

***Artículo 31 - Suelo Categoría Urbana. Zona 4 - Canales Norte-Sur- Barrio Los Olivos y Barrio Tres Fronteras***

*Es suelo urbano consolidado y queda definido por los siguientes límites: todos los padrones comprendidos entre calles Salto y Atilio Ferrandis, entre calles Mones Quintela y Lavalleja y los padrones comprendidos entre calles Casimiro Soto y Wilson Ferreira, entre calles Mones Quintela y Lavalleja.*

*Los Padrones de los Barrios Tres Fronteras y Los Olivos.*

*Salvo los padrones con frente a Calles Lavalleja y Tapes.*

*Esta zona se rige por las regulaciones que a continuación se detallan, obrantes en la ficha normativas N°4 del Documento Constitutivo N°3.*

*Factor de ocupación del suelo permitido - 70%.*

*Superficie mínima del predio: 250m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo: 10m*

*Retiro Frontal – 3m obligatorio.*

*Retiro lateral – No.*

*Altura Máxima – 9 m*

*FIS – 80%.*

*FOS – 70 % Máximo*

*10% que podría ser pavimentado y/o no absorbente.*

***Usos del suelo autorizados:*** *Las actividades y usos permitidos en esta zona serán: predominantemente residencial.*

*Con comercios de servicios directos e indirectos a la actividad residencial y a las empresas.*

*\*comercios bajo el régimen de Free Shop estarán autorizados entre las calles Wilson Ferreira y Aparicio Saravia dentro del área planteada (excepto en los padrones con acceso desde calle Lavalleja).*

*Usos Autorizados con condiciones:*

*Se estudiará su viabilidad con la presentación del formulario de Viabilidad Urbanística.*

***Usos prohibidos:*** *A parte de las actividades y usos incompatibles con los permitidos queda prohibido en esta zona la localización de las siguientes actividades: todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes, gases, ruidos, líquidos y sólidos o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización. Quedan expresamente prohibidas en esta zona los locales destinados a discoteca, depósitos no integrados a la actividad*

comercial, tinglados, galpones, centro de camioneros y o sus talleres (excepto las oficinas).

Se regulará el horario de carga y descarga en las actividades que lo ameriten.

Se admitirá la ubicación de vivienda económica municipal, conjuntos de cooperativas, programas públicos de viviendas de interés social.

**Arquitectura:** deberá ser acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución.

Están prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, materiales de descarte y las cubiertas quinchadas.

**Espacios Públicos:**

**Aceras:** se ejecutará pavimento en un ancho de 1,50m luego se completará con césped, el pavimento será rígido antideslizante. El tipo de pavimento a ser utilizado será indicado por la oficina de arquitectura en el momento de presentar el permiso de construcción.

Todas las veredas cumplirán con una pendiente del 2,5 % hacia la cuneta o cordón según corresponda.

**Arbolado:** será indicado por la oficina de arquitectura en el momento de presentar el permiso de construcción. Ver Anexo IV: Caracterización urbana por barrios.

**Equipamiento:** recipientes para residuos, bancos, luminarias serán indicados por la oficina de arquitectura en el momento de presentar el permiso de construcción.

**Estacionamientos:** se deberán proyectar obligatoriamente estacionamientos dentro de los padrones para los cuales se solicita el permiso de construcción o en padrones contiguos para los programas comerciales tipo, mercados, hoteles y para los edificios destinados a vivienda colectiva y para toda actividad comercial que mueva grandes flujos de público. En el caso de edificios públicos o comerciales la cantidad de estacionamientos a ser ejecutados en el proyecto se analizara y estipulara una vez presentado el trámite de solicitud de Viabilidad Urbanística. En el caso de vivienda colectiva se debe prever como mínimo un estacionamiento por unidad habitacional. Todos los espacios diseñados con este fin deberán tener 100% de accesibilidad.

Todos los programas arquitectónicos excepto los destinados a vivienda unifamiliar y comercios de superficie menores a 100 m<sup>2</sup> deben presentar previo a la solicitud del permiso de construcción el formulario de Viabilidad Urbanística.

Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios estará regida por una normativa específica de marquesinas y cartelería. Ver anexo VI.

---