



Las áreas afectas a estas normativas se individualizan en el plano PRSM-1 como franjas de protección de Canales de Riego (AR-1), Conos de Aproximación de Aeródromos (AR-2), franjas de resguardo de Líneas de Alta Tensión (AR-3) y franjas de resguardo de Vías Férreas (AR-4).

El tipo de uso "Espacio Público" se entenderá como permitido en todas las zonas.

En conformidad al Capítulo V de la presente ordenanza, las zonas con los usos de suelo y normas específicas son las que siguen:

#### ZONA ZU-1 COMERCIAL PREFERENTE Y RESIDENCIAL

##### USOS PERMITIDOS:

###### 1. RESIDENCIAL

Vivienda, sin perjuicio de lo cual se autoriza la implantación de comercio en el 1er. piso. Aquellos usos definidos en el Art. 2.1.25. de la O.G.U.C. y los complementos a vivienda establecidos en el Art. 2.1.26. de la O.G.U.C.

###### 2. EQUIPAMIENTO

Científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social.

Cuando los servicios de carácter artesanal sean calificadas como "actividades productivas" no corresponderán a equipamiento de servicios, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.1.28. de la O.G.U.C.

###### 3. INFRAESTRUCTURA

De transporte como vías, estaciones de metro y estacionamientos. Sanitaria como canales de riego e Infraestructura energética como ductos de distribución de gas.

###### 4. ÁREAS VERDES.

Bandejones y platabandas, parque, parque adyacente a cauce, parque intercomunal, plaza, jardines.

##### USOS PROHIBIDOS:

- \* Equipamiento de comercio correspondiente a discotecas y ferias libres.
- \* Equipamiento de culto y cultura correspondientes a canal de televisión y radioemisoras.
- \* Equipamiento de esparcimiento correspondiente a autocine, cabaret, pista de espectáculos, quinta de recreo, sala de eventos, salón de baile, zona de picnic y zoológicos.
- \* Equipamiento de seguridad correspondiente a cárceles y centros de detención.
- \* Equipamiento de salud correspondiente a hospital.
- \* Actividades productivas exceptuando las señaladas en el art. 2.1.26 de la O.G.U.C.
- \* Actividades de servicio de carácter similar al industrial.
- \* Infraestructura correspondiente a disposición transitoria o final de residuos sólidos, estación ferroviaria, instalaciones de telecomunicaciones, Plantas de tratamiento de aguas servidas, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, terminales de transporte terrestre.

##### CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie predial m <sup>2</sup> desde-hasta	Altura máxima N° pisos Según	Coeficiente Construc-tibilidad	Ocupación del suelo Coeficiente		Sistema Agrupa-miento	Rasantes y distancia-mientos.	Antejardín mínimo m	Adosa-miento máximo %
			1 a 3 pisos	Sobre 3 pisos				
0 - 500	Rasante	1.8	0.80	0.50	A-P-C*	O.G.U.C.	Art. 11	40
501 - 1000	"	2.0	0.80	0.50	A-P-C*	"	Art. 11	40
1001 - 2000	"	2.5	0.80	0.50	A-P-C*	"	Art. 11	40
2001 y más	"	3.0	0.80	0.50	A-P-C*	"	Art. 11	40

- ◇ \* A= Aislado
- ◇ \* P= Pareado
- ◇ \* C= Continuo

##### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- \* Densidad bruta mínima: 700 Hab./Há.
- \* Densidad neta mínima: 900 Hab./Há.
- \* La altura máxima de edificación para sistema de agrupamiento continuo es de 14 m medidos en el deslinde con los predios vecinos, sobre esta altura el sistema de agrupamiento es aislado.
- \* La profundidad de la continuidad puede alcanzar hasta un 70% del fondo del predio.
- \* El coeficiente correspondiente al área libre podrá usarse para estacionamientos.
- \* Las construcciones pareadas no podrán sobrepasar los 14 m de altura medidos en el deslinde con los predios vecinos y su profundidad máxima será de 15 m o el equivalente al 40% del fondo del predio cuando la profundidad de éste sea inferior a 25 m. Sobre esta altura el sistema de agrupamiento es aislado.
- \* El equipamiento comercial y talleres tendrán una superficie predial mínima de 500 m<sup>2</sup> o deberán formar parte de un conjunto de esas dimensiones y cumplirán la norma de estacionamientos señalada en el artículo 14° de esta Ordenanza.
- \* Se aplicará, para todos los sistemas de agrupamiento, cuando sea el caso, el inciso tercero del Art. 8° de la presente Ordenanza.
- \* En esta zona, se aplica la restricción de altura de edificación correspondiente a áreas de aproximación de aeródromo, indicada en el Art. 26° de esta Ordenanza.

#### ZONA ZU-2 RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN

##### USOS PERMITIDOS:

###### 1. RESIDENCIAL

Vivienda, sin perjuicio de lo cual, se autoriza la implantación de comercio en el 1er. piso. Aquellos usos definidos en el Art. 2.1.25. de la O.G.U.C. y los complementos a vivienda establecidos en el Art. 2.1.26. de la O.G.U.C.

###### 2. EQUIPAMIENTO

Comercio, culto y cultura, deportes, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social. Cuando los servicios de carácter artesanal sean calificadas como "actividades productivas" no corresponderán a equipamiento de servicios, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.1.28. de la O.G.U.C.

###### 3. INFRAESTRUCTURA

De transporte como vías y estaciones de metro, estacionamientos. Sanitaria como canales de riego e Infraestructura Energética como ductos de distribución de gas.

###### 4. ÁREAS VERDES

Bandejones y platabandas, parque, plaza, jardines.

##### USOS PROHIBIDOS:

- \* Equipamiento científico correspondiente a Centro de investigación científica y tecnológica.
- \* Equipamiento de comercio correspondiente a discotecas, empresa de control de peso de vehículos de carga, estación de servicio, grandes tiendas, mercados, multitiendas, supermercados.
- \* Equipamiento de culto y cultura correspondientes a canal de televisión, radioemisoras.
- \* Equipamiento de deporte correspondiente a estadio.
- \* Equipamiento de esparcimiento correspondiente a autocine, cabaret, circo, club de campo, hotel, hostería, motel, parque de diversiones, pista de espectáculos, quinta de recreo, sala de eventos, salón de baile, salón de juegos, zona de picnic y zoológicos.
- \* Equipamiento de salud correspondiente a casa de reposo, clínica de recuperación médica, clínica psiquiátrica, hogar de ancianos, hospital.
- \* Equipamiento de seguridad correspondiente a cárceles y centros de detención.
- \* Equipamiento de servicios correspondiente a banco e institución financiera, asociación de fondos de pensiones, notario.
- \* Equipamiento social correspondiente a sede asociación política, sede gremial, sede sindical.
- \* Actividades productivas, exceptuando las señaladas en el art. 2.1.26. de la O.G.U.C.
- \* Actividades de servicio de carácter similar al industrial.
- \* Infraestructura correspondiente a disposición transitoria o final de residuos sólidos, estación ferroviaria, instalaciones de telecomunicaciones, instalaciones de televisión, plantas de tratamiento de aguas servidas, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, terminales de transporte terrestre.

##### CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie predial. m <sup>2</sup> desde-hasta	Altura máxima. N° pisos Según	Coeficiente Construc-tibilidad.	Ocupación del suelo. Coeficiente	Sistema Agrupa-miento.	Rasantes y distancia-mientos.	Antejardín mínimo. m	Adosa-miento Máximo. %
0 - 1000	Rasante	1.8	0.70	A-P*	O.G.U.C.	Art.11	40
1001 - 2000	"	2.0	0.65	A*	"	Art.11	40
2001 - 3000	"	2.3	0.60	A*	"	Art.11	40
3001 y más	"	2.5	0.55	A*	"	Art.11	40

- ◇ \* A= Aislado
- ◇ \* P= Pareado

##### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- \* Densidad bruta mínima: 400 Hab./Há.
- \* Densidad neta mínima: 500 Hab./Há.
- \* Los antejardines no pueden utilizarse para estacionamiento de vehículos.
- \* Los estacionamientos a nivel de terreno sólo podrán ocupar el 20% del área libre o, de requerirse mayor porcentaje deberá destinar al menos un 30% de la superficie predial exclusivamente a prados y jardines incluyendo el área de antejardín.
- \* Los estacionamientos en subterráneo sólo podrán ocupar el 70% de la superficie del terreno.
- \* El equipamiento comercial de esta zona deberá tener una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> construidos y cumplir la norma de estacionamientos señalada en el artículo 14 de esta Ordenanza.
- \* Las construcciones pareadas no podrán sobrepasar los 9 m de altura medidos en el deslinde con los predios vecinos y su profundidad máxima será de 15 m o el equivalente al 40% del fondo del predio cuando la profundidad de éste sea inferior a 25 m. Sobre esta altura el sistema de agrupamiento es aislado.
- \* Se aplicará, para todos los sistemas de agrupamiento, cuando sea el caso, el inciso tercero del Art. 8° de la presente Ordenanza.
- \* En esta zona, se aplica la restricción de altura de edificación correspondiente a áreas de aproximación de aeródromo, indicada en el Art.26° de esta Ordenanza.

#### ZONA ZU-3 INDUSTRIAL EXCLUSIVA

Corresponde a las Áreas Industriales Exclusivas con Actividades Molestas definida en el Artículo 6.1.3.4. del P.R.M.S.