

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 1 - BARRIO HISTÓRICO

Es de aplicación el Art. 22º: ZPA - Barrio Histórico

Sitio Patrimonio Cultural de la Humanidad desde diciembre de 1995

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 1 - BARRIO HISTÓRICO
USO DEL SUELO	Autorizados	<p>Artículo 22º ZPA– Barrio Histórico</p> <p>La zona descrita ZPA - Barrio Histórico es una zona de protección patrimonial nacional y mundial, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.</p> <p>Sin perjuicio de la actual distribución de competencias (en virtud de la cual la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y su órgano local, el Consejo Ejecutivo Honorario de las Obras de Preservación y Reconstrucción de la Antigua Colonia del Sacramento (CEH) o el órgano que cumpla sus competencias, intervienen en todo permiso de construcción y acción sobre la zona, sitios y bienes declarados patrimonio nacional, existiendo una coordinación con el Gobierno Departamental), la Intendencia elaborará un Instrumento de protección patrimonial para la zona en un plazo no mayor a dieciocho meses, con carácter derivado, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso mediante estudios pormenorizados de la zona con la finalidad de mejorar y profundizar su marco normativo, de gestión, monitoreo y control. Para ello, la Intendencia, conjuntamente con el CEH, gestionará los apoyos y asesoramientos científicos y técnicos a los efectos de su óptima realización.</p> <p>Hasta tanto este instrumento derivado para la zona no se apruebe, regirá lo dispuesto en:</p> <p>a) Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, aprobado por UNESCO 2012: http://www.colonia.gub.uy/uploads/planDeGestionDelBarrioHistoricoDeColoniaDelSacramento.pdf, y</p> <p>b) Decreto 23 de la Junta Departamental de Colonia del año del año 2018 disponible en el link -Obras de edificación, sustitución, restauración, reacondicionamiento, ampliación y otros destinos en el Barrio Histórico de Colonia del Sacramento.</p> <p>El ámbito de esta Zona especial se corresponde con el ámbito de la Zona reglamentada ZR1 - Barrio Histórico.</p>
	Autorizados condicionados	
	Prohibidos	
PARCELA	Sup. Min.	
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
RETIROS	Altura	
	Frontal	
	Lateral	
ESPACIO PÚBLICO	Posterior	
	Vereda	
	Vialidad	
	Arbolado	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Ornato	
	INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 2a - CENTRO PRIMER ENSANCHE (CPE)

Es de aplicación el Art. 23°: ZPA - Centro Primer ensanche

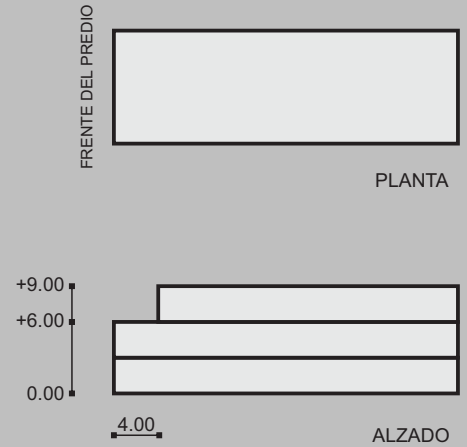
Forma parte del área de amortiguación del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento.

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 2a - CENTRO PRIMER ENSANCHE (CPE)
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	80 %
	F.O.T. Básico	80 % . Entrepisos en reciclaje de viviendas preexistentes no se computan en F.O.T. básico.
	F.O.T. Máx.	220 %
	Altura	9 m. (3 niveles)
RETIROS	Frontal	Prohibido hasta 6 m. de altura. 4 m. mínimo a partir de los 6 m de altura (2° nivel).
	Lateral	Prohibido en obra nueva.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Mantener y revalorizar el adoquinado.
	Arbolado	Platanus occidentalis.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Fachadas de valor patrimonial y ambiental protegidas. Nuevas construcciones respetuosas del carácter patrimonial del paisaje de la zona. Cartelería en base a la reglamentación del Barrio Histórico.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.

ZR 2a - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 2 b - CPE - GRAL. FLORES

Es de aplicación el Art. 23°: ZPA - Centro Primer ensanche

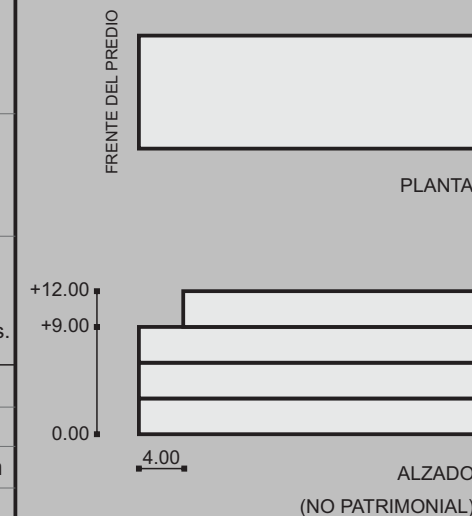
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 2 b - CPE - GRAL. FLORES
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	80 %. Comercial: 90 % condicionado al Permiso de Construcción
	F.O.T. Básico	80 %. Entrepisos en reciclaje de viviendas preexistentes no se computan en F.O.T. básico.
	F.O.T. Máx.	280 %
	Altura	9 m. (3 niveles).
RETIROS	Frontal	Prohibido hasta 9 m. de altura // 4 m. mínimo a partir de los 9 m de altura (4° nivel). En edificios patrimoniales: a partir de la azotea, retiro de 4 m. mínimo.
	Lateral	Prohibido en obra nueva.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Mantener y revalorizar el adoquinado.
	Arbolado	Platanus occidentalis
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Fachadas de valor patrimonial y ambiental protegidas. Nuevas construcciones respetuosas del carácter patrimonial del paisaje de la zona. Cartelería en base a la reglamentación del Barrio Histórico.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.

ZR 2 b - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 2 - CPE - GRAL. ARTIGAS (acera oeste)

Es de aplicación el Art. 23º: ZPA - Centro Primer ensanche

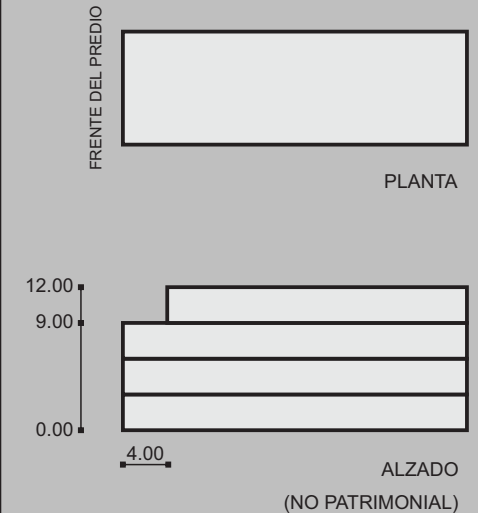
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 2 - CPE - GRAL. ARTIGAS (acera oeste)
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	80 %. Comercial: 90 % cond. al P. de C..
	F.O.T. Básico	80 %. Entrepisos en reciclaje de viviendas preexistentes no se computan en F.O.T. básico.
	F.O.T. Máx.	280 %
	Altura	9 m. (3 niveles).
RETIROS	Frontal	Prohibido hasta 9 m. de altura // 4 m. mínimo a partir de los 9 m de altura (4º nivel). En edificios patrimoniales: a partir de la azotea, retiro de 4 m. mínimo.
	Lateral	Prohibido en obra nueva.
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Mantener y revalorizar el adoquinado.
	Arbolado	Platanus occidentalis
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Fachadas de valor patrimonial y ambiental protegidas. Nuevas construcciones respetuosas del carácter patrimonial del paisaje de la zona. Cartelería en base a la reglamentación del Barrio Histórico.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º a) y 38º de la Ley 18.308.

ZR 2 - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 3 a - PROMOCIÓN NUEVO FRENTE COSTERO SUR (PNFCS)

Es de aplicación el Art. 25°: ZPA - Costa Sur - Manuel de Lobo y el Art. 37°: Promoción de Nuevo Frente Costero Sur.

Descripción límites

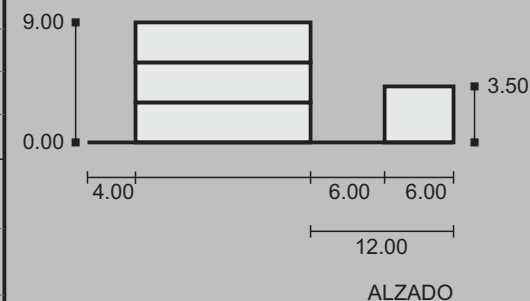
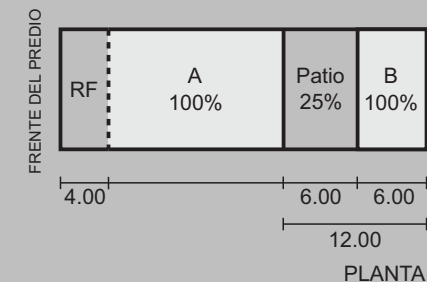
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 3 a - PROMOCIÓN NUEVO FRENTE COSTERO SUR (PNFCS)
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercial, cultural, educativo, servicios y talleres, cuyas plantas tengan hasta 300 mc., sin ocasionar molestia a la actividad residencial. Otros usos comerciales, culturales y recreativos, se ubicarán sobre Av. Gral. Flores. En los casos de ocupación de uso no residencial en PB sobre Gral. Flores, se autorizará un 90 % de F.O.S.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	70 %
	F.O.T. Básico	70 %
	F.O.T. Máx.	140 %
Altura	9 m. (3 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m. (opcional). Prohibido en la zona comprendida entre las calles Artigas, Fosalba, Vicente P. García, Av. Roosevelt y Buenos Aires.
	Lateral	1 m. (opcional)
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Queda previsto la conectividad pública desde av Roosevelt hasta calle sin nombre de 17 metros de ancho adyacente al padrón 1436 (Parque Ferrando) en futuras actuaciones. Se garantizará la continuidad de la trama urbana.
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 3 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 3 b - PNFCS - UNIFICACIÓN DE PADRONES - 600

Es de aplicación el Art. 25°: ZPA - Costa Sur - Manuel de Lobo y el Art. 37°: Promoción de Nuevo Frente Costero Sur.

Descripción límites

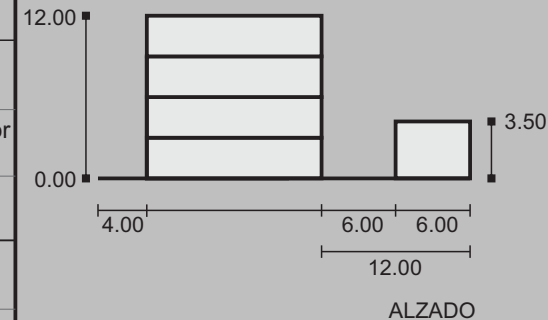
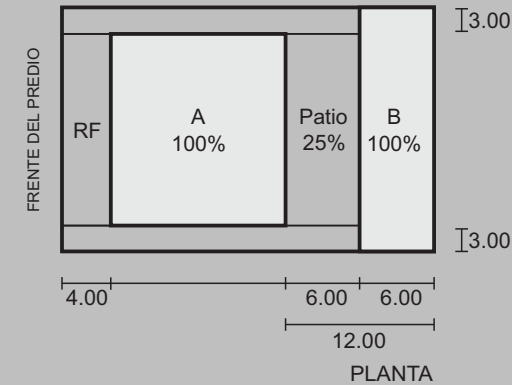
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 3 b - PNFCS - UNIFICACIÓN DE PADRONES - 600
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercial, cultural, educativo, servicios y talleres, cuyas plantas tengan hasta 300 mc., sin ocasionar molestia a la actividad residencial.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	70 %
	F.O.T. Máx.	140 %
	Altura	12 m. (4 niveles) En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	4 m.
	Lateral	Bilateral de 3 m. En los 6 metros medidos desde el límite posterior el retiro lateral será opcional.
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Queda previsto la conectividad pública desde av Roosevelt hasta calle sin nombre de 17 metros de ancho adyacente al padrón 1436 (Parque Ferrando) en futuras actuaciones. Se garantizará la continuidad de la trama urbana.
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.

ZR 3 b - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 3 c - PNFCS - UNIFICACIÓN DE PADRONES - 1800

Es de aplicación el Art. 25°: ZPA - Costa Sur - Manuel de Lobo y el Art. 37°: Promoción de Nuevo Frente Costero Sur.

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 3 c - PNFCS - UNIFICACIÓN DE PADRONES - 1800
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercial, cultural, educativo, servicios y talleres, cuyas plantas tengan hasta 300 mc., sin ocasionar molestia a la actividad residencial.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1800 mc.
	Frente	30 m.
	F.O.S. Máx.	En P.B. y 1° piso: 50 %. A partir del 2° piso: 30 %
	F.O.T. Básico	50 %
	F.O.T. Máx.	400 %
	Altura	36 m. (12 niveles) En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m
RETIROS	Frontal	4 m.
	Lateral	Bilateral de 5 m.
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Queda previsto la conectividad pública desde av Roosevelt hasta calle sin nombre de 17 metros de ancho adyacente al padrón 1436 (Parque Ferrando) en futuras actuaciones. Se garantizará la continuidad de la trama urbana.
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 3 d - PNFCS - GRANDES PROYECTOS

Es de aplicación el Art. 25°: ZPA - Costa Sur - Manuel de Lobo y el Art. 37°: Promoción de Nuevo Frente Costero Sur.

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 3 d - PNFCS - GRANDES PROYECTOS
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercial, cultural, educativo y de servicios, sin ocasionar molestia a la actividad residencial. Todo proyecto deberá conformar una unidad arquitectónica y urbanística.
	Autorizados condicionados	Aquellos que requieran de un Estudio de Impacto. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	En los dos polígonos correspondientes a la plaza de deportes, y los predios Ex-Sudantex, el gobierno departamental promoverá emprendimientos de desarrollo urbano de alta calidad en cumplimiento del artículo 39° ZDP - Promoción Nuevo Frente Costero Sur. Cada polígono constituirá una Zona de Ordenamiento Concertado cuya tramitación culminará en un contrato Plan con las correspondientes garantías ambientales, de participación y de ejecución sin perjuicio de los permisos de construcción y demás autorizaciones.
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
RETIROS	Altura	Los proyectos podrán aspirar a construcciones en alturas de 25 niveles. Si el emprendimiento requiriera superar dicha altura, deberán profundizarse consecuentemente los estudios de impacto.
	Frontal	Todo emprendimiento deberá resolver en sus predios, los estacionamientos según los estándares que correspondan.
	Lateral	En los emprendimientos se valorará especialmente la continuidad de la trama vial urbana.
ESPACIO PÚBLICO	Posterior	
	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	Queda previsto la conectividad pública desde av Roosevelt hasta calle sin nombre de 17 metros de ancho adyacente al padrón 1436 (Parque Ferrando) en futuras actuaciones. Se garantizará la continuidad de la trama urbana.
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 3 e - PNFCS - DIAGONAL PUERTO

Es de aplicación el Art. 25°: ZPA - Costa Sur - Manuel de Lobo y el Art. 37°: Promoción de Nuevo Frente Costero Sur.

Av. Buenos Aires entre Odriozola y Gral. Flores
Av. Roosevelt entre Gral. Flores y Rivadavia.

Es de aplicación para los padrones frentistas a la Av. Buenos Aires y Av Roosevelt (826, 819, 830, 2098, 1079, 1102, 3628, 1100, 5547, 1101, 10425, 676, 1829, 1081, 831 y predio de la terminal de ómnibus) y sus linderos que se unifiquen al proyecto edilicio.

