

REGLAMENTO DE LA URBANIZACIÓN PUERTO AZUL

ZONA NORTE- ZONA SUR

REGLAMENTO

REGLAMENTO DE LA URBANIZACIÓN PUERTO AZUL

(ZONA NORTE - ZONA SUR)

**Octubre 1985**

## **CAPITULO 1 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, aéreas libres, retiros, establecimiento 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 de aproximada de 250 habitantes por hectáreas

**ZONA R – 2:**

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

**ZONA R – 3:**

Vivienda unifamiliar con una densidad neta de 80 habitantes por hectáreas.

**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 mezzanines) reservadas para comercio.

**ZONA C – 1:**  
comercio local.

**ZONA C – 2:**  
comercio vecinal.

**ZONA E:** Comunal vendible  
**EP1:** Educacional y centros culturales  
**EP2:** Actividades y centros culturales.  
**EP3:** Servicios públicos y sanitarios.  
**EPK:** kínder

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

**ZONA R-E:** zona con reglamentación especial.

**ZONA D:** Campos y clubes deportivos privados.

#### **CAPITULO 5 ZONA R-1:**

##### **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 vivienda 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> de 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 implementación.** - (áreas 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 solo se permitirá un máximo de 2 plantas.

Art. 5/7.- **Área 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 computadora como área de implementación.

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 ultimo 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 3.00 metros.

Art. 5/9.- **Vivienda 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 loto 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 podría 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 cerramiento.** - 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 a capito siguientes:

En el frente y dentro de los tres 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 de 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-2
- b) vivienda bifamiliar aislada o pareada

ART. 6/2.- **Densidad de Habitantes.** - La capacidad de la Zona R-2, corresponde a una densidad nula aproximada de 250 habitantes por hectáreas (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 una de sus fuentes 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 solo se permitirá un máximo de dos plantas.

ART. 6/7.- **Área 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 computado como área de implantación

ART. 6/8.- **Retiros.** - El retiro frontal 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 lados no menor de 1.00 metros. En la zona R-2 se permitirá las dos viviendas adosadas ente sí, respetando los retiros indicados.

ART. 6/9.- **Vivienda bifamiliar.** - 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 vehículos.** - 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 garajes 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 cerramiento.** - 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 acápite siguiente:

En el frente y dentro de los 3 metros de cada lindero lateral que corresponden al retiro, las cercas o muros de cerramientos no podrán tener una altura mayor de 1 metro, pudiendo completarse esta altura hasta 2 metros con elementos decorados 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. No serán permitidas las edificaciones bifamiliares.

ART. 7/2.- **Densidad de habitaciones.** - la capacidad en la Zona R-3, corresponde a una densidad neta aproximada de 80 habitantes por hectáreas.

ART. 7/3.- **Área de lote y frente mínimo.** - El área mínima de los lotes en la zona R-3, será de 600 metros y la longitud mínima de su frente será de 20 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y/o en curvas.

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

ART. 7/5.- **Área 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.- **Área 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 computado como área de implantación.

ART. 7/8.- **Retiros.** - El retiro frontal para la zona R-3, no será menor de 6 metros, los retiros laterales no podrán ser menos 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 de 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 en endosado en uno de los lados laterales y el otro bloque posterior adosado en el otro de los lados; en este caso también se respetara 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 existan 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 cubiertas dentro del retiro frontal del lote.

ART. 7/10.-**Muros o paredes de cerramiento.** - En la zona R-3, se permitirá cercas hasta de 2.50 metros de altura en los linderos laterales y de 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 corresponda 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 permiten una visión a través preferiblemente realizada con apropiadas especies vegetales.

#### **ARTICULO 8 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 R-4, solamente se permitirá la construcción, reconstrucción 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.-**Area 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 de su frente será de 20 metros, a excepción hecha por parcelas de esquina y/o en curva.

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

ART.8/5.-**Area 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 solo se permitirá un a máximo de desplantas.

