

2017 J

15.

36

REGLAMENTO DE LA URBANIZACION PUERTO AZUL

Z O N A N O R T E - Z O N A S U R

R E G L A M E N T O

OCTUBRE 1985.

REGLAMENTO DE LA URBANIZACIÓN PUERTO AZUL

( ZONA NORTE - ZONA SUR )

CAPITULO I PREMISAS

ART. 1.- En atención al orden y estética que deben caracterizar las construcciones, a la salud, seguridad, conveniencia y bienestar general de los habitantes de la Urbanización PUERTO AZUL, al mantenimiento de la estabilidad en el valor de la propiedad inmobiliaria, los terrenos comprendidos dentro de esta Urbanización serán de objeto de división o distribución en zonas y las construcciones que se ejecutaran dentro de las zonas delimitadas, deben ajustarse en todo a las disposiciones.

ART. 2.- A los efectos del cumplimiento del presente reglamento se hará referencia a los planos de zonificación en los cuales se establecen los límites de las distintas zonas. Dichos planos una vez aprobados conjuntamente con este reglamento por el M. I. Consejo serán de obligatorio cumplimiento.

ART. 3.- La presente reglamentación establece el uso del desarrollo de los terrenos, la clase o tipo de construcciones permitidas en cada zona, densidad de habitantes, áreas mínimas de los lotes, área de implantación, área de construcción, alturas de edificación, áreas libres, retiros, estacionamiento de vehículos, garaje y en general cualquier otro aspecto.

ARTICULO II DE LAS DIVERSAS ZONAS

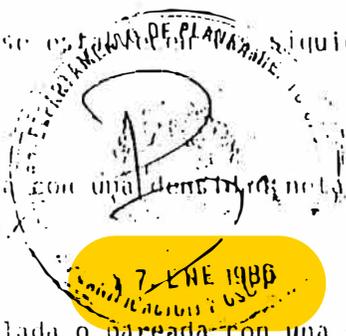
ART. 4.- A los efectos del presente reglamento se establecen las siguientes zonas:

ZONA R - 1:

Vivienda unifamiliar aislada o pareada con una densidad neta aproximada de 250 habitantes por hectárea.

ZONA: R - 2:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada o pareada con una densidad neta de 250/500 habitantes por hectárea.



## ZONA R - 3:

Vivienda unifamiliar aislada con una densidad neta de 80 habitantes por hectárea.

## ZONA R - 4:

Vivienda unifamiliar aislada con una densidad neta de 70 habitantes por hectárea (de uso limitado a las parcelas que en la zona Sur colindan con el estero).

## ZONA R - 5:

Vivienda multifamiliar con una densidad neta de 700 habitantes por hectárea.

## ZONA R - 5C:

Vivienda multifamiliar idéntica a la R-5, estando las plantas bajas (y eventuales mezzaninas) reservadas para comercio.

## ZONA C - 1:

Comercio Local

## ZONA C - 2:

Comercio vecinal.

## ZONA E :

Comunal vendible

EP1: Educacional y centros culturales

EP2: Actividades religiosas

EP3: Servicios públicos y sanitarios.

EPK: Kinder

ZONA P :Parques, plazas, áreas libres y campos deportivos de uso público.

## ZONA R - E:

Zona con reglamentación especial.

## ZONA D :

Campos y Clubes deportivos privados.



19 DE ENERO DE 2012

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA

ART. 5/1.- Usos en la zona R1: En la zona R -1 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, estando planificado que en algunas manzanas se permitirá, según indicaciones de los urbanizadores, que las construcciones en dos parcelas colindantes no tengan retiro en un lado quedando separadas por un muro (pareadas por uno de sus lados) y sus usos complementarios tales como el de oficina de profesionales residentes en los límites de una función secundaria del uso residencial.

ART. 5/2.- Densidad.- La capacidad de la zona R-1 corresponde a una densidad neta aproximada de 250 habitantes por hectárea.

ART. 5/3.- Area del lote.- El área mínima de los lotes en la zona R-1, será de 220 m<sup>2</sup> y la longitud mínima de uno de sus frentes será de 10 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y/o en curva.

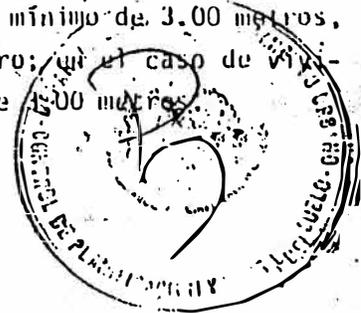
ART. 5/4.- Area de implantación (área de ocupación del solar) en la zona R-1, no podrá exceder del 50% del área del lote.

ART. 5/5.- Area de construcción.- El área de construcción en la zona R-1, no podrá exceder del 100% del área del lote.

ART. 5/6.- Altura de edificación.- La altura de la edificación en la zona R-1, no podrá ser superior a 8 metros, y sólo se permitirá un máximo de 2 plantas.

ART. 5/7.- Area libre.- El área libre en la zona R-1, no podrá ser menor del 50% del área del lote. El área eventualmente destinada a garaje cubierto (según el art. 5/10) no será computada como área de implantación.

ART. 5/8.- Retiros.- El retiro frontal para la zona R-1, será de 3,00 metros - como mínimo, el retiro de fondo será no menor de 2 metros; los retiros laterales, en el caso de viviendas aisladas, deberán sumar un mínimo de 3.00 metros, siendo el mínimo retiro en uno de los lados de 1.00 metro; en el caso de vivienda pareada al retiro lateral por el lado libre será de 1.00 metros.



17. ENE 1988

ART. 5/9.- Viviendas adosadas.- En la zona R-1 las viviendas podrán adosarse al lindero lateral.