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 3 e - PNFCS - DIAGONAL PUERTO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercial, cultural, educativo, servicios y talleres, cuyas plantas tengan hasta 300 mc., sin ocasionar molestia a la actividad residencial.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc. (predios menores se registrarán de acuerdo a lo establecido en la ficha ZR 3 a).
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	70 %
	F.O.T. Básico	70 %
	F.O.T. Máx.	580 %
	Altura	36 m. (12 niveles)
RETIROS	Frontal	4 m. sobre Av. Roosevelt. Alineación sobre calles N-S y E-O.
	Lateral	bilateral de 3 m.
	Posterior	3 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° a) y 38° de la Ley 18.308.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 4 - PUEBLO NUEVO

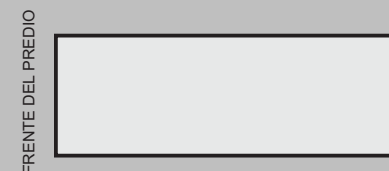
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

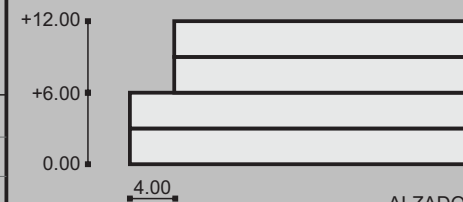


ATRIBUTOS		ZR 4 - PUEBLO NUEVO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	70 %
	F.O.T. Básico	70 %
	F.O.T. Máx.	200 %
	Altura	12 m. (4 niveles).
RETIROS	Frontal	4 m. a partir del 2° nivel (6 m).
	Lateral	-
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Pavimento rígido antideslizante realizado con tonos de gris.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.

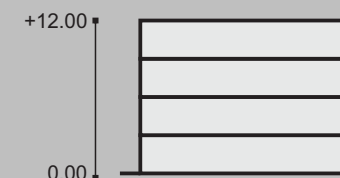
ZR 4 - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLANTA



ALZADO



FACHADA
(Hasta 9 m)

ZR 5 - COSTANERA ESTADIO

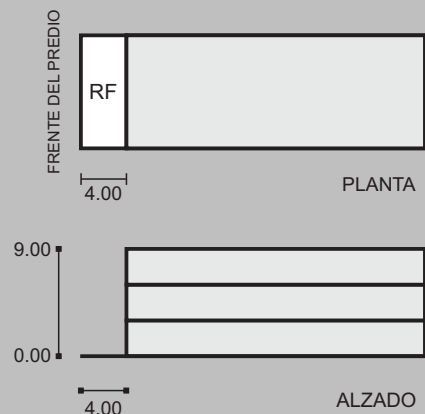
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 5 - COSTANERA ESTADIO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	80 %
	F.O.T. Básico	80 %
	F.O.T. Máx.	240 %
	Altura	9 m. (3 niveles)
RETIROS	Frontal (RF)	4 m. sobre Rambla costanera.
	Lateral	-
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíben construcciones con contenedores y análogos y toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 5 - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 6 - LOS NOGALES

Descripción límites

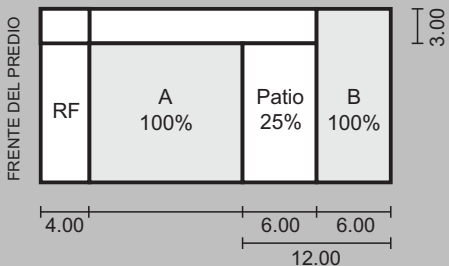
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



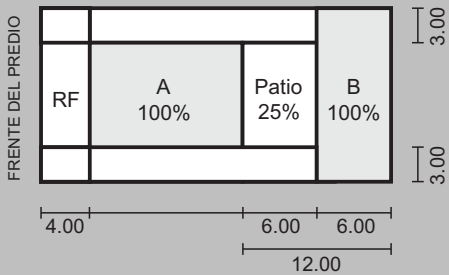
ATRIBUTOS		ZR 6 - LOS NOGALES	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	450 mc.	450 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	12 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	180 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m.	12 m. (4 niveles). (con red de san.) <small>En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.</small>
RETIROS	Frontal (RF)	4 m.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 6 - GRÁFICOS NORMATIVOS

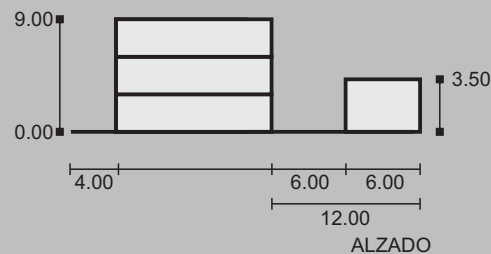
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA
(Frente entre 12 m y 15 m)



PLANTA
(Frente de 15 m o más)



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 7 - BARRIO FERRANDO

Descripción límites

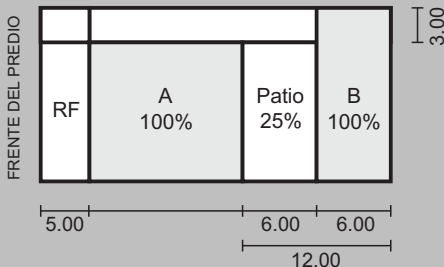
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



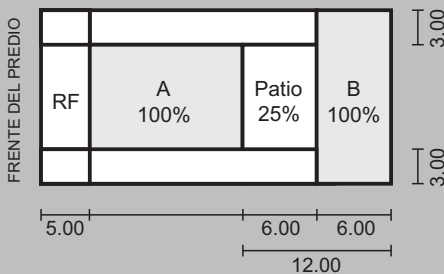
ATRIBUTOS		ZR 7 - BARRIO FERRANDO	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.	500 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	12 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	180 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m.	12 m. (4 niveles). (con red de san.)
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 7 - GRÁFICOS NORMATIVOS

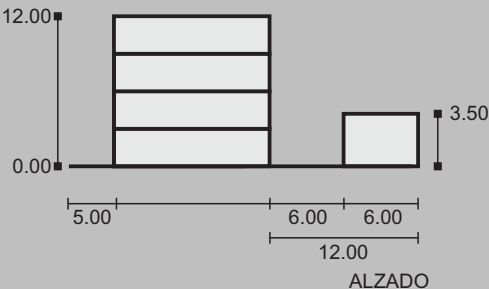
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA
(Frente entre 12 m y 15 m)



PLANTA
(Frente de 15 m o más)



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 8 a - BARRIO SAN JOSÉ (BSJ)

Descripción límites

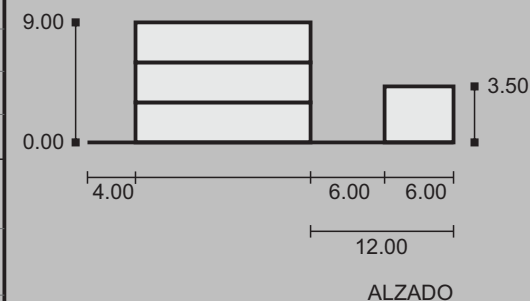
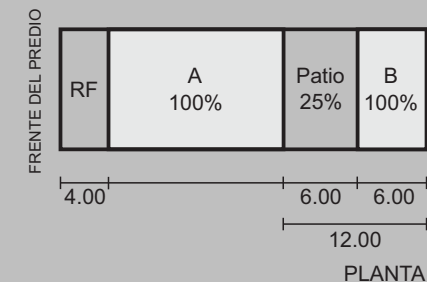
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 8 a - BARRIO SAN JOSÉ (BSJ)
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	70 %
	F.O.T. Básico	70 %
	F.O.T. Máx.	140 %
Altura	9 m. (3 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m. Sobre A. Saravia entre Araus y Baltasar Brum no habrá retiro frontal obligatorio.
	Lateral	-
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 8 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 8 b - BSJ - RAMBLA COSTANERA

Descripción límites

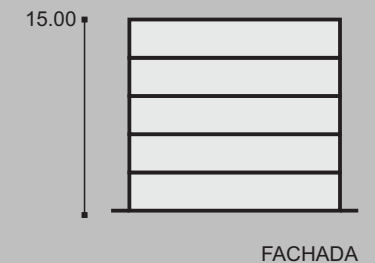
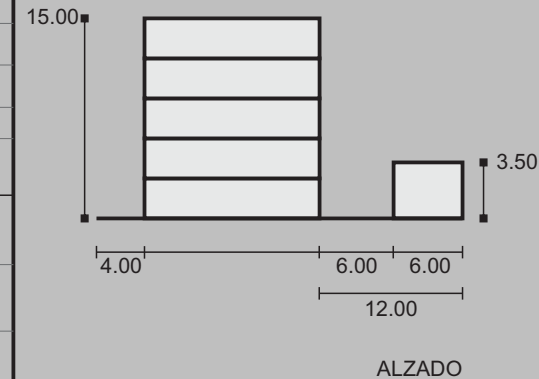
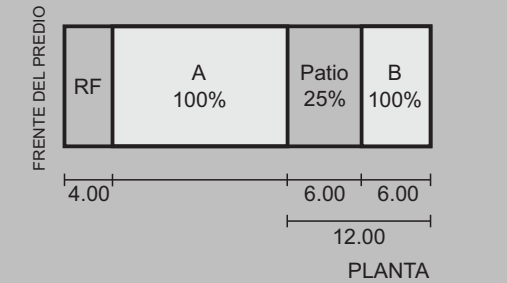
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 8 b - BSJ - RAMBLA COSTANERA
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	70 %
	F.O.T. Básico	70 %
	F.O.T. Máx.	350 %
Altura	15 m. (5 niveles) - No se admitirá planta baja habitable por debajo del + 0,50 respecto del cero de referencia (ir a la regla general de los atributos urbanísticos). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m.
	Lateral	-
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 8 b - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 9 a - BARRIO SARANDÍ - FRUGONI (BSF)

Es de aplicación el Art. 33°: PE - Plan Especial La Caballada.

Descripción límites

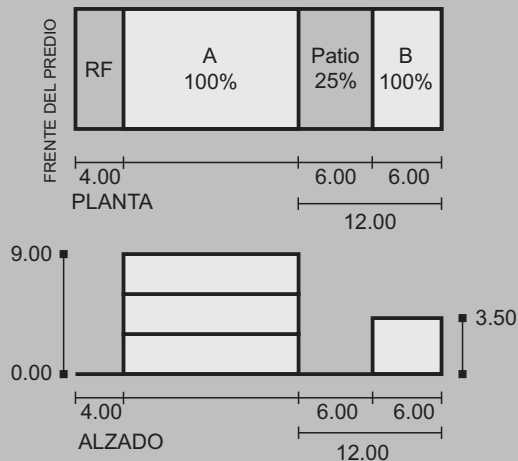
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 9 a - BARRIO SARANDÍ - FRUGONI (BSF)	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería. Otros usos se localizarán sobre Av. Aparicio Saravia.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	10 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	80 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	160 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m.	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m. Sobre A. Saravia entre Araus y Baltasar Brum no habrá retiro frontal obligatorio.	
	Lateral	-	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.		

ZR 9 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



— Límite de ZR 9 a.
— Área Inundable:
 Para padrones comprendidos en áreas inundables (según Plano 03 "Mapa de Riesgo Propuesta"- DINAGUA- Dic 2021) es de aplicación lo establecido en el artículo 67° del Plan.-

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 10 - DESARROLLO URBANO - R21

Es de aplicación el Art. 33º: PE - Plan Especial La Caballada.

El límite Este queda definido por la servidumbre Oeste de la Línea de Alta Tensión.

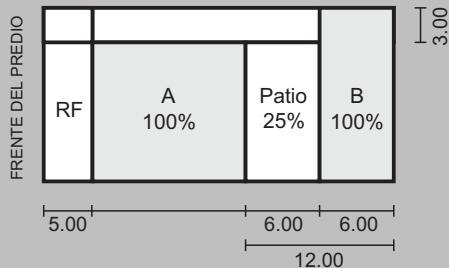
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



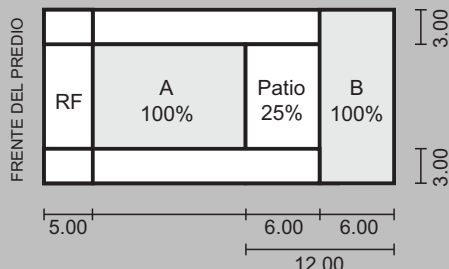
ATRIBUTOS		ZR 10 - DESARROLLO URBANO - R21	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros usos comerciales, culturales, deportivos y recreativos se localizarán sobre Av. Luis Alberto de Herrera. Por el Plan Especial La Caballada y por restricciones paisajísticas y funcionales propias de la Ruta 21.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	450 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades vivienda	200 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m.	12 m. (4 niveles). (con red de san.)
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.	

ZR 10 - GRÁFICOS NORMATIVOS

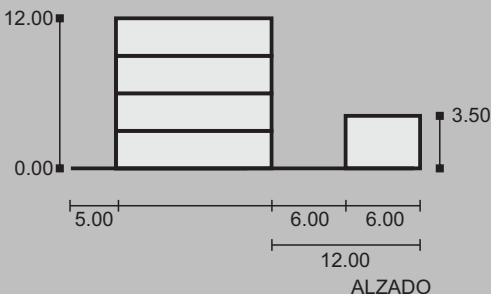
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA
(Frente entre 12 m y 15 m)



PLANTA
(Frente de 15 m o más)



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 11 a - BAHÍA DE COLONIA (BDC)

Es de aplicación el Art. 42º: ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos.

Descripción límites

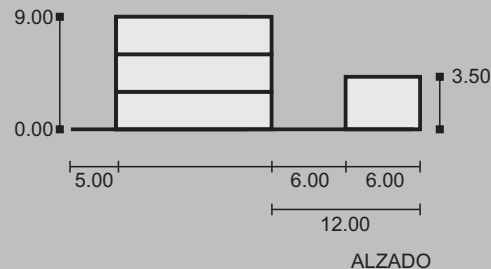
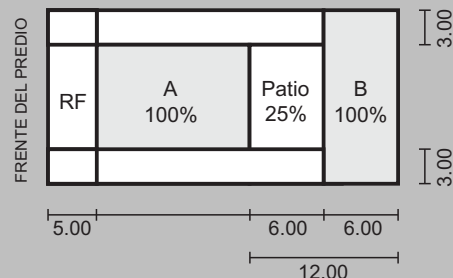
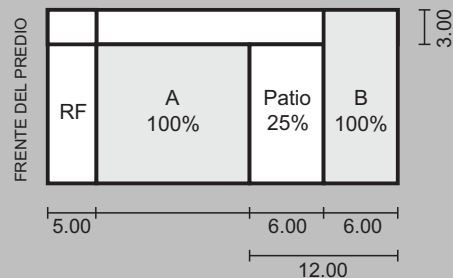
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 11 a - BAHÍA DE COLONIA (BDC)	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial. Otros usos comerciales, culturales, deportivos y recreativos se localizarán sobre Av. Luis Alberto de Herrera.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	140 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m. (3 niveles).	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
RETIROS	Frontal (RF)	En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. 5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.		

ZR 11 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 11 b - BDC - RAMBLA COSTANERA

Es de aplicación el Art. 48°, literal (p)

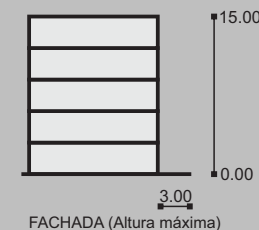
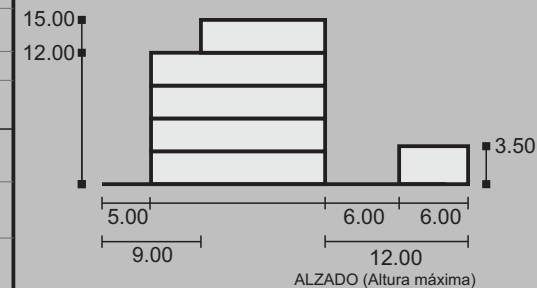
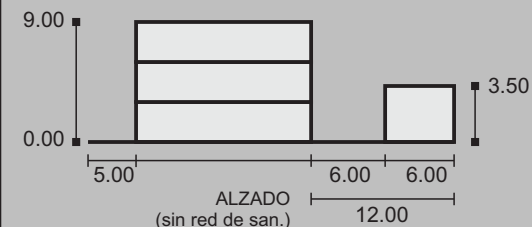
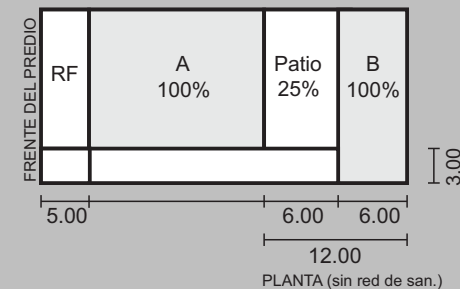
Predios frentistas a Rambla Costanera desde calle Brasil hasta calle Eloy Perazza.

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 11 b - BDC - RAMBLA COSTANERA	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.	500 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	16 m.	16 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda.	180 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m. (3 niveles).	15 m. (5 niveles).
RETIROS	Frontal (RF)	No se admitirá planta baja habitable por debajo del + 0,50 respecto del cero de referencia (ir a la regla general de los atributos urbanísticos). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. 5 m. hasta el 4° piso // 9 m. a partir del 4° piso // 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas.	
	Lateral	Retiro unilateral de 3 m. // Para frente mayor a 16 m., retiro bilateral de 3 m. // No se admitirán construcciones con fachadas mayores a 15 m. de frente sobre la Rambla.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura (DA). El DA no aprobará los proyectos que entiendan perjudican gravemente el paisaje parquizado de la rambla debido a un efecto monótono de bloques continuos, pudiendo exigir separaciones de hasta 2/3 de la altura de los edificios.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.		

ZR 11 b - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 12 a - REAL DE SAN CARLOS (RSC)

Es de aplicación el Art. 42º: ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos

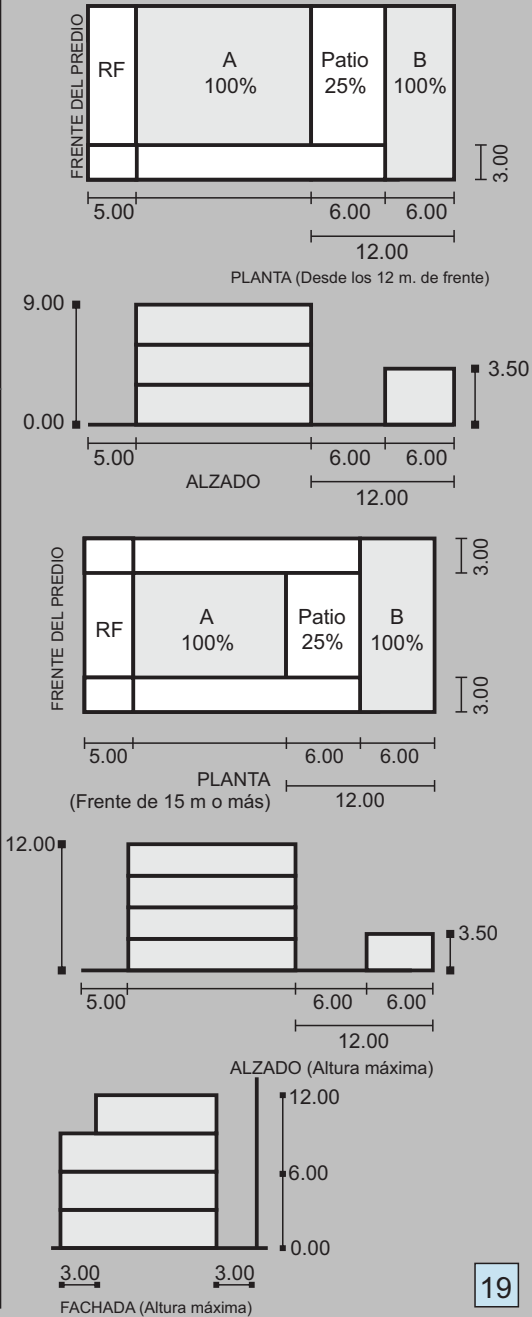
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 12 a - REAL DE SAN CARLOS	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.	500 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	12 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	200 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m. (3 niveles).	12 m. (4 niveles). (con red de san.)
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m. En el 4º nivel, retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
ESPACIO PÚBLICO	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelería según reglamentación.	
	ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.		

ZR 12 a - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

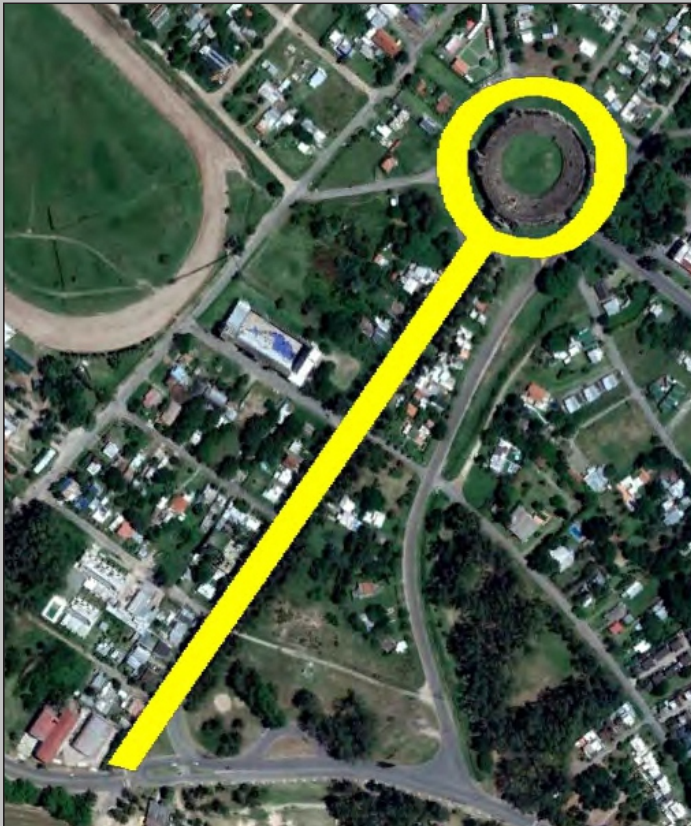


ZR 12 b - RSC - Av. Mihanovich, Pza de Toros y Predios frentistas

Es de aplicación el Art. 42º: ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos

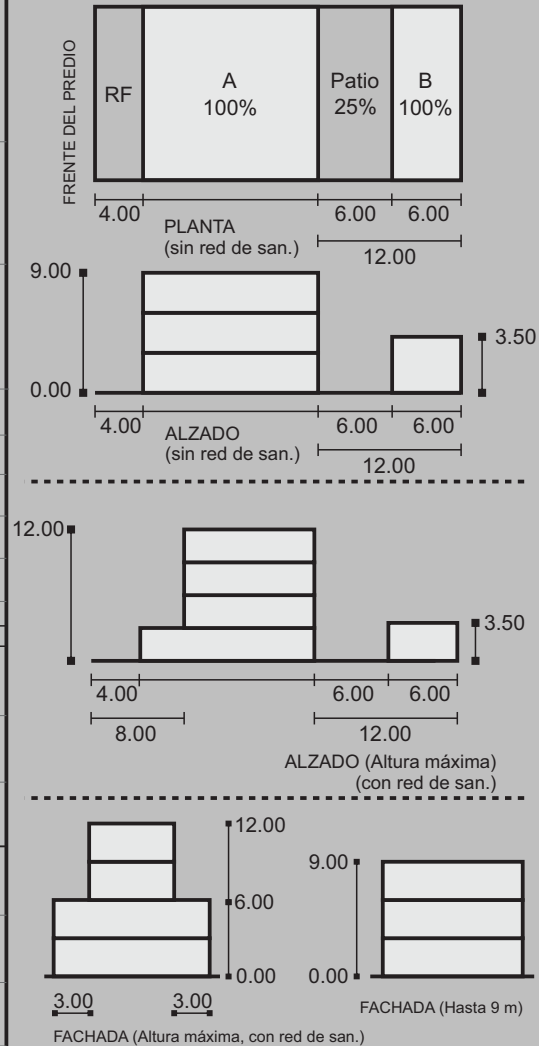
Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 12 c - RSC - Av. Mihanovich, Pza de Toros y Predios frentistas	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de alta gama hasta 100 mc., cultural, turístico, gastronómico y hotelero.	
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17º Dec. 126/97)	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.	500 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	12 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	200 % (con red de saneamiento)
	Altura	9 m. (3 niveles).	12 m. (4 niveles). (con red de san.)
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m. en P.B. 8 m. a partir del 1º piso, en caso de superar los 9 m. de altura.	
	Lateral	Sin retiro hasta los 9 m. de altura (3 niveles) // Bilateral de 3 m. a partir del 2º piso para alturas mayores a 9 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.		

ZR 12 c - GRÁFICOS NORMATIVOS



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 13 - SAN BENITO

Es de aplicación el Art. 42º: ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos

Descripción límites

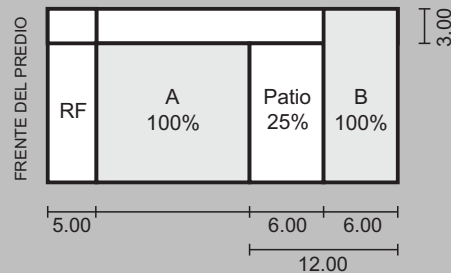
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



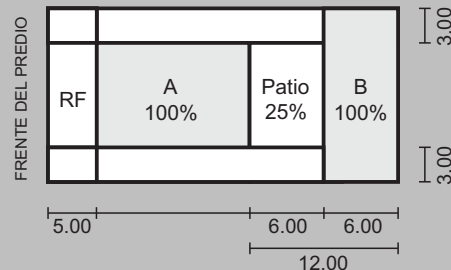
ATRIBUTOS		ZR 13 - SAN BENITO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial. Otros usos comerciales, culturales, deportivos y recreativos se localizarán sobre Av. Lorenzo Latorre.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	40 %
	F.O.T. Básico	40 %
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.	

ZR 13 - GRÁFICOS NORMATIVOS

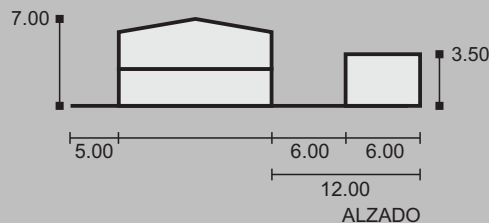
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA
(Frente entre 12 m y 15 m)



PLANTA
(Frente de 15 m o más)



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 14 - ESTE REAL DE SAN CARLOS HASTA RUTA 21

Es de aplicación el Art. 42º: ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ZR 14 - ESTE REAL DE SAN CARLOS HASTA RUTA 21

OBSERVACIÓN 1

Barrio Las Liebres:

- Incluye los padrones en régimen de urbanización en propiedad horizontal (UPH Ley 17292) nros. 11150, 13403, 13404, 13405 y 13406 en las condiciones establecidas en sus respectivas aprobaciones.

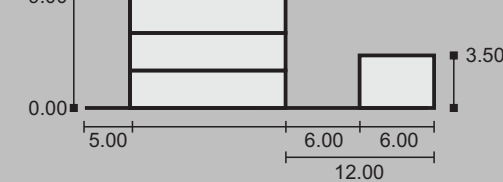
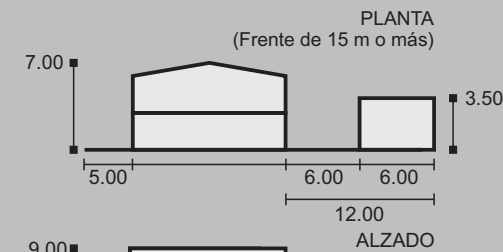
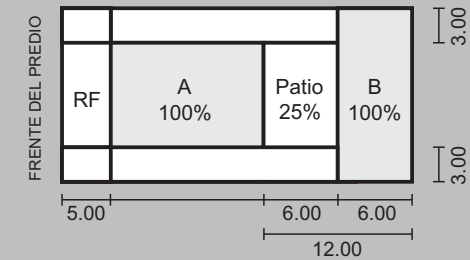
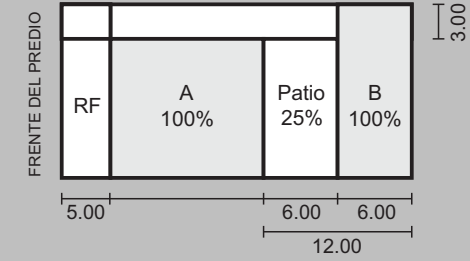
- Reglamentos de copropiedad: En las UPHs incluidas en esta zona es de aplicación lo establecido en sus correspondientes reglamentos de copropiedad.

- Sup. Min. 500 m², FOT 50 %, 2 niveles.

ATRIBUTOS		ZR 14 - ESTE REAL DE SAN CARLOS HASTA RUTA 1	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.	500 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	24 m.	12 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	25 %	50 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	25 %	50 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	45 % hasta 2 unidades de vivienda	130 %. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles).	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
	En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.		
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. (7,5 m. sobre Avenida a ensanchar al Norte) para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	La Av. Armonía Somers tendrá un ancho de 30 metros ensanchándose hacia el Norte la calle existente.	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.	

ZR 14 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIÓN 2

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 15 - BARRIO SHERATON

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 15 - BARRIO SHERATON
USO DEL SUELO	Autorizados	Vivienda unifamiliar.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	40 % (no se computan piscinas abiertas) /1 unidad de vivienda por predio
	F.O.T. Básico	40 % (superficie mínima construida: 120 mc - no se computan piscinas abiertas)
	F.O.T. Máx.	80 % (no se computan piscinas abiertas)
	Altura	8.50 m. (2 niveles, altura máxima a cumbre).
RETIROS	Frontal	7 m. Se podrá avanzar sobre la línea de retiro hasta un 50% del ancho de la construcción con retiro mínimo de 5.50 m.
	Lateral	4 m. bilateral.
	Posterior	13m. en todo el sector excepto para lotes lindantes con Cancha de Golf que será de 5 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

- **Para lotes en esquina:**
Retiro Frontal: 7 m. sobre paseo costero (Rambla costanera) y calles paralelas al mismo.
4 m. frentes secundarios
Retiro Lateral: 4 m. desde todas las medianeras excepto posterior.
Retiro Posterior: 13 m.
- Se prohíben nuevos fraccionamientos en régimen de propiedad horizontal.
- El padrón 9976 registrarán los parámetros urbanísticos dispuestos en el contrato-plan suscrito entre la Intendencia de Colonia y Natural S.A. el 3 de noviembre de 1998.
- Para padrones comprendidos en áreas inundables (según Plano 03 "Mapa de Riesgo Propuesta"- DINAGUA- Dic 2021) es de aplicación lo establecido en el artículo 67° del Plan.-

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 16 - CLUB DE CAMPO SHERATON

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 16 - CLUB DE CAMPO SHERATON
USO DEL SUELO	Autorizados	
	Autorizados condicionados	
	Prohibidos	
PARCELA	Sup. Min.	
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
	Altura	
RETIROS	Frontal	
	Lateral	
	Posterior	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	
	Vialidad	
	Arbolado	
	Ornato	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		

OBSERVACIONES

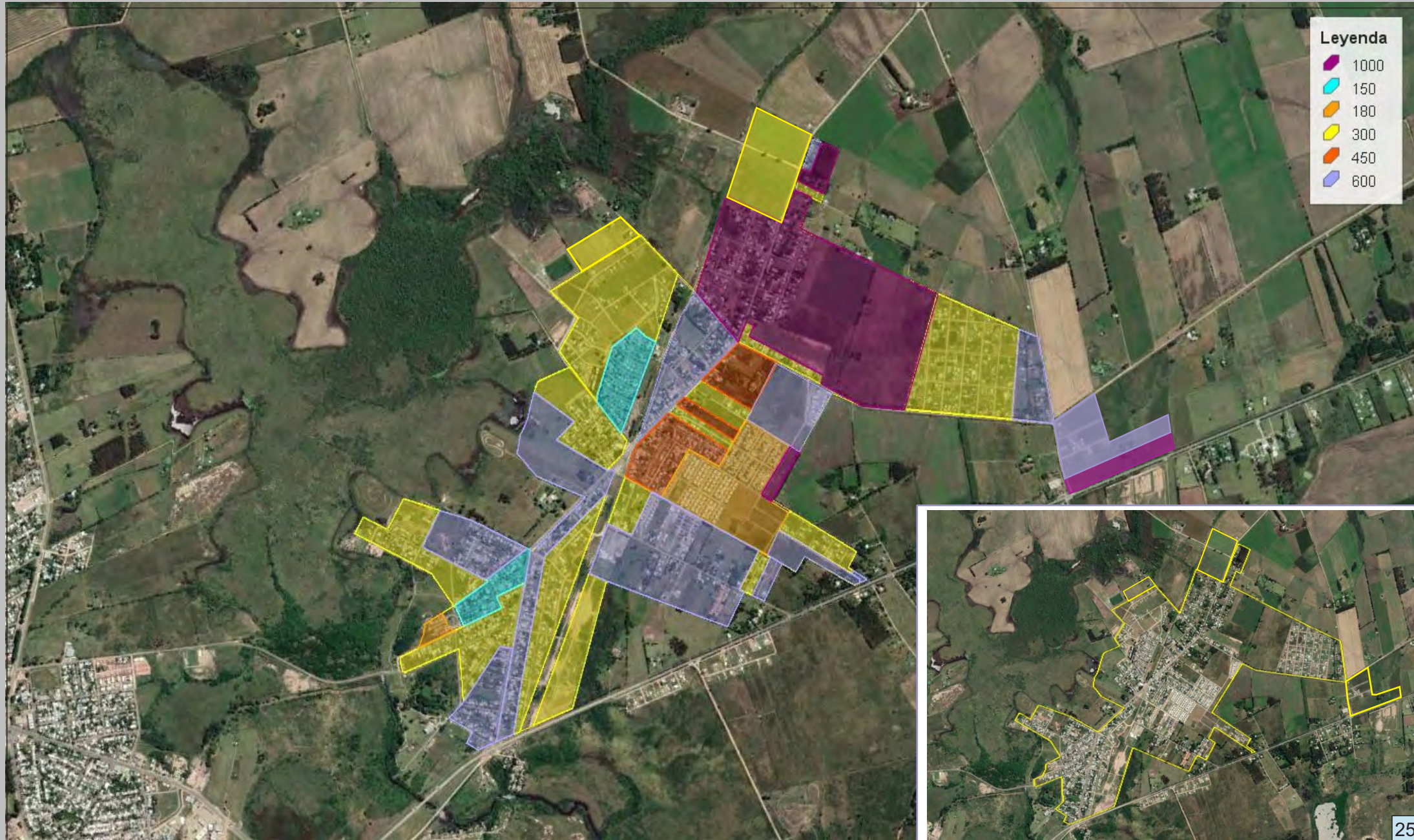
Para padrones comprendidos en áreas inundables (según Plano 03 "Mapa de Riesgo Propuesta"- DINAGUA- Dic 2021) es de aplicación lo establecido en el artículo 67° del Plan.-

ES DE APLICACIÓN LO ESTABLECIDO EN EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 17 - BARRIO EL GENERAL

Es de aplicación el Art. 33º: PE - Plan Especial La Caballada y el Art. 39º - Zona de Crecimiento Urbano - El General Noreste.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 17 a - BARRIO EL GENERAL - 150

Descripción límites

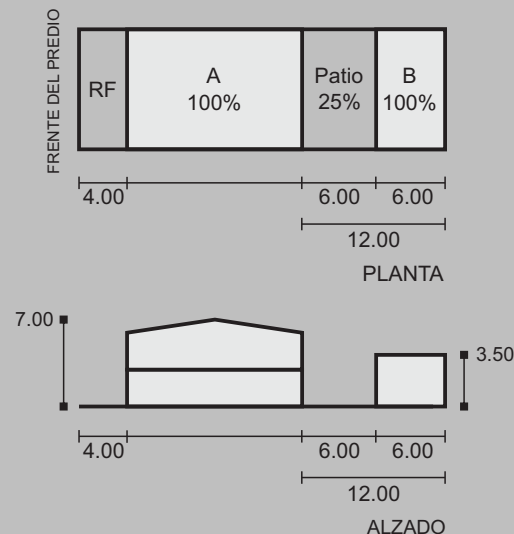
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 a - BARRIO EL GENERAL - 150
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	150 mc. (con saneamiento)
	Frente	8 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	60 %
	F.O.T. Máx.	60 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal	4 m.
	Lateral	-
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.

ZR 17 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 17 b - BARRIO EL GENERAL - 180

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 b - BARRIO EL GENERAL - 180
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	180 mc. Parcelas preexistentes de viviendas de interés social consolidadas (con saneamiento)
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	60 %
	F.O.T. Máx.	60 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles).
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	-
	Posterior	-
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.

OBSERVACIONES

En aplicación del artículo 16° de la Ley 10.723 de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Art. 1° de la Ley 19.044, se podrá reducir la superficie mínima de lote de 300 mc. a 180 mc. únicamente para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social y para aquellas parcelas destinadas a la instalación de servicios de interés público declarado por el Poder Ejecutivo o el Gobierno Departamental.

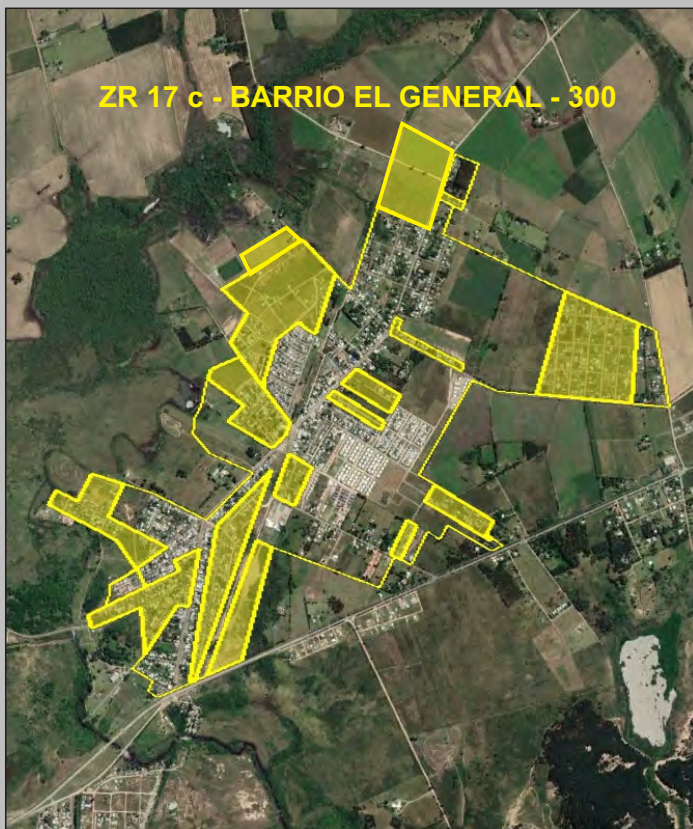
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 17 c - BARRIO EL GENERAL - 300

Descripción límites

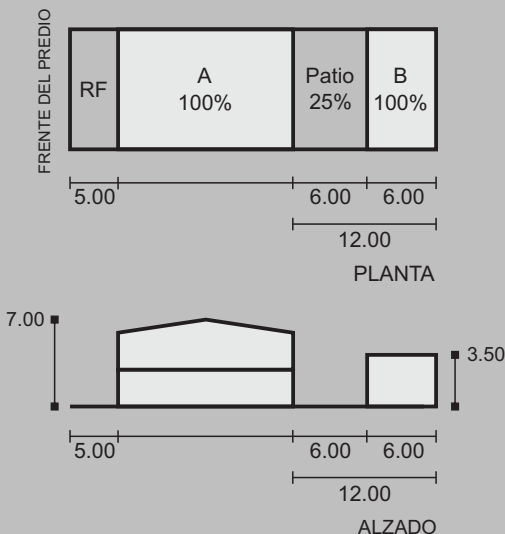
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 c - BARRIO EL GENERAL - 300
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería. Usos autorizados de mayor área sobre Av. Fernando Carballo.
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	60 %
	F.O.T. Máx.	60 % hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	-
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308 En todo nuevo fraccionamiento con apertura de nuevas calles. deberá evaluarse, conjuntamente con las oficinas técnicas de OSE la viabilidad de dotación de saneamiento colectivo por red.

ZR 17 c - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIÓN 1

Sobre Ruta 1, los predios en fraccionamientos nuevos tendrán una superficie mínima de 2000 mc. con un frente mínimo de 25 m.

OBSERVACIÓN 2

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

OBSERVACIÓN 3

Para padrones comprendidos en áreas inundables (según Plano 03 "Mapa de Riesgo Propuesta"- DINAGUA- Dic 2021) es de aplicación lo establecido en el artículo 67° del Plan.-

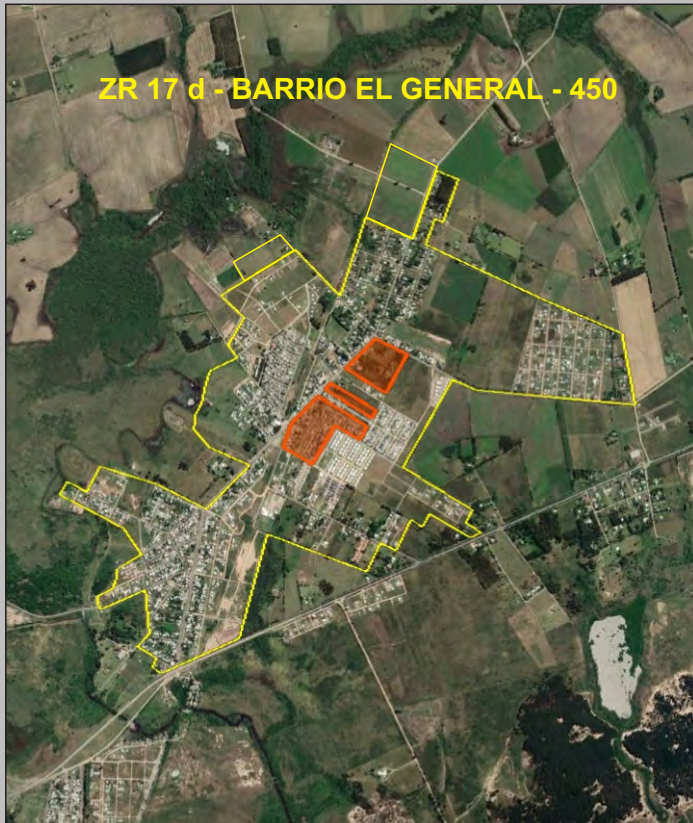
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 17 d - BARRIO EL GENERAL - 450

Descripción límites

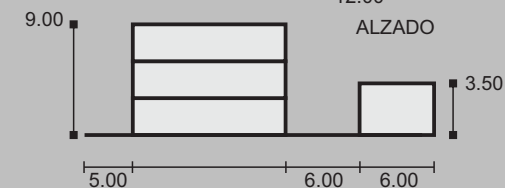
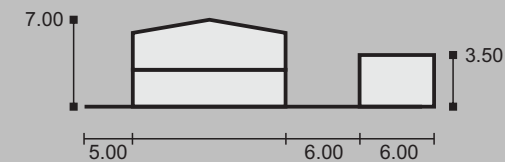
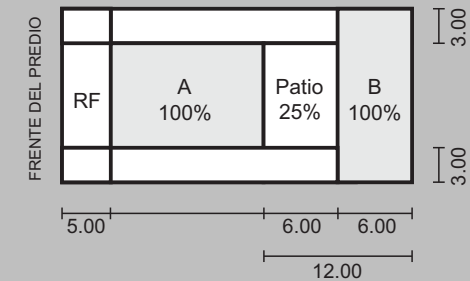
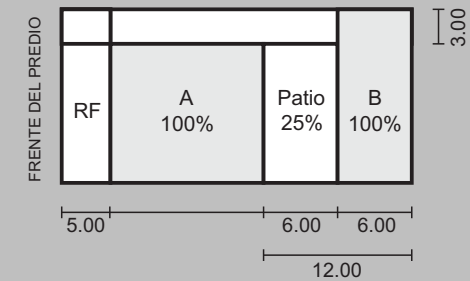
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 d - BARRIO EL GENERAL - 450	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería. Usos autorizados de mayor área sobre Av. Fernando Carballo.	
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	450 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	50 %	60 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	50 %	60 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	50 % hasta 2 unidades de vivienda	130 %. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles).	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 17 d - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 17 e - BARRIO EL GENERAL - 600

Descripción límites

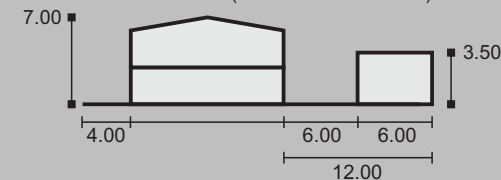
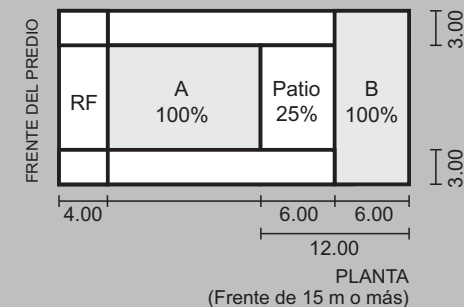
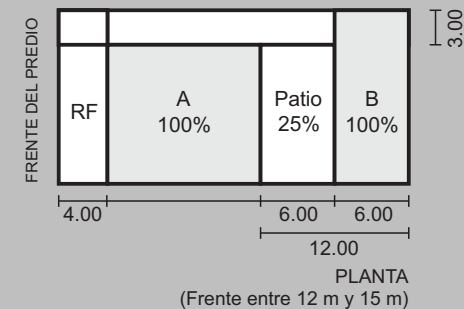
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 e - BARRIO EL GENERAL - 600	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería. Usos autorizados de mayor área sobre Av. Fernando Carballo.	
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	15 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	130 %. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles).	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.		

ZR 17 e - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIÓN 1

Sobre Ruta 1, los predios en fraccionamientos nuevos tendrán una superficie mínima de 2000 mc. con un frente mínimo de 25 m.

OBSERVACIÓN 2

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

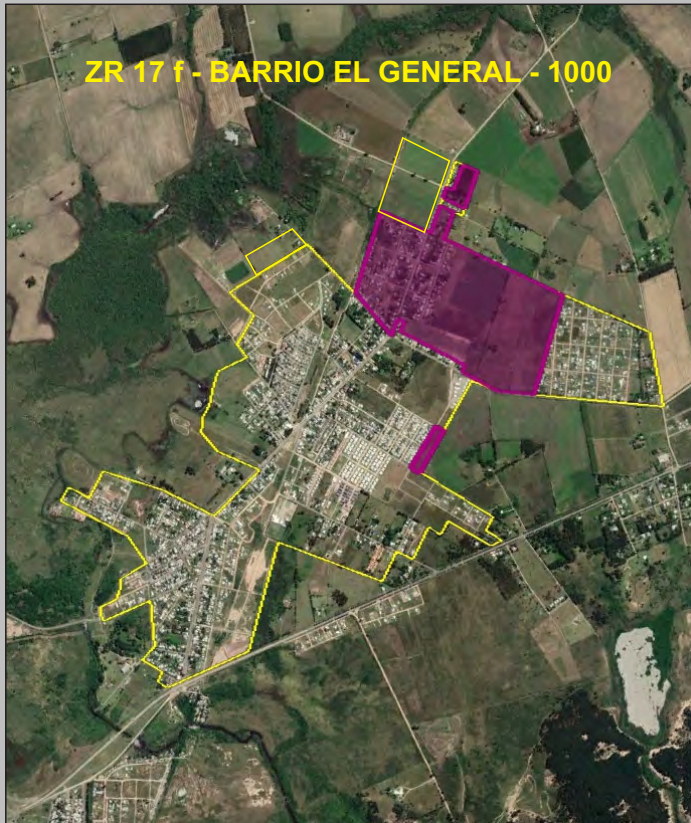
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 17 f - BARRIO EL GENERAL - 1000

Descripción límites

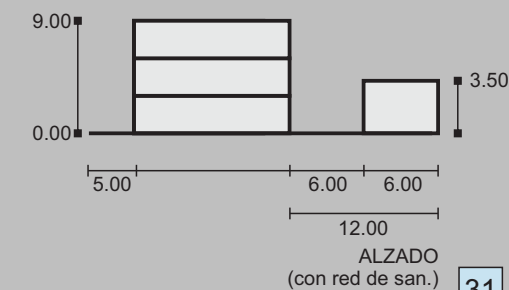
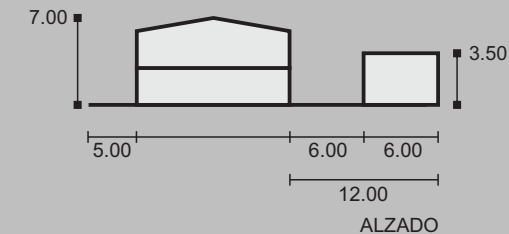
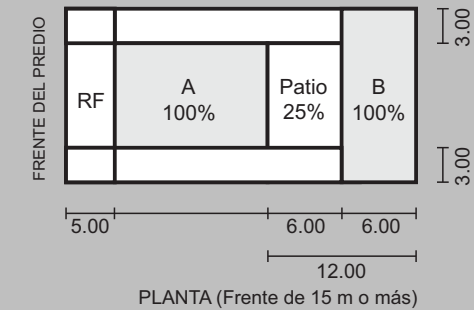
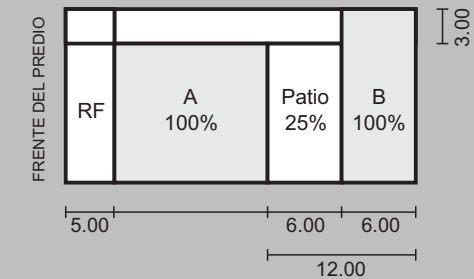
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 17 f - BARRIO EL GENERAL - 1000	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.	
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial.	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	20 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	25 %	60 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	25 %	60 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	45 % hasta 2 unidades de vivienda	130 %. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles).	9 m. (3 niveles). (con red de san.)
	En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.		
RETIROS	Frontal (RF)	4 m.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 17 f - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 17 g - BARRIO EL GENERAL - COVIAD EOM

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

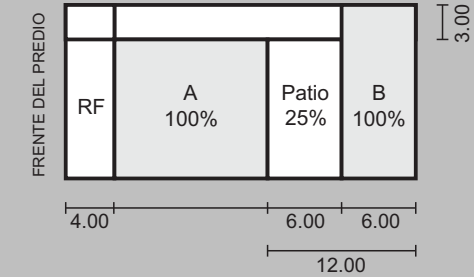
ZR 17 g - BARRIO EL GENERAL - COVIAD EOM



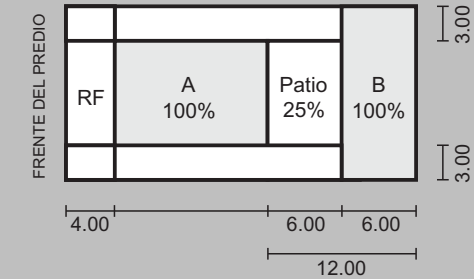
ATRIBUTOS		ZR 17 g - BARRIO EL GENERAL - COVIAD EOM	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería. Usos autorizados de mayor área sobre Av. Fernando Carballo.	
	Autorizados condicionados	Comercios mayores a 300 mc. Deportivos. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	15 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	40 %	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 2 unidades de vivienda	60 % hasta 2 unidades de vivienda. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles).	7 m. (2 niveles).
		En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.	
RETIROS	Frontal (RF)	4 m.	
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 17 g - GRÁFICOS NORMATIVOS

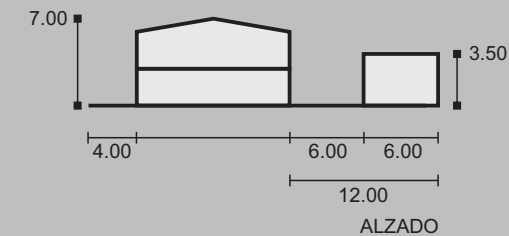
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA (Frente entre 12 m y 15 m)



PLANTA (Frente de 15 m o más)



ALZADO

OBSERVACIONES

En aplicación del artículo 16° de la Ley 10.723 de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Art. 1° de la Ley 19.044, se podrá reducir la superficie mínima de lote de 300 mc. a 180 mc. únicamente para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social y para aquellas parcelas destinadas a la instalación de servicios de interés público declarado por el Poder Ejecutivo o el Gobierno Departamental.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 18 a - RUTA 1 y CNO EL CALABRÉS - 850

Descripción límites

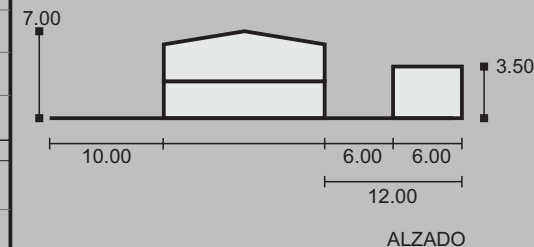
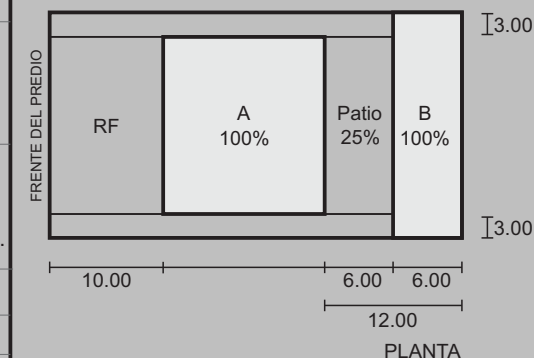
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 18 a - RUTA 1 y CNO EL CALABRÉS - 850
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	850 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	40 %
	F.O.T. Básico	40 %
	F.O.T. Máx.	60 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie. Toda obra nueva así como ampliación de obra existente, deberá retirarse 10 m. Las construcciones preexistentes dentro de este retiro no podrán crecer en su volumetría.
	Lateral	5 m. bilateral.
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 18 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

ZR 18 b - RUTA 1 y CNO EL CALABRÉS - 300

Descripción límites

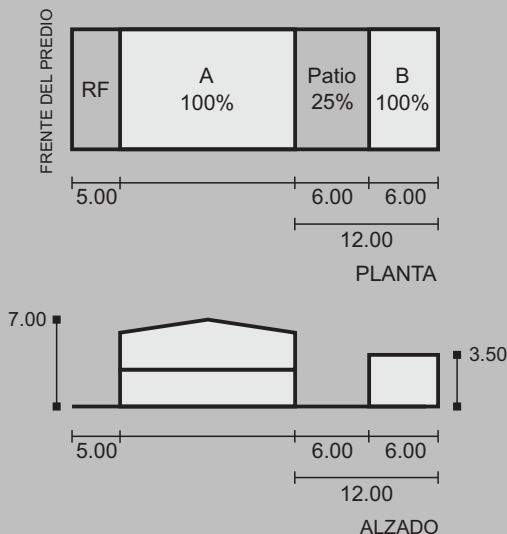
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 18 b - RUTA 1 y CNO EL CALABRÉS - 300
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	En predios no frentistas a la Ruta 1, otros que no ocasionen molestias a la actividad residencial. Se podrá requerir evaluación de impactos. (Art. 17° Dec. 126/97)
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	300 mc.
	Frente	10 m.
	F.O.S. Máx.	40 %
	F.O.T. Básico	40 %
	F.O.T. Máx.	60 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie. 5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas.
	Lateral	-
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 18 b - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIÓN 1

En predios menores a 450 mc, para vivienda unifamiliar en propiedad común el FOS será de 50% y el FOT del 70%.

Las situaciones generadas deben regirse por el permiso de construcción que obtuvieron de la Dirección de Arquitectura.

OBSERVACIÓN 2

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 19 a - INGRESO EL CALABRÉS 1 - SOBRE AV. A LA PLAYA

Descripción límites

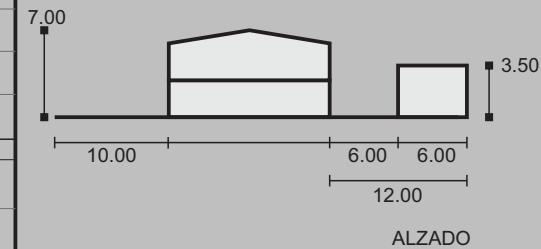
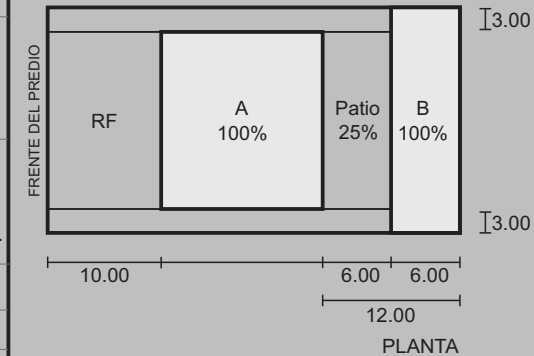
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 19 a - INGRESO EL CALABRÉS 1 - SOBRE AV. A LA PLAYA
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
	Sup. Min.	1000 mc.
PARCELA	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	50 %
	F.O.T. Máx.	50 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m.
	Lateral	3 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 19 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 19 b - INGRESO EL CALABRÉS - RESTO DE LA ZONA

Descripción límites

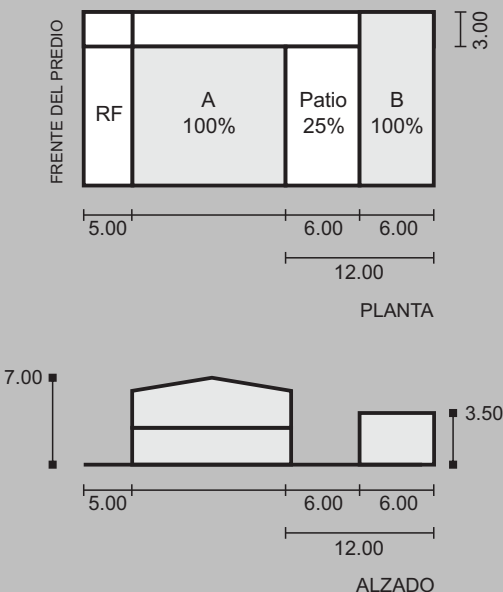
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 19 b - INGRESO EL CALABRÉS - RESTO DE LA ZONA	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.	
	Autorizados condicionados	-	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.	500 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	20 m.	12 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	25 %	25 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	50 %	50 %. (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	50 % 1 unidad de vivienda	50 %. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.	
RETIROS	Frontal (RF)	5 m.	
	Lateral	Unilateral 3 m.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	-	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.		

ZR 18 b - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 20 - INGRESO EL CALABRÉS 2

Descripción límites

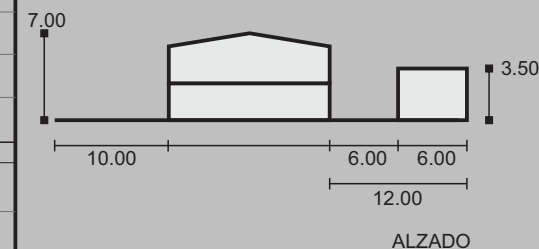
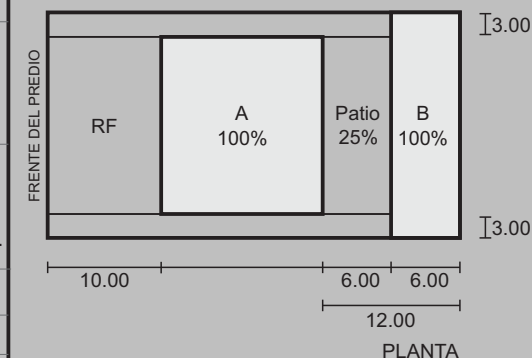
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 20 - INGRESO EL CALABRÉS 2
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
	Sup. Min.	1000 mc.
PARCELA	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	45 %
	F.O.T. Máx.	45 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
	RETIROS	Frontal (RF)
Lateral		3 m. bilateral.
Posterior		No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO		Vereda
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 20 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

Los atributos urbanísticos de la presente ficha son de aplicación a través del mecanismo previsto por el inciso b) del Artículo 51° "Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable".

