

ORDENANZA N° 2916/11

Modificada por ORDENANZA N° 3369/13

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE POSADAS
Sanciona con fuerza de

ORDENANZA:

TÍTULO I DEFINICIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN E INDICADORES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: Definición

Se entenderá por ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas a las precisiones referidas a los indicadores de regulación urbanística que habrán de orientar las acciones de construcción /urbanización en este sector de la ciudad que se extiende a lo largo de la costa sobre el Río Paraná.

Artículo 2º: Ámbito de aplicación (delimitación y subdivisión interna)

A los efectos de su ordenamiento urbanístico, el Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas se subdividirá internamente en los sectores urbanos que a continuación se indican con su correspondiente delimitación:

Itaembé: Línea de Ribera del Río Paraná; Eje de camino rural norte – sur; Prolongación Eje camino rural este – oeste; Línea de Ribera del Arroyo Itaembé hasta Línea de Ribera del Río Paraná.

Costa Oeste: Línea de Ribera del Río Paraná; Línea de Ribera del arroyo Apepú; Línea de Ribera del Río Paraná; Eje de calle (99) paralela al predio del aeropuerto; Eje de camino rural este – oeste entre Parcela 165 a y Lote Rural 46 A; Eje de camino rural norte – sur; Eje de calle (62); Eje de calle (239); Deslinde Parcelario Sur de Parcela 19 C; Deslinde Parcelario Oeste de Parcela 19 C; Eje de calle (44); Eje de calle (263) hasta Línea de Ribera del Río Paraná.

Mártires: Línea de Ribera del Río Paraná; Línea de Ribera Oeste del Arroyo Mártires; Línea de Ribera Este del Arroyo Mártires; Línea de Ribera del Río Paraná; Eje de Avenida Julio Piro (163); Eje de Calle (50); Eje de Calle (161); Eje de Avenida Vicente López y Planes (54); Eje de Calle (161a); Eje de Avenida Blas Parera (62); Deslinde Parcelario Oeste de Chacra 154; Eje de Avenida Almirante Brown (70); Eje de Avenida Eva Perón (147); Eje de Avenida Chacabuco (86); Deslinde Parcelario Oeste de Chacra 144; Eje de Avenida Ituzaingó (94); Eje de Calle (96); Eje de Calle sin número; Deslinde Parcelario Oeste de Chacra 253; Eje de Avenida Bustamante (102); Eje de Avenida Vivanco (139); Eje de Avenida Comandante Andresito (110); Eje de Calle (145); Eje de Calle (114); Eje de Calle (141); Eje de Avenida Santa Cruz (118); Eje de Avenida Vivanco (139); Eje de Avenida Luis Quaranta (126); Eje de Avenida Ulises López; Deslinde parcelario sur lote rural 315; Eje de camino rural norte – sur paralelo a predio del aeropuerto; Eje de calle (60) paralela a predio del aeropuerto; hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Antonica: Línea de ribera sobre Río Paraná; Línea de Ribera sobre Arroyo Antonica; Línea de Ribera sobre Río Paraná; Eje de Avenida Antonio Jauretche (131); Eje de Avenida Tambor de Tacuarí (48); Eje de Avenida M. de Perón (147); Eje de Avenida Centenario (40), Eje de Avenida Julio Piró (163) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Costa Alta: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Eje de Avenida General Las Heras (91); Eje de Avenida Justo José de Urquiza (26); Eje de Avenida Antonio Jauretche (131) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

El Brete: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Línea de Ribera sobre Arroyo Itá; Línea de ribera sobre Río Paraná; prolongación eje Avenida Roca (51); Eje de Avenida Roca (51); Eje de Avenida Justo José de Urquiza (26); Eje de Avenida Santa Catalina (67); Eje de Avenida

Leandro N. Alem (34); Eje de Avenida General Las Heras (91) hasta Línea de Ribera sobre río Paraná.

Costa Central 1: Línea de Ribera sobre Río Paraná; prolongación eje Avenida Roque Pérez (26); Eje de Avenida Roque Pérez (26); Eje de Avenida Roca (51); prolongación eje Avenida Roca (51) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Costa Central 2: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Eje de Avenida Horacio Quiroga (54); Eje de Avenida Roque Sáenz Peña (25); Eje de prolongación de Avenida Roque Pérez (26) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Costa Este: Eje de Avenida Bartolomé Mitre (54); Eje de Avenida Horacio Quiroga (54); Línea de Ribera sobre el río Paraná; Línea de Ribera sobre el Arroyo Zaimán, Eje de Avenida Tierra del Fuego (136); Eje de Avenida López Torres (31) hasta Eje de Avenida Bartolomé Mitre (54).

Zaimán Bajo: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Límite con el Municipio de Garupá; Eje de Ruta Nacional N° 12 (45); Eje de Avenida Tierra del Fuego (136) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Zaimán Alto: Línea de Edificación Oeste de Ruta Nacional N° 12 (45); Eje de Avenida Cabo de Hornos (172); Línea de Edificación Este de Avenida Cocomarola (61); Eje de Calle (152); Deslinde Parcelario Sur de Parcela 26; Deslinde Parcelario Oeste de Parcela 011; Deslinde Parcelario Norte de Parcela 011 hasta Línea de Edificación Oeste de Ruta Nacional N° 12 (45).

La delimitación de los tramos indicados se incluye en el Anexo N° 1 que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3º: Áreas interiores

En cada sector del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas, y a los efectos de su ordenamiento urbanístico, se identificarán áreas interiores que contarán con sus respectivos indicadores. Las áreas interiores que se identifican para la asignación de indicadores son las que a continuación se indican:

Áreas Urbanas (AU); Corredores urbanos (CU), Frentes Urbanos (FU) y Áreas de Borde Ribereño (ABR): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área, corredor urbano (parcelas frentistas a una avenida, bulevar o calle en particular) o frente urbano (parcelas frentistas a un parque o accidente geográfico particular).

Áreas Suburbanas: corresponden a porciones de tejido urbano de baja densidad que se ubican en forma aislada dentro del área rural no urbanizable o dentro de áreas de borde.

Áreas de Interés Urbanístico: corresponden a porciones del territorio que se distinguen del resto del tejido urbano calificado como Áreas, Corredores o Frentes Urbanos y que, por sus particulares condiciones de ubicación, extensión, uso y situación dominial, entre otras, se distinguen de aquellas y requieren de un ordenamiento especial que se realizará a través de la figura del Plan de Sector.

Áreas de Borde: corresponden a porciones de la ciudad ubicadas en contacto con áreas que se distinguen por la presencia de grandes predios con bajos niveles de ocupación y consolidación y diversidad de usos (quintas, chacras, clubes, áreas recreativas, entre otros). Las Áreas de Borde tendrán una denominación específica de acuerdo con el sector del territorio municipal donde se ubiquen.

Áreas no Urbanizables: corresponden a porciones del ejido municipal donde no se prevé su urbanización, por motivos ambientales (condiciones de saneamiento), paisajísticos (protección de la topografía y vegetación) y/o económicos (desarrollo de actividades productivas).

Dentro de cada sector del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas se identificarán, cuando corresponda, los sitios que, por su condición de uso y configuración, no tendrán asignados indicadores urbanísticos:

Plazas, parques y paseos públicos: corresponden a los ámbitos que conforman el sistema de espacios verdes de la ciudad. En estas situaciones sólo se permitirán las construcciones mínimas indispensables para el mantenimiento del sitio y la prestación efectiva de los servicios que se determinen.

Grandes Equipamientos Públicos: corresponden a las instalaciones y construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública y los servicios urbanos, ubicados en predios de superficie mayor a media hectárea. En estas situaciones, los proyectos de ampliación y/o reforma se podrán acordar con el municipio con indicadores urbanísticos específicos.

Instalaciones deportivas: corresponde a clubes sociales, deportivos y/o recreativos y a otras asociaciones civiles que se encuentren ubicados en predios de superficie mayor a una hectárea.

En estas situaciones sólo se admitirán las reformas y ampliaciones necesarias para el desarrollo de la actividad específica que sean factibles dentro de lo especificados por los indicadores del sector (ocupación de suelo y alturas de edificación).

Artículo 4º: Área Especial Ribereña

4.1: Créase el Área Especial Ribereña que estará integrada por todas las parcelas y grandes áreas bajo posesión y/o dominio de la Entidad Binacional Yacyretá que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

4.2: Los sectores del Área Especial Ribereña que no se encuentren afectados para la ejecución de obras de completamiento vial y ferroviario, así como, a espacios públicos tales como plazas, parques y paseos, serán incorporados como espacios a ser ocupados con Sentido Social, conforme a la modalidad de transferencia definitiva de dominio que establezca la Entidad Binacional Yacyretá, que en forma conjunta con el Gobierno de la Provincia y la Municipalidad de Posadas, podrán determinar los Planes específicos de Sector con sus respectivos indicadores urbanísticos.

4.3: Una vez resuelta la transferencia definitiva de dominio, la Municipalidad de Posadas, determinará los indicadores específicos del sector. La tarea estará a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, a través de la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales -UEPE.

4.4: Facultase al Ejecutivo Municipal, a gestionar la restitución al dominio municipal de toda parcela o fracción de parcela transferida a la Entidad Binacional Yacyretá que no haya quedado afectada a obras de contención o de vialidad ejecutadas.

Artículo 5º: Áreas de Interés Urbanístico

5.1: Las Áreas de Interés Urbanístico indicadas en el Artículo 3º de esta Ordenanza serán identificadas por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, a través de la UEPE – Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales– en aquellos sectores del tejido urbano cuya renovación, total o parcial, se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades: alto grado de deterioro ambiental, edificio y de los espacios públicos; obsolescencia de las instalaciones existentes; desafectación de usos o traslado de usos que dieron origen al sector; disponibilidad de tierras vacantes; disponibilidad de tierras del dominio público (nacional, provincial o municipal).

5.2: La renovación de cada una de estas áreas se realizará de acuerdo con un Plan de Sector, que establecerá los indicadores urbanísticos particulares de ese sector urbano. La elaboración del Plan de Sector podrá estar a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial y la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales, pudiendo actuar en forma conjunta con otros Organismos técnicos, académicos y estatales de orden municipal, provincial o nacional y/o con otras organizaciones públicas de la sociedad civil.

5.3: Las Áreas de Interés Urbanístico se denominarán también Áreas para Plan de Sector (APS).

5.4: El Plan de Sector es el instrumento de ordenamiento urbanístico al que se recurrirá para programar la transformación física y funcional en un determinado sector de la ciudad, detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado: red de espacios públicos; parcelamiento; usos del suelo; morfología de los espacios edificables; tipos de edificación; división del sector en unidades de ejecución, cuando así correspondiera.

5.5: Definido y aprobado el Plan de Sector, se elaborará un Convenio de Desarrollo Urbano entre las partes intervinientes (públicas y/o privadas), que detallará las características del proyecto acordado, los compromisos asumidos por cada partes.

5.6: Facúltase al poder ejecutivo para definir la metodología de trabajo, elaboración y firma del Convenio de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO II INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 6º: Indicadores del ordenamiento urbanístico

Para la definición del ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas, y según el sector del territorio municipal que se trate, se tendrán en cuenta los siguientes indicadores:

Subdivisión del suelo: dimensiones mínimas de las parcelas (frente y superficie); posibilidad de subdivisión interna de las parcelas.

Intensidad de uso del suelo: Factor de Ocupación del Suelo (FOS), indicando Factor de Ocupación en la planta baja de la edificación o en su basamento, cuando así correspondiera especificar.

Altura de la edificación: alturas mínima y máxima de la construcción expresadas en metros y su equivalente en número de plantas con indicación de su punto de medición; tolerancias para la altura máxima.

Disposición de la edificación en la parcela: retiro de la línea municipal; retiro de las líneas medianeras (de fondo y laterales); servidumbre de jardín; línea de edificación interna; dimensiones mínimas de patios interiores; área de implantación cuando así correspondiera especificar.

Usos principales admitidos: principales usos del suelo cuya localización se considera apta para el sector y que lo caracterizan.

Artículo 7º: Asignación de indicadores del ordenamiento urbanístico

La asignación de los valores correspondientes a los indicadores del ordenamiento urbanístico indicados en el Artículo 5º se hará para cada una de las áreas interiores identificadas en cada tramo del Frente Fluvial tal como se establece en el Título II de la presente Ordenanza y se sintetiza en el Anexo I que forma parte de la presente Ordenanza.

TÍTULO II DELIMITACIÓN DE ÁREAS INTERIORES E INDICADORES URBANÍSTICOS POR TRAMOS

CAPÍTULO I TRAMO ITAEMBÉ

Artículo 8º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Itaembé

8.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Itaembé se identifican Áreas de Borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

8.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área de Borde Ribereño 1-1 (ABR 1-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO II TRAMO COSTA OESTE

Artículo 9º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Norte

9.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Oeste se identifican Áreas Suburbanas, Áreas de Borde Ribereño y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

9.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Suburbana 1 (ASU-1); Área Suburbana 2 (ASU-2); Área Suburbana 3 (ASU-3); Área de Borde Ribereño 1-2 (ABR 1-2); Área de

Borde Ribereño 1-3 (ABR 1-3); Área de Borde Ribereño 1-4 (ABR 1-4) y Área de Borde Ribereño 1-5 (ABR 1-5), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO III TRAMO MÁRTIRES

Artículo 10º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Mártires

10.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Mártires se identifican Áreas de Borde Ribereño y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

10.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área de Borde Ribereño 1-6 (ABR 1-6) y al Área de Borde Ribereño 2-1 (ABR 2-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO IV TRAMO ANTONICA

Artículo 11º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Antonica

11.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Antonica se identifican Áreas Urbanas y Áreas de Borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

11.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-1 (AU 1-1); Área Urbana 1-2 (AU 1-2); Área de Borde Ribereño 2-2 (ABR 2-2) y Área de Borde Ribereño 2-3 (ABR 2-3), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO V TRAMO COSTA ALTA

Artículo 12º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Alta

12.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Alta se identifican Áreas Urbanas, y Áreas de Borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

12.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-3 (AU 1-3); Área Urbana 1-4 (AU 1-4) y Área de Borde Ribereño 3-1 (ABR 3-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO VI TRAMO EL BRETE

Artículo 13º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo El Brete

13.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo El Brete se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos, Áreas de Borde Ribereño y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

13.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-6 (AU 1-6); Área Urbana 2-1 (AU 2-1); Área Urbana 2-2 (AU 2-2); Área Urbana 2-3 (AU 2-3); Corredor Urbano 1-1 (CU 1-1); Corredor Urbano 1-2 (CU 1-2); Corredor Urbano 1-3 (CU 1-3); Frente Urbano 1-1 (FU 1-1); Frente Urbano 1-2 (FU 1-2); Frente Urbano 1-3 (FU 1-3) y Área de Borde Ribereño 3-2 (ABR 3-2), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO VII TRAMO COSTA CENTRAL 1

Artículo 14º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Central 1

14.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Central 1 se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

14.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-7 (AU 1-7); Área Urbana 1-8 (AU 1-8); Área Urbana 2-4 (AU 2-4); Área Urbana 2-5 (AU 2-5); Corredor Urbano 2-1 (CU 2-1) y Corredor Urbano 3-1 (CU 3-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO VIII TRAMO COSTA CENTRAL 2

Artículo 15º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Central 2

15.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Central 2 se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

15.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 2-6 (AU 2-6); Área Urbana 2-7 (AU 2-7); Corredor Urbano 1-4 (CU 1-4); Corredor Urbano 3-2 (CU 3-2) y Frente Urbano 1-4 (FU 1-4), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO IX TRAMO COSTA ESTE

Artículo 16º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Este

16.1: Áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Este se identifican Áreas Urbanas Corredores Urbanos y Frentes Urbanos, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

16.2: Indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-9 (AU 1-9); Área Urbana 1-10 (AU 1-10); Área Urbana 2-8 (AU 2-8); Área Urbana 3-1 (AU 3-1); Área Urbana 3-2 (AU 3-2); Corredor Urbano 2-2 (CU 2-2); Frente Urbano 1-5 (FU 1-5); Frente Urbano 2-1 (FU 2-1); y Frente Urbano 2-2 (FU 2-2), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO X TRAMO ZAIMÁN BAJO

Artículo 17º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Zaimán Bajo

17.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Zaimán Bajo se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos y Áreas remitidas al Plan del Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

17.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-12 (AU 1-12); Área Urbana 1-13 (AU 1-13); Área Urbana 1-14 (AU 1-14); Área Urbana 2-9 (AU 2-9); Área Urbana 2-10 (AU 2-10); Corredor Urbano 1-5 (CU 1-5); Corredor Urbano 1-6 (CU 1 6); Corredor Urbano

1-7 (CU 1-7); Corredor Urbano 2-3 (CU 2-3); Frente Urbano 1-6 (FU1-6);y Frente Urbano 1-7 (FU 1-7), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO XI TRAMO ZAIMÁN ALTO

Artículo 18º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Zaimán Alto

18.1: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Zaimán Alto se identifican Áreas Urbanas y Áreas remitidas a Plan del Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

18.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-15 (AU 1-15); Área Urbana 1-16 (AU 1- 16) y Área Urbana 2-11 (AU 2-11),se indican en el Anexo II.

TITULO III CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 19: altura de la edificación

19.1: Las alturas máximas y mínimas de la edificación indicadas en la presente Ordenanza y sus Anexos se medirán en el punto medio de la parcela sobre la línea de edificación.

19.2: El punto más elevado para medir la altura máxima es el nivel superior del parapeto sobre la última losa de la edificación, en el caso de cubiertas planas, ó la línea de cumbre en el caso de cubiertas inclinadas.

19.3: La altura máxima de edificación sólo podrá ser superada con las construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

19.4: Cuando una parcela tenga frentes sobre más de una calle, avenida o bulevar, con distintos indicadores de altura máxima, la altura mayor regirá hasta una profundidad de treinta (30) metros a partir de la línea de edificación correspondiente.

19.5: La altura expresada en metros tiene su equivalente en cantidad de plantas o pisos como a continuación se indica:

7 m. equivalen a planta baja y 1 (un) piso alto

10 m. equivalen a planta baja y 2 (dos) pisos altos

13 m. equivalen a planta baja y 3 (tres) pisos altos

19 m. equivalen a planta baja y 5 (cinco) pisos altos

25 m. equivalen a planta baja y 7 (siete) pisos altos

31 m. equivalen a planta baja y 9 (diez) pisos altos

37 m. equivalen a planta baja y 11 (once) pisos altos

46 m. equivalen a planta baja y 14 (catorce) pisos altos

61 m. equivalen a planta baja y 19 (diecinueve) pisos altos

Artículo 20: Indicadores diferenciales

20.1: Se considerará indicador urbanístico diferencial a las alturas máximas de la edificación indicadas en el Anexo II para las distintas áreas interiores identificadas: Áreas Urbanas (AU), Corredores Urbanos (CU), Frentes Urbanos (FU) y Áreas de Borde Ribereño (ABR).

20.2: Se considerará altura base a la altura posible de construir sin recurrir al uso del indicador diferencial de altura máxima.

20.3: Establécese una altura base de nueve metros (9 m.) para todas las áreas interiores que forman parte del ámbito de aplicación de la presente ordenanza. Se exceptúan de esta altura base, galpones, tinglados y toda otra construcción de grandes luces.

Artículo 21: centro de manzana

21.1: El centro libre de manzana queda delimitado por un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, cuyos lados serán trazados paralelos a las respectivas líneas de edificación, a una distancia equivalente a 2/5 partes de la longitud total de la manzana, medida de manera perpendicular a dicho lado.

21.2: El centro de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado del cual no más del 30% podrá tener tratamiento diferente al terreno absorbente.

21.3: No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a 72 m. o cuya superficie sea inferior a 5184 m². En tales casos la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

21.4: Queda sin efecto la aplicación de las normas referidas a “Línea de Frente Interno” y “Línea Interna de Basamento”, para el área identificada y delimitada como Frente Fluvial en el Artículo 2°.

