



VII.ZONIFICACIÓN.

VII.1.NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en éste Código se delimitan áreas, distritos y zonas para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión, ocupación, uso del suelo, infraestructura de servicio y morfología urbana.

VII.1.1.Áreas.

Se establecen dos áreas, dentro de las cuales se engloba el sistema físico-funcional de la ciudad de Ushuaia: Área Urbana y Área Suburbana.

Área Urbana: destinadas a asentamientos intensivos o en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción, según las disposiciones específicas que establecen para cada distrito.

Área Suburbana o Urbano-Rural: constituida por los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionándose a ella funcionalmente, destinados a usos complementarios de esparcimiento, recreación y deportes, así como distritos destinados a producción y equipamiento urbano que requieren mayor extensión y expansión urbana. Puede contar con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario. Una vez completada pasarán a constituirse en áreas urbanizadas.

VII.1.2.Distritos.

Los distritos se denominan de acuerdo al uso dominante indicado en letra mayúscula, promoviéndose en ellos zonas con otros usos complementarios y necesarios para el desarrollo de la función principal, prohibiéndose los que resultasen no útiles o perjudiciales.

Se indicarán con un subíndice, que será un número cardinal, las condiciones particulares en el tejido urbano (indicadores urbanísticos, retiros, etc.).

Residencial_____	R
Central_____	C
Mixto_____	M
Recuperación Urbana_____	RU
Proyectos Especiales_____	PE
Preservación Histórica_____	PH
Reserva Turística_____	RT
Parque Urbano_____	PU
Reserva Deportivo-Recreativa_____	RDR
Reserva Expansión Urbana_____	REU
Reserva de Costa_____	RC
Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia _____	BC

VII.1.2.Clasificación de los distritos según zonas dentro del Área Urbana y Suburbana

VII.1.2.1. R - Distrito Residencial.

Zonas destinadas a la localización preferencial de viviendas con densidad alta, media y baja, con tratamientos particulares en cuanto a formas y ocupación del suelo, circundadas e incluyendo en ellas mismas amplios espacios verdes con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos y complementarios con el residencial.

- R1- Residencial densidad media.
- R2- Residencial densidad media/baja.
- R3- Residencial densidad baja.
- R4- Residencial parque.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**VII.1.2.2.****CE - Distrito Central.**

Distrito destinado a concentrar actividades institucionales, financiero, comercial y de servicios y también residencial de alta-media densidad. Representa una zona de mayor grado de consolidación y flujo de actividades con algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal y ruidos)

CE- Central

CE1- Central Microcentro

Ceph- Central Preservación Histórica

CO- Corredor Comercial:

a) CO1: incluye zona central, MR y MI

b) CO2: incluye MR2

c) CO3: incluye R4

VII.1.2.3.**M - Distrito Mixto**

Distrito destinado a la superposición de dos usos diferenciados, residencial e industrial, conformando zonas de actividad manufacturera y servicios con vivienda.

MR- Mixto-Residencial

MI- Mixto-Industrial

VII.1.2.4.**PH - Preservación Histórica.**

Se particularizan zonas de preservación de valor histórico, cuya implementación efectiva se realizará mediante ordenanza especial.

VII.1.2.5.**RU- Distrito de Recuperación Urbana.**

Dentro del sistema urbano, corresponde a áreas degradadas o consideradas de interés público en las que existe la necesidad de su reestructuración y recuperación dentro de la trama urbana existente. Se estudiará cada proyecto individualmente a través del A.T.C. y aprobará el C.D.

VII.1.2.6.**PE- Distrito de Proyectos Especiales.**

Corresponden a las áreas que constituyen conjuntos urbanos de características diferenciales o a las áreas afectadas por el emplazamiento de actividades específicas. La finalidad de estructurarlas y reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referéndum del Concejo Deliberante.

VII.1.2.7.**RT- Distrito Reserva Turística.**

Áreas que por su uso o características naturales se consideran de interés turístico, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referéndum del Concejo Deliberante.

VII.1.2.8.**EU- Distrito de Equipamiento Especial.**

Son aquellas áreas que poseen adecuada accesibilidad y donde se localizan equipamiento de infraestructura urbana que por sus características físico funcionales generan ciertos grados de molestias.

