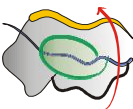


FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 1

ATRIBUTOS		Z R 1 Zona consolidada con infraestructura completa
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercial hasta 500 m2.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 500 m2 y servicios (discotecas, galpones, depósitos, etc.), condicionados a la correcta resolución de externalidades (estacionamiento, aislación acústica, logística, etc.)
	Prohibidos	Todos aquellos que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras (exceptuando actividades gastronómicas autorizadas) para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales.
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		150 m2. Aplica Art. 107º de ordenanza 03/2007
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	7 metros. Aplica Art. 107º de ordenanza 03/2007
F.O.S. MAXIMO		80% 100% en planta baja y 1er nivel en perímetro del Plan Microcentro
F.O.T. MAXIMO		
F.O.T. BASICO		
ALTURA EN EL LOTE		15 metros. Modifica alturas básicas y aplica “alturas en avenidas comerciales” del Plan Microcentro Dec. 14/2015 Art. 20º
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación y retiro frontal	Aplica Literal I) Artículo único Dec. 14157/2011 Retiros frontales en edificios en altura mayores a 12m, para cocheras.
	Retiros laterales y posterior	Aplica Literal I) Artículo único Dec. 14157/2011
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar la utilización de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento baldosa de 9 panes, con 1m mínimo con césped sobre el cordón de la vereda para plantación de árboles, implantación de rampas, columnas, carteles, bancos, paradas de buses, papeleras y otros equipamientos. Prohibido: colocación de toldos o marquesinas con columnas, escalones y/o cualquier elemento que entorpezca o impida el paso libre de peatones y la accesibilidad total. Prohibido exhibición o depósito de mercaderías de comercios, salvo los autorizados expresamente.
	Vialidad	
	Arbolado	Un árbol por padrón. Cantero mínimo 1mx1m sin cordoneta perimetral.
	Equipamiento urbano	Estandarizado según diseño de IDR.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en edificios de viviendas de más de 12 unidades.
INFRAESTRUCTURA		Completa
ESPECIFICIDADES		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios estará regida por una normativa específica de marquesinas, cartelería, exposición y depósito de mercadería en la vía pública. Rige en su perímetro de OT el Plan Parcial Microcentro

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 2

ATRIBUTOS		Z R 2 Zona consolidada periférica
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercial hasta 500 m2. Sobre Avdas. Altivo Esteves, Guido Machado Brum, Manuel Oribe, se autorizará la instalación de galpones y depósitos, que deberán resolver en sus límites prediales la logística de estacionamiento y maniobras.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 500 m2 y servicios (discotecas, ferias, depósitos, etc.), condicionados a la correcta resolución de externalidades (estacionamiento, aislación acústica, logística, etc.)
	Prohibidos	Todos aquellos que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras (exceptuando actividades gastronómicas autorizadas) para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales.
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		300 m2 en zonas con saneamiento. 500m2 en zonas sin saneamiento, en Barrio La Virgencita, Chacra de Paiva y Golf. Aplica Art. 107º de ordenanza 03/2007
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	10 metros. Aplica Art. 107º de ordenanza 03/2007
F.O.S. MAXIMO		80%
F.O.T. MAXIMO		
F.O.T. BASICO		
ALTURA EN EL LOTE		9 metros zonas con saneamiento. 7m zonas sin saneamiento. Aplica lo establecido en Art. 20º Dec.14/2015 Plan Microcentro “Alturas en avenidas comerciales” 15 metros en Escobar, Riera, G. Machado, M. Cuenca, Acosta y Lara, Brasil, P. Harris, A. Esteves, Pte. Giro, A. Saravia (desde VVFF h/ E. Tal), Avda. Italia
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación y retiro frontal	La alineación no es obligatoria; en el caso de constituir retiro frontal el mismo será de 5 metros. En edificios de más de 12m el retiro frontal será de 5m. Aplica Dec. 14157/011
	Retiros laterales y posterior	OPCIONAL Aplica Literal I) Artículo único Dec. 14157/2011
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento baldosa de 9 panes de hormigón mínimo 1.50m de ancho, con 1m mínimo libre y con césped sobre el cordón de la vereda para implantación de rampas, columnas, carteles, bancos, paradas de buses, papeleras y demás equipamiento. Prohibido: colocación de toldos con columnas, escalones y/o cualquier elemento que entorpezca o impida el paso libre de peatones y la accesibilidad total.
	Vialidad	
	Arbolado	Un árbol por padrón. Cantero mínimo 1mx1m sin cordoneta perimetral.
	Equipamiento urbano	
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en edificios de viviendas de más de 12 unidades.
INFRAESTRUCTURA		
ESPECIFICIDADES		Se deberá respetar la zona de exclusión de usos acordada en el Contrato Plan MABO SL



FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 3

ATRIBUTOS		Z R 3 Zona de CERROS
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercial hasta 300 m2.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 300 m2 (discotecas, ferias, talleres de carpintería, barracas, etc.) y servicios.
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en especial procesos industriales.
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		400 m2 o 300m2 con infraestructura completa y resolución de accesos, desagües y servidumbres de acueducto.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	10 metros
F.O.S. MAXIMO		80%
F.O.T. MAXIMO		
F.O.T. BASICO		
ALTURA EN EL LOTE		9m. En cerros Marco y Marconi 15m con verificación previa de conos visuales. Aplica lo establecido en Art. 15º Dec.14/2015 Plan Microcentro.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación y retiro frontal	La alineación no es obligatoria. Se deberá resolver el acceso dentro de los límites de predio (escaleras, rampas, etc.)
	Retiros laterales y posterior	SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Como norma general el retiro lateral será de 3 metros si la edificación presenta aberturas hacia el mismo, en caso contrario será de 1.50 metros como mínimo. Se debe verificar si existe o se puede generar en un futuro servidumbres de acueducto de pluviales o saneamiento de los predios de cotas superiores sobre los de cotas inferiores.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Se deberá tener en cuenta la resolución paisajística de medianeras. Evaluar posibilidad proyectual de construcciones sobre pilotes en detrimento de movimientos de suelo.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento baldosa de 9 panes de hormigón mínimo 1.50m de ancho, con 1m mínimo libre y con césped sobre el cordón de la vereda para implantación de rampas, columnas, carteles, bancos, paradas de buses, papeleras y demás equipamiento. Prohibido: colocación de toldos con columnas, escalones y/o cualquier elemento que entorpezca o impida el paso libre de peatones y la accesibilidad total.
	Vialidad	
	Arbolado	SI
	Equipamiento urbano	SI
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio para edificios destinados a vivienda colectiva.
INFRAESTRUCTURA		Desagües pluviales con retardadores.
JARDINERIA Y ARBOLADO		Un árbol por padrón. Cantero mínimo 1mx1m sin cordoneta perimetral.
ESPECIFICIDADES		

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 4

ATRIBUTOS		Z R 4 Zona URBANA NO CONSOLIDADA
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercial hasta 500 m2.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 500 m2 y servicios (discotecas, ferias, talleres, galpones, barracas, etc.).
	Prohibidos	Todos aquellos que ocupen las calles y aceras (exceptuando actividades gastronómicas autorizadas) para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales.
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		2000 m2.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	20 metros.
F.O.S. MAXIMO		40%
F.O.T. MAXIMO		
F.O.T. BASICO		
ALTURA EN EL LOTE		7 metros.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación y retiro frontal	Retiro frontal 5 metros.
	Retiros laterales y posterior	OPCIONAL Como norma general el retiro lateral será de 3 metros si la edificación presenta aberturas hacia el mismo, en caso contrario será de 1.50 metros como mínimo.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento hormigón mínimo 1.50m de ancho, con 1m mínimo libre y empastado sobre el cordón de la vereda para implantación de rampas, columnas, carteles, bancos, paradas de buses, papeleras y demás equipamiento. Prohibido: colocación de toldos con columnas, escalones y/o cualquier elemento que entorpezca o impida el paso libre de peatones y la accesibilidad total.
	Vialidad	Según Art. 86°Ord. 03/2007. Se admitirán desagües pluviales por cunetas empastadas.
	Arbolado	Un árbol por padrón. Cantero mínimo 1mx1m sin cordoneta perimetral.
	Equipamiento urbano	
ESTACIONAMIENTOS		
INFRAESTRUCTURA		Se habilitan sistema de saneamiento alternativos, aprobados por OSE/DINAGUA.
ESPECIFICIDADES		Los fraccionamientos se habilitan en zonas no afectadas por inundación, humedales, cañadas, cursos de agua, etc.