ART. 5/10.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona R-1, se requerirá en cada lote un espacio para estacionar como mínimo 1 vehículo el cual podrá ser cubierto en un área no mayor del 10% del área del lote. Dicho garaje podrá adosarse al lindero posterior y lateral y su altura no puede exceder de 3.00 metros; no se permitirán garajes cubiertos en el retiro frontal del lote.

ART. 5/11.- Muros o paredes de cerramientos.- En la zona R-1 se permitirá cercas hasta de 2.50 metros de altura en los linderos laterales y del fondo en lo que no se oponga al acápite siguiente:

En el frente y dentro de los 3 metros de cada lindero lateral que corresponda al retiro frontal, las cercas no podrán tener una altura mayor de 1 metro, pudiendo complementar la altura hasta 2 metros, con elementos decorativos y que permitirán una clara visión a través; preferiblemente realizando el todo con apropiadas especies vegetales.

#### ARTICULO 6 ZONA R - 2

##### VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR, PAREADA O AISLADA

ART. 6/1.- Usos en la zona R-2.- En las zonas R-2, solamente se permitirá la construcción, reconstrucción, modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- a) Los usos permitidos en la zona R-1
- b) Vivienda bifamiliar aislada o pareada

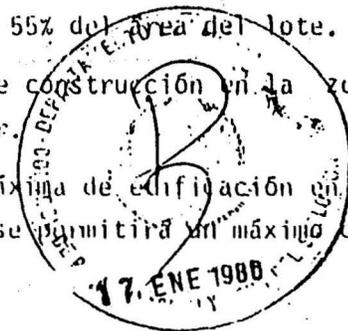
ART. 6/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad en la zona R-2, corresponde a una densidad neta aproximada de 250 habitantes por hectárea (500 en la utilización bifamiliar).

ART. 6/3.- Área de lote.- El área mínima de los lotes en la zona R-2, será de 240 metros y la longitud mínima de uno de sus frentes será de 12 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y/o en curva.

ART.- 6/4.- Área de Implantación.- El área de implantación (área de ocupación del solar) en la zona R-2, no podrá ser mayor del 55% del área del lote.

ART. 6/5.- Área de construcción.- El área total de construcción en la zona R-2, no podrá ser mayor al 100% del área del solar.

ART. 6/6.- Altura de la edificación.- La altura máxima de edificación en la zona R-2, no podrá ser mayor de 8 metros y sólo se permitirá un máximo de dos plantas.



ART. 6/7.- Area libre.- El área libre en la zona R-2, no podrá ser menor del 45% del área del lote. El área eventualmente destinada a garaje cubierto (según el Art. 6/11) no será computada como área de implantación.

ART. 6/8.- Retiros.- El retiro frontal para la zona R-2, no será menor de 3 metros. Los retiros laterales no serán inferiores a 3.00 metros en total, siendo uno de los dos lados no menor de 1.00 metros. En la zona R-2 se permitirá construir las dos viviendas adosadas entre sí, respetando los retiros indicados.  
*Retiro posterior??* *R. Posterior: 2.00M.*

ART. 6/9.- Vivienda bifamiliar aislada.- En la zona R-2, se permitirá la construcción de viviendas bifamiliares aisladas superpuestas, una sobre otra, respetando los retiros indicados.

ART. 6/10.- Viviendas adosadas.- En la zona R-2, las viviendas unifamiliares y/o bifamiliares (adosadas entre sí o superpuestas) podrán adosarse también al lindero lateral; en este caso el retiro lateral por el lado libre será de 3.00 metros.

ART. 6/11.- Estacionamiento de vehículo.- En la zona R-2, se requerirá en cada lote de terreno un estacionamiento como mínimo por cada vivienda edificada y podrán ser cubiertos en un área no mayor del 15% del área del solar. Dichos garaje podrán adosarse al lindero posterior lateral y su altura no podrá exceder de 3.00 metros. No se permiten garajes cubiertos en el retiro frontal del lote.

ART. 6/12.- Muros o paredes de cerramientos.- En la zona R-2, se permitirá cercas de 2.50 metros de altura en los linderos laterales y del fondo en lo que no se oponga al acápito siguiente:

En el frente y dentro de los 3 metros de cada lindero lateral que corresponden al retiro frontal, las cercas o muros de cerramientos no podrán tener una altura mayor de 1 metro, pudiendo completarse esta altura hasta 2 metros con elementos decorativos que permitan una visión al través, preferiblemente realizados con apropiadas especies vegetales.

ARTICULO 7 ZONA R - 3

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
\*\*\*\*\*

ART. 7/1.- Uso en la zona R-3.- En la zona R-3, ~~se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en la zona R-2.~~ *se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en la zona R-2.* No serán permitidas las edificaciones bifamiliares.





ART. 7/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad en la zona R-3, corresponde a una densidad neta aproximada de 80 habitantes por hectárea.

ART. 7/3.- Area de lote y frente mínimo.- El área mínima de los lotes en la zona R-3, será de 600 metros<sup>2</sup> y la longitud mínima de su frente será de 20-metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y/o en curva.

ART. 7/4.- Area de implantación.- El área de implantación en la zona R-3, no podrá ser mayor del 40% del área del lote.

ART. 7/5.- Area de construcción.- El área de construcción en la zona R-3, no podrá ser mayor del 70% del área del lote.

ART. 7/6.- Altura de la edificación.- La altura de la edificación en la zona R-3, no podrá ser mayor de 8 metros y solo se permitirá un máximo de dos plantas.

