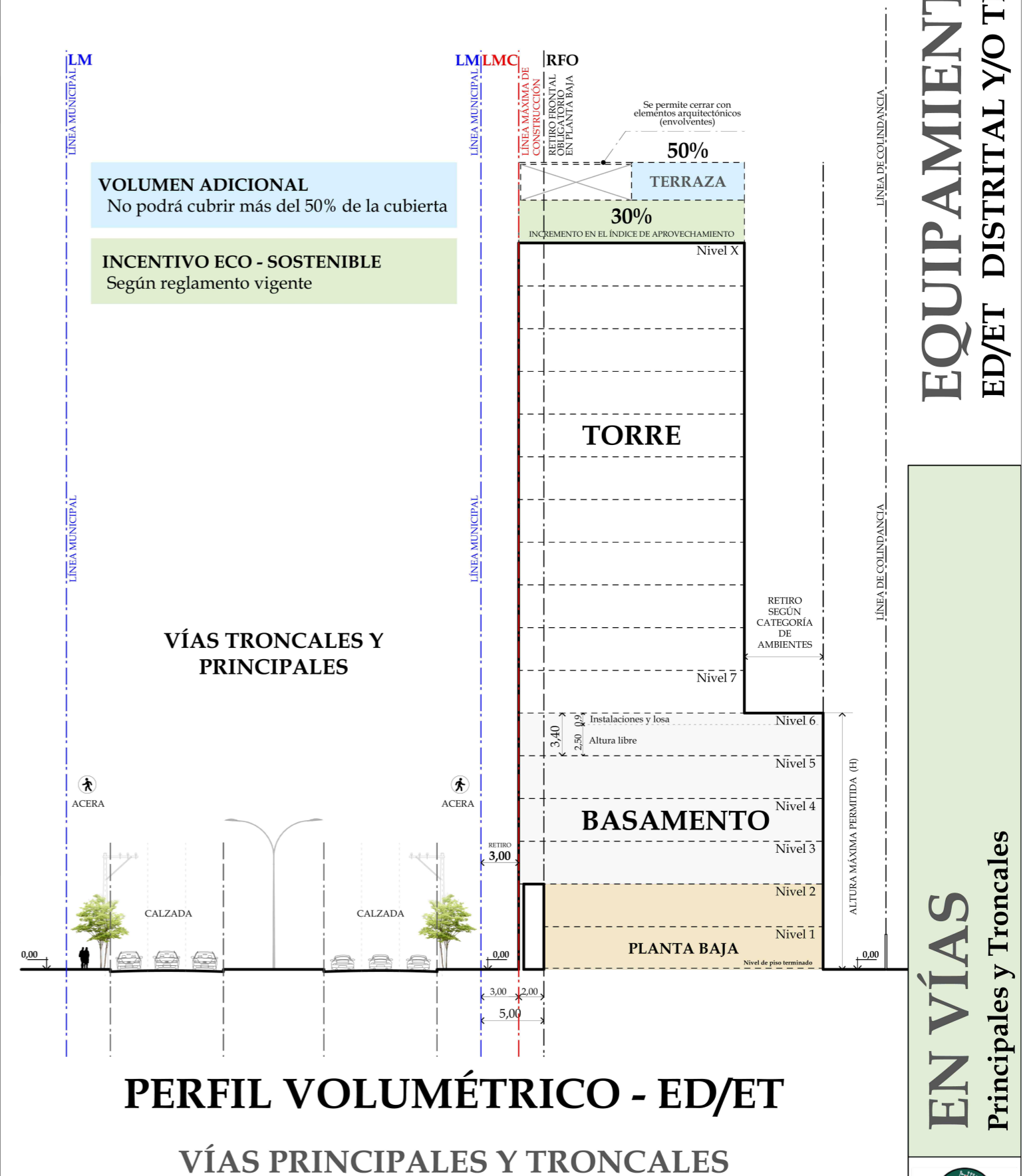


ED/ET	EQUIPAMIENTO DISTRITAL Y/O TERCIARIO		
1	UBICACIÓN		
	En función de los planes directores y distritales.		
2	USO DE SUELO	Asistencial, educacional, deportivo, recreativo, cultural, religioso, comercial, de servicios, institucional, de abastecimiento y otros.*	
	EN VÍAS	Vías Principales y Troncales	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	12,00 m2/m2	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO		
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% ** hasta h de basamento
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE		SI
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel 0,25	3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel 0,20	3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel 0,15	2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)		Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		30% incremento en el IA	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>La superficie mínima de lote para equipamiento se norman según su tipología.</p> <p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)</p> <p>En el retiro frontal de 5,00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3,00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A.</p> <p>En el cono de aproximación al aeropuerto Viru Viru deberá presentar la Certificación de altura máxima permitida, otorgada por la Dirección General de Aeronautica Civil (DGAC), para la aprobación de anteproyecto, proyecto y legalización.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p> <p>En las Fajas de Equipamiento Terciario, ET-51 y ET-52, mismas que cuentan con aprobaciones preexistentes a la presente norma, se aplicará la normativa establecida en el presente Código para uso vivienda, referida a las zonas o fajas según corresponda.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



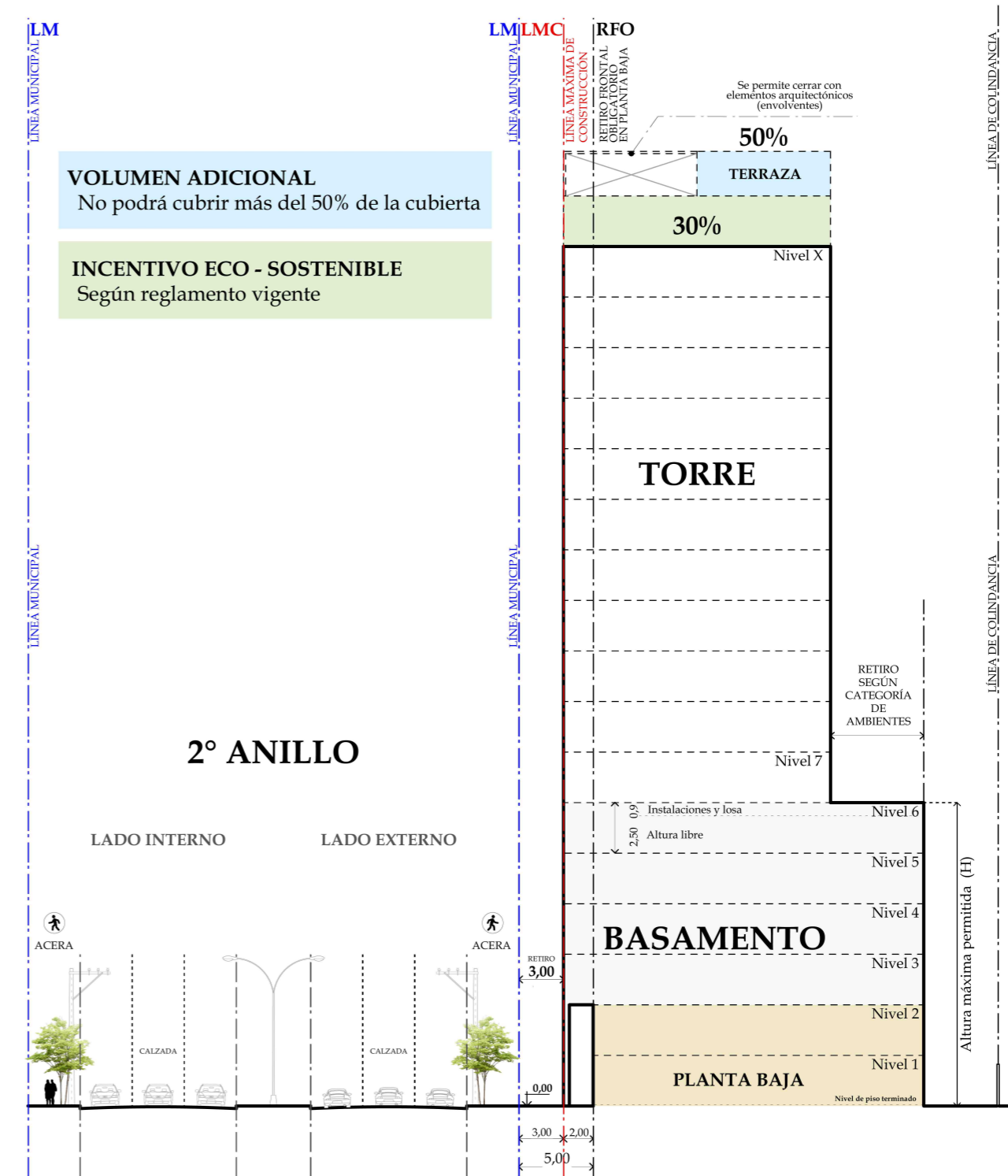
**EQUIPAMIENTO
ED/ET DISTRITAL Y/O TERCIARIO**

**EN VÍAS
Principales y Troncales**

F1		FAJA PERIMETRAL DE USO MIXTO DEL 2° ANILLO		
1	UBICACIÓN			
	Lotes con frente en ambos lados, interno y externo del 2° anillo.			
2	USO DE SUELO	Mixto *		
	EN VÍAS	Lotes con frente al 2° anillo		
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN			
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2		12,00 m2/m2	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA		5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)		3.00 m	
	BASAMENTO			
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m	
		NIVELES	6 NIVELES	
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **	
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m	
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m	
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m	
	TORRE			SI
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25	3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel	0,20	3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel	0,15	2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)			Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50%	superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		30%	incremento en el IA	
4	CONSIDERACIONES			
	<p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)</p> <p>En el retiro frontal de 5.00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3.00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A.</p> <p>Los lotes frentistas al Segundo Anillo de las unidades vecinales UV. 6, UV. 7 y UV. 8, deberán presentar Certificación de altura máxima permitida, otorgada por la Dirección General de Aeronautica Civil (DGAC), para Anteproyecto, Proyecto o Legalización.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>			

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA)
Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



PERFIL VOLUMÉTRICO - F1

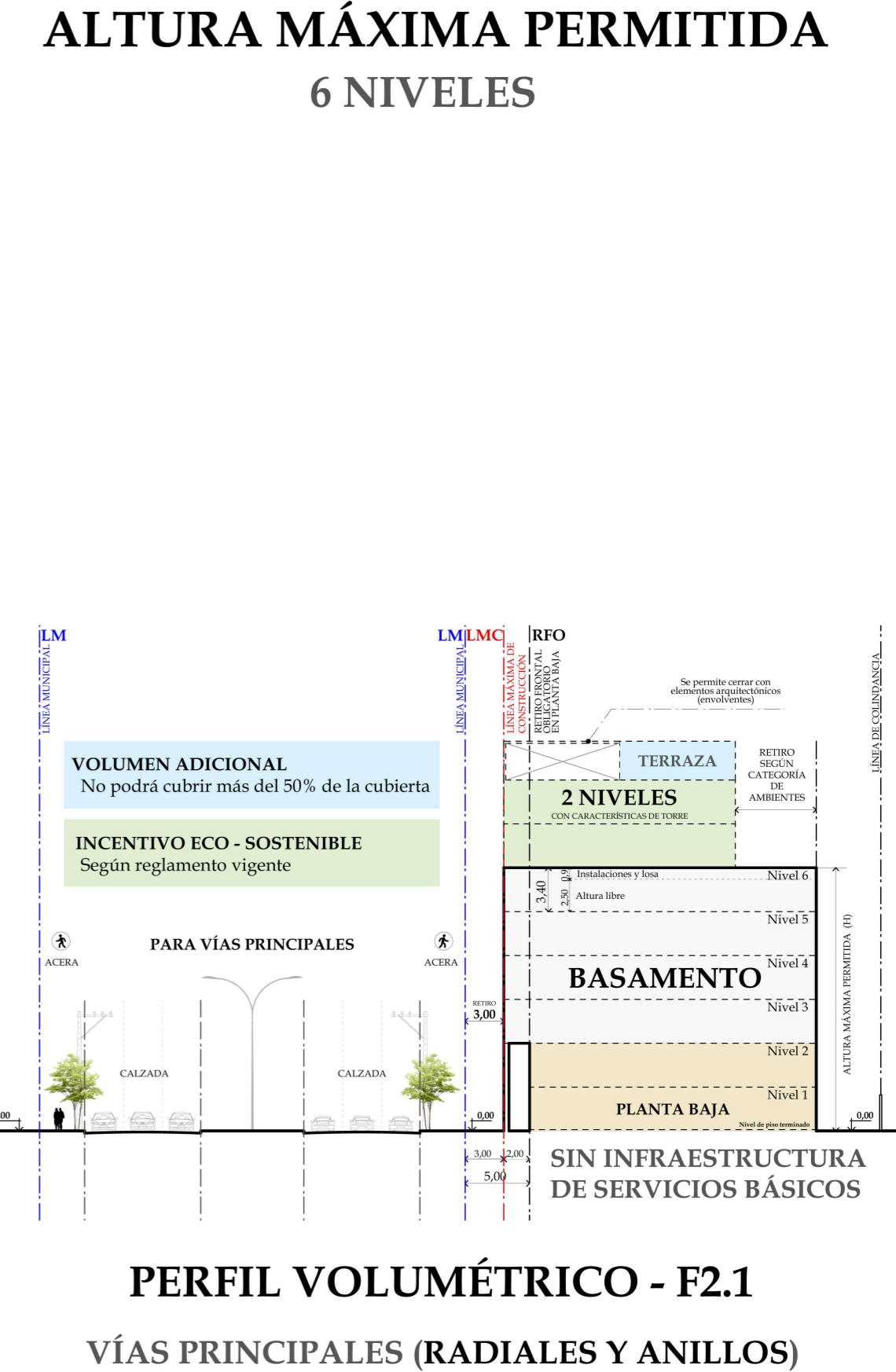
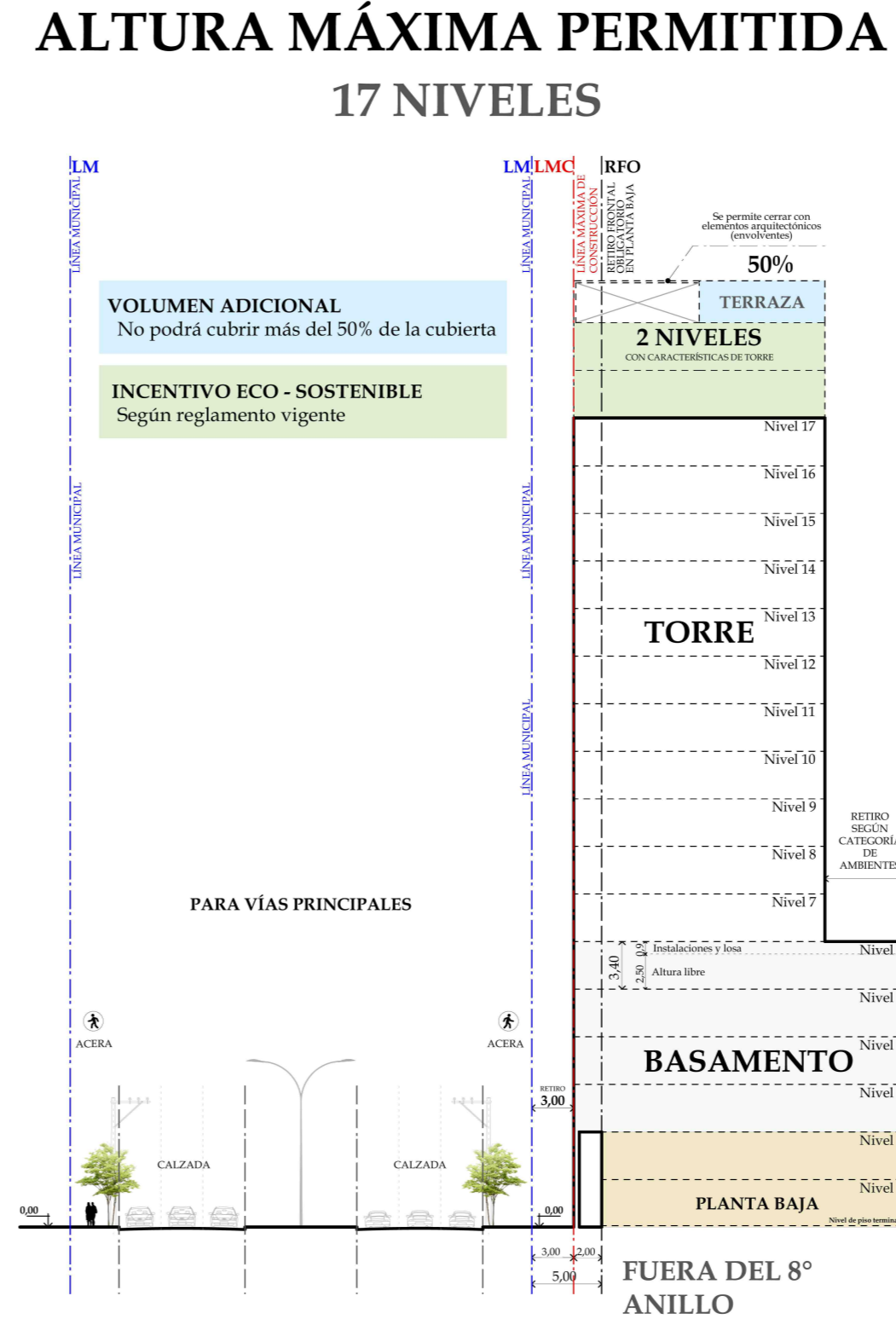
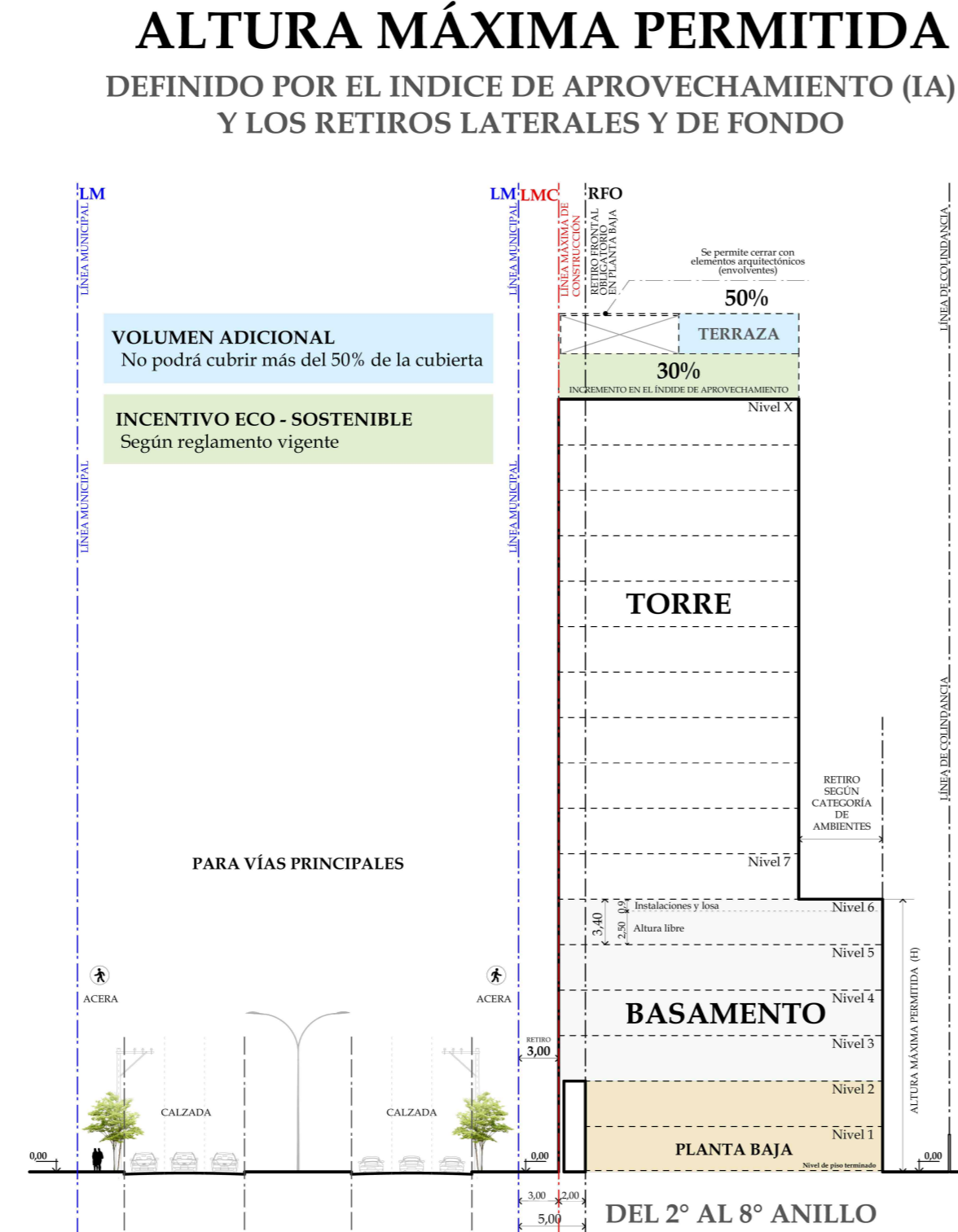
2° ANILLO
ANCHO MÍNIMO DE 33,00 - 40,00 m

