ZR 1 - TIERRA DE CABALLOS

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

Descripción límites

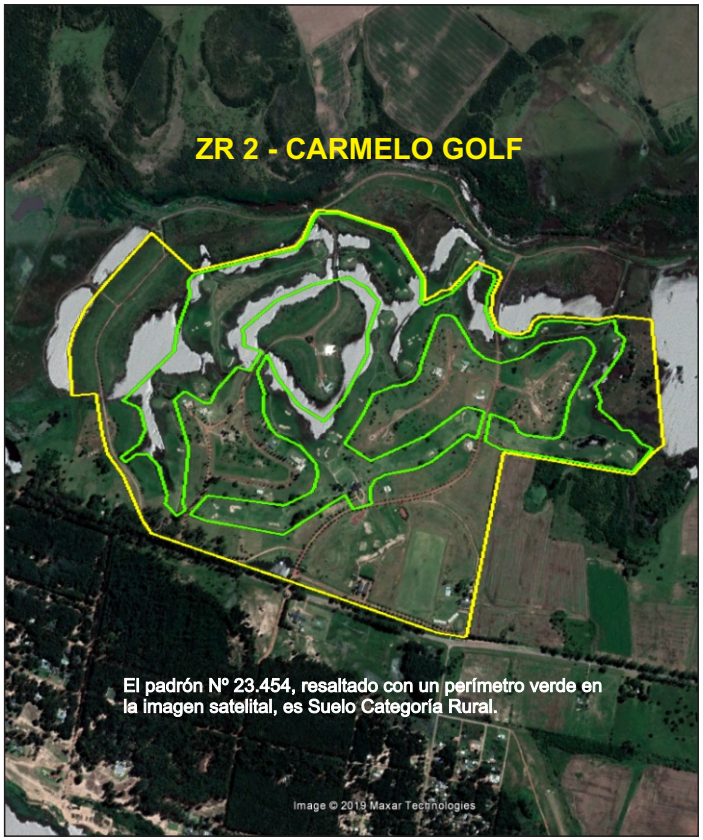
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 1 - TIERRA DE CABALLOS
USO DEL SUELO	Autorizados	Turístico, residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	50.000 mc.
	Frente	125 m.
	F.O.S. Máx	5 %
	F.O.T. Básico	2 %.
	F.O.T. Máx.	5 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	30 m. desde vías de circulación y desde la cota de inundación.
	Lateral	30 m.
	Posterior	30 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	-
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 2 - CARMELO GOLF

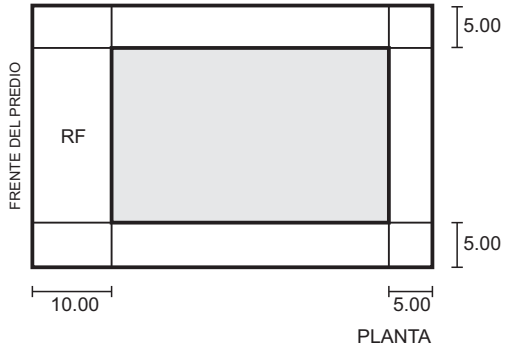
Descripción límites

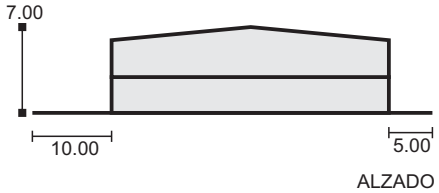
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 2 - CARMELO GOLF
USO DEL SUELO	Autorizados	Turístico, residencial, deportivo, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %.
	F.O.T. Máx.	25 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	Sobre Ruta 21: 25 m. 10 m. desde vías de circulación y desde la cota de inundación.
	Lateral	5 m. Bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	-
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 2 - GRÁFICOS NORMATIVOS





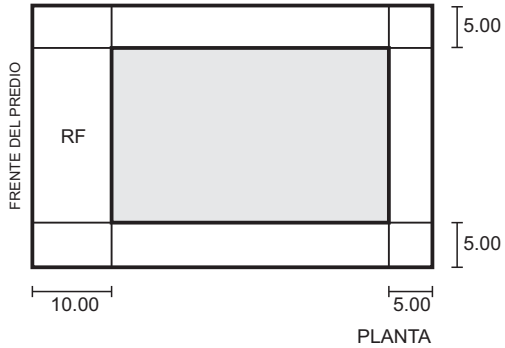
ZR 3 - EL FARO

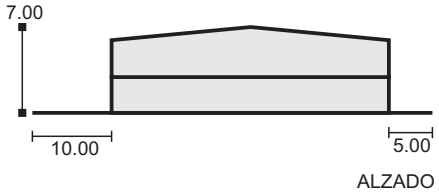
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 3 - EL FARO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	1500 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	30 %
	F.O.T. Básico	25 %.
	F.O.T. Máx.	40 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	9 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	Sobre Ruta 21: 25 m. 10 m. desde vías de circulación y desde la cota de inundación.
	Lateral	5 m. Bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	-
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 3 - GRÁFICOS NORMATIVOS





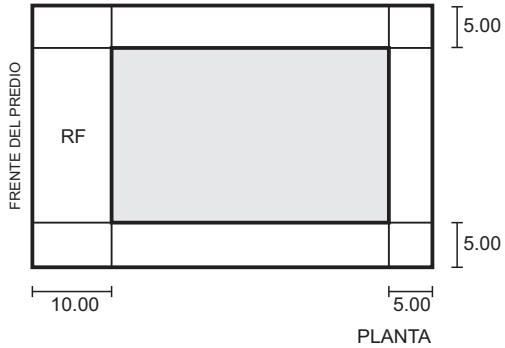
ZR 4 - EL PINAR

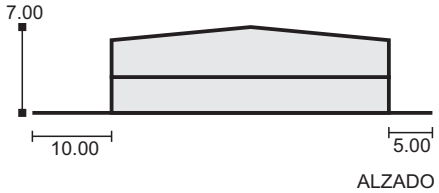
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 4 - EL PINAR
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	10.000 mc.
	Frente	70 m.
	F.O.S. Máx.	10 %
	F.O.T. Básico	5 %.
	F.O.T. Máx.	15 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	Sobre Ruta 21: 25 m. 10 m. desde vías de circulación y desde la cota de inundación.
	Lateral	5 m. Bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	-
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 4 - GRÁFICOS NORMATIVOS





ZR 5 - ZAGARZAZÚ

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

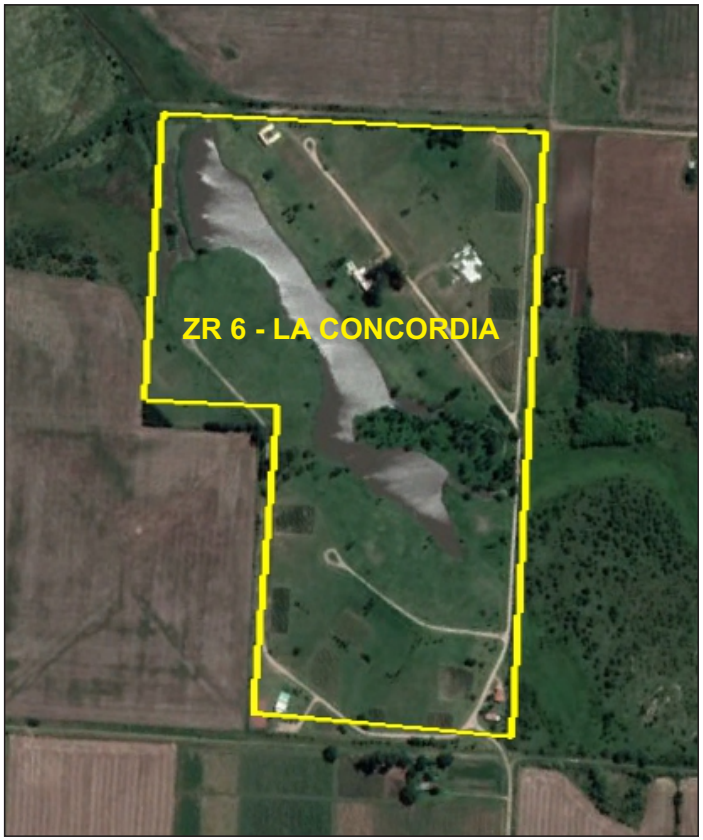
ATRIBUTOS		ZR 5 - ZAGARZAZÚ
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	40 %.
	F.O.T. Máx.	50 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 50% de su superficie.
	Lateral	Frente entre 12 m. y 15 m.: 3 m. unilateral obligatorio. Frente de 15 m. o más: 3 m. bilateral obligatorio.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la zona.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 6 - LA CONCORDIA

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

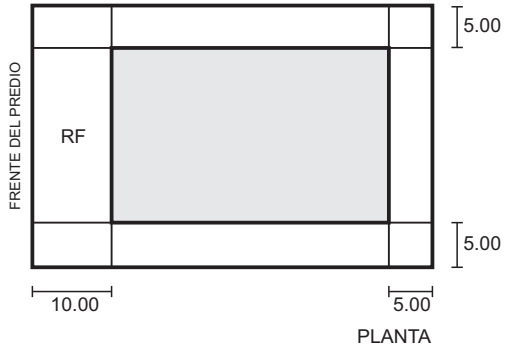
Descripción límites

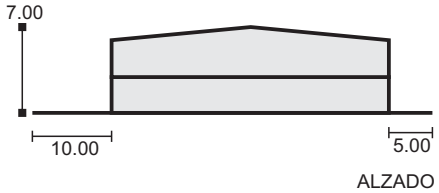
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 6 - LA CONCORDIA
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %.
	F.O.T. Máx.	25 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	10 m.
	Lateral	5 m. Bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	-
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 6 - GRÁFICOS NORMATIVOS



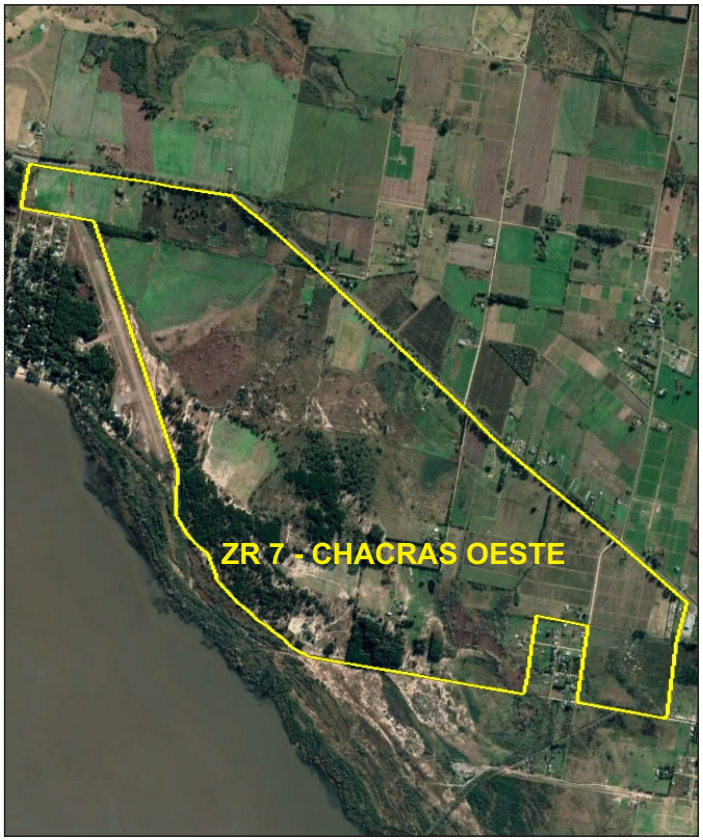


ZR 7 - CHACRAS OESTE

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

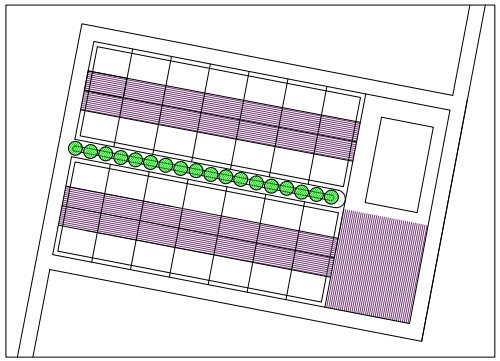


ATRIBUTOS		ZR 7 - CHACRAS OESTE		
USO DEL SUELO	Autorizados	Turístico, residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural, hotelería, huertos y frutales, agro y eco turismo.		
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Se podrá requerir evaluación de impacto. Actividades pecuarias extensivas de poco impacto. Se requerirá evaluación de impacto. (Art. 17º Dec. 126/97).		
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.		
PARCELA	Sup. Min.	10.000 mc.	2500 mc.	1250 mc.
	Frente	90 m.	40 m.	30 m.
	F.O.S. Máx.	5 %	15 %	15%
	F.O.T. Básico	3 %.	15 %.	15%.
	F.O.T. Máx.	5 % 1 unidad de vivienda	20 %	20 %
	Altura	7 m. (2 niveles)	7 m. (2 niveles)	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	5 m. (25 m. sobre Ruta 21)	5 m. (25 m. sobre Ruta 21)	5 m. (25 m. sobre Ruta 21)
	Lateral	10 m. bilateral.	5 m. bilateral.	5 m. bilateral.
	Posterior	20 m.	20 m.	20 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-		
	Vialidad	-		
	Arbolado	-		
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.		
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.		

OBSERVACIONES

Las opciones de 1250 mc y 2500 mc de superficie mínima de predio serán aprobadas únicamente en la modalidad de UPH según ley Nº 17.292 para 8 y 4 unidades de vivienda por hectárea respectivamente y condicionadas a que se destine un mínimo de 40 % de la superficie de cada predio a plantaciones de viñedos, frutales, olivares y/o árboles análogos.

En el esquema siguiente se muestra un ejemplo de fraccionamiento en predios de 2500 mc pero cabe aclarar que se podrán combinar las dos modalidades, siempre y cuando se mantengan las proporciones de los predios de largo/ancho entre 1 y 1,5.

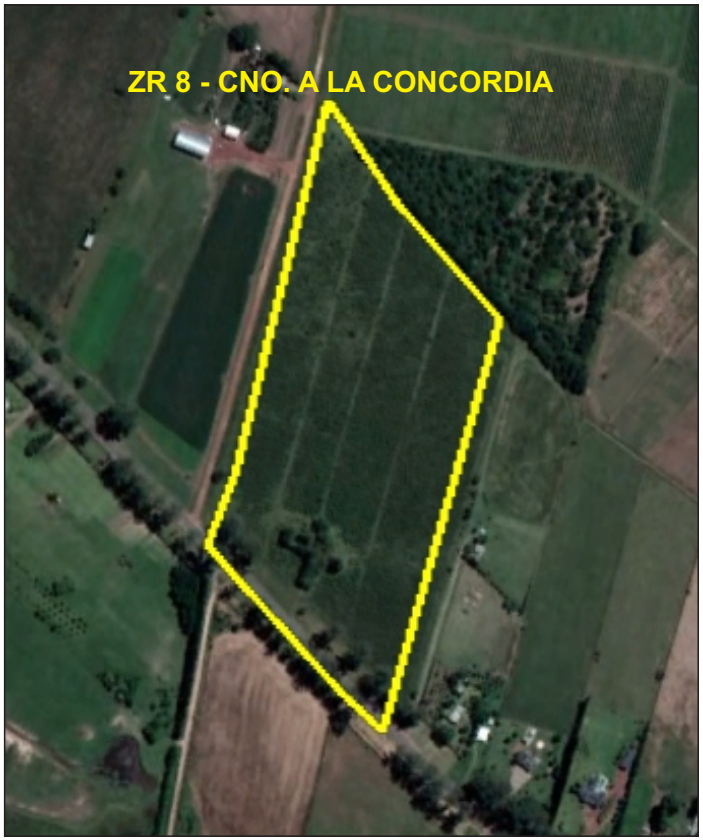


ZR 8 - CNO. A LA CONCORDIA

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 8 - CNO. A LA CONCORDIA
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %.
	F.O.T. Máx.	40 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	9 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	Sobre RUTA 21: 25 m. Sobre calle pública existente: 15 m. Sobre calle pública cedidas: 10 m.
	Lateral	7.5 m. bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

OBSERVACIONES

Es de aplicación lo establecido en el Contrato-Plan.

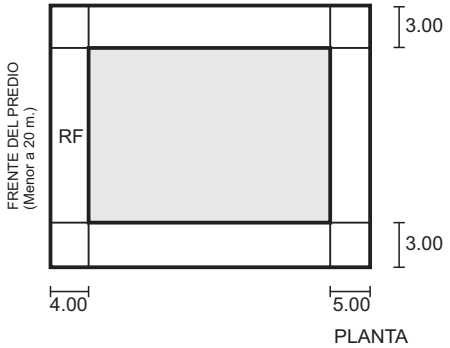
ZR 9 - BARRIO SAN FRANCISCO

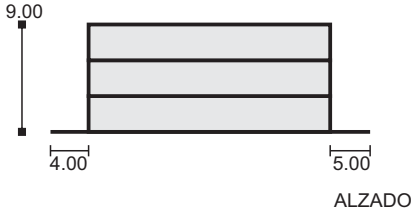
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 9 - BARRIO SAN FRANCISCO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	15 m.
	F.O.S. Máx.	30 %
	F.O.T. Básico	30 %.
	F.O.T. Máx.	30 % Hasta 1 unidad de vivienda
	Altura	9 m. (3 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m.
	Lateral	5 m. bilateral. Para frentes menores de 20 m., 3 m. bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 9 - GRÁFICOS NORMATIVOS





OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de 4.90 m. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

ZR 10 - CNO. DE LOS PEREGRINOS

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos
Y el Art. 38º: Campiña San Roque

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

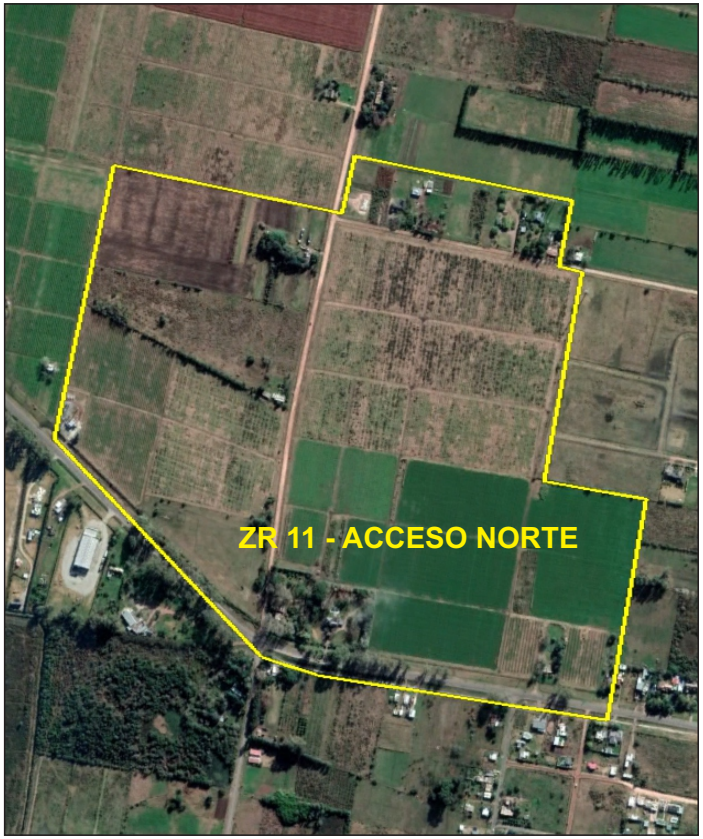
ATRIBUTOS		ZR 10 - CNO. DE LOS PEREGRINOS
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, productivo (huertos y frutales) y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas, productivas (huertos y frutales), residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	30 %
	F.O.T. Básico	30 %.
	F.O.T. Máx.	30 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	9 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	10 m. (25 m. sobre Ruta 21)
	Lateral	5 m. Bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	-
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 11 - ACCESO NORTE

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

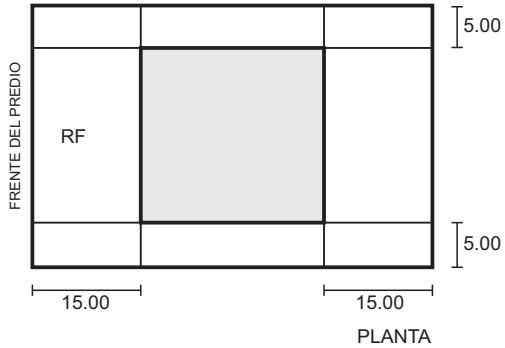
Descripción límites

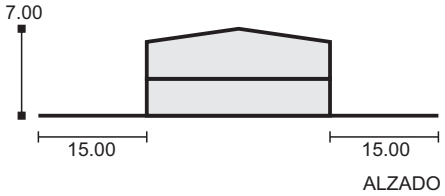
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 11 - ACCESO NORTE
USO DEL SUELO	Autorizados	Turístico, residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	2500 mc.
	Frente	36 m.
	F.O.S. Máx.	15 %
	F.O.T. Básico	10 %.
	F.O.T. Máx.	20 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	15 m. (25 m. sobre Ruta 21)
	Lateral	5 m. bilateral.
	Posterior	15 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 11 - GRÁFICOS NORMATIVOS





ZR 12 - SEGUNDO ENSANCHE

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 12 - SEGUNDO ENSANCHE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	25 %.
	F.O.T. Máx.	50 % Hasta 4 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 50% de su superficie.
	Lateral	3 m. bilateral.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

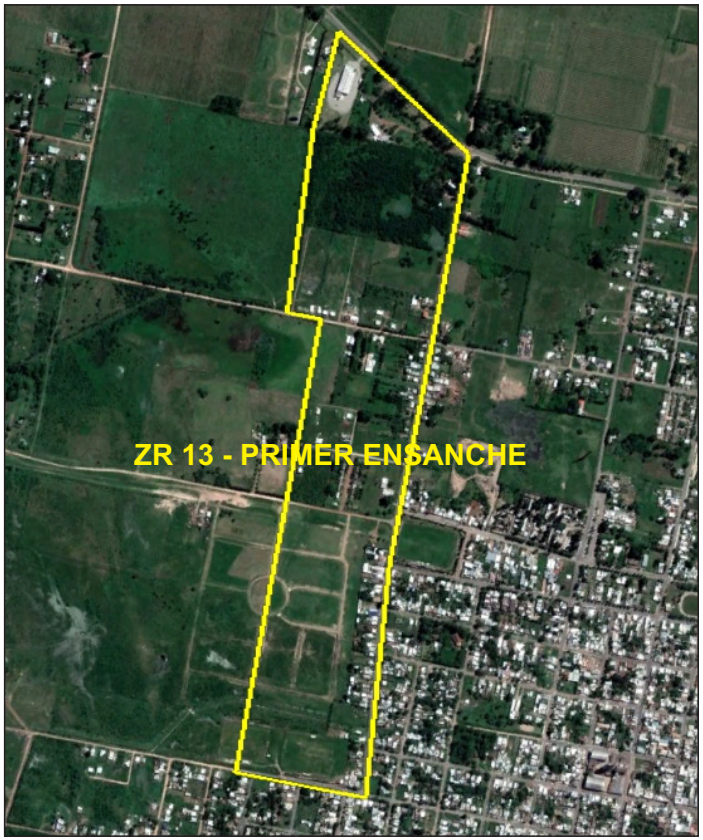
Se contemplan excepciones de mínimos de fraccionamientos existentes.

ZR 13 - PRIMER ENSANCHE

Es de aplicación el Art. 31º: ZDP - Programa de regularización de Asentamiento

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 13 - PRIMER ENSANCHE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	45 %.
	F.O.T. Máx.	60 % Hasta 4 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 50% de su superficie.
	Lateral	Frente entre 12 m. y 15 m.: 3 m. unilateral obligatorio. Frente de 15 m. o más: 3 m. bilateral obligatorio.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

Se contemplan excepciones de mínimos de fraccionamientos existentes.

