

# AU-4

## UTE - UNIDAD TERRITORIAL ESTE



### ÁREA URBANA 4

AU4.1

#### CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de alta densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional a escala regional y urbana, con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial de alta densidad en niveles superiores.  
Perímetro interno de las cuatro avenidas del centro histórico turístico.

#### DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.80
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.10

#### DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	NO
ALTURA	
Altura mínima	7 m.
Altura máxima entre medianeras	31 m.
Altura máxima semi perímetro libre	37 m.
Altura máxima perímetro libre	46 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea Municipal	3 m.

#### OBSERVACIONES

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**  
En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (250 m<sup>2</sup>).

**INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO**  
El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.  
En edificios de viviendas colectivas (multifamiliar) la posibilidad de utilizar un FOS igual a uno en planta baja, se extiende a la segunda planta de la edificación, siempre que las mismas estén destinadas a cocheras y/o locales comerciales que no requieran de ilum. y/o ventilación natural.

**EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE**  
Las edificaciones en perímetro libre podrán tener un basamento entre líneas medianeras hasta los 10 m (diez metros) de altura.

#### USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

##### RESIDENCIA

- PERMANENTE:
  - INDIVIDUAL: (Unifamiliar)
  - COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Asilo)
- TRANSITORIA:
  - ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Apart Hotel).

##### CULTURA

- ARTES:
  - (Centro Cultural -Biblioteca-Galeria de arte- Archivo-Centro de convenciones - Auditórium -Museo).
- ENTRETENIMIENTO:
  - (Pub - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Restaurante - Cine / Teatro / Auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling.).

##### DEPORTIVO:

- (Gimnasio).

##### EDUCACION

- INICIAL:
  - NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardin maternal/ Pre escolar).
  - ESCUELA O COLEGIO: (Con internado-Diferencial)
  - PRIMARIO: (Escuela-Colegio)
- FORMACIÓN:
  - SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
  - INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ. )
  - UNIVERSIDAD: Facultad publica y privada.

##### SALUD

- BASICA:
  - (Todos)
- COMPLEJA:
  - (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados)

##### COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS
  - BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes)
  - ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico-Catering)
  - ESPECIFICOS: (Algunos)
  - OCASIONALES: (Todos)
  - CENTROS: (Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m<sup>2</sup> - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m<sup>2</sup> - Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m<sup>2</sup>.)
- ESPIRITUALES
  - SERVICIOS FUNEBRES: (Servicios fúnebres, oficina).

##### ADMINISTRACIÓN

- PRIVADA: (Todos)
- FINANCIERA : (Todos)
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Pocos excluidos)

##### INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Todos)
- TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Estación de bombeo cloacal).