ART. 7/7.- Area libre.- El área libre en la zona R-3, no podrá ser menor al 60% del área del lote. El área eventualmente destinada a garaje cubierto (según el Art. 7/9) no será computada como área de implantación.  
*F<sub>1</sub> = 6.00m. ; F<sub>2</sub> = 3.00m. (esquineros)*

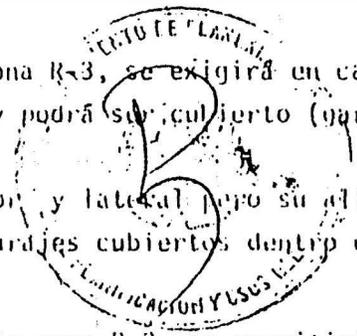
ART. 7/8.- Retiros.- El retiro frontal para la zona R-3, no será menor de 6 metros, los retiros laterales no podrán ser menores de 3 metros y no podrán adosarse jamás 2 viviendas, el retiro del fondo será como mínimo de 4 metros. Se permitirá adosarse la vivienda a uno de los lados en cuyo caso el retiro lateral del lado libre podrá ser de 5 metros. Se permitirá también la posibilidad de adosarse en forma escalonada esto es que la villa conste de 2 bloques el uno adosado en uno de los lados laterales y el otro bloque posterior adosado en el otro de los lados; en este caso también se respetará el retiro lateral mínimo de 5 metros en el lado libre de cada uno de los bloques.

Por lo tanto en la zona R-3 no se permitirá construir viviendas adosadas entre sí pero se aceptará que uno de sus lados sea adosado al lindero lateral. En todos los casos que exista adosamiento lateral de la vivienda se deberá presentar para aprobación el proyecto de las viviendas laterales al sector o los sectores adosados.

ART. 7/9.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona R-3, se exigirá en cada parcela el espacio para por lo menos 2 vehículos y podrá ser cubierto (garaje) en un área no mayor del 15% del área del lote.

Dichos garajes podrán adosarse al lindero posterior y lateral pero su altura no podrá exceder de 3.00 metros. No se permiten garajes cubiertos dentro del retiro frontal del lote.

ART. 7/10.- Muros o paredes de cerramientos.- En la zona R-3, se permitirá cercas hasta de 2.50 metros de altura en los linderos laterales y del fondo en lo



que no se oponga al acápite siguiente:

En el frente y dentro de los 6 metros del lindero lateral que corresponde al retiro frontal, las cercas o cerramientos no podrán tener una altura mayor de 1 metro pudiendo completarse una altura hasta de 2 metros, con elementos decorativos que permitan una visión a través preferiblemente realizadas con apropiadas especies vegetales.

ARTICULO II ZONA R - 4

VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LA ZONA SUR A LAS ORILLAS DE LOS ESTEROS  
=====

ART. 8/1.- Usos en la zona R-4.- En la zona R-4, solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en la zona R-3.

ART. 8/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad en la zona R-4, corresponde a una densidad neta aproximada de 70 habitantes por hectárea.

ART. 8/3.- Área de lote y frente mínimo.- El área mínima de los lotes en la zona R-4, será de 750 metros y la longitud mínima de su frente será de 20 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y/o en curva.

ART. 8/4.- Área de implantación.- El área de implantación en la zona R-4, no podrá ser mayor del 35% del área del lote.

ART. 8/5.- Área de construcción.- El área de construcción en la zona R-4, no podrá ser mayor del 70 % del área del lote.

ART. 8/6.- Altura de la edificación.- La altura de la edificación en la zona R-4, no podrá ser mayor de 8 metros y sólo se permitirá un máximo de dos plantas.

ART. 8/7.- Área libre.- El área libre en la zona R-4, no podrá ser menor del 65 % del área del lote. El área eventualmente destinada a garaje cubierto -- (según el Art. 8/10) no será computada como área de implantación.

ART. 8/8.- Retiros.-

Frente	6 metros
Laterales	3 metros
Fondo	10 metros

ART. 8/9.- Edificación en el área de retiro de fondo.- En el retiro de fondo se podrá edificar solo lo que a continuación se detalla:



- a) Barbecue
- b) Terrazas cubiertas no cerradas y no practicables
- c) Muelles cubiertos, no cerrados y con una saliente no mayor de 6 metros.

La máxima altura de tales edificaciones será de 3.00 metros y de una sola - planta. (p. baja).

ART. 8/10.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona R-4, se exigirá en cada parcela el espacio para por lo menos 2 vehículos y podrá ser cubierto (garaje) en un área no mayor del 15 % del área del lote.

Dichos garajes podrán adosarse al lindero posterior y lateral pero su altura no podrá exceder de 3.00 metros. No se permiten garajes cubiertos dentro -- del retiro frontal del lote.

ARTICULO 9 ZONA R-5

MULTIFAMILIAR

Se proveen dos alternativas abajo descritas.- Se especifica que el arrojarse a una de las alternativas excluye totalmente la otra.

I.- ALTERNATIVA PRIMERA

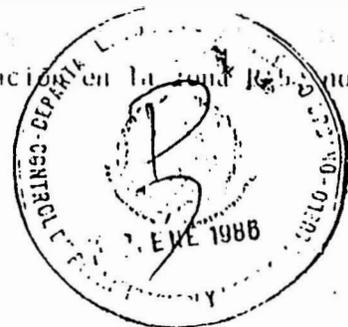
ART. 91/1.- Usos en la zona R-5.- En la zona R-5, sólo se permitirá la construcción, reconstrucción ó modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

- a) Los permitidos en la zona R-2
- b) Los permitidos en la zona R-3
- c) Viviendas multifamiliares

ART. 91/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad de la zona R-5, corresponde a una densidad neta aproximada de 700 habitantes por hectárea.

ART. 91/3.- Área de lote.- El área mínima del lote en la zona R-5, será de 750 metros y la longitud mínima de su frente será de 25 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y en curva.

ART. 91/4.- Área de implantación.- El área de ubicación en la zona R-5 no será mayor del 30 % del área del solar.



