

FICHAS REGLAMENTARIAS

FICHA 1

ZONA 1 - ZONA CENTRO (Densidad Alta) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde Atanasio Sierra hasta Juan Antonio Lavalleja, por esta hasta Faustino López, desde allí hasta Atanasio Sierra.		
Para la zona anteriormente definida y para las calles que definen el perímetro exterior de esta zona en una faja de hasta 30 metros de la línea de edificación de la mencionada calle, regirán las siguientes disposiciones a excepción de la superficie mínima de los predios.		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Locales Bailables y/o similares Salones de Fiesta Talleres
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos industriales Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ² (Se evaluará área mínima para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente, pero nunca inferior a 140 m ² excluido el área de acceso)
	FRENTE MÍNIMO	7 metros (Se evaluará frente mínimo para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente)
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		100 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, caja de ascensores, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación). Se permitirá mayor aprovechamiento en altura hasta un máximo de 32 (treinta y dos) metros, quedando sujeto a evaluación técnica el costo a abonar por este concepto. Para Zonas A y B ver cuadro específico.
		En zona especial Plaza Asamblea y áreas afectadas por "Conos Visuales" establecidos según planos: Ver Cuadro específico.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y Ticholos sin revocar Quinchos Adobes Chapa en paramentos

ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 7 (siete) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón y Bitumen
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclátor • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 300 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)
		<ul style="list-style-type: none"> • Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 70% (mínimo) de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 20% (mínimo) de superficie edificada, libre de circulación.
OTRAS EXIGENCIAS	—	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que será autorizado o denegado previo informe de las oficinas Técnicas competentes y de la Comisión de Patrimonio. La autorización o denegación respectiva se evaluará conforme al valor histórico, arquitectónico y/o patrimonial del edificio o su entorno.

FICHA 2**ZONA 1A - PLAZA ASAMBLEA Y PROTECCION VISUAL**

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde Luis Alberto de Herrera hasta la calle General Flores, por esta hasta la calle Antonio María Fernández, de ahí hasta la calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta calle Batlle y Ordoñez y de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Faustino López, por dicha calle hasta calle José Enrique Rodó y por la misma hasta calle Batlle y Ordoñez. Por ésta hasta calle Luis Alberto de Herrera, por dicha calle hasta calle Independencia, por Independencia hasta calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta calle Antonio María Fernández, por la misma hasta calle Luis Alberto de Herrera, y desde ahí por la misma hasta el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
		En los predios frentistas a la Plaza Asamblea dicha altura máxima será de 7 (siete) metros, a excepción de los edificios a construirse con un retiro frontal igual o mayor a 30 metros que podrán alcanzar una altura máxima de 10 (diez) metros incluidos los coronamientos.
OTRAS EXIGENCIAS	-	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que será autorizado o denegado previo informe de las oficinas Técnicas competentes y de la Comisión de Patrimonio. La autorización o denegación respectiva se evaluará conforme al valor histórico, arquitectónico y/o patrimonial del edificio o su entorno. Se analizará con especial recelo las solicitudes de las fachadas y edificios frentistas a la Plaza Asamblea.
DEMÁS PARAMETROS IDEM ZONA 1 – ZONA CENTRO		

FICHA 3

ZONA 2 - ZONA MIXTA

(Densidad Media) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por la calle Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta la culminación de la misma Interceptando con calle Itzaingo, por Itzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Avda. Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla, bordeando la misma hasta la calle Cte. P. Murgiondo. Por Cte. P. Murgiondo hasta calle Donato Pécora, por la misma hasta calle Cardeillac, de ahí hasta la calle Rincón, por la misma hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez. Por Batlle y Ordóñez hasta el punto inicial. Se excluye de esta zona, el área definida para la Zona 1.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental Salones de Fiesta Locales Bailables
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental. Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	180 m ² (Se evaluará área mínima para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente, pero nunca inferior a 180 m ² excluido el área de acceso)
	FRENTE MÍNIMO	<p>8.50 (ocho con cincuenta) metros</p> <p>(Se evaluará frente mínimo para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente).</p> <p>En los fraccionamientos frentistas a calles límites con Zona 1, podrán autorizarse lotes con el frente mínimo establecido para dicha zona.</p>
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		80 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, caja de ascensores, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
		<ul style="list-style-type: none"> En los padrones frentistas a calles límites con Zona 1, Zona A y Zona B, podrá autorizarse la altura máxima establecida para dichas zonas respectivamente, con las obligaciones definidas para ellas.

ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
		<ul style="list-style-type: none"> Retiro frontal obligatorio de 4 metros mínimo en Avenidas Héctor Gutiérrez Ruiz y Zelmar Michelini en toda su extensión
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas
		<ul style="list-style-type: none"> Chapa en paramentos en Viviendas
		<ul style="list-style-type: none"> Quinchos para viviendas y unidades locativas
		<ul style="list-style-type: none"> Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón y/o Bitumen
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> Bancos Papeleras Rampas Nomenclátor Luminarias Semáforos Contenedores Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 300 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)
		<ul style="list-style-type: none"> Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% (mínimo) de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 20% (mínimo) de superficie, libre de circulación.
OTRAS EXIGENCIAS	—	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que será autorizado o denegado previo informe de las oficinas Técnicas competentes y de la Comisión de Patrimonio. La autorización o denegación respectiva se evaluará conforme al valor histórico, arquitectónico y/o patrimonial del edificio o su entorno

FICHA 4

ZONA 3 - ZONA MIXTA

(Densidad Baja) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta Camino de la Costa. Por Camino la Costa hasta Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la calle Lorenzo D'Auria. Por Lorenzo D'Auria hasta calle Pública al Oeste de la Manzana N° 598, por esta calle hasta la calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cencientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cencientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente incluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por Rincón hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez, por la misma hasta el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental. Salones de Fiesta Locales Bailables
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental. Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	220 m ²
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros <ul style="list-style-type: none"> En los fraccionamientos frentistas a calles límites con Zona 1 y Zona 2, podrán autorizarse lotes con el frente mínimo establecido para dichas zonas respectivamente.
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos

ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
		<ul style="list-style-type: none"> • En los padrones frentistas a calles límites con Zona 1 y Zona 2 podrá autorizarse la altura máxima establecida para dichas zonas respectivamente con las obligaciones definidas para ellas.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
		Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el " Plan del Arroyo Tomás González "
		Retiro frontal obligatorio de 4 metros en: <ul style="list-style-type: none"> - Avenida José Pedro Varela desde Ruta N° 5 hasta Calle Pocho Fernández. - Calle Pocho Fernández desde Avda. José Pedro Varela hasta Aparicio Saravia. - Calle Juan Zorrilla de San Martín desde Florencio Sánchez hasta Calle N° 60. - Calle N° 60 desde Calle Juan Zorrilla de San Martín hasta Calle Florencio Sánchez. - Calle Independencia desde Vía Férrea hasta Calle N° 60.
		Retiro frontal obligatorio de 12 metros 50 en Calle Julio C. Grauert a partir del eje medio de la calzada desde la Vía férrea hasta Calle N° 60.
		Retiro frontal obligatorio de 10 metros en Ruta N° 5 - Brig. Gral. Fructuoso Rivera.
		<ul style="list-style-type: none"> • 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda • 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
	CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclátor • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones

ESTACIONA- MIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> • Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 30% (mínimo) de superficie, libre de circulación.
OTRAS EXIGENCIAS	-	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que será autorizado o denegado previo informe de las oficinas Técnicas competentes y de la Comisión de Patrimonio. La autorización o denegación respectiva se evaluará conforme al valor histórico, arquitectónico y/o patrimonial del edificio o su entorno

FICHA 5

ZONA 4 - ZONA CORTIJO Y CALLE PÚBLICA N° 60

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por la calle Heber Usher desde calle Pública N° 60 hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta continuación de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta el límite Sur del Padrón rural N° 4282, continuando por el límite Oeste del referido padrón hasta el límite Suroeste del Padrón rural N° 6969. Continuando por el límite Oeste de los padrones rurales N° 6969, N° 6968, N° 4256, N° 8098 hasta el límite Noreste de los padrones N° 8098, N° 7616, N° 12906 hasta llegar a la calle Pública N° 60, por esta hasta el punto de inicio.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	• Vivienda, Servicios y Comercios
		• Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental • Salones de Fiesta • Locales Bailables
	PROHIBIDOS	• Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental. • Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	• 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc.
ANCHO DE CALLES	PERMITIDOS	13 (Trece) o 17 (diecisiete) metros
	CONDICIONADOS	Otros anchos

ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal obligatorio de 4 mts. mínimo. En predios esquineros podrá disminuirse uno de los retiros a un mínimo de 3 mts.
		El 50 % del área de retiro deberá estar enjardinada (sin pavimento).
		Sobre la línea de frente del predio sólo se permitirá un muro de una altura máxima de 0.50 mts y/o reja o tejido, y/o cerco de setos vivos hasta 2 mts de altura.- En la zona de retiro regirá el mismo criterio para los cercos divisorios.
		Retiro Frontal obligatorio sobre Calle N° 60 desde Calle Juan Zorrilla de San Martín hasta Calle Florencio Sánchez: - 4(cuatro) metros mínimo
Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el " Plan del Arroyo Tomás González "		
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas
		• Chapa en paramentos en Viviendas
		• Quinchos para viviendas
		• Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclátor • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones
ESTACIONA- MIENTOS	OBLIGATORIO	• Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas 100% de Unidades Locativas.
		• Emprendimientos con edificación mayor a 300 m ² : 30% (mínimo) de superficie, libre de circulación.

FICHA 6

ZONA 5 - ZONA HIPODROMO Y CEMENTERIO

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada desde el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345 ubicado a 361.85 metros de calle Mtro. Julio Castro hasta esta calle excluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por la calle Rincón hasta la calle Donato Pécora, de ahí hasta la calle Prudencio Murgiondo. Por esta calle hasta la culminación de la misma en el Río Santa Lucía Chico. De ahí se continúa por el Río Santa Lucía Chico hasta límite de los padrones N° 7355 y N° 8737, por este límite hasta la calle Francisco Wallerstein. Por esta hasta el límite de los padrones N° 8732 y N° 8621 por este hasta el límite de los padrones N° 8621 y N° 7351, por este hasta el límite de los padrones N° 7351 y N° 7352, por este hasta el Camino Campamento Barra del Pintado. Por Camino Campamento Barra del Pintado hasta la calle Pública que pasa entre los padrones N° 7350 y N° 8745, continuando por la referida calle Pública hasta su culminación en la pista del Hipódromo recorriendo los límites del padrón N° 8894 hasta su encuentro con el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Sociales, Educativas, Recreativas y Deportivas • Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables • Prostíbulos
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental • Viviendas
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental.
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	1000 m ² (mil metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	15 (quince) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	20 % para vivienda
		60 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: - 4(cuatro) metros mínimo Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el "Plan del Arroyo Tomás González". Predios afectados por Río Santa Lucía Chico deberán respetar los retiros estipulados por ley.

CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas
		• Chapa en paramentos en Viviendas
		• Quinchos para viviendas
		• Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclator • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones
ESTACIONA- MIENTOS	OBLIGATORIO	• Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 100% de Unidades Locativas.
		• Emprendimientos con edificación mayor a 300 m ² : 20% (mínimo) de superficie, libre de circulación

FICHA 7

ZONA 6 - ZONA RIO SANTA LUCIA

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por el Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle Acuña de Figueroa. Por esta calle hasta la culminación de la misma interceptando con calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite Norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla de la Piedra Alta, por la misma hasta la Avda. Aparicio Saravia continuando por el límite Sur y Este del padrón rural N° 15542 hasta Avda. Wilson Ferreira, por la misma hasta Camino Carlos María Urioste. Por Carlos María Urioste hasta Ruta Nacional N° 5, por Ruta Nacional N° 5 hasta Río Santa Lucía Chico, por el mismo hasta la calle Pública N° 61 y desde esta calle hasta el punto de inicio.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Sociales, Educativas, Recreativas, Deportivas y Turísticas • Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Cooperativas y grupos habitacionales • Emprendimientos Industriales de cualquier índole • Grandes Superficies Comerciales (mayores a 200m²) • Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ² (trescientos metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	40 % para vivienda
		60 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (seis) metros para vivienda • 8 (ocho) metros otros destinos <p>Para ambos casos quedan incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).</p>

ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: • 0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
		• Predios afectados por Río Santa Lucía Chico deberán respetar los retiros estipulados por ley.
		• 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda
	• 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos	
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas • Chapa en paramentos en Viviendas • Quinchos para viviendas y unidades locativas • Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Bancos <li style="width: 50%;">• Luminarias <li style="width: 50%;">• Papeleras <li style="width: 50%;">• Semáforos <li style="width: 50%;">• Rampas <li style="width: 50%;">• Contenedores <li style="width: 50%;">• Nomenclátor <li style="width: 50%;">• Señalizaciones
ESTACIONA- MIENTOS	Se preverá zona de estacionamiento sobre Rambla	

FICHA 8**ZONA 7 - INDUSTRIAL**

Esta zona se compone de los padrones N° 8737, N° 7354, N° 7353, N° 7352, N° 8621, N° 8745, N° 9232, N° 7347, N° 7348, N° 7349, N° 8894, N° 8895, además de los Padrones Rurales N° 4313, N° 15631, N° 18088, N° 18087 y N° 4288.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	• Emprendimientos Industriales y Logísticos
	CONDICIONADOS	• Emprendimientos Comerciales y de Servicios • Emprendimientos no relacionados con la actividad industrial
	PROHIBIDOS	• Destino Residencial
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	2000 m ²
	FRENTE MÍNIMO	20 (veinte) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80%
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal de 10 (diez) metros como mínimo. Sobre el Arroyo Pintado se deberá contar con un retiro que será como mínimo de 30 (treinta) metros a partir del eje del cauce.
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• Quinchos
		• Adobes
		• Madera de descarte
ESPACIO PÚBLICO	ARBOLADO	Obligatorio cada 10 (diez) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	• Luminarias • Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS		• De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia.
EXCEPCIONES		Quedan exceptuados de las exigencias establecidas en la Ficha 8, los Padrones N° 8745 y N° 9232. Los fraccionamientos de dichos padrones requerirán la aprobación de Junta Departamental previo informe favorable de las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Florida, quien valorará en el proyecto la consolidación existente de construcciones e infraestructura.

FICHA 9**ENCLAVES SUBURBANOS**

ZONA 9 - FRIGORÍFICO		
(Uso Industrial) Esta zona esta compuesta por el padrón N° 10014		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADO	Emprendimiento Industrial (actual frigorífico)
	CONDICIONADOS	Emprendimientos Comerciales, Logísticos y/o de Servicios (en caso de cambiar el uso del enclave)
	PROHIBIDOS	Destino Residencial
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	No Fraccionable para Uso Industrial 3000m ² (tres mil metros cuadrados) (en caso de cambiar el uso del enclave)
	FRENTE MÍNIMO	30 (treinta) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	40%
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal de 10 (diez) metros como mínimo.
		Sobre el Arroyo Juncal se deberá contar con un retiro que será como mínimo de 30 (treinta) metros desde el eje del cauce.
CONSTRUCCIONES	PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none">• Materiales de buena calidad
	CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none">• Bloques
ESPACIO PÚBLICO	VIALIDAD	<ul style="list-style-type: none">• Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none">• Luminarias• Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS		<ul style="list-style-type: none">• De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia.

FICHA 10

ZONA 10 - RUTA 5 Y AVIACIÓN		
<p>(Actividades Múltiples) Esta Zona discontinua se encuentra compuesta por los padrones rurales N° 4176, N° 10171, N° 11839, N° 8686, N° 18076, N° 18077, N° 15332, N° 7617, N° 743, N° 10254, N° 742, N° 4768, N° 741, N° 14892, N° 8421 parte, N° 8616, N° 14162, N° 12772, N° 12956, N° 10688, N° 11843, N° 11371, N° 13998, N° 15019, N° 15610, N° 15020, N° 15590, N° 8825, N° 776, N° 9436, N° 7281, N° 5595, N° 4094 parte, N° 4095, N° 10223, N° 5486, N° 13978, N° 11555, N° 6811, N° 4590, N° 15789, N° 11554, N° 13718, N° 13777, N° 6490 y N° 13776.</p>		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Comerciales, Logísticas, de Servicios. • Vivienda asociada con el emprendimiento a instalarse. • Actividades relacionadas con la actividad militar y afines. (Solo en Padrón Rural N° 776)
	CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Industriales de bajo impacto ambiental • Padrón Rural N° 776: Viviendas para uso del personal militar y/o relacionadas a los emprendimientos a instalarse • Se podrá autorizar una vivienda individual por Padrón existente a la fecha de aprobación del presente documento. • Para padrones creados en fraccionamientos y reparcelamientos posteriores a dicha fecha se podrá autorizar una vivienda individual por padrón, en predios cuya área sea igual o mayor a 2 Hás, • Prostíbulos y similares
	PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.) • Cooperativas y grupos habitacionales
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	3000 m ² (tres mil metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	30 (treinta) metros
F.O.S.	MÁXIMO	60%
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal obligatorio: <ul style="list-style-type: none"> • 10 (diez) metros mínimo sobre Rutas N° 5 y N° 56 • 4(cuatro) metros mínimo sobre otras calles
CONSTRUCIONES	PERMITIDO	Materiales de buena calidad
	CONDICIONADO	Bloques
	PROHIBIDO	Chapas en paramentos para Viviendas
OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de nuevas calles. • Sólo se autorizará fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 10751 y modificativas) en predios mayores a 3000 m² (tres mil metros cuadrados) con un máximo de 2 (dos) unidades individuales por padrón. • Para los Padrones Rurales N° 4176, N° 12772, N° 14162 y N° 8616, se estudiarán en forma especial los fraccionamientos y sus usos, autorizándose aquellos emprendimientos que cumplan con los requisitos exigidos por parte del Equipo de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida atendiendo principalmente el aspecto estético del mismo en relación al entorno y a la importancia del principal acceso a la ciudad, restringiendo la construcción de viviendas. 	

FICHA 11

ZONA 11 - ZONA MILITAR		
(Actividades Múltiples) Esta zona esta compuesta por los Padrones N° 772 y N° 11905		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	Viviendas para uso del personal militar Actividades relacionadas con la actividad militar y afines
	CONDICIONADO	Actividades Industriales de bajo impacto ambiental
	PROHIBIDO	Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.).
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	5 (cinco) hectáreas
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: - 10 (diez) metros mínimo sobre Ruta N° 5. - 15 (quince) metros mínimo sobre Caminos. - 25 (veinticinco) metros mínimo sobre Ruta N° 56.

FICHA 12

ZONA 12 - RUTA 5 - RUTA 56

(Residencial) Zona discontinua que se encuentra integrada por la zona conocida como Lomas del Santa Lucía, formada por los padrones del N° 16465 al N° 16470, N° 16472, N° 16474, N° 16825 al N° 16836, N° 17664, N° 17665, N° 18194, N° 18195, N° 18344, N° 18345, N° 18597, N° 18598; Zona conocida como Barrio La Rural, formada por los padrones N° 12722, N° 12417, N° 12418, N° 12726, N° 10841, N° 13072, N° 10247, N° 11713, N° 12362, N° 13069 al N° 13071, N° 13073, N° 8823, N° 8826 y N° 15258; Zona conocida como Aldeas Infantiles, formada por el padrón N° 8421 parte y zona conocida como Casa de Retiro, formada por los padrones N° 9788 y N° 10170.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	Destino Residencial
	CONDICIONADO	Pequeños Comercios
	PROHIBIDO	Actividades Industriales Actividades Logísticas y de Servicios.
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	En Barrio "La Rural": 800m ² (ochocientos metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	En Barrio "La Rural": 12 (doce) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	40%
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: - 10 (diez) metros mínimo sobre Ruta N° 5 - 4(cuatro) metros mínimo sobre otras calles
		- 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda - 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
CONSTRUCIONES	PERMITIDO	Materiales de buena calidad
	CONDICIONADO	Bloques
	PROHIBIDO	Chapas en paramentos para Viviendas
OBSERVACIONES	No se autorizan fraccionamientos en esta zona, excepto en Barrio "La Rural" que además regularicen situaciones con construcciones existentes al momento de aprobarse la presente normativa, no pudiéndose crear predios baldíos (Régimen Común y Propiedad Horizontal).	

FICHA 13

ZONA 13 - CHACRAS DE FLORIDA

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle de Chacras ubicada entre los Padrones rurales N° 4111 y N° 9367, por esta hasta la vía férrea. Por la vía férrea hasta el límite Sur del padrón rural N° 11555. Continuando por el límite Sur de los padrones rurales N° 11555, N° 13978, N° 5486 y N° 10223, de ahí continúa por el límite Oeste de los padrones rurales N° 10223 y N° 4095 hasta llegar al límite de la zona 10 en el padrón rural N° 4094. Desde este punto por el límite Este del padrón N° 19009 hasta la calle de Chacras. Por la calle de Chacras hasta el encuentro con otra calle de Chacras ubicada al Oeste del padrón N° 13128. Por dicha calle de Chacras hasta la Calle Pública N° 61 ubicada al Sur del Padrón N° 4143. Por la calle Pública N° 61 hasta el Camino de la Costa, incluyendo los padrones N° 4177, N° 16266, N° 13045, N° 4178, N° 13044 y N° 7615.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Individual (una por padrón, mas una por Art. 14 Ordenanza de Construcciones) • Actividades Comerciales, Logísticas y de Servicios. • Actividades rurales que compatibilicen con la residencia • Solo en predios ubicados a partir de la Calle 24 de Abril al Noroeste, podrán habilitarse: <ul style="list-style-type: none"> • Salones de Fiesta y/o similares • Actividades Industriales de bajo impacto ambiental • Locales Bailables y/o similares • Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Fraccionamientos y Urbanizaciones en Propiedad Horizontal • Cooperativas y grupos habitacionales • Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.).
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	15000 m ² (quince mil metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 50 (cincuenta) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	Predios menores a 1000m ² : 80%
		50%
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda
		12 (doce) metros para Otros Destinos
ALINEACIONES Y RETIROS	RETIRO	Para Calle Pública N° 61: 4 (cuatro) metros mínimo
		Para resto de las vías de tránsito: 15 (quince) metros mínimo
		- 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda
		- 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Quinchos • Adobes