

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

Se entiende como Planeamiento Urbano el proceso por medio del cual se formulan e implementan proposiciones específicas para el ordenamiento, control y renovación del espacio y de las actividades urbanas, de acuerdo a fines y objetivos preestablecidos, para satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad, esencialmente en lo referido a equipamiento, infraestructura de servicios y calidad del medio ambiente en general.

El Código de Planeamiento urbano tiene como finalidad traducir y expresar con nitidez, las estrategias que tienden a dar solución a las situaciones planteadas, en función de los objetivos.

Son fundamentos de la tarea encarada, por una parte el conocimiento de la problemática actual de la ciudad y por la otra la participación de los distintos sectores involucrados, de modo de garantizar el consenso, aunando esfuerzos en procura de mejorar la respuesta a las necesidades de la comunidad.

El éxito de la implementación de un proceso de planeamiento, depende en gran medida de la participación de todos aquellos que constituyen la ciudad, tanto a nivel de usuarios como técnicos y profesionales.

Del análisis metodológico empleado se obtiene un diagnóstico global, análisis parciales y proyecciones generales y sectoriales a perfilar un Plan Director.

Por medio del relevamiento físico se establecerán las densidades de vivienda y usos. La definición de las densidades permite apreciar con entera claridad el estado actual de la situación poblacional, el estado de consolidación de cada sector de la ciudad, su estructura y futuro desarrollo a integrarse con nuevas funciones definidas. La caracterización de los usos fundamenta la zonificación de la ciudad, regulando no solo los indicadores urbanos, sino también los usos y ocupación del suelo.

La consulta con las áreas técnicas relacionadas con el que hacer urbano aportó un análisis correspondiente a cada sector, permitiendo definir los problemas y establecer soluciones ajustadas a cada uno.

La participación de las Juntas vecinales brindó el estado de situación actual de cada área dentro de la ciudad, la individualización de su estructura interna y necesidades concretas, junto a la intención de la ciudad que queremos.

Esta modalidad de consulta a la ciudadanía interesada, permite concebir a la ciudad como responsabilidad propia.

Los requerimientos de las asociaciones intermedias definieron las necesidades básicas para el desarrollo de sus actividades.

CONCLUSIÓN: A la situación actual hay que agregar el estado de asentamientos poblacionales aislados, dado el abrupto crecimiento demográfico, resultante del desborde periférico al núcleo central urbano, producto de la falta de reglamentación y ordenanzas que establecieran y definieran el uso del suelo y un efectivo ejercicio del poder de policía.

La especulación con la tierra urbana, los loteos y subdivisiones incoherentes, mal ubicados, a veces en zonas insalubres e inundables, faltos de infraestructura y servicios, con trazas de calles inaccesibles, dimensiones de lotes incapaces para encarar adecuadamente el problema de la vivienda, se verifica en aquellas áreas que tienden a densificarse, sin las reservas mínimas indispensables para la futura ubicación de los servicios básicos y recreativos para una sana actividad social y cultural.

Por último cabe agregar que los núcleos urbanizados con tendencia a la dispersión indiscriminada tienen densidades de población muy bajas, resultando onerosas para la ciudad, dada la dificultad de dotarlas de servicios necesarios para equipamiento mínimo. También la instalación de pequeñas industrias, talleres en la parcela adjudicada para vivienda, se encuentra condicionada por intereses económicos, contribuyendo al desorden y deterioro de las áreas urbanas a los que suele afectar con la contaminación de efluentes, polución ambiental, ruidos, etc.

La inexistencia de regulaciones de desperdicios industriales, emisiones gaseosas y efluentes líquidos, y el inadecuado mecanismo de control han contribuido al deterioro del ambiente con el latente riesgo para la salud y el bienestar de la población.

Las aguas que bañan las costas del Canal de Beagle como así también las superficies que atraviesan la ciudad, chorrillos y lagunas son totalmente inadecuadas para la recreación y como fuente de provisión de agua potable para la población, lo que implica un esfuerzo técnico económico mayor para su saneamiento.

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

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



OBJETIVOS: Con el fin de elaborar un cuerpo normativo que dé solución y regule los problemas descritos, resultan una serie de normas que prevén medidas orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad ambiental a través de acciones sobre su bajo tejido urbano y distribución de los usos.

El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad dependen de:

1. Una adecuada implantación de las construcciones para evitar problemas de ruidos, polución ambiental o extremos climáticos.
2. La forma de las construcciones y proporción de los espacios libres para obtener condiciones ambientales interiores y exteriores aptas: luz natural, ventilación, protección de vientos, asoleamiento.

Además, hay una serie de aspectos de Diseño Ambiental y pautas a tener en cuenta:

1. Topografía en relación con el clima.
2. Tipos de suelo, su grado de deterioro.
3. Aguas superficiales y subterráneas.
4. Protección de vientos.
5. Luz Natural.
6. Ruidos.
7. Polución / olores.
8. La pureza del aire.

La normativa referida al tejido urbano propone:

Reservar en las áreas residenciales un centro libre de macizo sin edificación, que junto con el frente libre deberán ser tratados en forma paisajística, asegurando un mínimo obligatorio de terreno absorbente, ventilado y asoleado, aportando al déficit de espacios verdes del cual adolece la ciudad y mejorando la calidad de vida, la pureza del aire y las visuales y las visuales ambientales ya mencionadas.

En relación a la zonificación se propone:

Definir para cada zona usos predominantes y complementarios, contribuyendo a normar la estructura existente de usos mixtos, requerimientos y necesidades de la comunidad.

Recuperar y preservar las áreas de interés turístico, natural, paisajístico, histórico y arquitectónico para incorporarlo al desarrollo urbano, para su uso.

Definir las condiciones y requerimiento para el desarrollo, ampliación, renovación y creación de áreas urbanas y sus usos.

Definir que la autoridad competente en la planificación urbana fiscalice el uso del suelo urbano para asegurar que la ocupación y uso efectivo cumpla con los objetivos de la normativa.

Promover la creación de parque y reservas ambientales o ecológicas.

Incentivar, en las áreas de uso administrativo-comercial, la previsión de estacionamiento para cubrir la demanda del parque automotor.

Referido a trama circulatoria se plantea:

Diferenciar tipología y funcionalmente la red vial, a fin de lograr mayor fluidez y seguridad para el tránsito vehicular y peatonal.

Lograr una conexión fluida entre centros barriales comerciales, de producción e ingreso a la ciudad.

En área urbana y en función de la jerarquización tipología funcional se reglamentara la manera de permitir la realización de obras de ensanche.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

1262

I. DICCIONARIO

Los términos técnicos utilizados en este código, tienen los siguientes significados:

I.1. RELATIVOS AL USO

I.1.1. CONCEPTOS GENERALES:

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado, modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Trasformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Unidad de uso: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admita un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructuras asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Uso predominante: Actividad, ocupación, destino o función principal a la que está destinada una parcela, instalación y/o edificación.

Uso compatible: Actividad, ocupación, destino o función que pueda estar destinada una parcela y/o zona, instalación y/o edificación, además y en relación al uso principal de la misma.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, condiciones ambientales, etc., según cada distrito.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Uso admisible especial: Es aquel que, sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos permitidos y/o complementarios, puede ser admitido por razones que justifiquen su localización bajo condiciones especiales. Se determinará por ordenanza.

En estos casos el peticionante deberá presentar una memoria que justifique la calificación de uso admisible y el Departamento Planeamiento Urbano otorgará el certificado con las condiciones a que deberá ajustarse o lo denegará, si el caso propuesto se incluye en la categoría de uso no permitido.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

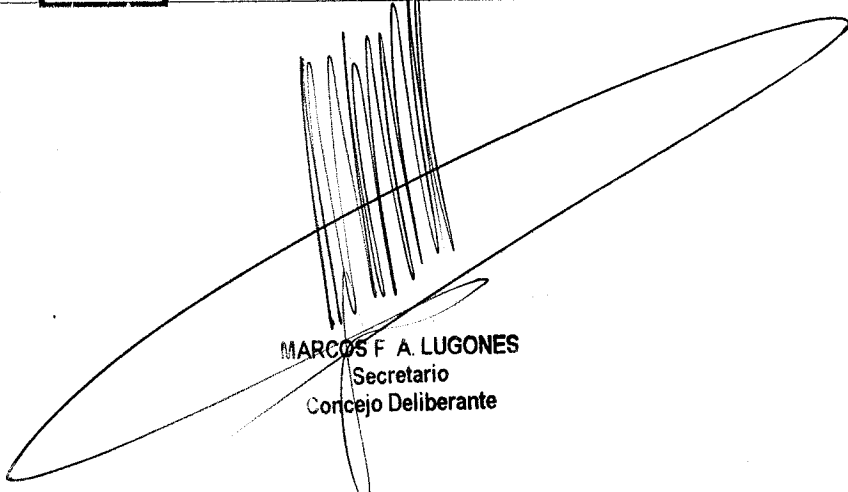
Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

I.1.2. DE LOS TIPOS DE USO:

Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, etc.

Autoservicio de productos alimenticios: Establecimiento que reúne las siguientes características:

	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



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca.
- Tenga un local de ventas no inferior a 150 m² para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos no inferior a 45 m².
- Opere por el sistema de ventas de autoservicios y registre sus ventas por medios mecánicos.

Autoservicio de productos no alimenticios: Establecimientos que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Tenga un local de ventas con una superficie superior a 150 m² para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50 m² para los ramos obligatorios.
- Venda obligatoriamente alguno de los siguientes ramos: ferretería, pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares.
- Opere por el sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Biblioteca local: Establecimiento de jerarquía regional o nacional donde se reúnen libros, revistas, periódicos o discos, etc. Implica la existencia de un depósito de grandes dimensiones.

Cocheras: Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie dentro de un garaje.

Construcción clase I - Minorista: Exposición y venta sin depósito. Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envíos.

Construcción clase II - Minorista: Exposición y venta con depósito, sin materiales a granel. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos no envasados y hierros de construcción.

Construcción clase III - Minorista: Exposición y venta con depósito. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

Dispensario: Establecimiento donde se realizan actividades de medicina preventiva y sanitaria de promoción de la salud.

Educación nivel inicial: Establecimiento oficial o privado destinado a niños entre 4 y 6 años.

Educación E.G.B.: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre 6 y 14 años que han completado el nivel inicial.

Educación polimodal: Establecimiento público o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza E.G.B. completa.

Educación superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria o no universitaria, oficial o privada.

Escuela diferencial: Establecimiento donde se imparte enseñanza especial a niños y jóvenes con deficiencia psicofísicas.

Estación Terminal en líneas de Transporte Público Urbano Automotor: Lugar fuera de la vía pública donde comienzan o terminan sus recorridos de los vehículos de líneas dedicada al transporte público de pasajeros, sin equipajes, que unen distintos lugares situados dentro de la ciudad de Ushuaia.

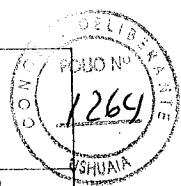
Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana. (incluye paquetería y encomiendas). No incluye depósito de mercaderías.

Garajes: Edificio o parte de un edificio destinado a guardar uno o más vehículos automotores, tanto para transporte de personas o de carga, con función exclusiva o complementaria de otros usos.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidenta
Concejo Deliberante



Grandes tiendas: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda gama de artículos de uso personal u hogareño y que no opera por el sistema de autoservicio.

Jardín Maternal o guardería: Establecimiento destinado al cuidado de niños menores de 4 años.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brinda atención en recuperación de la salud a pacientes internados o no.

Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones que cumplen servicios de distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.

Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, etc.)

Instituto o Academia: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales o privados que, por sus características, en cuanto a duración y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.

Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de elementos transportados por vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

Mercado y feria intermedia: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, mensaje y limpieza, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes en otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan los 150 lts., alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, etc.

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso y el egreso desde y hacia la vía pública se pueda hacer con un vehículo y sin movilizar otro.

Minibanco: Se define como tal a aquel que no supere los 30 m² y no tenga más de 2 cajas.-

Oficina Pública con acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, municipal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del estado con afluencia de público.

Oficina Pública sin acceso público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, municipal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del estado en el cual se efectúan tareas técnicas, administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes destinado a los automotores que deben estacionarse por un tiempo limitado, no mayor de 24 hs. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito o como servicio complementario de otro uso.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje, indumentaria, etc.
- Tenga un local de venta no inferior a 450 m².
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 250 m².
- Opere con el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Hipermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferreterías, etc.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



- Opere en un local de ventas de una superficie superior a 2400 m² cubiertos.
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercadería e instalaciones frigoríficas superior a 500 m² cubiertos.
- Opere con el sistema de ventas de autoservicios y registre sus ventas por medios mecánicos.

I.2. RELATIVO AL TERRENO.

Cota de la parcela: Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por construcción de la vereda, con la pendiente reglamentaria del 2%, medido en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

Cota de terreno natural: Nivel vertical tomado sobre la línea de edificación adoptada, en la Planta Baja, en su intersección con el terreno natural, desde donde darán origen las alturas máximas para terrenos naturales con pendientes.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

Línea municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Línea de edificación: La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiere retiro obligatorio.

Línea municipal de esquina u ochava: Línea de edificación de las esquinas cuya trazas perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y cuya dimensión depende de dicho ángulo.

Nivel de cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

Parcela = Predio: Superficie de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela de intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Parcela pasante: Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público.

I.3. RELATIVO AL TEJIDO URBANO

Altura máxima sobre línea de edificación: Medida vertical de la fachada principal tomada sobre la línea de edificación, a partir de la cota del terreno natural.

Altura máxima de edificación: En las zonas en que se especifica una altura máxima de edificación ésta será desde la cota de nivel de terreno natural, sobre la línea de edificación, hasta la cota máxima de cubierta terminada sobre el último local habitable.

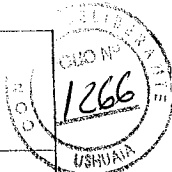
Altura de Edificación: A los fines de la altura máxima los entrepisos serán considerados como pisos.

Área de implantación: Se define como tal a la subárea de una parcela o predio que se destina tanto a la implantación en sus demandas de edificación, como en sus demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios de los espacios interiores.

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


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



- Área edificable:** Es la superficie de la parcela o predio factible de ser ocupada con volúmenes construidos. Se cuantifica como la superficie delimitada por las líneas de proyección sobre el plano horizontal, de los paramentos externos de la edificación.
- Basamento:** Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre el cual se asientan los volúmenes sobre-elevados y retirados del mismo edificio.
- Carga poblacional de un predio (P):** Se define como carga poblacional (P) a la población que en teoría se debe asentar en un predio para el cumplimiento de la densidad poblacional asignada para el área.
- Densidad poblacional:** Se define como densidad poblacional (D) a la relación entre la población que ocupa o puede ocupar, un área dada y su superficie expresada en hectáreas. El concepto de densidad poblacional (D) puede ser utilizado en tres (3) modos diferentes:
- Densidad poblacional neta (DN):** Se define como tal a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar, un predio dado y la superficie de este predio expresada en hectáreas.
- Densidad poblacional urbana (DU):** Se define como densidad poblacional urbana (DU) a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar un área de asentamiento poblacional urbano, y la superficie de este área de asentamiento expresada en hectáreas.
- Densidad poblacional urbana total (DUT):** Se define como tal a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar un área de asentamiento poblacional urbano, y la superficie de dicha área de asentamiento, más la superficie de otras áreas complementarias excluidas de uso como asentamiento, todas ellas expresadas en hectáreas
- Disponibilidad habitacional (DH):** Se define como tal a la superficie de edificación asignable a cada habitante. La disponibilidad habitacional (DH) tendrá mínimos y máximos admitidos. Es un parámetro que se utiliza conjuntamente con la carga poblacional (P) para determinar en forma teórica las superficies mínimas y máximas necesarias para albergar dicha población y determinar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) de cada área y la Superficie Máxima a Construir (SC) en cada lote.
- Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fijada al suelo en forma permanente.
- Edificio de medianera:** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- Edificio de perímetro libre o torre:** Aquel cuyos parámetros, desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.
- Espacio libre de macizo:** Espacio central de un macizo libre de construcción, delimitada por la línea de edificación de contrafrente de cada parcela.
- Espacio urbano:** Espacio comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.
- Fachada contrafrente:** Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia el interior del macizo.
- Fachada lateral:** Parámetro exterior de un edificio que delimitan su volumen hacia las parcelas laterales.
- Fachada principal:** Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal de edificación.
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.):** Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta máxima útil edificable en ella. $F.O.T. = \frac{\text{sup. Total construida}}{\text{Sup. Total parc.}}$

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



Determinados usos requieren para su desarrollo naves de una sola planta pero de gran altura. En esos casos y a los efectos de la aplicación del F.O.T. se considerará una planta por cada nueve metros de altura, medidos desde la cota de la parcela. Se incluyen aquí todos los usos industriales y otros, tales como depósitos cubiertos, estaciones de servicio, etc.

En el computo F.O.T. no se incluye:

- Cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos que se encuentren en azoteas.
- Planta libre. Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable
- Las construcciones por debajo de la cota + 1,50 m. medidos a partir del nivel del terreno natural, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.
- Las superficies requeridas para guarda de vehículos o cocheras logradas por superficie cubierta.
- Las superficies destinadas a circulaciones verticales se computarán al 50%.

Factor de Ocupación del suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.

Se establece el siguiente procedimiento para computar la superficie cubierta en la aplicación de F.O.S.:

- La superficie se determinará por la proyección de las plantas del edificio.
- En los lotes afectados por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará la superficie de la parcela original.
- No se computará toda la superficie en voladizo no accesible hasta un (1) metro de ancho.
- Por debajo del nivel de cota + 1,50 m. se podrá utilizar el lote en su totalidad. Las construcciones por debajo de esa cota no serán computables, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir, bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.

Línea de Edificación Contrafrontal: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el centro libre de manzana, su ubicación quedará definida según lo dispuesto en el capítulo Normas Generales s/tejido Urbano.

Macizo: Superficie del terreno delimitado por vía pública o curso de agua registrada como tal por el Departamento Catastro.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre suelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Superficie máxima a construir (SC): Es la que se fija como tope de la ocupación horizontal de las construcciones entendida esta en uno o más niveles, será igual al producto del F.O.T. x sup. de parcela.

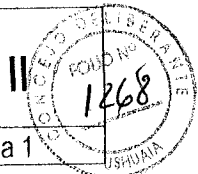
Tejido urbano: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Volumen edificado: Es el volumen total construido.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



II. NORMAS ADMINISTRATIVAS

II.1. DEL TRÁMITE:

Para cualquiera de los casos mencionados a continuación, se deberá iniciar trámite ante el área competente, cumplimentándose de igual forma para la Obra Pública como para la Obra Particular.

1. Aprobación de Proyectos de Arquitectura
 de Ingeniería y/o Medio Ambientales
 de Subdivisión del Suelo
 Nuevas Urbanizaciones
 Nuevos Macizos
 Nuevas Parcelas
2. Empadronamiento de Obras construidas sin permiso
3. Permiso de Obra para Construcción
 para Demolición
4. Aviso de Obra.
5. Certificado Final de Obra.
6. Certificado Final de Obra Parcial.
7. Certificado de Uso Conforme para Obras o Instalaciones
 para Habilitación de Locales
8. Certificado de Subsistencia o Permanencia.

II.1.1. APROBACIÓN DE PROYECTOS:

Disposiciones Generales:

Se iniciará expediente de obra con la documentación requerida según cada caso y presentada por un profesional responsable, matriculado en el Consejo Profesional y con Matrícula Municipal, cuyas incumbencias autoricen la realización del proyecto de que es responsable. El expediente se tramitará mediante nota de presentación que indique la documentación entregada.