ART. 91/5.- Área de construcción.- El área de construcción en la zona R-5, no podrá ser mayor del 180% del área del solar, no contando las áreas de comunicaciones (pasillos, atrios, escaleras, terrazas) Excediendo el 180% se podrá realizar un Pent-House de superficie no mayor del 60% del área de la planta inferior.

ART. 91/6.- Altura de la edificación.- La altura de las edificaciones en la zona R-5, no tendrá límites, exigiéndose de proveer ascensores en los edificios cuya altura pase de los 3 pisos altos, más Pent-House.

ART. 91/7.- Área libre.- El área libre en la zona R-5, no podrá ser menor del 70 % del área del lote. El área eventualmente destinada a garajes, cubiertos (según Art. 91/9) no será computada como área de implantación. Serán admitidos sótanos con areación directa, destinados a estacionamientos de vehículos y/o a depósitos.

ART. 91/8.- Retiros.- El retiro de frente para las zonas R-5, no será menor de 8 metros, los retiros laterales no menores de 5 metros y lo de fondo no menor de 6 metros.

ART. 91/9.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona R-5, se exigirá en cada solar un espacio para estacionamiento vehicular por cada unidad de vivienda como mínimo. No podrá ocupar un área mayor del 20 % del área del lote.

ART. 91/10.- Integración de solares.- En zona R-5, se permitirá la integración de solares para formar unidades de viviendas más complejas; en dicho caso se ajustarán a las normas anteriores considerándose con un solo lote de terreno y si la superficie integrada es mayor de 2.000 metros<sup>2</sup> se permitirá hasta un 10 % más del porcentaje del área de construcción estipulada.

ART. 91/11.- Usos complementarios.- En la zona R-5, se podrá edificar en la planta baja de los edificios multifamiliares también:

- a) Locales para reuniones de las personas del condominio.
- b) Vestidores y S.H. para una posible piscina.
- c) Pequeños locales y bodega para cada uno de los propietarios de las edificaciones con área no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

ART. 91/12.- Servicios exigidos.- En las edificaciones de la zona R-5, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- a) Unidad de vivienda para concierge
- b) Espacio para recolectar los desperdicios e incinerador a menos de que los departamentos no sean dotados de sendas instalaciones de trituración y/o comprensión de basura.

- c) Bodegas pequeñas a razón de 1 (una) por cada unidad de vivienda, no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

## II.- ALTERNATIVA SEGUNDA

Para los solares multifamiliares R5 además de lo establecido en la Alternativa Primera, será posible una edificación de tres plantas altas con pent-house que se sujetará a las siguientes normas:

ART. 911/1.- Usos en la zona R-5.- En la zona R-5, según la alternativa segunda, solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

- a) Los permitidos en la zona R-2
- b) Los permitidos en la zona R-3
- c) Viviendas multifamiliares.

ART. 911/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad de la zona R-5, según la alternativa segunda, corresponde a una densidad neta aproximada de 600 habitantes por hectárea.

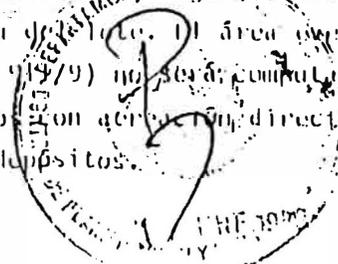
ART. 911/3.- Área de lote.- El área mínima del lote en la zona R-5, según la alternativa segunda será de 750 metros<sup>2</sup> y la longitud mínima de su frente será de 25 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y en curva.

ART. 911/4.- Área de implantación.- El área de ubicación en la zona R-5, según la alternativa segunda no será mayor del (60%) del área del solar.

ART. 911/5.- Área de construcción.- El área de construcción en la zona R-5, según la alternativa segunda, no podrá ser mayor de 150% del área del solar, no contando las áreas de comunicaciones (pasillos, atrios, escaleras, terrazas) Excediendo el 150% se podrá realizar un Pent-house de superficie no mayor del 75% de la planta inferior. *total ... % incluido penthouse*

ART. 911/6.- Altura de la edificación.- Las alturas de las edificaciones en la zona R-5, según la alternativa segunda será limitada a un máximo de tres pisos altos, más Pent-house.

ART. 911/7.- Área libre.- El área libre en las zonas R-5 según la alternativa segunda, no podrá ser menor del 40% del área del lote. El área eventualmente destinada a garajes cubiertos (según Art. 911/9) no será computada como área de implantación. Serán admitidos sólo con *construcción directa*, destinados a estacionamientos de vehículos y/o a depósitos.



ART. 911/8.- Retiros.- El retiro de frente para las zonas R-5, según la alternativa segunda, no será menor de 5 metros, los retiros laterales no menores de 2.5 metros y lo de fondo no menor de 4 metros.

ART. 911/9.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona R-5, según la alternativa segunda, se exigirá en cada solar un espacio para estacionamiento vehicular por cada unidad de vivienda como mínimo. No podrá ocupar un área mayor del 20 % del área del lote.

ART. 911/10.- Integración de solares.- En la zona R-5, según la alternativa segunda, se permitirá la integración de solares para formar unidades de viviendas más complejas, en dicho caso se ajustarán a las normas anteriores considerándose como un solo lote de terreno y si la superficie integrada es mayor de 2.000 metros<sup>2</sup> se permitirá hasta un 10% más del porcentaje del área de construcción estipulada.