VII.1.2.9.**RDR- Distrito Reserva Deportiva- Recreativa**

Constituyen espacios destinados para actividades deportivas-recreativas de uso público o semipúblico.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gal. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gal. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**VII.1.2.10. REU- Distrito Reserva de Expansión Urbana.**

Corresponden a fracciones de tierras de propiedad pública o privada para futuro desarrollo urbano sujeto a normas y pautas específicas. Los índices urbanísticos y usos surgirán a partir del estudio pormenorizado de cada área en particular y deberá ser aprobada por el C.D.

VII.1.2.11.**RC – Distrito Reserva de Costa:**

Incluye la costa marítima y la de ríos y arroyos, se encuentren en zonas urbanas o suburbanas. Quedará sujeto a un proyecto particularizado que defina su recuperación y su uso, como área de esparcimiento y recreación. Por sus características ambientales su uso será destinado a actividades deportivas y/o recreativas de tipo público, semipúblico o privado, según el estado dominial que cuente el sector afectado por el presente artículo. Dentro de las superficies definidas como Reserva de Costa no podrá construirse espacios cerrados.

RCR – Reserva de Costa de Ríos:

Incluye a los arroyos. Será de 25,00 m. a partir de la línea de ribera, la cual será definida por el área de competencia.

RCM – Reserva de Costa de Mar:

Se define esta como una franja de 50,00 m. a partir de la línea de máxima marea, la que deberá quedar registrada mediante mensura correspondiente.

VII.1.2.12. BC – Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia.

La conformación del Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia como unidad de manejo y conservación, tendrá como ejes directrices el tratamiento de todo sector como un área silvestre, de conservación turístico-educativo-recreativa, preservando su fisonomía y características esenciales como patrimonio natural y paisajístico de la comunidad para uso y goce de las generaciones presentes y futuras.-

La zonificación interna de la reserva en áreas de uso controlado y áreas de uso restringido, se realizará conforme lo establecido en el Capítulo IX del Anexo I del Código de Planeamiento Urbano, adecuando los usos y niveles de intervención antrópica sobre el sector a los ejes directrices establecidos en el párrafo precedente.-

VII.1.2.13. C.T: Corredor Turístico.

Eje longitudinal que por sus características naturales se considera de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y su entorno paisajístico.

Asimismo se deberán preservar las superficies verdes sobre las edificadas, priorizando las especies arbóreas nativas del lugar para exaltar las características de Ruta Escénica.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.1 R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

CARÁCTER			
Conforma una zona residencial donde se combina la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estando asociadas con los usos directamente vinculados a ellas, tolerándose otros, que por su tipo, y magnitud, no desvirtúan el carácter predominante de la zona			
DELIMITACIÓN			
Los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Residencial - Vivienda uni y multifamiliar.			
COMPLEMENTARIO: Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima: Frente 12.00 m Superficie 300.00 m ²	Retiros: Frontal NO Lateral NO Contrafrontal mínimo: Según Cap. V.1.3.1. Determinación del Esp. Libre Macizo.	F.O.S. 0.70 F.O.T. 2.30 Altura Máxima S/L.E.: 9.00m. Plano Límite Altura Máx.: 15mts.	DN: 800 hab/ha DU: 400 hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO F.O.T.	
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VII "Normas Generales sobre uso del suelo.....		0.10	
Englobamiento de parcelas.....		0.20	
Cesión a vía pública con retiro de L.E. p/ensanche de calle s/cap. III.....		0.10	
Proyectos integrales de construcción de perímetro libre.....		0.15	
Objetivos Generales. Alentar la densificación del área. Alentar la construcción de viviendas multifamiliares en altura. Promover ensanches de calles secundarias de la trama circulatoria. Alentar la arborización de la zona. Generar un área de transición entre el área central y las áreas residenciales de media baja y baja densidad. Alentar la construcción de edificios con estacionamientos.			
Propuestas de Proyecto. Ensanche de calles secundarias de la trama circulatoria. Redimensionamiento de la infraestructura de servicio. Área particularizada de preservación histórica Barrio Solier.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.2 R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA.