El propietario o adjudicatario firmará la documentación presentada autorizando la realización del proyecto en el predio de su propiedad y asumiendo las responsabilidades que como propietario le incumben.

La documentación requerida debe estar completa y los datos volcados en memorias de calculo, planos y/o demás documentos, tendrán carácter de declaración jurada.


La falsificación de documentación será sancionada acorde a la normativa en vigencia.

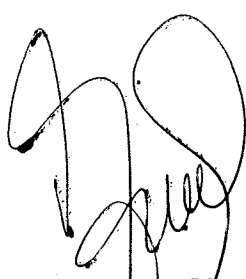
La presentación de proyectos así como su aprobación no implica permiso de inicio de obra, para lo cual se dará cumplimiento a lo indicado en Trámite para inicio de Obra.

II.1.1.2. Proyectos de arquitectura:

Disposiciones Generales:

	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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



Cualquiera de las obras que se mencionan a continuación, requerirán del trámite de aprobación de proyecto de arquitectura:

II.1.1.2.1. Obras que requieren de aprobación de Proyecto para su Inicio:

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación de edificios ya construidos.
- c) Refacción o modificación de edificios construidos o en construcción.
- d) Modificación de fachadas con salientes sobre la Línea de Edificación.
- e) Construcción de recovas, marquesinas y cualquier otra obra sobre la Vía Pública.
- f) Modificaciones de estructuras de cubiertas, cambio de estado de cargas.
- g) Construcción, ampliación y refacción de playas de estacionamientos.
- h) Construcción y ejecución de veredas o modificación de cordones, para los casos que la A.T.M lo requiera.

II.1.1.2.2. Modalidad del Trámite:

Para las obras antes mencionadas se deberá dar inicio de expediente de obra con las firmas del proyectista y del propietario conjuntamente, bajo las siguientes modalidades, según corresponda:

- **Obra Nueva:** Se denominará plano de obra nueva, a aquellos que se efectúen con anterioridad a la construcción de la obra misma. Cuando éstos respeten las normas en vigencia serán aprobados, cuando no, serán corregidos y devueltos al profesional responsable, quien deberá presentarlos con las correcciones efectuadas.
- **Ampliación:** Se aplicará esta denominación cuando se trate de una ampliación de una obra ya ejecutada y se proyecte aumentar su superficie y/o volumen edificado. La construcción existente deberá contar con Certificado Final de Obra para dar curso al trámite de ampliación.
- **Refacción:** Se aplicará esta denominación cuando se trate de la modificación de una obra ya concluida sin ampliación de su superficie. La construcción existente deberá contar con Certificado Final de obra para dar curso al trámite de refacción.
- **Modificación de obra:** Se denominará de este modo cuando se presentare un plano de modificación de una obra que se encuentre en ejecución a la que se le vaya a modificar sustancialmente el proyecto original, con o sin ampliación de superficie.

II.1.1.2.3. Presentación de Anteproyecto:

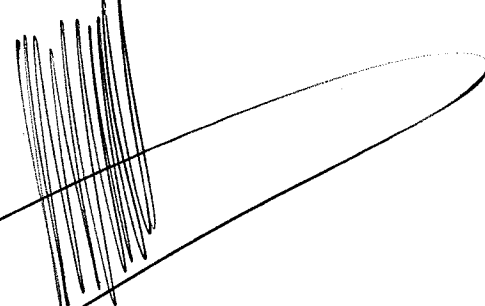
Los profesionales que así lo prefieran podrán presentar anteproyecto previo a la presentación del proyecto, con todos los datos que se requieren para ese último, pudiendo prescindir de la carátula reglamentaria (no así de los datos consignados en esta) y la presentación puede efectuarse con croquis a los efectos de una verificación previa. Dado que no se hará verificación catastral, el profesional se hará responsable de la fidelidad de los datos.


Una vez verificado el mismo, será visado, lo que no implicará que el proyecto quede aprobado, debiéndose proseguir a continuación con el trámite de aprobación de proyecto.

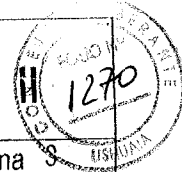
II.1.1.2.4. Vigencia:

- a) Del anteproyecto Visado: Será de 60 días corridos.
- b) Del Proyecto Aprobado: Será de 1 año.

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, dentro del año subsiguiente, por nota dirigida al área de competencia, pudiendo ampliarse el mismo hasta 1 año más.

Una vez vencido el plazo establecido, se devolverán las copias al profesional firmante, y el Expediente se remitirá al Archivo General.

II.1.1.2.5.

Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Arquitectura:

Para las obras indicadas en el artículo anterior se deberá presentar la siguiente documentación, según el tipo de obra y de acuerdo a lo indicado a continuación:

a) Certificado de Deslinde y Amojonamiento (excepto para las obras indicadas en los puntos c, e) y h) de "Obras que requieren de aprobación para su inicio" en "Aprobación de proyectos de arquitectura").

b) Plano de Proyecto con carátula reglamentaria, incluyéndose:

- 1) Todas las plantas con que contara el edificio, incluyendo sótanos.
- 2) Cortes, longitudinal y transversal como mínimo, o los que fueren los más representativos para la comprensión de la obra.
- 3) Fachadas de frente, y otra que sea representativa como mínimo, fondo y lateral, aún en edificios entre ejes divisorios de predios.

Todo deberá ser acotado con medidas y niveles, indicando destino de locales y materiales de construcción. Se acotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas, retiros a ejes divisorios de predios, a Línea Municipal, a otras construcciones dentro del mismo predio y toda información que ayude a una comprensión cabal del diseño. En esquina se deberá presentar las 2 fachadas de esquina con tratamiento.

Las cotas deberán estar indicadas, parcial y totalmente según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

4) Planta de techos con indicación de escurrimientos de agua y sus canaletas si correspondiese

5) Silueta de superficie.

6) Balance de superficies.

7) Detalle de escalera, si correspondiese.

8) Planilla de locales.

9) Planilla de iluminación y ventilación.

c) Plano de estructura sismo - resistente, incluyendo cubierta y fundaciones, memoria de cálculo, y constancia de Aptitud del Suelo, todo lo cual deberá estar firmado por profesional responsable de dicho cálculo.

d) Plano de instalación eléctrica indicando boca, llaves, tomas, tableros seccionales y principales y Tabla de Cálculo en los casos que corresponda.

e) Certificado de Uso Conforme o de Subsistencia (excepto para los incisos d), e), f), h), e i).)

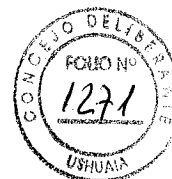
f) Formulario de Nivel de Proyecto de Calle (para calles sin pavimento o con pavimento no definitivo).

g) Acreditación de propiedad del predio afectado al proyecto presentado.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



- h) Fotocopia del contrato de locación de servicios y/o nota de encorrienda.
- i) Indicación existente de forestación (en el caso de existir en el predio especies arbóreas) expresado en plano de planta de arquitectura.
- j) Perfiles del terreno y drenes, en caso de pendientes ascendentes o descendentes, superiores a 30° respecto del nivel de calle (indicados en los cortes plantas del plano de Arquitectura)
- k) Curvas de Nivel cada 0,50 m del predio y su entorno inmediato, incluido en plano de arquitectura, cuando el Area Técnica Municipal así lo requiera..
- l) Estudio de Suelo o certificado de tipo de suelo firmado por el profesional o técnico calculista, según corresponda a criterio del A.T.C.

II.1.1.2.6. Normas de Presentación:

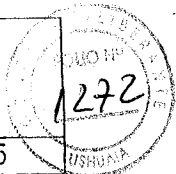
Para todas los trámites de Aprobación de Proyectos citados anteriormente, rigen las siguientes normas de presentación:

- a) Formato de las presentaciones: Deberán contar con la carátula reglamentaria, la que será llenada con tinta indeleble, especificándose la siguiente información:
 - 1) Nombre del propietario y ubicación del predio.
 - 2) Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
 - 3) Destino de obra (vivienda, hotelería, comercio, industria, etc.)
 - 4) Datos catastrales.
 - 5) Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancia a esquina, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y acera.
 - 6) Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones, superficie a construir, superficie libre de ocupación, en caso de ampliación superficie existente.
 - 7) Carga poblacional y densidad poblacional.
 - 8) Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del Propietario y Profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matrículas.
 - 9) Número de orden (2 y siguientes, según corresponda).
 - 10) Especificación del plano.
- b) Dibujos: Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:
 - 1) Los muros y elementos divisorios de Obra Nueva, se indicarán llenos, color bermellón.
 - 2) Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°.
 - 3) Los muros y elementos a demoler, se indicarán con líneas de trazos pintadas en amarillo.
 - 4) Los muros de obras existentes se indicarán sin llenar.
- c) Planos:
 - 1) Fundaciones indicando las profundidades relativas al terreno natural, desmontes y excavaciones proyectadas
 - 2) Sótano, estacionamientos inferiores, entresuelos.

	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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



- 3) Piso bajo con determinación de ejes divisorios entre predios y línea municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Además todas las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda la información de tratamiento del área anexa a la edificación o del área libre de edificación en el caso de edificaciones que se realizaren en áreas urbanas.
- 4) Pisos altos y plantas tipos.
- 5) Entretecho con indicación de tanques de agua y cabina de ascensores si correspondiere.
- 6) Plantas de techos con indicación del sistema de desagües pluviales, mediante flechas en el sentido del escurrimiento.
- 7) Cortes: al menos dos; transversal y longitudinal. En los planos de cortes se indicará altura de locales y espesores de entresijos; igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en cordón de vereda o a la entrada del edificio, en caso de no haber pavimento. La información de corte debe ser amplia y precisa para el conocimiento cabal de: excavaciones, rellenos, cimentaciones, contención del empuje del suelo, drenes de aguas subterráneas, partido arquitectónico general, techado, ubicación de tanques y cabinas de ascensores, partido general del planteo de instalaciones complementarias. En los cortes se indicará perfil natural del suelo.
- 8) Fachadas: (principales y más representativas) Se dibujarán las fachadas de la Obra, en principio dos, agregándose las laterales en caso de existir como tales. En las fachadas se registrará el tratamiento arquitectónico concebido: cornisas, balcones, molduras, salientes, materiales y textura de tratamiento plástico. Se comprende como dibujo de fachada exigido, el tratamiento de los muros divisorios que no estén tapados por construcción lindera existente.
- 9) Detalles: Se dibujarán las escaleras en escala mayor, indicando pedada y alzada. En caso de escaleras compensadas, se indicará la traza de compensación utilizada.
- 10) Planos de estructuras en el mismo orden de presentación de los planos de arquitectura, con sus correspondientes planillas y memorias de cálculo.
- 11) Planos de instalaciones: Las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala conveniente e incluirán caldera, generadores, motores, maquinas, transmisiones, defensa o sistemas de protección de las personas, sistema de fundaciones, más los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (centro de luz, tomas, radiadores, artefactos, etc.)
- 12) Planilla de locales: La planilla deberá describir con claridad las características de terminación de cada local.
- 13) Escala: Serán las siguientes:
 Plano de arquitectura: (en casos de refacción, ampliación y/o modificación de obra existente, cuya superficie y característica así lo justifiquen, el profesional podrá solicitar a la autoridad competente un cambio de escala)..... 1:100
 Planos de estructura e instalación..... 1:100
 Escalera..... 1:20
 Detalles constructivos (si correspondiese) Según tamaño pieza a expresar.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



II.1.1.2.7. Entrega de Documentación Aprobada:
Una vez aprobados los planos de obra que se estuviere tramitando, se entregará al profesional actuante, o al propietario, la documentación aprobada, según lo indica este reglamento.

II.1.1.3 **Proyectos de Ingeniería y/o Intervenciones en el Medio Ambiente:**
Disposiciones Generales:

Se deberá presentar proyectos para su aprobación, a las obras que se indiquen a continuación:

- II.1.1.3.1** Obras que requieren presentación de proyectos:
- d)** Desmontes, excavaciones de terrenos, apertura de drenes, terraplenamientos y rellenos de terrenos.
 - e)** Realización de instalaciones mecánicas, eléctricas y/o térmicas; y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
 - f)** Apertura de calles

II.1.1.3.2. Presentación de proyecto:
Regirá lo mismo que para los proyectos de Arquitectura (II.1.1.2.3.)

II.1.1.3.3. Vigencia:
Regirá lo mismo que para la Vigencia de los Proyectos y Anteproyectos de Arquitectura (II.1.1.2.4.)

II.1.1.3.4. Documentación Necesaria para su aprobación:
Para las obras indicadas en el artículo anterior, deberá iniciarse expediente de obra y el mismo deberá contar con la siguiente documentación:

Planos incluyendo:

- a)** Carátula reglamentaria con la información pertinente y las firmas de propietario/s y profesional responsable.
- b)** Planos de obra con todas las indicaciones técnicas propias de la naturaleza de cada obra.
- c)** Memoria Descriptiva de la obra a realizar.
- d)** Informe de Impacto Ambiental (si correspondiese) realizado y aprobado por organismo competente.
- e)** Lo Indicado en "Documentación necesaria para la aprobación de Proyectos de Arquitectura" según corresponda de acuerdo al tipo de obra que se proyecte.

II.1.1.3.5. Normas de Presentación:
Serán en términos generales las estipuladas para Proyectos de Arquitectura (II.1.1.2.6.)

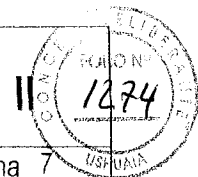
II.1.1.3.6. Entrega de Documentación Aprobada:
Se aplicará lo dispuesto en (II.1.1.2.7)

II.1.1.4. **Proyectos de Subdivisión del Suelo:**
Disposiciones Generales:
Los proyectos de Nuevas Urbanizaciones requerirán de inicio de expediente para su aprobación y deberán contar con las firmas de un equipo interdisciplinario conformado como mínimo por un arquitecto, un agrimensor y un ingeniero, cuya incumbencia lo habilite a tal efecto, y del propietario

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



conjuntamente, además de la documentación que se explicita en el siguiente artículo. Quedan exceptuados los casos de subdivisiones de macizos ya mensurados, que no implique la creación de nuevos macizos por aperturas de calles o pasajes peatonales, para los cuales se requerirá la documentación que el Área Técnica crea necesaria de acuerdo al proyecto presentado, y dentro de lo establecido en Documentación necesaria para la Aprobación de Proyecto de Subdivisión del Suelo.

II.1.1.4.1. Presentación de anteproyecto:

Se registrará por lo establecido en Presentación de Anteproyectos de Arquitectura (II.1.1.2.3.)

II.1.1.4.2. Vigencia

a) Del Anteproyecto Visado: Será de un (1) año desde la fecha de su visado.

b) De los Proyectos Aprobados: Será de 5 años.

El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, por nota dirigida al área de competencia, fundamentando la solicitud, la cual será estudiada.

Una vez vencido el plazo establecido, se devolverán las copias al profesional firmante, y el Expediente se remitirá al Archivo General.

II.1.1.4.3. Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Subdivisión del Suelo:

Para las obras mencionadas en el artículo anterior se deberá presentar la documentación que a continuación se indica:

a) Memoria Descriptiva del Proyecto: Razones de la propuesta urbana para el área urbana. Relaciones y Vinculaciones. Zonificaciones.

b) Planos de Curvas de Nivel: Del área y su entorno inmediato.

c) Plano de relevamiento de la zona indicando características morfológicas, existencia de bosques o vegetación, cursos de agua, barreras naturales y cualquier otro elemento relevante que tuviera incidencia directa sobre el proyecto urbano del sector, incluyendo el tipo de suelo existente.

d) Documentación Gráfica, incluyendo:

1) Carátula reglamentaria, con todos sus datos completos y localización del sector urbano a intervenir.

2) Proyecto del área indicando:

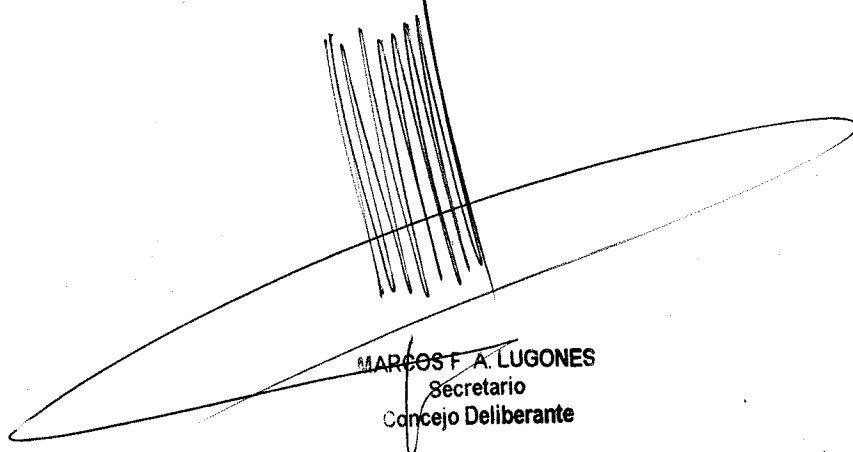
- Parcelamiento que se propone con medidas de lotes
- Anchos de calles, jerarquías de las mismas y sus conexiones con la trama urbana existente, según lo indicado en el Título "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos".
- Localización y complementariedad de los espacios verdes y reserva fiscal, según lo indicado en el Título "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamiento".
- Relación de macizos y lotes propuestos con la trama urbana, vial y peatonal.

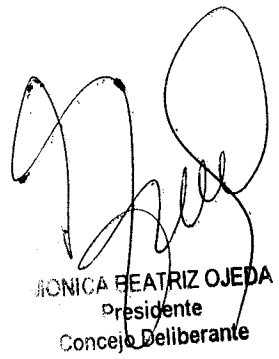
e) Anteproyecto de la infraestructura de servicios. Vinculaciones con redes existentes, acometidas.

f) Factibilidad de ejecución y conexión de las redes de infraestructuras, otorgadas por los organismos competentes (agua, cloaca, energía y gas)

g) Compromiso de ejecución de cada uno de los servicios de infraestructura a manera de Declaración Jurada, si correspondiere.

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


LEONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



h) Proyecto de rasante de calles.

i) Guía de aviso de proyecto aprobado por organismo competente. (ley pcial N° 55) para los casos que corresponda.

Lo indicado en los incisos f), g), h) e i) de "Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Arquitectura".

II.1.1.4.4. Normas de presentación:

Serán en términos generales las indicadas en "Normas de presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura".

II.1.1.4.5. Entrega de Documentación Aprobada:

Se aplicará lo dispuesto en "Entrega de Documentación Aprobada para Aprobación de Proyectos de Arquitectura".

II.1.1.5. Verificación de la documentación presentada:

Las verificaciones de los planos originales se efectuarán cuidando que no se afecte su claridad limpieza, conservación y comprensión. No se permitirán copias de planos, con correcciones.

Cuando la documentación presentada contenga inexactitudes, o no se ajusten en un todo a lo especificado en este reglamento, aquella será devuelta al profesional actuante, para modificarlos o rehacerlos, sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación observada será corregida y devuelta dentro del plazo de 30 días corridos, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la oficina técnica archivará el expediente previa comprobación de que no se ha comenzado con la obra.

El mismo procedimiento se aplicará cuando a pesar de haber sido citados, no se presentaran los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de 15 días.

II.1.2 EMPADRONAMIENTO DE OBRAS CONSTRUÍDAS SIN PERMISO MUNICIPAL

Disposiciones Generales:

Cualquiera de los trámites que a continuación se indican, requerirá de inicio de Expediente de Obra y deberá contar con la firma del Propietario conjuntamente con la de un Profesional o Técnico matriculado, quien actuará como Informante Técnico.