ART.8/7.-**Area 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 implementación.

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

### **1.- ALTERNATIVA PRIMERA**

ART.9.1/1.-**Usos en la zona R-5.**- En la zona R-5, solo se permitirá la construcción 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.9.1/2.-**Densidad de habitantes.** - La capacidad de la zona R-5, corresponde a una densidad neta aproximada de 700 habitantes por hectáreas.

ART.9.1/3.-**Area de lote.** - El área mínima del lote en la zona R-5, 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.9.1/4.-**Area de implantación.** - El área de ubicación en la zona R-5, no será mayor del 30% del área del solar.

ART.9.1/5.-**Area de construcción.** - El área de construcción en la zona R-5, no podrá ser mayor del 180% del área del solar, no contado las áreas de comunicaciones (pasillos, escaleras, atrios, terrazas). Excediendo el 180% se podrá realizar un Pent- house de superficie no mayor del 60% del área de la planta inferior.

ART.9.1/6.-**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, mas Pent-house.

ART.9.1/7.-**Area de 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.9.1/9) no será comportada como área de implementación. Serán admitidos sótanos con areacion directa, destinados a estacionamiento de vehículos y/o depósitos.

ART.9.1/8.-**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.9.1/9.-**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 de lote.

ART.9.1/10.-**Integracion 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.9.1/11.-**Usos complementarios.** - En la 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.R. para una posible piscina
- c) Pequeños locales y bodegas 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.9.1/12.- **Servicios exigidos.** - En las edificaciones de la R-5, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- a) Unidades de vivienda para conserjes
- b) Espacio para recolectar los desperdicios e incinerador a menos de que los departamentos 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>.

## **II.- ALTERNATIVA SEGUNDA**

Para los solares multifamiliares R-5 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.9.II/1.-**Usos en la zona R-5.** - En la zona R-5, según la alternativa segunda, solo permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones 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.9.II/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.9.II/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.9.II/4.-**Area 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.9.II/5.- **Área de construcción.** - El área de construcción en la zona R-5, según la alternativa segunda, no podrá ser mayor del 150% del área del solar no contándose áreas de comunicación (pasillos, atrios, escaleras, terrazas). Excediendo el 240% se podrá realizar un Pent-House de superficie no mayor del 75% de la planta inferior.

ART.9.II/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, mas Pent-House.

ART.9.II/7.-**Area libre.** - El área libre en las zonas R-5, según la alternativa segunda, no podrá ser mayor del 10% del área del lote. El área puntualmente destinada de garajes cubiertos (Según Art.9.II.9) no será comunicada como área de implementación. Serán admitidas sótanos con aeración directa, destinadas a estacionamientos de vehículos y/o a depósitos.

ART.9.II/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.9.II/9.- **Estacionamiento de vehículos.** - En las zonas 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.9.II/10.- **Integración de solares.** - En la zona R-5, según la alternativa segunda, se permitirá la integración de solares para formar unidades e viviendas más complejas, en dicho caso se ajustaran 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.9.II/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.R. para una posible piscina
- c) Pequeños locales y bodegas 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.9.II/12.- **Servicios exigidos.** - En las edificaciones de la R-5, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- a) Unidades de vivienda para conserjes
- b) Espacio para recolectar los desperdicios e incinerador a menos de que los departamentos 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 (COMERCIO)**  
**MULTIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA Y MEZZANINE.**

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

**1.- ALTERNATIVA PRIMERA**

ART.10.I/1.- **Usos en la zona R-5C.**- En la zona R-5C, 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 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.

ART.10.I/2.-**Densidad de habitantes.** -La capacidad de la zona R-5C, corresponde a una densidad neta aproximada de 700 habitantes por hectáreas.

ART.10.I/3.- **Área de 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.

ART.10.I/4.- **Área de implantación.** -El área de ubicación en la zona R-5C, no será mayor del 30% del área del solar.