ART. 911/11.- Usos complementarios.- En la zona R-5, se podrá edificar en planta baja de los edificios multifamiliares también:

- a) Locales para reuniones de las personas del condominio.
- b) Vestidores y S.H. para una posible piscina.
- c) Pequeños locales y bodegaje para cada uno de los propietarios de las edificaciones con área no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

ART. 911/12.- Servicios exigidos.- En las edificaciones de la zona R-5, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- a) Unidad de vivienda para conserje
- b) Espacio para recolectar los desperdicios e incinerador a menos de que los apartamentos no sean dotados de sendas instalaciones de trituración y/o compresión de basura.
- c) Bodegas pequeñas a razón de 1 (una) por cada unidad de vivienda, no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

ARTICULO 10.- ZONA R5C ( COMERCIOS )

MULTIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA Y MEZZANINE

Se proveen dos alternativas abajo descritas. Se especifica que si se elige una de las alternativas excluye totalmente la otra.



I.- ALTERNATIVA PRIMERA

10.1/1.- Usos en la zona R-5C.- En la zona R5C solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

- a) Los permitidos en la zona R-5
- b) Locales destinados a comercio en la planta baja y eventualmente en la mezzanina correspondiente, comunicante con propia escalera.

No serán admitidos comercios que puedan de alguna manera causar ruidos y/o olores desagradables.

10.1/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad de la zona R-5C corresponde a una densidad nota aproximada de (700) habitantes por hectárea.

10.1/3.- Área del lote.- El área mínima del lote en la zona R-5C, será de 750 metros<sup>2</sup> y la longitud mínima de su frente será de 25 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y en curva.

10.1/4.- Área de implantación.- El área de ubicación en la zona R-5C, no será mayor del 30 % del área del solar.

10.1/5.- Área de construcción.- El área de construcción podrá ser mayor del 180% del área del solar, no contando las áreas de comunicaciones (pasillos, atrios, escaleras, terrazas). Excediendo el 180% se podrá realizar un Pent-House de superficie no mayor del 60% del área de la planta inferior.

10.1/6.- Altura de edificación.- La altura de edificación en la zona R-5C, no tendrá límites exigiéndose de proveer ascensores en todos los edificios cuya altura pase a los tres pisos altos, más Pent-House.

10.1/7.- Área libre.- El área libre en la zona R-5C, no podrá ser menor del 50% del área del lote, con salvedad de que en la planta baja y eventualmente en la mezzanina se podrá prescindir de los retiros laterales. Serán admitidos sótanos con aereación directa destinados a estacionamientos de vehículos y/o a depósitos.

10.1/8.- Retiros.- El retiro de frente para la zona R-5C, no será menor de 8 metros, los retiros laterales no menores de 5 metros y el de fondo no menor de 6 metros.



10.1/9.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona R-5C, se exigirá en cada solar un espacio para estacionamiento vehicular por cada unidad de vivienda como mínimo. No podrá ocupar un área mayor del 20% del área del lote. Se deberán realizar estacionamientos complementarios y temporales en 2 por cada unidad comercial prevista, admitidos en el retiro de frente.

10.1/10.- Integración de solares.- En la zona R-5C, se permitirá la integración de solares para formar unidades de viviendas más complejas, en dicho caso se agregarán a las normas anteriores considerándolo como un sólo lote de terreno y si la superficie integrada es mayor de 2.000 metros<sup>2</sup>, se permitirá hasta un 10% más del porcentaje del área de construcción estipulada.

10.1/11.- Usos complementarios.- En la zona R-5C, se podrá edificar en planta baja de los edificios multifamiliares también:

- a) Locales para reuniones de las personas del condominio.
- b) Vestidores y S.II. para posible piscina.
- c) Pequeños locales y bodega para cada uno de los propietarios de las edificaciones con área no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

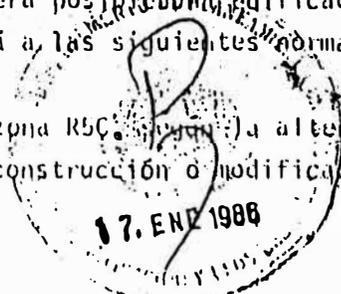
10.1/12.- Servicios exigidos.- En las edificaciones de la zona R-5C, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- a) Unidad de vivienda para guardian.
- b) Espacio para recolectar los desperdicios y/o incineradores fueran instalados en cada apartamento trituradores y compactadores de basura.
- c) Bodegas pequeñas a razón de 1 (una) por cada unidad de vivienda - no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

## II.- ALTERNATIVA SEGUNDA

Para los solares multifamiliares con comercio en planta baja R5C, además de lo establecido en la Alternativa Primera, será posible la edificación de tres plantas altas más pent-house que se sujetará a las siguientes normas:

ART. 10.11/1.- Usos en la zona R5C.- En la zona R5C, según la alternativa segunda solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:



- a) Los permitidos en la zona R5
- b) Locales destinados a comercio en la planta baja y eventualmente en la mezzanina correspondiente comunicante con propia escalera.
- c) No serán admitidos comercios que puedan de alguna manera causar ruidos y/o olores desagradables.

ART. 10.11/2.- Densidad de habitantes.- La capacidad de la zona R5C, según la alternativa segunda, corresponde a una densidad neta aproximada de 600 -- habitantes por hectárea.

ART. 10.11/3.- Área del lote.- El área mínima del lote en la zona R5C, según alternativa segunda, será de 750 metros<sup>2</sup> y la longitud mínima de su frente -- será de 75 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y en curva.

ART. 10.11/4.- Área de implantación.- El área de ubicación en la zona R5C, según la alternativa segunda, no será mayor del 60% del área del solar.

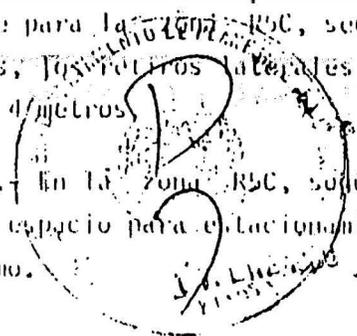
ART. 10.11/5.- Área de construcción.- El área de construcción en la zona R5C, según la alternativa segunda, no podrá ser mayor de 150% del área del solar, no contando las áreas de comunicaciones (pasillos, atrios, escaleras, terrazas). Excediendo el 150% se podrá realizar un Pent-House de superficie no mayor del 75% del área de la planta interior.

