MONTEVIDEO
RECIBIDO HOY CORRESPONDIENTE



Montevideo, 25 de julio de 1994.-

VISTO: el Decreto No. 26.388

SECRETARIA'

GENERAL

RES: 2.342/94

C. 261/69987

AM

sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 7/VII/94 y recibido por este Ejecutivo el 19/VII/94, por el cual, de conformidad con la Resolución No. 1.679/94, de 23/V/94, se incorpora al Capítulo VIII del Volumen IV "Urbanismo" del Digesto Municipal, la Sección denominada "De la zona de La Comercial" integrada por los artículos que se indican;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

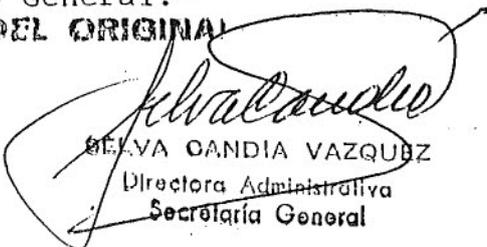
RESUELVE:

Promúlgase; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a los Departamentos de Obras y Servicios a la Comunidad, de Actividades Descentralizadas, a las Divisiones Servicios Jurídicos y Plan Director Territorial, a los Servicios de Prensa, Difusión y Comunicaciones, de Comisiones, a la Unidad de Actualización Normativa y pase, por su orden, al Servicio de Entrada, Trámite y Expedición -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y a la Unidad Central de Planificación Municipal a sus efectos.-

DR. TABARE GONZALEZ, Intendente Municipal;

DR. WILFREDO PENCO, Secretario General.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


SELVA CANDIA VAZQUEZ
Directora Administrativa
Secretaría General