ART.10.I/5.- **Área de construcción.** - El área de construcción en la zona R-5C, no podrá ser mayor del 180% del área del solar, no contado las áreas de comunicaciones (pasillos, escaleras, atrios, terrazas). Excediendo el 180% se podrá realizar un Pent- house de superficie no mayor del 60% del área de la planta inferior.

ART.10.I/6.- **Altura de la edificación.** - La altura de edificación en la zona R-5C, no tendrá límites, exigiéndose de proveer ascensores en todos los edificios cuya altura pase de los 3 pisos altos, más Pent-house.

ART.10.I/7.- **Área de libre.** - El área libre en la zona R-5C, no podrá ser menor del 50% del área del lote, con salvedad de que 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 depósitos.

ART.10.I/8.- **Retiros.** - El retiro de frente para las zonas R-5C, no será menor de 8 metros, los retiros laterales no menores de 5 metros y lo de fondo no menor de 6 metros.

ART.10.I/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 de lote. Se deberán realizar estacionamientos complementarios y temporales en 2 por cada unidad comercial prevista, admitidos en el retiro de frente.

ART.10.I/10.- **Integración de solares.** - En zona R-5C, 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.10.I/11.- **Usos complementarios.** - En la R-5C, se podrá edificar en la planta baja de los edificios multifamiliares también:

- d) Locales para reuniones de las personas del condominio
- e) Vestidores y S.R. para una posible piscina
- f) Pequeños locales y bodegas 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.I/12.- **Servicios exigidos.** - En las edificaciones de la R-5C, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- d) Unidades de vivienda para guardián.
- e) Espacio para recolectar los desperdicios y/o incinerador a menos de que fueran instalados en cada departamento trituradores y compactadoras de basura.
- f) 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 R-5C, 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.10.II/1.- **Usos en la zona R-5.** - En la zona R-5C, según la alternativa segunda, solo permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificios, destinados a los siguientes usos:

- a) Los permitidos en la zona R-5
- b) Locales destinados a comercio en 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.II/2.- **Densidad de habitantes.** - La capacidad de la zona R-5C, según la alternativa segunda, corresponde a una densidad neta aproximada de 600 habitantes por hectárea.

ART.10.II/3.- **Área de lote.** - El área mínima del lote en la zona R-5C, 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.10.II/4.- **Área de implantación.** - El área de ubicación en la zona R-5C, según la alternativa segunda no será mayor del 60% del área del solar.

ART.10.II/5.- **Área de construcción.** - El área de construcción en la zona R-5C, según la alternativa segunda, no podrá ser mayor del 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.

ART.10.II/6.- **Altura de edificación.** - Las alturas de las edificaciones en la zona R-5C, según la alternativa segunda será limitada a un máximo de tres pisos altos, más Pent-House.

ART.10.II/7.- **Área libre.** - El área libre en las zonas R-5C, según la alternativa segunda, no podrá ser mayor del 40% del área del lote, con salvedad de que 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 depósitos.

ART.10.II/8.- **Retiros.** - El retiro de frente para las zonas R-5C, 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.10.II/9.- **Estacionamiento de vehículos.** - En las zonas R-5C, según la alternativa segunda, se exigirá en cada solar un espacio para estacionamiento vehicular por cada unidad de vivienda como mínimo. Se deberán realizar estacionamientos complementarios y temporales en 2 por cada unidad comercial prevista, admitidos en el retiro de frente.

ART.10.II/10.- **Integración de solares.** - En la zona R-5C, 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 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.10.II/11.- **Usos Complementarios.** - En la zona R-5C, 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.R. para una posible piscina.
- c) Pequeños locales y bodegas 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.II/12.- **Servicios exigidos.** - En las edificaciones de la R-5C, cuyo número de departamentos sea superior a 4 unidades se proveerá de los siguientes servicios:

- a) Unidades de vivienda para guardián.
- b) Espacio para recolectar los desperdicios y/o incinerador, si no fueran instalados en cada apartamento trituradores y compactadoras de basura.
- c) Bodegas pequeñas a razón de 1(una) por cada unidad de vivienda, no mayor de 1 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 modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

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

Centro de abasto, frutas, floristería, verduras, productos enlatados, carnicerías -----, tipo de refrigeración movable, panadería, repostería, cuyos productos se vendan al detal y solamente dentro del local, heladería, fuente de soda sin expendio de licores por copa.

Farmacias, droguerías, salones de belleza, barbería, pedicures y masajes, reparación y limpieza de calzado, sastrería, 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 de 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 este 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 del 80% del área del lote.

ART.11/5.- **Altura de edificación.** - La altura de edificación en la zona C-1, no podrá ser mayor a 8 metros de altura con dos plantas.

ART.11/6.- **Retiros.** - Los retiros en la zona zonas C-1, no podrán ser menores que los exigidos en la zona de viviendas que la rodee o con la cual este 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 adonadas paralelamente a la fachada de la edificación y no podrán ser luminosos.

## **ARTICULO 11 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 40 personas en esa actividad y no cause ruidos o vibraciones.
  - Venta y reparación de bicicletas, máquinas de escribir.
  - Casas ópticas 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 servicios.
  - Gasolineras, venta de repuestos de automóviles.
  - Cabaretes, restaurantes, grillas, etc.
  - Viviendas y oficinas en los pisos altos.

ART.12/2.- **Área de lote.** -\_El área será desarrollada en torna 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 las zonas C-2, no tendrá límites.

ART.12/6.- **Área libre.** - El área libre en las zonas C-2, no podrá ser menor del 20% del área total del lote (área abierta y verde).

ART.12/7.- **Retiros.** - Los retiros en la zona zonas 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 las zonas 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 por cada 25 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. - kínder.

Art.13/2.- **Área de lote.** - En la zona E, está determinada su área de acuerdo con el Plano de zonas.

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

ART.13/4.- **Área de construcción.** - El área de construcción total en la zona E, no podrá exceder del 180% del área del lote.

ART.13/5.- **Altura.** - En las zonas E, la altura de la edificación 2, 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 la determinará el D.P.O. de acuerdo al uso de la edificación.

ART.13/8.- **De las normas de edificación.** - En la zona E el D.P.O. determinará de acuerdo al caso planteado las normas que es por conveniencia, por lo tanto se recabaran las normas pertinentes.

#### **ARTICULO 14 ZONA P**

##### **PARQUE PLAZAS, ÁREAS 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 mercado.

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**

##### **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 manzana, para viviendas multifamiliares y unifamiliares.

Serán admitidos, sin embargo, los conjuntos abarcanes 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 aéreas R-E podrán también destinarse a supermercados y a centros y poli centros comerciales si el Planeamiento Urbano aprobara respectivo 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.O de acuerdo con el caso planteado.

#### **ARTICULO 17** **CALCULOS VARIOS Y DISPOSICIONES**

ART.17/1.- **Calculo 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.- **Calculo del área de implantación.** - El área de implantación de una edificación del lote, con excepción de las áreas ocupadas por garajes cubiertos en los límites especificaciones en las varias zonificaciones.

ART.17/3.- **Calculo de la densidad.** - Se calculará la habitabilidad de vivienda en relación a 1-2 personas por cada dormitorio, a excepción de las habitaciones de servicios, las cuales no se las consideran 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 de 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 ascensores de acuerdo con la capacidad y es de los mismos, los cuales serán determinadas por el D.P.O.

ART.17/7.- **Vivienda de guardián.** - E las edificaciones multifamiliares o de comercio vecinal la vivienda del guardián 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 con 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 deportes serán de dominio público y la M.J. Municipalidad será el administrador, no pudiendo venderlas o enajenarlas para realizaciones distintas de las mencionadas.

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

## **ARTICULO 18** **INTEGRACION 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 integra es mayor de 2.000m<sup>2</sup>, se permitirá hasta un 10% más del porcentaje del área de construcción estipulada.