

#### FICHA 4

##### ZONA 3 - ZONA MIXTA

(Densidad Baja) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta Camino de la Costa. Por Camino la Costa hasta Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la calle Lorenzo D'Auria. Por Lorenzo D'Auria hasta calle Pública al Oeste de la Manzana N° 598, por esta calle hasta la calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente incluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por Rincón hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez, por la misma hasta el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda, Servicios y Comercios</li> </ul>
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental.</li> <li>Salones de Fiesta</li> <li>Locales Bailables</li> </ul>
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental.</li> <li>Prostíbulos y/o similares</li> </ul>
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	220 m²
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros
		<ul style="list-style-type: none"> <li>En los fraccionamientos frentistas a calles límites con Zona 1 y Zona 2, podrán autorizarse lotes con el frente mínimo establecido para dichas zonas respectivamente.</li> </ul>
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos

ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• En los padrones frentistas a calles límites con Zona 1 y Zona 2 podrá autorizarse la altura máxima establecida para dichas zonas respectivamente con las obligaciones definidas para ellas.</li> </ul>
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
		Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el <b>"Plan del Arroyo Tomás González"</b>
		<b>Retiro frontal obligatorio</b> de 4 metros en: - Avenida José Pedro Varela desde Ruta N° 5 hasta Calle Pocho Fernández. - Calle Pocho Fernández desde Avda. José Pedro Varela hasta Aparicio Saravia. - Calle Juan Zorrilla de San Martín desde Florencio Sánchez hasta Calle N° 60. - Calle N° 60 desde Calle Juan Zorrilla de San Martín hasta Calle Florencio Sánchez. - Calle Independencia desde Vía Férrea hasta Calle N° 60.
		Retiro frontal obligatorio de 12 metros 50 en Calle Julio C. Grauert a partir del eje medio de la calzada desde la Vía férrea hasta Calle N° 60.
		Retiro frontal obligatorio de 10 metros en Ruta N° 5 - Brig. Gral. Fructuoso Rivera.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos</li> </ul>
CONSTRUC-CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chapa en paramentos en Viviendas</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quinchos para viviendas</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adobes</li> </ul>
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bancos</li> <li>• Papeleras</li> <li>• Rampas</li> <li>• Nomenclátor</li> <li>• Luminarias</li> <li>• Semáforos</li> <li>• Contenedores</li> <li>• Señalizaciones</li> </ul>

ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% de Unidades Locativas.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 30% (mínimo) de superficie, libre de circulación.</li> </ul>
OTRAS EXIGENCIAS	—	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que será autorizado o denegado previo informe de las oficinas Técnicas competentes y de la Comisión de Patrimonio. La autorización o denegación respectiva se evaluará conforme al valor histórico, arquitectónico y/o patrimonial del edificio o su entorno

#### FICHA 5

##### ZONA 4 - ZONA CORTIJO Y CALLE PÚBLICA N° 60

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por la calle Heber Usher desde calle Pública N° 60 hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta continuación de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta el límite Sur del Padrón rural N° 4282, continuando por el límite Oeste del referido padrón hasta el límite Suroeste del Padrón rural N° 6969. Continuando por el límite Oeste de los padrones rurales N° 6969, N° 6968, N° 4256, N° 8098 hasta el límite Noreste de los padrones N° 8098, N° 7616, N° 12906 hasta llegar a la calle Pública N° 60, por esta hasta el punto de inicio.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda, Servicios y Comercios</li> <li>Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental</li> <li>Salones de Fiesta</li> <li>Locales Bailables</li> </ul>
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental.</li> <li>Prostíbulos y/o similares</li> </ul>
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m²
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se</li> </ul>