Hasta tanto no se realice dicha transformación de suelo, serán de aplicación los atributos urbanísticos de edificación, fraccionabilidad y usos del suelo previstos para las "Zonas Periurbanas Turísticas-Productivas" (Fichas ZR 41, ZR 42, ZR43,ZR44), artículo 52° del Plan.-

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 21 - RUTA 1 Y CNO. LAGUNA DE LOS PATOS

Descripción límites

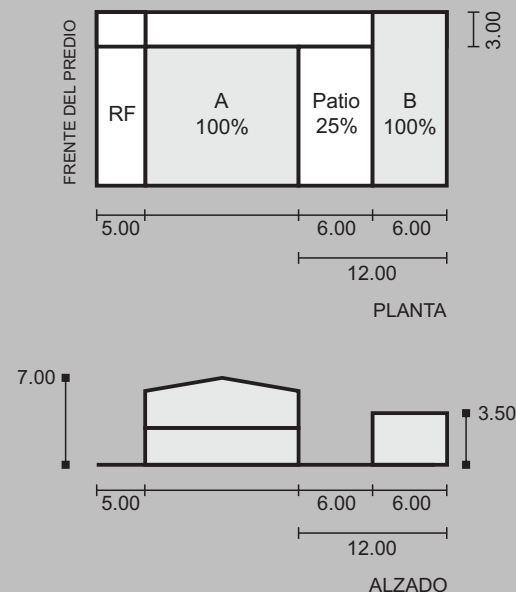
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 21 - RUTA 1 Y CNO. LAGUNA DE LOS PATOS
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	500 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	50 %
	F.O.T. Máx.	50 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie. 5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas.
	Lateral	3 m. unilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
ESPACIO PÚBLICO	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
	ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 21 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 22 - INGRESO LAGUNA DE LOS PATOS 1

Descripción límites

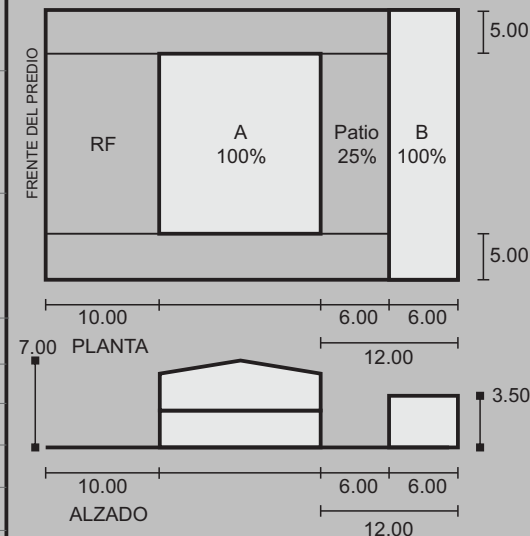
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 22 - INGRESO LAGUNA DE LOS PATOS 1
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	15 %
	F.O.T. Básico	15 %
	F.O.T. Máx.	30 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m.
	Lateral	5 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 22 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES 1

Los atributos urbanísticos de la presente ficha son de aplicación a través del mecanismo previsto por el inciso b) del Artículo 51° "Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable".

Hasta tanto no se realice dicha transformación de suelo, serán de aplicación los atributos urbanísticos de edificación, fraccionabilidad y usos del suelo previstos para las "Zonas Periurbanas Turísticas-Productivas" (Fichas ZR 41, ZR 42, ZR43,ZR44), artículo 52° del Plan.-

OBSERVACIONES 2

Sobre Ruta 1, los predios en fraccionamientos nuevos tendrán una superficie mínima de 2000 mc. con un frente mínimo de 25 m.

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 23 - INGRESO LAGUNA DE LOS PATOS 2

Es de aplicación el Art. 35º: PE - Plan Especial - Laguna de los Patos

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

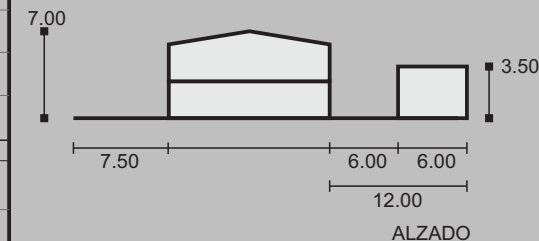
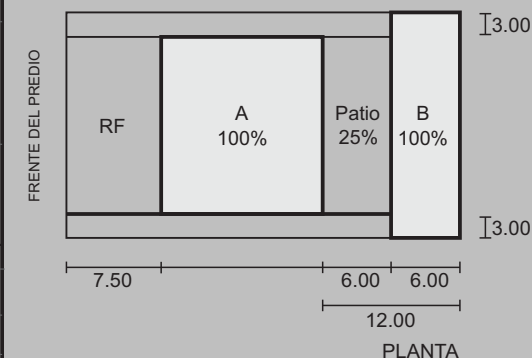


ZR 23 - INGRESO LAGUNA DE LOS PATOS 2

ATRIBUTOS		ZR 23 - INGRESO LAGUNA DE LOS PATOS 2
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %
	F.O.T. Máx.	45 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
	RETIROS	Frontal (RF)
Lateral		3 m. bilateral
Posterior		No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.	

ZR 23 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

Los atributos urbanísticos de la presente ficha son de aplicación a través del mecanismo previsto por el inciso b) del Artículo 51º "Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable".

Hasta tanto no se realice dicha transformación de suelo, serán de aplicación los atributos urbanísticos de edificación, fraccionabilidad y usos del suelo previstos para las "Zonas Periurbanas Turísticas-Productivas" (Fichas ZR 41, ZR 42, ZR43,ZR44), artículo 52º del Plan.-

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 24 - RUTA 1 Y CAMINO BERNARDI

Es de aplicación el Art. 35º: PE - Plan Especial - Laguna de los Patos

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA

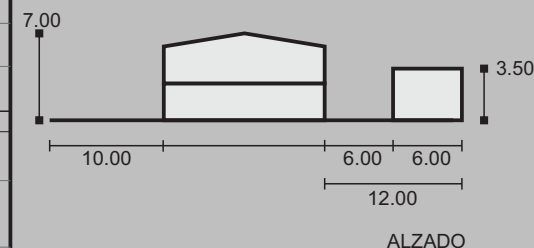
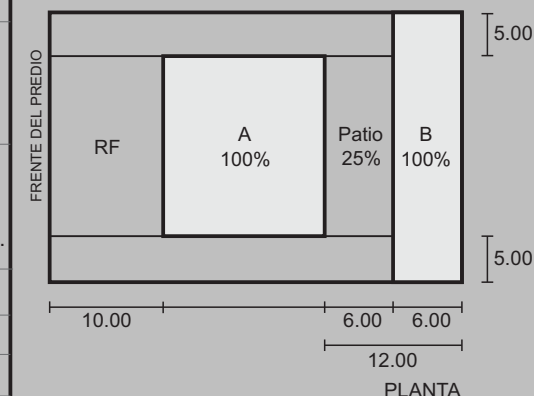
ZR 24 - RUTA 1 y CAMINO BERNARDI



ATRIBUTOS		ZR 24 - RUTA 1 Y CAMINO BERNARDI
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	15 %
	F.O.T. Básico	15 %
	F.O.T. Máx.	20 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m.
	Lateral	5 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.	

ZR 24 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 26 - RUTA 1 Y CAMINO BERNARDI NORESTE - 600

Descripción límites

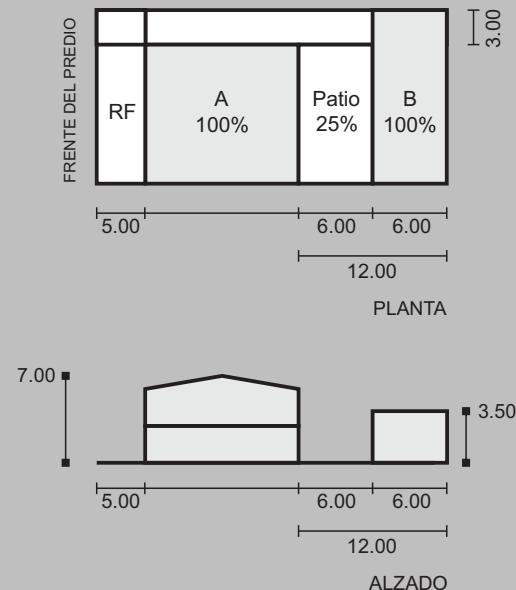
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 26 - RUTA 1 Y CAMINO BERNARDI NORESTE - 600	
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.	
	Autorizados condicionados	-	
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.	
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.	300 mc. (con red de saneamiento)
	Frente	12 m.	10 m. (con red de saneamiento)
	F.O.S. Máx.	25 %.	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Básico	25 %.	60 % (con red de saneamiento)
	F.O.T. Máx.	50 %.	60 % hasta 2 unidades de vivienda. (con red de saneamiento)
	Altura	7 m. (2 niveles).	7 m. (2 niveles).
En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.			
RETIROS	Frontal (RF)	5 m.	
	Lateral	3 m. unilateral.	
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.	
	Vialidad	-	
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.	
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.		

ZR 26 - GRÁFICOS NORMATIVOS

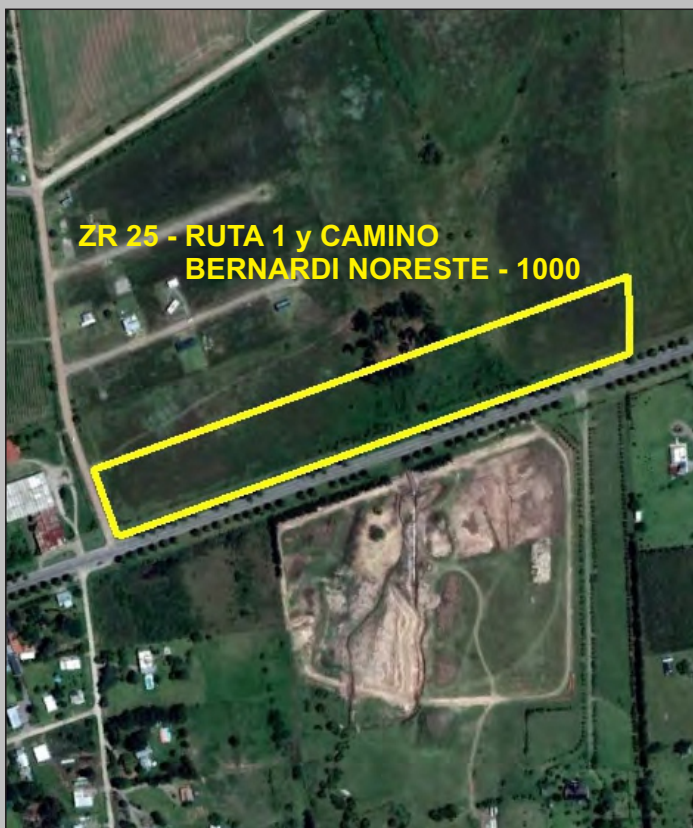
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



ZR 25 - RUTA 1 Y CAMINO BERNARDI NORESTE - 1000

Descripción límites

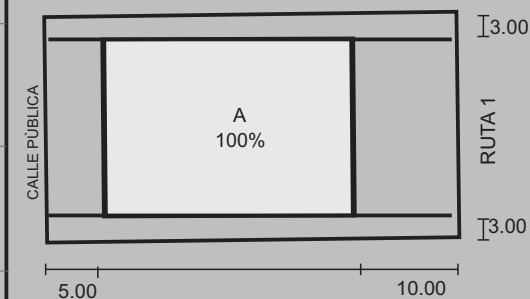
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



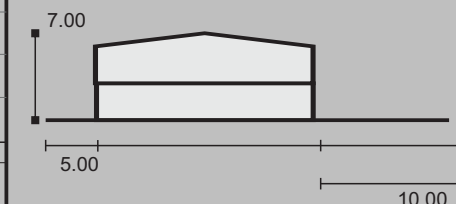
ATRIBUTOS		ZR 25 - RUTA 1 Y CAMINO BERNARDI NORESTE - 1000
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %
	F.O.T. Máx.	45 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m Sobre Ruta 1. / 5m sobre calle publica
	Lateral	3 m. bilateral.
		No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 25 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA



ALZADO

OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

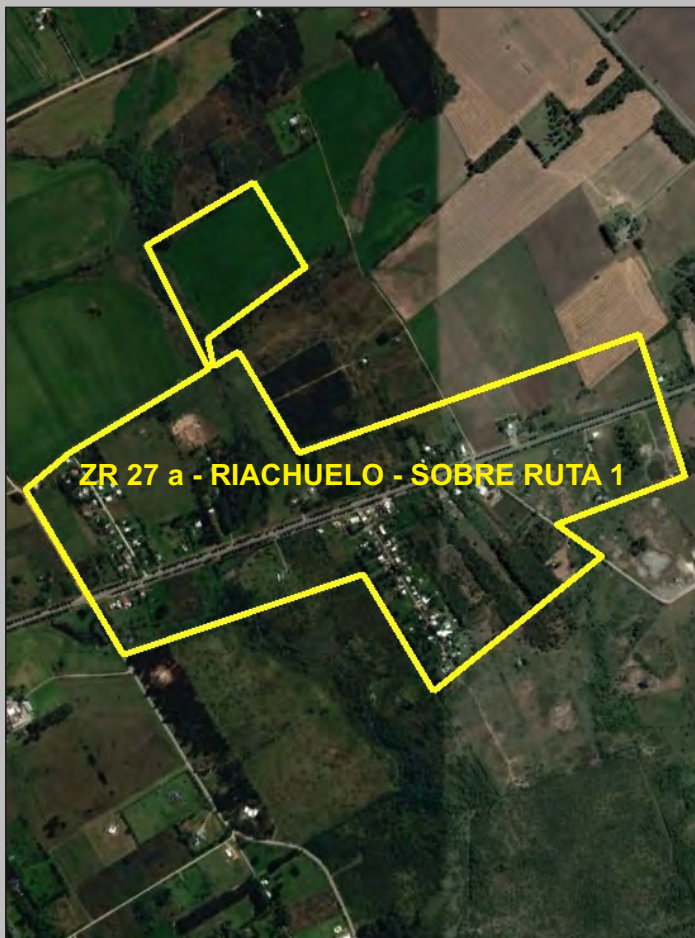
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 27 a - RIACHUELO - SOBRE RUTA 1

Descripción límites

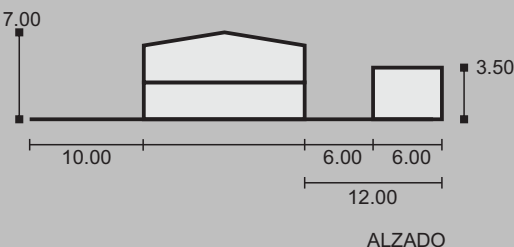
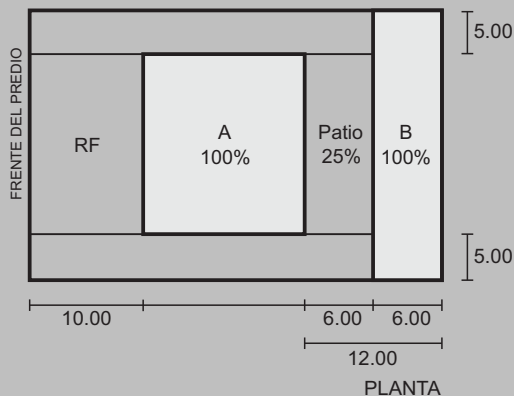
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 27 a - RIACHUELO - SOBRE RUTA 1
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	2000 mc.
	Frente	25 m.
	F.O.S. Máx.	15 %
	F.O.T. Básico	15 %
	F.O.T. Máx.	20 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m.
	Lateral	5 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 27 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

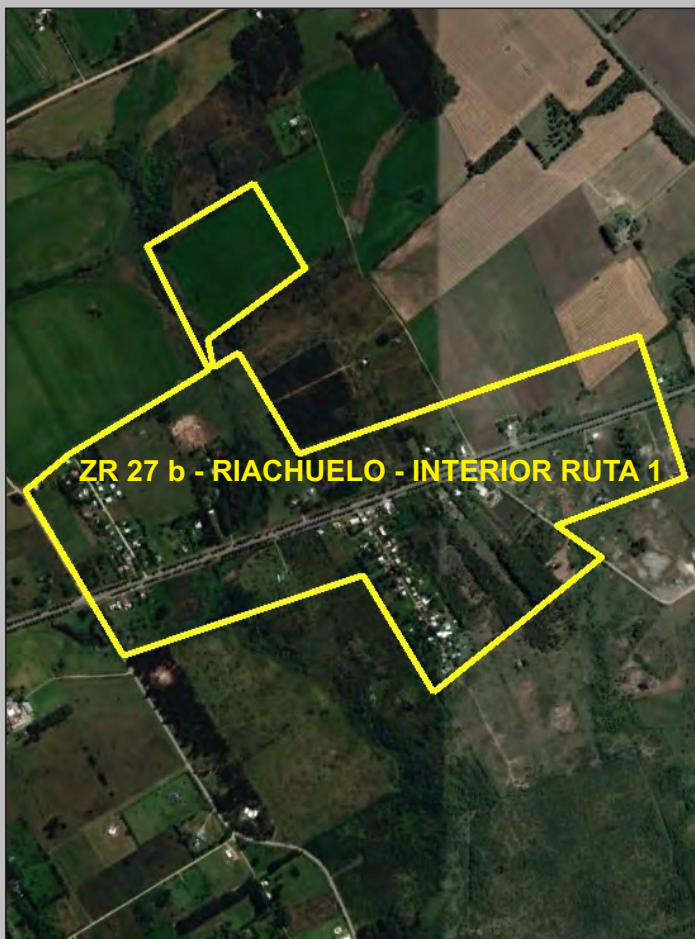
Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 27 b - RIACHUELO - INTERIOR RUTA 1

Descripción límites

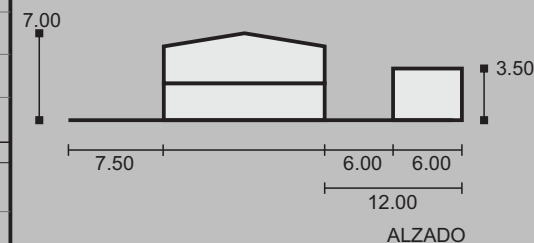
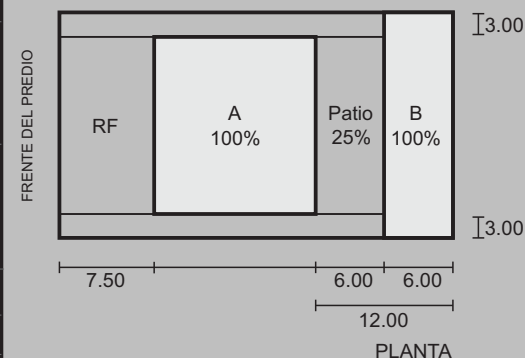
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 27 b - RIACHUELO - INTERIOR RUTA 1
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	40 %
	F.O.T. Básico	40 %
	F.O.T. Máx.	40 % hasta 3 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	7,5 m.
	Lateral	3 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 27 b - GRÁFICOS NORMATIVOS

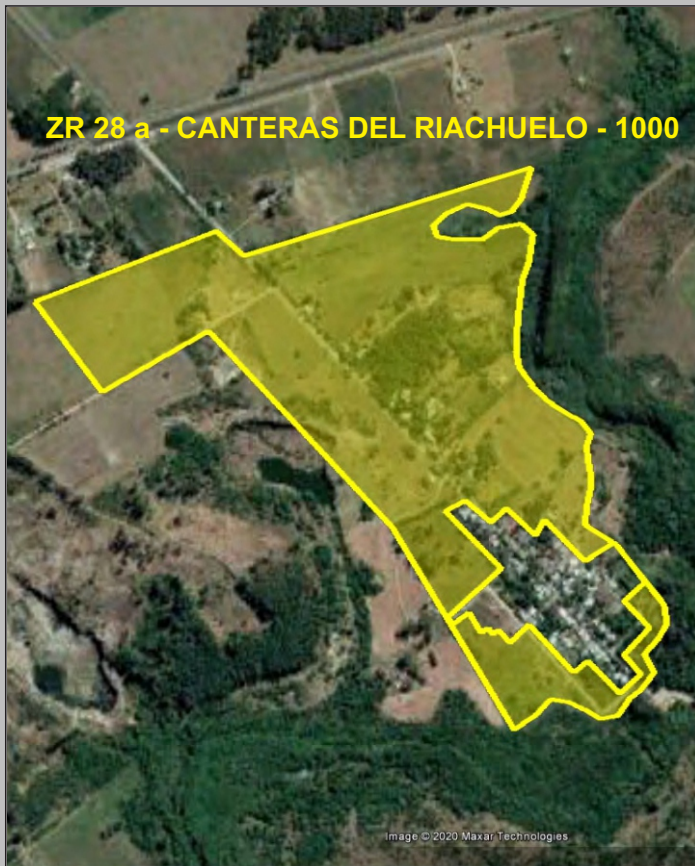
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



ZR 28 a - CANTERAS DEL RIACHUELO - 1000

Descripción límites

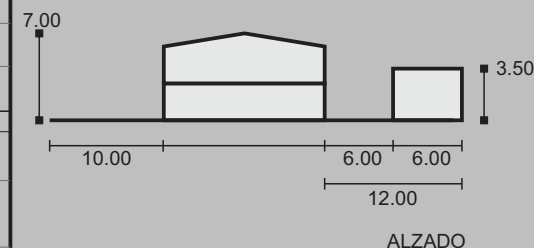
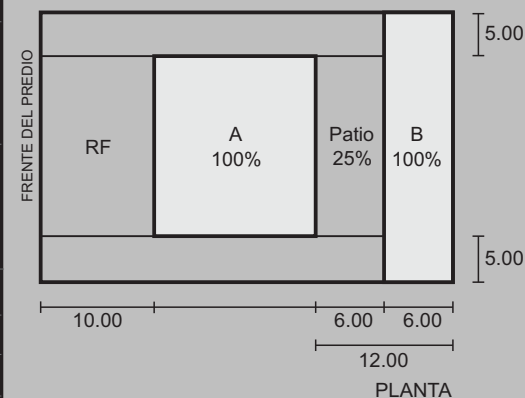
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 28 a - CANTERAS DEL RIACHUELO - 1000
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	24 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %
	F.O.T. Máx.	45 % hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
	Frontal (RF)	10 m.
RETIROS	Lateral	5 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
ESPACIO PÚBLICO	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
	ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 28 a - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 28 b - CANTERAS DEL RIACHUELO - 450

Descripción límites

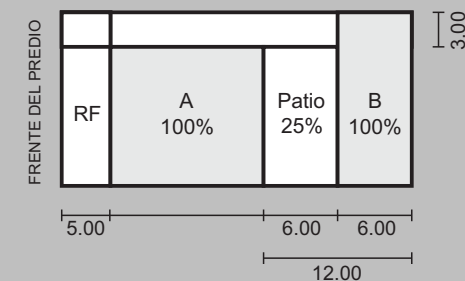
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



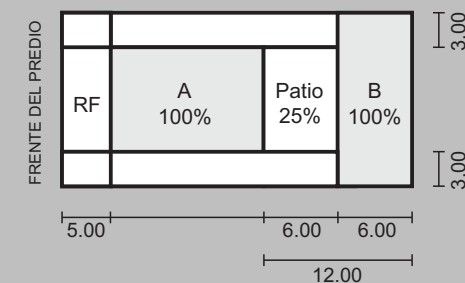
ATRIBUTOS		ZR 28 b - CANTERAS DEL RIACHUELO - 450
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	450 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	50 %
	F.O.T. Máx.	50 % hasta 2 unidades de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m.
RETIROS	Frontal (RF)	5 m. para construcciones nuevas. 4 m. en caso de construcciones ya aprobadas. Enjardinado en un mínimo de un 40% de su superficie.
	Lateral	Desde los 12 m de frente, retiro unilateral de 3 m. Para frente mayor a 15 m., retiro bilateral de 3 m.
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.

ZR 28 b - GRÁFICOS NORMATIVOS

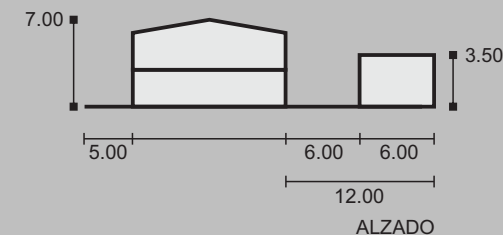
Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLANTA (Frente entre 12 m y 15 m)



PLANTA (Frente de 15 m o más)



ZR 29 - DON VENTURA CASAL OESTE

Descripción límites

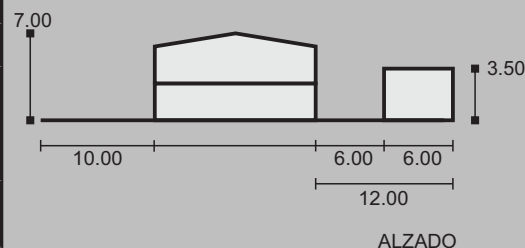
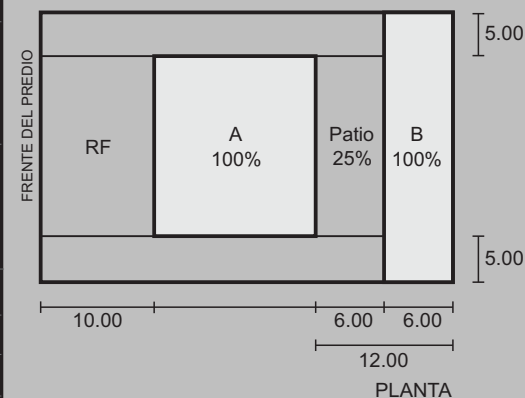
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 29 - DON VENTURA CASAL OESTE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	5000 mc.
	Frente	40 m.
	F.O.S. Máx.	15 %
	F.O.T. Básico	15 %
	F.O.T. Máx.	20 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m.
	Lateral	5 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 29 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 30 - SEMILLERO

Descripción límites

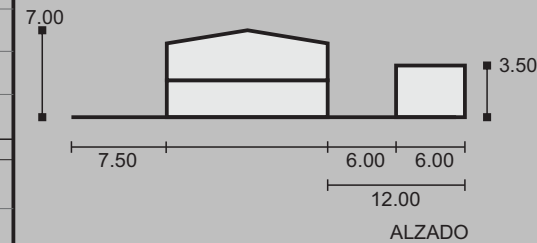
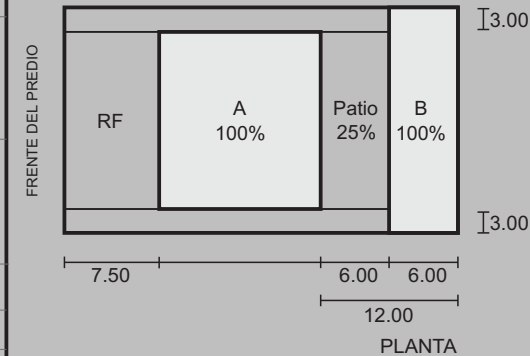
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 30 - SEMILLERO
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %
	F.O.T. Máx.	45 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
	RETIROS	Frontal (RF)
Lateral		3 m. bilateral
Posterior		No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 30 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



ZR 31 - LA ESTANZUELA

Descripción límites

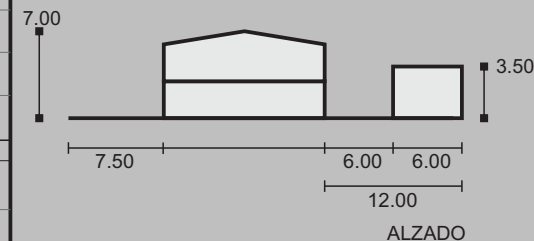
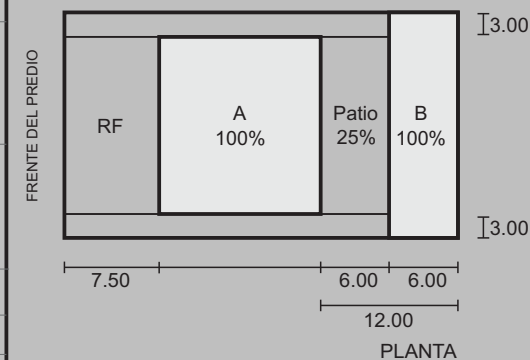
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 31 - LA ESTANZUELA
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	-
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	600 mc.
	Frente	12 m.
	F.O.S. Máx.	60 %
	F.O.T. Básico	60 %
	F.O.T. Máx.	60 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
	Retiros	7,5 m.
RETIROS	Frontal (RF)	7,5 m.
	Lateral	3 m. unilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 31 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 32 - MEVIR RUTA 83

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 32 - MEVIR RUTA 83
USO DEL SUELO	Autorizados	ES DE APLICACIÓN LO ESTABLECIDO EN EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO DEL MEVIR
	Autorizados condicionados	
	Prohibidos	
PARCELA	Sup. Min.	
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
	Altura	
RETIROS	Frontal	
	Lateral	
	Posterior	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	
	Vialidad	
	Arbolado	
	Ornato	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 33 - MEVIR RUTA 21

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 34 - MEVIR RUTA 21
USO DEL SUELO	Autorizados	ES DE APLICACIÓN LO ESTABLECIDO EN EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO DEL MEVIR
	Autorizados condicionados	
	Prohibidos	
PARCELA	Sup. Min.	
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
	Altura	
RETIROS	Frontal	
	Lateral	
	Posterior	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	
	Vialidad	
	Arbolado	
	Ornato	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		

ZR 34 - ZONA RURAL DE INTERFASE

Es de aplicación el Art. 33º: PE - Plan Especial La Caballada /



ATRIBUTOS PARA EL SUELO RURAL DE INTERFASE

* Usos permitidos, condicionados y prohibidos aplica Artículo 50.2

Sup. Min.	1 há.
Frente	70 m.
F.O.S. Máx.	5 %
F.O.T. Básico	5%
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	25 m (Rutas Nacionales) 20 m (frente a caminos)
Retiro Lateral	20 m.
Retiro Posterior	30 m.

OBSERVACIÓN 1

Es de aplicación lo previsto por el artículo 16 de Ley N°10723 en la redacción dada por el artículo 231 de la Ley N°19996.

Es de aplicación lo previsto en el artículo 69° "Soluciones de convivencia de emprendimientos".

Sector al Norte de Camino Nacional Viejo, atributo potencialmente transformable a suelo suburbano de actividades múltiples ZAM (pautas orientativas ZR 35-ZAM Logística). Sector al sur de Ruta Nacional N°11, atributo potencialmente transformable a suelo suburbano de actividades turísticas, reconversión de canteras existentes (planes de abandono, etc).

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR. 35 - ZAM - LOGÍSTICA

Es de aplicación el Art. 33º: PE - Plan Especial La Caballada y el Art. 44º - ZAM logística

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 35 - ZAM - LOGÍSTICA
USO DEL SUELO	Autorizados	Actividades logísticas.
	Autorizados condicionados	Por el Plan Especial La Caballada y por restricciones paisajísticas y funcionales propias de la Ruta 21.
	Prohibidos	Uso residencial, turístico y todo otro incompatible con las actividades logísticas.
PARCELA	Sup. Min.	1 há.
	Frente	70 m.
	F.O.S. Máx.	50 %
	F.O.T. Básico	50 %
	F.O.T. Máx.	100 %
	Altura	12 m. (4 niveles).
RETIROS	Frontal	25 m frente a ruta nacional / 15 m frente a caminos
	Lateral	10 m.
	Posterior	20 m.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	Mantenimiento y reposición simultánea con especies acordes a las predominantes en la cuadra.
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	El conjunto y cada uno de los emprendimientos, públicos o privados tendrán un régimen de Suelo Periurbano y deberán integrarse a un proyecto paisajístico de conjunto en que las áreas verdes tengan preponderancia, especialmente sobre la Ruta 21.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32º y 38º de la Ley 18.308.	

OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZR 36 - RUTA 21 ESTE

Es de aplicación el Art. 33°: PE - Plan Especial La Caballada

Descripción límites

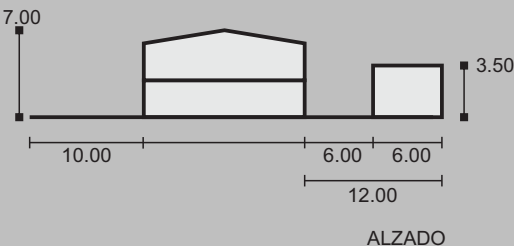
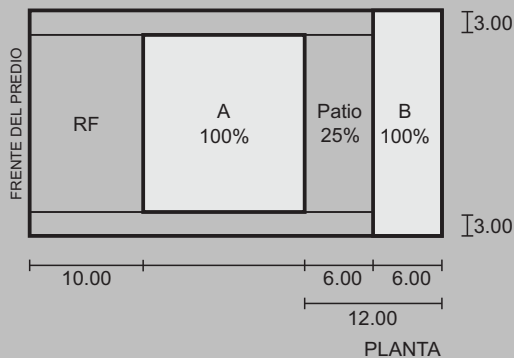
IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 36 - RUTA 21 ESTE
USO DEL SUELO	Autorizados	Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano hasta 100 mc., cultural y hotelería.
	Autorizados condicionados	Otros que no ocasionen molestias a la zona residencial. Por el Plan Especial La Caballada y por restricciones paisajísticas y funcionales propias de la Ruta 21.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), o que ocupen las calles o aceras para su funcionamiento sin la correspondiente autorización de la Intendencia y demás autoridades públicas competentes.
PARCELA	Sup. Min.	1000 mc.
	Frente	20 m.
	F.O.S. Máx.	25 %
	F.O.T. Básico	25 %
	F.O.T. Máx.	45 % 1 unidad de vivienda
	Altura	7 m. (2 niveles). En la faja de 6 m. medidos desde la medianera posterior, la altura máxima será de 3,50 m. Los retiros serán enjardinados en un mínimo de un 80% de su superficie.
RETIROS	Frontal (RF)	10 m.
	Lateral	3 m. bilateral
	Posterior	No se podrá edificar más de un 25% de la superficie comprendida entre los 6 m. y 12 m. medidos desde la medianera posterior.
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Mínimo 1.50 m. Pavimento rígido antideslizante, el resto césped.
	Vialidad	-
	Arbolado	-
	Ornato	Diseño de luminarias y cartelera según reglamentación.
ARQUITECTURA y PAISAJISMO	Se prohíbe toda construcción considerada no decorosa a juicio del Departamento de Arquitectura. Todo proyecto de construcción deberá acompañarse de un diseño paisajístico (jardinería, arbolado, viñas, frutales, etc) que se evaluará en aplicación de la Directriz Estratégica N°1 del Plan.	
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS	COMPLETA. Según Artículo 32° y 38° de la Ley 18.308.	

ZR 36 - GRÁFICOS NORMATIVOS

Los porcentajes de los esquemas corresponden al área total permitida para construir en cada subsector del predio.



OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

ZR 37 - ZONAS PERIURBANAS CONSOLIDADAS



ATRIBUTOS

Sup. Min.	1 há.
Frente	70 m.
F.O.S. Máx.	5 %
F.O.T. Básico	3 %
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	25 m (Rutas Nacionales) 15 m (frente a caminos)
Retiro Lateral	10 m.
Retiro Posterior	20 m.
Prohíbese el fraccionamiento cualquiera sea su régimen de propiedad.	
Máximo 2 unidades de vivienda por predio	

OBSERVACIONES

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.
Es de aplicación lo previsto en el artículo 69° "Soluciones de convivencia de emprendimientos".

Image © 2018 TerraMetrics
Image © 2018 DigitalGlobe
© 2018 Google
Image © 2018 DigitalGlobe

ZR 38 - ZONA PERIURBANA TURÍSTICA-PRODUCTIVA - EL CAÑO AL SUR

ATRIBUTOS

Sup. Min.	1 há.
Frente	70 m.
F.O.S. Máx.	5 %
F.O.T. Básico	5 %
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	15 m.
Retiro Lateral	10 m.
Retiro Posterior	20 m.

Máximo 2 unidades de vivienda por predio

Usos del suelo autorizados y prohibidos: Ver artículo Art.52

Es de aplicación lo previsto en el artículo 69° "Soluciones de convivencia de emprendimientos".

OBSERVACIÓN 1

Para la zona periurbana turística- productiva ZR 38 - El Caño al sur, la aplicación del Artículo 51° "Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable" del Plan se realizará de la siguiente manera:

-Opción literal a) deberán realizarse para todos los casos los estudios y procedimientos establecidos en los literales a.2) y a.3) conjuntamente.

Para los emprendimientos turísticos no se podrán generar predios menores a 5000 m2.

-No se podrá optar por el literal b).

OBSERVACIÓN 2

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

ZR 39 - ZONA RURAL DE INTERFASE - LA ARENISCA - EL CAÑO AL NORTE

ATRIBUTOS PARA EL SUELO RURAL DE INTERFASE

* Usos permitidos, condicionados y prohibidos aplica Artículo 50.2

Sup. Min.	3 há.
Frente	100 m.
F.O.S. Máx.	5 %
F.O.T. Básico	5 %
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	25 m (Rutas Nacionales) 20 m (frente a caminos)
Retiro Lateral	20 m.
Retiro Posterior	30 m.

ZR 39 - LA ARENISCA - EL CAÑO AL NORTE

OBSERVACIÓN 1

Es de aplicación lo previsto en el art.16 de la ley 10723 en la redacción dada por el art. 231 de la ley 19996

OBSERVACIÓN 2

Sobre las rutas 1 y 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

OBSERVACIÓN 3

Es de aplicación lo previsto en el artículo 69° "Soluciones de convivencia de emprendimientos".

ZONA SUBURBANA - ZR 40 - NORTE RUTA 1 y CNO. BERNARDI

Es de aplicación el Art. 43º: ZOC - El General Nuevos Accesos Ruta 1.



ATRIBUTOS

Sup. Min.	1 há.
Frente	100 m.
F.O.S. Máx.	5 %
F.O.T. Básico	5 %
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	25 m (Rutas Nacionales) 20 m (frente a caminos)
Retiro Lateral	20 m.
Retiro Posterior	30 m.
Máximo 1 unidad de vivienda por predio	

OBSERVACIÓN

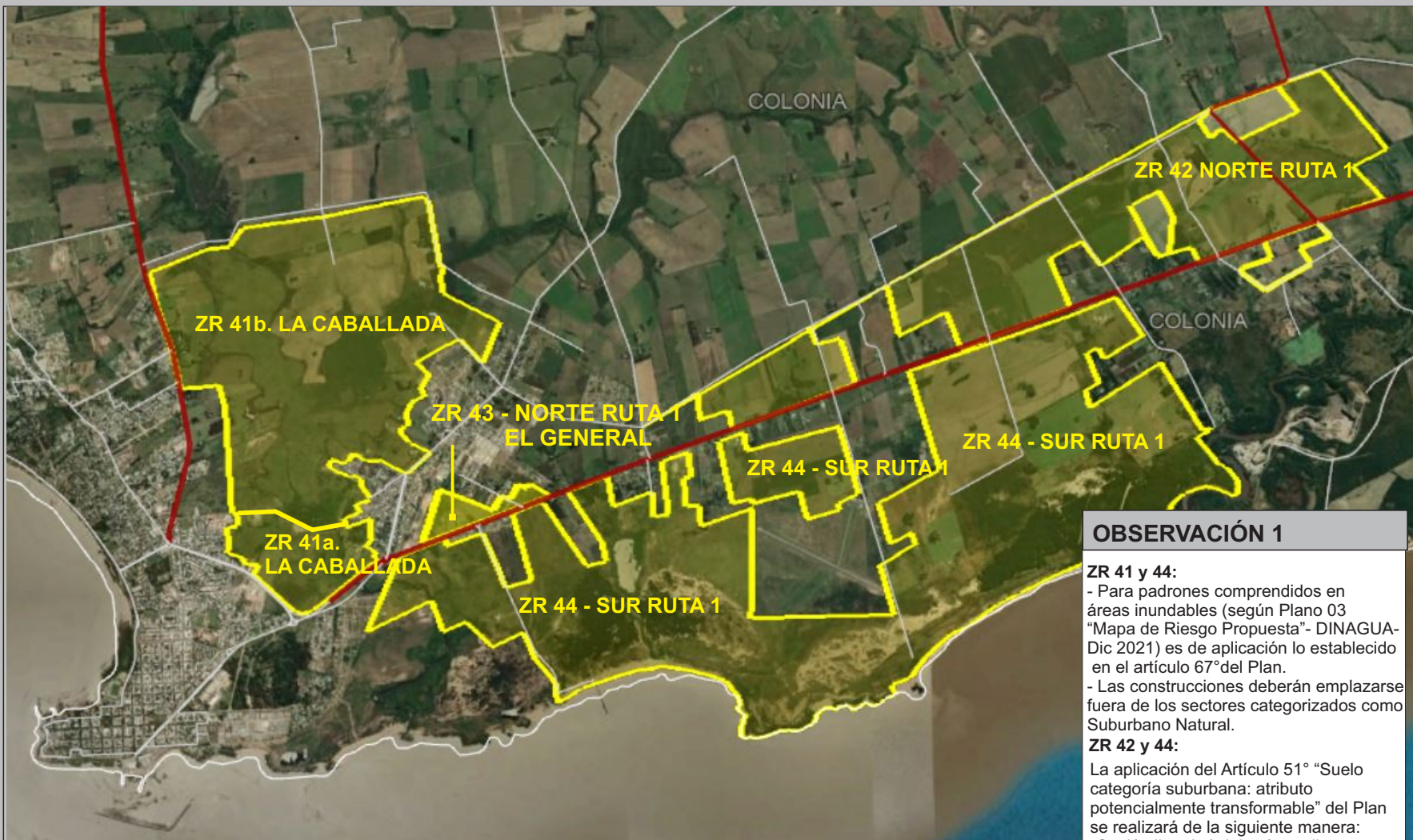
Sobre la ruta 1 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN



ZONAS PERIURBANAS TURÍSTICAS-PRODUCTIVAS - ZR 41- ZR 42 - ZR 43 - ZR 44

Es de aplicación el Art. 33º: PE - Plan Especial La Caballada / Art. 34º: ZOC El Calabrés / Art. 35º: PE - Plan Especial Laguna de Los Patos / Art. 39º: ZDP - Zona de Crecimiento Urbano - El General Noreste / Art 40º: ZOC - La Caballada - Entrada Colonia / Art. 43º: ZOC - El General Norte Ruta 1



ATRIBUTOS ZR 41a, ZR 42, ZR 43, ZR 44.

Sup. Mínima	1há
Frente mín.	70m
F.O.S. Máx.	5%
F.O.T Básico	5 %
F.O.T Máx.	10%
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	25 m (Rutas Nacionales) 15 m (frente a caminos)
Retiro Lateral	10m.
Retiro Posterior	20m.
Máximo 2 unidades de Viviendas	
Usos del suelo autorizados y prohibidos: Ver artículo Art.52	

Es de aplicación lo previsto en el artículo 69º "Soluciones de convivencia de emprendimientos".

ATRIBUTOS ZR 41b.

Sup. Min.	3 há.
Frente mín.	100 m.
F.O.S. Máx.	5 %
F.O.T. Básico	5 %
F.O.T. Máx.	10 %
Altura	7 m. (2 niveles)
Retiro Frontal	25 m (Rutas Nacionales) 20 m (frente a caminos)
Retiro Lateral	20 m.
Retiro Posterior	30 m.
Máximo 2 unidades de Viviendas	
Usos del suelo autorizados y prohibidos: Ver artículo Art.52	

Es de aplicación lo previsto en el artículo 69º "Soluciones de convivencia de emprendimientos".

OBSERVACIÓN 1

ZR 41 y 44:

- Para padrones comprendidos en áreas inundables (según Plano 03 "Mapa de Riesgo Propuesta"- DINAGUA-Dic 2021) es de aplicación lo establecido en el artículo 67º del Plan.
- Las construcciones deberán emplazarse fuera de los sectores categorizados como Suburbano Natural.

ZR 42 y 44:

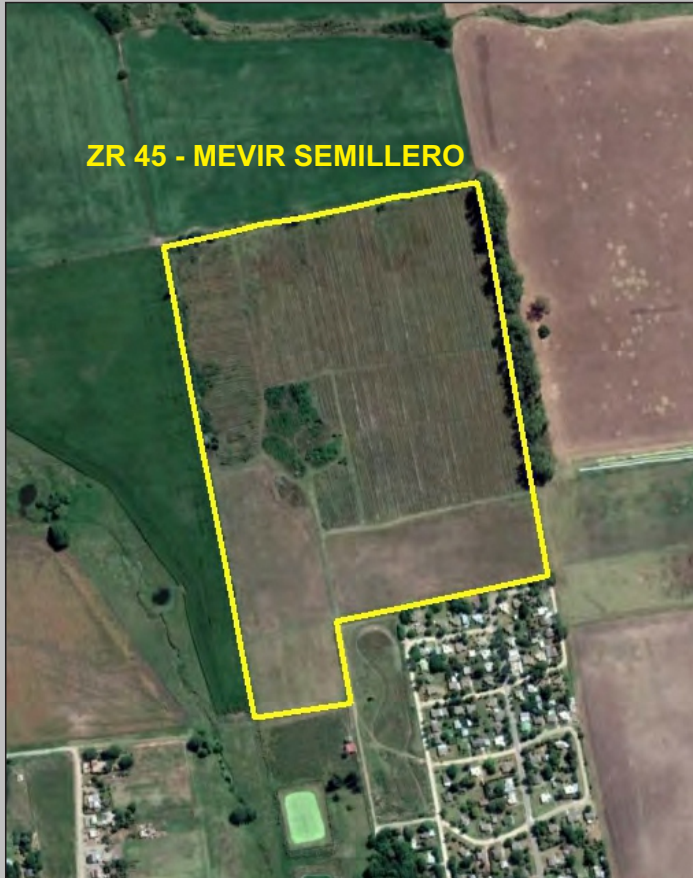
- La aplicación del Artículo 51º "Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable" del Plan se realizará de la siguiente manera:
- Opción literal a) deberán realizarse para todos los casos los estudios y procedimientos conjuntamente.
- Para los emprendimientos turísticos no se podrán generar predios menores a 2000 m2.
- No se podrá optar por el literal b).

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 45 - MEVIR SEMILLERO

Descripción límites

IMAGEN SATELITAL DE LA ZONA



ATRIBUTOS		ZR 45 - MEVIR SEMILLERO
USO DEL SUELO	Autorizados	ES DE APLICACIÓN LO ESTABLECIDO EN EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO DEL MEVIR
	Autorizados condicionados	
	Prohibidos	
PARCELA	Sup. Min.	
	Frente	
	F.O.S. Máx.	
	F.O.T. Básico	
	F.O.T. Máx.	
	Altura	
RETIROS	Frontal	
	Lateral	
	Posterior	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	
	Vialidad	
	Arbolado	
	Ornato	
ARQUITECTURA y PAISAJISMO		
INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS		