

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA

ZUR 3 - BARRIO JARDIN BOTNIA

ATRIBUTOS	Limites Arroyo Laureles hasta calle Intrucciones - Limite Padrón Nº 1984 y 4794 - Cº Batlle y Ordoñez- Limites padrones Nº 5386, 5385, 5836, 5835, 5834 - Cº Monseñor Stigliani - Rambla Dr. Andres Montaña hasta Arroyo Laureles.	
USOS DE SUELO	Autorizados	Usos Mixtos. Residencial. Comercial hasta 300m2, deportivos, recreativos, culturales y Educativos.
	Temporales	Ferias, bailes, festivales, entre otros serán estudiados por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Planificación y Urbanística.
	Prohibidos	Actividades declaradas fuera de ordenamiento dispuesta artículo Nº 46 del Decreto 222/013.
Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.		
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		450 m2
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	12 metros
F.O.S. MAXIMO		40%
ALTURA EN EL LOTE		Máximo 12m, medidos desde el punto más alto de la calzada
RETIROS NON EDIFICANDI	Retiro Frontal	Obligatorio. Mínimo de 4 metros
	Retiro Lateral	Obligatorio. Unilateral de 3 metros, en un largo no menor al 60% de la longitud del predio.
	En zona de retiro frontal, sobre la calle como en las divisorias, se delimitará con cerramientos permeables o traslucidos o con cercos verdes de no más de 0.80mts de altura. Los predios deberán encarar el cerramiento divisorio con cercos verdes, verjas o tejido artístico. En el resto del predio se permitirán la construcción de muros de ladrillos de 2 metros de altura en su divisoria.-	
	Cuando se trate de un solar o predio en esquina, se exigirá como retiro frontal obligatorio, que uno de estos lados sea considerado como el "frentista", dicha tolerancia o excepción se estudiará en cada caso y la misma será autorizada si se considera pertinente.	

		Se deberá de respetar la alineación al vecino contiguo, de ser este menor a 3m, como acordamiento en horizontal en un ancho no mayor a 3 m.
ARQUITECTURA		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los límites del predio: con muros en chapa, cartón, material de descarte y cubiertas quinchadas.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante combinado con espacios o áreas verdes.
	Arbolado	Obligatorio, registrá el "Plan de Gestión del Arbolado Público"- "Directrices Departamentales" Decreto 293/014 y Ordenanza 144/003 para el Departamento de Río Negro. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas competentes.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a viviendas colectivas. Se deberá proyectar uno por cada dos unidades de vivienda.
		Se evaluará la obligatoriedad para actividades comerciales de grandes superficies, considerando destino, ubicación y demanda entre otros. Serán estudiados previo a las autorizaciones correspondientes por la Dirección de Planificación en conjunto con UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda.
ESPECIFICIDAD		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no habiendo sido incorporadas en el artículo N° 46 del Decreto 222/013, serán declaradas como fuera de ordenamiento según artículo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
		Dicha zona reglamentada deberá dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Protección Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

		<p>Se evaluará, por la Dirección Gral. de Ordenamiento Territorial y Arquitectura para las preexistencias tales como remodelación, reformas, ampliaciones entre otras, el no cumplimiento de una de las exigencias para dicha zona.</p>
--	--	---