

**FICHA NORMATIVA DE ZONA URBANA REGULADA**

FICHA NORMATIVA DE ZONA URBANA REGULADA		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residencial
	<b>Autorizados condicionados</b>	Actividades comerciales hasta 300m <sup>2</sup> , turísticas, culturales, recreativos y deportivas compatibles con la residencia.
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico.
		Discotecas, pubs, hoteles de alta rotatividad
		Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización.
<b>SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE</b>		750m <sup>2</sup> , tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de dos viviendas por área mínima de lote.
<b>FORMA DEL LOTE</b>	<b>Frente mínimo</b>	15m
<b>F.O.S.</b>		40%
<b>ALTURA EN EL LOTE</b>		Hasta dos niveles de altura con un máximo permitido de 7 metros.
RETIROS	<b>Retiros Frontales</b>	Será obligatorio de 4 metros.
		Se admiten en este retiro, cercos verdes o muretes de 1 metro de altura, que podrá prolongarse hasta 1,80 metros de altura total con verjas o tejido artístico.
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio. Retiro bilateral de 3 metros para solares de frente mayores a 15 metros y unilaterales para solares existentes con frente menor de 15 metros.
		En las divisoria de retiros laterales se permitirán cercos o muros decorativos de hasta 1.50 metros de altura.
<b>Retiro posterior</b>	En el retiro lateral se permitirán porches cubiertos.	
		En las zonas de retiro posterior podrán hacerse construcciones no habitables de una superficie máxima de 30mc. Tales como depósitos, galpones, barbacoas, garajes.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Acorde con la paisajística 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. Cualquier sistema constructivo que salga de las normas corrientes, deberá recibir aprobación previa de la Intendencia de Río Negro.
ESPACIO PÚBLICO	<b>Aceras</b>	Serán de césped con pendiente de 2.5%.
		En caso de que se construyan aceras pavimentadas, estas serán de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5%.
		Las entradas vehiculares podrán ser pavimentada respetarán la pendiente de 2.5%.
	<b>Calles</b>	No pavimentada.
<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
ESPECIFICIDADES		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Las autorizaciones condicionadas, requerirán informe técnico previo de la Unidad de Gestión Territorial, ó en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo.
		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.

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "A"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "A"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residenciales, educativas, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 (establecimientos comerciales de grandes superficies).
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico, hoteles de alta rotatividad. En general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE		750m <sup>2</sup> , tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.
FORMA DEL LOTE	<b>Frente mínimo</b>	15m
F.O.S.		40%
F.O.S. VERDE		40%
ALTURA EN EL LOTE		Altura máxima de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
RETIROS	<b>Retiros frontales</b>	Frentista a calles internas de 7m  <i>En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro "non edificandi" de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente. En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental. Dicha calle se conectará a la Ruta Nacional N° 2, por el actual acceso sur al Centro Poblado Los Arrayanes y por el camino " de tropas " en rehabilitación, sujeto a coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.</i>
		<i>Predios frentistas a caminos de acceso (este y norte), y "camino de tropas": junto a los caminos de acceso Este y Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación, se deberá de respetar un retiro "non edificandi" de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo.</i>
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio retiro lateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
ESPACIO PÚBLICO	<b>Calles</b>	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	<b>Aceras</b>	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.

<b>ESPECIFICIDADES</b>		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m <sup>2</sup> .
		En la apertura de calles ubicadas entre límite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se registrarán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.
		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.

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "B"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "B"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Deportivas, turísticas, recreativas y culturales.
	<b>Prohibidos</b>	Actividad comercial, industrial, logística, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE		1 há, tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad edilicia por lote.
FORMA DEL LOTE	<b>Frente mínimo</b>	30m
F.O.S.		10%
F.O.S. VERDE		90%
ALTURA EN EL LOTE		Altura máxima de 6 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
RETIROS	<b>Retiros frontales</b>	Será obligatorio de 15 metros.
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio retiro bilateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites del predio, quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
ESPACIO PÚBLICO	<b>Aceras</b>	Serán de césped con pendiente de 2.5%.
		En caso de que se construyan aceras pavimentadas, estas serán de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5%.
		Las entradas vehiculares podrán ser pavimentada respetarán la pendiente de 2.5%.
	<b>Calles</b>	No pavimentada.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
ESPECIFICIDADES		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Las autorizaciones condicionadas, requerirán informe técnico previo de la Unidad de Gestión Territorial, ó en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo.
		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.

