



CARACTERIZACIÓN DE ZONAS E INDICADORES

ZONA UC1 (Área Central - Residencial Central)

AL INTERIOR DEL ÁREA: Av. 1 a calle 14 y de 44 a 61

INDICADORES		COEF	PREMIO DIRECTO 70%	COMPENSACION URBANISTICA	TOTAL ADMISIBLE COEF + PREMIO + COMP
FOS		0.6	0.6		0.6
FOT	RESIDENCIAL	2.5	4.25	NO PUEDE APLICAR COMPENSACIONES YA QUE LA ZONA CUENTA CON EL MÁXIMO PERMITIDO DE PREMIOS ***	= < 70%
	COMERCIAL	3	5.1		= < 70%
DENSIDAD HAB/HA	RESIDENCIAL	1000	1700		= < 70%
	COMERCIAL	2000	3400		= < 70%
ALTURA	REFERENCIA	10 NIV	10	10	10
	MÁXIMA	14 NIV	14	14	14
ALTURA 2º BLOQUE		8 NIV	8	8	8
RETIROS	Parcela con frente a Diagonal (de 30m), Avenida, Plaza o Parque	Frente: No se permiten retiros de la LM a nivel de basamento (hasta 7m). Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel de basamento (hasta 7m)			
	Parcela con frente a calle local de enclave	Frente: 1) No se permiten retiros de la LM a nivel de basamento (hasta 7m). 2) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la LM sobre vereda. 3) Retiro aterrizado obligatorio a paramento a 1,30m por planta adicional sobre los 30m. Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel de basamento (hasta 7m).			

*** LA SUMATORIA DE PREMIOS NUNCA PODRÁ SER SUPERIOR AL 70%

NOTA: Cuando se realizan 2 bloques, el del frente debe respetar la altura de referencia. (No podrá alcanzar la máxima).

CARACTERIZACIÓN GENERAL:

Es el ámbito de centralidad donde se promueve preservar las características significativas ambientales y culturales. Se caracteriza con usos institucionales administrativos de alcance regional, comerciales y residenciales. Se promueve una elevada intensidad de ocupación del suelo y multiplicidad de actividades.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y EXCEPCIONES

OBLIGATORIO PROVISION DE COCHERAS 60% DE LAS UNIDADES EN LOTES MAYOR A 12M Y SUPERFICIE MAYOR A 375 M2

Ver aterrizado y características volumétricas especiales en Art. 70

USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS

REFERENCIAS: X = Requisito Factibilidad de Localización o intervención de Otras Direcciones, (ver artículo desarrollado en la Ordenanza).

HABITACIONAL, ART. 222

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar
- c) Vivienda comunitaria
- d) Vivienda transitoria – d1) Hotel

COMERCIAL, ART. 223

- a) Comercio minorista de comestibles y artículos asociados
 - a1) de microescala y pequeña escala (<500m²)
 - a2) de mediana escala (<1800m²)
- b) Comercios minoristas en general
 - b1) de microescala y pequeña escala (<500m²)
 - b2) de mediana escala (<1800m²)
 - b3) grandes superficies comerciales

EQUIPAMIENTO, ART. 225

- a) Enseñanza e investigación
 - a1) educación Inicial
 - a2) educación básica
 - a3) educación complementaria
 - a4) educación superior e investigación
- b) Sanitario
 - b1) equipamiento de salud de pequeña escala (<300m²)
 - b2) equipamiento de salud de mediana escala (<1800m²)
 - b5) atención de animales de pequeña escala (<300m²)
- c) Social y Deportivo
 - c1) de pequeña escala (ST<1800m²)
- d) Cultural

- d1) de pequeña escala (<300m²)
- d2) de mediana escala (<1800m²)
- d3) de gran escala (>1800m²)
- e) Religioso
 - e1) de pequeña y mediana escala (<1800m²)
 - e2) de gran escala (>1800m²)

SERVICIOS, ART. 226

- a) Básicos y generales
 - a1) de pequeña y mediana escala (<500m²)
 - a2) de gran escala (>500m²)
- b) Centrales
 - b1) de pequeña escala (<500m²)
 - b2) de mediana y gran escala (>500m²)
- c) Recreativo
 - c1) de pequeña escala (<300m²)
 - c2) de mediana y gran escala (>300m² o

- c/manif. artísticas, juegos, etc)
- c3) con actividades incómodas, de pequeña escala (sup. Útil <200m²)
- e) Seguridad
 - e1) de pequeña y mediana escala (<500m²)
- f) Servicios del automotor
 - f5) playas de estacionamiento de uso público y cocheras
- g) Transporte y Comunicación
 - g1) agencias de remises
- h) Depósitos
 - h1) depósitos 1 (<300m²)