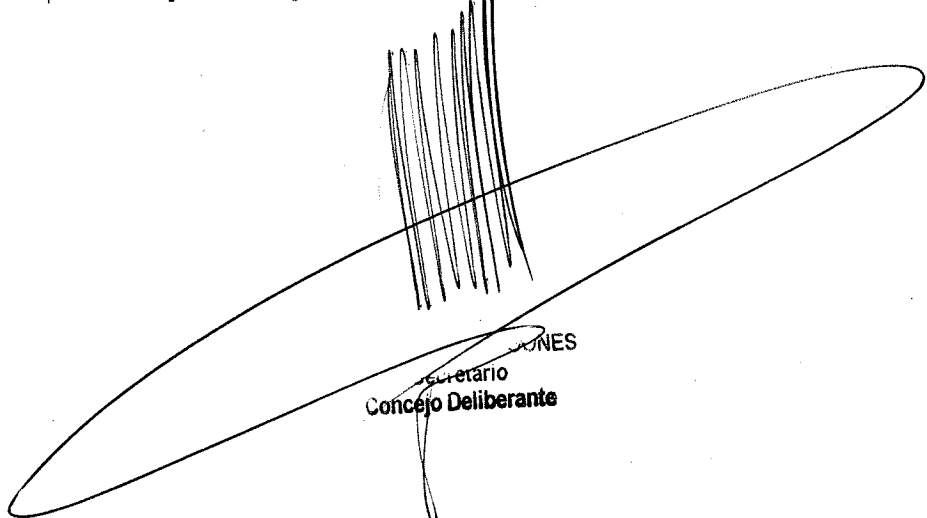
a) Obras Existentes que cumplen con la Normativa Vigente:

Los planos que se presenten de una obra construida o en construcción Sin Permiso Municipal, cuando cumplen con las normas reglamentarias vigentes, serán APROBADOS, una vez cumplimentado las sanciones y/o multas que correspondieren. Se presentarán como obra a empadronar.

b) Obras Existentes que no cumplen con la Normativa Vigente:

Los planos que se presenten de una obra construida o en construcción Sin Permiso Municipal, y que no respete las reglamentaciones vigentes, serán rotuladas como VISADO, OBRA ANTIRREGLAMENTARIA, indicándose la normativa que transgrede, una vez cumplimentadas las sanciones y/o multas que correspondieran. Se presentarán como obra a empadronar. Estas construcciones no podrán ser habilitadas comercialmente hasta tanto modifiquen su condición de obra ANTIRREGLAMENTARIA.

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


 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

MARCOS F. A. LUGONES

Secretario

Concejo Deliberante

MARCOS F. A. LUGONES

Concejo Deliberante

2139 - 5/6

2139 - 6/6

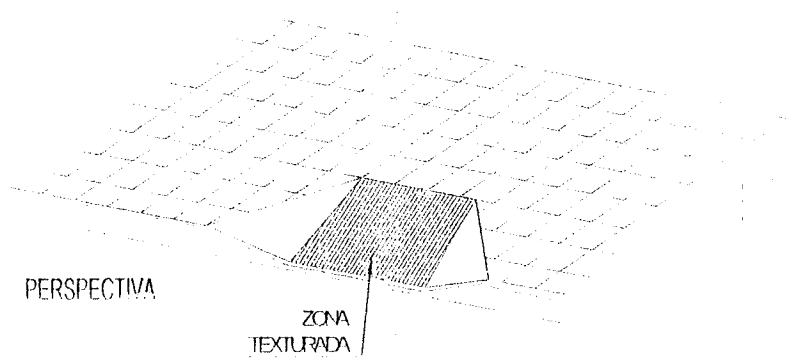
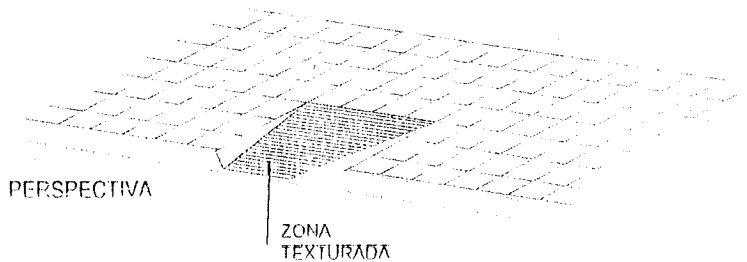
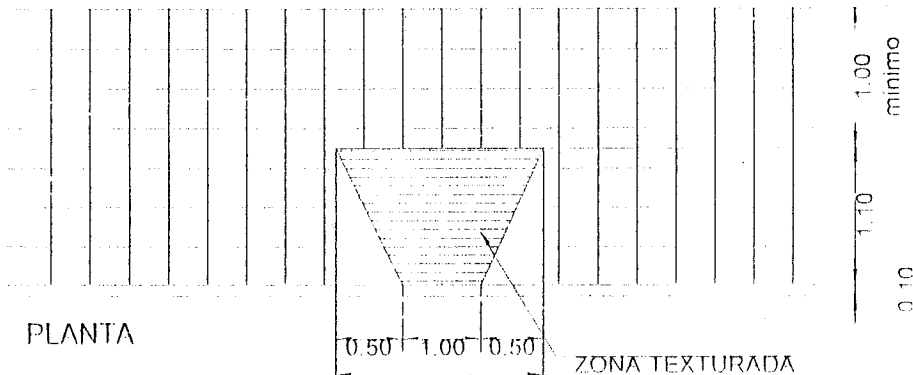
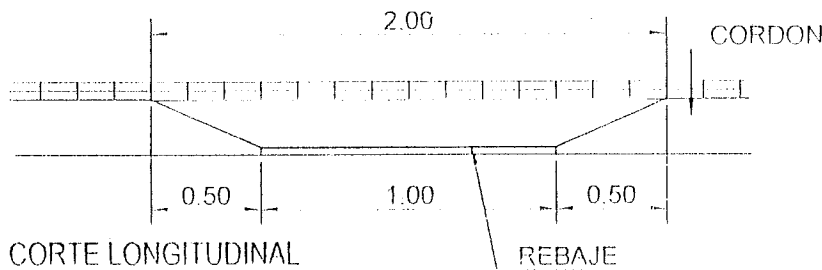


GRAFICO N°3 RAMPAS PARA DISCAPACITADOS EN VEREDAS DE ANCHO MAYOR A 3.00m.



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

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



GRAFICO N°4 RAMPAS PARA DISCAPACITADOS EN VEREDAS DE ANCHO MENOR A 2.00m.

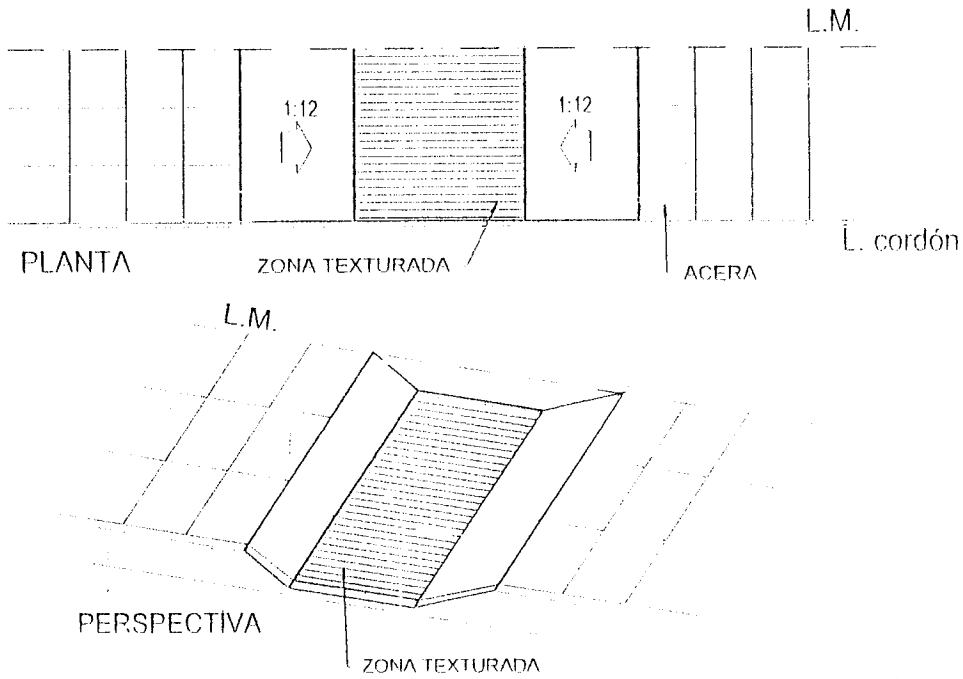
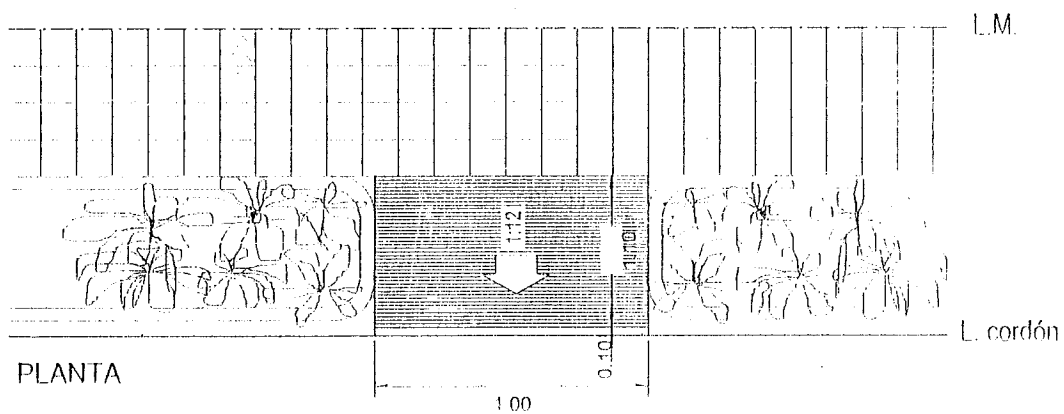


GRAFICO N°5



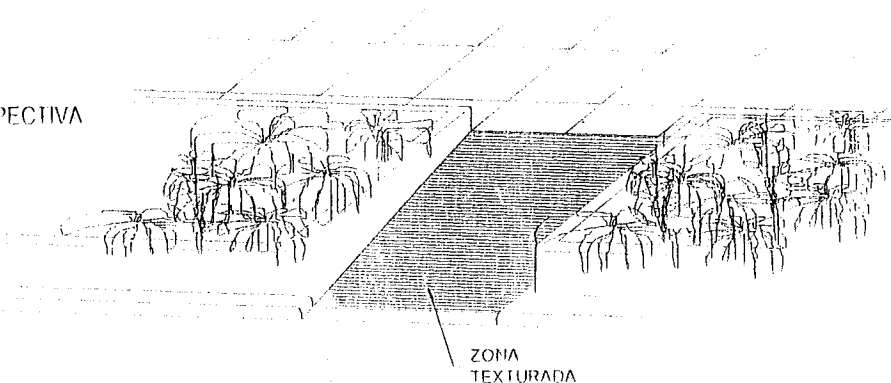
Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



PERSPECTIVA



III.4.1.4.b.

Vehiculares:

El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada, no pudiendo superar los 3.00 m. de ancho por acceso.

El cordón de la calzada tendrá en el ancho coincidente con la entrada, una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle.

La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1,60 m. hacia el interior del cordón y se unirá al resto de la acera mediante rampas laterales.

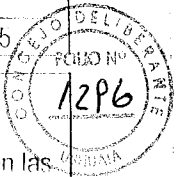
GRÁFICO N°5.- RAMPAS VEHICULARES EN VEREDAS:

Se tomará lo indicado en "RAMPAS PARA DISCAPACITADOS", con la salvedad de que el ancho a ocupar en la vereda será de 3.00m.

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

[Signature]
MARCOS A. LOGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

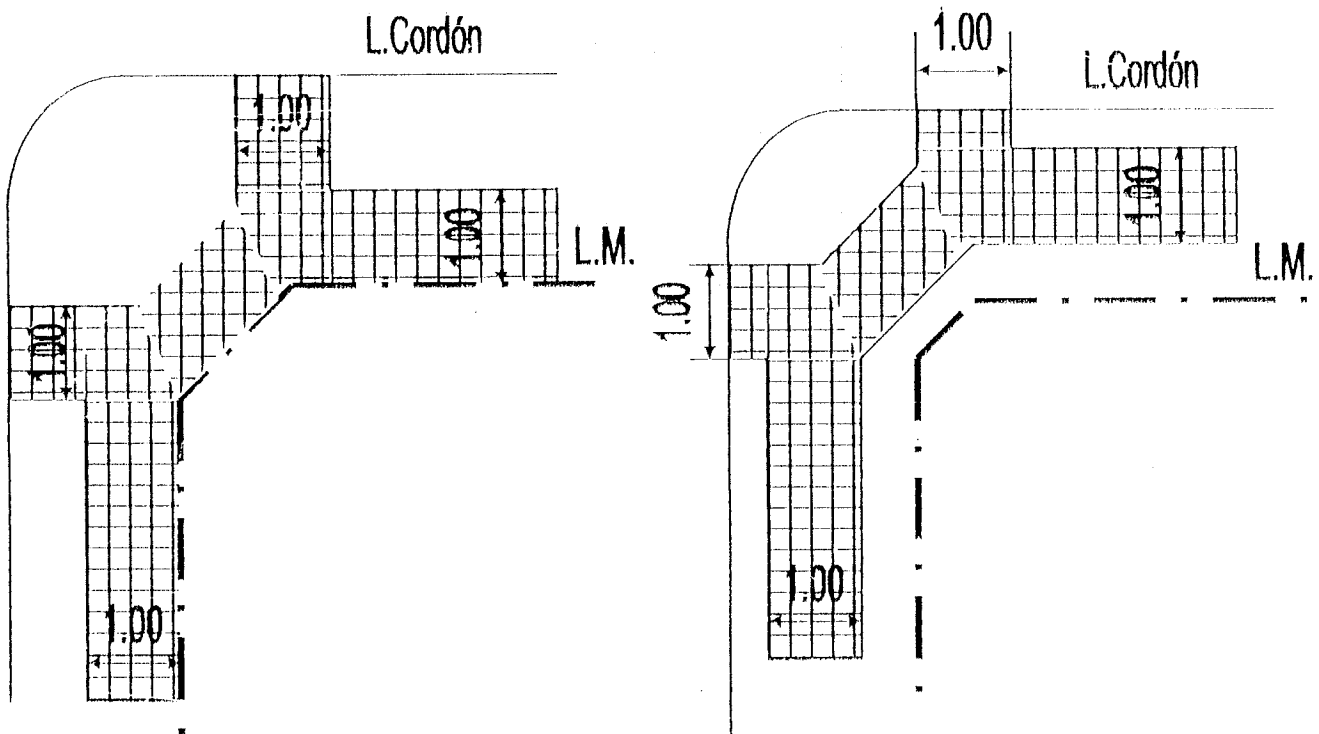


III.4.1.5.

Ochavas:

Se resolverán de acuerdo al siguiente gráfico y según las zonificaciones y debiendo coincidir con las bandas peatonales de la calzada.

GRÁFICO N°6.- RESOLUCIÓN DE OCHAVAS.



III.4.1.6.

Prohibiciones

III.4.1.6.a.

No se permitirá, bajo ningún concepto, resolver el acceso a predios particulares, cuando entre estos y la acera hubiera diferencias de niveles, a través de rampas ó escaleras que no acompañen la pendiente natural de la calle, ó que signifique escalones ó rampas en forma transversal sobre la acera. No se podrá dejar canaletas de escurrimiento de aguas pluviales sobre la vereda, debiendo pasar bajo la misma.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



II.4.2. Materiales:

En veredas de calles que cuenten con cordón cuneta: sólo se admitirán materiales de superficie antideslizante. En veredas de calles que no cuenten con cordón cuneta: será obligatorio el mejorado de una franja de 1.00m. de ancho que permita el tránsito peatonal, y que garantice una superficie transitable que no se modifique por condiciones climáticas. Será obligatorio para el frentista el mantenimiento de estas condiciones.

En las veredas que corresponden a las siguientes calles: San Martín y Maipú, desde Yaganés a Onas, Patagonia, Sarmiento, Belgrano, Piedrabuena, Don Bosco, Brig. Juan M. Rosas, 9 de Julio, Juana G. Fadul, 25 de Mayo, Comodoro Augusto Lasserre, Pres. Julio A. Roca, Gob. Pedro Godoy, Pres.B. Rivadavia, Antártida Argentina y Yaganés, entre San Martín y Maipú, será obligatorio la construcción de la veredas terminadas con baldosones texturados antideslizantes.

I.4.3. USOS PERMITIDOS EN LAS ACERAS

II.4.3.1. Uso Principal:

El uso principal de las aceras es prioritariamente peatonal y debe garantizarse que ningún elemento obstruya la continuidad de la misma, ni altere el libre tránsito: No se permitirá el uso de la acera con fines comerciales ni particulares.

I.4.3.2. Uso Complementario:

Se permitirá la implantación de equipamiento urbano en las aceras, el cual será definido en cuanto a su diseño y necesidad, por el ejecutivo municipal a través de sus áreas competentes, ó será aprobado por las mismas en casos de propuestas ejecutadas por terceros.

II.4.3.3. EQUIPAMIENTO URBANO. DEFINICIÓN

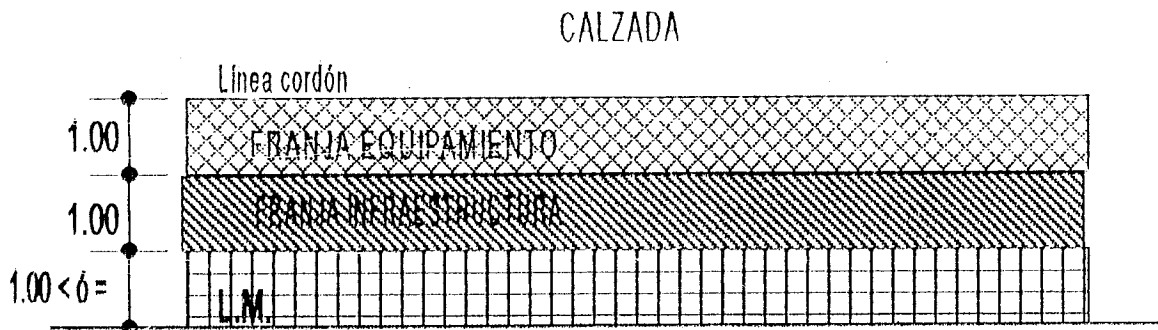
Se entiende por tal a cestos de basura, papeleros, cabinas telefónicas, canteros, carteles publicitarios, señalizaciones, etc.

Todo equipamiento urbano que deba ser ubicado en veredas sólo se permitirá sobre una franja entre el cordón de la acera y un paso libre de 1,00 m. como mínimo desde la Línea Municipal.

Para la implementación de los mismos deberá tomarse el criterio establecido para el punto denominado "columnas de infraestructura", en lo que respecta a ochavas.

No podrán obstruir accesos vehiculares ni peatonales.