ZR 14 - SEGUNDO ENSANCHE

Es de aplicación el Art. 33º: ZOP - Plan Especial Crecimiento Urbano Denso Este

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

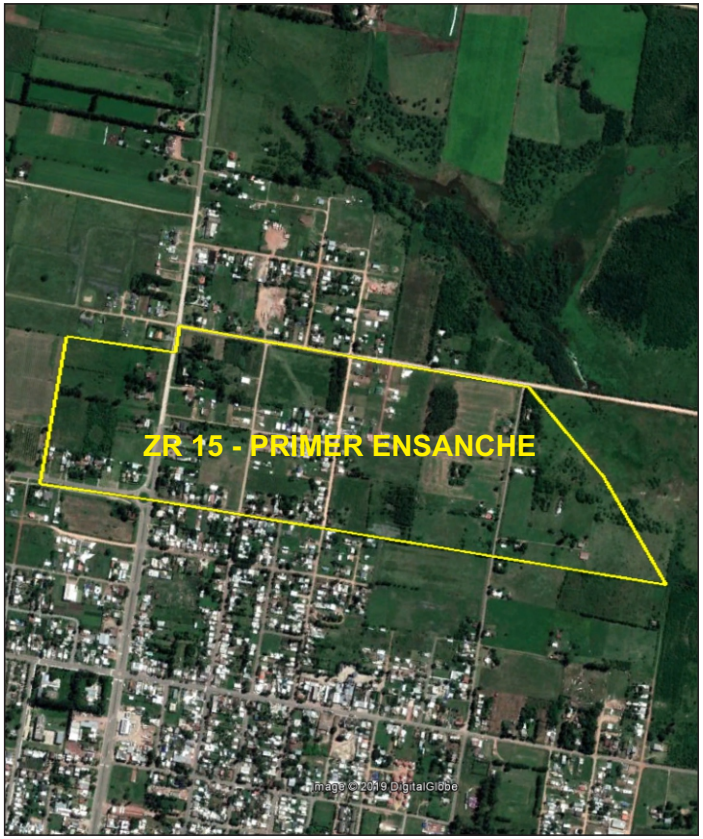
ATRIBUTOS		ZR 14 - SEGUNDO ENSANCHE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	25 %.
	F.O.T. Máx.	50 % Hasta 4 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 60% de su superficie.
	Lateral	3 m. bilateral.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 15 - PRIMER ENSANCHE

Es de aplicación el Art. 33º: ZOP - Plan Especial Crecimiento Urbano Denso Este

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 15- PRIMER ENSANCHE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	45 %.
	F.O.T. Máx.	60 % Hasta 4 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 50% de su superficie.
	Lateral	Unilateral 3 m.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

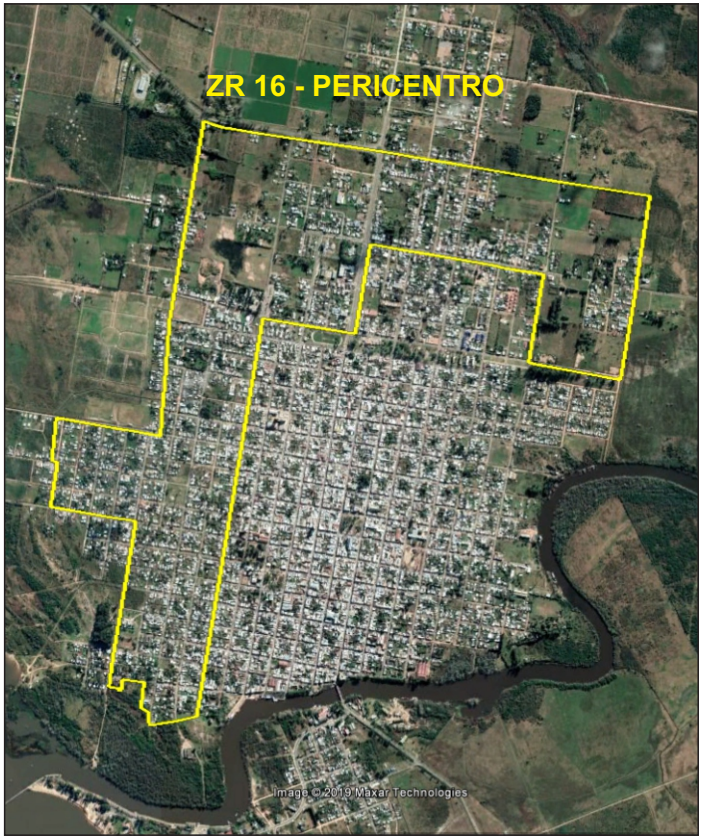
INTENDENCIA DE COLONIA

ZR 16 - PERICENTRO

Es de aplicación el Art. 31º: ZDP - Programa de regularización de Asentamiento,
el Art. 33º: ZOP - Plan Especial Crecimiento Urbano Denso Este,
el Art. 35º: ZDP - PE - Plan Especial Frente Costero de Carmelo,
el Art. 39º: ZPA - Área histórica caracterizada de Carmelo
y el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 16 - PERICENTRO		
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, cultural y hotelería.		
	Autorizados condicionados	Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).		
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.		
PARCELA	Sup. Min.	450 mc.	con Red de Saneamiento 450 mc.	Sobre Av. Italia - c/Red Saneamiento 450 mc.
	Frente	12 m.	12 m.	12 m.
	F.O.S. Máx.	80 %	80 %	80 %
	F.O.T. Básico	70 %	70 %	70 %
	F.O.T. Máx.	80 %	240 %	Sin límite
	Altura	9 m. (3 niveles).	12 m. (4 niveles).	Sin límite
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.		
	Lateral	Bilateral 3 m. a partir de 2º nivel.		
	Posterior	-		
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.		
	Vialidad	-		
	Arbolado	-		
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.		
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.		

OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de 4.90 m. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

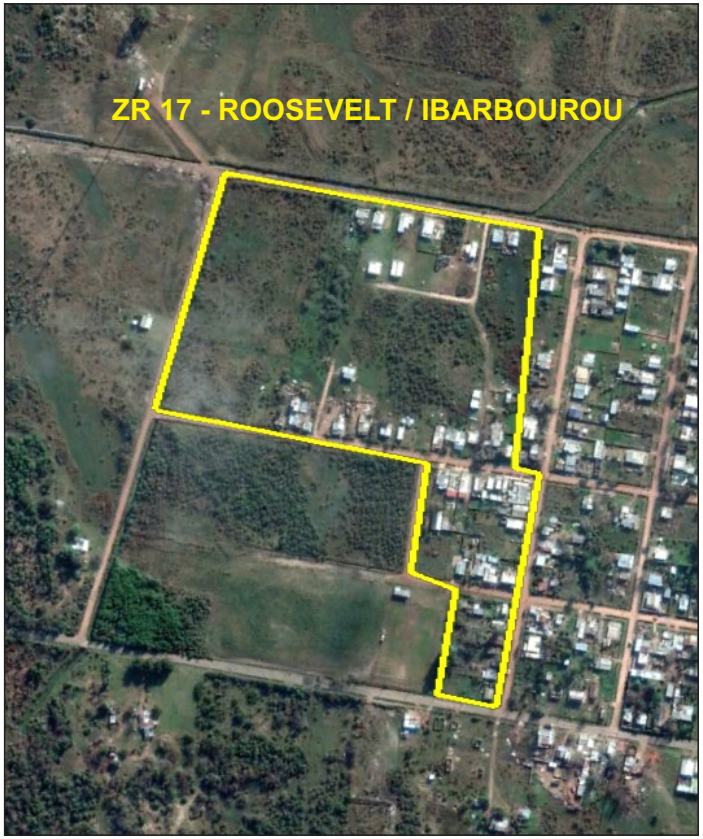
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

INTENDENCIA DE COLONIA

ZR 17 - ROOSEVELT / IBARBOUROU

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 - ROOSEVELT / IBARBOUROU
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	450 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	40 %.
	F.O.T. Máx.	50 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 50% de su superficie.
	Lateral	Frente entre 12 m. y 15 m.: 3 m. unilateral obligatorio. Frente de 15 m. o más: 3 m. bilateral obligatorio.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de 4.90 m. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