FAJA PERIMETRAL
F1 DE USO MIXTO DEL 2° ANILLO

EN VÍAS
Lotes con frente en ambos lados del 2° anillo



F2.1 FAJA DE USO MIXTO SOBRE AVENIDAS PRINCIPALES			
1	UBICACIÓN Lotes con frente a vías principales (radiales y anillos).		
2	USO DE SUELO Mixto * EN VÍAS Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo y sin infraestructura de servicios básicos		
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m ² /m ²	10,00 m ² /m ² Del 2° al 8° anillo	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO	SI	
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
		RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA 3,50 m RETIRO DE 2° CATEGORÍA 3,00 m RETIRO DE 3° CATEGORÍA 2,00 m
	TORRE	SI	
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel 0,25	3,50 + (0,25 x N° nivel torre)
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel 0,20	3,00 + (0,20 x N° nivel torre)
RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel 0,15		2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)	Del 2° al 8° anillo	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	
ALTURA MÁXIMA (H)	Fuera del 8° anillo	17 NIVELES	
ALTURA MÁXIMA (H)	Sin infraestructura de servicios básicos	6 NIVELES	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	Del 2° al 8° anillo	30% incremento en el IA	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	Fuera del 8° anillo Sin infraestructura de servicios básicos	2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC). En el retiro frontal de 5,00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3,00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.		
	El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A. o la cantidad de niveles permitidos según la zona.		
	En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo. *Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia. **Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.		



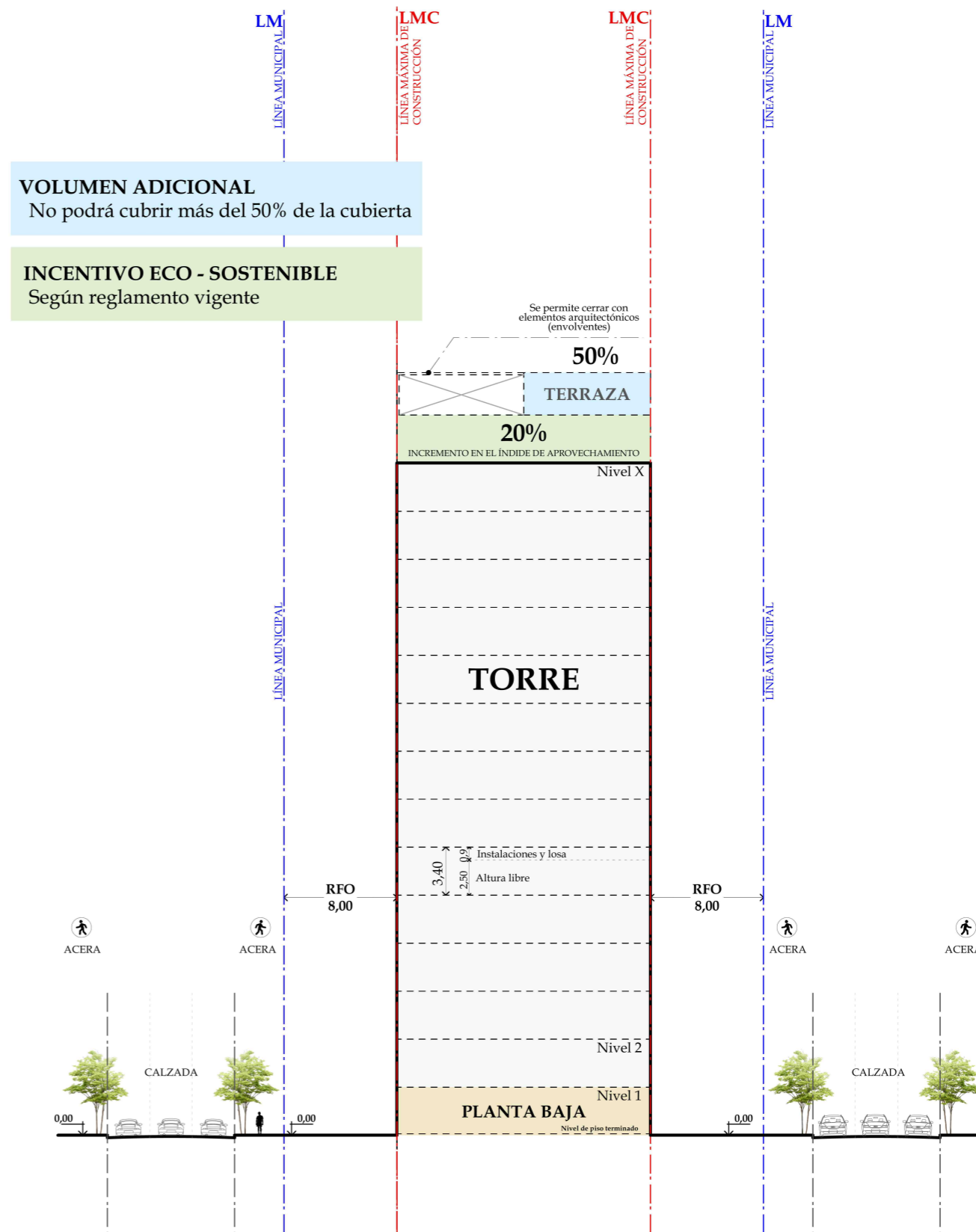
FAJA DE USO MIXTO
F2.1 SOBRE AVENIDAS PRINCIPALES

EN VÍAS
Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo y sin infraestructura de servicios básicos



F2.2	FAJA DE USO MIXTO DE ALTA DENSIDAD (Manzanas enteras igual o mayores a 6,000.00 m2)			
1	UBICACIÓN En unidades vecinales que reúnen las condiciones técnicas de infraestructura de servicios públicos; se implementará en manzanas enteras con relación directa a la estructura vial principal, radiales o anillos de la ciudad. El ancho de las vías adyacentes a la manzana no podrá ser inferior a 16,00 m., sin llegar a ser distribuidoras locales			
2	USO DE SUELO	Mixto *		
	EN VÍAS	Del 2° al 8° Anillo / Fuera del 8° anillo		
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN			
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	Del 2° al 8° anillo	14,00 m2/m2	
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	Fuera del 8° anillo	8,00 m2/m2	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) Línea máxima de construcción en torre		8,00 m	
	BASAMENTO		NO APLICA	
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)		
	TORRE		SI	
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m	
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25	$3,50 + (0,25 \times N^\circ \text{ nivel torre})$
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel	0,20	$3,00 + (0,20 \times N^\circ \text{ nivel torre})$
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel	0,15	$2,00 + (0,15 \times N^\circ \text{ nivel torre})$
	ALTURA MÁXIMA (H)		Definido por el IA y retiros	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta		
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		20% incremento en el IA		
4	CONSIDERACIONES			
	<p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)</p> <p>En el retiro frontal de 5.00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3.00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>Deberán presentar Certificación de altura máxima permitida, otorgada por la Dirección General de Aeronautica Civil (DGAC), para Anteproyecto, Proyecto o Legalización.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A.</p> <p>Los retiros de categoria se aplican: si en el manzano se eleva más de una torre.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capitulo VII - Titulo II de este Tomo.</p> <p>* Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p>			

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA)