GRÁFICO 7.- EQUIPAMIENTO EN VEREDAS



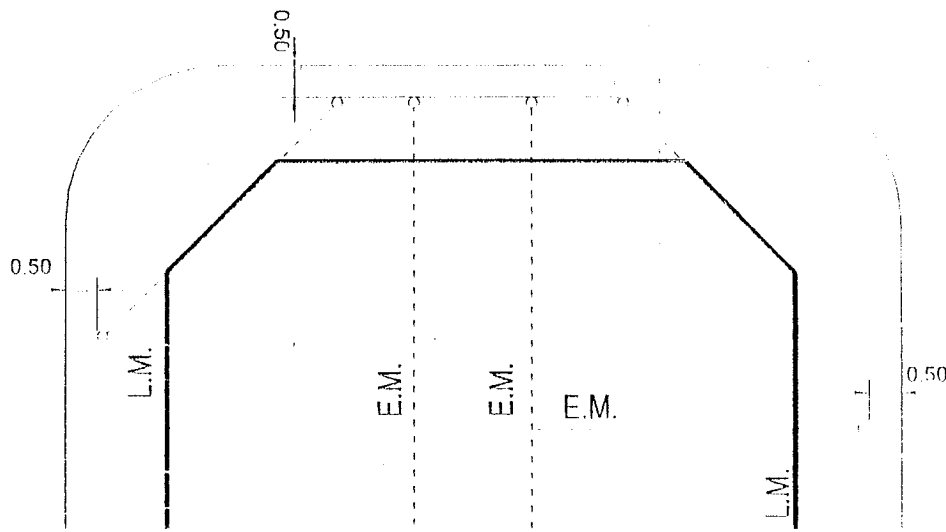
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Reducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Formas Especiales

MARCOS A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

III.4.3.3.a. Columnas de Infraestructura:

Para la implantación de columnas correspondientes a cualquier tendido de red por vía aérea (luz, teléfono, video - cable, etc.) las mismas respetarán la línea de proyección correspondientes a los ejes divisorios de predios sobre la acera, resolviéndose en las esquinas con la proyección de la línea de ochavá como se indica en croquis. Siempre quedará una distancia de 0,50 m. entre el cordón y la columna. En caso de macizos que no cuenten con ejes divisorios de predios que se requiera implantar más unidades, se deberá tramitar mediante propuesta la aprobación de la Municipalidad.

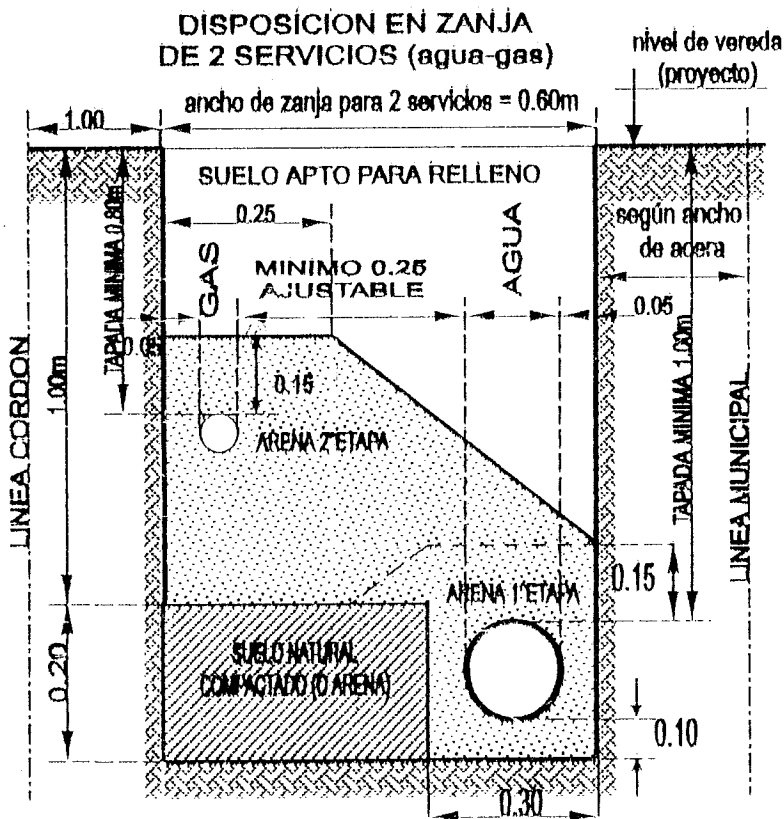
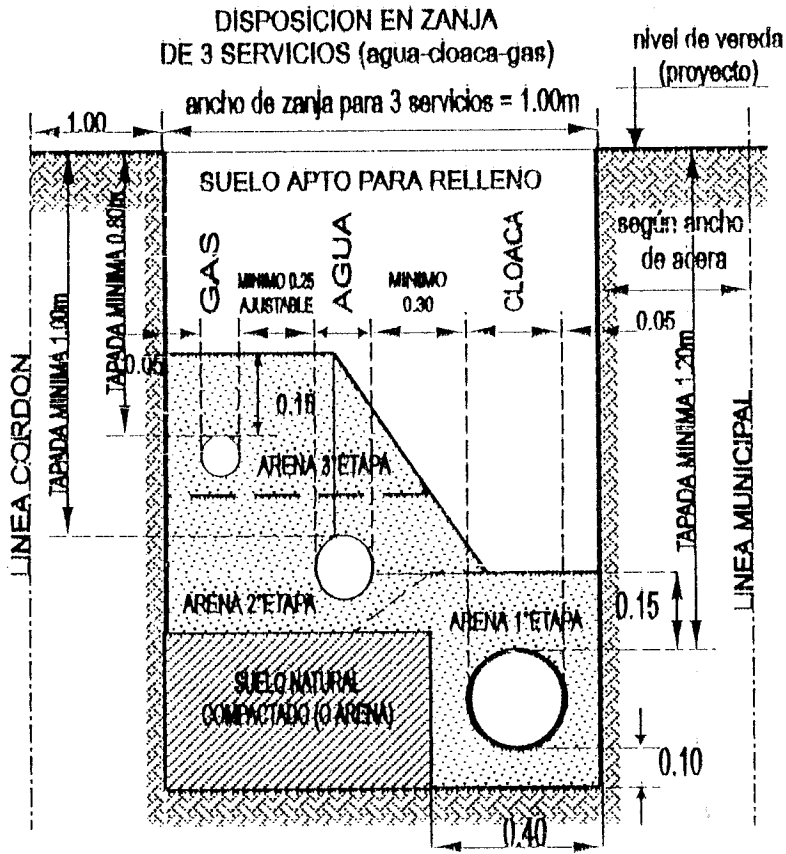


III.4.3.3.b. Redes de Infraestructura

	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

[Handwritten signature]
 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

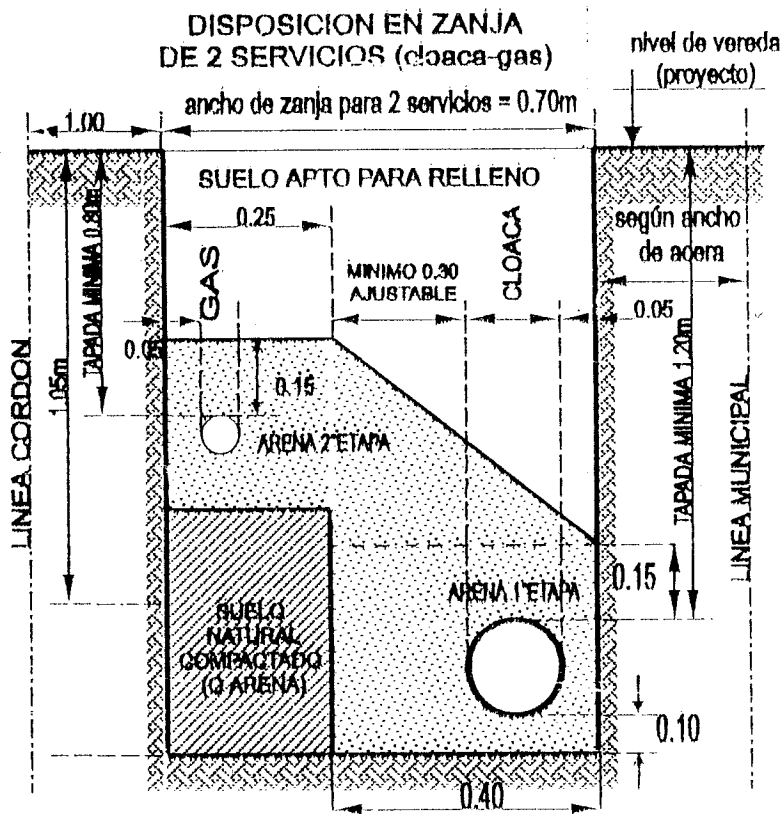
[Handwritten signature]
 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



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

MARCOS F. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



III.4.3.3.c. Canteros:

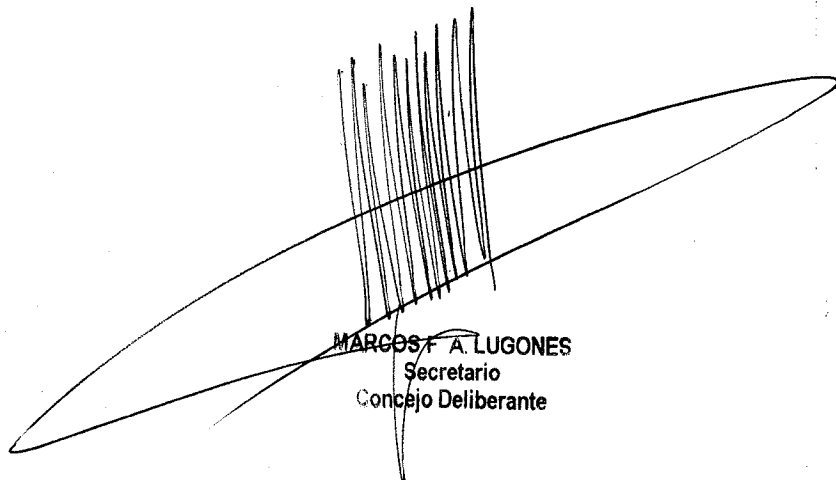
Se permitirán los mismos siempre que no sobrepasen los 0,10 m. sobre el nivel de la vereda terminada. Deberán ser discontinuos, de no más de 1,00 m de longitud y mantener una distancia mínima de 1,50 m entre canteros. Deberán quedar separados del cordón de la vereda, con una distancia mínima de 0,80 m. y garantizar un paso libre mínimo desde la Línea Municipal de 1,50 m. Se podrá plantar especies herbáceas, arbóreas y arbustivas.

III.4.4. PARQUIZACIÓN Y ARBORIZACIÓN

III.4.4.1. Franjas verdes sobre cordón:

Deberá mantenerse parqueado y será obligatoria la arborización, distribuyéndose los ejemplares sobre una línea imaginaria paralela al cordón de la vereda y a 0.80m del mismo, debiéndose respetar una distancia mínima entre especies de 5.00m. El primer árbol de la esquina se ubicará a partir de la intersección de la proyección de la línea de ochava con la del plantado. Las especies permitidas serán caducifolias, para permitir el paso del sol en invierno.

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


MARCOS A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



III.4.4.2 Franjas verdes sobre línea municipal:
Deberá mantenerse parquizado, pudiéndose plantar especies herbáceas solamente.

III.4.4.3 Observaciones:
Será obligatoria la poda de árboles y arbustos, hasta una altura de 2.00m desde el nivel de suelo natural, con el fin de que las ramas que crezcan debajo de los 2.00m, no sean un obstáculo para el tránsito peatonal ni para la visual.

III.4.5. **CESIÓN A LA VÍA PÚBLICA**
Cuando se retira la línea de edificación en todo el ancho de la parcela y se cede la superficie a la vía pública, la fachada sobre la nueva línea de edificación deberá construirse en un todo de acuerdo a lo establecido en Código de Edificación.
Las superficies se cederán mediante mensura correspondiente.

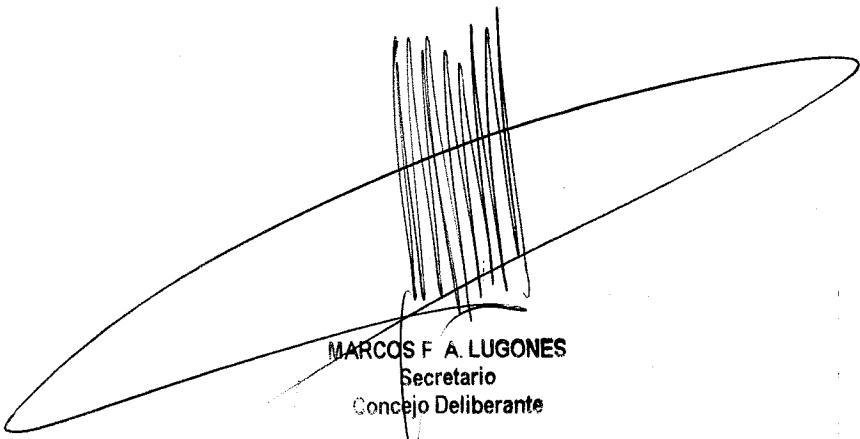
III.4.6. **CASOS ESPECIALES:**
En todos aquellos casos en que, por razones propias de la topografía y otro motivo, no fuese posible aplicar lo que en este capítulo se estipula y requiera de una solución particular se presentará una propuesta, para ser evaluada por el área competente y deberá ser aprobada previo a la construcción de la acera en cuestión.

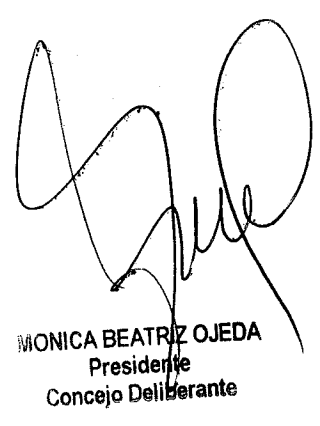
III.4.7. **MARQUESINAS CON APOYO EN ACERAS.**
Disposiciones generales:
En las calles zonificadas como calles comerciales según la tabla de usos especificada en el Código de Planeamiento, se permitirá la construcción de marquesinas con apoyos en aceras, a los efectos de crear condiciones climáticas favorables en la vereda de las arterias mencionadas para favorecer el tránsito peatonal.

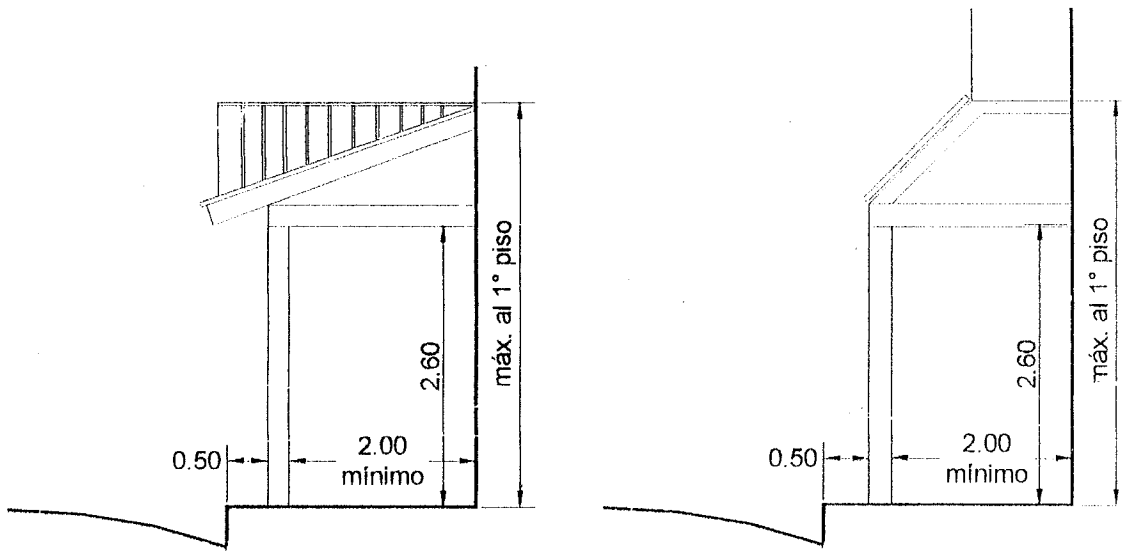
III.4.7.1. **Materiales:**
Se aceptarán solo estructuras de materiales livianos, con predominio de madera a la vista, y las cubiertas deberán ser transparentes. No se permite el vidrio ni cubiertas opacas

III.4.7.2. **Diseño:**
Podrá ocuparse el ancho de la vereda, debiendo poner especial atención en:
a) Las columnas deben retirarse 0.50 m. de la línea del cordón al filo de la estructura.
b) Los escurrimientos de agua deben quedar resueltos, según lo estipulado para veredas, quedando prohibido el libre escurrimiento a la calle en forma de caída libre.
c) La separación entre columnas será de 3.00 m. como mínimo. El ancho de las columnas en su frente, no podrá superar la décima parte de la distancia entre ejes de las mismas y la superficie máxima admitida para las columnas sobre la vereda será de 0.09 m².
d) La altura libre mínima será de 2.60 m. y la máxima de 4.00 m., debiendo quedar la máxima inscripta dentro de la fachada a la que se le adosa la Recova.
e) Será obligatoria la conservación de estas estructuras en buen estado, por parte del propietario.

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


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



III.4.7.3. Trámite para la autorización de las marquesinas

Se regirá por lo establecido en las normas administrativas

- a) Presentación de proyecto por profesional matriculado.
- b) Cálculo de estructura.

III.4.8. CARTELES PUBLICITARIOS:

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios que requieran la fijación y/o bases de fundación en las aceras.

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

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

IV. NUEVAS URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS**IV.1. SUDIVISIÓN DEL SUELO.-****IV.1.1 GENERALIDADES**

Definición: Se denomina urbanización a toda subdivisión de la tierra destinada a asentamientos humanos en la que se desarrollen actividades vinculadas con la residencia permanente o transitoria, actividades terciarias y de producción. Implica el proceso que abarca desde el proyecto hasta la determinación del tipo de construcción, incluidas las obras necesarias para otorgar carácter urbano y condiciones de habitabilidad.

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano para cada área, zona y/o distrito del ejido urbano.

Las generalidades establecidas en este capítulo se aplicarán sin excepción ajustándose a las particularidades definidas en cada zona.

La subdivisión que genere nuevos macizos con apertura de calles y cuya superficie sea mayor a 20.000 m² (veinte mil metros cuadrados) se considerará urbanización debiendo adaptarse a las normas y restricciones que se enuncian en el título "Nuevas urbanizaciones" de este capítulo.

IV.1.2. ÁREAS A SUBDIVIDIR.-

La subdivisión de macizos o fracciones sin parcelar o parcialmente parcelados será admitida de acuerdo al destino y a su ubicación según zonificación del ejido urbano.

En todos los casos deberá asegurarse el acceso a todas las parcelas, existentes y creadas, con la apertura de calles y su correspondiente tratamiento y/o mejora de las existentes.

IV.1.2.1. Área urbana.-

La subdivisión se admitirá cuando asegure la dotación de todos los servicios y se encuentre dentro de los requerimientos generales y específicos de cada zona.

Cuando se realice una subdivisión dentro de trazados aprobados deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes y a las que fija este código.

IV.1.2.2. Área suburbana.-

En una fracción ubicada en área suburbana o semi-urbana se admitirá la subdivisión cuando se asegure la provisión de agua potable apta para el consumo humano, desagües cloacales, energía eléctrica, con excepción que el inmueble a dividir quede encuadrado en los siguientes casos;

- La superficie resultante de la subdivisión supere los 2500m² (dos mil quinientos metros cuadrados), por parcela y no se destine a residencia exclusivamente.
- Se generen parcelas que comprendan unidades funcionales destinadas a cultivos intensivos, no sea residencia permanente o se destinen a actividades que no requieran de los servicios para su desarrollo, superficie mínima 2500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados).
- Se trate de remodelaciones parcelarias destinadas a mejorar la situación de fracciones remanentes de una expropiación y/o cesión al dominio público.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



IV.1.2.3. Zonas de costa

La subdivisión en áreas de costa solo se admitirá para la generación de espacios de uso recreativo y/o deportivo.