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "C"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "C"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residenciales, educativas, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 (establecimientos comerciales de grandes superficies).
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico, hoteles de alta rotatividad. En general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva
<b>SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE</b>		750m <sup>2</sup> , tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.
<b>FORMA DEL LOTE</b>	<b>Frente mínimo</b>	15m
<b>F.O.S.</b>		40%
<b>F.O.S. VERDE</b>		40%
<b>ALTURA EN EL LOTE</b>		Altura máxima de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
<b>RETIROS</b>	<b>Retiros frontales</b>	Frentista a calles internas de 7m  Predios frentistas al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación y las Líneas de alta Tensión, se deberá de respetar un retiro "non edificandi" de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según gráfico Anexo N° Plano N°13.
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio retiro lateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>Calles</b>	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	<b>Aceras</b>	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
<b>ESPECIFICIDADES</b>		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m <sup>2</sup> .
		En la apertura de calles ubicadas entre límite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se registrarán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.
		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.

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "D"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "D"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residenciales, educativas, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 (establecimientos comerciales de grandes superficies).
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico, hoteles de alta rotatividad. En general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE		1500m <sup>2</sup> , tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.
FORMA DEL LOTE	<b>Frente mínimo</b>	20m
F.O.S.		40%
F.O.S. VERDE		60%
ALTURA EN EL LOTE		Altura máxima de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
RETIROS	<b>Retiros frontales</b>	Frentista a calles internas de 7m  Predios frentistas al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación, se deberá de respetar un retiro "non edificandi" de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según gráfico Anexo N°1 Plano N°13.
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio retiro bilateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
ESPACIO PÚBLICO	<b>Calles</b>	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	<b>Aceras</b>	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
ESPECIFICIDADES		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m <sup>2</sup> .
		En la apertura de calles ubicadas entre límite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se registrarán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.
		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.

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "E"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "E"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residenciales, educativas, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 (establecimientos comerciales de grandes superficies).
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico, hoteles de alta rotatividad. En general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE		2000m <sup>2</sup> , tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.
FORMA DEL LOTE	<b>Frente mínimo</b>	30m
F.O.S.		40%
F.O.S. VERDE		60%
ALTURA EN EL LOTE		Altura máxima de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
RETIROS	<b>Retiros frontales</b>	Frentista a calles internas de 7m
		En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro "non edificandi" de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente. En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.
		Predios frentistas al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación y las Líneas de alta Tensión, se deberá de respetar un retiro "non edificandi" de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según gráfico Anexo N°1 Plano N°13
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio retiro bilateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
ESPACIO PÚBLICO	<b>Calles</b>	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	<b>Aceras</b>	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.

<b>ESPECIFICIDADES</b>		En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m <sup>2</sup> .
		En la apertura de calles ubicadas entre límite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se registrarán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.
		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.

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "F"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "F"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residenciales, educativas, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 (establecimientos comerciales de grandes superficies).
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico, hoteles de alta rotatividad. En general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva
<b>SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE</b>		2000m <sup>2</sup> , tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.
<b>FORMA DEL LOTE</b>	<b>Frente mínimo</b>	30m
<b>F.O.S.</b>		40%
<b>F.O.S. VERDE</b>		50%
<b>ALTURA EN EL LOTE</b>		Altura máxima de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
<b>RETIROS</b>	<b>Retiros frontales</b>	Frentista a calles internas de 7m
		En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro "non edificandi" de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente. En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.
	<b>Retiros laterales</b>	Predios frentistas a vía férrea: Se deberá cumplir con los retiros y demás condicionantes según las disposiciones Nacionales vigentes. Será obligatorio retiro bilateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>Calles</b>	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	<b>Aceras</b>	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general. En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m <sup>2</sup> .

<b>ESPECIFICIDADES</b>		<p>En la apertura de calles ubicadas entre limite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se regirán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.</p>
		<p>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>

**FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "G"**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA "G"		
ATRIBUTOS		
USOS DEL SUELO	<b>Autorizados</b>	Residenciales, educativas, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 (establecimientos comerciales de grandes superficies).
	<b>Prohibidos</b>	Actividades Industriales, acopio y logístico, hoteles de alta rotatividad. En general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE		1 há, tolerancia de 10% del área para dos de los solares a crear, 20% para uno de los solares a crear. No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.
FORMA DEL LOTE	<b>Frente mínimo</b>	30m
F.O.S.		40%
F.O.S. VERDE		50%
ALTURA EN EL LOTE		Altura máxima de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.
RETIROS	<b>Retiros frontales</b>	Frentista a calles internas de 7m
		En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro "non edificandi" de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente. En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.
		Predios frentistas al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación, se deberá de respetar un retiro "non edificandi" de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según gráfico Anexo N°1 Plano N°13
	<b>Retiros laterales</b>	Será obligatorio retiro bilateral de 3 metros.
<b>ARQUITECTURA (materiales, colores cubiertas, aberturas, proporciones)</b>		Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.
ESPACIO PÚBLICO	<b>Calles</b>	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	<b>Aceras</b>	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	<b>Arbolado</b>	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
<b>Equipamiento urbano</b>	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.	
<b>JARDINERÍA Y ARBOLADO</b>		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.

<b>ESPECIFICIDADES</b>		En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m <sup>2</sup> .
		En la apertura de calles ubicadas entre límite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se registrarán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.
		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.