ART. 10.11/6.- Altura de edificación.- La altura de las edificaciones en las zonas R5C, según la alternativa segunda, será limitada a un máximo de tres -- pisos allos más Pent-House.

ART. 10.11/7.- Área libre.- El área libre en la zona R5C, según la alternativa segunda, no podrá ser menor de al 40% del área del lote. de que en la planta baja y eventualmente en la mezzanina se podrá prescindir de los retiros laterales. Serán admitidos sótanos con aereación directa destinados a estacionamiento de vehículos y/o a depósitos.

ART. 10.11/8.- Retiros.- El retiro de frente para la zona R5C, según la alternativa segunda, no será menor de 5 metros, los retiros laterales no menores de 2,5 metros y los de fondo no menor de 4 metros.

ART. 10.11/9.- Estacionamiento de Vehículos.- En la zona R5C, según la alternativa segunda, se exigirá en cada solar un espacio para estacionamiento vehicular por cada unidad de vivienda como mínimo.



Se deberán realizar estas tonamientos complementarios y temporales en 2 por cada unidad comercial prevista, admitidos en el retro de frente.

ART. 10.11/10.- Integración de Solares.- En la zona R5C, según la alternativa segunda, se permitirá la integración de solares para formar unidades de viviendas más complejas, en dicho caso se agregarán a las normas anteriores - considerándolo como un solo lote de terreno y si la superficie integrada es mayor de 2,000 metros<sup>2</sup>, se permitirá hasta un 10% más del porcentaje del área de construcción estipulada.

ART. 10.11/11.- Usos complementarios.- En la zona R5C, según la alternativa segunda, se podrá edificar en planta baja de los edificios multifamiliares también:

- a) Locales para reuniones de las personas del condominio.
- b) Vestidores y S.H. para posible piscina.
- c) Pequeños locales y bodega para cada uno de los propietarios de las edificaciones con área no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

ART. 10.11/12.- Servicios exigidos.- En las edificaciones de la zona R5C, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades, se proveerá de los siguientes servicios:

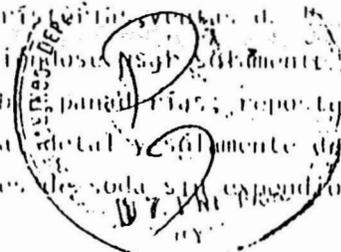
- a) Unidad de vivienda para guardián.
- b) Espacio para recolectar los desperdicios, y/o incinerador, si no fueran instalados en cada apartamento trituradores y compactadores de basura.
- c) Bodegas pequeñas a razón de 1 (una) por cada unidad de vivienda, no mayor de 4 metros<sup>2</sup> y no menor de 2 metros<sup>2</sup>.

#### ARTICULO 11 - ZONA C-1 COMERCIO BARRIAL

ART. 11/1.- Usos en la zona C-1.- En la zona C-1, solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- a) Ventas al detal de artículos de consumo inmediato de la vivienda tales como:

Casas de abasto, frutas, flores, artículos de bazar, envasados, carnicerías, pudrieros, solamente un tipo de refrigeración móvil, panel frío; reposterías, cuyos productos se vendan al detal y solamente dentro del local, heladería, fuentes de soda sin expendio de licores por copas.



Farmacias, droguerías, salones de belleza, barberías, pedicures y masajes, reparación y limpieza de calzado, sastrerías que no empleen más de 5 personas en esa actividad y donde se utilice solamente equipo de uso corriente en el hogar.

En la zona C-1 no se permitirá la instalación de bares, venta de bebidas alcohólicas o cualquier otra instalación que pueda perturbar la zona residencial.

b) Viviendas preferiblemente no en la planta baja.

ART. 11/2.- Área de lote.- El área del lote y la longitud mínima de frente en la zona C-1, no podrán ser menores a los exigidos en la zona residencial que le rodee o con la cual esté mezclada.

ART. 11/3.- Área de Ubicación.- El área de ubicación de la zona C-1, no podrá ser mayor del 40% del área del lote.

ART. 11/4.- Área de Construcción.- El área de construcción de la zona C-1, no podrá ser mayor al 80% del área del solar.

ART. 11/5.- Altura de Edificación.- La altura de edificación en las zonas C-1, no podrá ser mayor a 8 metros de altura condos plantas.

ART. 11/6.- Retiros.- Los retiros en la zona C-1, no podrán ser menores que los exigidos en la zona de viviendas que la rodee o con la cual esté mezclada.

ART. 11/7.- Estacionamiento de Vehículos.- En las zonas C-1, se requerirá en cada lote un espacio para un vehículo por cada 50 metros<sup>2</sup> de área de edificación.

ART. 11/8.- Avisos comerciales y de propaganda.- Los avisos comerciales y de propaganda para las zonas C-1, solo podrán tener una superficie máxima de 2 metros<sup>2</sup>, deberán estar adosadas paralelamente a la fachada de la edificación y no podrán ser luminosos.