21.5: En aquellas parcelas donde las plantas bajas se desarrollen con un FOS igual a 1 destinadas a cocheras y/o local comercial que no requiera ni iluminación ni ventilación natural, el área de centro de manzana se definirá en la planta inmediatamente superior a la planta ocupada con FOS igual a 1.

Artículo 22: patios interiores

22.1: se consideran patios interiores de una parcela a los espacios no edificados con la finalidad de iluminación y ventilación natural de los locales que conforman la edificación y que se ubican en la parte posterior de la parcela, sobre uno de los deslindes parcelarios o en un punto intermedio entre dos bloques de edificación.

22.2: Dimensiones mínimas de los patios interiores

Las dimensiones mínimas de los patios interiores se establecen de acuerdo con la altura de la edificación como se indica a continuación:

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	LADO MÍNIMO DEL PATIO (metros)	SUPERFICIE MÍNIMA DEL PATIO (m²)
7 m.	3m.	12 m ² cuando se trate de vivienda unifamiliar
7 m.	3m.	16 m ² cuando se trate de vivienda multifamiliar y cualquier otro uso que requiera iluminación y ventilación natural
13 m.	3m.	16 m ²
19 m.	1/3 del ancho del lote	25 m ²
25 m.	1/3 del ancho del lote	30 m ²
31 m.	1/3 del ancho del lote	35 m ²
37 m.	1/3 del ancho del lote	40 m ²
61 m.	8 m.	Edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre, de acuerdo con indicaciones específicas

22.3: Ancho mínimo de los patios interiores

Se establece el ancho mínimo de los patios interiores en 3 m. (tres metros). Para el caso de edificaciones de 19m. (diecinueve metros) o más de altura, el lado mínimo de los patios

interiores será el equivalente a un tercio del ancho del frente del lote, no pudiendo ser menor a 3 m. (tres metros). En caso de lotes en esquina, se considerará para el cálculo, el ancho del frente menor. Cuando el valor resultante sea igual o mayor a 5 m. (cinco metros), podrá mantenerse constante en ese número.

Artículo 23: retiro de la edificación de deslindes parcelarios para edificaciones exentas (o de perímetro libre)

23.1: Edificaciones de perímetro libre

En las edificaciones de perímetro libre, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de 5 m. (cinco metros). Para lotes de frente igual o menor a 20 m. (veinte metros) esta distancia podrá reducirse a 4 m. (cuatro metros).

23.2: Edificaciones de perímetro libre en áreas urbanas destinadas exclusivamente a edificaciones de perímetro libre

En las edificaciones de perímetro libre que se ubiquen en áreas urbanas donde el único tipo edilicio aceptado es la construcción de perímetro libre, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de 4 m. (cuatro metros).

23.3: Edificaciones desarrolladas sobre uno de los ejes medianeros, o de semi perímetro libre

En las edificaciones que se apoyen únicamente sobre uno de los ejes medianeros, la distancia mínima libre entre la edificación y el otro eje medianero será de 5 m (cinco metros). Para lotes de frente igual o menor a 20 m. (veinte metros) esta distancia podrá reducirse a 4 m. (cuatro metros).

23.4: Distancia entre edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre ubicadas en una misma parcela

En las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre, los valores indicados respecto de los patios interiores en el Artículo 58° corresponden a la distancia mínima que separa a los bloques edificados dentro de la misma parcela.

Artículo 24: servidumbre de jardín

24.1: Todas las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre que superen la altura máxima para edificios entre medianeras establecidas para la correspondiente área o corredor urbano, deberán dejar una servidumbre de jardín de 4 m. (cuatro metros) a contar desde la línea de municipal, la cual será constante a partir de la planta inmediatamente superior al basamento. Para los casos de parcelas en esquina será exigible en uno solo de sus lados, permitiéndose la construcción sobre la línea municipal que corresponde al otro lado. Quedan exceptuadas las áreas de Borde Ribereño 1, 2 y 3 (ABR1 – ABR2 – ABR 3).

24.2: en las Áreas de Borde Ribereño 1, 2 y 3 (ABR 1 – ABR 2 – ABR 3) todas las edificaciones deberán dejar una servidumbre de jardín de 6 (seis) metros a contar desde la línea de edificación.

Artículo 25: subdivisión parcelaria

25.1: Toda subdivisión parcelaria en las áreas establecidas dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se hará considerando las dimensiones mínimas de frente y superficie de parcela indicada para cada una de ellas. Los lotes no rectangulares deberán ser capaces de inscribir un rectángulo de lado mínimo igual al frente mínimo establecido.

25.2: Subdivisión de las parcelas

Donde la dimensión mínima de la parcela establecida sea de hasta 350 m² (trescientos metros cuadrados) con un frente mínimo de 10 m (diez metros), se aceptará la subdivisión de parcelas con longitud de frente entre los 17,00 m (diecisiete metros) y los 20 m (veinte metros) en dos parcelas con frente de igual longitud, siempre que la superficie en cada una de las parcelas resultantes sea igual a la superficie mínima establecida para el anexo correspondiente.

25.3: Subdivisión de las parcelas con superficie y frente menores a las dimensiones mínimas establecidas

Se aceptará la subdivisión de parcelas con superficie y frente menor a las dimensiones mínimas establecidas siempre que una de las parcelas resultantes de la subdivisión se anexe a una parcela lindera y la otra parcela resultante mantenga las condiciones de superficie y frente mínimos establecidos según el área urbana o corredor urbano en el que se encuentre.

Artículo 26º: Estacionamientos

26.1: Módulos de estacionamiento en edificios de vivienda colectiva o multifamiliar

En edificios de vivienda colectiva o multifamiliar se deberá prever un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional que tenga el edificio.

26.2: Módulos de estacionamiento en edificios de vivienda colectiva o multifamiliar en parcelas de frente reducido

En edificios de vivienda colectiva o multifamiliar ubicados en parcelas con frente de longitud igual o menor a los 10 m. (diez metros) la cantidad de módulos de estacionamiento a prever será como mínimo igual a la mitad de las unidades funcionales que tenga el edificio.

26.3: Módulos de estacionamiento en edificios destinados a residencia estudiantil y/o casa de pensión

En edificios destinados a residencia estudiantil, la cantidad de módulos de estacionamiento a prever será igual a un cuarto de las unidades funcionales que tenga el edificio, siempre que la superficie de la unidad funcional sea igual o menor a los 35 m² (treinta y cinco metros cuadrados). Cuando la superficie de las unidades funcionales sea superior a los 35 m² (treinta y cinco metros cuadrados) deberá preverse un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional, a excepción de las situaciones indicadas en el artículo 60º de esta misma Ordenanza.

26.4: Módulos de estacionamiento en edificios destinados a hoteles y hosterías

En edificios destinados a hotel u hostería se deberá prever, como mínimo, un módulo de estacionamiento por cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de superficie construida.

26.5: Espacios para carga y descarga

Las especificaciones y dimensiones de los espacios destinados a carga y descarga en edificaciones destinadas a comercio mayorista, depósitos, talleres o industrias se indican en el Código de Edificación.

Artículo 27º: Edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

27.1: Condiciones para las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

En las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre se deberán tener en cuenta las indicaciones establecidas para el retiro mínimo de los deslindes parcelarios establecidas en los

Artículos 23.1º, 23.2º y 23.3º, y la distancia mínima entre bloques construidos dentro de una misma parcela establecida en el Artículo 22.2º, todos de la presente Ordenanza.

27.2: Basamento entre medianeras en las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

Todas las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre podrán tener un basamento entre medianeras de hasta 10 m (diez metros) de altura siempre que la altura del edificio sea igual o superior a los 31 m. (treinta y un metros). Cuando la altura del edificio sea menor a los 31 m. (treinta y un metros) la altura del basamento entre medianeras será igual a 7 m. (siete metros).

27.3: Salientes y balcones sobre la línea municipal en el basamento entre medianeras de edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

Las salientes serán permitidas en todos los casos según lo indicado en el Código de Edificación.

27.4: Usos en el basamento en las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

El basamento entre medianeras de un edificio de perímetro libre o semi perímetro libre podrá destinarse a cualquier uso previsto para el Área Urbana y/o Corredor Urbano donde se encuentre la edificación en cuestión.

27.5: Ubicación del basamento en las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

El basamento entre medianeras de un edificio de perímetro libre o semi perímetro libre deberá desarrollarse sobre la línea municipal. La sección de la edificación correspondiente al perímetro libre o semi perímetro libre, deberá desarrollarse según las condiciones establecidas en el artículo 48º de la presente Ordenanza.

Artículo 28º: Proyectos Especiales

28.1: Desarrollo de proyectos especiales

En las Áreas Urbanas 2 (AU2), en los Corredores Urbanos 1 (CU1.4, CU1.5, CU1.6, CU1.7) y Corredores Urbanos 2 (CU2) y en los Frentes Urbanos FU1.4 y FU1.5 se contempla la posibilidad de desarrollar proyectos especiales de acuerdo con otros indicadores a los establecidos para estos sectores de la ciudad, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones respecto de la parcela o del conjunto de parcelas contiguas que se anexas para formar una única parcela:

- Superficie mínima: mil metros cuadrados (1.000,00 m²).
- Frente mínimo: treinta metros (30 m); en caso que la parcela o conjunto de parcelas anexas se encuentre en una esquina de la manzana, el desarrollo del frente mínimo será de cuarenta metros (40 m.)

28.2: Carácter de los proyectos especiales

Los proyectos especiales deberán corresponder sólo a viviendas respetando las siguientes condiciones:

- la edificación o edificaciones serán exentas y estarán separadas de los deslindes parcelarios a una distancia igual o mayor a cinco metros (5 m.).
- en caso de tratarse de más de una edificación en la parcela, la distancia entre los bloques edificados no podrá ser menor a la distancia que correspondería por patio de acuerdo con la altura de la edificación.
- la altura máxima de la edificación o conjunto de edificaciones no será mayor a cuarenta y seis metros (46 m)

- el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será igual a 0,5 y el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) será igual a 0,25.
- La edificación estará retirada a no menos de cinco metros (5 m.) de la línea municipal.
- La superficie frentista comprendida dentro de los cinco metros (5 m.) de retiro de la edificación se incorporará a la vía pública cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentre en una esquina de la manzana.

Artículo 29º: Otras Iniciativas

En el caso de que se presenten otras iniciativas urbanísticas que mantengan y/o recuperen las visuales hacia el río y/o los espejos de agua y que cedan espacio público para acceder a los espacios verdes ya consolidados y/o que creen nuevos ámbitos verdes públicos equipados, podrán presentar un Plan de Sector con nuevos indicadores, a fin de ser considerado dentro de los mecanismos institucionales de gestión y participación que defina el Municipio.

TITULO IV DISPOSICIONES GENERALES y TRANSITORIAS

Artículo 30º: Anexo

Forman parte de la presente Ordenanza los siguientes Anexos:

Anexo I: Planos. Ámbito de aplicación y tramos.

Anexo II: Planilla de indicadores.

Artículo 31º: Derogación

Derogase toda norma que se oponga a las indicaciones establecidas en la presente Ordenanza para el área identificada y delimitada como Frente Fluvial en el Artículo 2º.

Artículo 32º: Usos

Los indicadores de uso que se asignan en el Anexo II, indican el perfil o carácter del área. La asignación definitiva de usos la debe dar la reglamentación a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, quien además ante situaciones infrecuentes o no consideradas podrá realizar la revisión de los indicadores establecidos.

Artículo 33º: Áreas

Todas las áreas e indicadores urbanos comprendidas dentro del actual Código Urbano (Ordenanza 917-02), delimitada como Frente Fluvial en el Artículo 2º, quedan sin efecto. Para el resto de la ciudad siguen en vigencia.-

Artículo 34º: Mecanismos de Participación

El departamento ejecutivo cuando considere que por los usos, densidades y escalas propuestas en un proyecto de urbanización y/o construcción no contempladas en la presente normativa amerite ser discutido por los ciudadanos, podrá convocar a mecanismos de participación, en acuerdo con los principios establecidos en la carta orgánica de Posadas referidos a: participación de la ciudadanía en general, por si o a través de organizaciones, el libre acceso a la información y la obligatoria participación de las áreas técnicas vinculadas y de los promotores del proyecto.

Artículo 35º: Actualización y Publicación

La Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial conjuntamente con la Unidad Ejecutora de proyectos Especiales propondrán por lo menos una vez cada dos años, reuniendo las experiencias administrativas, técnicas y las diferentes iniciativas surgidas de presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas con domicilio en la ciudad de Posadas la actualización de esta normativa.

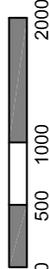
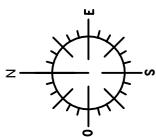
Las propuestas serán elevadas al Concejo de Planificación Estratégica de Posadas creada por Carta Orgánica; para que a través de su comisión de Desarrollo Urbano se dé tratamiento correspondiente y en el caso de su aprobación mediante dictamen pertinente, se remita para su consideración al Honorable Concejo Deliberante.

Una vez aprobado y realizado el digesto correspondiente, el Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para su publicación y difusión por los medios oficiales y de comunicación masiva.

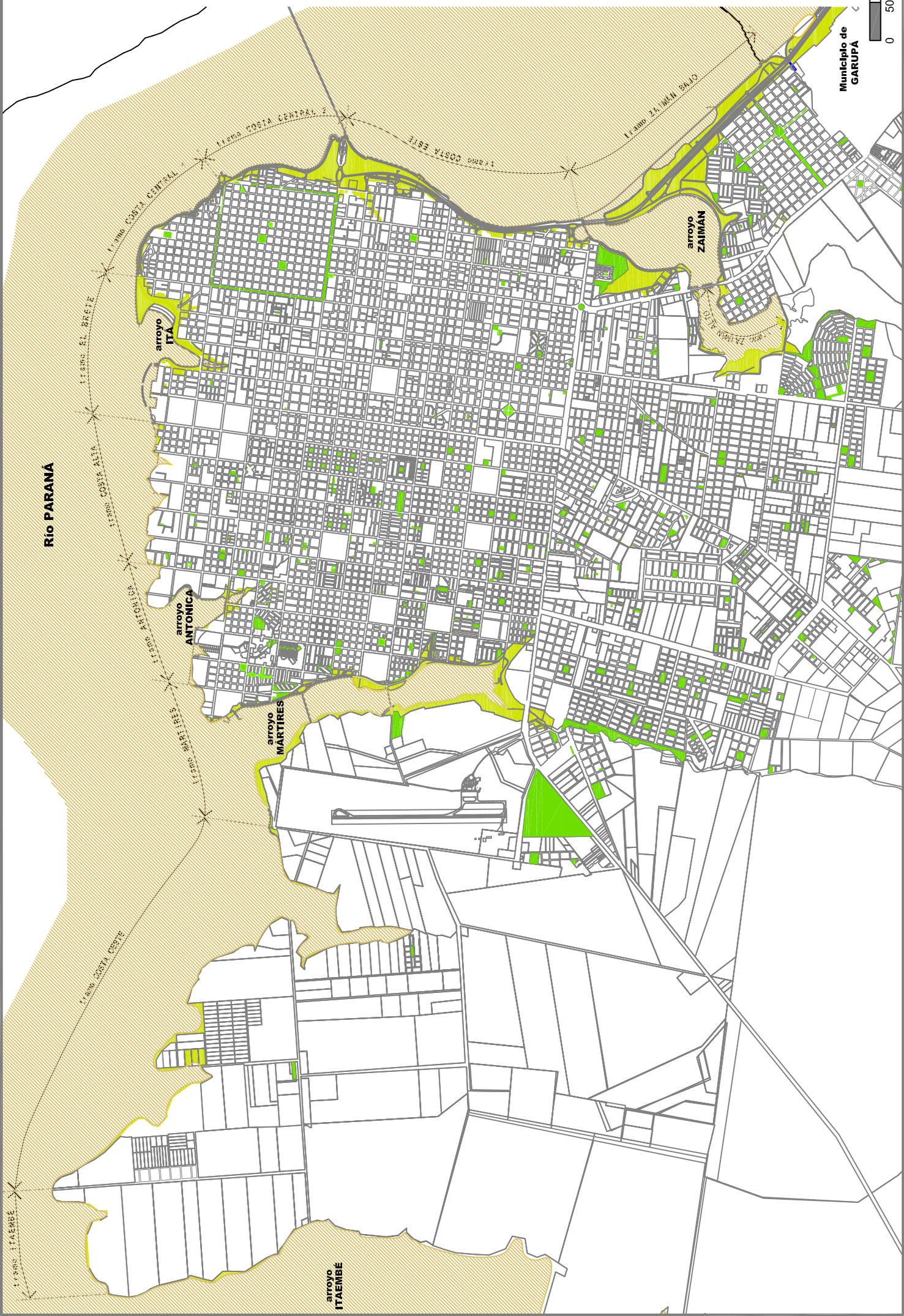
Artículo 36°: DE FORMA.-

ANEXO I
PLANOS

ANEXO I PLANO GENERAL



Municipio de GARUPA

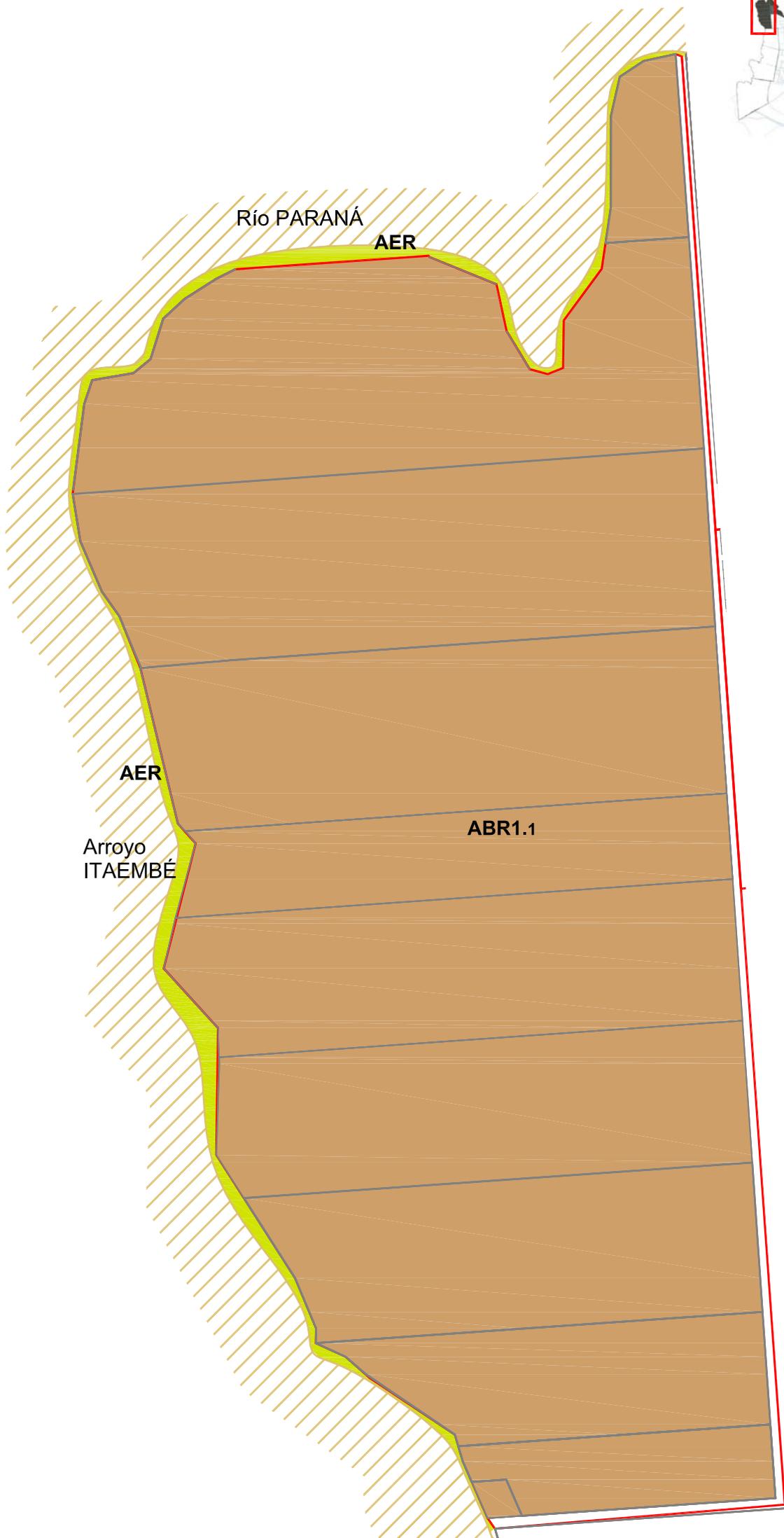
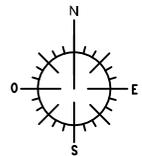
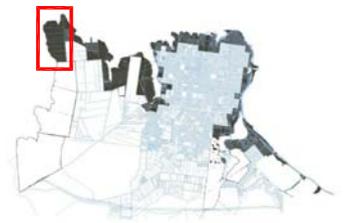