INTENDENCIA DE COLONIA

ZR 18 - PRIMER ENSANCHE

Es de aplicación el Art. 35º: ZDP - PE - Plan Especial Frente Costero de Carmelo y el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 18 - PRIMER ENSANCHE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	50 %.
	F.O.T. Máx.	50 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	Frente entre 12 m. y 15 m.: 3 m. unilateral obligatorio. Frente de 15 m. o más: 3 m. bilateral obligatorio.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de 4.90 m. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

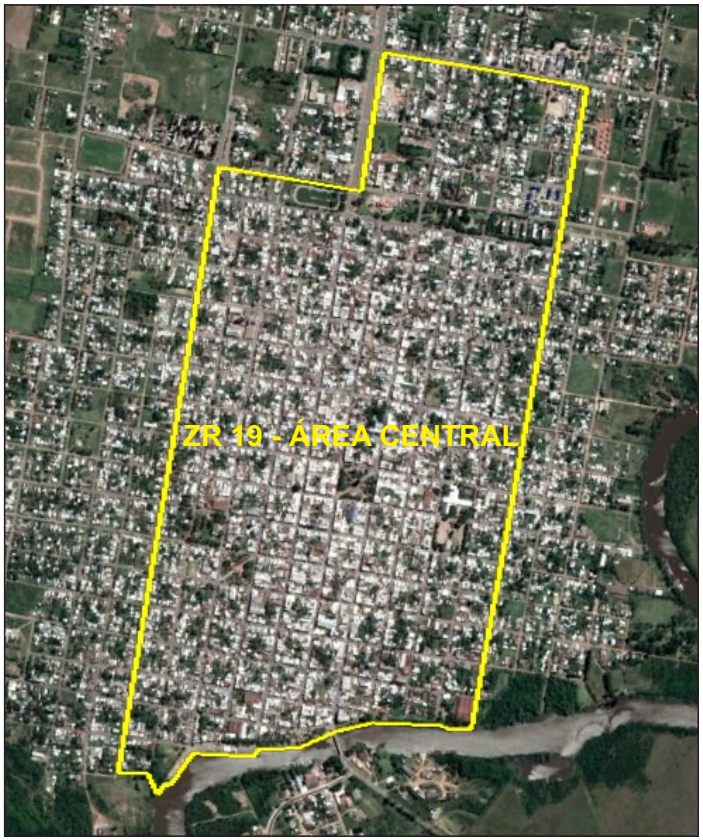
En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

ZR 19 - ÁREA CENTRAL

Es de aplicación el Art. 33º: ZOP - Plan Especial Crecimiento Urbano Denso Este,
el Art. 35º: ZDP - PE - Plan Especial Frente Costero de Carmelo,
el Art. 39º: ZPA - Área histórica caracterizada de Carmelo
y el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

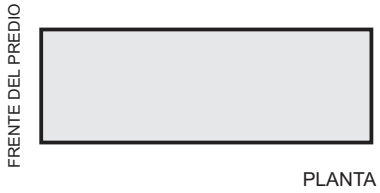
Descripción límites

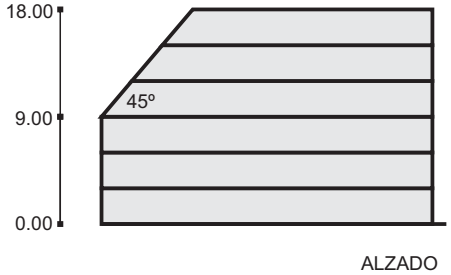
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 19 - ÁREA CENTRAL
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	80 %
	F.O.T. Básico	80 %.
	F.O.T. Máx.	220 %
	Altura	9 m. (3 niveles). Galibo a 45º a partir del 4º nivel hasta 18 m. (6 niveles)
RETIROS	Frontal	Alineación frontal a la línea de propiedad, conformando la totalidad de la misma.
	Lateral	-
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 19 - GRÁFICOS NORMATIVOS





OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de 4.90 m. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

ZR 20 - ÁREA CENTRAL SOBRE A° LAS VACAS

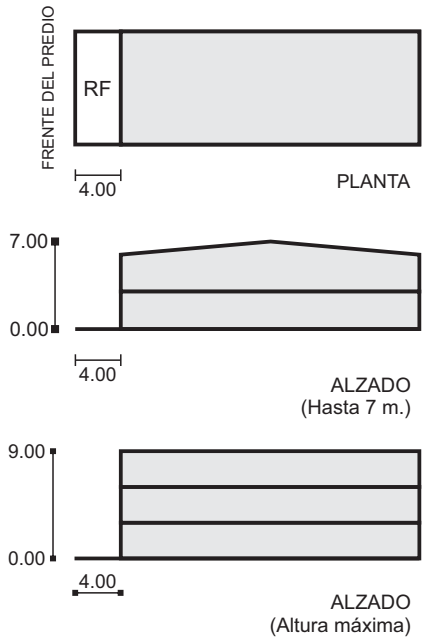
Es de aplicación el Art. 33º: ZOP - Plan Especial Crecimiento Urbano Denso Este y el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 20 - ÁREA CENTRAL SOBRE A° LAS VACAS	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	10 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	50 %	50 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	50 %.	50 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	50 % Hasta 2 unidades de vivienda	150 % (con red de saneamiento) Hasta 6 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 30% de su superficie.	
	Lateral	-	
	Posterior	-	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	-	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.	

ZR 20 - GRÁFICOS NORMATIVOS



OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de inundación. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

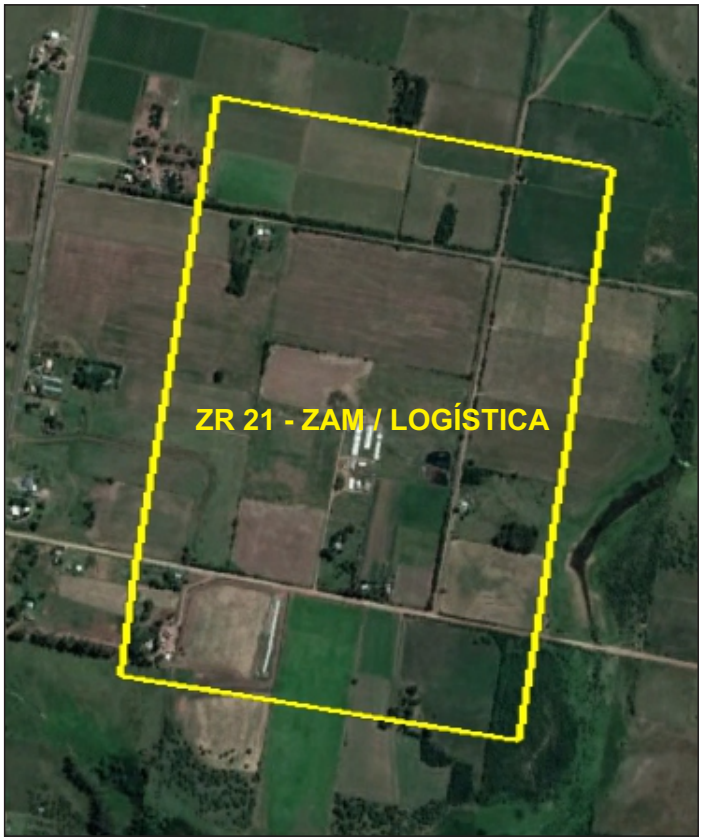
En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

ZR 21 - ZAM / LOGÍSTICA

Es de aplicación el Art. 42º: ZAM - Logística

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 21 - ZAM / LOGÍSTICA
USO DEL SUELO	Autorizados	Actividades logísticas
	Autorizados condicionados	Por el Art. 44º del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Carmelo y su Área de Influencia.
	Prohibidos	Uso residencial, turístico y todo otro incompatible con las actividades logísticas.
PARCELA	Sup. Min.	10.000 mc.
	Frente	70 m.
	F.O.S. Máx.	50 % F.O.S. Permeable: 30 %
	F.O.T. Básico	50 %
	F.O.T. Máx.	100 %
	Altura	12 m. (4 niveles).
RETIROS	Frontal	15 m. Se permitirá construir en el retiro frontal locales de actividades accesorias (balanza, caseta de seguridad, oficina de control)
	Lateral	10 m.
	Posterior	10 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		-
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