ARTICULO 12 ZONA C-2

COMERCIO LOCAL

ART. 12/1.- Usos en la zona C-2.- En la zona C-2, solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

- a) Los permitidos en la zona C-1
- b) Instalaciones comerciales en general relacionado con las actividades mercantiles y profesionales de la comunidad tales como:
- Oficinas comerciales y profesionales.
  - Casas bancarias. ✓
  - Ventas de artículos o mercancías usadas o de segunda mano.
  - Casas de compra y venta.
  - Casas de modas.
  - Ventas de artículos de uso doméstico.
  - Ventas de artículos musicales.
  - Venta de artículos médicos-quirúrgicos.
  - Venta y fabricación de artículos de cueros siempre que no empleen más de 10 empleados.
  - Venta y fabricación de muebles siempre que no se empleen más de 10 personas en esa actividad y no cause ruidos o vibraciones.
  - Venta y reparación de bicicletas, máquinas de escribir.
  - Casas opticas y aparatos científicos y de precisión.
  - Joyerías y talleres de fabricación y reparación de joyas.
  - Venta y talleres de radios, televisión, estudios de radio, televisión y teatro.
  - Hoteles.
  - Plazas de mercado, supermercados.
  - Estaciones de servicio.
  - Gasolineras, venta de repuestos de automóviles.
  - Cabarets, restaurantes, grills etc.
  - Viviendas y oficinas en los pisos altos.

ART. 12/2.- Área del lote.- El área será desarrollada en forma conjunta y de acuerdo al plano de zonificación y usos.

ART. 12/3.- Área de Implantación.- El área de implantación en la zona C-2, no podrá ser mayor del 40% del área del lote.

ART. 12/4.- Área de Construcción.- El área de construcción total en la zona C-2, no podrá exceder del 200% del área total del lote.

ART. 12/5.- Altura de edificación.- La altura en la zona C-2, no tendrá límites.

ART. 12/6.- Área Libre.- El área libre en la zona C-2 podrá ser menor del 20% del área total del lote (área abierta y verde).



ART. 12/7.- Retiros.- Los retiros en la zona C-2, serán no menor de 10 metros mínimos de frente y los laterales y de fondo no podrán ser inferiores a 5 metros.

ART. 12/8.- Estacionamiento de vehículos.- En la zona C-2, se requerirá un espacio para un vehículo por cada 25 metros<sup>2</sup> del local comercial neto y un espacio para un vehículo para cada 40 metros<sup>2</sup> de oficina.

ART. 12/9.- Avisos comerciales y de propaganda.- En esta zona C-2, se permitirá avisos comerciales y de propaganda de la misma forma que en la zona C-1.

### ARTICULO 13 - ZONA E

EP1: Educacional y centros culturales.

EP2: Actividades religiosas

EP3: Servicios públicos y sanitarios

EPK: Kinder.

ART. 13/2. Area de lote: En la zona E, está determinada su área de acuerdo al plano de zonas.

ART. 13/3 Area de Implantación.- En la zona E, el área de implantación de la edificación no podrá ser mayor de 30% del área del lote.

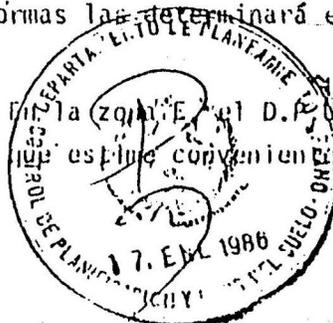
ART. 13/4 .- Area de Construcción: El área de construcción en la zona E, no podrá exceder del 100 % del área del lote.

ART. 13/5.- Altura.- En la zona E, la altura de la edificación no podrá ser mayor de 15 metros y no podrá tener más de 4 pisos altos.

ART. 13/6.- Retiros.- En la zona E, los retiros no podrán ser menores de 8 metros tanto frontales como laterales y posteriores, con la excepción de la zona EPK a donde los retiros serán de 6 metros el frontal, de 3 metros los laterales y de 4 metros el retiro de fondo.

ART. 13/7.- Estacionamiento de Vehículos.- En la zona E, se proveerá un área de circulación vehicular y parqueo cuyas normas las determinará el D.P.U. de acuerdo al uso de la edificación.

ART. 13/8.- De las normas de edificación.- En la zona E, el D.P.U. determinará de acuerdo al caso planteado las normas que estime convenientes, por lo tanto se recabarán las normas pertinentes.



ARTICULO 14 - ZONA P

PARQUES PLAZAS, AREAS LIBRES Y CAMPOS DEPORTIVOS PUBLICOS.  
=====

ART. 14/1.- Las zonas P.- Son aquellas dedicadas exclusivamente a parques de uso público, áreas libres y campos deportivos públicos, escuelas o colegios, municipales o fiscales y mercados.

En dichas zonas solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

- a) Edificios complementarios de los parques, plazas y campos deportivos.
- b) Otros relacionados con la recreación.
- c) Edificios de interés colectivo como indicado en el Art. 5.- de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones.

ARTICULO 15 ZONA R - E

( RE )

REGLAMENTACION ESPECIAL  
=====

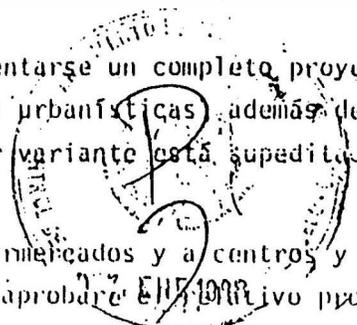
ART. 15/1.- Usos en la zona R-E.- Los terrenos de la Zona R-E, serán básicamente destinados a viviendas multifamiliares de tipo R-5, quedando disponibles para variaciones en aumento o disminución los parámetros anotados en los acápites 9 y 10. A petición de los interesados unas manzanas de R-E podrán utilizarse también para viviendas unifamiliares; no será permitido el uso promiscuo, en una manzana, para viviendas multifamiliares y unifamiliares.

Serán admitidos, sin embargo, los conjuntos abarcantes las superficies de varias parcelas para una mayor posible realización y unificación de los servicios y de las instalaciones sociales y deportivas.

En estos conjuntos será admitido el uso promiscuo para edificaciones uni- y multifamiliares.