CARÁCTER			
Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que por su tipo y magnitud no desvirtúa el carácter predominante de la zona. Convive la vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja altura.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por los lotes frentistas prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
COMPLEMENTARIO: Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 12.00 m Superficie 360.00 m ²	Retiros: Frontal 3.00 m Lateral no Contrafrontal mínimo: Según Cap. V.1.3.1. Determinación del Esp. Libre Macizo.	F.O.S. 0.60 F.O.T. 1.20 Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 15.00 mts.	DN: 600 hab/ha DU: 300 hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por retiro unilateral 3.00 m como mínimo y en todo el ancho del lote y en altura.....		0.15	
Por construcción retirada de la L.E.			
Por cada metro de retiro.....		0.03	
Hasta un máximo de.....		0.15	
Objetivos Generales			
Alentar la construcción de viviendas y comercios complementarios con retiros frontales y laterales parquizados.			
Alentar arborización y parquización de la zona.			
Promover ensanche de calles secundarias indicadas según su jerarquización, tránsito.			
Propuestas de Proyecto			
Ensanche de calles secundarias.			
Pavimentación calles de conexión interbarrial (secundarias).			
Represtación vía pública.			
Arborización de la vía pública.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.3 R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA.

CARÁCTER			
Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque con usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por el eje de la calle. La zona se define de sus bordes hacia adentro.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal.	
COMPLEMENTARIO: Comercio minorista - Talleres e industrias artesanales y servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: 300 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 0.80	DU: 150 hab/ha
Superficie 400.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	
	Contrafrontal mínimo: Según Cap. V.1.3.1. Determinación del Esp. Libre Macizo.	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 mts.	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por retiro bilateral de 3 mts como mínimo.....		0.20	
Por retiro lateral de 3 mts como mínimo.....		0.10	
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural).....		0.10	
Por construcción retirada de la L.E. Por cada metro de retiro		0.03	
Hasta un máximo de.....		0.05	
Objetivos Generales			
Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural Preservar la arborización natural y/o arborizar. Reforzar el carácter particular del área.			
Propuestas de Proyecto			
Consolidar espacios recreativos. Realizar diseño de equipamiento urbano. Completar infraestructura con diseño particularizado.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.4 R4: RESIDENCIAL PARQUE.

CARÁCTER			
Área de vivienda unifamiliar de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
<p>PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIO: industrias y talleres artesanales, comercio. Servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.</p>		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal.	
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
<p>Parcela Mínima:</p> <p>Frente 20.00 m</p> <p>Superficie 600.00 m²</p>	<p>Retiros:</p> <p>Frontal 3.00 m</p> <p>Bilateral 3.00 m</p> <p>Contrafrontal mínimo: 4.00 m – Según Cap. V. Esp. Libre Macizo</p>	<p>F.O.S. 0.40</p> <p>F.O.T. 0.50</p> <p>Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.</p> <p>Plano Límite Altura Máx.: 12.00mts</p>	<p>DN: 160 hab/ha</p> <p>DU: 80 hab/ha</p>
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural).....		0.10	
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro		0.03	
Hasta un máximo de		0.15	
Por construcción retirada de la L.E.. de retiro lateral obligatorio.....		0.03	
Hasta un máximo de		0.15	
<p>Objetivos Generales</p> <p>Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosques. Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.</p> <p>Propuestas de Proyecto</p> <p>Consolidar espacios recreativos. Realizar diseño de equipamiento urbano. Completar infraestructura con diseño particularizado.</p>			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.1 CE: CENTRAL.

CARÁCTER			
Conforma un centro que abastece con servicios y equipamiento a las zonas adyacentes y a la ciudad toda.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Equipamiento comercial – institucional.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0,80	DN: 1000 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00 m.	DU: 500 hab/ha
	Contrafront. min. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite	
		Altura Máx.: 18.00 m	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Edificios con estacionamiento de vehículos según lo indicado en Normas Generales sobre el uso del Suelo		0.10	
Englobamiento de parcelas		0.20	
Cesión a Vía Pública con retiro de L.E.....		0.10	
Objetivos Generales			
<p>Conformar una zona comercial y de servicios que abastece a la ciudad toda. Recuperar parcelas baldías para estacionamiento. Alentar el equipamiento comercial, de servicios y recreación relacionados al turismo. Alentar la construcción de edificios con cochera.</p>			
Propuestas de Proyecto			
<p>Áreas particularizadas de preservación histórica - fundacional. Adecuar la señalización y publicidad estática con carácter e identidad a pautas de diseño regional. Redimensionamiento de infraestructura de servicio. Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.</p>			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.2 CE1: CENTRAL MICROCENTRO.