PERFIL VOLUMÉTRICO - F2.2

CON FRENTE A VIA PRINCIPAL, RADIALES O ANILLOS
ANCHO DE VÍAS ADYACENTES A LA MANZANA
NO PODRÁ SER INFERIOR A 16,00 m

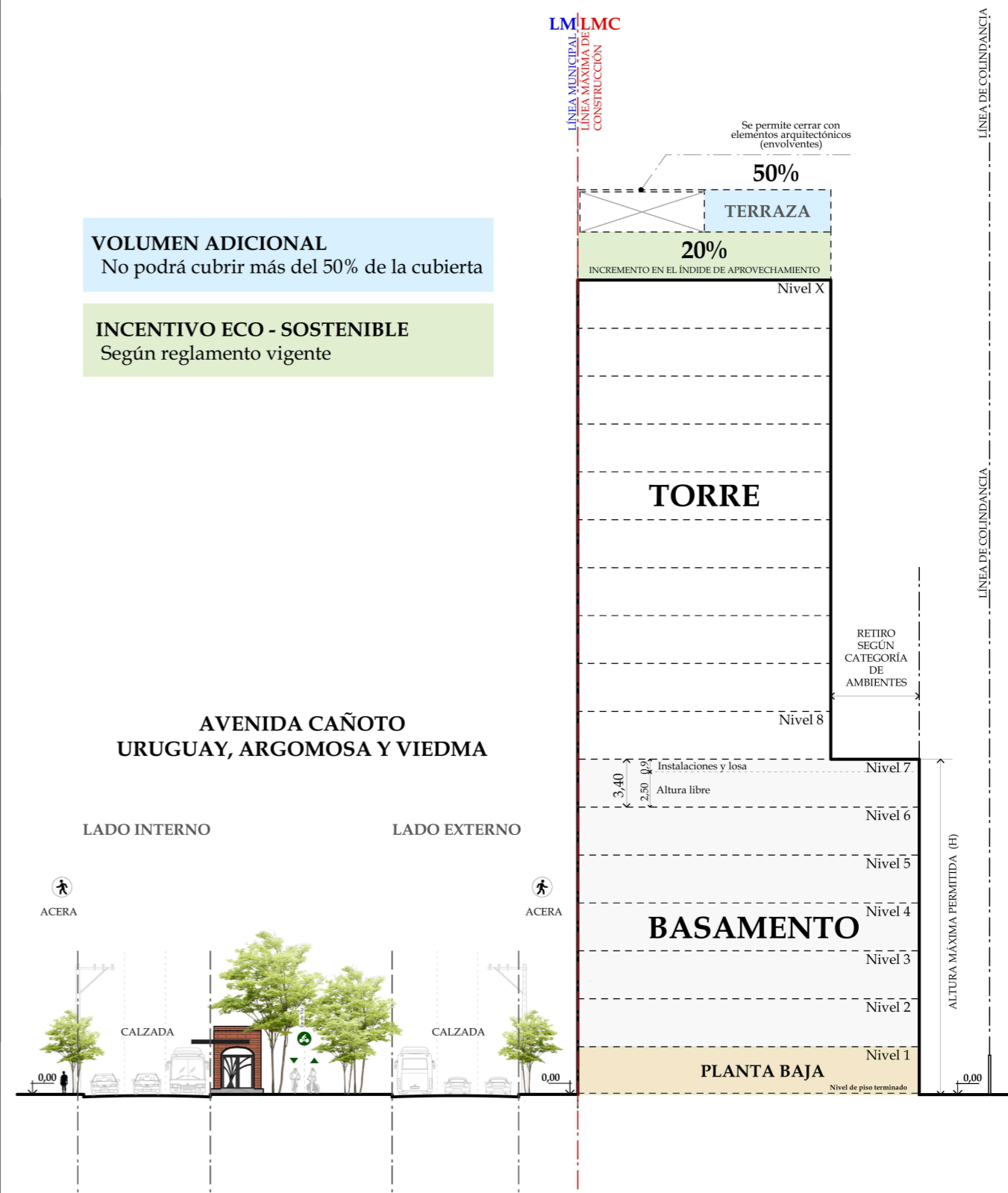
FAJA DE USO MIXTO
F2.2 DE ALTA DENSIDAD

EN VÍAS
Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo



F2.3	FAJA DE USO MIXTO DEL PRIMER ANILLO		
1	UBICACIÓN Lotes con frentes en los lados interno y externo de las avenidas Cañoto, Uruguay, Argomosa y Viedma.		
2	USO DE SUELO	Mixto *	
	EN VÍAS	Avenida Cañoto, Uruguay, Argomosa y Viedma	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	8,00 m2/m2	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO)	NO APLICA	
	GALERIA EN ACERA		
	BASAMENTO	SI	
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	7 NIVELES **
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento
		LATERALES Y FONDO (%)	0% apoyo a colindancia posterior
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
TORRE	SI		
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel 0,25	$3,50 + (0,25 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel 0,20	$3,00 + (0,20 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel 0,15	$2,00 + (0,15 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$	
ALTURA MÁXIMA (H)	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo		
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS	50% superficie cubierta		
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	20% incremento en el IA		
4	CONSIDERACIONES		
	<p>La Línea Municipal es coincidente con la Línea Máxima de Construcción (LMC).</p> <p>Prohibida cualquier construcción en el espacio aéreo municipal sobre acera.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A.</p> <p>Cuando un lote frentista a vía principal tenga contra frente a calle secundaria, calle sin salida o pasillo, asume las características de la vía de mayor jerarquía.</p> <p>*Uso en planta baja, para actividades exclusivas de comercio, servicio y parqueo.</p> <p>**Prevía certificación de altura de la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) en parcelas sobre la Avenida Cañoto.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



PERFIL VOLUMÉTRICO - F2.3

AVENIDA CAÑOTO, URUGUAY, ARGOMOSA Y VIEDMA
ANCHO MÍNIMO DE 33,00 - 40,00 m

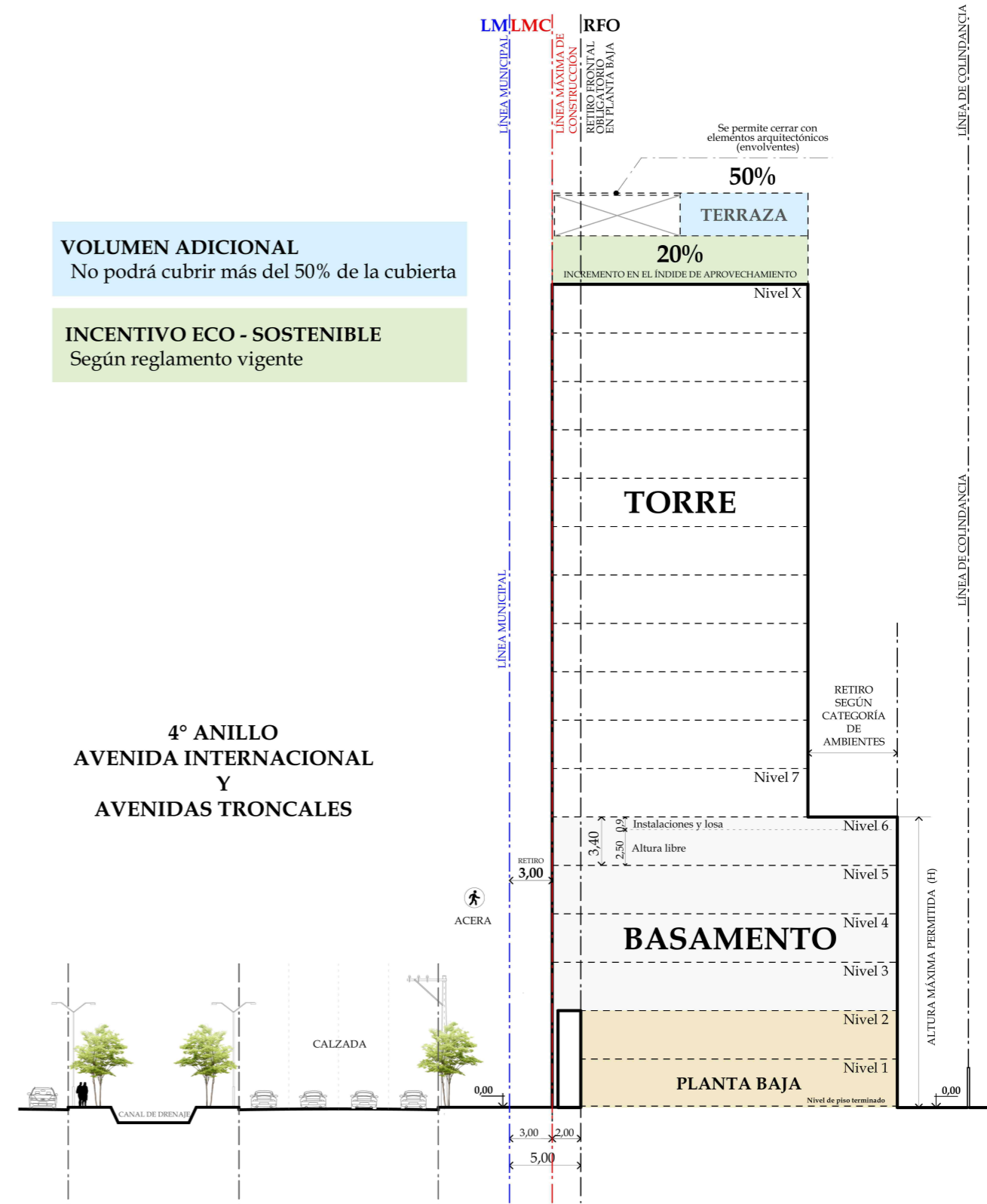
**FAJA DE USO MIXTO
F2.3 DEL PRIMER ANILLO**

EN VÍAS
Avenida Cañoto, Uruguay, Argomosa y Viedma



F3	FAJA DE USO MIXTO DE ALTA DENSIDAD		
1	UBICACIÓN En lotes con frente al 4° Anillo, avenida Internacional y avenidas troncales o ejes de desarrollo metropolitano, Av. Cristo Redentor, Av. Grigotá, Av. Virgen de Cotoca.		
2	USO DE SUELO	Mixto *	
	EN VÍAS	Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo.	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	Del 2° al 8° anillo	14,00 m2/m2
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	Fuera del 8° anillo	10,00 m2/m2
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA		5,00 m
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)		3,00 m
	BASAMENTO		SI
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
RETIRO DE 3° CATEGORÍA		2,00 m	
TORRE		SI	
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel 0,25	3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel 0,20	3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel 0,15	2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)		Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		20% incremento en el IA	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)</p> <p>En el retiro frontal de 5.00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3.00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



PERFIL VOLUMÉTRICO - F3

AVENIDA 4° ANILLO, AVENIDA INTERNACIONAL Y
AVENIDAS TRONCALES

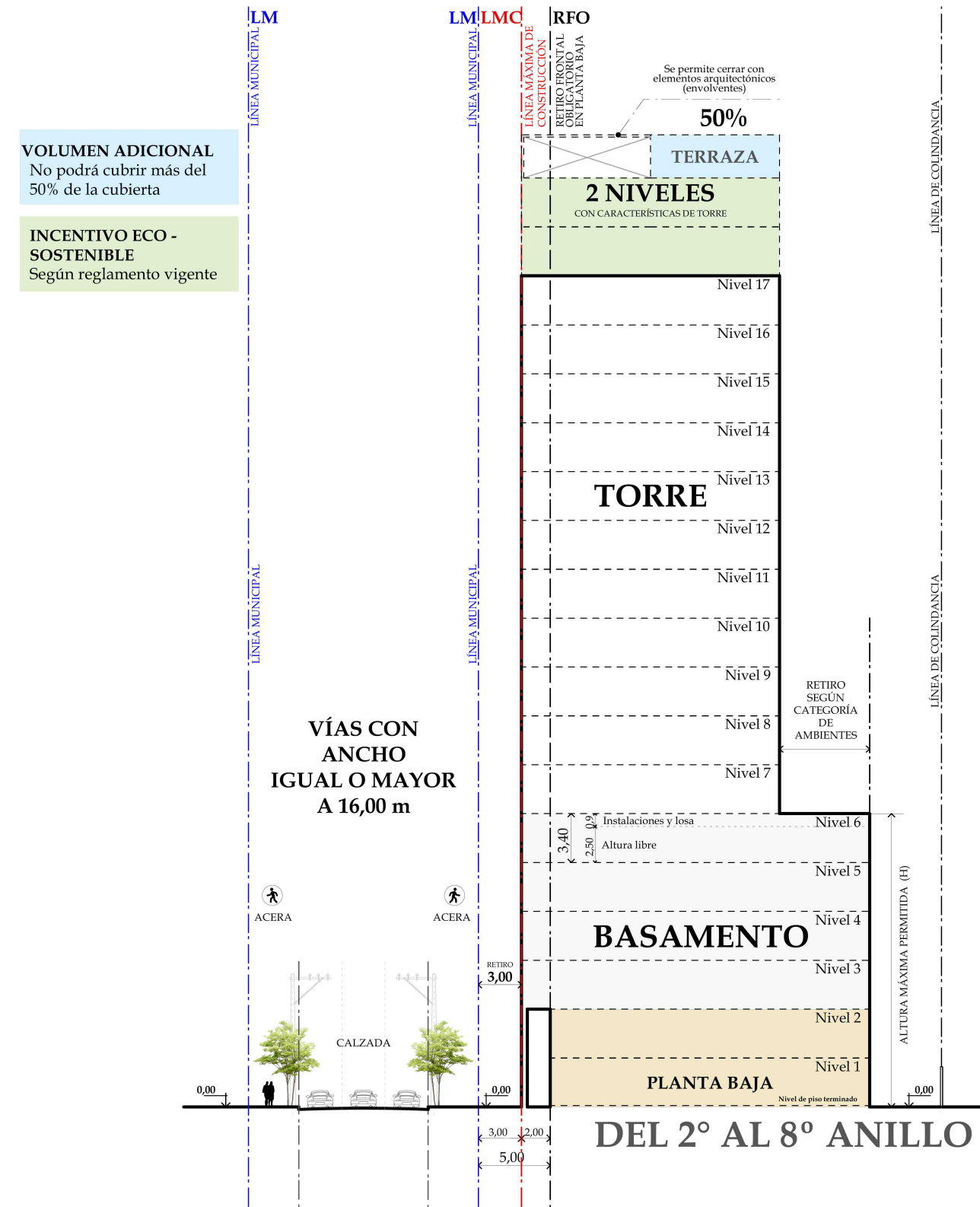
FAJA DE USO MIXTO
F3 DE ALTA DENSIDAD

EN VÍAS
Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo

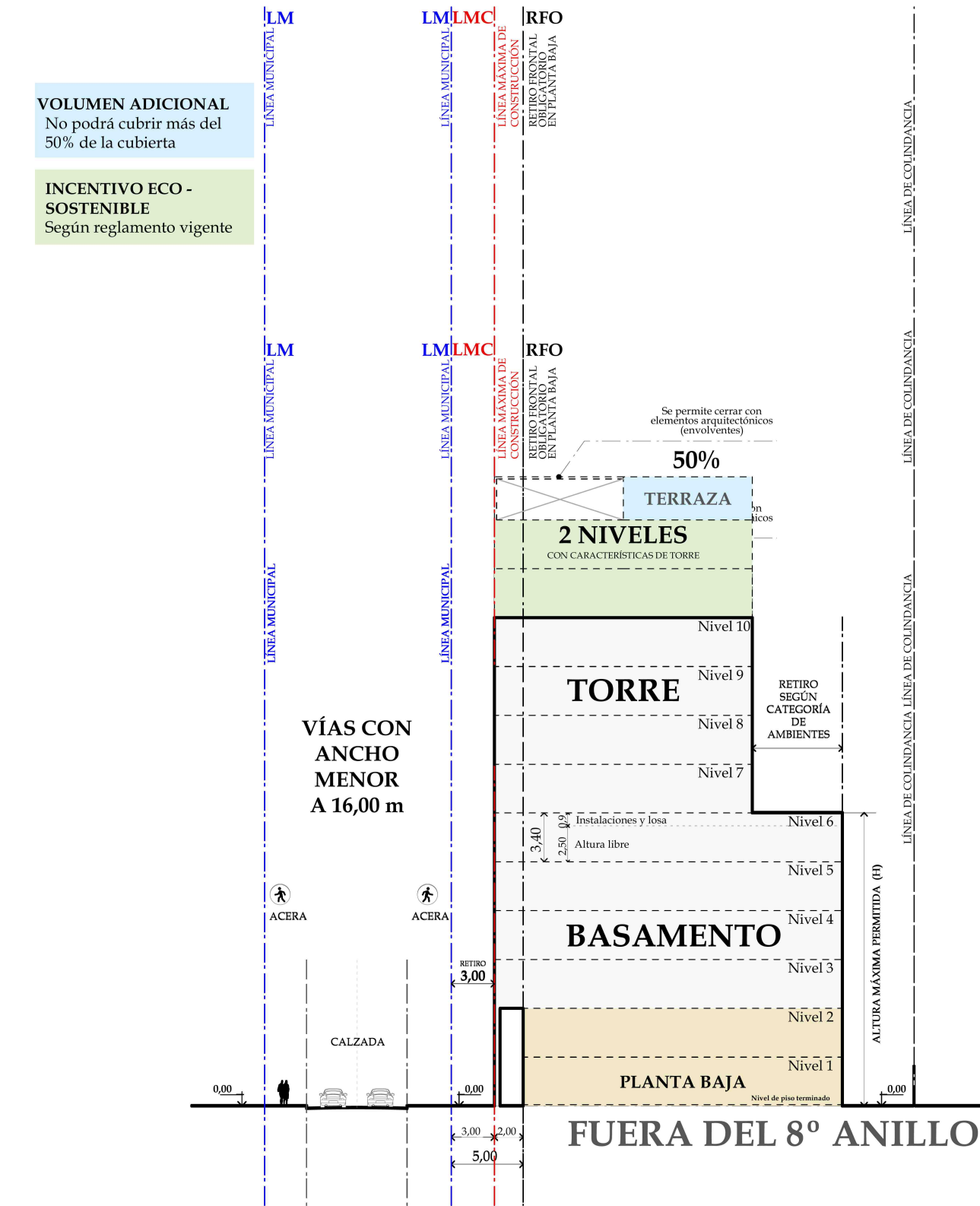


F4.1	FAJA DE USO HABITACIONAL VÍAS DISTRIBUIDORAS LOCALES O COLECTORAS		
1	UBICACIÓN Lotes con frente a vías distribuidoras locales o colectoras al interior de las unidades vecinales, con ancho de vía igual o mayor a 16,00 m y se caracteriza por una densidad media hasta el 8° Anillo		
2	USO DE SUELO	Vivienda *	
	EN VÍAS	Del 2° al 8° anillo (De acuerdo a planos anexos, en los tramos con ancho igual o mayor a 16,00 m hasta el 6° anillo y certificación de vía del 6° hasta el 8° anillo) / Fuera del 8° anillo.	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	NO APLICA	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO		
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	Del 2° al 8° anillo
		NIVELES	Fuera del 8° anillo
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
RETIRO DE 3° CATEGORÍA		2,00 m	
TORRE		SI	
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel	0,20	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel	0,15	
ALTURA MÁXIMA (H)	Del 2° al 8° anillo	17 NIVELES	
	Fuera del 8° anillo	10 NIVELES	
	VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS	50% superficie cubierta	
	INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)</p> <p>En el retiro frontal de 5,00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3,00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la cantidad de niveles permitidos según la zona.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VIII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p> <p>Solo para la Av. Los Cusis (UV15 y UV16) y Av. Las Ramblas (UV. 58) se aplicará la normativa establecida para F2.1</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 17 NIVELES



ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 10 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - F4.1
TRAMOS CON ANCHO IGUAL O MAYOR A 16,00 m

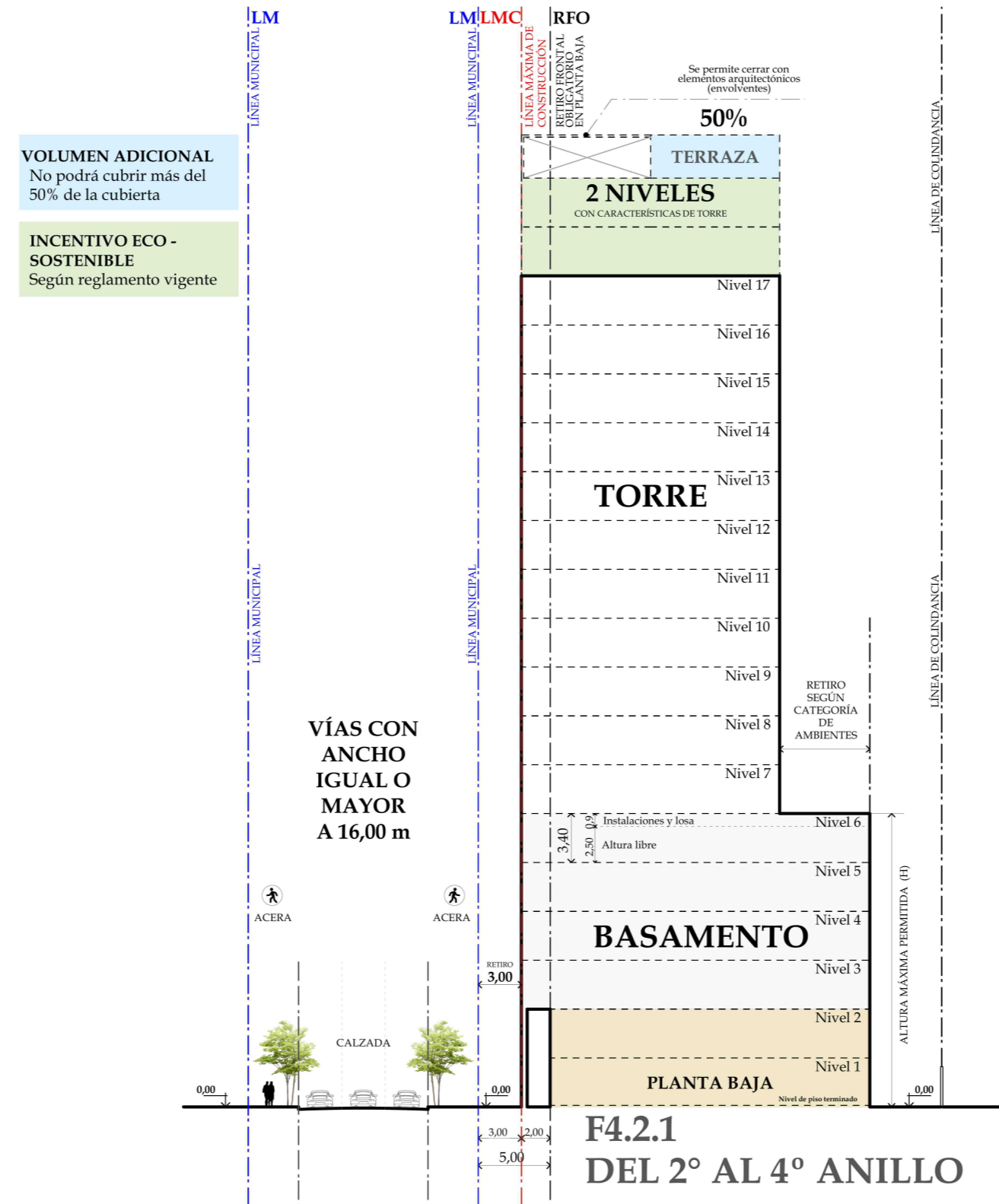
FAJA DE USO HABITACIONAL
VÍAS DISTRIBUIDORAS LOCALES O COLECTORAS
F4.1

EN VÍAS
De 2° hasta 8° anillo / Fuera del 8° anillo



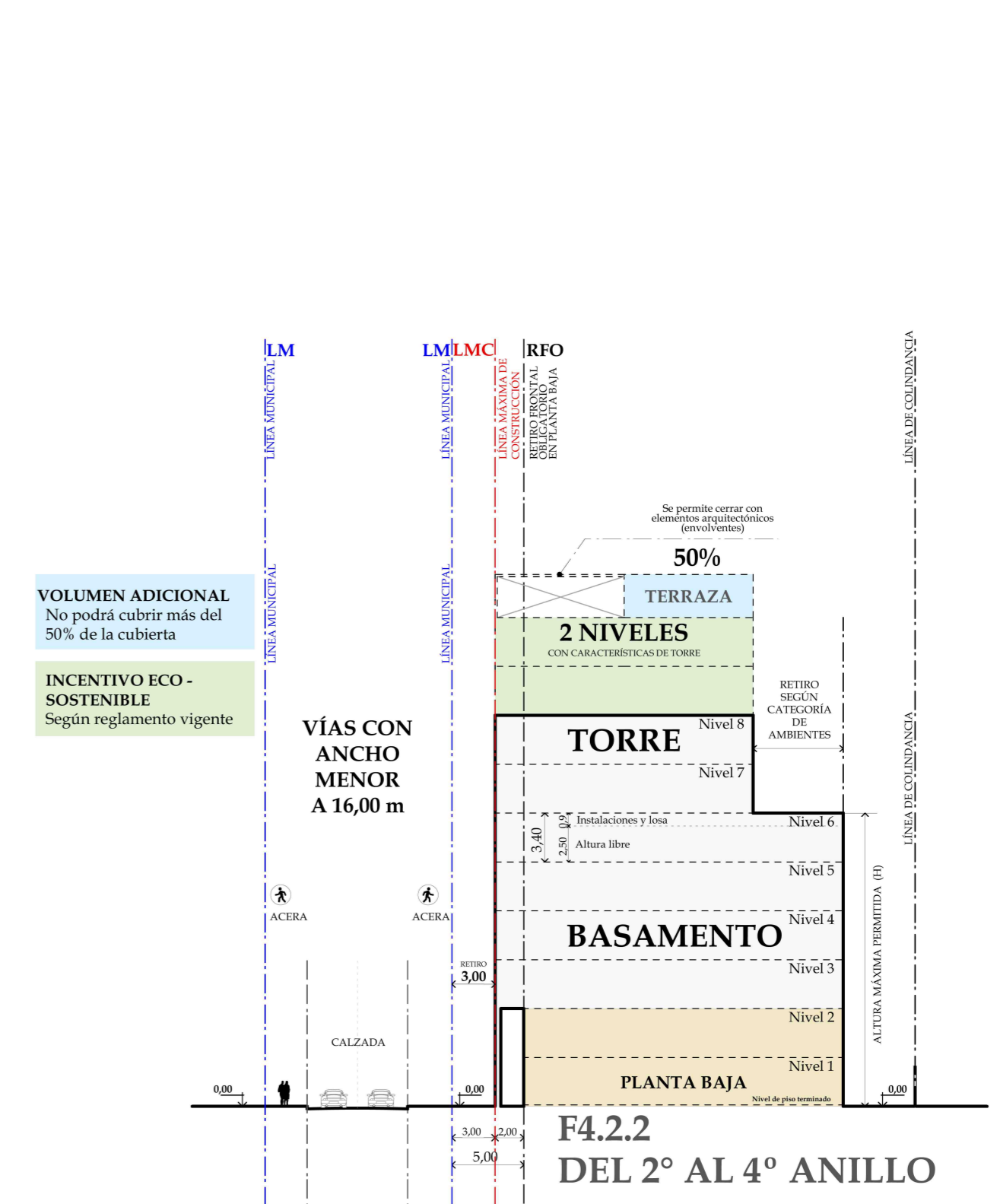
F4.2		FAJA DE USO HABITACIONAL		
		VIAS DE ANCHO VARIABLE CON TRAMOS IGUAL O MAYOR A 16,00 m ENTRE LINEAS MUNICIPALES QUE CONECTAN VIAS TRONCALES, PRINCIPALES Y COLECTORAS ENTRE SÍ, SEGÚN PLANO ANEXO		
1	UBICACIÓN	Lotes con frente a vías de anchos variables con tramos igual o mayor a 16,00 m de línea municipal a línea municipal, y que sin ser colectoras o distribuidoras locales conectan vías troncales, principales y colectoras entre sí, únicamente dentro de las unidades vecinales ubicadas entre el 2° y 4° anillo, de acuerdo a planos anexos.		
2	USO DE SUELO	Mixto*		
	EN VIAS	Del 2° al 4° anillo en los tramos con ancho igual o mayor a 16 metros / Del 2° al 4° anillo en los tramos con ancho menor a 16,00 metros.		
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN			
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	NO APLICA		
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m		
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m		
	BASAMENTO			
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m	
		NIVELES F4.2.1 Del 2° al 4° anillo En calles de ancho \geq a 16,00 (m)	6 NIVELES	
	NIVELES F4.2.2 Del 2° al 4° anillo En calles de ancho a 16,00 (m)			
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **	
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m	
RETIRO DE 2° CATEGORÍA		3,00 m		
RETIRO DE 3° CATEGORÍA		2,00 m		
TORRE			SI	
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	constante por nivel 0,25	3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA	constante por nivel 0,20	3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA	constante por nivel 0,15	2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)	F4.2.1 Del 2° al 4° anillo En calles de ancho mayor o igual a 16,00 (m)	17 NIVELES		
	F4.2.2 Del 2° al 4° anillo En calles de ancho menor a 16,00 (m)	8 NIVELES		
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta		
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		2 NIVELES con característica de torre		
4	CONSIDERACIONES			
	La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)			
	En el retiro frontal de 5,00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3,00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.			
	El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la cantidad de niveles permitidos según la zona.			
	Para las Vías F4.2 identificadas en plano anexo se establece: (ver gráfico N° 1)			
a) Solo aplican como F4.2.1 aquellas manzanas que en todo su largo del frente hacia F4.2 coincidan con el ancho de vía igual o mayor a 16,00 m. (ver gráfico N°2)				
b) Los lotes con frente a los tramos de vía F4.2.2 (menores a 16,00m de ancho), que se auto afecten de acuerdo a procedimientos establecidos según norma (cesión a título gratuito), llegando a tener todo el frente de la manzana hacia el tramo de vía con ancho igual o mayor a 16,00m, podrán aplicar a lo establecido para F4.2.1 (ver gráficos N°3 y N°4)				
En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VIII - Título II de este Tomo.				
* Para F4.2.1, aplican las actividades para F4.1 de acuerdo al cuadro de clasificación de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.				
* Para F4.2.2, aplican las actividades para Z4.1, excepto el uso de Oficinas, que es permitido sin restricción de superficie en F4.2.2.				
** Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.				

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 17 NIVELES



VÍAS DE ANCHOS VARIABLES
TRAMOS CON ANCHO IGUAL O MAYOR A 16,00 F4.2.1

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 8 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - F4.2
VÍAS DE ANCHOS VARIABLES
TRAMOS CON ANCHO MENOR A 16,00 m F4.2.2

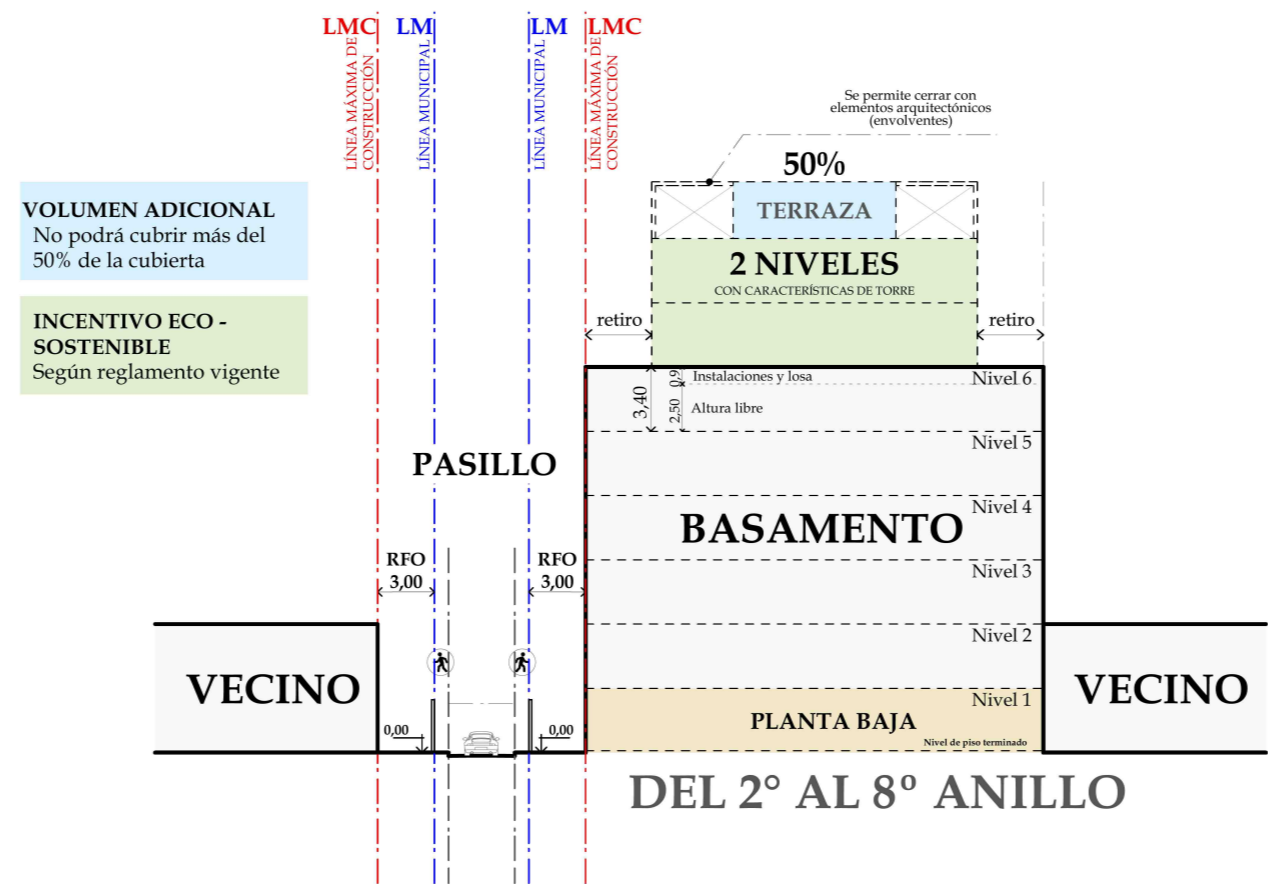
FAJA DE USO HABITACIONAL
VIAS DE ANCHO VARIABLE CON
TRAMOS IGUAL O MAYOR A 16,00 m
F4.2