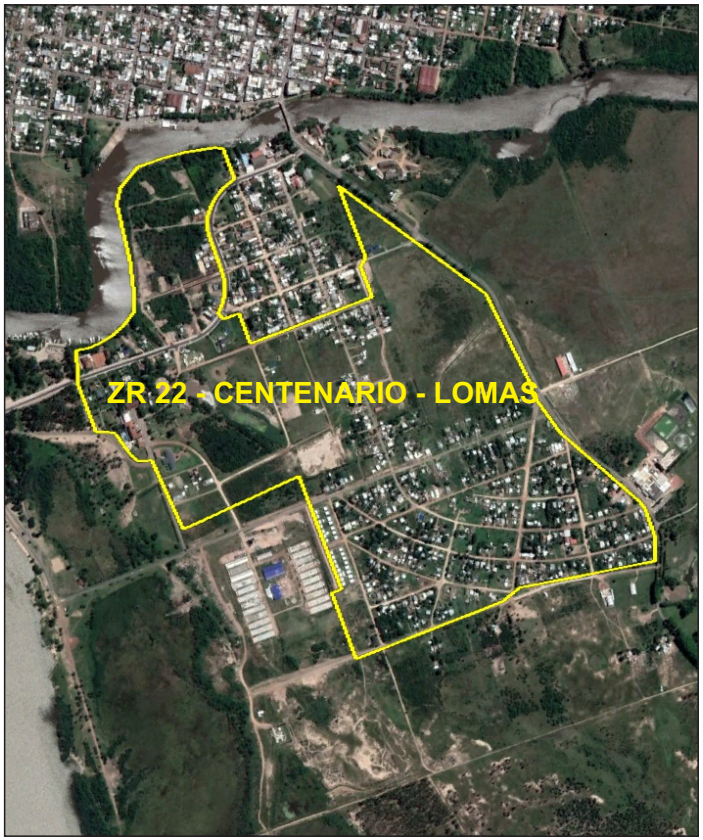
INTENDENCIA DE COLONIA

ZR 22 - CENTENARIO - LOMAS

Es de aplicación Art. 36º: ZDP - Plan Especial Crecimiento de Carmelo Sur y el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas.

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 22 - CENTENARIO - LOMAS
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	40 %.
	F.O.T. Máx.	60 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	Frente entre 12 m. y 15 m.: 3 m. unilateral obligatorio. Frente de 15 m. o más: 3 m. bilateral obligatorio.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de 4.90 m. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

ZR 23 - CENTENARIO - PUENTE

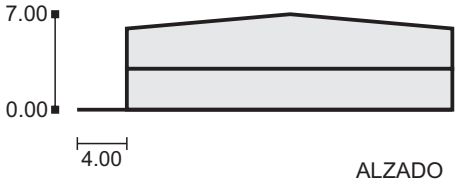
Es de aplicación el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 23 - CENTENARIO - PUENTE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	80 %
	F.O.T. Básico	70 %.
	F.O.T. Máx.	80 %
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. (Retiro opcional sobre Manuel Belgrano). Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	-
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 23 - GRÁFICOS NORMATIVOS



OBSERVACIONES

Queda prohibido el fraccionamiento en todas sus modalidades de propiedad y la construcción y creación de nuevas unidades de vivienda en los predios que se encuentren total o parcialmente por debajo de la cota de inundación. Cualquier nueva actividad, construcción o instalación que se pretenda implantar en dichos predios será condicionada y, en su caso, prohibida, en función de la evaluación de las oficinas técnicas competentes.

En las construcciones preexistentes, la Intendencia, a través del Municipio de Carmelo, promoverá la adecuación y mejora de las instalaciones y construcciones a los efectos de minimizar los impactos negativos de eventuales inundaciones.

ZR 24 - CREC. CARMELO SUR

Es de aplicación Art. 36º: ZDP - Plan Especial Crecimiento de Carmelo Sur.

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

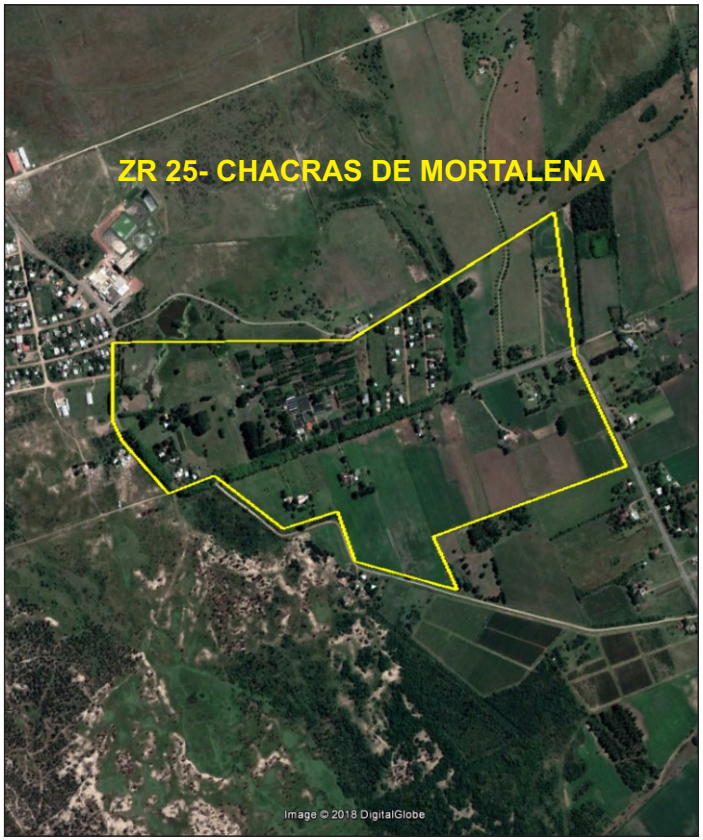
ATRIBUTOS		ZR 24 - CREC. CARMELO SUR
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercial, cultural, educativo y de servicios, sin ocasionar molestia a la actividad residencial. Todo proyecto deberá conformar una unidad arquitectónica y urbanística.
	Autorizados condicionados	Aquellos que requieran de un Estudio de Impacto. (Art. 17º Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	El fraccionamiento, construcciones y urbanización de esta zona, está condicionado a la elaboración del Plan Especial "Crecimiento Carmelo Sur," según lo establecido en el numeral 10 del Art. 22º del presente Plan, en especial: - La expansión, por etapas formalmente completas, de un tramo de ciudad en las tierras altas linderas al tejido urbano sur de Carmelo, con todas las dotaciones de servicios, comercios, redes de infraestructuras, espacios públicos de calidad que ambienten un tejido socioculturalmente integrado, de densidades media y alta, con un amplio abanico de tipos de vivienda. - La incorporación, en la primera etapa de planificación, de los predios de la Intendencia, los predios linderos al barrio Centenario-Lomas y los predios rurales colindantes. - Modalidad y etapas de avance de la urbanización y de las infraestructuras. - Ecuación económica del conjunto de las operaciones con una matriz de reparto de cargas y beneficios de todo el ámbito del Plan especial.
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
	Altura	
RETIROS	Frontal	
	Lateral	
	Posterior	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 25 - CHACRAS DE MORTALENA

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos, el Art. 37º: ZPA - Acceso Sur Paisaje Agrario y el Art. 40º: ZPA - Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 25 - CHACRAS DE MORTALENA
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 200 mc., cultural, hotelería, agricultura, agro y eco turismo.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	10.000 mc.
	Frente	70 m.
	F.O.S. Máx.	5 %
	F.O.T. Básico	5 %.
	F.O.T. Máx.	10 % 3 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	25 m.
	Lateral	10 m. bilateral.
	Posterior	20 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan. Los galpones deberán tener un retiro mínimo de 40 m.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

Se contemplan excepciones de mínimos de fraccionamientos existentes.