Para la aprobación de un conjunto deberá presentarse un completo proyecto que defina hasta sus pormenores las soluciones urbanísticas, además de las arquitectónicas, hasta sus detalles. Cualquier variante está supeditada a la previa aprobación del Planeamiento Urbano.

Las áreas R-E podrán también destinarse a supermercados y a centros y polícentros comerciales si el Planeamiento Urbano aprobará el definitivo proyecto



y las autoridades competentes dieran su conformidad para la sucesiva otorgación de las necesarias licencias.

Con la previa probación de Planeamiento Urbano áreas R-E podrán destinarse a cualquier uso habitacional o relacionado con la vida particular y/o colectiva de los moradores de la ciudadela: clubs, instituciones docentes y/o culturales, conjuntos deportivos, teatros y cines; de tal manera que la nueva ciudadela pueda ofrecer a sus habitantes y a los habitantes de ciudadelas vecinas y/o colindantes cualquier organización y/o institución que se manifieste útil y/o deseada.

#### ARTICULO 16 - ZONA D

##### CAMPOS Y CLUBS DEPORTIVOS

ART. 16/1.- Usos en la zona.- En la zona D, solamente se permitirá usar los terrenos para campos deportivos, clubs deportivos, sociales o parques privados no pudiendo cambiar su zonificación sino a zona P.

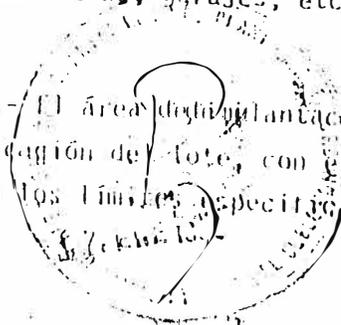
ART. 16/2.- Para las zonas D.- Las regulaciones de edificaciones, retiro, altura de implantación, parques, etc, será determinado por el D.P.U. de acuerdo al caso planteado.

#### ARTICULO 17

##### CALCULOS VARIOS Y DISPOSICIONES

ART. 17/1.- Cálculo del área de construcción.- En todo lote de terreno, toda edificación se computará como área de construcción para los efectos de las áreas máximas permisibles establecidas en las correspondientes zonas, cualquiera que sea el tipo y la destinación de la referida edificación, tomando en cuenta las excepciones relativas a pasillos, escaleras, garajes, etc. anotadas en cada artículo.

ART. 17/2.- Cálculo del área de Implantación.- El área de implantación de una edificación abarca el área que ocupa la edificación del lote, con excepción de las áreas ocupadas por garajes cubiertos en los límites especificados en las varias zonificaciones.



ART. 17/3.- Cálculo de la densidad.- Se calculará la habitabilidad de una unidad de vivienda en relación a 1-2 personas por cada dormitorio, a excepción de las habitaciones de servicio, las cuales no se las considerarán para los efectos de este cálculo. Ningún apartamento podrá tener menos de 80 metros<sup>2</sup> de área neta.

ART. 17/4.- Consideraciones en los retiros.- Los retiros mínimos deberán mantenerse a toda altura de la edificación; se exceptúan las aleras de los techos; sobre el retiro de frente se permitirán balcones y cuerpos salientes hasta 1.20 metros.

ART. 17/5.- Altura de las edificaciones Zonas R1- R2- R3- R4.- Se dispone que, presentándose el caso de una parcela colindante con dos calles a distinto nivel no se podrá construir más que un piso (4.50) arriba al punto del nivel más alto del terreno, así como no se podrán realizar más de dos plantas (8 metros) correspondientes a la vía más baja.

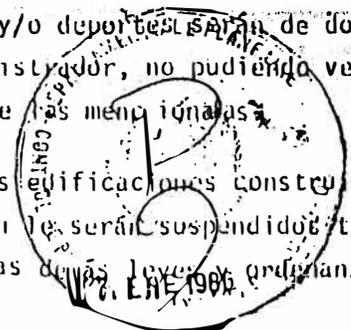
ART. 17/6.- Ascensores.- Los edificios cuya altura sea mayor de tres pisos altos más pent-house deberán tener ascensor de acuerdo con la capacidad y uso de los mismos, los cuales serán determinados por el D.P.U.

ART. 17/7.- Vivienda de guardian.- En las edificaciones multifamiliares o de comercio vecinal la vivienda del guardian deberá ubicarse en planta baja. Esta vivienda no podrá tener un área inferior a 30 metros<sup>2</sup> ni superior a 50 metros<sup>2</sup>.

ART. 17/8.- Sistema de incendios.- Las edificaciones destinadas a viviendas colectivas (más de 6 apartamentos), centros recreativos, asistenciales o educacionales, templos, oficinas, etc, deberán proveer los aparatos y sistemas indispensables para combatir incendios, de acuerdo a las normas que para este caso dicte el Cuerpo de Bomberos.

ART. 17/9.- De las áreas en la zona P.- Las áreas reservadas a la zona P, para parques, plazas, jardines, campos de juego y/o deportivos serán de dominio público y la M.I. Municipalidad será el administrador, no pudiendo venderlas o enajenarlas para realizaciones distintas de las mencionadas.

ART. 17/10.- Edificaciones sin permiso.- A las edificaciones construidas clandestinamente en desacuerdo con esta regulación se serán suspendidos todos los servicios públicos sin perjuicio de aplicar las demás leyes y ordenanzas sobre la materia.



ARTICULO 18INTEGRACION DE SOLARES

En todo tipo de zonificación se permitirá la integración de solares para formar unidades de viviendas más complejas; en dicho caso se agregarán a las normas vigentes para cada tipo de zonificación, considerándolo como un solo lote de terreno y si la superficie integrada es mayor de 2.000 m<sup>2</sup>, se permitirá hasta un 10% más del porcentaje del área de construcción estipulada.