EN VIAS
De 2° hasta 4° anillo



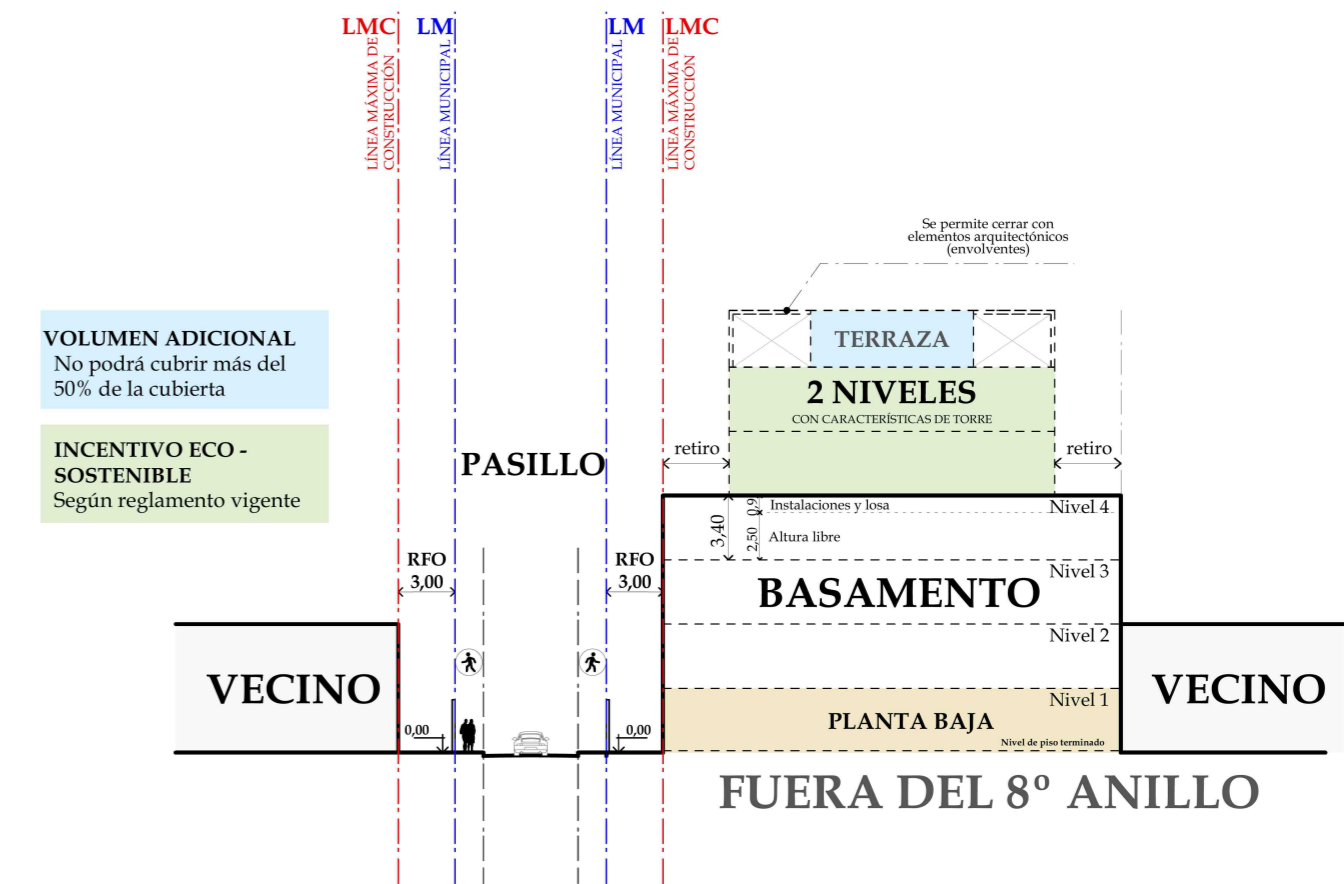
F5	HABITACIONAL PASILLOS Y CALLES SIN SALIDA		
1	UBICACIÓN Se localiza en diferentes zonas del área urbana, son lotes con frente a vías con anchos entre 5,00 m a 10,00 m. o calles sin salida.		
2	USO DE SUELO	Vivienda	
	EN VÍAS	Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo y sin infraestructura de servicios básicos	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	NO APLICA	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) Línea máxima de construcción	3,00 m *	
	BASAMENTO		
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES Del 2° al 8° anillo	6 NIVELES
		NIVELES Fuera del 8° anillo	4 NIVELES ***
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%) Del 2° al 8° anillo	70% hasta h de basamento **
		LATERALES Y FONDO (%) Fuera del 8° anillo	60% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
RETIRO DE 3° CATEGORÍA		2,00 m	
TORRE		NO	
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel 0,25	3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel 0,20	3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel 0,15	2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)	Del 2° al 8° anillo	6 NIVELES	
	Fuera del 8° anillo y sin infraestructura de servicios básicos	4 NIVELES ***	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la cantidad de niveles permitidos según la zona.</p> <p>En el cono de aproximación del aeropuerto Viru Viru deberá presentar la Certificación de altura máxima permitida, otorgada por la Dirección General de Aeronautica Civil (DGAC), para la aprobación de anteproyecto, proyecto y legalización.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VIII - Título II de este Tomo.</p> <p>*El Retiro Frontal Obligatorio (RFO) de 3,00 m hacia el pasillo y/o plazuelas se norma en el Artículo 407 del presente tomo.</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los artículos 404 y 410.</p> <p>***Los lotes fuera del 8° Anillo con frente único a pasillo con ancho entre 5.00 m a 8.00 m, tendrán uso exclusivo de vivienda unifamiliar.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 6 NIVELES DE 2° HASTA 8° ANILLO



VÍA CON ANCHO ANCHO MÍNIMO DE 8,00 - 10,00 m
USO VEHICULAR RESTRINGIDO

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 4 NIVELES FUERA DEL 8° ANILLO Y SIN INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS



PERFIL VOLUMÉTRICO - F5
VÍA CON ANCHO ANCHO MÍNIMO DE 8,00 - 10,00 m
USO VEHICULAR RESTRINGIDO

HABITACIONAL
F5 PASILLOS Y CALLES SIN SALIDA

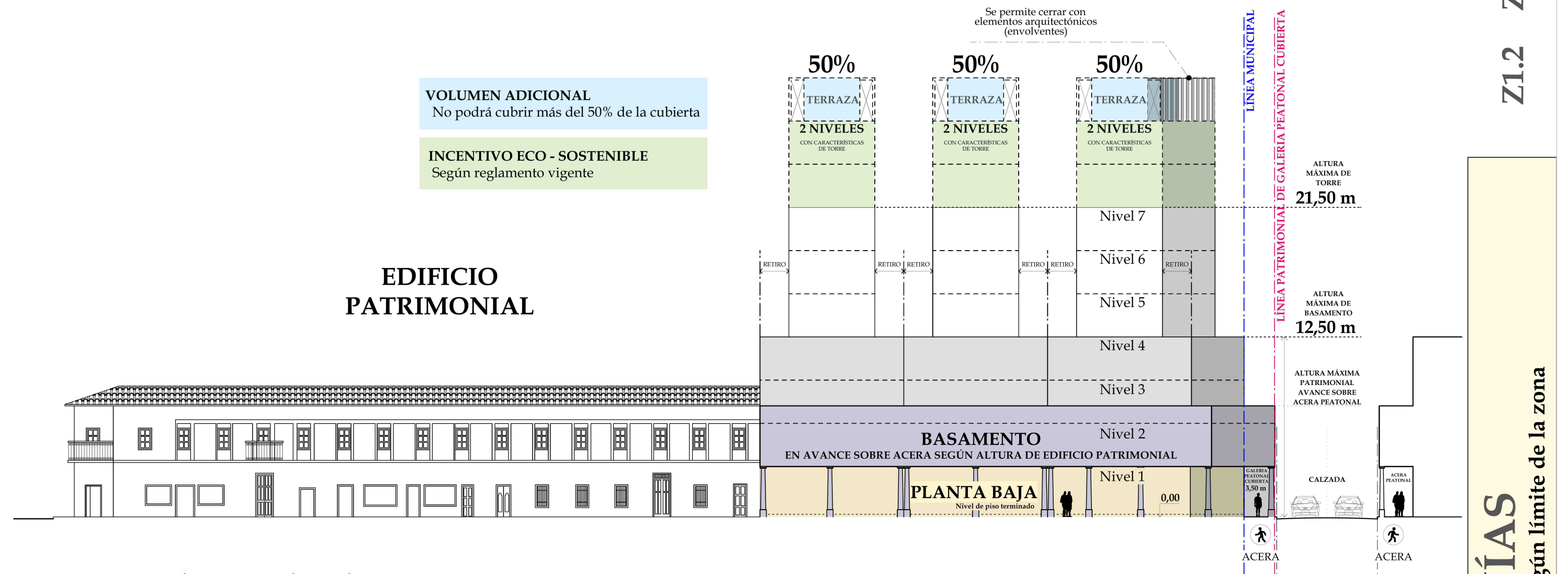
EN VÍAS
De 2° hasta el 8° anillo / Fuera del 8° anillo



Z1.2	ZONA DE TRANSICIÓN ZONA CENTRAL (Z1)		
1	UBICACIÓN Zona comprendida entre la Zona de Centro Histórico (Z1.1) y la Zona Central Intermedia (Z1.3). Está conformada por los manzanos por donde cruza el Límite de la Zona de Centro Histórico (Z1.1) Mz. 36; Mz. 66 al 69; Mz. 41, 42, 43; Mz. 73 al 77; Mz 46-A, 47, 47-A, 48 y 49; Mz 50 al 58; Mz 92 al 95 y Mz. 62 y 63.		
2	USO DE SUELO	Mixto*	
	EN VÍAS	Según límite de la zona.	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	NO APLICA	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO)		
	BASAMENTO	SI	
	ALTURA (h)	12,50 m	
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	80% hasta h de basamento **
		En Planta baja todas las colindancias	100%
	RETIROS	RETIRO DE 1º CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2º CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3º CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE	SI	
	RETIROS	RETIRO DE 1º CATEGORÍA constante por nivel 0,25	$3,50 + (0,25 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$
RETIRO DE 2º CATEGORÍA constante por nivel 0,20		$3,00 + (0,20 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$	
RETIRO DE 3º CATEGORÍA constante por nivel 0,15		$2,00 + (0,15 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$	
ALTURA MÁXIMA (H)	21,50 m		
GALERÍA EN ACERA	OBLIGATORIA**		
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS	50% superficie cubierta		
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	Sobre altura máxima permitida	2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
La Línea de Construcción (LC) en planta baja es coincidente con la Línea Municipal (LM)			
*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.			
**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.			
***Ver Artículo 376 del Código de Urbanismo y Obras y el Artículo 37 del Reglamento de Zona Central (Z1).			
Altura mínima de galería peatonal de 3.50 m			
Proyectos especiales: En el marco del plan de revitalización integral de la Zona Central, las siguientes áreas quedarán sujetas a proyectos especiales:			
1. Mercado Siete Calles y su área de influencia.			
2. Mercado Los Pozos y su área de influencia.			
3. El Arenal y su área de influencia.			
Hasta la aprobación de las normativas específicas, los proyectos dentro de estos sectores se aprobarán aplicando la norma vigente para la Zona Central.			

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

21,50 m



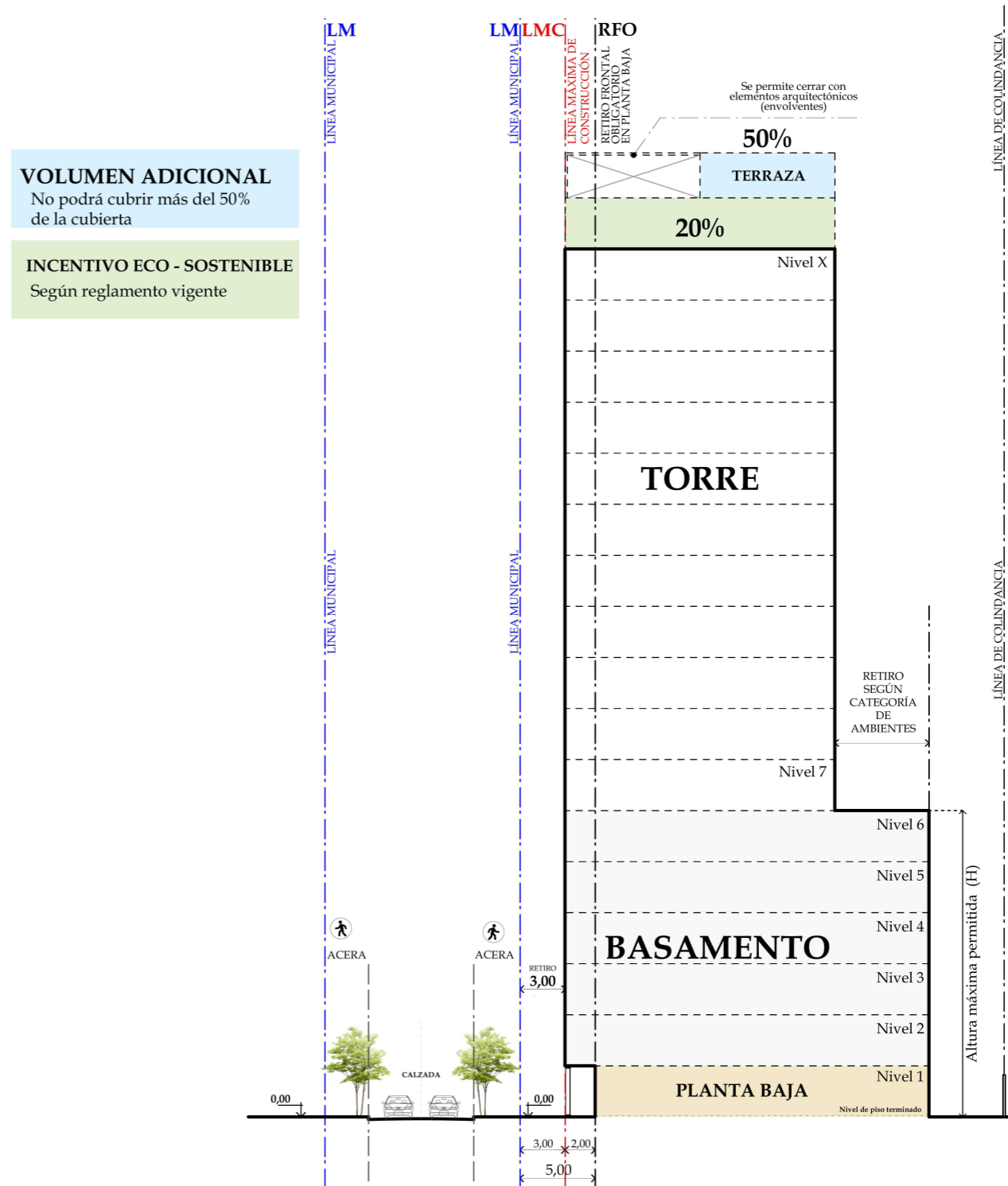
Z1.2 ZONA DE TRANSICIÓN

EN VÍAS
En vías según límite de la zona



Z1.4	SUBZONA CENTRAL SUR ZONA CENTRAL (Z1)		
1	UBICACIÓN Zona limitada al norte con las calles Lemoine y Moldes, considerándose el eje de la calle como límite de la zona; al sur, con la Av. Irala; al este, con la Av. Viedma; y al oeste, con la Av. Cañoto. Incluye los lotes frentistas de la Avenida Irala Primer anillo (cara interna).		
2	USO DE SUELO	Mixto*	
	EN VÍAS	Todas las vías, excluyendo pasillos y calles sin salida.	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	4,00 m2/m2	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA Se permite elementos estructurales con retiro frontal de 3,00 m	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO	SI	
	ALTURA (h)	6 NIVELES	
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%) hasta h de basamento **	80%
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE	SI	NO APLICA en pasillos y calles sin salida
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25
RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel		0,20	$3,00 + (0,20 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$
RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel		0,15	$2,00 + (0,15 \times N^{\circ} \text{ nivel torre})$
ALTURA MÁXIMA (H)	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	12,50 m en pasillos y calles sin salida	
GALERÍA EN ACERA		NO APLICA	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		20% incremento en el IA	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>En pasillos y calles sin salidas la altura máxima es 12,50 m. La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC) El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A. En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo. *Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia. **Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z1.4

TODAS LAS VÍAS, EXCLUYENDO PASILLOS Y CALLES SIN SALIDA

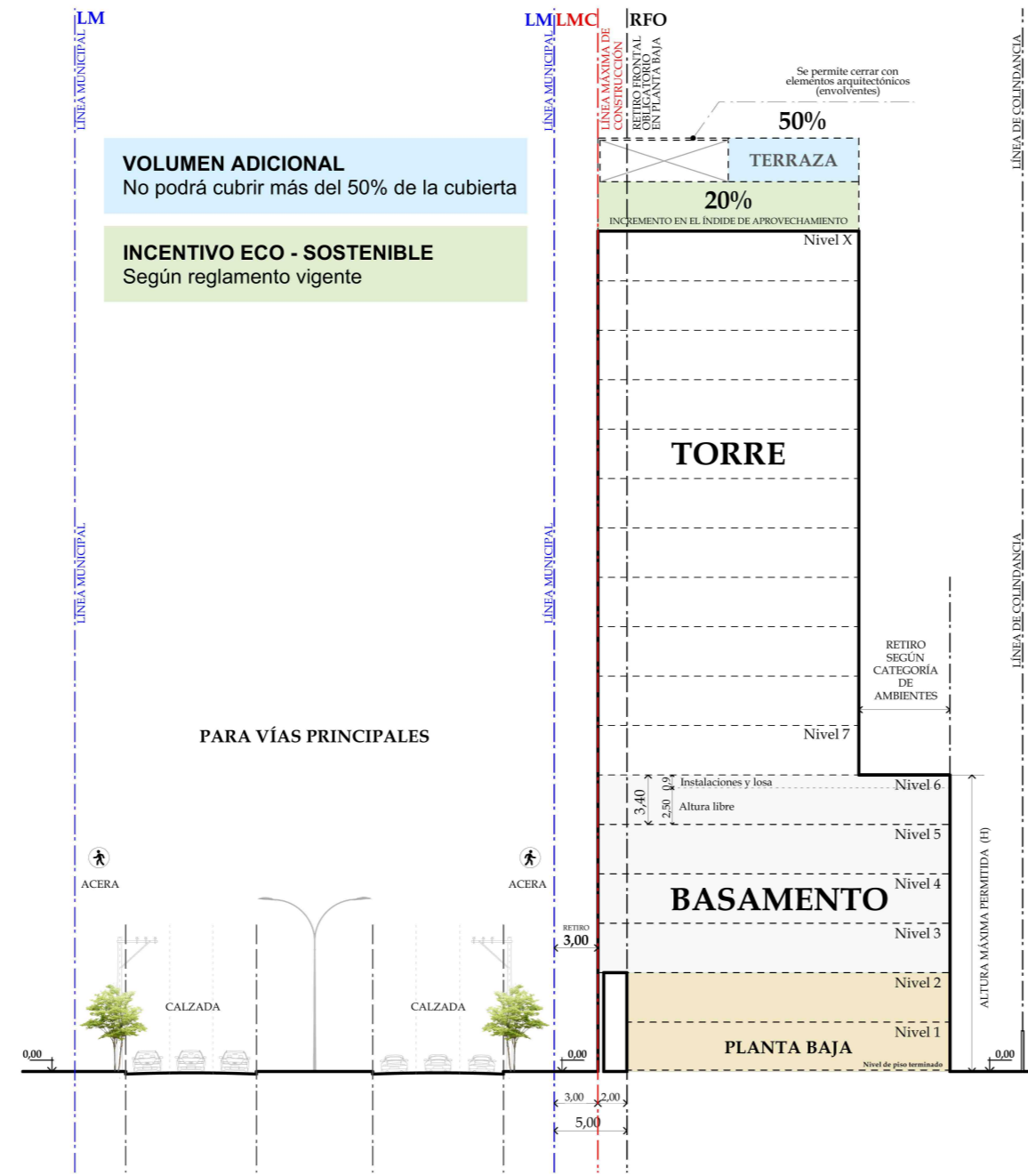
**SUBZONA CENTRAL
Z1.4 SUR**

EN VÍAS
Todas las vías, excluyendo pasillos y calles sin salida



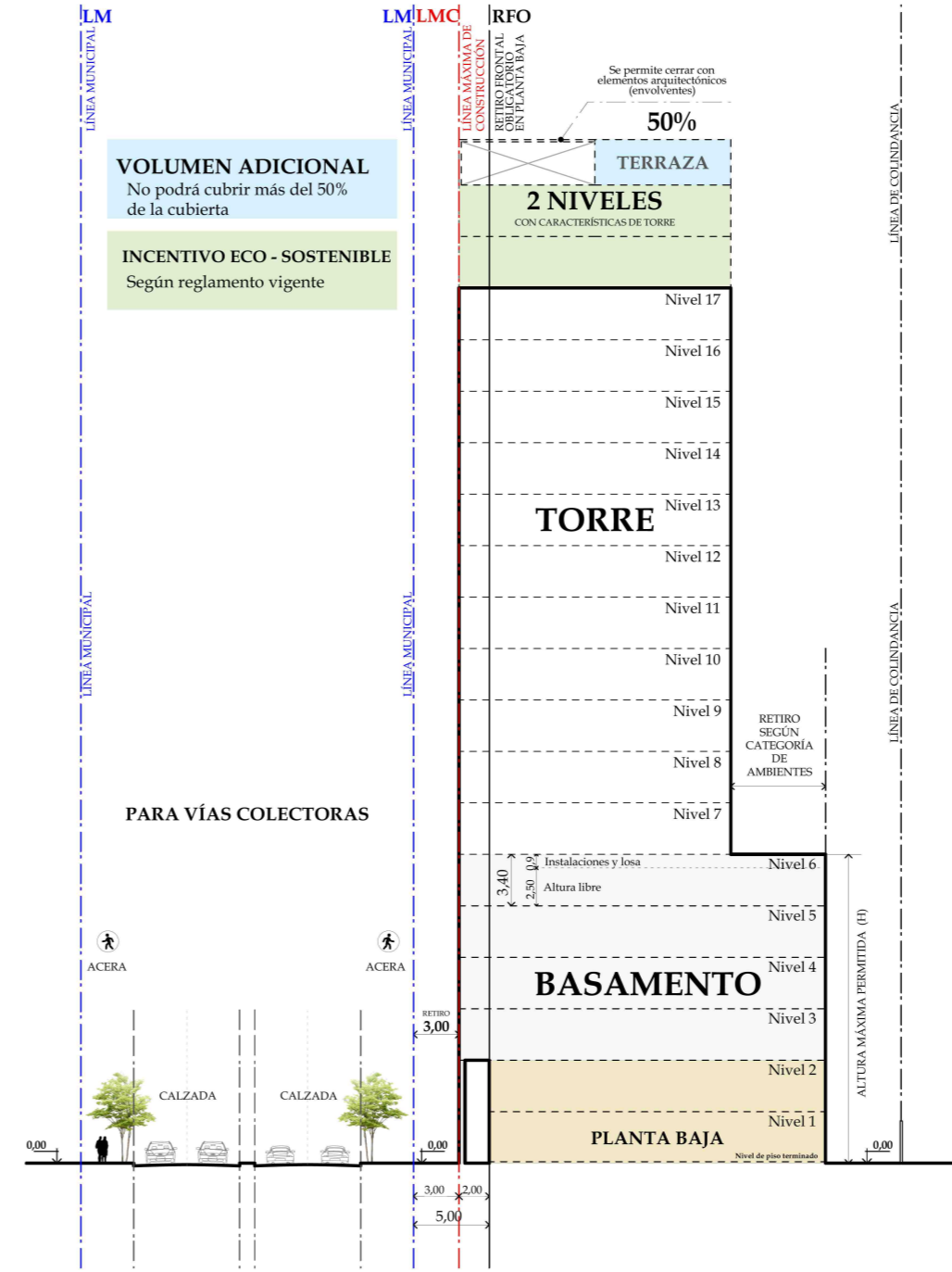
Z2	ZONA CENTRAL DISTRITAL		
1	UBICACIÓN		
	Área donde se localiza la Sub-Alcaldía y los mercados de cada distrito.		
2	USO DE SUELO	Mixto*	
	EN VÍAS	En función a la característica de la vía	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m ² /m ²	De acuerdo a la vía y zonificación	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO		
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
		RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
	RETIROS	RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
En vías principales		SI	
TORRE	En vías colectoras	NO APLICA	
	En vías secundarias	NO APLICA	
	En pasillos y calles sin salida	NO APLICA	
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25 3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel	0,20 3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel	0,15 2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)		De acuerdo a la vía y zonificación	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		De acuerdo a la vía y zonificación	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)</p> <p>En el retiro frontal de 5.00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3.00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A. o la cantidad de niveles permitidos según la zona.</p> <p>El índice de aprovechamiento (I.A.) y los incentivos eco sostenibles se aplican de acuerdo a la estructura vial y a la zonificación, por ejemplo: las edificaciones en lotes sin índice de aprovechamiento podrán beneficiarse con dos (2) Niveles adicionales con características de Torre.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



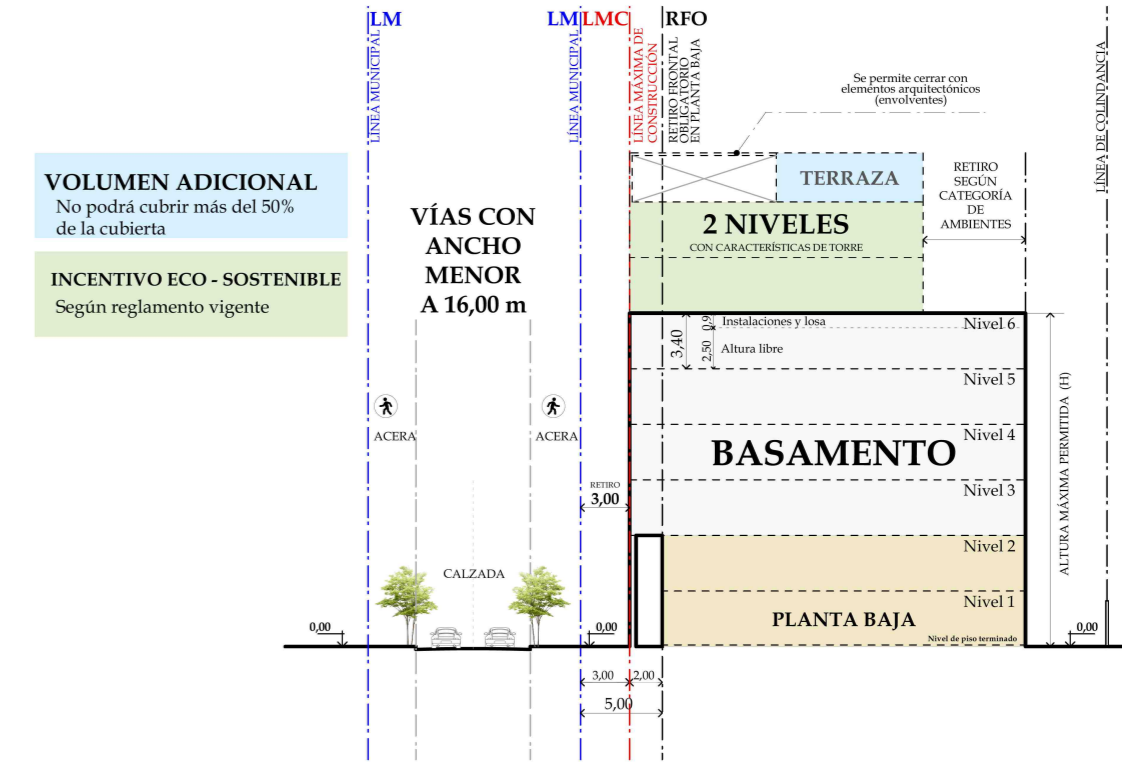
PERFIL VOLUMÉTRICO - Z2
PARA VÍAS PRINCIPALES

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 17 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z2
PARA VÍAS COLECTORAS

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 6 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z2
PARA VÍAS SECUNDARIAS

