

ATRIBUTOS	Limite: Calles Alzaibar y su continuación hasta Ruta Puente Puerto - Ruta Puente Puerto - Camino La Feria - Vía Férrea - Calle Alzaibar.			
USOS DE SUELO	Autorizados	Usos Mixtos. Residencial. Comerciales. (hasta 300m2) Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas. (gastronómicos, financiero, administrativos), deportivos, culturales, religiosos y similares		
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programa Nacionales, Departamentales y Paraestatales).		
		En la zona del corredor logístico, en plano adjunto, talleres mecánico, gomerías, estaciones de servicio, automotoras, tinglados, galpones, depósitos, barracas, talleres y Estacionamiento de omnibus, depositos de chatarra, materiales en desiusos, entre otros.		
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 300m y menores a 500m (Ley 17.183, Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de articulos alimenticios y de uso domestico del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657 del 17 de Julio de 2003).		
		Servicios tales como: talleres mecánicos, gomerías, estaciones de servicios, automotoras, tinglados, galpones, depositos, carpinterías y barracas.		
	Temporales	Ferias, bailes, festivales, entre otros serán estudiados y definidos por la Dirección Gral. de Ordenamiento Territorial y Arquitectura		
Prohibidos	Actividades declaradas fuera de ordenamiento dispuesta artículo N° 46 del Decreto 222/013.			
	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) , para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.			
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE	300m2			
	200 m2 para Programas Públicos de Viviendas de Interes Social aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008.			
FORMA DEL LOTE	Zona Corredor Logistico	45 Metros de frente con tolerancia para 2 de las fracciones como máximo del 10% de las dimensiones.		
		El ancho del corredor logístico no podra superar los 200 metros		
	Resto Zona	9 metros con tolerancia para 2 de las fracciones del 5% de las dimensiones del frente.		
		9 metros con tolerancia como máximo del 5% de las dimensiones del frente para Programa Público de Vivienda de Interes Social.		
F.O.S.	Residencial	60%.		
	Act. Comerciales	100%		
	Zona Corredor Logistico	15%		
ALTURA EN EL LOTE	General	Máximo 12m, medidos desde el punto más alto de la calzada		
	Zona Corredor Logistico	Máximo 12m, medidos desde el punto más alto de la calzada		
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	No será obligatoria		
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.		
	Retiros Frontal	Zona Residencial	Obligatorio en los predio frentista a Avda. José Gervasio Artigas de 4 metros hasta calle Zapican.	
			Obligatorio en los predio frentista a Camino La Feria de 3 metros.	
		No será obligatorio en el resto de la zona, en caso de constituir retiro frontal, el mismo sera de 3 m. mínimo.		
		Zona Corredor Logistico	Predio Frentista a Ruta Puente Puerto retiro obligatorio 40 m incluida calle colector de 17 metros, Ver Esquema Corredor Logistico.	
	Predio Frentista a Camino La Feria retiro obligatorio mínimo10m			
	Retiros Lateral y	Zona Residencial	No será obligatorio	
Zona Corredor Logistico		Seran obligatorios retiros bilaterales de 3 metros		
	Seran obligatorio retiros posterior de 10 metros caracterizada como zona de amortiguación.			

	posterior	<p>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.</p> <p>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.</p>
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		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/o combustibles y cubiertas quinchadas.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante combinado con espacios o áreas verdes.
	Arbolado	Obligatorio, registrará 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 IDRN.
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 la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza específica de ocupación de acera con toldos.
		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.
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		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.
		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.
		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.