ANEXO I

tramo ITAEMBÉ

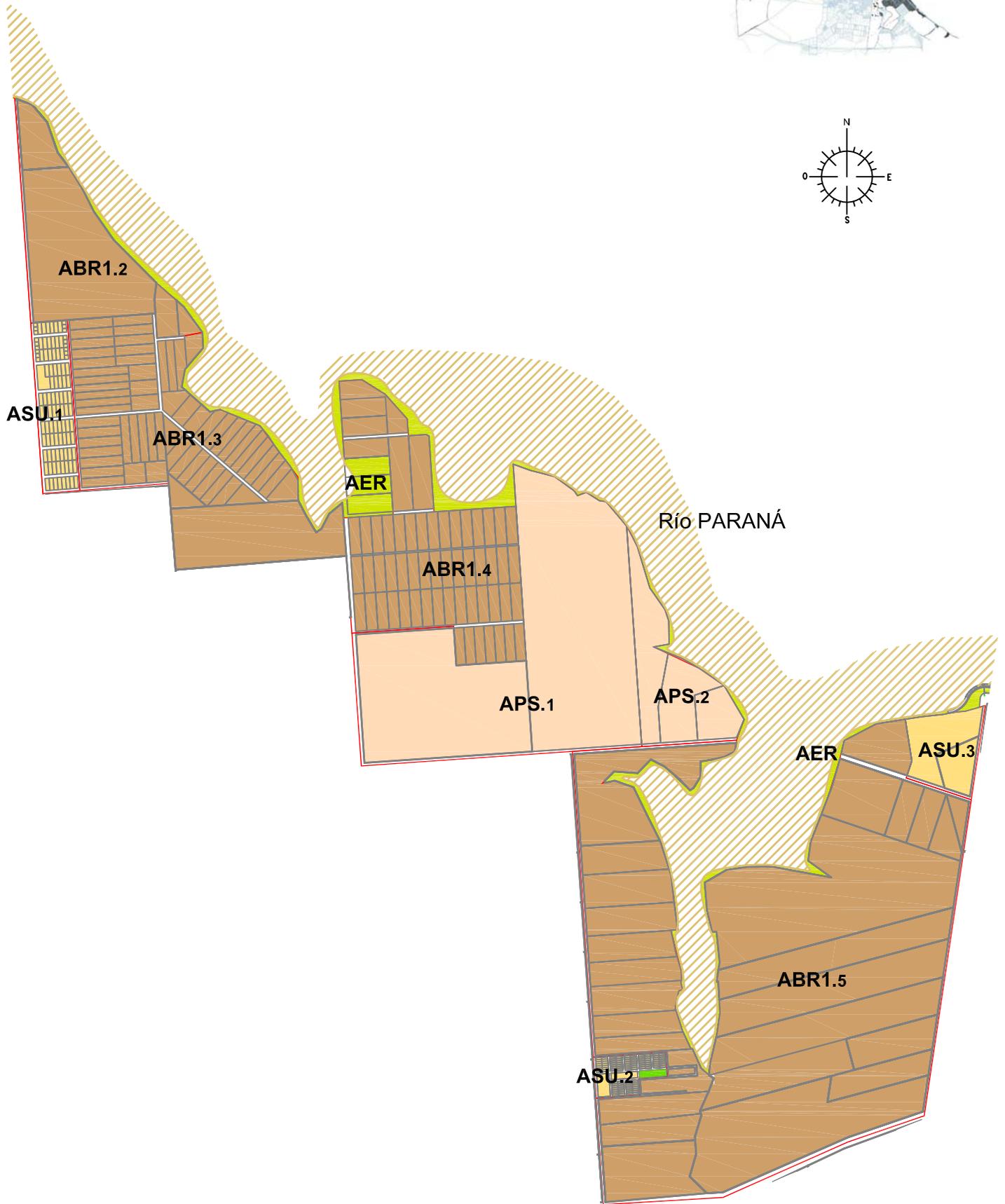
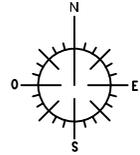
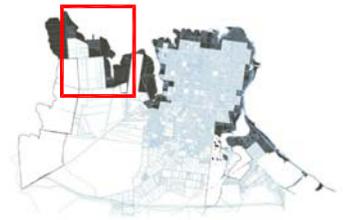
REFERENCIAS

-  ABR1 - Área de Borde Ribereño1
-  AER - Área Especial Ribereña



ANEXO I

tramo COSTA OESTE



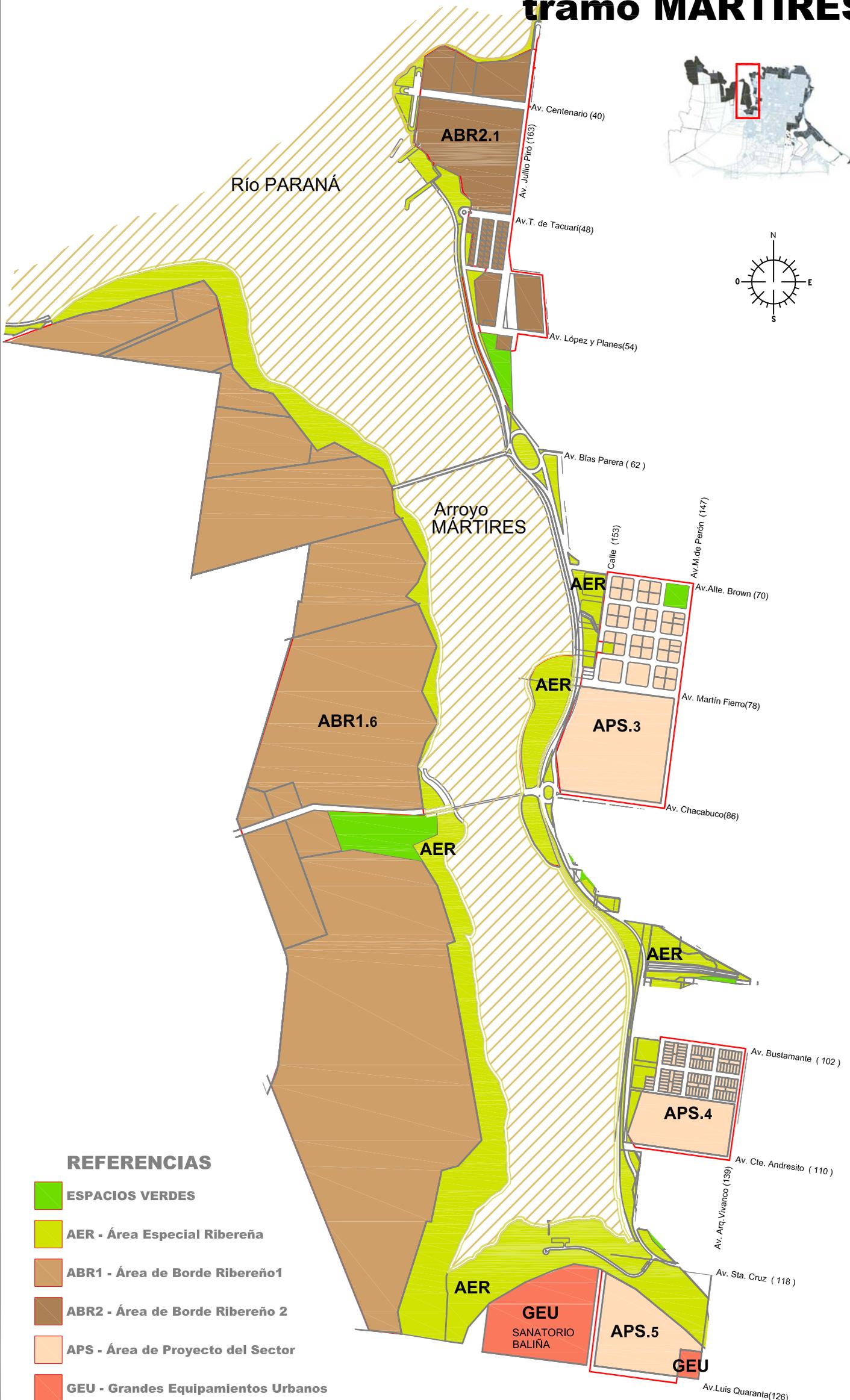
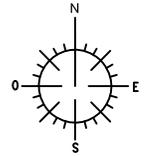
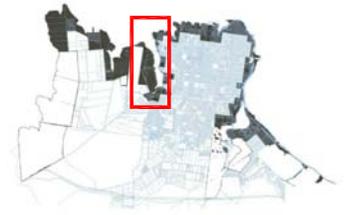
REFERENCIAS

-  ESPACIOS VERDES
-  AER - Área Especial Ribereña
-  ABR1 - Área de Borde Ribereño1
-  APS - Área de Proyecto del Sector
-  ASU - Área Sub Urbana



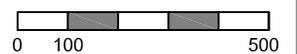
ANEXO I

tramo MARTIRES



REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- ABR1 - Área de Borde Ribereño 1
- ABR2 - Área de Borde Ribereño 2
- APS - Área de Proyecto del Sector
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos

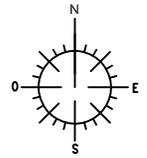
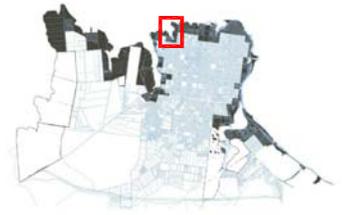


ANEXO I

tramo ANTONICA

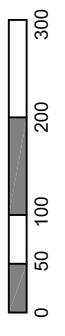
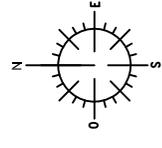
REFERENCIAS

-  ESPACIOS VERDES
-  AER - Área Especial Ribereña
-  ABR2 - Área de Borde Ribereño 2
-  AU1 - Área Urbana 1



ANEXO I

tramo COSTA ALTA

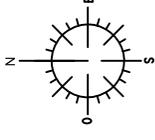
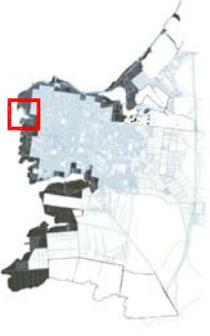


REFERENCIAS

-  ESPACIOS VERDES
-  AER - Área Especial Ribereña
-  ABR3 - Área de Borde Ribereña 3
-  AU1 - Área Urbana 1

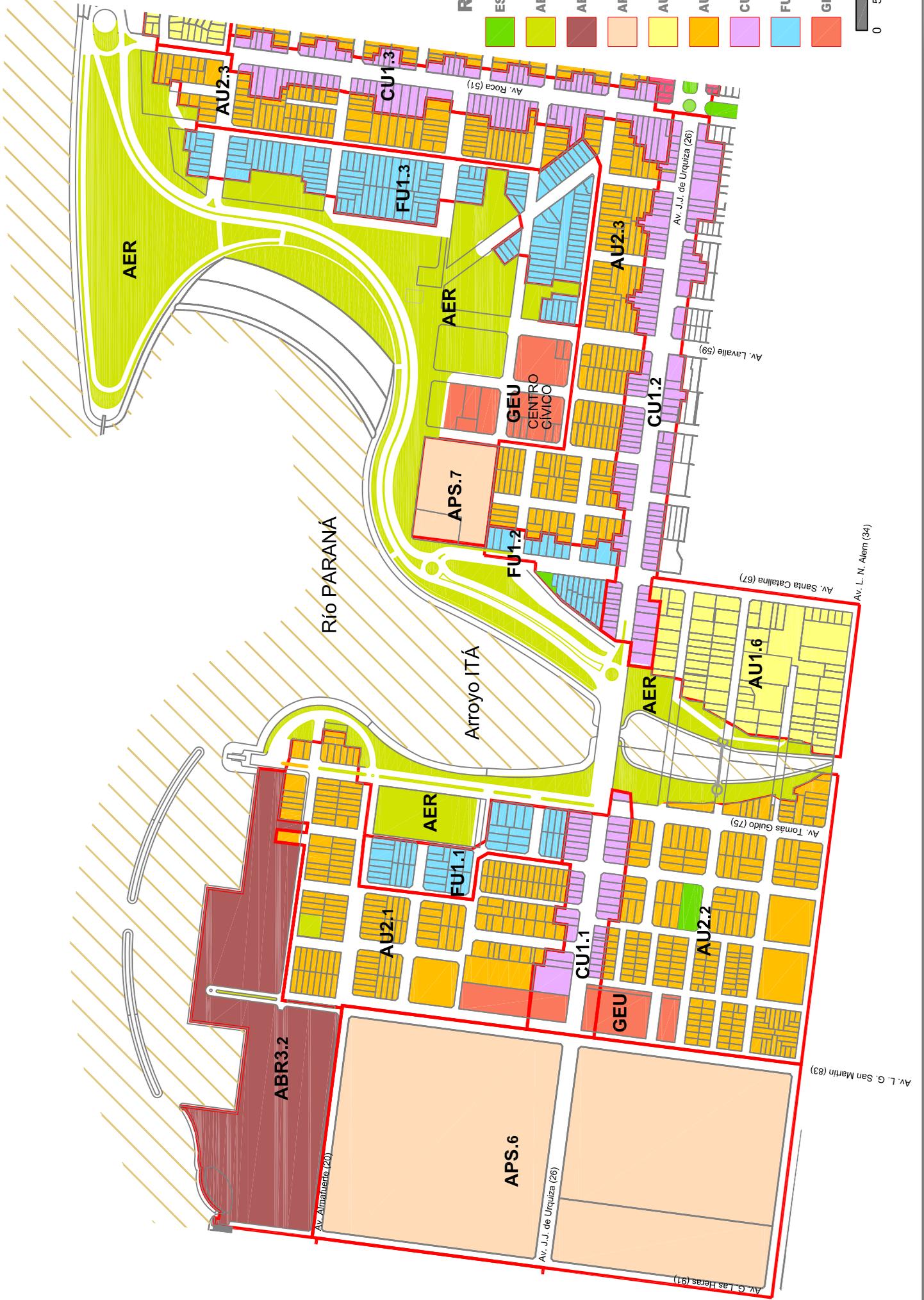
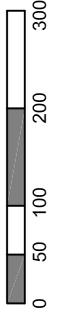
ANEXO I

tramo EL BRETE



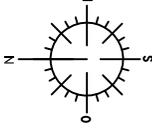
REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- ABR3 - Área de Borde Ribereña 3
- APS - Área de Proyecto del Sector
- AU1 - Área Urbana 1
- AU2 - Área Urbana 2
- CU1 - Corredor Urbano 1
- FU1 - Frente Urbano 1
- GEU - Grandes Equipamientos



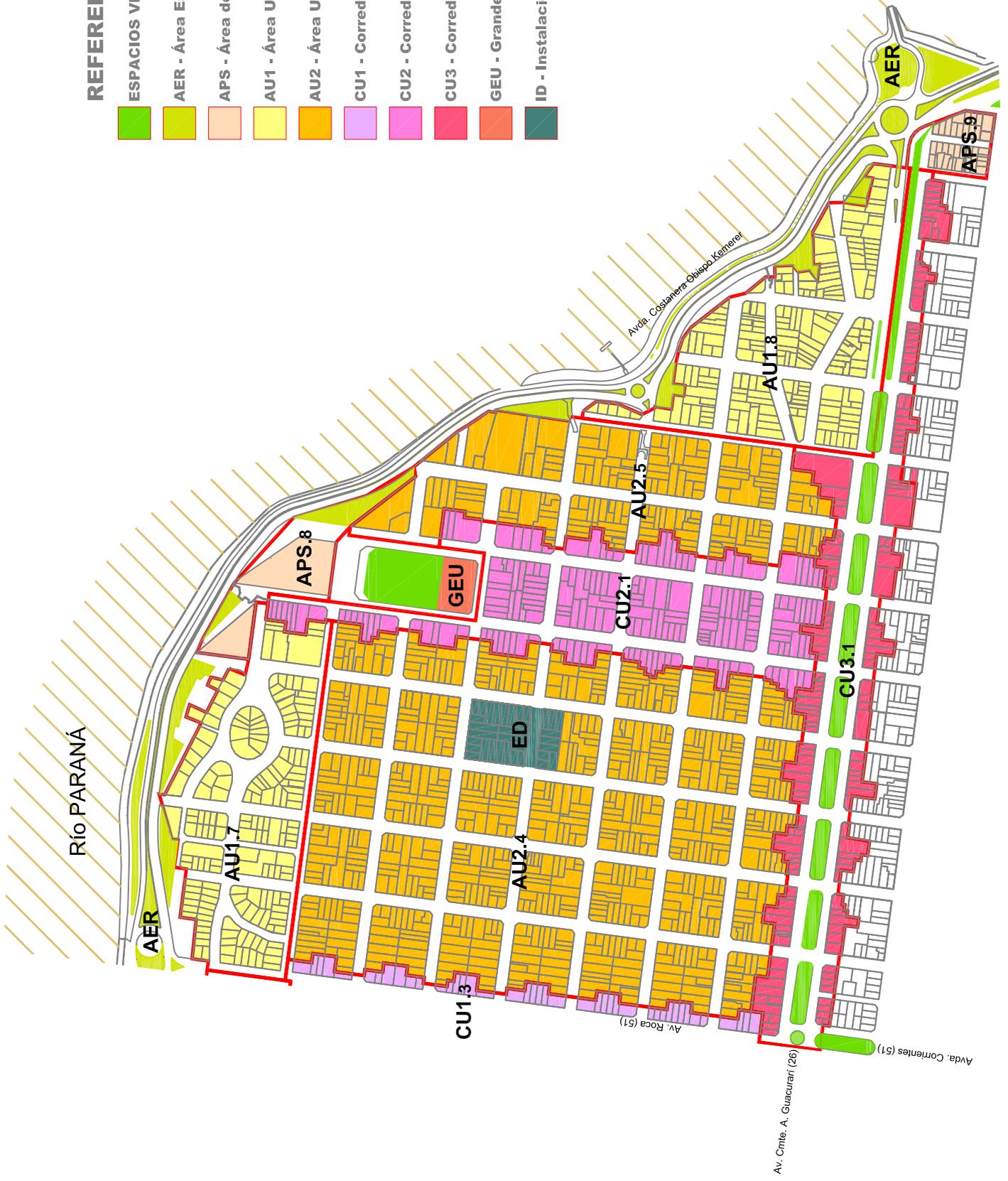
ANEXO I

tramo COSTA CENTRAL 1



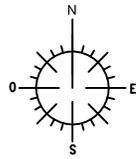
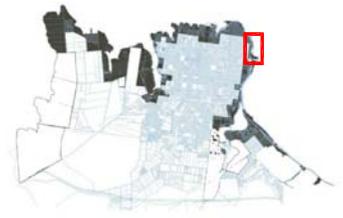
REFERENCIAS

-  ESPACIOS VERDES
-  AER - Área Especial Ribereña
-  APS - Área de Proyecto del Sector
-  AU1 - Área Urbana 1
-  AU2 - Área Urbana 2
-  CU1 - Corredor Urbano 1
-  CU2 - Corredor Urbano 2
-  CU3 - Corredor Urbano 3
-  GEU - Grandes Equipamientos Urbanos
-  ID - Instalaciones Deportivas



ANEXO I

tramo COSTA CENTRAL 2



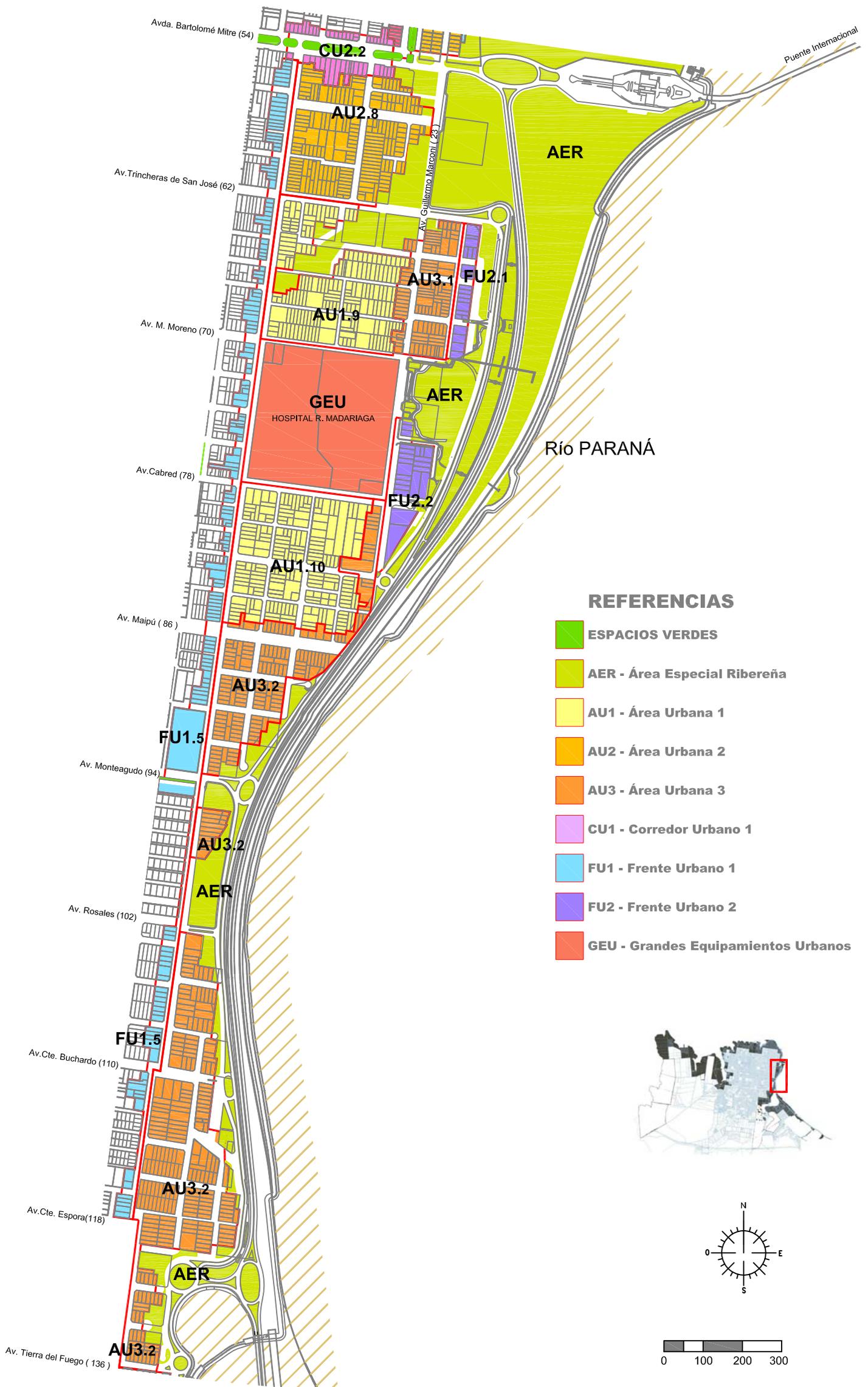
REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- APS - Área de Proyecto del Sector
- AU2 - Área Urbana 2
- CU1 - Corredor Urbano 1
- CU2 - Corredor Urbano 2
- CU3 - Corredor Urbano 3
- FU1 - Frente Urbano 1
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos



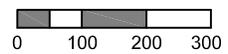
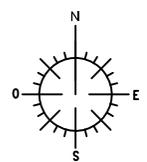
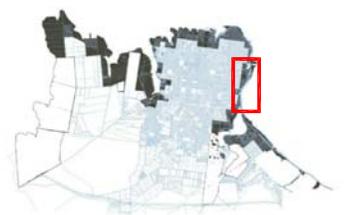
ANEXO I

tramo COSTA ESTE



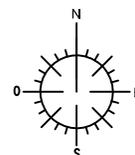
REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- AU1 - Área Urbana 1
- AU2 - Área Urbana 2
- AU3 - Área Urbana 3
- CU1 - Corredor Urbano 1
- FU1 - Frente Urbano 1
- FU2 - Frente Urbano 2
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos



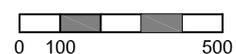
ANEXO I

tramo ZAIMAN BAJO



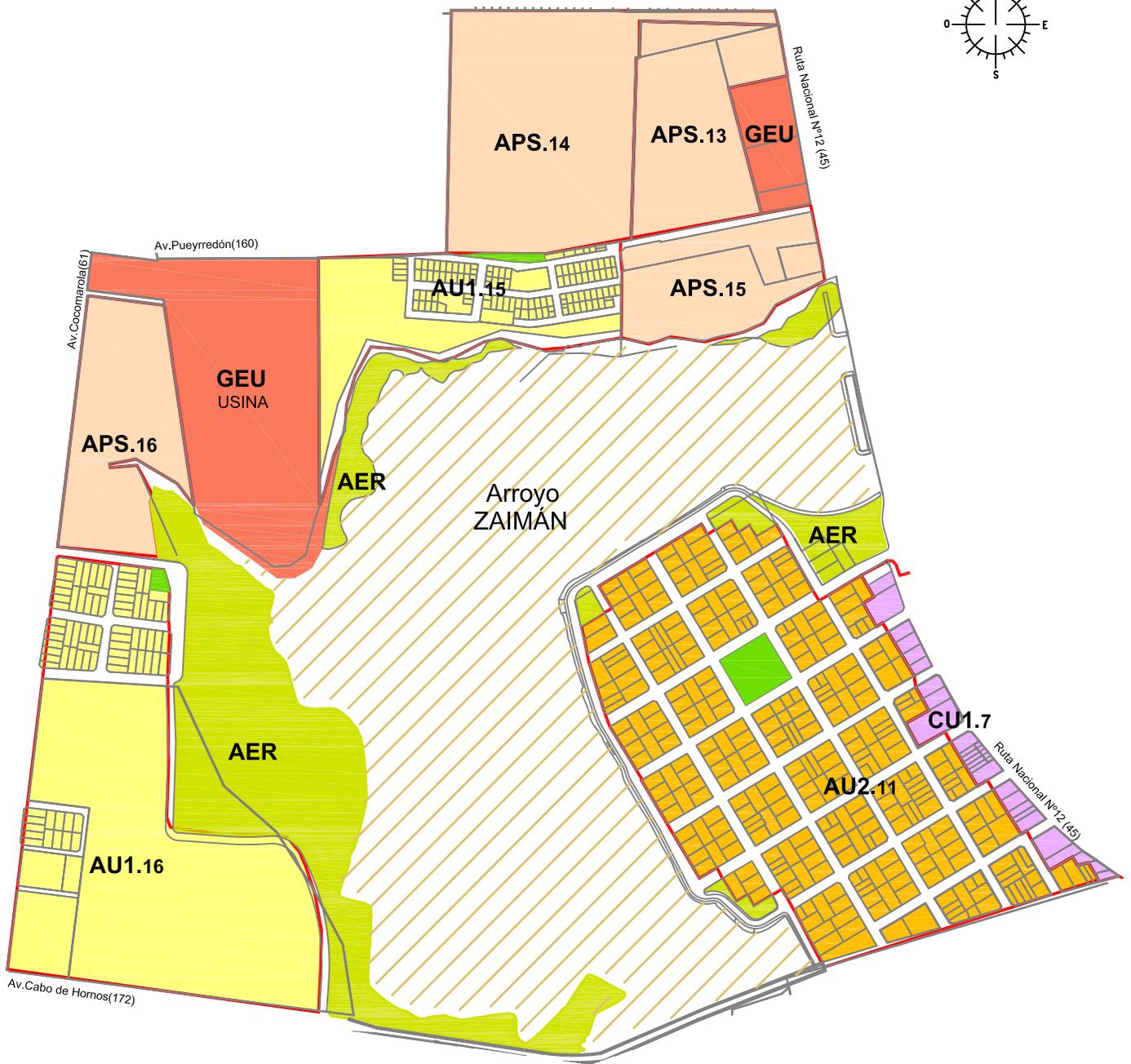
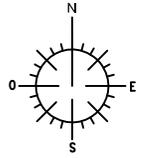
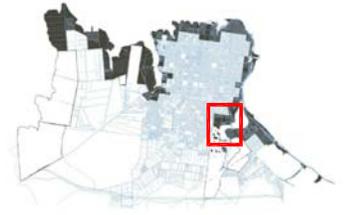
REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- APS - Área de Proyecto del Sector
- AU1 - Área Urbana 1
- AU2 - Área Urbana 2
- CU1 - Corredor Urbano 1
- CU2 - Corredor Urbano 2
- FU1 - Frente Urbano 1
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos
- ED - Equipamientos Deportivos

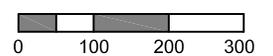


ANEXO I

tramo ZAIMAN ALTO



-  **ESPACIOS VERDES**
-  **AER - Área Especial Ribereña**
-  **APS - Área de Proyecto del Sector**
-  **AU1 - Área Urbana 1**
-  **AU2 - Área Urbana 2**
-  **CU1 - Corredor Urbano 1**
-  **GEU - Grandes Equipamientos Urbanos**



ANEXO II

PLANILLAS DE INDICADORES

ABR 1

Tramo Itaembé



ÁREA BORDE RIBEREÑO

ABR 1 .1

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial rural con uso exclusivo de vivienda individual y servicios básicos mínimos compatibles con la vivienda e instalaciones deportivas y turísticas.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela	RESIDENCIA
	Frente mínimo de la parcela	• PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).
		• TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Camping - Albergue - Cabaña).
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	CULTURA
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	• ENTRETENIMIENTO: (Jardín botánico / Zoológico / Acuario - Balneario - Parque Temático - Observatorios).
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	• DEPORTIVO: (Club deportivo / Campos de deportes - Estadio - Náutico - Cancha de golf - Club de tiro / polígono de tiro - Hipico / Club de polo / Hipodromo - Aeromodelismo).
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	• AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parques).
		SALUD
	DISPOSICION EN EL LOTE	BÁSICA: (Sala de primeros auxilios).
	Entre medianeras	COMERCIOS Y SERVICIOS
	Semi perímetro libre	• MINORISTA
	Perímetro libre	ALIMENTOS: (Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería).
		ESPECIFICOS: (Semillería plantas, art. y herramientas para jardín).
	SERVIDUMBRES	OCASIONALES: (Venta de animales domésticos, específicos veterinarios / art. Animales domésticos - Veterinaria, agro veterinaria).
		• SERVICIOS ESPIRITUALES
	ALTURA	CULTO: (Capilla - Templo).
	Altura mínima	FUNEBRES: (Crematorio - Cementerio Parque/ Mausoleos / Criptas).
	Altura máxima exenta	PRODUCCION
	Tolerancia de altura	• PRIMARIA
	Centro de manzana	AGRICOLA: (Cultivo anual y de estación, cereales, oleaginosas, yerba, tabaco, té, - Silos - Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).
		FORESTAL: (Cultivo agroforestal y extracción de madera (forestación) - Viveros / Invernaderos - Campos forestales experimentales).
		PECUARIA: (Piscicultura - Apicultura - Avicultura / carnes, huevos - Cría de animales de granja / Caprino, equino, bovino, ovino, porcino - Encierros / Establos / Corrales - Graneros - Servicios agrícolas y pecuarios - Pezca y servicios conexos - Caballeriza, Tambos, Venta de Ganado).
		OTROS: (Olerías - Explotación de minas y canteras - Extracción de arenas y arcillas).
		INFRAESTRUCTURA
		• SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal - Estación transformadora).
OBSERVACIONES		

ASU

Tramo Costa Oeste



ÁREA SUB-URBANA

ASU 3

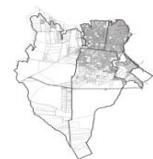
CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial suburbana de baja densidad con uso exclusivo de vivienda individual y usos complementarios básicos mínimos compatibles con la vivienda y actividades agrícolas.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela	1000 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) CULTURA •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza-Parque). EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS: (Farmacia herboristería-Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones-Peluquería salón de belleza- Papelería, librería (fotocopias)-Perfumería-Santería, art. De culto y rituales) ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas - Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados con mesas para consumo - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados – Vinotecas - Rotisería – Venta de pollo trozado - Venta de huevos) ESPECIFICOS: (Cerrajería-Semillería plantas, art. y herramientas para jardín) •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla - Templo – Iglesia). ADMNISTRACIÓN •FINANCIERA : (Cajero Automatico) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegación Municipal- Asociación Comunitaria- Policía) PRODUCCIÓN •PRIMARIA AGRICOLA: (Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales). INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Telefonia) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Estación de bombeo cloacal).
	Frente mínimo de la parcela	20 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.25	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.60	
	DISPOSICION EN EL LOTE		
	Entre medianeras	NO	
	Semi perímetro libre	NO	
	Perímetro libre	SI	
	SERVIDUMBRES	4	
	ALTURA		
	Altura mínima	3 m.	
	Altura máxima perimetro libre	9 m.	
	Tolerancia de altura	5%	
	Centro de manzana	Libre	
OBSERVACIONES			

ABR 1

Tramo Costa Oeste



ÁREA BORDE RIBEREÑO

ABR 1 .2

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial rural con uso exclusivo de vivienda individual y servicios básicos mínimos compatibles con la vivienda e instalaciones deportivas y turísticas.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	5 HA
Frente mínimo de la parcela	No
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.02
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.95

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO
Semi perímetro libre	NO
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	4
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima perímetro libre	9 m.
Tolerancia de altura	5%
Centro de manzana	Libre

OBSERVACIONES

--

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)
- TRANSITORIA:
ALOJAMIENTO TURISTICO: (Camping – Albergue-Cabaña).

CULTURA

- ENTRETENIMIENTO :
(Jardín botánico / Zoológico / Acuario – Balneario-Parque Temático - Observatorios).
- DEPORTIVO:(Club deportivo / Campos de deportes Estadio – Nautico-Cancha de golf - Club de tiro / polígono de tiro - Hípico / Club de polo / Hipodromo– Aerodelismo- Autodromo).

SALUD

- BASICA: (Sala de primeros auxilios)

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS
ALIMENTOS: (Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería).
ESPECIFICOS: (Semillería plantas, art. y herramientas para jardín).
- OCASIONALES: (Venta de animales domésticos, específicos veterinarios / art. Animales domésticos - Veterinaria, agro veterinaria).
- SERVICIOS ESPIRITUALES
CULTO: (Capilla - Templo).

PRODUCCION

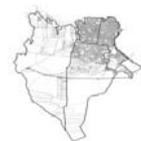
- PRIMARIA
AGRICOLA: (Cultivo anual y de estación, cereales, oleaginosas, yerba, tabaco, té, - Silos - Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).
- FORESTAL: (Cultivo agroforestal y extracción de madera (forestación) - Viveros / Invernaderos - Campos forestales experimentales).
- PECUARIA: (Piscicultura - Apicultura - Avicultura / carnes, huevos - Cría de animales de granja / Caprino, equino, bovino, ovino, porcino - Encierros / Establos / Corrales - Graneros - Servicios agrícolas y pecuarios - Pesca y servicios conexos - Caballeriza, Tambos, Venta de Ganado).
- OTROS: (Olerías - Explotación de minas y canteras - Extracción de arenas y arcillas).

INFRAESTRUCTURA

- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Estación de bombeo cloacal).

ABR 1

Tramo Mártires



ÁREA BORDE RIBEREÑO

ABR 1 .6

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial rural con uso exclusivo de vivienda individual y servicios básicos mínimos compatibles con la vivienda e instalaciones deportivas y turísticas.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela	RESIDENCIA
	Frente mínimo de la parcela	•PERMANENTE:
		VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).
		VIVIENDA COLECTIVA: (Vivienda multifamiliar-Convento/ Seminario/Monasterios-Asilo para ancianos (residencia)/ Patronatos).
		•TRANSITORIO:
		ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (todos!).
		CULTURA
		•ARTES: (Centros culturales-Biblioteca-Exposición y galería de arte - Centros de convenciones-Auditorium-Museo).
		•ENTRETENIMIENTO: (Café concert/Boîte,Salón de baile/ Salón de fiestas-Whiskeria/Cabaret-Ciber-Resaurante - Cine/Teatro/Auditorio-Jardín botánico/Zoológico/ Acuario-Balneario-Parque Temático-Observatorios-Ferias / Exposiciones-Circos-Parque de diversión Billares/Videojuegos/Bowling-Asociaciones/Club Social).
		•DEPORTIVO: (Gimnasio-Club deportivo/Campos de deportes- Polideportivo-Estadio-Náutico-Cancha de golf - Club social, cultural y deportivo-Ciclismo- Aerodelismo).
		•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazas-Parques).
		EDUCACIÓN
		•INICIAL: NIVEL INICIAL: (Guardería, Jardín maternal - Jardín, Pre escolar)
		•FORMACIÓN: UNIVERSIDAD: (Campus universitario).
		SALUD
		•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios-Centro de Salud-Spa/ Salas de masaje/Bronceado/Sauna/Orfanato).
		•SALUD COMPLEJA: (Orfanato-Casa Cuna/Hogar de día/ Hogar/Patronato-Asilo de ancianos-Laboratorios genéticos/Banco de sangre y órganos-Hospitales/ Sanatorios/Clinicas enfermos mentales)
		COMERCIOS Y SERVICIOS
		•MINORISTA
		BASICOS: (Algunos).
		ALIMENTOS: (Todos con exclusion de Abasto frigorifico (camara frigorifica) -Venta de productos carnicos - Servicios de catering categoría a,b,c, d,e).
		ESPECIFICOS: (Algunos).
		OCASIONALES: (Agencias comerciales de empleo y turismo- Venta de animales domésticos, específicos veterinarios, art. Animales domésticos-Veterinaria, agro veterinaria-Art. Deporte, armería, ortopedia, científica, musical.-Rodados bicicletas y motocicletas).
		CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio).
		•SERVICIOS ESPIRITUALES: CULTO: (Capilla- Templo).
		ADMINISTRACIÓN
		•FINANCIERAS: (Cajero Automático).
		INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos).
		PRODUCCION
		•PRIMARIA
		AGRICOLA: (Huertas/Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).
		FORESTAL: (Viveros/Invernaderos-Campos forestales experimentales).
		PECUARIA: (Piscicultura-Pezca y servicios conexos).
		INFRAESTRUCTURA
		•COMUNICACIONES: (Central de operaciones Telefonía e internet)
		•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Venta local despensa o similar exclusivo hasta 100kg - Estacion de bombeo cloacal).
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras	NO
	Semi perímetro libre	NO
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	4
	ALTURA	
	Altura mínima	3 m.
	Altura máxima perimetro libre	9 m.
	Tolerancia de altura	5%
	Centro de manzana	Libre
OBSERVACIONES		

ABR 2

Tramo Mártires



ÁREA BORDE RIBEREÑO

ABR 2 .1

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial con uso exclusivo de vivienda individual y servicios básicos mínimos compatibles con la vivienda e instalaciones deportivas y turísticas.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	1 HA
Frente mínimo de la parcela	NO

INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.15 *
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.45

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO
Semi perímetro libre	NO
Perímetro libre	SI

SERVIDUMBRES	
	4

ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima perimetro libre	13 m.
Tolerancia de altura	5%
Centro de manzana	Libre

OBSERVACIONES

*En lotes preexistentes con superficie menor a los 500 metros cuadrados (500 m2) el FOS será igual a 0.5

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:
VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).
VIVIENDA COLECTIVA: (Vivienda multifamiliar -Albergue estudiantil).
- TRANSITORIO:
ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Todos).

CULTURA

- ARTES: (Centros cultural - Biblioteca - Exposición y galería de arte - Centros de convenciones - Auditorium - Museo).
- ENTRETENIMIENTO: (Pub-Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Ciber - Cine / Teatro / Auditorio - Balneario - Parque Temático - Observatorios - Billares / Videojuegos / Bowling - Asociaciones / Club Social).
- DEPORTIVO: (Gimnasio - Club deportivo / Campos de deportes - Polideportivo - Náutico - Club social, cultural y deportivo).
- AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazas -Parques).

EDUCACIÓN

- INICIAL
NIVEL INICIAL: (Guardería, Jardín maternal - Jardín, Pre escolar)
- FORMACIÓN
UNIVERSIDAD: (Campus universitario).

SALUD

- BÁSICA: (Sala de primeros auxilios - Centro de Salud - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna / Orfanato).
- COMPLEJA: (Orfanato - Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato - Asilo de ancianos - Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos)

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTA
BASICOS: (Algunos).
ALIMENTOS: (Todos con exclusion de Abasto frigorifico (camara frigorifica) -Venta de productos carnicos - Servicios de catering categoría a,b,c, d,e).
ESPECIFICOS: (Algunos).
- OCASIONALES: (Todos, excluidos Sastreria, Lavanderia).
- CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio).
- SERVICIOS ESPIRITUALES
CULTO: (Capilla - Templo).
- ADMINISTRACIÓN
•OFICINAS PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas)
- FINANCIERAS: (Cajero Automático).
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos).

PRODUCCION

- PRIMARIA
AGRICOLA: (Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).
- FORESTAL: (Viveros / Invernaderos - Campos forestales experimentales).
- PECUARIA: (Piscicultura -Pezca y servicios conexos).

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Central de operaciones Telefonía e internet)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas - Venta local despensa o similar exclusivo hasta 100kg - Estacion de bombeo cloacal).

AU-1

Tramo Antonica



ÁREA URBANA 1

AU1.2

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela	RESIDENCIA PERMANENTE: VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar). TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña).
	Frente mínimo de la parcela	CULTURA ARTES: (Biblioteca). ENTRETENIMIENTO: (Ciber). DEPORTIVO: (Gimnasio). AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta).
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	EDUCACION INICIAL NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar). FORMACIÓN INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias).
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	SALUD BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario).
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	COMERCIOS Y SERVICIOS MINORISTAS: BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía).
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	ALIMENTOS: (Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cármicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos).
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	ESPECIFICOS: (Cerrajería). CENTROS: (Minimercado, autoservicio). SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla – Templo-Iglesia).
	Entre medianeras	ADMINISTRACIÓN PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).
	Semi perímetro libre	PRODUCCIÓN INDUSTRIAS: (Algunas clase V).
	Perímetro libre	INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS: (Depósito de aguas - Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg - Estación de bombeo cloacal).
	SERVIDUMBRES	
	ALTURA	
	Altura mínima	
	Altura máxima entre medianeras	
	Altura máxima semi perímetro libre	
Altura máxima perímetro libre		
Tolerancia de altura		
Lotes internos		
Centro de manzana		
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
Sobre línea Municipal		
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m²). superficie mínima	

ABR 2

Tramo Antonica



ÁREA BORDE RIBERA

ABR 2.2	ABR 2.3											
---------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial con uso exclusivo de vivienda individual y servicios básicos mínimos compatibles con la vivienda e instalaciones deportivas y turísticas.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	1 HA
Frete mínimo de la parcela	NO
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.15 *
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.45

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO
Semi perímetro libre	NO
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	4
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima perímetro libre	13 m.
Tolerancia de altura	5%
Centro de manzana	Libre

OBSERVACIONES

*En lotes preexistentes con superficie menor a los 1000 metros cuadrados (1000 m2) el FOS será igual a 0.5

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:
VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).
VIVIENDA COLECTIVA: (Vivienda multifamiliar -Convento / Seminario / Monasterios Casa de Pensión -Albergue estudiantil).

• TRANSITORIO:

ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Camping -Albergue -Hostería Hotel- Hostal- Cabaña -Apart Hotel).

CULTURA

- ARTES: (Centro cultural - Biblioteca - Exposición y galería de arte - Centros de convenciones - Auditorium – Museo).

- ENTRETENIMIENTO: (Pub-Café concert / Boîte, Salón de baile / Salón de fiestas - Ciber - Cine / Teatro / Auditorio - Balneario - Parque Temático - Observatorios - Billares / Videojuegos / Bowling - Asociaciones / Club Social.).

- DEPORTIVO: (Gimnasio - Club deportivo / Campos de deportes – Polideportivo – Náutico - Club social, cultural y deportivo).

- AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazas -Parques).

EDUCACIÓN

•INICIAL

NIVEL INICIAL: (Guardería, Jardín maternal – Jardín, Pre escolar)

•FORMACIÓN

UNIVERSIDAD: (Campus universitario).

SALUD

- BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud Consultorio externo / medico - odontológico - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna / Orfanato).

- COMPLEJA: (Orfanato - Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato - Asilo de ancianos - Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTA

BASICOS: (Algunos).

ALIMENTOS: (Todos con exclusion de Abasto frigorífico (camara frigorifica) -venta de productos carnicos - Servicios de catering categoría a,b,c, d,e).

ESPECIFICOS: (Algunos).

OCASIONALES: (Todos, excluidos Sastrería, Lavandería).

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo).

ADMINISTRACIÓN

- OFICINAS PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas)

- FINANCIERAS: (Cajero Automático).

- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos).

PRODUCCION

•PRIMARIA

AGRICOLA: (Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).

FORESTAL: (Viveros / Invernaderos - Campos forestales experimentales).

PECUARIA: (Pezca y servicios conexos).

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Central de operaciones Telefonía e internet)

<h1>AU-1</h1>	<h2>Tramo Costa Alta</h2>	
ÁREA URBANA 1		
AU1.3		

CARACTERIZACIÓN DEL AREA
 Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">SUBDIVISIÓN PARCELARIA</th> </tr> <tr> <td>Superficie mínima de la parcela</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>Frete mínimo de la parcela</td> <td>20 m.</td> </tr> <tr> <th colspan="2">INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO</th> </tr> <tr> <td>FOS - Factor de Ocupación del Suelo</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo</td> <td>0.30</td> </tr> </table>	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		Superficie mínima de la parcela	500 m ²	Frete mínimo de la parcela	20 m.	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.40	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.30	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA</th> </tr> <tr> <td colspan="2">RESIDENCIA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•PERMANENTE:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•TRANSITORIO:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CULTURA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•ARTES: (Biblioteca).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•ENTRETENIMIENTO: (Ciber).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•DEPORTIVO: (Gimnasio).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">EDUCACION</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•INICIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PRIMARIA: (Escuela-Colegio)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•FORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SALUD</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clinica veterinaria)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">COMERCIOS Y SERVICIOS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•MINORISTAS:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ESPECIFICOS: (Cerrajería).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CENTROS: (Minimercado, autoservicio).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•SERVICIOS ESPIRITUALES</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CULTO: (Capilla – Iglesia).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ADMINISTRACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FINANCIERAS: (Cajero Automatico)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policia comisaria / Cuartel)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PRODUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•INDUSTRIAS: (Algunas clase V).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INFRAESTRUCTURAS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).</td> </tr> </table>	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA		RESIDENCIA		•PERMANENTE:		VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).		VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil)		•TRANSITORIO:		ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña).		CULTURA		•ARTES: (Biblioteca).		•ENTRETENIMIENTO: (Ciber).		•DEPORTIVO: (Gimnasio).		•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta).		EDUCACION		•INICIAL		NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar).		PRIMARIA: (Escuela-Colegio)		•FORMACIÓN		INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias).		SALUD		•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna).		•COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clinica veterinaria)		COMERCIOS Y SERVICIOS		•MINORISTAS:		BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía).		ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos).		ESPECIFICOS: (Cerrajería).		OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo)		CENTROS: (Minimercado, autoservicio).		•SERVICIOS ESPIRITUALES		CULTO: (Capilla – Iglesia).		ADMINISTRACIÓN		FINANCIERAS: (Cajero Automatico)		•PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).		•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policia comisaria / Cuartel)		PRODUCCIÓN		•INDUSTRIAS: (Algunas clase V).		INFRAESTRUCTURAS		•COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet)		•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)		•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).	
SUBDIVISIÓN PARCELARIA																																																																																																
Superficie mínima de la parcela	500 m ²																																																																																															
Frete mínimo de la parcela	20 m.																																																																																															
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO																																																																																																
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.40																																																																																															
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO																																																																																															
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.30																																																																																															
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA																																																																																																
RESIDENCIA																																																																																																
•PERMANENTE:																																																																																																
VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).																																																																																																
VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil)																																																																																																
•TRANSITORIO:																																																																																																
ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña).																																																																																																
CULTURA																																																																																																
•ARTES: (Biblioteca).																																																																																																
•ENTRETENIMIENTO: (Ciber).																																																																																																
•DEPORTIVO: (Gimnasio).																																																																																																
•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta).																																																																																																
EDUCACION																																																																																																
•INICIAL																																																																																																
NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar).																																																																																																
PRIMARIA: (Escuela-Colegio)																																																																																																
•FORMACIÓN																																																																																																
INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias).																																																																																																
SALUD																																																																																																
•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna).																																																																																																
•COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clinica veterinaria)																																																																																																
COMERCIOS Y SERVICIOS																																																																																																
•MINORISTAS:																																																																																																
BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía).																																																																																																
ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos).																																																																																																
ESPECIFICOS: (Cerrajería).																																																																																																
OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo)																																																																																																
CENTROS: (Minimercado, autoservicio).																																																																																																
•SERVICIOS ESPIRITUALES																																																																																																
CULTO: (Capilla – Iglesia).																																																																																																
ADMINISTRACIÓN																																																																																																
FINANCIERAS: (Cajero Automatico)																																																																																																
•PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).																																																																																																
•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policia comisaria / Cuartel)																																																																																																
PRODUCCIÓN																																																																																																
•INDUSTRIAS: (Algunas clase V).																																																																																																
INFRAESTRUCTURAS																																																																																																
•COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet)																																																																																																
•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)																																																																																																
•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).																																																																																																
DE LA EDIFICACIÓN	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">DISPOSICION EN EL LOTE</th> </tr> <tr> <td>Entre medianeras</td> <td>SI*</td> </tr> <tr> <td>Semi perímetro libre</td> <td>SI*</td> </tr> <tr> <td>Perímetro libre</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <th colspan="2">SERVIDUMBRES</th> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ALTURA</th> </tr> <tr> <td>Altura mínima</td> <td>3 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima entre medianeras</td> <td>9 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima semi perimetro libre</td> <td>9 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima perimetro libre</td> <td>9 m.</td> </tr> <tr> <td>Tolerancia de altura</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Lotes internos</td> <td>6 m.</td> </tr> <tr> <td>Centro de manzana</td> <td>Libre</td> </tr> <tr> <th colspan="2">CUERPOS CERRADOS Y BALCONES</th> </tr> <tr> <td>Sobre línea Municipal</td> <td>3 m.</td> </tr> </table>	DISPOSICION EN EL LOTE		Entre medianeras	SI*	Semi perímetro libre	SI*	Perímetro libre	SI	SERVIDUMBRES			3	ALTURA		Altura mínima	3 m.	Altura máxima entre medianeras	9 m.	Altura máxima semi perimetro libre	9 m.	Altura máxima perimetro libre	9 m.	Tolerancia de altura	5%	Lotes internos	6 m.	Centro de manzana	Libre	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		Sobre línea Municipal	3 m.																																																															
DISPOSICION EN EL LOTE																																																																																																
Entre medianeras	SI*																																																																																															
Semi perímetro libre	SI*																																																																																															
Perímetro libre	SI																																																																																															
SERVIDUMBRES																																																																																																
	3																																																																																															
ALTURA																																																																																																
Altura mínima	3 m.																																																																																															
Altura máxima entre medianeras	9 m.																																																																																															
Altura máxima semi perimetro libre	9 m.																																																																																															
Altura máxima perimetro libre	9 m.																																																																																															
Tolerancia de altura	5%																																																																																															
Lotes internos	6 m.																																																																																															
Centro de manzana	Libre																																																																																															
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES																																																																																																
Sobre línea Municipal	3 m.																																																																																															
OBSERVACIONES	<p>* Solo serán admitidas las tipologías entre medianeras y de semi perímetro libre, en lotes preexistentes con frente menor a 20 mts.</p>																																																																																															

<h1>AU-1</h1>	<h2>Tramo Costa Alta</h2>	
ÁREA URBANA 1		
AU1.4		

CARACTERIZACIÓN DEL AREA
 Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">SUBDIVISIÓN PARCELARIA *</td> </tr> <tr> <td>Superficie mínima de la parcela</td> <td style="text-align: center;">350 m²</td> </tr> <tr> <td>Frete mínimo de la parcela</td> <td style="text-align: center;">10 m.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO</td> </tr> <tr> <td>FOS - Factor de Ocupación del Suelo</td> <td style="text-align: center;">0.50</td> </tr> <tr> <td>EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja</td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> <tr> <td>FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo</td> <td style="text-align: center;">0.25</td> </tr> </table>	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *		Superficie mínima de la parcela	350 m ²	Frete mínimo de la parcela	10 m.	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.50	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.25	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RESIDENCIA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar). VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil) •TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">CULTURA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •ARTES: (Biblioteca). •ENTRETENIMIENTO: (Ciber). •DEPORTIVO: (Gimnasio). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">EDUCACION</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •INICIAL NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar). PRIMARIA: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">SALUD</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna). •COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clinica veterinaria) </td> </tr> <tr> <td colspan="2">COMERCIOS Y SERVICIOS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS: BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía). ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos). ESPECIFICOS: (Cerrajería). OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo) CENTROS: (Minimercado, autoservicio). •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla – Iglesia). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">ADMINISTRACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> FINANCIERAS: (Cajero Automatico) •PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas). •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policia comisaria / Cuartel) </td> </tr> <tr> <td colspan="2">PRODUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •INDUSTRIAS: (Algunas clase V). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">INFRAESTRUCTURAS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal). </td> </tr> </table>	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA		RESIDENCIA		<ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar). VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil) •TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña). 		CULTURA		<ul style="list-style-type: none"> •ARTES: (Biblioteca). •ENTRETENIMIENTO: (Ciber). •DEPORTIVO: (Gimnasio). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta). 		EDUCACION		<ul style="list-style-type: none"> •INICIAL NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar). PRIMARIA: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias). 		SALUD		<ul style="list-style-type: none"> •BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna). •COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clinica veterinaria) 		COMERCIOS Y SERVICIOS		<ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS: BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía). ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos). ESPECIFICOS: (Cerrajería). OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo) CENTROS: (Minimercado, autoservicio). •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla – Iglesia). 		ADMINISTRACIÓN		<ul style="list-style-type: none"> FINANCIERAS: (Cajero Automatico) •PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas). •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policia comisaria / Cuartel) 		PRODUCCIÓN		<ul style="list-style-type: none"> •INDUSTRIAS: (Algunas clase V). 		INFRAESTRUCTURAS		<ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal). 	
SUBDIVISIÓN PARCELARIA *																																																		
Superficie mínima de la parcela	350 m ²																																																	
Frete mínimo de la parcela	10 m.																																																	
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO																																																		
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.50																																																	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO																																																	
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.25																																																	
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA																																																		
RESIDENCIA																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar). VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil) •TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Cabaña). 																																																		
CULTURA																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •ARTES: (Biblioteca). •ENTRETENIMIENTO: (Ciber). •DEPORTIVO: (Gimnasio). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta). 																																																		
EDUCACION																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •INICIAL NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar). PRIMARIA: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias). 																																																		
SALUD																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna). •COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clinica veterinaria) 																																																		
COMERCIOS Y SERVICIOS																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS: BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza - Mercería, botonería, - Venta de productos textiles excepto prenda de vestir - Cotillón, fantasías artículos para fiestas (minorista) - Papelería, librería (fotocopias) - Juguetería – Perfumería - Art. De limpieza y tocador - Bazar, platería, cristalería - Santería, art. De culto y rituales - Zapatería, marroquinería, venta de ropa, bijouteri - Venta de prendas de vestir y accesorios - Agencia quiniela - Locutorio internet, telefonía). ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos). ESPECIFICOS: (Cerrajería). OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo) CENTROS: (Minimercado, autoservicio). •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla – Iglesia). 																																																		
ADMINISTRACIÓN																																																		
<ul style="list-style-type: none"> FINANCIERAS: (Cajero Automatico) •PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas). •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policia comisaria / Cuartel) 																																																		
PRODUCCIÓN																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •INDUSTRIAS: (Algunas clase V). 																																																		
INFRAESTRUCTURAS																																																		
<ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal). 																																																		
DE LA EDIFICACIÓN	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DISPOSICION EN EL LOTE</td> </tr> <tr> <td>Entre medianeras</td> <td style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td>Semi perímetro libre</td> <td style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td>Perímetro libre</td> <td style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td>SERVIDUMBRES</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ALTURA</td> </tr> <tr> <td>Altura mínima</td> <td style="text-align: center;">3 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima entre medianeras</td> <td style="text-align: center;">9 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima semi perimetro libre</td> <td style="text-align: center;">9 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima perimetro libre</td> <td style="text-align: center;">9 m.</td> </tr> <tr> <td>Tolerancia de altura</td> <td style="text-align: center;">5%</td> </tr> <tr> <td>Lotes internos</td> <td style="text-align: center;">6 m.</td> </tr> <tr> <td>Centro de manzana</td> <td style="text-align: center;">Libre</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CUERPOS CERRADOS Y BALCONES</td> </tr> <tr> <td>Sobre línea Municipal</td> <td style="text-align: center;">3 m.</td> </tr> </table>	DISPOSICION EN EL LOTE		Entre medianeras	SI	Semi perímetro libre	SI	Perímetro libre	SI	SERVIDUMBRES	3	ALTURA		Altura mínima	3 m.	Altura máxima entre medianeras	9 m.	Altura máxima semi perimetro libre	9 m.	Altura máxima perimetro libre	9 m.	Tolerancia de altura	5%	Lotes internos	6 m.	Centro de manzana	Libre	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		Sobre línea Municipal	3 m.																			
DISPOSICION EN EL LOTE																																																		
Entre medianeras	SI																																																	
Semi perímetro libre	SI																																																	
Perímetro libre	SI																																																	
SERVIDUMBRES	3																																																	
ALTURA																																																		
Altura mínima	3 m.																																																	
Altura máxima entre medianeras	9 m.																																																	
Altura máxima semi perimetro libre	9 m.																																																	
Altura máxima perimetro libre	9 m.																																																	
Tolerancia de altura	5%																																																	
Lotes internos	6 m.																																																	
Centro de manzana	Libre																																																	
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES																																																		
Sobre línea Municipal	3 m.																																																	
OBSERVACIONES	<p>* 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 (350 m²).</p>																																																	

ABR 3

Tramo Costa Alta



ÁREA BORDE RIBEREÑO

ABR 3 .1

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área residencial con uso exclusivo de vivienda individual y servicios básicos mínimos compatibles con la vivienda e instalaciones deportivas y turísticas.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	2500m ²
Frente mínimo de la parcela	40 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.20*
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.40

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO **
Semi perímetro libre	NO **
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	4
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	13 m.
Altura máxima semi perimetro libre	13 m.
Altura máxima perimetro libre	13 m.
Tolerancia de altura	5%
Centro de manzana	Libre

OBSERVACIONES

*En lotes preexistentes con superficie menor a los 1000 metros cuadrados (1.000 m²) el FOS será igual a 0.5

** Solo serán admitidas las tipologías entre medianeras y de semi perímetro libre, en lotes preexistentes con frente menor a 20 mts.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:

VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).

VIVIENDA COLECTIVA: (Vivienda multifamiliar -Convento / Seminario / Monasterios -Albergue estudiantil).

- TRANSITORIO:

ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Camping -Albergue -Hosteria Hotel-Hostal- Cabaña -Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES: (Centro cultural - Biblioteca - Exposición y galería de arte - Centros de convenciones - Auditórium – Museo).

•ENTRETENIMIENTO: (Pub-Café concert / Boîte, Salón de baile / Salón de fiestas - Ciber - Boliche bailable -Boliche bailable con espectaculos en vivo Restaurante -Cine / Teatro / Auditorio - Balneario - Jardín botánico / Zoológico / Acuario - Observatorios - Billares / Videojuegos / Bowling - Asociaciones / Club Social.).

•DEPORTIVO: (Gimnasio - Club deportivo / Campos de deportes – Polideportivo – Náutico - Club social, cultural y deportivo).

•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazas -Parques).

EDUCACIÓN

- INICIAL

NIVEL INICIAL: (Guardería, Jardín maternal – Jardín, Pre escolar)

- FORMACIÓN

UNIVERSIDAD: (Campus universitario).

SALUD

•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna / Orfanato).

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTA

BASICOS: (Algunos).

ALIMENTOS: (Todos con exclusion de Abasto frigorífico (camara frigorífica) -Venta de productos carnicos - Servicios de catering categoría a,b,c, d,e).

ESPECIFICOS: (Algunos).

OCASIONALES: (Todos, excluidos Sastrería, Lavandería).

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio).

- SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo).

ADMINISTRACIÓN

- OFICINAS PRIVADAS: (Todos)

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Policia comisaria / Cuartel .

PRODUCCION

- PRIMARIA

AGRICOLA: (Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).

FORESTAL: (Viveros / Invernaderos)

PECUARIA: (Pezca y servicios conexos).

INFRAESTRUCTURA

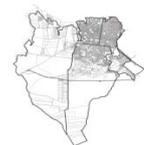
•COMUNICACIONES: (Radio-Central de operaciones Telefonía e internet)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estacion de bombeo cloacal).

AU-1

Tramo El Brete



ÁREA URBANA 1

AU1.6

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	700 m ²
Frente mínimo de la parcela	20 m.

INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.40
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.30

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO *
Semi perímetro libre	NO *
Perímetro libre	SI

SERVIDUMBRES	
	3

ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	9 m.
Altura máxima semiperímetro libre	9 m.
Altura máxima perímetro libre	9 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre

CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea Municipal	3 m.

OBSERVACIONES

* Solo serán admitidas las tipologías entre medianeras y de semi perímetro libre, en lotes preexistentes con frente menor a 20 mts.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).

VIVIENDA COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión - Albergue estudiantil)

CULTURA

•ARTES: (Biblioteca).

•ENTRETENIMIENTO: (Ciber).

•DEPORTIVO: (Gimnasio).

•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Plazoleta).

EDUCACION

•INICIAL

NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar).

PRIMARIA: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN

INSTITUTOS: (Instituto de capacitación Técnica y de oficios - Academias de Belleza, Idioma, Danzas, Teatro, Música, Bellas artes, - Técnicos / Academias).

SALUD

•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Consultorio externo / veterinario- Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna).

•COMPLEJA: (Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato Asilo de ancianos-Servicios, Centro o clínica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS:

BASICOS: (Farmacia herboristería – Droguería - Florería plantas de interiores - Joyería y relojería - Óptica - Fotografía - Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones- Peluquería salón de belleza).

ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Venta de pollo trozado - Venta de huevos).

OCASIONALES: (Agencias comerc. de empleo y turismo)

CENTROS: (Minimercado, autoservicio).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla – Iglesia).

ADMINISTRACIÓN

FINANCIERAS: (Cajero Automático)

•PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Delegaciones municipales / Centro municipal / Casa Comunal Defensa Civil / Asociaciones comunitarias-Policía comisaria / Cuartel)

PRODUCCIÓN

•INDUSTRIAS: (Algunas clase V).

INFRAESTRUCTURAS

•COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).

AU-2

Tramo El Brete



ÁREA URBANA 2

AU2.1

AU2.2

AU2.3

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *

Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.

INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO

FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE

Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI

SERVIDUMBRES

NO

ALTURA

Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	13 m.
Altura máxima perimetro libre	19 m.
Altura máxima perimetro libre	25 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre

CUERPOS CERRADOS Y BALCONES

Sobre línea Municipal	3 m.
-----------------------	------

OBSERVACIONES

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** El FOS podra 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.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)
COLECTIVA: (Multifamiliar-Asilo)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hosteria-
Hotel - Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES:

(Centro Cultural -Biblioteca-Galeria de arte- Exposición y galería de arte -Museo).

•ENTRETENIMIENTOS :

(Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar-
Asociación Club social y deportivo).

•DEPORTIVOS:

(Gimnasio - Club social y deportivo).

•ESPACIOS VERDES: (Plaza-Parque-Plazoleta)

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar).
PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias
belleza, Idioma -Tecnicos / Academias-Invest. con y sin
laboratorio-Formación terciaria no Univ.)
UNIVERSIDAD: Facultad publica y privada.

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA:

(Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico
odont.-Clinicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clinica
veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-
lubricantes-)

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Algunos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Hasta 400m2)

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo).

FUNEBS: Servicios funebres (oficina)

•ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero automatico)

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

PRODUCCIÓN

•INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)

INFRAESTRUCTURA

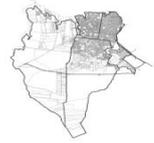
•COMUNICACIONES: (Radio-TV.Telefonia)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para
Escolares - Estacionamiento en edificios)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local
despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo
cloacal).

CU-1

Tramo El Brete



CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL

CU1.1**CU1.2**

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
	Superficie mínima de la parcela	350 m ²
	Frente mínimo de la parcela	10 m.
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **	
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15	

DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	
	NO	
	ALTURA	
	Altura mínima	6 m.
	Altura máxima entre medianeras	19 m.
	Altura máxima semi perímetro libre	31 m.
	Altura máxima perímetro libre	46 m.
	Tolerancia de altura	5%
	Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre	
SALIENTES Y BALCONES		
Sobre línea de edificación	4 m.	

OBSERVACIONES	<p>* 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 establecida (350 m²). superficie mínima</p>
	<p>** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.</p>

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

- INDIVIDUAL: (Unifamiliar)
- COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue)

•TRANSITORIA:

- ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hosteria-Hotel - Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

- ARTES: (Biblioteca-Galería de arte- Archivo - Auditorium - Museo).

- ENTRETENIMIENTOS: (Pub-Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -Restaurante - Billar / Videojuegos / Bowling-Asociación-Club Social).

- DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo).

- AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazoleta- Boulevar).

EDUCACION

•INICIAL:

- NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).
Con Internado Escuela 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 pública-privada).

SALUD

•BASICA: (Todos)**•COMPLEJA:**

- (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados - Hospital - Servicios, Centro o clínica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

- BASICOS:(Todos)
- ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
- ESPECIFICOS: (Algunos)
- OCASIONALES: (Todos)

- CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²)

•SERVICIOS ESPIRITUALES

- CULTO: (Capilla - Templo - Iglesia).

- FUNEBRES: (Servicios fúnebres (oficina-Sala Velatoria con depósito y/o garaje).

•ADMINISTRACIÓN

- PRIVADA: (Todos)

- FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio)

- NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

PRODUCCIÓN

- INDUSTRIA: (Actividades artesanales -Algunas Clase 5 Inocuas)

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Todos)

- TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios)

- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora).

CU-1

Tramo El Brete



CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL

CU1.3

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS		SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
	Superficie mínima de la parcela		350 m ²
	Frente mínimo de la parcela		10 m.
DE LA EDIFICACIÓN		INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo		0.70
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		SI **
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo		0.15
		DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras		SI
	Semi perímetro libre		SI
	Perímetro libre		SI
		SERVIDUMBRES	
			NO
		ALTURA	
	Altura mínima		6 m.
	Altura máxima entre medianeras		19 m.
	Altura máxima semi perímetro libre		31 m.
	Altura máxima perímetro libre		46 m.
	Tolerancia de altura		5%
	Lotes internos		6 m.
	Centro de manzana		Libre
		SALIENTES Y BALCONES	
	Sobre línea de edificación		4 m.
OBSERVACIONES		* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
		** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.	

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)

COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hosteria- Hotel - Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES: (Centro Cultural-Biblioteca-Galería de arte- Archivo - Auditórium - Museo).

•ENTRETENIMIENTOS: (Pub-Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -Restaurante - Cine / Teatro / Auditorio -Billar / Videojuegos / Bowling-Asociación-Club Social).

•DEPORTIVO: (Gimnasio).

AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazoleta- Boulevard).

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).

PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)

INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA:

(Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados -Servicios, Centro o clínica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS:(Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-Pinturería).

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Algunos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios -

Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²)

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo - Iglesia).

FUNEBRES: (Servicios fúnebres (oficina-Sala Velatoria con depósito y/o garaje).

•ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio)

•NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

PRODUCCIÓN

•INDUSTRIA: (Actividades artesanales -Algunas Clase 5 Inocuas)

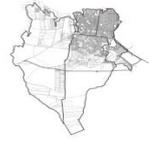
INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Todos)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)

FU1

Tramo El Brete



FRENTE URBANO

FU1.1

FU1.2

FU1.3

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de alta densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, institucional a escala urbana con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI**
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	NO
ALTURA	
Altura mínima	6 m.
Altura máxima entre medianeras	19 m.
Altura máxima semi perímetro libre	31 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

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)

COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue -Hosteria -Hotel - Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES:

(Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones -Auditorium - Museo).

•ENTRETENIMIENTOS :

(Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable - Restaurante - Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social).

•DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo).

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).

ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)

PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)

INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos).

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes)

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Algunos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).

FUNEBS: Servicios funebres (oficina)

ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio)

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Telefonía)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios).

•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

ABR 3

Tramo El Brete



ÁREA BORDE RIBEREÑO

ABR 3 .2

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área con uso exclusivo de instalaciones deportivas y turísticas con servicios básicos mínimos compatibles.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	2500m ²
Frente mínimo de la parcela	40 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.30
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.35

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO
Semi perímetro libre	NO
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	4
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima exenta	13 m.
Tolerancia de altura	5%
Centro de manzana	Libre

OBSERVACIONES

--	--

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:
VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).
- TRANSITORIO:
ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Camping -Albergue -Hosteria Hotel- Hostal- Cabaña -Apart Hotel).

CULTURA

- ENTRETENIMIENTO: (Pub-Café concert / Boîte, Salón de baile / Salón de fiestas - Ciber - Boliche bailable -Boliche bailable con espectaculos en vivo Restaurante - Balneario - Observatorios - Billares / Videojuegos / Bowling - Asociaciones / Club Social.).

- DEPORTIVO: (Gimnasio - Club deportivo / Campos de deportes – Náutico - Club social, cultural y deportivo).

- AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parque).

SALUD

- BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna / Orfanato).

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTA

BASICOS: (Optica -Fotografía -Copias y reproducciones (fotocopias) cd. Dvd grabaciones).

ALIMENTOS: (Todos con exclusion de Abasto frigorífico (camara frigorifica) - Servicios de catering categoría a,b,c, d,e).

ESPECIFICOS: (Playa de estacionamiento Garage).

ADMINISTRACIÓN

- FINANCIERAS: (Cajero Automatico)
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Policia comisaria / Cuartel) .

PRODUCCION

- PRIMARIA

PECUARIA: (Pezca y servicios conexos).

INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Central de operaciones Telefonía e internet)

•ESTACIONES DE SERVICIO: (Combustibles)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estacion de bombeo cloacal).

AU-1

Tramo Costa Central 1



ÁREA URBANA 1

AU1.7

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA *
	Superficie mínima de la parcela	300 m ²
	Frente mínimo de la parcela	10 m.
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.60
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.20
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	3
	ALTURA	
	Altura mínima	3 m.
	Altura máxima entre medianeras	9 m.
	Altura máxima semi perimetro libre	9 m.
	Altura máxima perimetro libre	9 m.
Tolerancia de altura	5%	
Lotes internos	6 m.	
Centro de manzana	Libre	
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
Sobre línea Municipal	3 m.	
OBSERVACIONES	* Solamente en lotes frentistas a Avenida Costanera entre Calle Nicomedes Castro y Calle Eugenio Ramirez con los mismos indicadores de uso que corresponden al CU2.1	
	RESIDENCIA •PERMANENTE: VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar). •TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Hotel). CULTURA •ARTES: (Centro Cultural-Biblioteca-Exposición y galería de arte). •ENTRETENIMIENTO: (Ciber-Restaurante). EDUCACION •INICIAL NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar). PRIMARIA: (Escuela-Colegio) SALUD •BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna). COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS: BASICOS: (Farmacia herboristería - Florería plantas de interiores - Fotografía - Peluquería salón de belleza). ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Vinotecas- Rotiseria-Venta de pollo trozado - Venta de huevos). •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla – Iglesia). ADMINISTRACIÓN FINANCIERAS: (Cajero Automatico) •PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas). •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Policia comisaria / Cuartel) INFRAESTRUCTURAS •COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet) •SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).	

AU-1

Tramo Costa Central 1



ÁREA URBANA 1

AU1.8

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA *	
	Superficie mínima de la parcela	300 m ²	
	Frente mínimo de la parcela	10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.60	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.20	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	RESIDENCIA •PERMANENTE: VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar). •TRANSITORIO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Hotel). CULTURA •ARTES: (Centro Cultural-Biblioteca-Exposición y galería de arte). •ENTRETENIMIENTO: (Ciber-Restaurante). EDUCACION •INICIAL NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar). PRIMARIA: (Escuela-Colegio) SALUD •BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna). COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS: BASICOS: (Farmacia herboristería - Florería plantas de interiores - Fotografía - Peluquería salón de belleza). ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Vinotecas- Rotisería-Venta de pollo trozado - Venta de huevos). •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla – Iglesia). ADMINISTRACIÓN FINANCIERAS: (Cajero Automatico) •PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas). •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Policia comisaria / Cuartel) INFRAESTRUCTURAS •COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet) •SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).	
	Entre medianeras		SI
	Semi perímetro libre		SI
	Perímetro libre		SI
	SERVIDUMBRES		3
	ALTURA		
	Altura mínima		3 m.
	Altura máxima entre medianeras		6 m.
	Altura máxima semi perimetro libre		6 m.
	Altura máxima perimetro libre		6 m.
	Tolerancia de altura		5%
	Lotes internos		6 m.
	Centro de manzana		Libre
	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
	Sobre linea Municipal		3 m.
OBSERVACIONES	* Los establecimientos gastronomico admitidos se ubicaran solamente sobre Avenida Costanera "Obispo Kemerer", Avenida Roque Perez (26), Calle Fleming (24), y calle Bajada Vieja (24).		

AU-2

Tramo Costa Central 1



ÁREA URBANA 2

AU2.4

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA	
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil -Asilo) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Exposición y galería de arte -Archivo -Auditorium -Museo). •ENTRETENIMIENTOS : (Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo). •DEPORTIVOS: (Gimnasio - Club social y deportivo). •ESPACIOS VERDES: (Parque) EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial) PRIMARIO: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio) SALUD •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clínicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clínica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Grupo II Hasta 400m2) •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia). FUNEBRES: Servicios funebres (oficina) •ADMNISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero automatico) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) PRODUCCIÓN •INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Telefonía) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).	
	Frente mínimo de la parcela 10 m.		
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70		
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI**		
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15		
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE		
	Entre medianeras SI		
	Semi perímetro libre SI		
	Perímetro libre SI		
	SERVIDUMBRES NO		
	ALTURA		
	Altura mínima 3 m.		
	Altura máxima entre medianeras 13 m.		
	Altura máxima semi perímetro libre 19 m.		
	Altura máxima perímetro libre 19 m.		
Tolerancia de altura 5%			
Lotes internos 6 m.			
Centro de manzana Libre			
	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
	Sobre línea Municipal 3 m.		
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima		
	** El FOS podra 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.		

AU-2

Tramo Costa Central 1



ÁREA URBANA 2

AU2.5

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²
	Frete mínimo de la parcela 10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI**
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE
	Entre medianeras SI
	Semi perímetro libre SI
	Perímetro libre SI
	SERVIDUMBRES
	NO
	ALTURA
	Altura mínima 6 m.
	Altura máxima entre medianeras 13 m.
	Altura máxima perímetro libre 19 m.
Altura máxima perímetro libre 19 m.	
Tolerancia de altura 5%	
Lotes internos 6 m.	
Centro de manzana Libre	
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
	Sobre línea Municipal 3 m.
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima
	** 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.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)

COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil -Asilo)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES:

(Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Exposición y galería de arte -Archivo -Auditorium -Museo).

•ENTRETENIMIENTOS :

(Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).

•DEPORTIVOS:

(Gimnasio - Club social y deportivo).

•ESPACIOS VERDES: (Parque)

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).

ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)

PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)

INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA:

(Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clinicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clinica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-)

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Grupo II Hasta 400m²)

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).

FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)

•ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero automatico)

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

PRODUCCIÓN

•INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)

INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Telefonia)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

CU2

Tramo Costa Central 1



CORREDOR URBANO 2

CU2.1

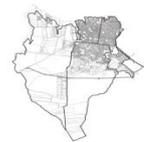
CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala metropolitana, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios turísticos y comerciales mayoristas compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel-Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Todos). •ENTRETENIMIENTOS : (Pub - Salón de fiestas infantiles -Ciber - Restaurante -Cine / Teatro / Auditorio -Billar / Videojuegos /Bowling). •DEPORTIVOS: (Gimnasio). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza-Parque-Plazoleta- Boulevard). EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guarderia / 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 -Tecnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Terciario - Superior no universitaria) UNIVERSIDAD: (Facultad publica-privada) SALUD •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y organos -Centro de servicios medicos y odontologicos- Clinicas y sanatorios, institutos privados) COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS:(Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2. Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m2.) •ESPIRITUALES: CULTO: (Capilla-Templo-Iglesia) FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina) •ADMINISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambios) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Radio-Telefonia) •TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto- Estacionamiento en edificios). •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Estación de bombeo cloacal).
	Frente mínimo de la parcela 10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI**	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras SI	
	Semi perímetro libre SI	
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 6 m.	
	Altura máxima entre medianeras 25 m.	
	Altura máxima semi perímetro libre 31 m.	
	Altura máxima perímetro libre 31 m.	
Tolerancia de altura 5%		
Lotes internos 6 m.		
Centro de manzana Libre		
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
Sobre línea Municipal 3 m.		
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** El FOS podra 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.	

CU-3

Tramo Costa Central 1



CORREDOR URBANO 3

CU-3.1

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de alta densidad con localización de equipamiento administrativo, comercial, turístico, financiero e institucional a escala regional y urbana

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue-Asilo) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hosteria-Hotel - Hostal - Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Todos) •ENTRETENIMIENTOS : (Pub - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social). •DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazoleta – Bulevar). EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar). ESCUELA O COLEGIO: (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, impresos -Impresión en general (gigantografía) -Lubricantes) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico-Catering) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2). •SERVICIOS ESPIRITUALES: CULTO: (Capilla-Templo-Iglesia) FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina). ADMINISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático – Bancos y oficinas crediticias y financieras - Casa de cambio) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios). •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora).
	Frente mínimo de la parcela 10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI**	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras SI	
	Semi perímetro libre SI	
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 6 m.	
	Altura máxima entre medianeras 37 m.	
	Altura máxima semi perímetro libre 46 m.	
	Altura máxima perímetro libre 61 m.	
Tolerancia de altura 5%		
Lotes internos 6 m.		
Centro de manzana Libre		
SALIENTES Y BALCONES		
Sobre línea de edificación 4 m.		
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m, y a las tres primeras plantas cuando la altura es de 61 m., con estas mismas condiciones de uso.	

AU-2

Tramo Costa Central 2



ÁREA URBANA 2

AU2.6

AU2.7

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 250 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa de Pensión -Albergue estudiantil -Asilo) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Exposición y galería de arte -Archivo -Auditorium -Museo). •ENTRETENIMIENTOS : (Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo). •DEPORTIVOS: (Gimnasio - Club social y deportivo). •ESPACIOS VERDES: (Parque) EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial) PRIMARIO: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio) SALUD •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clinicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clinica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Grupo II Hasta 400m2) •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia). FUNEBRES: Servicios funebres (oficina) •ADMNISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero automatico) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) PRODUCCIÓN •INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Telefonía) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).
	Frente mínimo de la parcela 10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI **	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	
	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras SI	
	Semi perímetro libre SI	
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 3 m.	
	Altura máxima entre medianeras 13 m.	
	Altura máxima semi perímetro libre 19 m.	
	Altura máxima perímetro libre 25 m.	
	Tolerancia de altura 5%	
	Lotes internos 6 m.	
	Centro de manzana Libre	
	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
	Sobre línea Municipal 3 m.	
	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** El FOS podra 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.	

CU-1

Tramo Costa Central 2



CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL

CU1.4

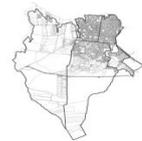
CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hosteria- Hotel - Hostal - Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Centro Cultural-Biblioteca-Galería de arte- Archivo - Auditorium - Museo). •ENTRETENIMIENTOS: (Pub-Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -Restaurante - Cine / Teatro / Auditorio -Billar / Videojuegos / Bowling-Asociación-Club Social). •DEPORTIVO: (Gimnasio). AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazoleta- Boulevard). EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). PRIMARIO:(Escuela-Colegio) •FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio) SALUD •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados -Servicios, Centro o clínica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS:(Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-Pinturería). ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ²) •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla - Templo – Iglesia). FUNEBRES: (Servicios fúnebres (oficina)). •ADMINISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) PRODUCCIÓN •INDUSTRIA: (Actividades artesanales -Algunas Clase 5 Inocuas) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)
	Frete mínimo de la parcela 10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI**	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras SI	
	Semi perímetro libre SI	
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 6 m.	
	Altura máxima entre medianeras 19 m.	
	Altura máxima semi perimetro libre 25 m.	
	Altura máxima perimetro libre 31 m.	
Tolerancia de altura 5%		
Lotes internos 6 m.		
Centro de manzana Libre		
	SALIENTES Y BALCONES	
	Sobre línea de edificación 4 m.	
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** 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.	

CU-3

Tramo Costa Central 2



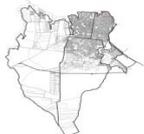
CORREDOR URBANO 3

CU-3.2

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de alta densidad con localización de equipamiento administrativo, comercial, turístico, financiero e institucional a escala regional y urbana

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue-Asilo) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hosteria-Hotel - Hostal - Apart Hotel).
	Frente mínimo de la parcela 10 m.	CULTURA •ARTES: (Todos) •ENTRETENIMIENTOS : (Pub - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social). •DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plazoleta – Bulevar).
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). ESCUELA O COLEGIO: (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 pública y privada).
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	SALUD •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados).
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI **	COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería, impresos -Impresión en general (gigantografía) -Lubricantes) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico-Catering) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ²).
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	•SERVICIOS ESPIRITUALES: CULTO: (Capilla-Templo-Iglesia) FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina).
	DISPOSICION EN EL LOTE	ADMNISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático – Bancos y oficinas crediticias y financieras - Casa de cambio) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)
	Entre medianeras SI	INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios).
	Semi perímetro libre SI	•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora).
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 6 m.	
	Altura máxima entre medianeras 37 m.	
	Altura máxima semi perímetro libre 46 m.	
	Altura máxima perímetro libre 61 m.	
	Tolerancia de altura 5%	
	Lotes internos 6 m.	
	Centro de manzana Libre	
	SALIENTES Y BALCONES	
	Sobre línea de edificación 4 m.	
	<p>* 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 establecida (350 m²). superficie mínima</p> <p>** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m, y a las tres primeras plantas cuando la altura es de 61 m., con estas mismas condiciones de uso.</p>	
DE LA EDIFICACIÓN		
OBSERVACIONES		

<h1>FU1</h1>	<h2>Tramo Costa Central 2</h2>	
FRENTE URBANO		
FU1.4		

CARACTERIZACIÓN DEL AREA
 Área urbana de alta densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, institucional a escala urbana con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial.

DE LAS PARCELAS	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">SUBDIVISIÓN PARCELARIA *</td> </tr> <tr> <td>Superficie mínima de la parcela</td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo de la parcela</td> <td>10 m.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO</td> </tr> <tr> <td>FOS - Factor de Ocupación del Suelo</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja</td> <td>SI**</td> </tr> <tr> <td>FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo</td> <td>0.15</td> </tr> </table>	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *		Superficie mínima de la parcela	200 m ²	Frente mínimo de la parcela	10 m.	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI**	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA RESIDENCIA <ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: <ul style="list-style-type: none"> INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión) •TRANSITORIA: <ul style="list-style-type: none"> ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue -Hosteria -Hotel - Hostal - Apart Hotel). CULTURA <ul style="list-style-type: none"> •ARTES: <ul style="list-style-type: none"> (Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones -Auditórium - Museo). •ENTRETENIMIENTOS : <ul style="list-style-type: none"> (Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable - Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social). •DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo). EDUCACION <ul style="list-style-type: none"> •INICIAL: <ul style="list-style-type: none"> NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardin maternal/ Pre escolar). ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial) PRIMARIO: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Tecnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio) SALUD <ul style="list-style-type: none"> •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos). COMERCIOS Y SERVICIOS <ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS <ul style="list-style-type: none"> BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2). •SERVICIOS ESPIRITUALES <ul style="list-style-type: none"> CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia). FUNEBRES: Servicios funebres (oficina) ADMINISTRACIÓN <ul style="list-style-type: none"> •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambio) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) INFRAESTRUCTURA <ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Telefonia) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios). •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal). 															
SUBDIVISIÓN PARCELARIA *																															
Superficie mínima de la parcela	200 m ²																														
Frente mínimo de la parcela	10 m.																														
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO																															
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70																														
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI**																														
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15																														
DE LA EDIFICACIÓN	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DISPOSICION EN EL LOTE</td> </tr> <tr> <td>Entre medianeras</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Semi Perímetro libre</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Perímetro libre</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>SERVIDUMBRES</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ALTURA</td> </tr> <tr> <td>Altura mínima</td> <td>6 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima entre medianeras</td> <td>19 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima semi perimetro libre</td> <td>31 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima perimetro libre</td> <td>46 m.</td> </tr> <tr> <td>Tolerancia de altura</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Lotes internos</td> <td>6 m.</td> </tr> <tr> <td>Centro de manzana</td> <td>Libre</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CUERPOS CERRADOS Y BALCONES</td> </tr> <tr> <td>Sobre línea Municipal</td> <td>3 m.</td> </tr> </table>	DISPOSICION EN EL LOTE		Entre medianeras	SI	Semi Perímetro libre	SI	Perímetro libre	SI	SERVIDUMBRES	NO	ALTURA		Altura mínima	6 m.	Altura máxima entre medianeras	19 m.	Altura máxima semi perimetro libre	31 m.	Altura máxima perimetro libre	46 m.	Tolerancia de altura	5%	Lotes internos	6 m.	Centro de manzana	Libre	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		Sobre línea Municipal	3 m.
DISPOSICION EN EL LOTE																															
Entre medianeras	SI																														
Semi Perímetro libre	SI																														
Perímetro libre	SI																														
SERVIDUMBRES	NO																														
ALTURA																															
Altura mínima	6 m.																														
Altura máxima entre medianeras	19 m.																														
Altura máxima semi perimetro libre	31 m.																														
Altura máxima perimetro 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	<p>* 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 establecida (350 m²). superficie mínima</p> <p>** El FOS podra 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.</p>																														

AU-1

Tramo Costa Este



ÁREA URBANA 1

AU1.9

AU1.10

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.60
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.20

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	3
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	9 m.
Altura máxima semi perímetro libre	13 m.
Altura máxima perímetro libre	19 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 (350 m ²).	

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:
VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).
- TRANSITORIO:
ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Hotel).

CULTURA

- ARTES: (Centro Cultural-Biblioteca-Exposición y galería de arte).
- ENTRETENIMIENTO: (Ciber-Restaurante).

EDUCACION

- INICIAL
NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar).
- PRIMARIA: (Escuela-Colegio)

SALUD

- BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna).

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS:
BASICOS: (Farmacia herboristería - Florería plantas de interiores - Fotografía - Peluquería salón de belleza).
- ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Vinotecas- Rotisería-Venta de pollo trozado - Venta de huevos).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

- CULTO: (Capilla – Iglesia).

ADMINISTRACIÓN

- FINANCIERAS: (Cajero Automático)

- PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).

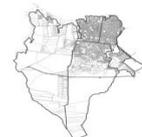
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Policía comisaría / Cuartel)

INFRAESTRUCTURAS

- COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).

AU-2

Tramo Costa Este



ÁREA URBANA 2

AU2.8

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI**
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	NO
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	13 m.
Altura máxima semi perímetro libre	19 m.
Altura máxima perímetro libre	25 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea Municipal	3 m.

OBSERVACIONES

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** 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.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

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

CULTURA

- ARTES:
(Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Exposición y galería de arte -Archivo -Auditorium -Museo).
- ENTRETENIMIENTOS :
(Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).

DEPORTIVOS:

- (Gimnasio - Club social y deportivo).

•ESPACIOS VERDES: (Parque)

EDUCACION

- INICIAL:
NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).
ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)
PRIMARIO: (Escuela-Colegio)
- FORMACIÓN:
SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

- BASICA: (Todos)
- COMPLEJA:
(Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clinicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clinica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS
BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-)
ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos)
OCASIONALES: (Todos)
CENTROS: (Grupo II Hasta 400m²)
- SERVICIOS ESPIRITUALES
CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).
FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)
- ADMNISTRACIÓN
•PRIVADA: (Todos)
•FINANCIERA : (Cajero automatico)
•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)
- PRODUCCIÓN
•INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)
- INFRAESTRUCTURA
•COMUNICACIONES: (Telefonia)
•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)
•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

AU-3

Tramo Costa Este



ÁREA URBANA 3

AU3.1

AU3.2

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad alta, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	NO
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	19 m.
Altura máxima semi perímetro libre	31 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

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

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

CULTURA

- ARTES:
 - (Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Exposición y galería de arte -Archivo -Auditorium -Museo).

•ENTRETENIMIENTOS :

- (Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).

•DEPORTIVOS:

- (Gimnasio - Club social y deportivo).

•ESPACIOS VERDES: (Plaza-Parque-Plazoleta)

EDUCACION

•INICIAL:

- NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).
- ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)
- PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

- SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
- INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Terciario - Superior no universitaria)
- UNIVERSIDAD: (Facultad pública-privada)

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA:

- (Reposo-Laboratorios-Centro medico odont.)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

- BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes)
- ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
- ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos)
- OCASIONALES: (Todos)
- CENTROS: (Grupo II Hasta 400m2)
- SERVICIOS ESPIRITUALES
- CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).
- FUNEBS: Servicios funebres (oficina)

•ADMINISTRACIÓN

- PRIVADA: (Todos)
- FINANCIERA : (Cajero automatico)
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Telefonía)
- TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

CU2

Tramo Costa Este



CORREDOR URBANO 2

CU2.2

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala metropolitana, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios turísticos y comerciales mayoristas compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela	RESIDENCIA
	Frente mínimo de la parcela	•PERMANENTE:
		INDIVIDUAL: (Unifamiliar)
		COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión)
		•TRANSITORIA:
		ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel-Apart Hotel).
		CULTURA
		•ARTES: (Centro cultural -Biblioteca-Exposición y galería de arte Archivo).
		•ENTRETENIMIENTOS :
		(Pub - Salón de fiestas infantiles -Ciber - Restaurante -Cine / Teatro / Auditorio -Billar / Videojuegos /Bowling).
		•DEPORTIVOS: (Gimnasio).
		•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza-Parque-Plazoleta-Boulevard).
		COMERCIOS Y SERVICIOS
		•MINORISTAS
		BASICOS:(Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes)
		ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
		ESPECIFICOS: (Algunos)
		OCASIONALES: (Todos)
		CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2)
		•ESPIRITUALES:
		CULTO: (Capilla-Templo-Iglesia)
		FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina)
		•ADMINISTRACIÓN
		•PRIVADA: (Todos)
		•FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambios)
		•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)
		INFRAESTRUCTURA
		•COMUNICACIONES: (Radio-Telefonía)
		•TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto- Estacionamiento en edificios).
		•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Estación de bombeo cloacal).
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	NO
	ALTURA	
	Altura mínima	6 m.
	Altura máxima entre medianeras	25 m.
	Altura máxima semi perímetro libre	31 m.
	Altura máxima perímetro libre	37 m.
	Tolerancia de altura	5%
	Lotes internos	6 m.
	Centro de manzana	Libre
	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
	Sobre línea Municipal	3 m.
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** 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.	

FU1

Tramo Costa Este



FRENTE URBANO

FU1.5

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de alta densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, institucional a escala urbana con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	NO
ALTURA	
Altura mínima	6 m.
Altura máxima entre medianeras	19 m.
Altura máxima semi perímetro libre	31 m.
Altura máxima perímetro libre	37 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea Municipal	3 m.

OBSERVACIONES

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** 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.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)

COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue -Hosteria -Hotel -Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES:

(Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones -Auditórium - Museo).

•ENTRETENIMIENTOS:

(Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable - Restaurante - Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social).

•DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo).

•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza - Parque- Plazoleta- Boulevard).

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar).

ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)

PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)

INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Tecnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos-Clinicas y sanatorios, institutos privados).

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes)

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Algunos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).

FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)

ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio)

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Telefonia)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios).

•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local dispensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo de agua)

FU2

Tramo Costa Este



FRENTE URBANO

FU2.1

FU2.2

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Frente urbano de alta densidad destinada a la localización del equipamiento administrativo, institucional, y de servicios turísticos, a escala urbana con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	500 m ²
Frente mínimo de la parcela	20 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.60
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.20

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	NO
Semi perímetro libre	NO
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	4
ALTURA	
Altura mínima perímetro libre	37 m
Altura máxima perímetro libre	61 m
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	NO
Centro de manzana	Libre
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea Municipal	3 m.

OBSERVACIONES

--

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

- PERMANENTE:
COLECTIVA: (Multifamiliar-Albergue estudiantil)
- TRANSITORIA:
ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

- ARTES:
(Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones -Auditórium).
- ENTRETENIMIENTOS :
(Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Ciber - Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social).

•DEPORTIVO: (Gimnasio).

- AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Parque- Plazoleta-Boulevard).

EDUCACION

- FORMACIÓN:
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Terciario - Superior no universitaria)
- UNIVERSIDAD: (Facultad publica-privada)

SALUD

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

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS
ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
ESPECIFICOS: (Algunos)
OCASIONALES: (Todos)
CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2).
- SERVICIOS ESPIRITUALES
CULTO: (Capilla).
- FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)

ADMNISTRACIÓN

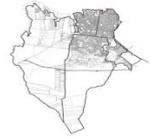
- PRIVADA: (Todos)
- FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambio)
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Telefonia)
- TRANSPORTE: (Garaje para escolares-Estacionamiento en edificios)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

AU-1

Tramo Zaimán Bajo



ÁREA URBANA 1

AU1.12

AU1.13

AU1.14

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	200 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	NO
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	3
ALTURA	
Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	6 m.
Altura máxima semi perímetro libre	6 m.
Altura máxima perímetro libre	6 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea Municipal	3 m.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

VIVIENDA INDIVIDUAL: (Vivienda Unifamiliar).

CULTURA

•ARTES: (Centro Cultural-Biblioteca-Exposición y galería de arte).

•ENTRETENIMIENTO: (Ciber-Restaurante).

EDUCACION

•INICIAL

NIVEL INICIAL: (Guardería Jardín maternal - Jardín- Pre escolar).

PRIMARIA: (Escuela-Colegio)

SALUD

•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios – Centro de Salud - Consultorio externo / medico – odontológico - Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna).

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS:

BASICOS: (Farmacia herboristería - Florería plantas de interiores - Fotografía - Peluquería salón de belleza).

ALIMENTOS: (Bar con y sin elaboración de comidas -Quiosco - Despensa - Frutería, Verdulería - Carnicería de corte y expendió - Carnicería solo expendió (envasado en origen) - Venta de productos cárnicos - Venta de panificados - Venta de helados envasados en origen - Venta de helados sin mesas para consumo - Comercio Vecinal; Carnes, Lácteos, Embutidos, Rotiserías, Panadería, Dulces; Helados - Vinotecas- Rotisería-Venta de pollo trozado - Venta de huevos).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla – Iglesia).

ADMINISTRACIÓN

FINANCIERAS: (Cajero Automático)

•PRIVADAS: (Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas).

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Policía comisaria / Cuartel)

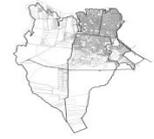
INFRAESTRUCTURAS

•COMUNICACIONES: (Radio TV Central de operaciones- Telefonía e internet)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas - Estación de bombeo cloacal).

AU-2

Tramo Zaimán Bajo



ÁREA URBANA 2

AU2.9	AU2.10																		
-------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
	Superficie mínima de la parcela	350 m ²
	Frente mínimo de la parcela	10 m.
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **	
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	NO
	ALTURA	
	Altura mínima	3 m.
	Altura máxima entre medianeras ***	13 m.
	Altura máxima semi perímetro libre ***	19 m.
	Altura máxima perímetro libre ***	25 m.
	Tolerancia de altura	5%
	Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre	
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
Sobre línea Municipal	3 m.	
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.	
	*** Para las parcelas con frente sobre Franja de Transporte Sur, los indicadores de altura serán los siguientes:	
	Altura máxima entre medianeras	19 m.
	Altura máxima semi perímetro libre	31 m.
	Altura máxima perímetro libre	46 m.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

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

CULTURA

- ARTES:
 - (Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Exposición y galería de arte -Archivo -Auditorium).
- ENTRETENIMIENTOS :
 - (Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).

DEPORTIVOS:

- (Gimnasio - Club social y deportivo).

•ESPACIOS VERDES: (Parque)

EDUCACION

- INICIAL:
 - NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).
 - ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)
 - PRIMARIO: (Escuela-Colegio)
- FORMACIÓN:
 - SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
 - INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

- BASICA: (Todos)
- COMPLEJA:
 - (Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clinicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clinica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS
 - BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes-)
 - ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
 - ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos)
 - OCASIONALES: (Todos)
 - CENTROS: (Grupo II Hasta 400m2)
- SERVICIOS ESPIRITUALES
 - CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).
 - FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)
- ADMINISTRACIÓN
 - PRIVADA: (Todos)
 - FINANCIERA : (Cajero automatico)
 - INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

PRODUCCIÓN

- INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Telefonía)
- TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

CU-1

Tramo Zaimán Bajo



CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL

CU1.5

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS		SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
	Superficie mínima de la parcela		350 m ²
	Frente mínimo de la parcela		10 m.
DE LA EDIFICACIÓN		INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo		0.70
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		SI **
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo		0.15
DE LA EDIFICACIÓN		DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras		SI
	Semi perímetro libre		SI
	Perímetro libre		SI
	SERVIDUMBRES		NO
DE LA EDIFICACIÓN		ALTURA	
	Altura mínima		6 m.
	Altura máxima entre medianeras		19 m.
	Altura máxima semi perimetro libre		25 m.
	Altura máxima perimetro libre		31 m.
	Tolerancia de altura		5%
	Lotes internos		6 m.
	Centro de manzana		Libre
DE LA EDIFICACIÓN		SALIENTES Y BALCONES	
	Sobre línea de edificación		4 m.
OBSERVACIONES		* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
		** 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.	

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)

COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hosteria-

Hotel - Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES: (Archivo).

•ENTRETENIMIENTOS: (Pub-Ciber - Billar / Videojuegos / Bowling).

•DEPORTIVO: (Gimnasio).

AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parque-Plazoleta- Boulevard).

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar).

PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)

SALUD

•BASICA: (Sala de primeros auxilios -Spa / Salas de masaje / Bronceado / Sauna)

•COMPLEJA: (Centro o clínica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS:(Todos).

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Algunos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios -

Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de

compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de

compras (grupo II). Hasta 400 m²)

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla).

FUNEBS: (Servicios fúnebres (oficina)-Sala Velatoria con

deposito y/o garage).

•ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio)

•NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Todos)

•TRANSPORTE: (Garaje para Escolares -Estacionamiento en

edificios)

•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local

despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo

cloacal).

CU-1

Zaimán Bajo



CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL

CU1.6

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Archivo). •ENTRETENIMIENTOS: (Ciber - Billar / Videojuegos / Bowling). •DEPORTIVO: (Gimnasio). AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parque-Plazoleta- Boulevard). EDUCACION •INICIAL: PRIMARIO: (Escuela-Colegio) SALUD •BASICA: (Sala de primeros auxilios) •COMPLEJA: (Centro o clínica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS:(Todos). ALIMENTOS: (Todos) ESPECIFICOS: (Todos excluidos, Venta autopartes usadas) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ²) •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla). FUNEBRES: (Servicios fúnebres (oficina)-Sala Velatoria con deposito y/o garage). •ADMINISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático - Casa de cambio) •NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Garaje para Escolares -Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).
	Frente mínimo de la parcela 10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI **	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras SI	
	Semi perímetro libre SI	
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 6 m.	
	Altura máxima entre medianeras 19 m.	
	Altura máxima semi perimetro libre 25 m.	
	Altura máxima perimetro libre 31 m.	
Tolerancia de altura 5%		
Lotes internos 6 m.		
Centro de manzana Libre		
SALIENTES Y BALCONES		
Sobre linea de edificacion 4 m.		
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** El FOS podra 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.	

<h1>CU-1</h1>	<h2>Tramo Zaimán Bajo Tramo Zaimán Alto</h2>	
CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL		
CU1.7		

CARACTERIZACIÓN DEL AREA
 Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">SUBDIVISIÓN PARCELARIA *</td> </tr> <tr> <td>Superficie mínima de la parcela</td> <td style="text-align: center;">350 m²</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo de la parcela</td> <td style="text-align: center;">10 m.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO</td> </tr> <tr> <td>FOS - Factor de Ocupación del Suelo</td> <td style="text-align: center;">0.70</td> </tr> <tr> <td>EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja</td> <td style="text-align: center;">SI **</td> </tr> <tr> <td>FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo</td> <td style="text-align: center;">0.15</td> </tr> </table>	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *		Superficie mínima de la parcela	350 m ²	Frente mínimo de la parcela	10 m.	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RESIDENCIA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: <ul style="list-style-type: none"> INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue) •TRANSITORIA: <ul style="list-style-type: none"> ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">CULTURA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •ARTES: (Archivo). •ENTRETENIMIENTOS: (Ciber - Billar / Videojuegos / Bowling). •DEPORTIVO: (Gimnasio). </td> </tr> <tr> <td colspan="2">AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parque-Plazoleta- Boulevard).</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SALUD</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •BASICA: (Sala de primeros auxilios) •COMPLEJA: (Centro o clínica veterinaria) </td> </tr> <tr> <td colspan="2">COMERCIOS Y SERVICIOS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS <ul style="list-style-type: none"> BASICOS:(Todos). ALIMENTOS: (Todos) ESPECIFICOS: (Todos excluidos, Venta autopartes usadas) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²-Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m²) •SERVICIOS ESPIRITUALES <ul style="list-style-type: none"> CULTO: (Capilla). FUNEERES: (Servicios fúnebres (oficina)-Sala Velatoria con deposito y/o garage). •MAYORISTA: <ul style="list-style-type: none"> MAYORISTAS: (Sin depósito (exposición y venta) -Con depósito (excepto perecederos) -Con depósito (productos perecederos) -Abasto frigorífico) DEPOSITOS: (Clase IV -Clase V) </td> </tr> <tr> <td colspan="2">•ADMINISTRACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático) •NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) </td> </tr> <tr> <td colspan="2">PRODUCCIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INDUSTRIA: (Clase 4 Y 5 Inocuas)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INFRAESTRUCTURA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Todos) •ESTACIONES DE SERVICIO: (Combustibles-Expendio y manipulación de Gas) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Depósito y fraccionamiento de gas con plataforma Depósito de gas y distribuidora cerrado hasta 3tn - Venta local exclusivo hasta 2000kg -Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal). </td> </tr> </table>	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA		RESIDENCIA		<ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: <ul style="list-style-type: none"> INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue) •TRANSITORIA: <ul style="list-style-type: none"> ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel). 		CULTURA		<ul style="list-style-type: none"> •ARTES: (Archivo). •ENTRETENIMIENTOS: (Ciber - Billar / Videojuegos / Bowling). •DEPORTIVO: (Gimnasio). 		AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parque-Plazoleta- Boulevard).		SALUD		<ul style="list-style-type: none"> •BASICA: (Sala de primeros auxilios) •COMPLEJA: (Centro o clínica veterinaria) 		COMERCIOS Y SERVICIOS		<ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS <ul style="list-style-type: none"> BASICOS:(Todos). ALIMENTOS: (Todos) ESPECIFICOS: (Todos excluidos, Venta autopartes usadas) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²-Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m²) •SERVICIOS ESPIRITUALES <ul style="list-style-type: none"> CULTO: (Capilla). FUNEERES: (Servicios fúnebres (oficina)-Sala Velatoria con deposito y/o garage). •MAYORISTA: <ul style="list-style-type: none"> MAYORISTAS: (Sin depósito (exposición y venta) -Con depósito (excepto perecederos) -Con depósito (productos perecederos) -Abasto frigorífico) DEPOSITOS: (Clase IV -Clase V) 		•ADMINISTRACIÓN		<ul style="list-style-type: none"> •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático) •NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) 		PRODUCCIÓN		INDUSTRIA: (Clase 4 Y 5 Inocuas)		INFRAESTRUCTURA		<ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Todos) •ESTACIONES DE SERVICIO: (Combustibles-Expendio y manipulación de Gas) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Depósito y fraccionamiento de gas con plataforma Depósito de gas y distribuidora cerrado hasta 3tn - Venta local exclusivo hasta 2000kg -Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal). 	
SUBDIVISIÓN PARCELARIA *																																																
Superficie mínima de la parcela	350 m ²																																															
Frente mínimo de la parcela	10 m.																																															
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO																																																
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70																																															
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **																																															
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15																																															
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA																																																
RESIDENCIA																																																
<ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: <ul style="list-style-type: none"> INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue) •TRANSITORIA: <ul style="list-style-type: none"> ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel). 																																																
CULTURA																																																
<ul style="list-style-type: none"> •ARTES: (Archivo). •ENTRETENIMIENTOS: (Ciber - Billar / Videojuegos / Bowling). •DEPORTIVO: (Gimnasio). 																																																
AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Parque-Plazoleta- Boulevard).																																																
SALUD																																																
<ul style="list-style-type: none"> •BASICA: (Sala de primeros auxilios) •COMPLEJA: (Centro o clínica veterinaria) 																																																
COMERCIOS Y SERVICIOS																																																
<ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS <ul style="list-style-type: none"> BASICOS:(Todos). ALIMENTOS: (Todos) ESPECIFICOS: (Todos excluidos, Venta autopartes usadas) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m²-Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m²) •SERVICIOS ESPIRITUALES <ul style="list-style-type: none"> CULTO: (Capilla). FUNEERES: (Servicios fúnebres (oficina)-Sala Velatoria con deposito y/o garage). •MAYORISTA: <ul style="list-style-type: none"> MAYORISTAS: (Sin depósito (exposición y venta) -Con depósito (excepto perecederos) -Con depósito (productos perecederos) -Abasto frigorífico) DEPOSITOS: (Clase IV -Clase V) 																																																
•ADMINISTRACIÓN																																																
<ul style="list-style-type: none"> •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático) •NSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) 																																																
PRODUCCIÓN																																																
INDUSTRIA: (Clase 4 Y 5 Inocuas)																																																
INFRAESTRUCTURA																																																
<ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES: (Todos) •TRANSPORTE: (Todos) •ESTACIONES DE SERVICIO: (Combustibles-Expendio y manipulación de Gas) •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Depósito y fraccionamiento de gas con plataforma Depósito de gas y distribuidora cerrado hasta 3tn - Venta local exclusivo hasta 2000kg -Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal). 																																																
DE LA EDIFICACIÓN	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DISPOSICION EN EL LOTE</td> </tr> <tr> <td>Entre medianeras</td> <td style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td>Semi perierímetro libre</td> <td style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td>Perímetro libre</td> <td style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SERVIDUMBRES</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ALTURA</td> </tr> <tr> <td>Altura mínima</td> <td style="text-align: center;">6 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima entre medianeras</td> <td style="text-align: center;">19 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima semi perimetro libre</td> <td style="text-align: center;">25 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima perimetro libre</td> <td style="text-align: center;">31 m.</td> </tr> <tr> <td>Tolerancia de altura</td> <td style="text-align: center;">5%</td> </tr> <tr> <td>Lotes internos</td> <td style="text-align: center;">6 m.</td> </tr> <tr> <td>Centro de manzana</td> <td style="text-align: center;">Libre</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SALIENTES Y BALCONES</td> </tr> <tr> <td>Sobre linea de edificacion</td> <td style="text-align: center;">4 m.</td> </tr> </table>	DISPOSICION EN EL LOTE		Entre medianeras	SI	Semi perierímetro libre	SI	Perímetro libre	SI	SERVIDUMBRES			NO	ALTURA		Altura mínima	6 m.	Altura máxima entre medianeras	19 m.	Altura máxima semi perimetro libre	25 m.	Altura máxima perimetro libre	31 m.	Tolerancia de altura	5%	Lotes internos	6 m.	Centro de manzana	Libre	SALIENTES Y BALCONES		Sobre linea de edificacion	4 m.															
DISPOSICION EN EL LOTE																																																
Entre medianeras	SI																																															
Semi perierímetro libre	SI																																															
Perímetro libre	SI																																															
SERVIDUMBRES																																																
	NO																																															
ALTURA																																																
Altura mínima	6 m.																																															
Altura máxima entre medianeras	19 m.																																															
Altura máxima semi perimetro libre	25 m.																																															
Altura máxima perimetro libre	31 m.																																															
Tolerancia de altura	5%																																															
Lotes internos	6 m.																																															
Centro de manzana	Libre																																															
SALIENTES Y BALCONES																																																
Sobre linea de edificacion	4 m.																																															
OBSERVACIONES	<p>* 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 establecida (350 m²). superficie mínima</p> <p>** El FOS podra 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.</p>																																															

CU2

Tramo Zaimán Bajo



CORREDOR URBANO 2

CU2.3

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala metropolitana, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios turísticos y comerciales mayoristas compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²
	Frente mínimo de la parcela 10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI **
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE
	Entre medianeras SI
	Semi perímetro libre SI
	Perímetro libre SI
	SERVIDUMBRES
	NO
	ALTURA
	Altura mínima 6 m.
	Altura máxima entre medianeras 25 m.
	Altura máxima semi perímetro libre 31 m.
Altura máxima perímetro libre 37 m.	
Tolerancia de altura 5%	
Lotes internos 6 m.	
Centro de manzana Libre	
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
	Sobre línea Municipal 3 m.
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima
	** El FOS podra 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.
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA	
RESIDENCIA	
•PERMANENTE:	
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)	
COLECTIVA: (Multifamiliar-Hogar-Casa Pensión-Albergue estudiantil -Asilo para ancianos (residencia) / Patronatos)	
•TRANSITORIA:	
ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue -Hosteria -Hotel - Hostal - Apart Hotel-Motel).	
CULTURA	
•ARTES:	
(Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo).	
•ENTRETENIMIENTOS :	
(Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -Boliche bailable con espectaculos en vivo -Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling).	
•DEPORTIVO: (Gimnasio).	
•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Parque- Plazoleta- Boulevard).	
EDUCACION	
•INICIAL:	
NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar).	
PRIMARIO: (Escuela-Colegio)	
•FORMACIÓN:	
SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)	
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Tecnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Terciario - Superior no universitaria)	
UNIVERSIDAD: (Facultad publica-privada)	
SALUD	
•BASICA: (Todos)	
•COMPLEJA: (Casa de reposo y convalecencia -Orfanato / Casa Cuna / Hogar de día / Hogar / Patronato -Asilo de ancianos - Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos-Clinicas y sanatorios, institutos privados-Hospitales / Sanatorios / Clinicas enfermos mentales -Servicios, Centro o clinica veterinaria).	
COMERCIOS Y SERVICIOS	
•MIINORISTAS	
BASICOS: (Todos)	
ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)	
ESPECIFICOS: (Algunos)	
OCASIONALES: (Todos)	
CENTROS: (Galerías comerciales-Grandes tiendas Mercados y ferias internadas -Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2-Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m2).	
• SERVICIOS ESPIRITUALES	
CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).	
FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)-Sala Velatoria con deposito y/o garage)	
•MAYORISTAS	
MAYORISTA: (Sin depósito (exposición y venta)-Con depósito (excepto perecederos)-Con depósito (productos perecederos).	
DEPOSITO: (Clase IV-Clase V)	
ADMINISTRACIÓN	
•PRIVADA: (Todos)	
•FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambio)	
•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)	
INFRAESTRUCTURA	
•COMUNICACIONES: (Todos)	
•TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto -Garaje para Escolares -Estacionamiento en edificios).	
•TERMINAL DE CARGAS: (Expreso de carga liviana)	
•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).	

FU1

Tramo Zaimán Bajo



FRENTE URBANO

FU1.6

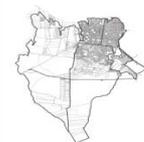
CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de alta densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, institucional a escala urbana con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela 350 m ²	RESIDENCIA •PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue estudiantil -Asilo para ancianos (residencia) / Patronatos) •TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue -Hosteria -Hotel -Hostal - Apart Hotel). CULTURA •ARTES: (Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones -Auditórium - Museo). •ENTRETENIMIENTOS : (Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -Boliche bailable con espectaculos en vivo -Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social). •DEPORTIVO: (Gimnasio). •AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Parque- Plazoleta- Boulevard). EDUCACION •INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar). PRIMARIO: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio) SALUD •BASICA: (Todos) •COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos-Clinicas y sanatorios, institutos privados). COMERCIOS Y SERVICIOS •MINORISTAS BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2). •SERVICIOS ESPIRITUALES CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia). FUNEBRES: Servicios funebres (oficina) ADMINISTRACIÓN •PRIVADA: (Todos) •FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambio) •INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) INFRAESTRUCTURA •COMUNICACIONES: (Telefonia) •TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios). •SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local dispensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).
	Frente mínimo de la parcela 10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo 0.70	
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja SI **	
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo 0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras SI	
	Semi perímetro libre SI	
	Perímetro libre SI	
	SERVIDUMBRES NO	
	ALTURA	
	Altura mínima 6 m.	
	Altura máxima entre medianeras 19 m.	
	Altura máxima semi perimetro libre 31 m.	
	Altura máxima perimetro libre 46 m.	
Tolerancia de altura 5%		
Lotes internos 6 m.		
Centro de manzana Libre		
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES		
Sobre linea Municipal 3 m.		
OBSERVACIONES	* 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 establecida (350 m ²). superficie mínima	
	** El FOS podra 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.	

FU1

Tramo Zaimán Bajo



FRENTE URBANO

FU1.7

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana de alta densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, institucional a escala urbana con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *	
Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE	
Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI
SERVIDUMBRES	
	NO
ALTURA	
Altura mínima	6 m.
Altura máxima entre medianeras	19 m.
Altura máxima semi perimetro libre	31 m.
Altura máxima perimetro libre	46 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre linea Municipal	3 m.

OBSERVACIONES

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** El FOS podra 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. El FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46m., con estas mismas condiciones de uso.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

•PERMANENTE:

INDIVIDUAL: (Unifamiliar)

COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue estudiantil -Asilo para ancianos (residencia) / Patronatos)

•TRANSITORIA:

ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue -Hosteria -Hotel -Hostal - Apart Hotel).

CULTURA

•ARTES:

(Centro Cultural -Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones -Auditórium - Museo).

•ENTRETENIMIENTOS :

(Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -Boliche bailable con espectaculos en vivo -Restaurante – Cine teatro auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación/ Club Social).

•DEPORTIVO: (Gimnasio).

•AREAS Y ESPACIOS VERDES: (Plaza – Parque- Plazoleta- Boulevard).

EDUCACION

•INICIAL:

NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar). PRIMARIO: (Escuela-Colegio)

•FORMACIÓN:

SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

•BASICA: (Todos)

•COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos-Clinicas y sanatorios, institutos privados).

COMERCIOS Y SERVICIOS

•MINORISTAS

BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes)

ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)

ESPECIFICOS: (Algunos)

OCASIONALES: (Todos)

CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios -

Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2).

•SERVICIOS ESPIRITUALES

CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).

FUNEBRES: Servicios funebres (oficina)

ADMINISTRACIÓN

•PRIVADA: (Todos)

•FINANCIERA : (Cajero Automático – Casa de cambio)

•INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

INFRAESTRUCTURA

•COMUNICACIONES: (Telefonia)

•TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios).

•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local dispensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).

AU-2

Tramo Zaimán Alto



ÁREA URBANA 2

AU2.11

CARACTERIZACIÓN DEL AREA

Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA *

Superficie mínima de la parcela	350 m ²
Frente mínimo de la parcela	10 m.

INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO

FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI **
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15

DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICION EN EL LOTE

Entre medianeras	SI
Semi perímetro libre	SI
Perímetro libre	SI

SERVIDUMBRES

	NO
--	----

ALTURA

Altura mínima	3 m.
Altura máxima entre medianeras	13 m.
Altura máxima perimetro libre	19 m.
Altura máxima perimetro libre	25 m.
Tolerancia de altura	5%
Lotes internos	6 m.
Centro de manzana	Libre

CUERPOS CERRADOS Y BALCONES

Sobre linea Municipal	3 m.
-----------------------	------

OBSERVACIONES

* 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 establecida (350 m²). superficie mínima

** El FOS podra 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.

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

RESIDENCIA

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

CULTURA

- ARTES:
 - (Centro Cultural -Biblioteca-Galeria de arte- Exposición y galeria de arte -Archivo -Auditorium).
- ENTRETENIMIENTOS :
 - (Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).

DEPORTIVOS:

- (Gimnasio - Club social y deportivo).

•ESPACIOS VERDES: (Parque)

EDUCACION

- INICIAL:
 - NIVEL INICIAL:(Guarderia / Jardin maternal/ Pre escolar).
- ESCUELA O COLEGIO: (Diferencial)
- PRIMARIO: (Escuela-Colegio)
- FORMACIÓN:
 - SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)
 - INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio)

SALUD

- BASICA: (Todos)

•COMPLEJA:

- (Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clinicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clinica veterinaria)

COMERCIOS Y SERVICIOS

- MINORISTAS
 - BASICOS: (Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografia-lubricantes-)
 - ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)
 - ESPECIFICOS: (Cerrajería -Semillería plantas, art. y herramientas para jardín-Playa de estacionamiento Garage - Taller de reparación de efectos personales y enseres domésticos)
- OCASIONALES: (Todos)
- CENTROS: (Grupo II Hasta 400m2)
- SERVICIOS ESPIRITUALES
 - CULTO: (Capilla - Templo-Iglesia).
 - FUNEBS: Servicios funebres (oficina)

•ADMNISTRACIÓN

- PRIVADA: (Todos)
- FINANCIERA : (Cajero automatico)
- INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)

PRODUCCIÓN

- INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)

INFRAESTRUCTURA

- COMUNICACIONES: (Telefonia)
- TRANSPORTE: (Estacionamiento en edificios)
- SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).