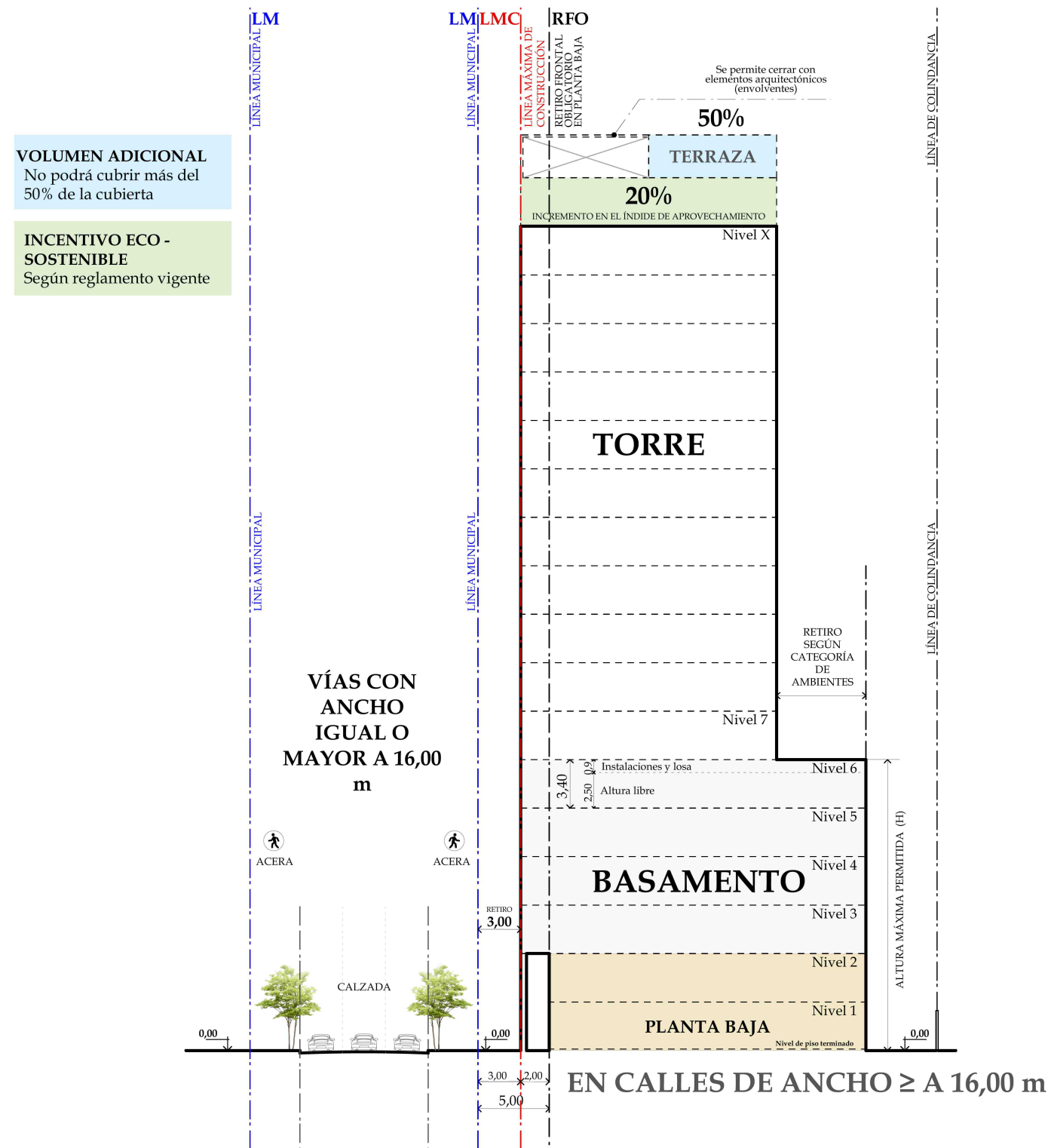
**ZONA CENTRAL
DISTRITAL**

EN VÍAS
En función a la característica de la vía

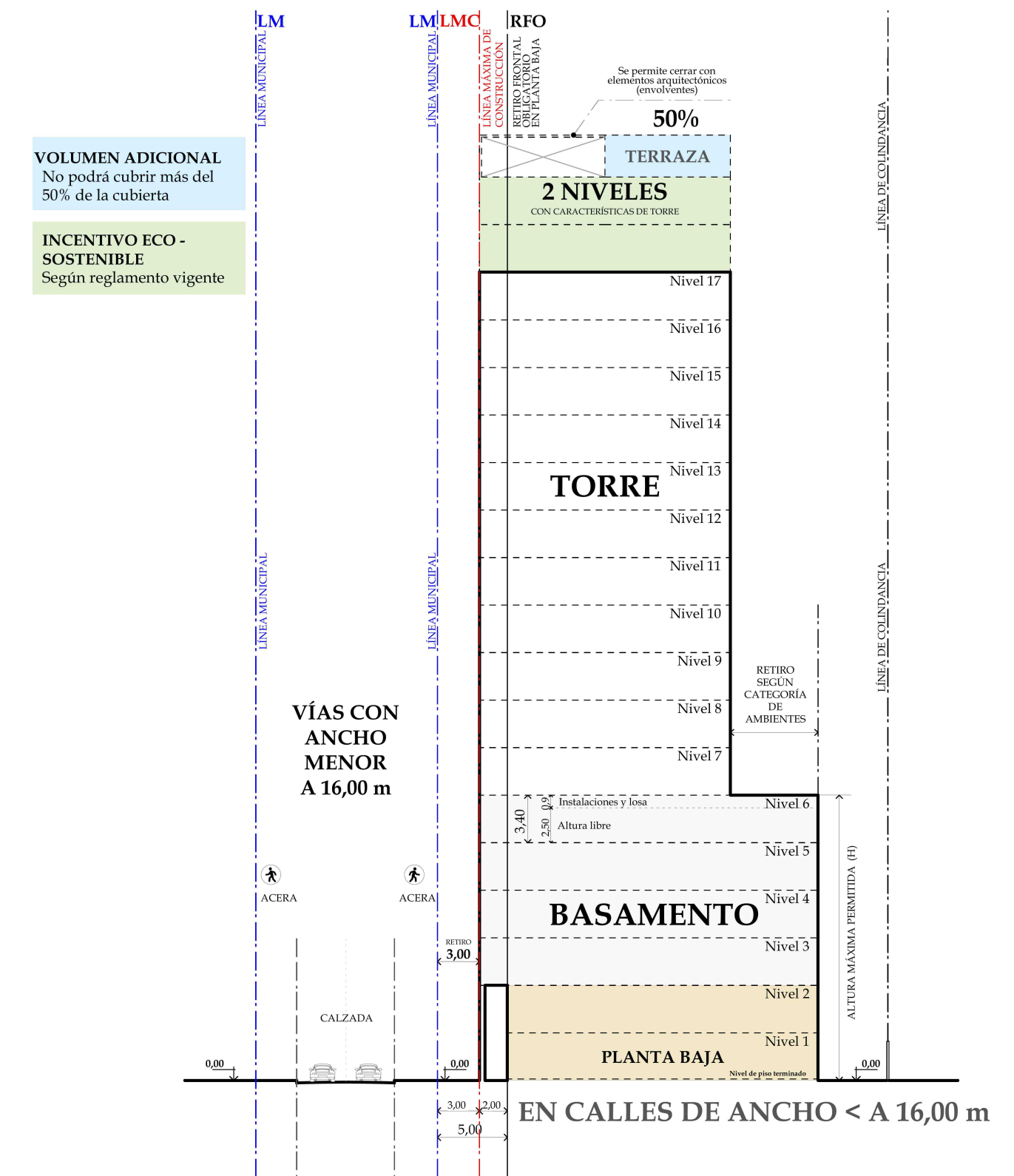


Z3.1	COMERCIAL Y DE SERVICIO ZONA INTERMEDIA		
1	UBICACIÓN Comprende las unidades vecinales entre el 1° y el 2° Anillo UV 1, UV 2, UV 3, UV 4, UV 5, UV 9, UV 10, UV 11; UV 12, UV 13 y UV 14.		
2	USO DE SUELO	Mixto y Vivienda*	
	EN VÍAS	Calles de ancho mayor o igual a 16,00 m / Calles de ancho menor a 16,00 m	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m ² /m ²	6,00 m²/m² En calles de ancho ≥ a 16,00 NO APLICA En calles de ancho < a 16,00	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO		SI
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE		SI
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25
RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel		0,20	
RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel		0,15	
ALTURA MÁXIMA (H)	En calles de ancho ≥ a 16,00 m	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	
	En calles de ancho < a 16,00 m	17 NIVELES	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE En calles de ancho ≥ a 16,00 m		20% incremento en el IA	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE En calles de ancho < a 16,00 m		2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC)		
	En el retiro frontal de 5,00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3,00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.		
	El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A. o la cantidad de niveles permitidos según la zona.		
	En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo. *Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia. **Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 17 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z3.1

CALLES DE ANCHO MAYOR O IGUAL A 16,00 m
CALLES DE ANCHO MENOR A 16,00 m

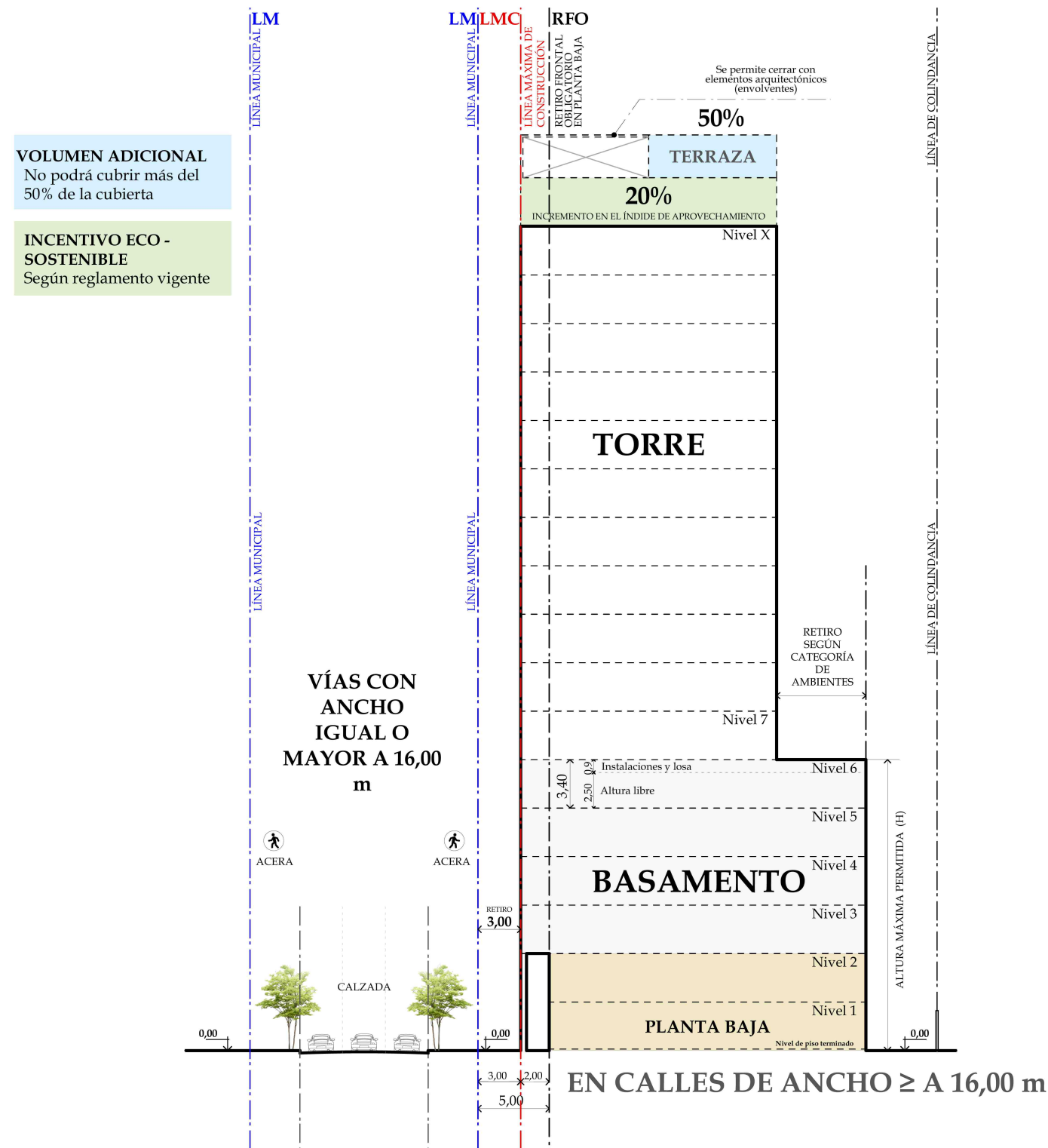
**COMERCIAL
Z3.1
Y DE SERVICIOS**

EN VÍAS
Calles de ancho mayor o igual a 16,00 m
Calles de ancho menor a 16,00 m

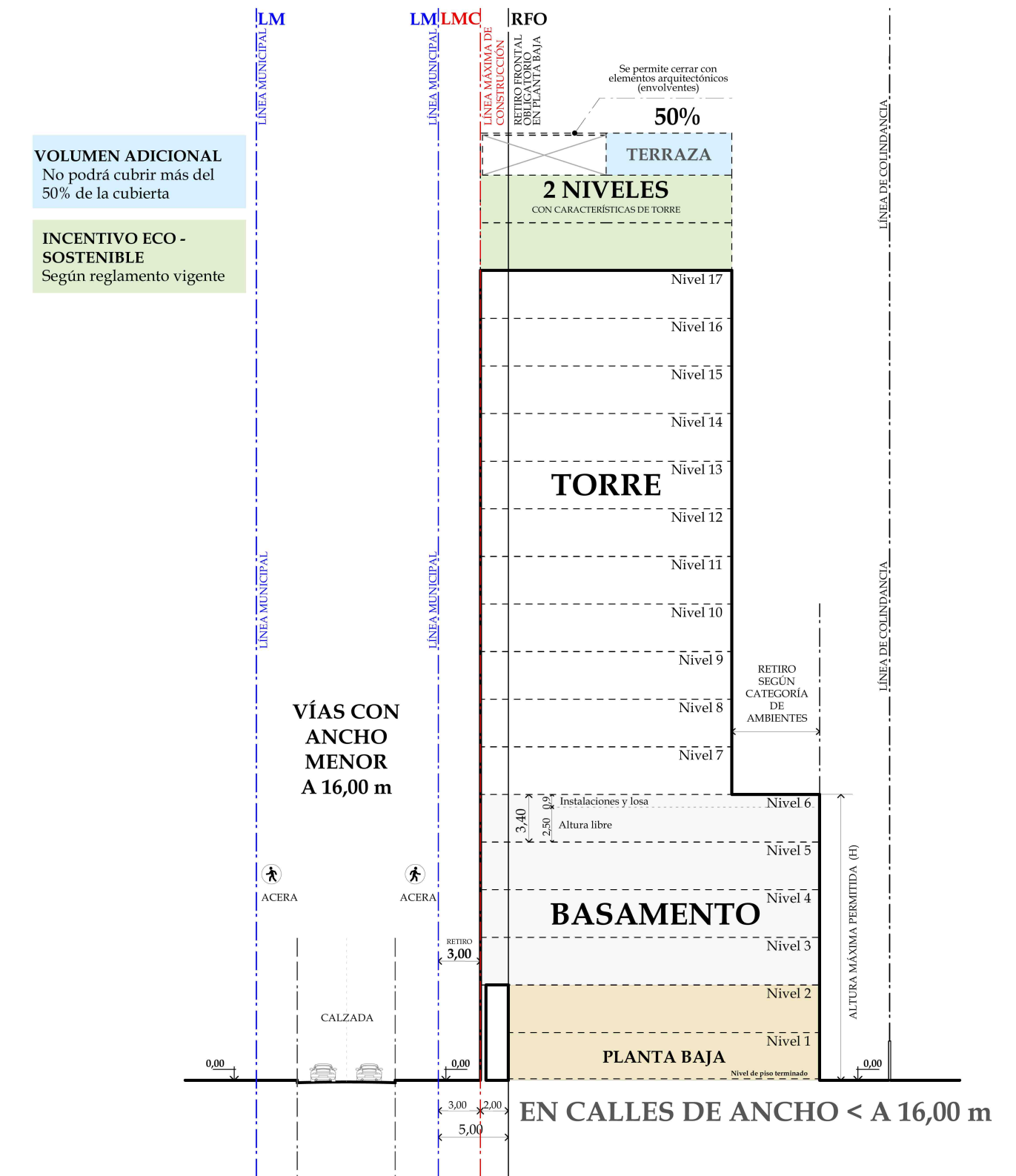


Z3.2	HABITACIONAL CON USOS COMPATIBLES ZONA INTERMEDIA		
1	UBICACIÓN Comprende las UV 6, UV 7 y UV 8.		
2	USO DE SUELO	Mixto y Vivienda*	
	EN VÍAS	Calles de ancho mayor o igual a 16,00 m / Calles de ancho menor a 16,00 m	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m ² /m ²	6,00 m²/m² En calles de ancho ≥ a 16,00 NO APLICA En calles de ancho < a 16,00	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA Se permite elementos estructurales con retiro frontal de 3,00 m	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO		SI
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE		SI
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25
RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel		0,20	
RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel		0,15	
ALTURA MÁXIMA (H)	En calles de ancho ≥ a 16,00 m	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo	
	En calles de ancho < a 16,00 m	17 NIVELES	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	En calles de ancho ≥ a 16,00 m	20% incremento en el IA	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE	En calles de ancho < a 16,00 m	2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>La torre puede elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC). En el retiro frontal de 5,00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3,00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la altura máxima permitida según su I.A. o la cantidad de niveles permitidos según la zona.</p> <p>Deberán presentar Certificación de altura máxima permitida, otorgada por la Dirección General de Aeronautica Civil (DGAC), para Anteproyecto, Proyecto o Legalización.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia.</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DEFINIDO POR EL INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) Y LOS RETIROS LATERALES Y DE FONDO



ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 17 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z3.2

CALLES DE ANCHO MAYOR O IGUAL A 16,00 m
CALLES DE ANCHO MENOR A 16,00 m

HABITACIONAL
Z3.2 CON USOS COMPATIBLES

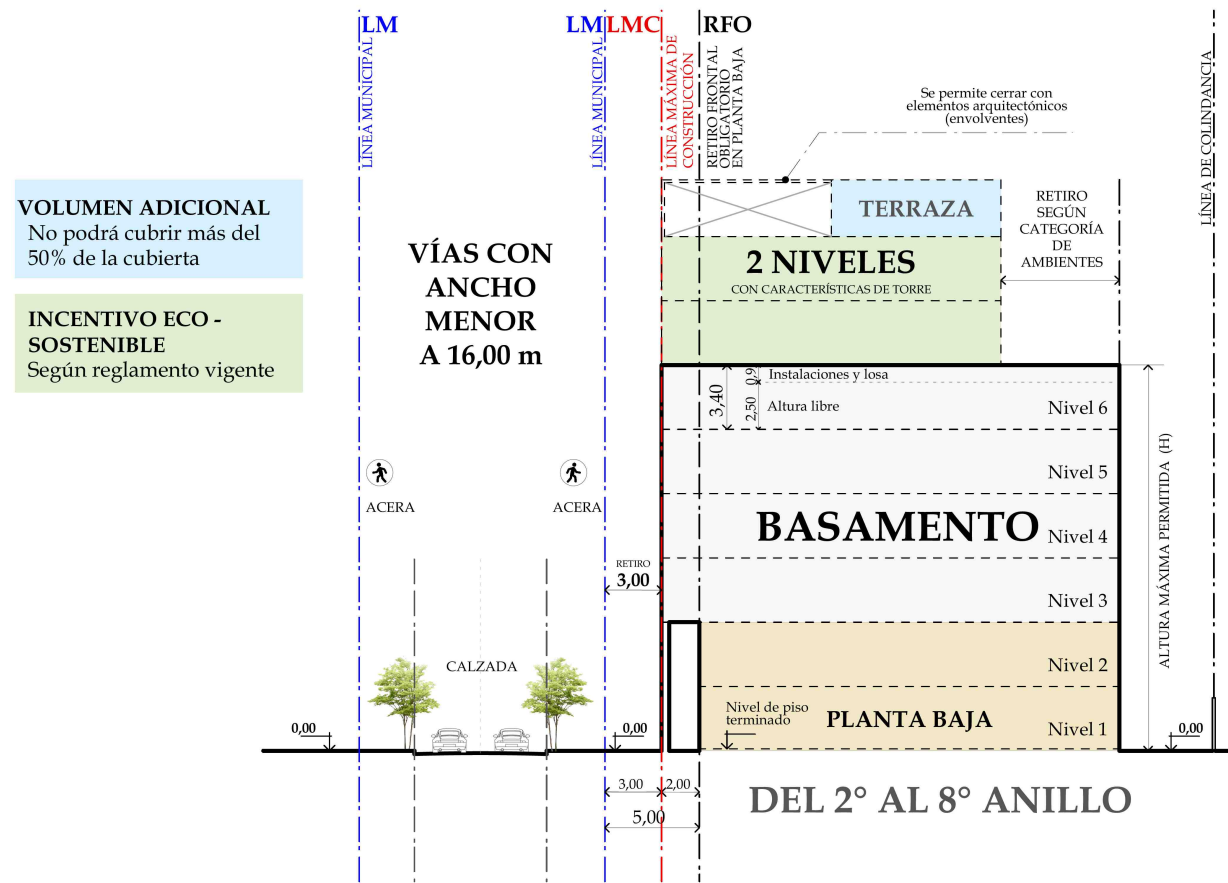
EN VÍAS
Calles de ancho mayor o igual a 16,00 m
Calles de ancho menor a 16,00 m



Z4.1	HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD ZONA HABITACIONAL		
1	UBICACIÓN Sobre calles de ancho menor a 16,00 m desde el 2° Anillo hasta el perímetro del límite del radio urbano.		
2	USO DE SUELO	Vivienda *	
	EN VÍAS	Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	NO APLICA	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO) EN PLANTA BAJA	5,00 m	
	LÍNEA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE RETIRO FRONTAL (LMC)	3,00 m	
	BASAMENTO		
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	Del 2° al 8° anillo 6 NIVELES Fuera del 8° anillo 4 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE		NO
RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25 3,50 + (0,25 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel	0,20 3,00 + (0,20 x N° nivel torre)	
	RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel	0,15 2,00 + (0,15 x N° nivel torre)	
ALTURA MÁXIMA (H)		Del 2° al 8° anillo 6 NIVELES Fuera del 8° anillo 4 NIVELES	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>Los niveles con características de torre pueden elevarse en su totalidad sobre la Línea Máxima de Construcción (LMC) En el retiro frontal de 5.00 m, se podrá implementar elementos estructurales verticales (columnas) a 3.00 m de la línea municipal, debiendo generar una galería con doble altura que compenda el Nivel 1 (planta baja) y Nivel 2.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la cantidad de niveles permitidos según la zona.</p> <p>Al contemplar medidas de sustentabilidad ambiental las edificaciones en lotes sin índice de aprovechamiento, podrán beneficiarse con dos (2) Niveles adicionales con características de Torre.</p> <p>En el retiro frontal se permiten edificaciones según Capítulo VIII - Título II de este Tomo.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia..</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>		

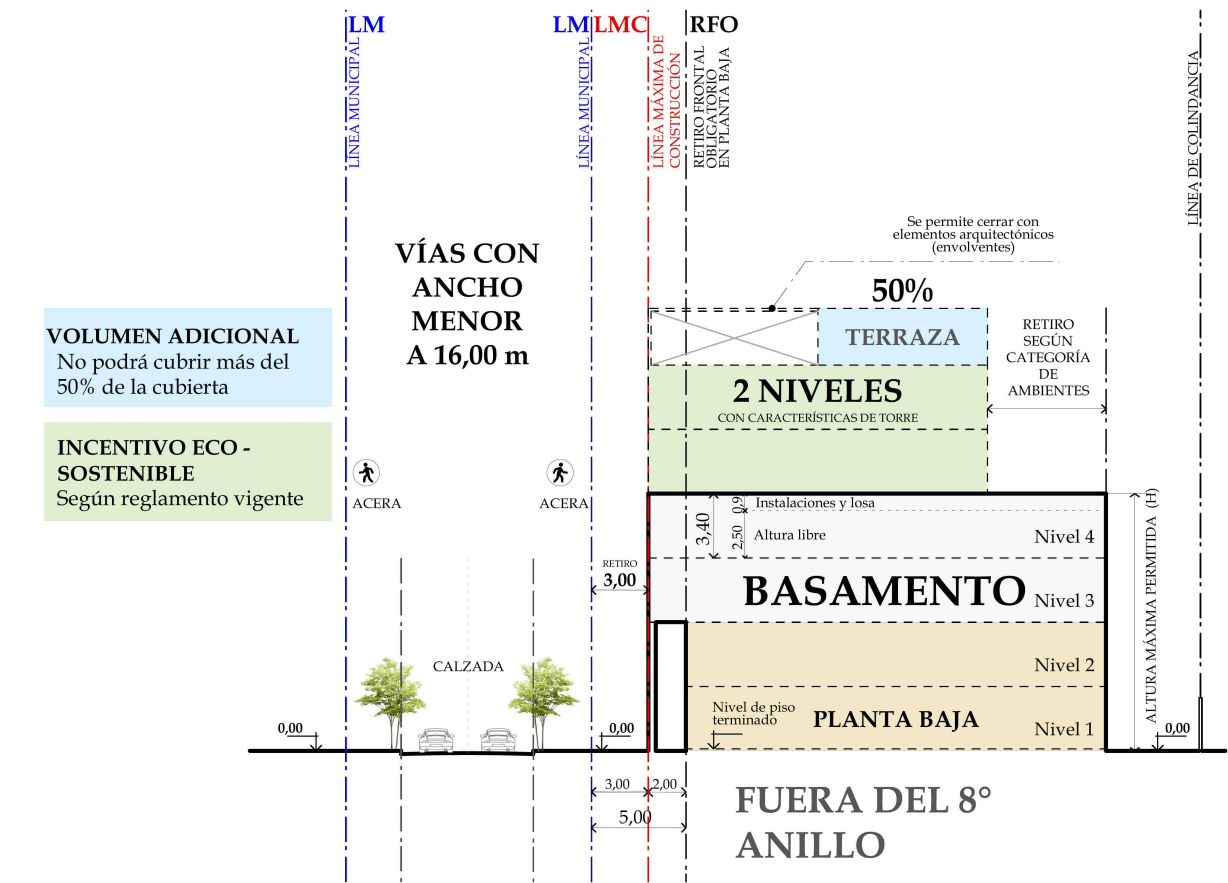
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

6 NIVELES
DEL 2° AL 8° ANILLO



ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

4 NIVELES
FUERA DEL 8° ANILLO



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z4.1

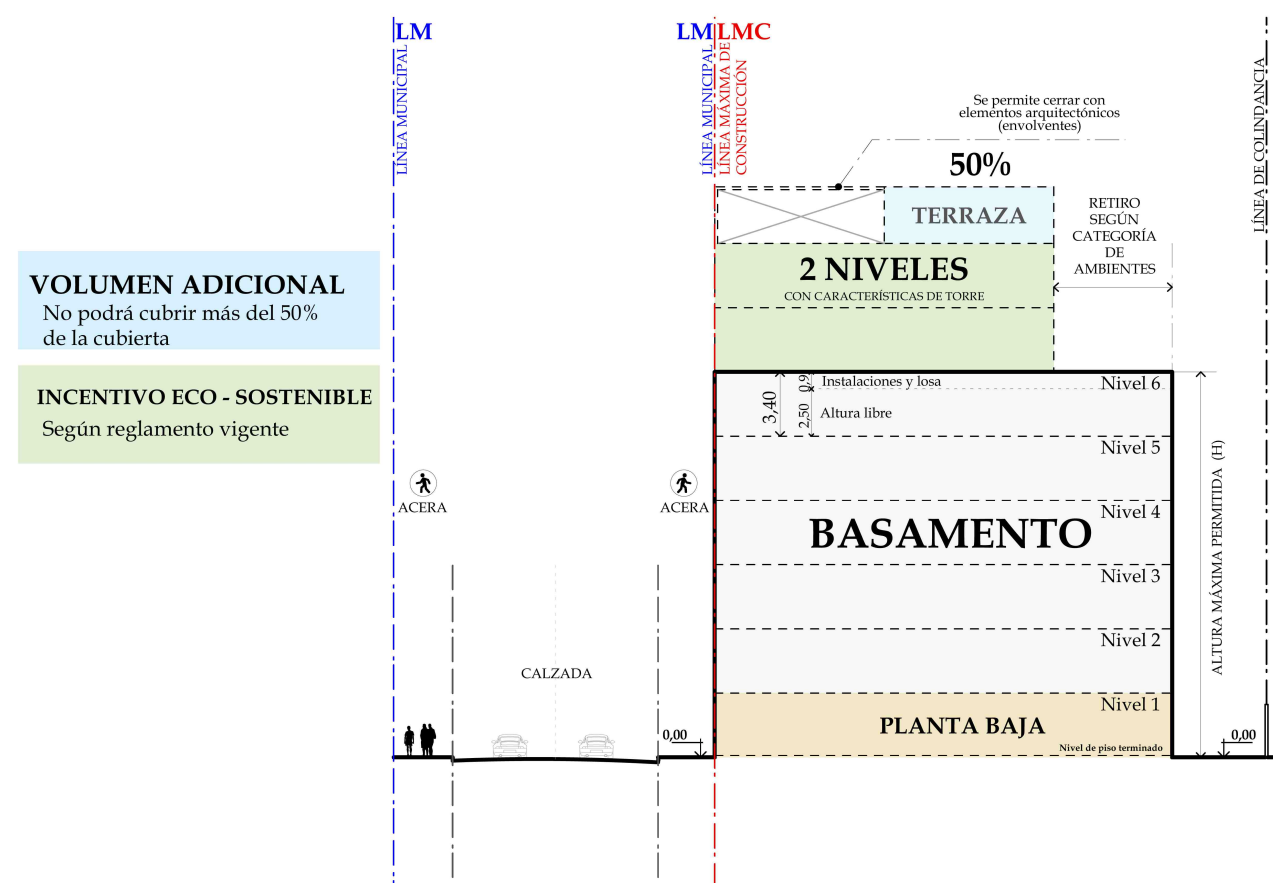
DEL 2° AL 8° ANILLO - FUERA DEL 8° ANILLO

HABITACIONAL
Z4.1 DE MEDIA DENSIDAD

EN VÍAS
Del 2° al 8° anillo / Fuera del 8° anillo

Z6	ZONA COMERCIAL EXISTENTE		
1	UBICACIÓN		
	La Ramada corresponde a la UV 10, específicamente las manzanas: Mz 8, Mz 9, Mz 10, Mz 11, Mz 17, Mz 18, Mz 19, Mz 23, Mz 24, Mz 25, Mz 26, Mz 28, Mz 29, Mz 30, Mz 30A, Mz 32, Mz 33, Mz 35, Mz 36, Mz 37, Mz 38, Mz 39, Mz 40, Mz 42, Mz 43, Mz 44, Mz 45, Mz 46, Mz 47.		
2	USO DE SUELO	Mixto*	
	EN VÍAS	En áreas comerciales específicas	
3	PARAMETRO MÍNIMO PARA LA EDIFICACIÓN		
	INDICE DE APROVECHAMIENTO (IA) m2/m2	NO APLICA	
	RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO (RFO)	SIN RETIRO	
	BASAMENTO		SI
	ALTURA (h)	DE PISO A PISO (m)	3,40 m
		NIVELES	6 NIVELES
	APOYO A COLINDANCIAS	LATERALES Y FONDO (%)	70% hasta h de basamento **
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA	3,50 m
		RETIRO DE 2° CATEGORÍA	3,00 m
		RETIRO DE 3° CATEGORÍA	2,00 m
	TORRE		NO
	RETIROS	RETIRO DE 1° CATEGORÍA constante por nivel	0,25
RETIRO DE 2° CATEGORÍA constante por nivel		0,20	
RETIRO DE 3° CATEGORÍA constante por nivel		0,15	
ALTURA MÁXIMA (H)		6 NIVELES	
VOLUMEN ADICIONAL EN CUBIERTA DE EDIFICIOS		50% superficie cubierta	
INCENTIVO ECO - SOSTENIBLE		2 NIVELES con característica de torre	
4	CONSIDERACIONES		
	<p>Al contemplar medidas de sustentabilidad ambiental las edificaciones podrán beneficiarse con dos (2) Niveles adicionales con características de Torre.</p> <p>En La Ramada, la Línea Municipal es coincidente con la Línea de Construcción.</p> <p>Prohibida cualquier construcción en el espacio aéreo municipal sobre acera.</p> <p>El subsuelo podrá elevarse 1,20 m sobre el nivel de acera (0,00 m), sin que esto disminuya la cantidad de niveles permitidos según la zona.</p> <p>*Las actividades admitidas en esta zona están definidas en los cuadros de usos según su nivel de atendimento y grado de molestia..</p> <p>**Los apoyos a colindancia laterales y de fondo, en subsuelo y planta baja, se norman en los Artículos 404 y 410.</p>		

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA 6 NIVELES



PERFIL VOLUMÉTRICO - Z6

LA RAMADA

**ZONA COMERCIAL
Z6 EXISTENTE**

**EN VÍAS
Áreas comerciales específicas - LA RAMADA**