IV.1.2.4. Zonas boscosas

La subdivisión se admitirá observando estrictas normas de implantación y especiales normas de subdivisión que se detallan en artículos del presente capítulo.

IV.1.3. ÁREAS NO DIVISIBLES

No se admitirá la subdivisión de áreas del ejido urbano, aún perteneciendo a una zona donde se permite la subdivisión para el uso residencial u otros usos, según lo que se describe en acáptes siguientes, por razones topográficas, de preservación natural, o cursos de agua y sus costas. Solo se aprobará su faz geométrica cuando forme parte de una fracción a urbanizar.

IV.1.3.1. Por tipo de suelo

No se admitirá la subdivisión en terrenos anegadizos por ser área de drenaje natural, turbales, ni en áreas rocosas de difícil accesibilidad.

IV.1.3.2. Chorrillos.-

No se admitirá la subdivisión para uso residencial o de equipamiento comunitario en todo su recorrido, en un área medida desde la línea de ribera del curso con un ancho mínimo de 10m (diez metros) a cada lado.

IV.1.3.3. Ríos y arroyos

No se admitirá la subdivisión en todo su curso y en sus márgenes con destino residencial, comercial o de equipamiento comunitario, en un área comprendida desde la línea de ribera del curso de agua con un ancho mínimo de 25 m (veinticinco metros) medidos a cada lado, incluida la traza de una calle paralela al mismo.

IV.1.3.4. Costa marítima

No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50m, medidos desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa. Aquellas áreas que se encontraran subdivididas deberán destinarse a usos recreativos y/o deportivos permitiendo el libre acceso público a la costa quedando definidos por zonas los usos complementarios permitidos.

IV.1.3.5. Pendientes

No se admitirá la subdivisión en aquellas áreas cuya pendiente supere el 60%, en una extensión mayor al 40% de la superficie de la parcela.

1.4. CESIONES

Deberán cederse al Municipio a título gratuito por el fraccionante las calles, espacios verdes de uso público, recreativo y deportivo, y las reservas para equipamiento de uso público.

IV.1.4.1. Ubicación de superficies a ceder

El proyectista realizará la propuesta de ubicación de las superficies a ceder el A.T.M. de incumbencia se reserva el derecho de aceptar la propuesta y/o sugerir las modificaciones de la ubicación de las fracciones de tierra destinadas a reservas de equipamiento de uso público, espacios verdes de recreación y deportivos, así como exigirá se dé continuidad a la traza de calles principales y secundarias, se mantenga el ancho de la traza y/o en los casos que se prevea ensanche se contemple tal situación.

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

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

IV.1.4.2. Superficies a ceder

Deberá prever el proyectista y libre de cargo el propietario las siguientes superficies:

- a) Espacios verdes. Superficie destinada al uso recreativo público al aire libre. No menos del 11% de la superficie total a mensurar y con una superficie que se determina por tabla 1.
- b) Espacios para uso deportivo. Superficie destinada a la practica de deportes. No menos del 2% de la superficie total a mensurar pudiendo estas encontrarse incorporadas dentro de la superficie destinada a E.V.. Deberá tenerse en cuenta que la topografía, morfología y tipo de suelo sea apto para prácticas deportivas al aire libre. Esta superficie quedará incluida dentro de los E.V.
- c) Reserva de uso público. Superficie destinada para el completamiento de equipamiento de uso comunitario. No menos del 4% de la superficie total a mensurar para la instalación de edificios públicos de cualquier índole que el A.T.M. de Incumbencia considere necesario instalar en la zona. Se determinará de acuerdo a la tabla 1.
- d) Calles. A la totalidad de las calles y pasajes peatonales se sumará la superficie de las ochavas.

**IV.1.4.3. Superficies no computables.-**

No podrán computarse como espacios verdes recreativos, deportivos, o reservas para equipamiento de uso público las superficies remanentes, residuales o que resulten por características topográficas no

Tabla 1

Cantidad De Habitantes	Espacio verde 11%		Reservas 4%		Superficie Total por habitante
			Equip. de Uso Público		
	Esp. Verde de Uso Público (9%)	Esp. Deportivo de Uso Público (2%)	Fiscal 2%	Municipal 2%	
Hasta 500	3,5 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²		5,50 m ²
De 501 hasta 1000	4,00 m ²	1,00 m ²	1,50 m ²		6,50 m ²
De 1001 hasta 1500	4,50 m ²	1,00 m ²	2,00 m ²		7,50 m ²
De 1501 hasta 2000	5,00 m ²	1,00 m ²	2,00 m ²		8,00 m ²
Más de 2001	6,00 m ²	1,00 m ²	2,50 m ²		9,50 m ²

* Las superficies destinadas a E.V., R.F., y R.M., deberán conformar preferentemente una unidad dentro de un único macizo, o dentro de un sector.

aptas para la subdivisión, debiéndose en este último caso prever un porcentaje del 60% del total del espacio verde aprovechable para el uso previsto.

IV.1.4.4. Aceptación de cesiones

La aceptación formal del Municipio de las fracciones a donar, quedará perfeccionada mediante el mero acto administrativo de aprobación del plano de mensura correspondiente.

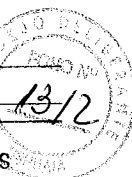
IV.1.5. PRESENTACIÓN PROYECTOS

Los proyectos se presentarán para su trámite de aprobación de acuerdo en lo indicado en capítulo I Normas administrativas

	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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



En casos que al adaptarse a la traza existente, por razones topográficas se crearan macizos con formas irregulares deberán mantener las dimensiones mínimas en sus lados, quedando inscripto un paralelogramo de superficie mínima exigida.

IV.3.2.1. Dimensiones.

Los lados deberán tener una longitud mínima de 50m (cincuenta metros) y una longitud máxima de 200m (doscientos metros). El lado mínimo del macizo podrá computarse, a fin de satisfacer las dimensiones mínimas lineales y superficiales, sin desmembrar las ochavas.

IV.3.2.2. Superficie.

Se admitirán macizos mínimos con una superficie de 4000m² (cuatro mil metros cuadrados) en zonas donde la superficie de parcela mínima sea de hasta 300m² (trescientos metros cuadrados).

En las zonas restantes del ejido la superficie mínima del macizo deberá ser mayor a 8000m² (ocho mil metros cuadrados)

IV.3.2.3. Casos excepcionales.

Cuando se prevea un espacio verde o parque urbano en uno de los límites del macizo, a fin del cómputo de la superficie del macizo, podrá tomarse como dimensión total del macizo el área de parcelas más la superficie pública que contenga como anexo un pasaje peatonal, que separa el espacio verde del área de parcelas.

En área suburbana o en zonas donde la superficie mínima por unidad funcional sea de más de 2000m² (dos mil metros cuadrados) la tipología de los macizos queda exenta de los requisitos detallados.

IV.3.3. APROBACIÓN.

Para la aprobación de la subdivisión deberán materializarse los vértices de los nuevos macizos con mojones reglamentarios, presentándose monografía de los mismos.

IV.3.4. APERTURA DE CALLES.

La apertura de calles que resultara de la subdivisión de fracciones y creación de nuevos macizos deberá realizarse respetando los lineamientos generales que se detallan en este capítulo y las caracterizaciones que se definen en capítulo TRAMAS CIRCULATORIAS.

IV.3.4.1. Calles y pasajes peatonales.-

Se permitirá la apertura de pasajes peatonales cuando sea necesario relacionar dos frentes de macizo y razones topográficas no permitan la apertura de una calle vehicular.

IV.3.4.2. Pasajes peatonales no permitidos.

Aun cuando la topografía no permitiera la transitabilidad vehicular, deberán trazarse las calles con el ancho previsto de acuerdo al carácter en los siguientes casos;

- Lateral y límite de parque urbano
- Conexión con calles primarias

No permitiéndose pasajes peatonales como único acceso a parcelas.

IV.3.5. CESIONES.

Se deberán ceder al municipio las superficies de acuerdo a lo determinado en Título I Criterios generales, del presente capítulo.

	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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

1313

IV.3.5.1. Superficies menores.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento de uso público, sea inferior a la parcela mínima exigida en la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y el A.T.M. de incumbencia le dará el fin acorde a los requerimientos de la zona.

IV.3.5.2. Excepción.

Quedarán eximidos de la cesión de la reserva para equipamiento de uso público, aquellos parcelamientos en fracciones donde se encontrare un sector afectado a dicho uso, y de la correspondiente a espacios verdes cuando existieran en el área espacios ya destinados a tal actividad en una proporción adecuada y con un área de influencia con radio de 500m medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas.

IV.3.6. INFRAESTRUCTURA.

En toda subdivisión de macizos el propleitario deberá realizar el proyecto y las obras de provisión de servicios esenciales, así como las obras de ingeniería que fueran necesarias.

IV.3.6.1. Mejora de calles.

Las calles que se encontraran proyectadas y/o ya trazadas deberán ser acondicionadas permitiendo el acceso al nuevo fraccionamiento.

IV.3.6.2. Aceras.

Todo el perímetro del nuevo macizo deberá tener realizada la consolidación de las aceras y materializados escalones y escaleras que fueran necesario de acuerdo a la normativa vigente.

IV.4. NUEVAS PARCELAS

IV.4.1. LINEAMIENTOS RECTORES

Toda Nueva parcela que se origine por subdivisión de la tierra en área urbana y/o suburbana deberá responder a los requerimientos de subdivisión que se prevén para cada zona.

Las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes de un nuevo fraccionamiento como de una modificación parcelaria deberán ser las fijadas para cada zona.

Toda parcela deberá tener acceso a vía pública. Solo se podrá crear una parcela en terrenos sin salida cuando tenga por objeto incorporarse a una lindera con acceso desde la vía pública.

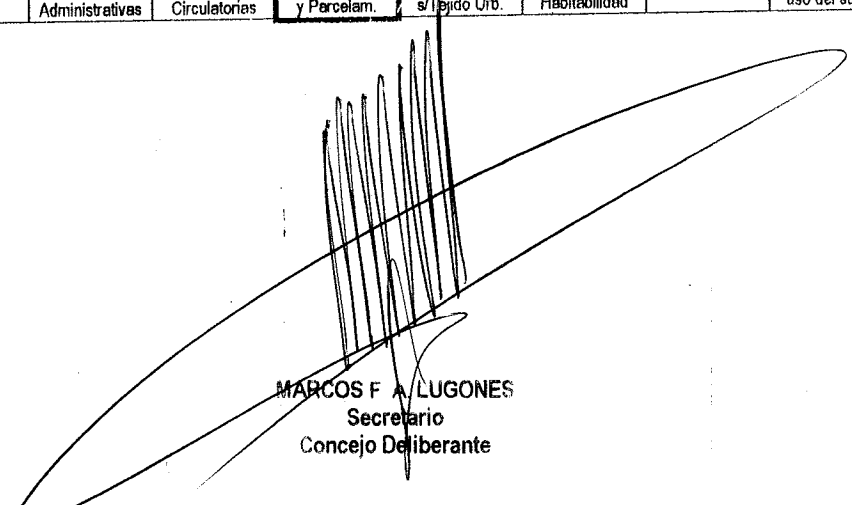
A efectos de satisfacer las dimensiones mínimas de las parcelas se podrán computar dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ensanche de calles con destino a ampliación de la traza, que se encuentren predeterminadas.

IV.4.2. TIPOLOGIA DE PARCELAS.

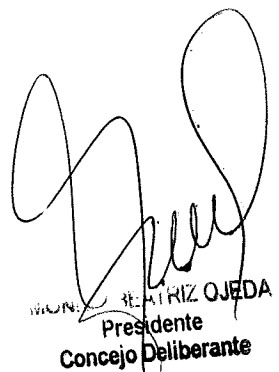
Las parcelas deberán mantener las dimensiones mínimas establecidas para cada zona y la proporción frente ancho 1: 1,5 o que lo supere. Siendo 1 el valor mínimo de frente requerido para la zona, cuando esta relación mínima se supere no se exige mantener la proporción.

En todos los casos y para todas las zonas se aprobarán parcelas de dimensiones mayores a las establecidas para la zona, no así las superficies o frentes menores a los establecidos, con excepción de los casos que se enuncian en este capítulo.

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



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



LEONOR J. OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

IV.4.2.1. **Lados de las parcelas.**

Las parcelas resultantes deberán tener sus lados laterales normales a la L.M., se aceptaran como excepción aquellos casos que la parcela supere las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y se adapte a lo establecido en artículo parcelas irregulares.

IV.4.3. **PARCELAS MENORES.**

Podrán crearse parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto;

- Completar vías públicas. La traza de la calle que en toda su extensión, está materializada con un ancho menor que el reglamentario
- Macizos preexistentes. Cuando se trate de división de macizos preexistentes o con condicionantes urbanísticos gestados con anterioridad a la vigencia del presente Código de Planeamiento, permitiéndose no se respeten las relaciones frente y fondo o forma de las parcelas, debiendo cumplir con los demás indicadores urbanísticos fijados para la zona.
- Sanear un título. Cuando se trate de sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializado por una construcción de difícil y costosa remoción, pudiéndose crear una parcela menor para quedar anexada a la parcela en cuestión solamente.
- Corrección formal. A fin de corregir una baja relación frente-fondo entendiendo por tal a la inferior a 1:1,5. En estos casos la parcela remanente deberá mantener la superficie y lado mínimo establecidos por zona.
- Transferir superficies. Cuando se trate de realizar divisiones fin de transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores a las anteriores

IV.4.3.1. **Parcelas edificadas.**

Cuando se trate de dividir parcelas edificadas con independencia funcional y estructural, a fin de evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mensuras al régimen de P.H., quedarán eximidas de respetar los condicionantes formales y de proporciones exigidas, debiendo sólo cumplir con la superficie mínima según los siguientes casos:

- Cuando la zona exija superficie de parcela mínima hasta 360 m², la superficie de las parcelas resultante de la subdivisión no podrán ser menores a 200 m².
- Cuando la zona exija superficie de parcela superior a 360 m² las parcelas resultantes tendrán un mínimo de 360 m².

IV.4.3.2. **Autorización de Subdivisión.**

Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando las construcciones que se desea mantener se ajusten al Código de Planeamiento y al Código de Edificación, en todos sus aspectos.

IV.4.4. **PARCELAS IRREGULARES.**

La figura geométrica que constituye la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados tengan una relación 1:1,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor al 80% (ochenta por ciento) de la superficie mínima requerida para la zona.-

La medida del lado menor del referido rectángulo deberá ser igual o mayor al lado menor establecido para la zona.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



IV.4.5. PARCELAS DE ESQUINA.

Para el cómputo de la superficie mínima se considerará como parte de ella, la de la vía pública, dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ochava.

IV.4.6. PARCELAS PARA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE SERVICIOS.

Cuando sea necesario instalar un equipamiento especial para la provisión de servicios esenciales, se podrán crear parcelas de dimensiones inferiores a las requeridas en zona quedando limitado el uso solo para instalación del equipamiento en cuestión.

IV.4.7. PARCELAS DE INTERÉS SOCIAL.

Cuando se realizaran subdivisiones para implantar viviendas o conjuntos de viviendas y razones de interés social destinadas a familias de recursos por debajo del valor de la canasta familiar hicieran necesario el parcelamiento con dimensiones y superficie menores a los determinados para cada zona, la institución promotora deberá presentar ante el A.T.M. DE INCUMBENCIA el proyecto de subdivisión, la memoria descriptiva, y la propuesta de implantación de las viviendas en las parcelas a crear. En caso de corresponder y previo informe técnico, el D.E.M. reglamentará por Decreto ad referendum del Consejo Deliberante

Condicionantes:

- a) El frente mínimo de las parcelas no podrá ser inferior a 9m.
- b) No pueden ser subdivisiones de parcelas aisladas, debiendo conformar un conjunto.
- c) Los indicadores urbanísticos los determinará el AT.M. DE INCUMBENCIA a fin de mantener los objetivos de cada zona. Quedando indicados en forma expresa no siendo de aplicación lo expresado para parcelas preexistentes menores a la dimensión de zona.
- d) No se permitirá esta subdivisión a entidades promotoras con fines de lucro y/o a particulares.
- e) Será de aplicación esta excepción cuando se trate de regularizaciones dominiales de asentamientos irregulares existentes con radicación de viviendas con antigüedad mayor a dos años.

IV.4.8. SUBDIVISIONES EN ZONAS DE BOSQUE.

Por sobre los indicadores urbanísticos que correspondieran por zona y con el fin de mantener el bosque natural deberán tenerse en cuenta:

IV.4.8.1. Macizos.

La longitud de los mismos se adaptará a las características topográficas y densidad del bosque, abriéndose las trazas de calles por las áreas con menor densidad forestal.

IV.4.8.2. Parcelas.

Tendrán una superficie mínima de 600m² con frente mínimo de 20m, las características del bosque determinarán la necesidad de una mayor dimensión de parcela.

En estas áreas no se admite la aplicación de excepciones a indicadores urbanísticos debiendo respetarse los indicados para la zona aún en parcelas de dimensiones menores. La mayor densidad poblacional y aumento de superficies construidas conllevan a una mayor destrucción del bosque

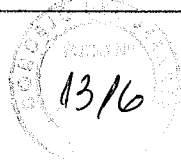
La densidad del bosque la determinará el A. T. M. de incumbencia indicando las especies arboles de factibles de remoción

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

IV.5 BARRIOS CERRADOS:



IV.5.1 Definición:

Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado al uso residencial predominante con equipamiento comunitario propio. El mismo se extiende sobre un área territorial dentro del ejido urbano y su perímetro deberá materializarse mediante cercamiento.

IV.5.2 Modalidad:

Los Barrios cerrados se implantarán en terrenos provenientes del dominio privado, sin urbanización previa y se constituirá en tal mediante Convenio de Cesión de Uso Exclusivo de las Calles y Espacios Públicos Municipales, rubricado entre el Municipio y la Persona Jurídica, que deberán conformar todos los propietarios de las parcelas que se encuentren incluidas dentro del denominado Barrio Cerrado. El mismo deberá ser refrendado por el Concejo Deliberante y mantendrá su vigencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente norma y no se manifieste opinión en contrario de la mitad más uno de la referida Persona Jurídica.

IV.5.3 Localización:

Los mismos solo podrán localizarse en sectores zonificados como Residenciales R3 y R4. Asimismo, podrá implementarse ésta modalidad de urbanización en Areas de Proyectos Especiales (APE), siempre que los proyectos cuentan con la aprobación del Concejo Deliberante.

IV.5.4 Requisitos:

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto a lo que hace al medio físico natural, como a la provisión de la infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizados.
- c) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto a la trama urbana existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas no afectadas al uso exclusivo.
- d) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de Infraestructura y equipamiento comunitario con carácter actual y futuro. En todo supuesto deberán respetarse y no podrán ocuparse

por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales.

- e) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar la infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, de parquear y arbolar todos los espacios en común y de ejecutar todas las obras correspondientes al equipamiento comunitario.
- f) No se requerirá la prestación de los servicios municipales dentro del Barrio Cerrado.
- g) El mantenimiento de las redes de servicios, las calles, el equipamiento comunitario propio y los Espacios Verdes incluidos en el Barrio, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los Barrios Cerrados conformados en Sociedad Civil.