ZR 26 - LAS PERDICES

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

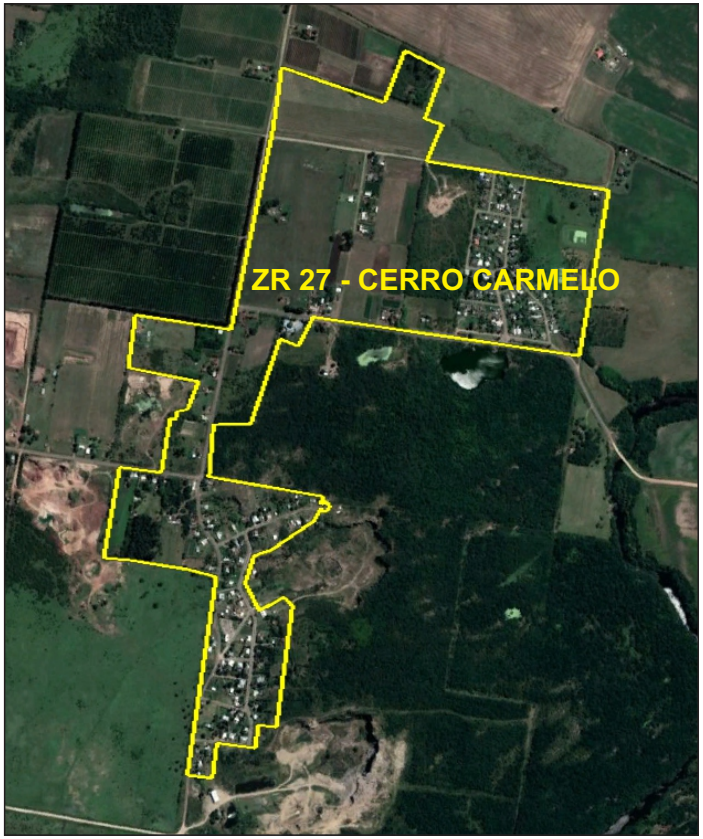
ATRIBUTOS		ZR 26 - LAS PERDICES
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	10.000 mc.
	Frente	50 m.
	F.O.S. Máx.	5 %.
	F.O.T. Básico	3 %.
	F.O.T. Máx.	8 %.
	Altura	9 m. (3 niveles)
RETIROS	Frontal	10 m.
	Lateral	5 m. bilateral.
	Posterior	5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 27 - CERRO CARMELO

Es de aplicación el Art. 32º: PE - Plan Especial El Cerro de Carmelo, y el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos.

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 27 - CERRO CARMELO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 200 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios de abastecimiento cotidianos cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	50 %.
	F.O.T. Máx.	50 %
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. Enjardinado en un mínimo de un 60% de su superficie.
	Lateral	Frente entre 12 m. y 15 m.: 3 m. unilateral obligatorio. Frente de 15 m. o más: 3 m. bilateral obligatorio.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 28 - JUAN GONZÁLEZ

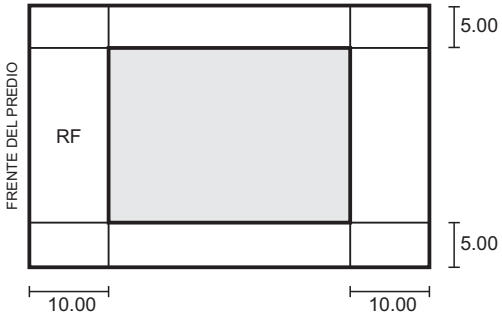
Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

Descripción límites

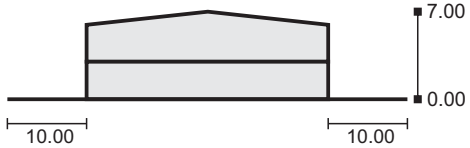
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

ATRIBUTOS		ZR 28 - JUAN GONZÁLEZ
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Se requiere evaluación de impacto.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	15 %
	F.O.T. Básico	15 %.
	F.O.T. Máx.	20 % Hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles)
RETIROS	Frontal	10 m.
	Lateral	5 m. bilateral.
	Posterior	10 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 28 - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLANTA



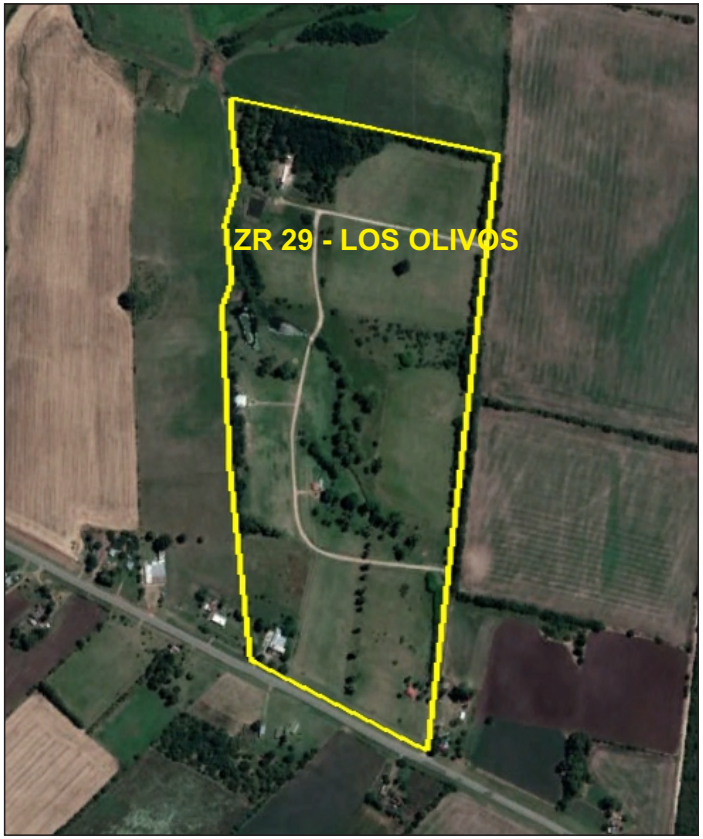
ALZADO

ZR 29 - LOS OLIVOS

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 29 - LOS OLIVOS
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios no cotidianos de venta directa de productos de alta gama cuya superficie supere los 200 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97).
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes. Se prohíben actividades que no sean turísticas o residenciales y las incompatibles.
PARCELA	Sup. Min.	10.000 mc.
	Frente	50 m.
	F.O.S. Máx.	5 %.
	F.O.T. Básico	3 %.
	F.O.T. Máx.	8 %.
	Altura	9 m. (3 niveles)
RETIROS	Frontal	6 m.
	Lateral	6 m. bilateral.
	Posterior	6 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		Según legislación Departamental vigente.

ZR 30 - PERIURBANO NORTE - COLONIA ESTRELLA

Es de aplicación el Art. 30º: ZDP - Zona de Promoción de Emprendimientos Mixtos inmobiliarios - turísticos - productivos y el Art. 38º: Campiña San Roque.

ATRIBUTOS

Zona Suelo Categoría
Suburbana Residencial

Sup. Min.	1 há.
Frente	70 m.
F.O.S. Máx.	10 %
F.O.T. Básico	5 %
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	15 m.
Retiro Lateral	20 m.
Retiro Posterior	30 m.

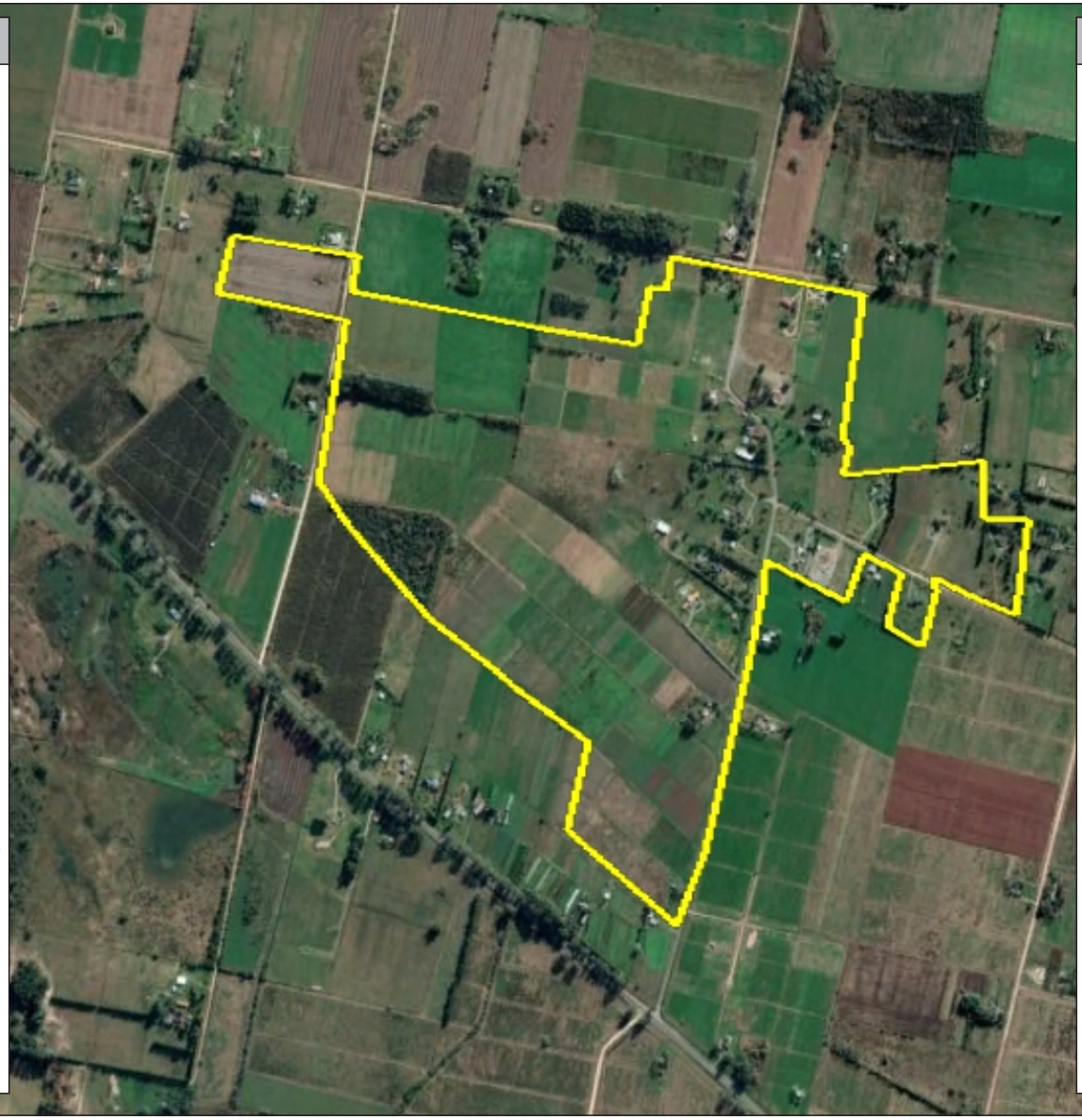
Luego de fraccionar en 1 há, se prohíbe el fraccionamiento cualquiera sea su régimen de propiedad.

Máximo 2 unidades de alojamiento residencial permanente.

Para emprendimientos turísticos complementarios, se habilitarán cantidades mayores acorde a cada tipo y categoría, condicionado a una adecuada disposición y tratamiento de los líquidos cloacales.

Se respetarán las actividades rurales preexistentes.

USOS PERMITIDOS:
Residencial temporal y permanente.
Turísticos (Posadas, hosterías establecimientos gastronómicos y similares).
Actividades de huerta o rurales familiares complementarias a la actividad residencial.



ATRIBUTOS (CONT.)

USOS PROHIBIDOS:

Todo tipo de urbanización que no sea respetuosa del paisaje agrario de Colonia Estrella, servicios públicos de enseñanza, salud, seguridad, etc., industrias, generadores eólicos, usos logísticos, barracas de construcción, cementerios, silos, minería, disposición final de residuos, antenas de más de 15 metros de altura y toda actividad cuya simple presencia o funcionamiento genere impactos negativos sobre la calidad del paisaje agrario y del desarrollo sostenible de las actividades propiamente agropecuarias.

Quedan condicionadas las actividades turísticas que deberán integrarse al paisaje agrario, debiendo preceptivamente presentar un estudio de impacto según lo establecido en el artículo 17º del decreto 126/97. Las oficinas de arquitectura y de planificación de la Intendencia controlarán la calidad de diseño de las construcciones e instalaciones en la zona, en especial de las visibles desde la ruta 21 y de los caminos vecinales, condicionando la aprobación de los respectivos permisos de construcción y de funcionamiento al logro de dicha calidad. Se ejercerá la policía territorial de oficio para revertir toda situación de deterioro del paisaje tal como el depósito al aire libre de chatarra, deshechos, lagunas de oxidación, vertederos, acopios de materiales a granel, camiones, u otros usos de los retiros frontales y laterales que se estimen inconvenientes.

Se respetarán las actividades rurales preexistentes, siendo de aplicación lo previsto en el art. 67 del texto normativo que dispone: “SOLUCIONES DE CONVIVENCIA DE EMPRENDIMIENTO.” Todo nuevo emprendimiento o transformación territorial deberá dar solución duradera y pacífica a la convivencia con las actividades de los predios circunvecinos en un todo de acuerdo con la normativa vigente y aplicable.

La identificación de los eventuales conflictos y principales impactos en el entorno y las propuestas de solución de los mismos, debe acompañar los documentos de presentación del emprendimiento ante la Intendencia; en especial, será exigible la solución de al menos a seis problemáticas: amortiguaciones vinculadas al uso de agroquímicos, tránsito y transporte, y manejo del agua en sus diferentes aspectos, ruidos molestos, olores e impacto estético paisajístico.

SUELO CATEGORÍA RURAL EN COLONIA ESTRELLA - Pautas específicas

a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas. Se admitirán fusiones de padrones preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor de 5 hectáreas.

b) Área máxima edificable (AME) = 1.500 m2 para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m2 para los usos complementarios, ambos computados en planta baja.

c) Altura máxima de edificación en residencia = 7 metros. Se admite hasta Planta Baja y un (1) Nivel.

d) Altura máxima de edificación en equipamientos productivos o comunitarios = 14.00 metros.

e) Retiro frontal a un camino público = 15 metros

f) Retiro frontal a la Ruta 21 y la Ruta 97 = 25 metros

g) Retiros laterales 20 metros.

h) Retiro Posterior = 30.00 metros

i) Frente mínimo de la parcela = 100 metros

j) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3, salvo en caso de Hosterías y Posadas de Campo en que ese número se libera, debiéndose cumplir con una adecuada disposición de los líquidos cloacales.

Usos permitidos.- Se permitirán los siguientes usos:

a) Actividades agrícolas y ganaderas.

b) Residencia permanente de los pobladores locales.

c) Actividades rurales complementarias de depósito y procesamiento agro alimentario (como bodegas), galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo, todas ellas de pequeño porte.

d) Equipamientos públicos y comunitarios de pequeña escala propios del medio rural y de las organizaciones territoriales de las colonias agrícolas, como entre otros, instituciones asociativas, educativas y religiosas, locales de seguridad pública, etc.

Usos condicionados.- Se admitirán los siguientes usos sí son complementarios a otras actividades productivas rurales en el mismo predio, como:

a) Restaurante de Campo y comercio rural.

b) Hostería y posada rural

c) Instalaciones deportivas ecuestres que no afecten más del 20% de la superficie del predio

d) Frontones de pelota vasca

También se admitirán actividades extractivas preexistentes a la presente norma condicionadas a estar autorizadas por la DINAMIGE (Dirección Nacional de Minería y Geología) y a tener habilitación comercial de la Intendencia Departamental de Colonia.

La aplicación de productos fitosanitarios se condicionará a las normas nacionales en la materia (MGAP), refrendadas en el Decreto de la Junta Departamental de Colonia N° 036 / 13, art. 23, lit. d), de fecha 2 de octubre del 2013.

Usos no permitidos.- Entre otros usos no permitidos en la Zona Colonia Estrella, en concordancia, se encuentran los siguientes:

a) Acopio permanente, no doméstico e intenso de materiales de construcción.

b) Feedlots

c) Carreras y picadas vehiculares motorizadas, sea dentro de predios privados, sea en caminos departamentales.

d) Plantas de Sillos de gran porte.

Obligatoriedad de los Permisos de Construcción. Remisión.- En todos los predios de Colonia Estrella clasificados como Suelo Categoría Rural Productivo, las futuras edificaciones y usos deberán tramitar su Viabilidad Urbanística y Permisos de Construcción