

# ZR1

## ZONA CENTRAL

Comprende las manzanas N°1,2,3,4,5,6,7,9,10,11,13,17, y los padrones N.º 5114 (parte), 11742, así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros.

USO DE SUELO	Autorizados	Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no este establecido como prohibido.
	Autorizados Condicionados	Usos no residenciales mayores a 200 m <sup>2</sup> construidos, cualquiera sea su rubro. Estos usos deberán tramitar una viabilidad previa, la cual quedará sujeta de aprobación por la IS. Los establecimientos comerciales de grandes superficies destinadas a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200 m <sup>2</sup> se regularán por Ley N°17657. Todo establecimiento cuyo funcionamiento requieran el uso de transporte en camiones o vehículos menores para su funcionamiento, deberá resolver la carga y descarga al interior del predio.
	Prohibido	Todas aquellas actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos, etc.) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento. y/o por transporte en camiones que requieren sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m <sup>2</sup> .
	Frente mínimo	12 m
F.O.S MÁXIMO		60% de la superficie total del padrón.
F.O.T. MÁXIMO		200%
F.O.S.V MÍNIMO		30% de la superficie total del padrón.
ALTURA BÁSICA		6m.
ALTURA MÁXIMA EN EL PREDIO		6m. ídem altura básica.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	No se establece.
	Retiro	Retiro frontal 4m, retiro posterior 3, retiro unilateral 3m. para manzanas N°1,2,3,4,5,6,7,8,9,10; demás manzanas y futuros lotes regirá retiro bilateral de 3m. (en lugar de retiro unilateral de 3m.) Rige además: la Normativa de edificación- Higiene de la Vivienda, debiendo a lo establecido para los distintos tipos de patios. Se admitirá la ocupación de retiro posterior o un lateral con parrilleros y /o pergolado calado con proporción de huecos 50%.
BASAMENTO		No se establece.
CORONAMIENTO		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que mediará entre la línea de retiro establecido y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.
ACORDAMIENTO		No se establece.

ARQUITECTURA (Materiales , colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuaran a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	De constituirse vereda pavimentada deberá solicitarse aprobación municipal por el material a utilizar, el cual deberá ser antideslizante y en las condiciones en que la propia autorización determine.
	Vialidad	No se establece.
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTO		Para conjunto de viviendas deberá preverse al menos 1 estacionamiento cada 2 unidades habitables.
ESPECIFICIDADES		Rige para los conjuntos habitacionales la normativa nacional vigentes, en materia de seguridad contra incendio, accesibilidad y todas las otras normas nacionales aplicables.  Los cercos perimetrales deberán ser calados o conformados por setos verdes, tendiendo a la paisajística el lugar.
FRACCIONAMIENTO		Se deberán respetar la continuidad de la trama vial.
ACCESIBILIDAD		Para conjuntos de mas de tres unidades de viviendas por padrón se exigirá al menos una accesible. Se exigirá para conjuntos de viviendas, al menos 1 (una) vivienda accesible cada 25 unidades o fracción. Rige además la normativa nacional de accesibilidad para áreas de circulaciones comunes. Todo local cuyo uso no sea residencial, deberá cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Agua potable	Obligatoria la conexión a red de agua potable suministrada por OSE en sectores donde se cuente con el servicio. Podrá autorizarse red particular en predios donde no se cuente con factibilidad de conexión a la red pública.
	Saneamiento	Rige la normativa municipal vigente en la materia.
	Energía Eléctrica	Conexión a red pública. Podrá autorizarse el suministro de energía eléctrica mediante sistemas de energías renovables (alternativas) previo estudio y aprobación municipal.

## SE-1

### SECTOR ESPECIAL -1 (cuencas visuales).

Comprende las manzanas N°17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, así como los padrones resultantes de los fraccionamientos futuros en dichas manzanas.

USO DE SUELO	Autorizados	Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no este establecido como prohibido.
	Autorizados Condicionados	Usos no residenciales mayores a 200 m <sup>2</sup> construidos, cualquiera sea su rubro. Estos usos deberán tramitar una viabilidad previa, la cual quedará sujeta de aprobación por la IS. Los establecimientos comerciales de grandes superficies destinadas a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200 m <sup>2</sup> se regularán por Ley N°17657. Todo establecimiento cuyo funcionamiento requieran el uso de transporte en camiones o vehículos menores para su funcionamiento, deberá resolver la carga y descarga al interior del predio.
	Prohibido	Todas aquellas actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos, etc.) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento. y/o por transporte en camiones que requieren sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m <sup>2</sup> .
	Frente mínimo	12m.
F.O.S MÁXIMO		60% de la superficie total del padrón.
F.O.T. MÁXIMO		1
F.O.S.V MÍNIMO		30% de la superficie total del padrón.
ARBOLADO en el PREDIO		Se admitirá la incorporación de arbolado en el predio siempre que los mismos sean del tipo "bajos" cuyo crecimiento máximo sea de 3m. o inferior. El tipo de arbolado podrá ser objeto de determinación u observación por parte de la IS. Rige la normativa municipal vigente en cuanto a la localización del tipo de arbol respecto de las medianeras.
ALTURA MÁXIMA EN EL PREDIO		3.5m. Tomados desde el punto medio del tramo de calle al que da frente el padrón.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	No se establece.
	Retiro	Retiro frontal 4m, retiro bilateral 3m. retiro posterior 3. Rige además: la Normativa de edificación- Higiene de la Vivienda, debiendo dar cumplimiento a lo establecido para los distintos tipos de patios. Se admitirá la ocupación de retiro posterior o un lateral con parrilleros y /o pergolado calado con proporción de huecos 50%.
BASAMENTO		No se establece.
CORONAMIENTO		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, paneles solares y/o molinos individuales).
ACORDAMIENTO		No se establece.

ARQUITECTURA (Materiales , colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales de descarte, quincha. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuaran a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	De constituirse vereda pavimentada deberá solicitarse aprobación municipal por el material a utilizar, el cual deberá ser antideslizante y en las condiciones en que la propia autorización determine.
	Vialidad	No se establece.
	Arbolado	Se admitirá únicamente arbustos con altura máxima de 3m. por cuenca visual. Podrán ser del ornato público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTO		No se establece.
ESPECIFICIDADES		Rige para los conjuntos habitacionales la normativa nacional vigente en materia de seguridad contra incendio. Los cercos perimetrales deberán ser calados o conformados por setos verdes, atendiendo a la paisajística el lugar.
FRACCIONAMIENTO		Amanzanado ya consolidado. Rigen únicamente las especificaciones para los lotes individuales establecidas en la presente ficha.
ACCESIBILIDAD		Para conjuntos de más de tres unidades de viviendas por padrón se exigirá al menos una accesible. Se exigirá para conjuntos de viviendas, al menos 1 (una) vivienda accesible cada 25 unidades o fracción. Rige además la normativa nacional de accesibilidad para áreas de circulaciones comunes. Todo local cuyo uso no sea residencial, deberá cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Agua potable	Obligatoria la conexión a red de agua potable suministrada por OSE en sectores donde se cuente con el servicio. Podrá autorizarse red particular en predios donde no se cuente con factibilidad de conexión a la red pública.
	Saneamiento	Rige la normativa municipal vigente en la materia.
	Energía Eléctrica	Conexión a red pública. Podrá autorizarse el suministro de energía eléctrica mediante sistemas de energías renovables (alternativas) previo estudio y aprobación municipal.

**SECTOR ESPECIAL -2 (mayor altura admitida).**

**SE-2**

Sector (1). Desde calle 3A (acesos) al oeste por Boulevard D, tomando por este hasta calle F, continuando hasta prolongación calle N°2 al este hasta calle 3A y por esta al sur este hasta la intersección con Boulevard Sector (2). Desde Rambla costanera y Calle N°8 al este continuando por esta hasta Calle 3A, por esta al norte hasta el Río Uruguay, luego bordeando el río hacia el oeste hasta Calle N°8 , punto de partida. (Ambos sectores se grafican en plano de zonificación).

USO DE SUELO	Autorizados	Uso prioritario residencial, uso secundario hotelero, comercial, servicios al turismo y a la vivienda. Pueden considerarse estos como usos individuales o mixtos en sus distintas combinaciones.
	Autorizados Condicionados	Usos no residenciales mayores a 200 m <sup>2</sup> construidos, cualquiera sea su rubro. Estos usos deberán tramitar una viabilidad previa, la cual quedará sujeta de aprobación por la IS. Los establecimientos comerciales de grandes superficies destinadas a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200 m <sup>2</sup> se regularán por Ley N°17657. Todo establecimiento cuyo funcionamiento requieran el uso de transporte en camiones o vehículos menores para su funcionamiento, deberá resolver la carga y descarga al interior del predio.
	Prohibido	Todas aquellas actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos, etc.) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento. y/o por transporte en camiones que requieren sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	600 m <sup>2</sup> . (se podrá admitir tolerancia de hasta 5%, sujeta a estudio y aprobación previa.)
	Frente mínimo	15m.
F.O.S MÁXIMO		40% de la superficie total del padrón. Rige para cada nivel proyectado.
F.O.T. MÁXIMO		16.
F.O.S.V MÍNIMO		30% de la superficie total del padrón.
ARBOLADO en el PREDIO		Será obligatoria la incorporación de arbolado en el predio con un mínimo de 1 unidad por cada 200m de superficie. El tipo de arbolado podrá ser objeto de determinación por parte de la intendencia. Rige la normativa municipal vigente respecto de la localización del tipo de árbol respecto de los límites del predio donde se plante.
ALTURA BÁSICA		6m.

ALTURA MÁXIMA EN EL PREDIO		6m. para todos los destinos admitidos a excepción del residencial/hotelero/mixto. 12m. para uso residencial/hotelero/mixto; o mixto con comercio siempre que el uso comercial se proyecte únicamente en PB. Los elementos: tanques de agua; caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	No se establece.
	Retiro	Retiro frontal de 4m. Retiro bilateral de 3m. Retiro posterior de 3m. Rige además: la Normativa de edificación- Higiene de la Vivienda, debiendo dar cumplimiento a lo establecido para los distintos tipos de patios. Se admitirá la ocupación de retiro posterior o un lateral con parrilleros y /o pergolado calado con proporción de huecos 50%.
BASAMENTO		No se establece.
CORONAMIENTO		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que mediará entre la línea de retiro establecido y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.
ACORDAMIENTO		No se establece.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales de descarte, quincha. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuarán a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	De constituirse vereda pavimentada deberá solicitarse aprobación municipal por el material a utilizar, el cual deberá ser antideslizante y en las condiciones en que la propia autorización determine.
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón). El acceso al predio en zonas donde exista cordón cuneta; se deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecida en normativa departamental vigente.
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTO.		Se preverán las plazas de estacionamiento y la superficie de carga y descarga aplicable a zonas reglamentarias según Decreto N°4955/13.

ESPECIFICIDADES		<p>No se admitirán construcciones por encima de los atributos máximos establecidos en la presente ficha. Toda construcción proyectada por sobre los atributos urbanísticos básicos y bajo los atributos máximos constituirán un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá de la previa autorización municipal. Dicha autorización se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción y será objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario según lo establece el Art. 60 de la Ley 18.308, como resultante de la mayor edificabilidad otorgada. Rige para los conjuntos habitacionales la normativa nacional vigente en materia de seguridad contra incendio.</p> <p>Los cercos perimetrales deberán ser calados o conformados por setos verdes, atendiendo a la paisajística el lugar.</p>
FRACCIONAMIENTO		Se deberá respetar la continuidad de la trama vial. La trama proyectada deberá contar con autorización municipal.
	Ley 18.308	Se deberán realizar las infraestructuras establecidas en la presente Ley y sus reglamentarias.
	Faja costera	Aplican las leyes nacionales y departamentales vigentes al respecto.
ACCESIBILIDAD		<p>Para conjuntos de mas de tres unidades de viviendas por padrón se exigirá al menos que una de ellas sea accesible.</p> <p>Para conjuntos de mas de tres unidades, se exigirá al menos 1 (una) vivienda accesible cada 25 unidades o fracción. Rige además la normativa nacional de accesibilidad para áreas de circulaciones comunes. Todo local cuyo uso no sea residencial, deberá cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico.</p>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Agua potable	Obligatoria la conexión a red de agua potable suministrada por OSE en sectores donde se cuente con el servicio. Podrá autorizarse red particular en predios donde no se cuente con factibilidad de conexión a la red pública.
	Saneamiento	Rige la normativa municipal vigente en la materia.
	Energía Eléctrica	Conexión a red pública. Podrá autorizarse el suministro de energía eléctrica mediante sistemas de energías renovables (alternativas) previo estudio y aprobación municipal.