

ATRIBUTOS	<p>Es suelo urbano no consolidado y queda definido por los siguientes límites:</p> <p>I) Z 3.1 Avenida Carlos María Ramírez, calles: Ámsterdam, Montevideo, Colombes, Obdulio Varela, Carpintería, Martín Artigas y por ésta en su continuación hasta el Arroyo Tamanduá, calles: Dante Irrazábal, Enio dos Santos Farías y por su continuación hasta (incluyendo manzana 535), Andrés Cheveste, Atanasio Sierra, Florencio Sánchez, 20 de Setiembre al Oeste hasta su fin, y luego una línea quebrada que incluya el límite Noroeste de las manzanas 562, 561, 713 y 425 hasta Avda. Carlos María Ramírez.</p> <p>I) Z 3.2 Avenida Baltasar Brum, Julián San Vicente, Silvio Guerra, Bernardina Fragoso de Rivera, Lorenzo Latorre, José Pedro Varela, Gral. Rivera, Paraguay, Ciudad de Quaraí, San Salvador, Argentina, By Pass de Ruta 30, Avenida Baltasar Brum, Juana de Ibarbourou, manzana 691, Carlos Reyles, José Enrique Rodó, Bernardo Berro, Américo Ricaldoni, hasta manzana 544 y Avenida Baltasar Brum.</p>	
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso mixto. Residencial. Comercial hasta 500 m ² . Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas (gastronómicos, financiero, administrativo, cines, teatros, etc.)
	Autorizados Condicionados	Mayores a 500 mc barracas, talleres mecánicos, carpinterías pequeñas, industrias, tinglados, galpones y depósitos. Se estudiará su habilitación en el Permiso de Construcción
	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 requieren sus procesos de producción o comercialización.
		<p>Se admitirá la ocupación de veredas de comercios cuyo ancho sea mayor a 3,50 m en un máximo de 30% de su ancho. Ver reglamentación desks</p> <p>Se regulará el horario de carga y descarga en las actividades que lo ameriten. No se admitirá la ubicación de vivienda económica municipal. Se regulará el horario de carga y descarga en las actividades que lo ameriten.</p>
SUPERFICIE MÍNIMA DEL SUELO		300 m ²
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	Para terrenos baldíos, 9 metros con tolerancia para dos de las fracciones como máximo del 5 % de las dimensiones del frente.
F.O.S MÁXIMO		80 % se estudiarán excepciones en caso de comercios.
ALTURA EN EL LOTE		Máxima en línea de fachada 9 metros Altura máxima resto del lote se determina según

		esquemas adjuntos (cortes longitudinales del lote)
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación y retiro frontal	No será obligatorio. Excepciones: en aquellas vías que se determinan como estructuradores y que se prevee retiro frontal obligatorio.
	Retiros laterales	No
	FIS - FOT	90% - 160%
Basamientos y Coronamientos		NO
ACORDAMIENTOS		Obligatorio para los edificios en altura. Para los padrones linderos a los edificios en altura el acordamiento será desde la altura permitida en el lote hasta la altura del edificio existente.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajista general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte y los cubiertos quinchados. Se admitirán construcciones livianas (chapa, Steel Fraing, etc) si vienen acompañados de un proyecto de estética que priorice las características de la zona.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas. El perfil longitudinal de las aceras debe de ser continuo, acordando ambos extremos del predio, sin escalones. En casos especiales con fundamentaciones técnica pueden autorizarse excepciones previo estudio de las oficinas competentes. Se deberán prever las medidas necesarias para cumplir las normas de accesibilidad.
	Arbolado	Obligatorio sugiriendo un mínimo entre árboles de 10 m. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
	Equipamiento Urbano	Bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección Arquitectura de la IdeA.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio para depósitos, talleres y para los edificios destinados a viviendas.
INFRAESTRUCTURA		Completa
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicarán las ordenanzas de la Dirección de Arquitectura y Obras Urbanas.
ESPECIFICACIONES		En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramos donde se ubicará la intervención.