CARÁCTER			
Es el soporte del más alto nivel de diversificación y densidad de equipamiento turístico comercial e institucional.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por lotes frentistas prevaleciendo la zona de mayor FOT.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Equipamiento turístico, comercial e institucional.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 10.00 m Superficie 200.00 m ²	Retiros: Frontal no Lateral no Contrafront. min. 4 m (en plantas superiores al basamento)	F.O.S. 1 (Para basamento hasta 6,50 m de altura) F.O.S. 0,80 (Plantas superiores) F.O.T. 3.75 Altura Máxima S/L.E.: 12.00m. Plano Límite Altura Máx.: 21.00 m.	DN: 1600 hab/ha DU: 800 hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por englobamiento de parcelas		0.20	
Cesión a vía pública frente de la parcela para ensanche de calles		0.10	
Objetivos Generales			
<p>Revalorizar la identidad y carácter del área fundacional. Acentuar el carácter comercial - institucional de la calle San Martín. Conformar un frente edilicio que refuerce el carácter turístico de la ciudad sobre Av. Maipú. Revalorizar y jerarquizar la situación con usos públicos recreativos.</p>			
Propuestas de Proyecto			
<p>Reforzar y caracterizar los ejes circulatorios. Redimensionar la infraestructura de Servicios. Adecuar la señalización publicitaria estática con carácter e identidad a pautas de diseño regional. Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.</p>			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.3 CO: CORREDOR COMERCIAL.

CARÁCTER	
Eje de abastecimiento diario, servicios personales y de equipamiento a los barrios adyacentes. La inserción de los corredores en áreas residenciales permite la implantación del equipamiento administrativo descentralizado, locales comerciales, servicios a terceros necesarios para el desarrollo social y talleres de manufactura a escala familiar	
DELIMITACIÓN	
Los lotes frentistas por donde pasa.	
USOS.	
USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Comercial.	
COMPLEMENTARIO: Los permitidos a la zona por donde pasa.	
INDICADORES URBANÍSTICOS.	
Las Parcelas frentistas por donde pasa la zonificación CO: CORREDOR COMERCIAL, tomarán los indicadores para la Zona a la que se superpone a excepción del FOS, FOT y Retiros para los cuales se utilizarán los establecidos en CE: CENTRAL	
PREMIOS	
INCREMENTO FOT	
Usos comerciales más vivienda	0.20
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro	0.03
Hasta un máximo de.	0.15
Cesión retiro frontal en la vía pública	0.20
Objetivos Generales	
Consolidar un área de uso mixto. Promover la radicación de comercios.	
Propuestas de Proyecto	
Programas de apoyo al desarrollo del área. Caracterización del área. Parquización. Mejora de la vía circulatoria.	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.3.1 MR: MIXTO RESIDENCIAL (MR1).

CARÁCTER			
Área donde se compatibilizan la vivienda - taller zona de actividades manufacturas y de servicios.			
DELIMITACIÓN			
MR1: Localizada al Noreste del ejido Urbano, colindante al río Olivia.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda.			
COMPLEMENTARIO: Taller y/o comercio y/o			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: 160 hab/ha
Frente 15.00 m	Frontal 5.00 m	F.O.T. 1.00	DU: 80 hab/ha
Superficie 450.00 m ²	Lateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.:	
	Contrafront. min. 4.00 m	8.00m.	
		Plano Límite Altura Máx.: 12.00 m.	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
A ocupaciones que respondan al carácter mixto de la zona con la incorporación de ambos usos, principal y complementario.....		0.20	
<p>Objetivos Generales</p> <p>Establecer un área residencial y de trabajo. Generar fluidez en la relación de las actividades de vivienda y de trabajo. Conformar una zona de transición entre el sector industrial de la ciudad y las otras áreas.</p> <p>Propuestas de Proyecto</p> <p>Caracterización del área. Mejora de las vías de circulación.</p>			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.3.2 MI: MIXTO INDUSTRIAL.

CARÁCTER			
Industria de mediana envergadura. Área destinada a alojar actividad complementaria de los usos urbanos que por su característica requieren de su proximidad con el área centro.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Taller, industria o depósito.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y/o comercio.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 20.00 m Superficie 600.00 m ²	Retiros: Frontal 5.00 m Lateral 3.00 m Contrafront. min. 4.00 m Parcelas en esquina: (*) Frontal: 5.00 m sobre la vía principal; 3.00 m sobre la vía restante. Lateral: 3,00 m.	F.O.S: El que surja de la aplicación de los retiros mínimos exigidos para la zona y hasta un máximo de 0.80. F.O.T. Será de aplicación el doble del F.O.S. Altura Máxima S/L.E.: 18 mts Plano Límite Altura Máx.: 21 mts.	DN: hab/ha DU: hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Nota (*) no será de aplicación el Art V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U.-			
Objetivos Generales			
Establecer áreas de trabajo y almacenaje que por su envergadura y actividad no podrían establecerse en zonas residenciales y/o comerciales. Promover a la consolidación de un área industrial mixta.			
Propuestas de Proyecto			
Caracterización del área. Parquizado. Mejora de las vías de circulación.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.6. P.E: PROYECTOS ESPECIALES.

CARÁCTER			
Conforman zonas destinadas al futuro crecimiento del ejido urbano.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL:			
COMPLEMENTARIO:			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente Superficie	Retiros: Frontal Lateral Contrafront. min.	F.O.S. F.O.T. Altura Máxima: Plano Límite Altura Máx.:	DN: DU:
PREMIOS		INCREMENTO FOT	

NOTA: (1) LOS INDICADORES URBANISTICOS SE REGIRAN POR ORDENANZA ESPECIAL

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.7.1. RT-DISTRITO RESERVA TURISTICA-SECCION U.

CARÁCTER			
Áreas que por sus características naturales se consideran de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico.			
DELIMITACIÓN			
Son los predios frentistas a la calle L. F. Martial.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Usos relacionados con el turismo.			
COMPLEMENTARIO: Recreativo deportivo.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 100,00 m. Superficie 20.000,00 m ²	Retiros: Perím. libre: 8,00 m. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	F.O.S. 0,10 F.O.T. 0,35 Altura Máxima S/L. E.: 12,00 m. Plano Límite Altura Máx.: 16,00 m.	DN: hab/ha DU: hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
<p>Nota: Para predios preexistentes, que sean inferiores a lo estipulado en esta tabla para parcela mínima y que además contemplen condiciones topográficas con pendientes muy pronunciadas, se permitirán los usos principales y complementarios establecidos para ésta zonificación, debiéndose aprobar el proyecto ante la Dirección de Planeamiento y Proyectos Urbanos de la Municipalidad.</p> <p>Objetivos Generales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preservar las superficies verdes y arboladas sobre las edificadas. <p>Propuestas de Proyecto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propiciar la construcción de espacios destinados al turismo y recreativo deportivo. 			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.7.2. RESERVA TURISTICA – ZONA RÍO PIPO.

CARÁCTER			
Zonas que por sus características naturales se consideran de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico. Zona destinada al desarrollo de emprendimientos turísticos, y actividades complementarias.			
DELIMITACIÓN			
La zona se define de sus bordes hacia adentro.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Turístico.		Industrial: grado de molestia IV.	
COMPLEMENTARIO: Actividades complementarias al uso turístico.		Depósito: complementario al uso permitido.	
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0,15	DN: hab/ha
Frente 50,00 m.	Frontal: 5,00 m	F.O.T. 0,40	
Superficie 10.000,00 m ²	Bilateral: 5,00 m	Altura Máxima S/L.E.	DU: hab/ha
	Contrafront. Min: 5,00 m	6,00 m.	
		Plano Límite Alt. Máx.: 9,00 m.	
		Plano Límite Sup. Máx.:	
		14,00 m. 15% de la sup.de proyecto.	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por menor uso del FOS.		0,05	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales