

**ZONIFICACION  
ZONA ZU-2A**

**RESIDENCIAL DE RENOVACION.**

**SAN MIGUEL**

**USOS PERMITIDOS:**

**1. RESIDENCIAL**

Vivienda, sin perjuicio de lo cual, se autoriza la implantación de comercio en el 1er. piso. Aquellos usos definidos en el Art. 2.1.25. de la O.G.U.C. y los complementos a vivienda establecidos en el Art. 2.1.26. de la O.G.U.C.

**2. EQUIPAMIENTO**

Comercio, culto y cultura, deportes, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social. Cuando los servicios de carácter artesanal sean calificadas como "actividades productivas" no corresponderán a equipamiento de servicios, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.1.28. de la O.G.U.C.

**3. INFRAESTRUCTURA**

De transporte como vías y estaciones de metro, estacionamientos. Sanitaria como canales de riego e Infraestructura Energética como ductos de distribución de gas.

**4. ÁREAS VERDES**

Bandejones y platabandas, parque, plaza, jardines.

**USOS PROHIBIDOS:**

- Equipamiento científico correspondiente a Centro de investigación científica y tecnológica.
- Equipamiento de comercio correspondiente a discotecas, empresa de control de peso de vehículos de carga, estación de servicio, grandes tiendas, mercados, multitiendas, supermercados.
- Equipamiento de culto y cultura correspondientes a canal de televisión, radioemisoras.
- Equipamiento de deporte correspondiente a estadio.
- Equipamiento de esparcimiento correspondiente a autocine, cabaret, circo, club de campo, hotel, hostería, motel, parque de diversiones, pista de espectáculos, quinta de recreo, sala de eventos, salón de baile, salón de juegos, zona de picnic y zoológicos.
- Equipamiento de salud correspondiente a casa de reposo, clínica de recuperación médica, clínica psiquiátrica, hogar de ancianos, hospital.
- Equipamiento de seguridad correspondiente a cárceles y centros de detención.
- Equipamiento de servicios correspondiente a banco e institución financiera, asociación de fondos de pensiones, notario.
- Equipamiento social correspondiente a sede asociación política, sede gremial, sede sindical.
- Actividades productivas, exceptuando las señaladas en el art. 2.1.26. de la O.G.U.C.
- Actividades de servicio de carácter similar al industrial.
- Infraestructura correspondiente a disposición transitoria o final de residuos sólidos, estación ferroviaria, instalaciones de telecomunicaciones, instalaciones de televisión, plantas de tratamiento de aguas servidas, rodoviaros y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, terminales de transporte terrestre.

**CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS:**

Superficie predial (m <sup>2</sup> ) desde - hasta.	Altura Máxima Nº de Pisos Según	Coeficiente de Constructibilidad		Coeficiente Ocupación del Suelo		Sistema de Agrupamiento	Resantes Y Distanciamiento			Antejardín Mínimo m	Adosamiento Máximo %
		1 a 3 Pisos	Sobre 3 Pisos	1 a 3 Pisos	Sobre 3 Pisos		Resantes		Distanciamiento		
							1 a 3 Pisos	Sobre 3 Pisos			
0 a 1000	Rasante	1.80	1.26	0.70	0.49	*A*P	O.G.U.C.	70°	O.G.U.C.	Art. 11	Art. 2.6.2
1001 a 2000	Rasante	2.00	1.40	0.65	0.46	*A	O.G.U.C.	65°	O.G.U.C.	Art. 11	Art. 2.6.2
2001 a 3000	Rasante	2.30	1.61	0.60	0.42	*A	O.G.U.C.	65°	O.G.U.C.	Art. 11	Art. 2.6.2
3001 y Más	Rasante	2.50	1.75	0.55	0.39	*A	O.G.U.C.	65°	O.G.U.C.	Art. 11	Art. 2.6.2

- ◊ \*A= Aislado
- ◊ \*P= Pareado

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Densidad bruta mínima: 400 Hab./Há.
- Densidad neta mínima: 500 Hab./Há.
- Los antejardines no pueden utilizarse para estacionamiento de vehículos.
- Los estacionamientos a nivel de terreno sólo podrán ocupar el 20% del área libre o, de requerirse mayor porcentaje deberá destinar al menos un 30% de la superficie predial exclusivamente a prados y jardines incluyendo el área de antejardín.
- Los estacionamientos en subterráneo sólo podrán ocupar el 70% de la superficie del terreno.
- El equipamiento comercial de esta zona deberá tener una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> construidos y cumplir la norma de estacionamientos señalada en el artículo 14 de esta Ordenanza.
- Las construcciones pareadas no podrán sobrepasar los 9 m de altura medidos en el deslinde con los predios vecinos y su profundidad máxima será de 15 m o el equivalente al 40% del fondo del predio cuando la profundidad de este sea inferior a 25 m. Sobre esta altura el sistema de agrupamiento es aislado.
- Se aplicará, para todos los sistemas de agrupamiento, cuando sea el caso, el inciso tercero del Art. 8° de la presente Ordenanza.
- En esta zona, se aplica la restricción de altura de edificación correspondiente a áreas de aproximación de aeródromo, indicada en el Art.26° de esta Ordenanza.