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

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Residente
 Concejo Deliberante

- h) En todos los casos se garantizará que los organismos públicos en el ejercicio de su poder de policía y empresas prestadoras de servicios públicos en el ejercicio de su función, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y control sobre los servicios comunes.
- i) No se podrán afectar al régimen del Barrio Cerrado una superficie mayor de QUINCE (15 ha.) Hectáreas, considerando un margen de error no superior al DIEZ POR CIENTO (10%) en atención a las características topográficas particulares de cada sector que pudiera someterse al presente régimen.

IV.5.5 Normas para la Tramitación y Aprobación del Proyecto:

- a) Para el análisis y aprobación de la propuesta, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 572 o la que la sustituya para nuevas urbanizaciones, como así también lo estipulado en el Código de Edificación para los proyectos de arquitectura incluidos en estas.
- b) El proyecto deberá contar con la aprobación de la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 55 para nuevas urbanizaciones.
- c) La aprobación de la propuesta posibilitará la visación por parte del Municipio del Plano de Subdivisión. La documentación de obra será aprobada una vez registrado el Plano de Mensura correspondiente. Las obras en los predios que pudieran ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la documentación aprobada, será responsabilidad exclusiva y solidaria del patrocinador, profesional actuante y comprador, quedando pasibles de las penas que les pudiera corresponder según lo dispuesto por la reglamentación vigente a tal efecto.
- d) Se deberá presentar la documentación pertinente mediante la cual se acredite la constitución o adecuación (en caso de ser un preexistente), de la entidad jurídica que suscribirá el convenio con el Municipio, y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de los estatutos según corresponda. En los casos de nuevas urbanizaciones, la persona jurídica será la patrocinadora. A ésta entidad se irán incorporando los adquirentes de cada lote, a medida que se concrete la transmisión de dominio correspondiente.

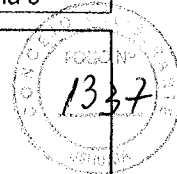
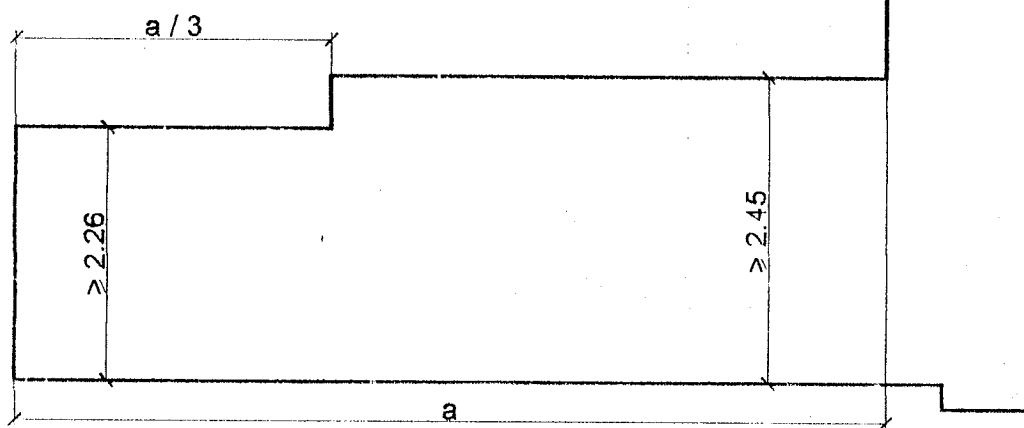
IV.5.6 Indicadores Urbanísticos y Aspectos Constructivos:
IV.5.6.1 Generalidades:

- a) Los Barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido por la normativa vigente en lo que respecta a cesión de Espacios Verdes y Reservas Fiscales Provinciales. Estas últimas deberán quedar ubicadas de tal modo que por lo menos uno de sus frentes se encuentre sobre una calle liberada al uso público.
- b) Los Barrios Cerrados que se encuentren localizados sobre la costa de mar o ríos, deberán garantizar el libre acceso al público en general, mediante una franja de VINTICINCO (25) metros como mínimo a partir de la línea máxima de marea o de rivera, según sea el caso.
- c) Los Barrios Cerrados deberán asegurar la circulación pública perimetral mediante una calle de un ancho no inferior a los VEINTE (20) metros; donde la circulación perimetral no se encuentre resuelta a través de calles preexistentes, se deberá ceder una franja de DIEZ (10) metros de ancho mínimo a tal efecto. En todos los casos, las calles cedidas deberán respetar las pendientes máximas permitidas en la normativa vigente para las calles de su categoría y ser aprobadas por la Municipalidad en función de las condiciones mínimas de transitabilidad compatibles con la libre circulación propuesta. En caso de no cumplirse estas condiciones mínimas, el patrocinador del proyecto deberá presentar opciones alternativas que permitan cumplimentar los objetivos básicos de transitabilidad y libre circulación, quedando sujetas a la aprobación Municipal.
- d) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro, aún en condiciones de retiro respecto de la Línea Municipal.

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

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Residente
 Concejo Deliberante



VI.3. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE:

VI.3.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS

VI.3.1.1. Cocinas

Local	Lado Mínimo	Superficie mínima				
		Mono-ambiente	N° de dormitorios			
			1	2	3	4
Cocina para Viviendas	1,50	3,00	3,00	4,50	6,00	7,00
Cocina Comedor	2,80		11,00	15,00	18,00	21,00
Lavadero - Secadero	1,50			2,00	3,00	4,00

Cocinas que no sean para viviendas deberán cumplir:

Lado mín 2.70 m

Área mín 12,00 m

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

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

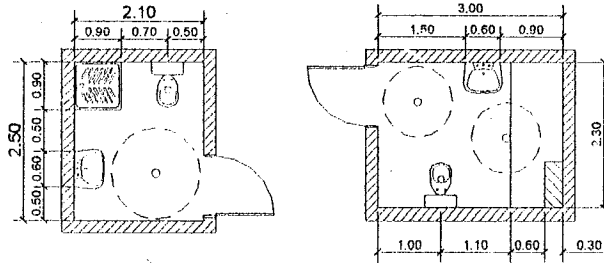


VI.3.1.2. Baños y Retretes

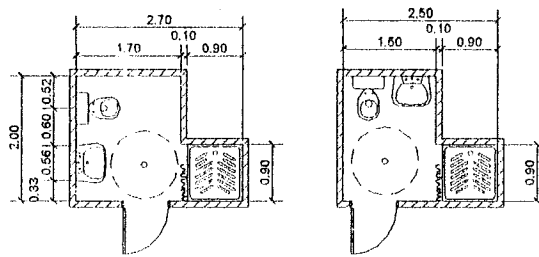
Local	Disposición de artefactos	Ducha c/bañera s/bañera	Lavabo	Inodoro	Bidet	Lado Mínimo	Área Mínima
Baños	Alineados	+	+	+	+	1,20	2,88
		+	+	+		1,20	2,28
		+	+	+		1,20	2,04
		+	+	+	+	1,20	1,44
	Enfrentados	+	+	+	+	1,50	2,70
		+	+	+		1,40	2,10
		+	+	+	+	1,10	1,65
		+	+	+		0,75	1,53
		+	+			1,20	1,56
		+		+		1,20	1,56
+		+			0,75	1,08	
+			+		0,75	1,08	
+					0,75	0,81	
Retrete			+	+	+	1,10	1,65
			+	+		0,75	1,35
				+	+	1,10	1,32
				+		0,75	0,81

VI.3.1.3. Servicios Sanitarios Para Personas con Discapacidad en Edificios Públicos y Privados con afluencia de Público:

Se adoptarán las medidas indicadas en los siguientes gráficos:



BAÑOS CON ZONA DE DUCHA



BAÑOS CON GABINETE PARA DUCHA

VI.3.1.4. Locales de Segunda Clase no consignados:

Los Locales de Segunda Clase no consignados en las Tablas anteriores no tendrán medidas mínimas exigibles.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

1338

VI.3.2. ALTURAS MÍNIMAS

La Altura Mínima para los Locales de Segunda Clase será de 2,20m.

VI.4. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE TERCERA CLASE

VI.4.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS

VI.4.1.1. Locales Comerciales:

Lado mínimo 2,70 m

Área mínima 12,00 m

Estas medidas son de alcance general para un local comercial tipo, no obstante los rubros comerciales que estuvieran reglamentados por normativa especial deberán cumplimentar lo requerido por estas últimas.

VI.4.1.2. Locales que no son comerciales:

Para el resto de Locales de Tercera Clase, no se estipulará medidas mínimas, resultando las mismas de la aplicación de la norma específica para cada uso. En caso de no existir reglamentación, se tomará como mínima aceptable la de Locales Comerciales.

VI.4.2. ALTURAS MÍNIMAS:

Locales hasta 20 m² 2,40 m

Locales hasta 40 m² 2,60 m

Locales hasta 60 m² 2,80 m

Locales hasta 80 m² 2,90 m

Locales hasta 100 m² 3,00 m

VI.5. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE CUARTA CLASE

VI.5.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES

VI.5.1.1 Espacios para Cocinar: (kitchenette, office)

Permitido para cualquier uso, excepto para viviendas y su área será inferior a 3,00 m.

VI.5.1.2. Pasillos:

Ancho mínimo en viviendas u oficinas/estudios 0,80m

Ancho mínimo en cualquier edificio con acceso de público 1,20m

VI.5.1.3. Locales de Cuarta Clase no consignados

El resto de Locales de Cuarta Clase no tendrán medidas mínimas reglamentarias sino que las mismas serán las necesarias para la aplicación de su uso.

VI.5.2. ALTURA MÍNIMA:

Locales hasta 16 m² 2,40 m

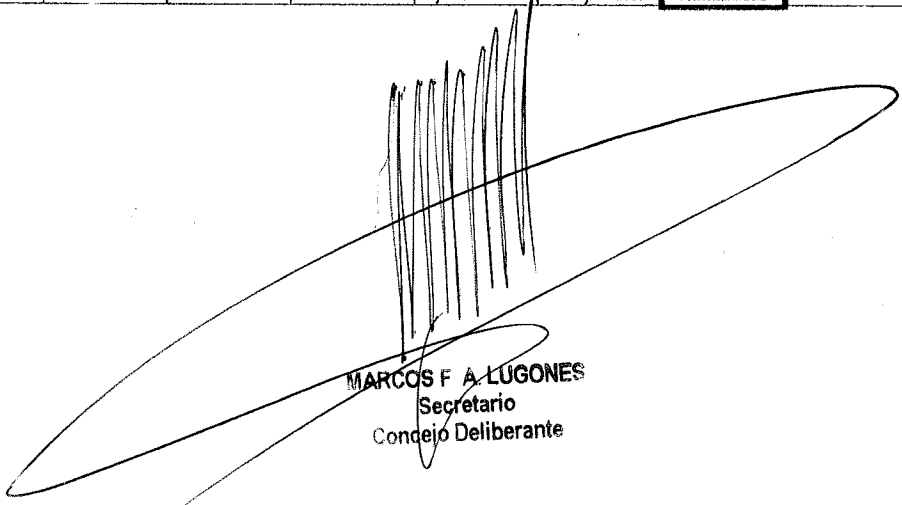
Locales hasta 40 m² 2,60 m

Locales hasta 60 m² 2,80 m

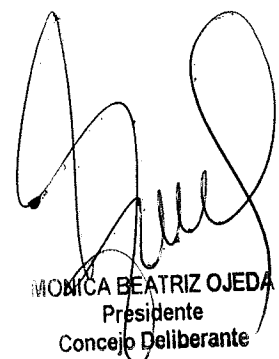
Locales hasta 80 m² 2,90

Locales de más de 60m² 3,00 m

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



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



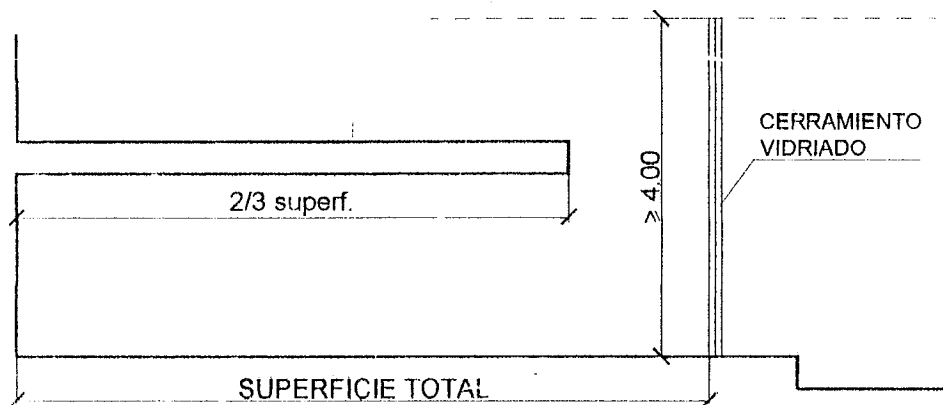
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



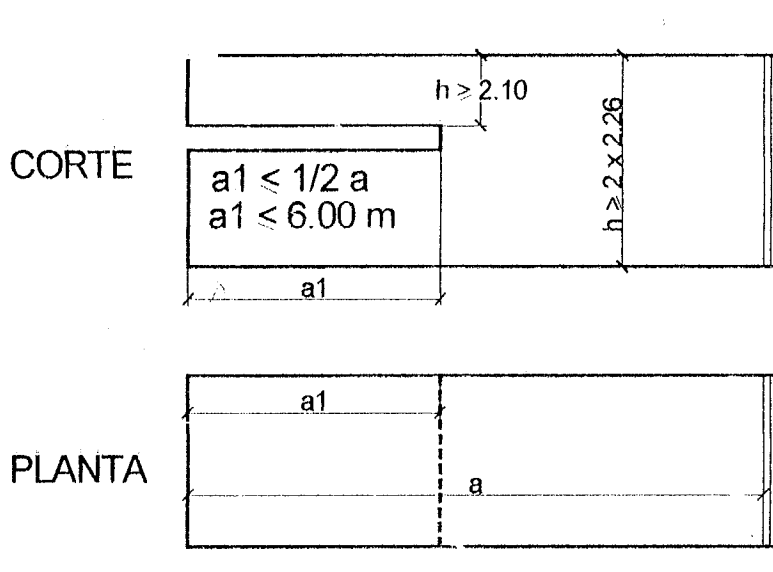
VI.6. ALTURAS ESPECIALES PARA LOCALES

VI.6.1. LOCALES EN DUPLEX Y ENTREPISOS DE LOCALES COMERCIALES

a) Para los locales de primera clase en Edificios Duplex, casa habitación y oficinas, con entrepiso que no supere los $\frac{2}{3}$ de la superficie del local de estadia, se permitirá una altura libre del ambiente inferior de 2.25 m. siempre y cuando la altura del aventanamiento sea de 4.00 m. como mínimo.



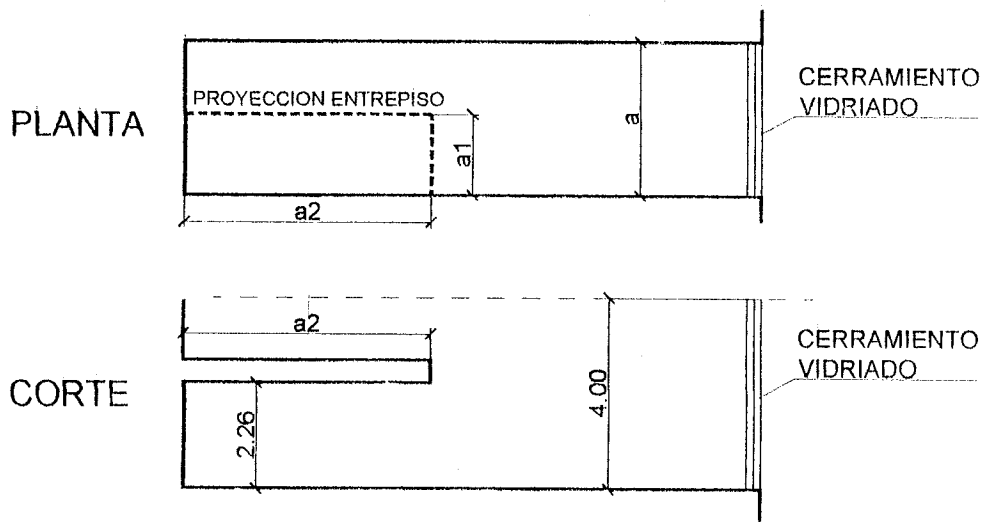
En caso que el entrepiso ocupe todo el ancho del local y hasta $\frac{1}{2}$ de la profundidad del mismo, hasta una distancia no mayor a 6.00 m. la altura mínima del ambiente superior resultante será de 2.10 m. como mínimo. La altura total resultará de 4.50 m.



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

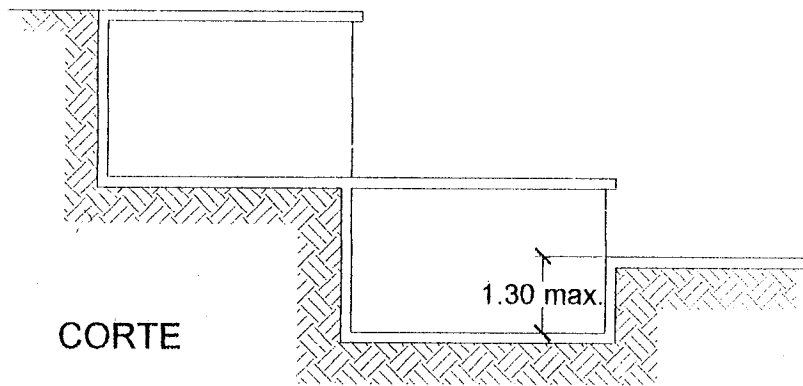
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



VI.6.2. ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES EN SEMI- SUBSUELOS

Los locales de Primera, Segunda y Tercera Clase, ubicados en semi- subsuelos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas según sus clases siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación y que el subsuelo se encuentre equiparado a P.B. Se equiparará a P.B. cuando la diferencia entre el solado exterior y el cielorraso del local es mayor a 2/3 de la altura libre interior. Para los locales de Primera Clase se exigirá que el antepecho de las ventanas estén como máximo, a una altura de 1,30 m del piso.



VI.6.3. ALTURAS DE LOCALES EN ENTRETECHOS CON PENDIENTES

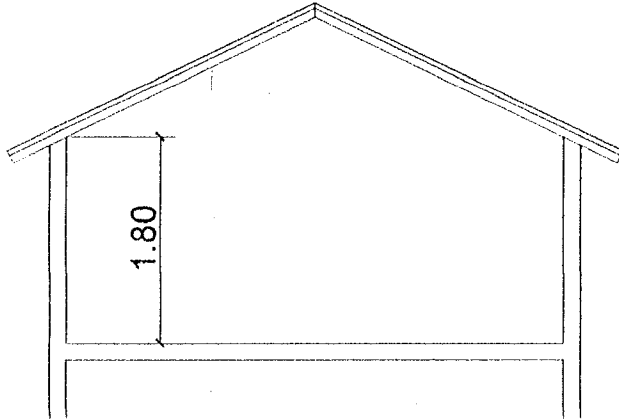
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Grel. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grel. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



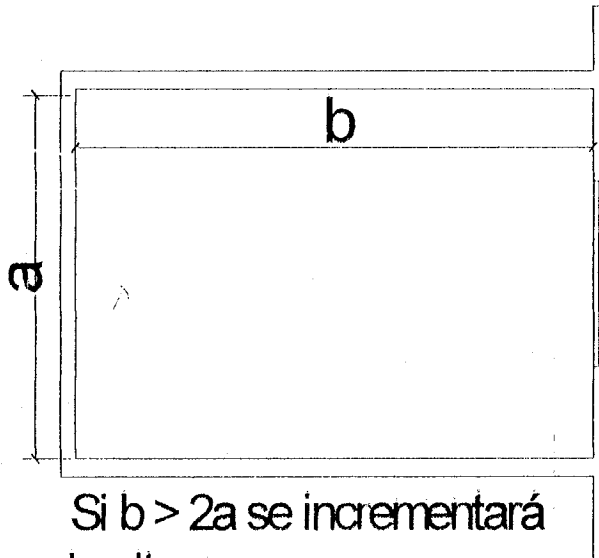
La altura mínima de locales de estas características será sin límites, pero para el cómputo de la superficie útil (cálculo de FOT) solamente se tendrá en cuenta a partir de 1,80m de altura mínima, computada al borde inferior de la tirantería.



VI.6.4. RELACIÓN ALTURA / PROFUNDIDAD

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad del local, las alturas de los Locales de Primera, Segunda Clase y Locales Comerciales, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el excedente de profundidad por 0,10.

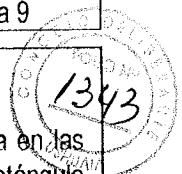
PLANTA



	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

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



VI.7. LOCALES DE FORMA IRREGULAR:

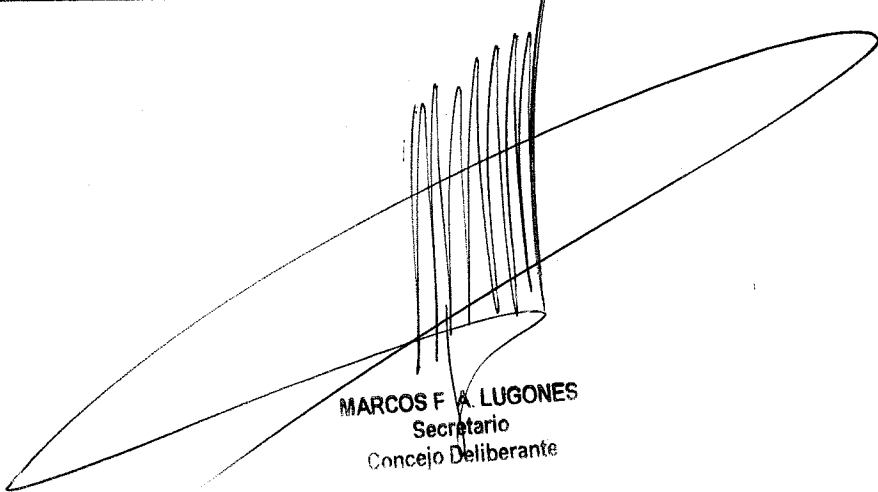
Todos aquellos Locales que sean de forma irregular deberán cumplir con la superficie mínima requerida en las tablas correspondientes, cumpliendo además con la condición de tener inscripto como espacio útil, un rectángulo de lado igual o mayor al lado menor exigido y superficie no menor al 80% de la superficie mínima exigida.

VI.8 SUPERFICIES MÍNIMAS PARA LAS UNIDADES DE VIVIENDAS:

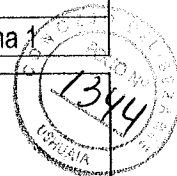
La condición de habitabilidad de una vivienda se verificará con la aplicación de la siguiente tabla:

		N° de Dormitorios					
		1	2	3	4	5	6
Viviendas Unifamiliares	Área Mínima (m ²)	28	40	60	80	100	120
Viviendas Multifamiliares	Área Mínima (m ²)	30	48	72	96	120	144

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



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.).

- ResidencialR
- CentralC
- MixtoM
- Recuperación Urbana.....RU
- Proyectos EspecialesPE
- Preservación históricaP.H
- Reserva Turística.....RT
- Parque Urbano.....PU
- Reserva Deportivo-Recreativa.....RDR
- Reserva Expansión Urbana.....REU
- Reserva de CostaRC
- Reserva NaturalRN

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

[Handwritten signature]
MARCOS E. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



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

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. 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.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ DJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

1346

- 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-Referendum 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-Referendum 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.
- 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.

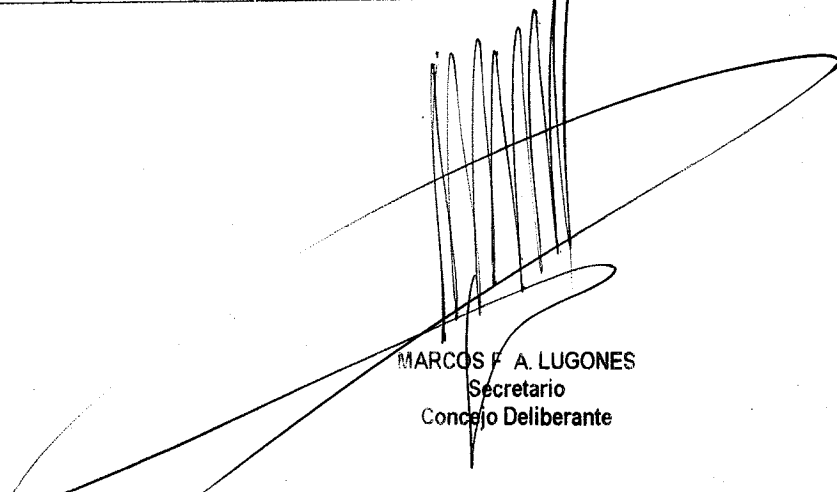
Incluye la costa marítima y la de ríos y arroyos, también dentro del área urbana (Buena Esperanza, Pipo, Grande, Olivia). Quedará sujeto a un proyecto particularizado que defina su recuperación y su uso como un área de esparcimiento y recreación.

R.C.R. (Reserva Costa de Ríos) Incluye a los arroyos. Será de 25m. a partir de la línea de la ribera, la que será definida por el ente de competencia.

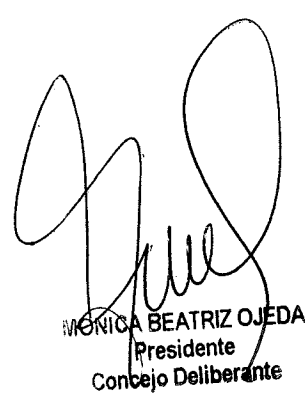
R.C.M. (Reserva Costa de Mar) Se define esta como una franja de 50m. a partir de la línea de Máxima Marea. Por sus características ambientales su uso será destinada a actividades deportivas y/o recreativas de tipo público, semipúblico o privados.
- VII.1.2.12.** RN - Distrito Reserva Natural.

Área extensa y agreste reservada con el fin de proteger y preservar la fauna y la flora, evitando su aprovechamiento utilitario que altere las bellezas naturales y su ecosistema. Su zonificación interna se realizará acorde a lo normado en el presente código.

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



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



MÓNICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

.VII.2.1. 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:	Retiros:	F.O.S. 0.70	DN: 800 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	
Superficie 300.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m.	DÚ: 400 hab/ha
	Contrafrontal min.4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 15.00m	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo		
PREMIOS		INCREMENTO F.O.T.	
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VII "Normas Grales 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.

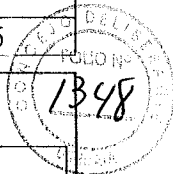
1.1.1.1. Propuestas de Proyecto

- Ensanche de calles secundarias de la trama circulatoria.
- Redimensionamiento de la infraestructura de servicio.
- Área particularizada de preservación histórica Barrio Soller.

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

MARCOS A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.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 desvirtua el caracter 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:	Retiros:	F.O.S. 0.60	DN: 600 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 1.20	DU: 300 hab/ha
Superficie 360.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 9.00m.	
	Contrafront. min.4.00 m	Plano Límite Altura	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Máx.:15mts.	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
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

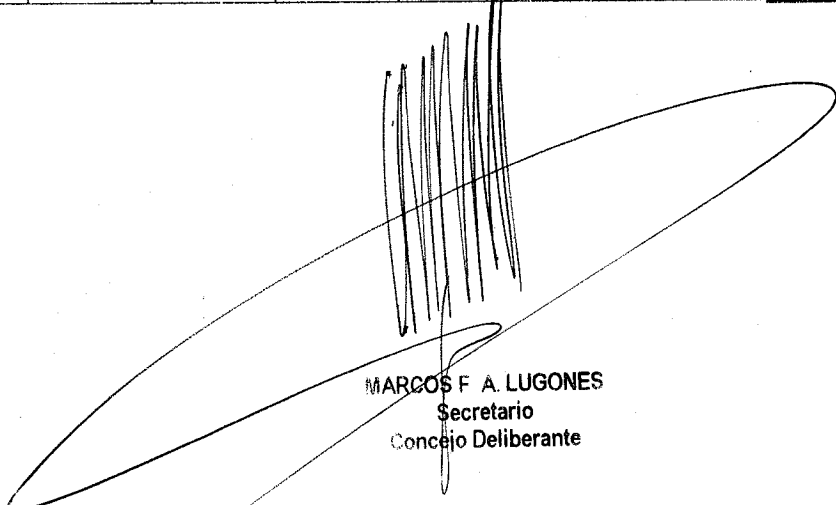
I.1.2.1. Objetivos Generales

- 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.

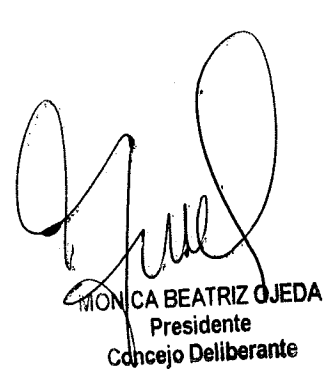
I.1.2.2. Propuestas de Proyecto

- Ensanche de calles secundarias.
- Pavimentación calles de conexión interbarrial (secundarias).
- Represtación vía pública.
- Arborización de la vía público.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos	Normas Generales de Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Generales de uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.1.3. R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA

CARACTER			
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.C.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.	
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 mt.	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo		
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Por retiro bilateral de 3 mt 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

3.1. Objetivos Generales

- Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural.
- Preservar la arborización natural y/o arborizar.
- Reforzar el carácter particular del área..

I.1.3.2. Propuestas de Proyecto

- Consolidar espacios recreativos.
- Realizar diseño de equipamiento urbano.
- Completar Infraestructura con diseño particularizado

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

MARCOS R. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

WIONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.1.4. R4: RESIDENCIAL PARQUE

CARACTER			
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	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar. COMPLEMENTARIO: industrias y talleres artesanales, comercio. Servicios personales según tabla de usos El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal	
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima: Frente 20.00 m Superficie 600.00 m ²	Retiros: Frontal 3.00 m Bilateral 3.00 m Contrafront. min. 4.00 m s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	F.O.S. 0.40 F.O.T. 0.50 Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 12.00mts	DN: 160 hab/ha DU: 80 hab/ha
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
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 obligatoria.			
Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de			0.15

I.1.4.1. Objetivos Generales

- Preservar parte del paisaje natural en cada parcela.
- Presevar áreas de bosques.
- Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.

I.1.4.2. 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 Grel. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grel. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Signature]
 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Signature]
 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Residente
 Concejo Deliberante

1352

1.1.5. CE: CENTRAL

CARACTER			
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. (1)	DN: 1000 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	DU: 500 hab/ha
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00 m.	
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Altura Máx.: 18.00 m	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
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

NOTA (1): El F.O.S de la zona será el que resulte de la aplicación del retiro contrafrontal de 4 mts. En parcelas de esquina deberá contemplar un F.O.S de 0,80.

Objetivos Generales

- 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.

1.1.5.1. **Propuestas de Proyecto**

- Areas 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.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.1.6. CE1: CENTRAL MICROCENTRO

CARACTER			
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:	Retiros:	F.O.S. (1)	DN:
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 3.75	
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.:	DU:
	Contrafront. min. 4.00 m	12.00m.	800 hab/ha
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	A.M. en Av. Maipú: 15.00 m.	
		Plano Límite Altura Máx.:	
		21.00 m.	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Por englobamiento de parcelas			0.20
Cesión a vía pública frente de la parcela para ensanche de calles			0.10
A usos residenciales no permanentes			0.05

NOTA (1): El F.O.S de la zona será el que resulte de la aplicación del retiro contrafrontal de 4 mts. En parcelas de esquina deberá contemplar un F.O.S de 0,80.

I.1.6.1. Objetivos Generales

- Revalorizar la identidad y caracter del área fundacional.
- Acentuar el caracter 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.

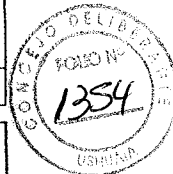
I.1.6.2. Propuestas de Proyecto

- Reforzar y caracterizar los ejes circulatorios.
- Redimensionar la infraestructura de Servicios
- Adecuar la señalización publicitaria estática con caracter e identidad a pautas de diseño regional
- Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



1.1.7. CO: CORREDOR COMERCIAL

CARACTER	
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	
Se toman los indicadores para la zona a la que se superpone a excepción del F.O.S. y los Retiros para los cuales se utilizarán los establecidos para CE.-	
PREMIOS	INCREMENTO F.O.T.
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 a la vía pública.....	0.20

1.1.7.1. Objetivos Generales

- Consolidar un área de uso mixto.
- Promover la radicación de comercios

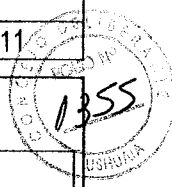
1.1.7.2. Propuestas de Proyecto

- 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	Temas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Grel. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grel. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



I.1.8. MR: MIXTO RESIDENCIAL (MR1 Y MR2)

CARACTER			
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 MR2: Localizada al Noroeste del ejido urbano, colindante al río Pipo			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Vivienda.			
COMPLEMENTARIO: Taller y/o comercio y/o industria.			
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	
Superficie 450.00 m ²	Lateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00m.	DU: 80 hab/ha
	Contrafront. min.4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 m.	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
A ocupaciones que respondan al caracter mixto de la zona con la incorporación de ambos usos, principal y complementario.....			0.20

I.1.8.1. Objetivos Generales

- 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.

I.1.8.2. Propuestas de Proyecto

- Caracterización del área.
- Mejora de las vías de circulación.

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.1.9. MI: MIXTO INDUSTRIAL

CARACTER			
Industria de mediana embergadura. 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 SEGUN TABLA	
PRINCIPAL: Taller, industria o depósito.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y/o comercio.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: hab/ha
Frente 20.00 m	Frontal 5.00 m	F.O.T. 1.00	
Superficie 600.00 m ²	Lateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.:	DU: hab/ha
	Contrafront. min. 4.00 m	18 mts	
		Plano Límite Altura Máx.:	
		21 mts	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.

I.1.9.1. **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.

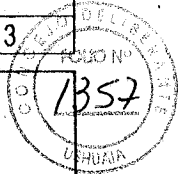
I.1.9.1. **Propuestas de Proyecto**

- 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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.1.10 P.E: PROYECTOS ESPECIALES

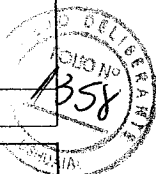
CARÁCTER			
Conforman zonas destinadas al futuro crecimiento del ejido urbano			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL:			
COMPLEMENTARIO:			
INDICADORES URBANÍSTICOS (1)			
Parcela Mínima: Frente Superficie	Retiros: Frontal Lateral Contrafront. min.	F.O.S. F.O.T. Altura Máxima : Plano Límite Altura Máx.:	DN: DU:
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.

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

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

[Handwritten Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



VIII. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO

VIII.1. USOS DEL SUELO

En todo el ejido urbano y de acuerdo a los distritos de zonificación, los usos permitidos y las restricciones que los condicionan, los factores de ocupación del uso del suelo y los requerimientos de estacionamiento, lugar de carga y descarga son los que resultan de las listas de usos consignados en Cuadros de Usos.

VIII.1.1. COMERCIOS MINORISTAS.

Los usos de comercio minorista desarrollados en locales que cuentan con planos aprobados, con anterioridad a la Ordenanza que pone en vigencia éste Código, serán permitidos en tanto no excedan la superficie máxima determinada según zonas, debiéndose ajustarse en un plazo perentorio a las condiciones impuestas.

VIII.1.2. DOS O MÁS ACTIVIDADES EN UNA MISMA UNIDAD DE USO.

En caso de desarrollarse dos o más actividades en una misma unidad de uso, que sean permitidas pero con restricciones, podrán adoptarse las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida. A su vez cada una de las actividades deberá cumplir con todas las restricciones y exigencias propias.

VIII.1.3. USOS COMPLEMENTARIOS AL RESIDENCIAL

Cuando en los distritos residenciales, en la misma parcela coexista este uso permitidos, éstos deberán contar con acceso directo desde la vía pública, respetándose las restricciones de ocupación del suelo establecidos para la zona residencial.

VIII.1.4. USOS NO CONSIGNADOS

Los usos no consignados en el cuadro de usos deberán ser expresamente autorizados, debiendo presentar una memoria detallada del uso que propone implantar, a tal efecto el D.E.M. reglamentará la inclusión ad referendum del Concejo Deliberante.

VIII.1.5. USOS APROBADOS CON ANTERIORIDAD A LA NORMA

Todo uso aprobado con anterioridad a la sanción de la presente norma, con plano aprobado y destino expreso, cuya actividad se desarrolle en zona que resulte un uso no conforme, no permitido o uso condicionado, deberá regularizar su situación gestionando un Certificado de Subsistencia.

A fin de reglamentar las situaciones de incompatibilidad conciliando aspectos sociales, legales, económicos y ambientales se presentará el Certificado de Subsistencia en base al cuál se consignará:

1. Podrá seguir desarrollando la actividad en el lugar que ocupa y en las condiciones originales según conste en certificado, debiendo mantener las restricciones.
2. No podrán ampliar o modificar el edificio a fin de ampliar la actividad no conforme.
3. Se deberán realizar las obras de acondicionamiento necesarias a fin de obtener las condiciones de higiene, salubridad, estética.
4. No podrán cambiar el uso por otro no conforme.
5. Las obras de refacción del edificio deberán ser fundadas en razones de las mejoras enumeradas y aprobadas por el área técnica, para su iniciación.

	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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Secretaría
Concejo Deliberante

Concejo Deliberante

2139 - 5/12

360

I..... Industrias insalubres y peligrosas

V-IV- Las industrias domésticas son aquellas que atienden el servicio exclusivo de aprovisionamiento de la población de la zona, y al igual que las industrias inocuas por sus características, volumen condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyección al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), ruidos y vibraciones, no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento.

III- Las industrias molestas sin llegar a configurar un peligro o daño para la salubridad, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior.

Los establecimientos industriales de grado de molestia III, instalados con anterioridad a la fecha de promulgación, en zonas cuyo uso es no conforme y sobre los que pesarán denuncias de vecinos molestados, debidamente fundamentadas, deberán introducir las mejoras que eliminen las causas de las denuncias.

II-I- Las industrias incómodas, insalubres y peligrosas pueden causar danos o incomodidades a la población en general.

VIII.1.10. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS

Los depósitos se agrupan en cinco categorías denominados "grados de molestias" según las molestias que los mismos originen de acuerdo al Cuadro de Clasificación de depósitos.

VIII.1.10.1 DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE INDUSTRIAS

Los depósitos complementarios de una industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se registrará según la zona por las normas que regulen la actividad principal, según la zona.

VIII.1.10.2. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS, TALLERES

ARTESANALES.

Los depósitos complementarios y servicios de comercio minorista, conformando una misma unidad de uso, no deberán superar el 40% de la superficie de dicha unidad, no siendo considerados como depósito a los efectos de la zonificación.

VIII.1.10.3. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO MAYORISTA

Los depósitos se ajustarán a la zona según las normas establecidas por el grado de molestia.

VIII.1.11. CLASIFICACIÓN DE TALLERES MECÁNICOS

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho libre mínimo de 2.50 m, debidamente marcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular. En el caso en que la parcela incluya vivienda y taller, deberán preverse accesos independientes. De acuerdo a las actividades desarrolladas, los talleres se clasifican en:

CLASE 3- Taller de instrumental

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, alineación y balanceo, etc.

CLASE 2- Talleres mecánicos y Gomerías

Comprende toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades.

Gomerías, reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

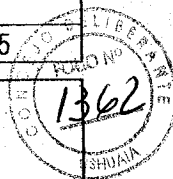
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Concejo Deliberante

2139 - 7/12

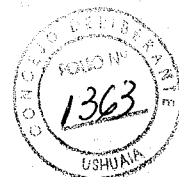


D.4.1.	Durmientes, estacas y postes	II
D.4.2.	Rollizos	II
D.4.3.	Mimbre y paja	III
D.5.	MADERAS	
D.5.1.	Leña y carbón de leña	II
D.5.2.	Tablas, tablones, tirantes, etc.	III
D.6.	ALIMENTOS Y BEBIDAS	
D.6.1.	Aceltes	III
D.6.2.	Azúcar	III
D.6.3.	Cafés, té, yerba y especias	III
D.6.4.	Carnes frescas y congeladas	II
D.6.5.	Cerveza y bebidas sin alcohol	III
D.6.6.	Comestibles en general	III
D.6.1.	Chocolate y sus productos, caramelos y preparados de azúcar	III
D.6.8.	Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	III
D.6.9.	Frutas, legumbres y cereales en conserva y secos en diversas formas	III
D.6.10.	Harina de la molinda del trigo	III
D.6.11.	Manteca, crema, leche y productos similares	III
D.6.12.	Queso	III
D.6.13.	Pastas Secas	III
D.6.14.	Productos de panificación	IV
D.6.15.	Vinos y bebidas alcohólicas	III
D.7.	TABACO	
D.7.1.	Cigarrillos	IV
D.7.2.	Cigarrillos, cigarros y tabaco picado	IV
D.8.	TEXTILES	
D.8.1.	Fibras Textiles	III
D.8.2.	Hilados, hilos y lanas	IV
D.8.3.	Tejido	IV
D.9.	CONFECIONES	
D.9.1.	Confecciones y tiendas en general	V
D.9.2.	Mantelería y ropa de cama	V
D.9.3.	Mercería, medias y artículos de punto	V
D.9.4.	Ropería y Sombrerería	V
D.10.	PAPEL Y CARTON	
D.10.1.	Envases de papel y cartón	IV
D.10.2.	Papel y cartón	IV
D.11.	ARTES GRÁFICAS	
D.11.1.	Editoriales sin imprenta	IV

	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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

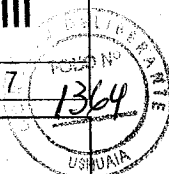


D.11.2.	Librería y papelería	IV
D.11.3.	Papeles impresos para decorar, empaquetar, etc.	IV
D.12.	PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURAS Y BARNICES	
D.12.1.	Pinturas y barnices	III
D.12.2.	Productos químicos diversos	Y
D.13.	PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR	
D.13.1.	Drogas medicinales	III
D.13.2.	Herboristería	III
D.13.3.	Perfumes y productos de higiene y tocador	III
D.14.	ARTÍCULOS DE CAUCHO	
D.14.1.	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
D.14.2.	Calzado de caucho	IV
D.14.3.	Cámaras y cubiertas	III
D.15.	CUEROS, PIELS CURTIDAS Y SUS MANUFACTURAS	
D.15.1.	Almacenes de suelas	III
D.15.2.	Marroquinería	IV
D.15.3.	Calzados de cuero	IV
D.15.4.	Cueros curtidos	III
D.15.5.	Cueros salados o crudos	Y
D.15.6.	Pielés curtidas	IV
D.15.7.	Talabartería	IV
D.16.	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	
D.16.1.	Art. de plomería, electricidad, calefacción, etc.	IV
D.16.2.	Ladrillo, cemento, cal, arena, etc.	III
D.16.3.	Piedras, mármol, etc.	III
D.16.4.	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
D.16.5.	Vidrios, cristales	III
D.17.	ARTÍCULOS DEL HOGAR	
D.17.1.	Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
D.17.2.	Alfombras	IV
D.17.3.	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, etc.	IV
D.17.4.	Artículos de bazar y menaje	IV
D.17.5.	Artículos de limpieza	III
D.17.6.	Discos, casetes, cintas de video, etc.	V
D.17.7.	Muebles en general	IV
D.18.	JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES	
D.18.1.	Joyería, relojería, platería, fantasías, etc.	IV
D.19.	METALES (EXCLUIDO MAQUINARIAS)	
D.19.1.	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos	

	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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

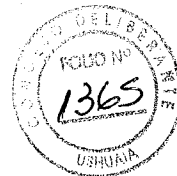


	(cobre, plomo, zinc, estaño, níquel, etc)	III
D.19.2.	Artículos de hierro y acero	IV
D.19.3.	Hierro y acero en barra, perfiles, chapas, etc.	III
D.19.4.	Metales no ferrosos en distintas formas	III
D.20.	VEHICULOS Y MAQUINARIAS (EXCLUIDO LAS ELECTRICAS)	
D.20.1.	Automotores, sus repuestos y accesorios	III
D.20.2.	Bicicletas, sus repuestos y accesorios	V
D.20.3.	Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
D.20.4.	Equipos y accesorios rurales	III
D.20.5.	Equipos y aparatos científicos y de precisión	V
D.20.6.	Equipos y maquinaria para la construcción	III
D.20.7.	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso de la industria sus repuestos y accesorios	III
D.20.8.	Maquinas y equipos para oficinas (maq.de escribir y calcular)	IV
D.21.	MAQUINARIAS Y APARATOS ELECTRICOS	
D.21.1.	Aparatos y materiales para radiofonía , repuestos y accesorios	IV
D.21.2.	Artículos y aparatos para instalaciones eléctricas	IV
D.21.3.	Motores eléctricos, sus repuestos y accesorios	III
D.22.	RAMOS GENERALES	
D.22.1.	Almacenes y proveduría marítima	III
D.22.2.	Almacenes y ramos generales	III
D.23.	VARIOS	
D.24.	Accesorios para farmacia y hospitales	IV
D.23.2	Arboles y plantas	III
D.23.3.	Armería, sin depósito de: balas, cartuchos, etc.	IV
D.23.4.	Armería con depósito de: balas, cartuchos, etc.	Y
D.23.5.	Artículos musicales	IV
D.23.6.	Artículos de deportes	IV
D.23.7.	Utiles de comercios, profesionales, industria	IV
D.23.8.	Consignátorios en general	III
D.23.9.	Cuchillería	V
D.23.10.	Desechos de hierro, acero y otros materiales	II
D.23.11.	Desechos en general (excluidos los metales)	I
D.23.12.	Diarios y revistas	III
D.23.13.	Envases en general	III
D.23.14.	Ferretería en general	IV

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MÓNICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



I.1. REFERENCIAS GENERALES DEL CUADRO DE USOS SEGÚN DISTRITOS

No permitido en la zona.

○ Permitido **sin restricciones**

◆ Permitido superficie máxima destinada a la actividad **50% del F.O.T.** de la zona.

◇ Permitido superficie máxima destinada a la actividad **50% del F.O.S.** de la zona.

⊕ No está prevista la localización en ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-constructiva, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referendum del Concejo Deliberante.

I.1.1. LIMITACIÓN NÚMERO DE OPERARIOS



Máximo número de operarios 25



Máximo número de operarios 5. Industria de carácter familiar.

I.1.1. REFERENCIAS PARA ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

Modulo mínimo carga y descarga 30 m2.

① Superficie mínima un (1) módulo

② Superficie mínima dos (2) módulos

③ Superficie mínima (1) módulo por cada camión que opera simultáneamente, considerándose en relación a la superficie cubierta total destinada al uso

hasta		300m2	1 módulo	30m2
de 301/m2	a	600m2	2 módulos	60m2
de 601/m2	a	1000m2	3 módulos	90m2
de 1001/m2	a	1500m2	4 módulos	120m2

un (1) módulo cada 500 m2 más o fracción

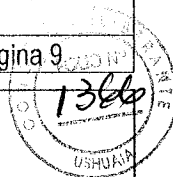
④ Superficie 20% de la destinada al uso (2) dos módulos 60m2.

⑤ Más de 300m2 de superficie destinada al uso (1) un módulo 30 m2
de 301 m2 a 1.000m2 (2) dos módulos 60m2
de 1001 en más y cada 500m2 o fracción (1) un módulo..

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MÓNICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

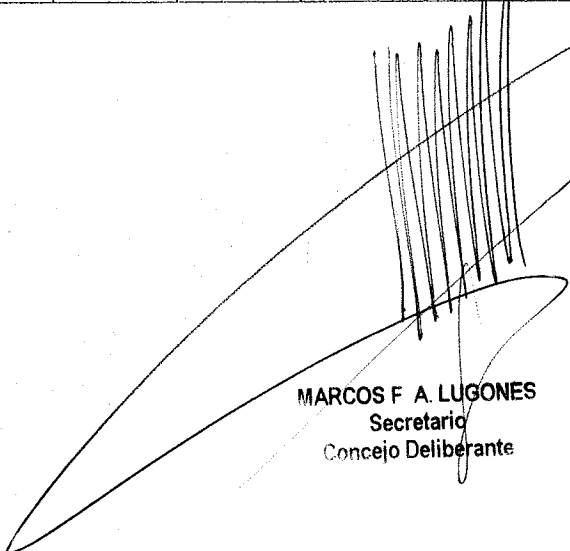


I.1.2.REFERENCIAS PARA ESTACIONAMIENTO O GUARDA VEHICULAR

- ① (1) Un módulo cubierto o al aire libre.
15 m2 y ancho mínimo de 3mt para módulo con su perímetro cerrado.
12,5 m2 y ancho 2,5 mt para módulo de perímetro abierto
- ② (1) Un módulo cada 150m2 de la superficie cubierta
- ③ Más de 151m2 construidos hasta 500m2 15 módulos
Más de 501m2 construidos hasta 1000m2 igual superficie a la construida destinada al uso.
Más de 1.001m2 el doble de la superficie construida.
- ④ Salón de 300m2 o más el 20% de la superficie total construida.
- ⑤ 1) Un módulo por cada

Aula	Unidad habitacional
Taller	Consultorio
Laboratorio	Profesional
- ⑥ 1)Un módulo cada 3 habitaciones
Más de 300m2 de superficie se sumará un módulo cada 56m2.
Los hoteles que cuenten con otros usos, se adicionará la superficie de estacionamiento correspondiente a cada uno.
- ⑦ (1) Un módulo por cada profesional más un módulo cada (6) camas.
- ⑧ (1) Un módulo cada cinco operarios
- ⑨ (1) Un módulo por cada vehículo registrado
- ⑩ (1) Superficie de estacionamiento igual a superficie destinada a reparaciones más (2) módulos .
Mínimo (3) módulos

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA											VIII			
2139 - 1/10											1367			
NORMAS GENERALES USO DEL SUELO											Página 10			
TABLA DE USOS				AREA URBANA							RESTR.			
RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estaciona miento	Observa c.
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1						

I ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD														
I-1. ADMINISTRACIÓN														
1-1. Estafeta postal.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1-2. Oficinas públicas con o sin acceso de público.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I-2. SEGURIDAD														
2-1. Cuartel de bomberos.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2-2. Comisaría - Subcomisaría	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2-3. Penitenciaria - Reformatorio	⊕													

USOS COMERCIALES														
I COMERCIO MAYORISTA														
I-1. Sin depósito (exposición y ventas)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
I-2. Con depósito	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

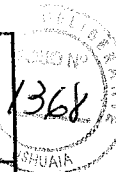
II COMERCIO MINORISTA														
III ALIMENTOS Y BEBIDAS														
1-1. Almacén-Dispensa-Autoservicio- Bebidas-Vinería, whiskería, licores, cervezas y bebidas sin alcohol. Carnes y chacinados - Carnicería (frescos y congelados) Comidas elaboradas. Pastas frescas, Rotisería. Chocolates, golosinas, caramelos, confituras. Fiambrería Embutidos, fiambres y otros prep. a base de carnes. Frutas, legumbres, hortalizas y cereales. (frescos) Frutas, hortalizas, legumbres y cereales secos, en conservas diversas. Lacteos, dulces, mermeladas. Galletitas, bizcochos, panificados (exp. al público) Heladería Pan, factura, masas, pastelería (solo expendio) Pescados y mariscos. Frescos y congelados.	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1-2. Pan, factura, masas, pastelería. (elab. y ventas). Panadería.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1-3 Supermercado e hipermercado.	⊕ (1) Se requerirá del solicitante, la presentación de un estudio de Impacto urbanístico, que contemple como mínimo la resolución de aspectos tales como: circulación vehicular, accesos, carga, descarga y estacionamiento.													

introducción:	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gr. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gr. Uso del Suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
---------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA											VIII							
2139 - 2/10																		
NORMAS GENERALES USO DEL SUELO											Página 11							
TABLA DE USOS		AREA URBANA										RESTR.						
		RESIDENCIAL						CENTR		MIXTO			A R C	T H	D. R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR1	MR2	MI							



III. COMERCIO MINORISTA																		
III-1. ARTÍCULOS PARA EL HOGAR, COMERCIO Y OFICINA																		
1-1. Acolchados, cortinas, tapicería en general, alfombras papeles pintados e impresos para decorar, Colchones y afines. Muebles y accesorios de madera, mimbre, hierro y metálicos	○	○	◆	○		◆		○	○	○								①
1-2. Artículos de bazar y menaje. Máquinas de coser, lejer, electrodomésticos, Artículos de limpieza. Art. De lona, toldos y accesorios Ferretería, herrajes, cerrajería, grifería, mat. Eléctricos Artefactos eléctricos y de iluminación Maquinarias y equipos para oficina. Máquinas de escribir, de contabilidad, computación. Discos, grabaciones. Cassettes. Videos. Películas.	○	○	○	○		○		○	○	○								
1-3. Cristalería, platería Cuadros, marcos y espejos enmarcados Decoración, antigüedades, objetos de arte	○	○	○	○	◇	○	◇	○	○	○								
En los casos que se combinen rubros deberá adoptarse el que más restricciones tiene por sus grado de molestia y caarakterísticas de uso.																		
III-2. JOYERÍA, RELOJERÍA Y AFINES																		
2-1. Joyas y alhajas con piedras preciosas y/o semipreciosas Fantasía, bijouterie y novedades	○	○	○	○	◇	○	◇	○	○	○								
III-3. CONFECCIONES Y TEXTILES																		
3-1. Confecciones en general Artículos y prendas para bebes y niños. Tejidos. Medias y artículos de punto. Lencería. Mercería. Sedería Géneros, hilados, botones, lanas. Artículos de blanco. Ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas Sastrería y accesorios. Ropa de trabajo, uniformes y accesorios	○	○	○	○	◇	◆	◇	○	○	○								
III-4. CUEROS PIELS Y AFINES																		
4-1. Almacén de suelas Prendas de vestir de cuero Calzado de cuero y acces Zapatería. Marroquinería Monturas y ameses. Talabarterías	○	○	○	○	◇	◆	◇	○	○	○								
III-5. EQUIPO PROFESIONAL, FOTOGRAFICO Y CIENTIFICO																		
5-1. Ortopedia. Optica y fotografía Equipos de computación Fotocopiadoras. Instrumentos musicales y accesorios. Instrumental quirúrgico, clínico y odontológico Instrum. De precisión, medición, científ. Y de laboratorio.	○	○	◆	○		○		○	○	○								

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA											VIII												
2139 - 3/10											Página 12 B68												
NORMAS GENERALES USO DEL SUELO											RESTR												
TABLA DE USOS											AREA URBANA												
											RESIDENCIAL		CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI												



III-6: ARTES GRÁFICAS																					
6-1. Bolsas y env. Impresos de nylon, plástico y cartón. Cottlón, filatelia, papelería, librería. Diarios, revistas, libros. Papeles impresos.		○	○	◆	○		○		○	○	○		○								
III-7: FARMACEUTICOS, HIGIENE Y TOCADOR																					
7-1. Droguería, especialidades medicinales. Farmacia, herboristería. Perfumería, cosmética.		○	○	◆	○		◆		○	○	○		○								
III-8: PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS																					
8-1. Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Cámaras, cubiertas y productos de caucho. Pinturería. Sustancias químicas para uso medicinal y/o industrial.		○	○	◆	○		◇		○	○	○		○							①	
III-9: MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN																					
9-1. Carpintería de obra, maderas (Exposición y ventas) Materiales de construc (clase 1) Exposición y ventas Revestimientos, piedra, mármol, etc. (expn. y ventas)		○	○	◆	○		◇		○	○	○		○							③	②
9-2. Carp. de obra, maderas (exp., ventas con depósito) Mat. de constr. (clase 2) Sin mat. a granel con depósito			○		○		◇				○		○							③	②
9-3. Materiales de construcción sin restricciones (clase 3)										◆		○								③	②
III-10: RAMOS GENERALES																					
10-1. Almacenes y proveedurías navales. Almacenes de ramos generales. Autoservicio mayorista Autoservicio de productos no alimenticios.																					⊕
III-11: DEPORTES																					
11-1. Armería, cartuchos, balas, cuchillería (sin depósito)		◇	◇		◇		◇		○	○	◇		○								
11-2. Armería (con depósito)													○								
11-3. Accesorios para práctica de deportes y atletismo. Accesorios para pesca deportiva y comercial. Equipamiento deportivo y accesorios de mantenimiento. Bucletería.		○	○	◆	○		○		○	○	○		○								
III-12: JARDINERÍA																					
12-1. Florería y semillería, plantas de interior. Exp. y vent. Vivero, plantas, árboles		○	○	○	○		◆		○		○	○	○		○					①	①

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Trazos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. y Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grl. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Handwritten Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

2139 - 4/10

Concejo Deliberante

MÓNICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

NORMAS GENERALES USO DEL SUELO												Página 14						
TABLA DE USOS		AREA URBANA										RESTR						
		RESIDENCIAL						CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI							

IV. CULTURALES																		
4-1. Biblioteca. Hemeroteca, Museo. Galería de arte. Salón de Exposiciones	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

5-1. Institutos, academias, educación formal, preescolar, primaria, secundaria, terciaria y universitaria.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

VI. RESIDENCIA																			
6-1. Casa de pensión. Convento. Hogar infantil. Residencia geriátrica. Vivienda colectiva. Vivienda Individual	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑥

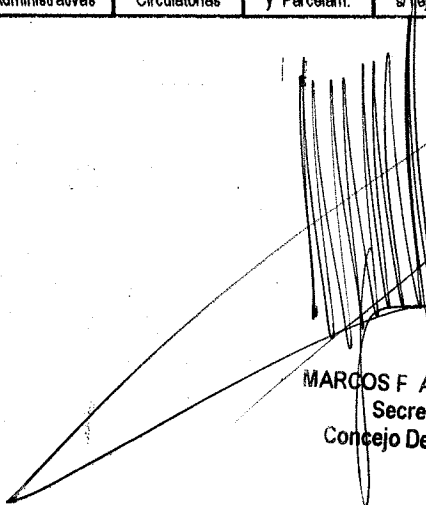
VII. SANIDAD																			
7-1. Consultorios externos. Centro o servicio médico u odontológico. Consultorio médico, odontológico o veterinario. Dispensario, 1° auxilios.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤
7-2. Clínicas, sanatorios, institutos privados. Clínicas veterinarias con internación.	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7-3. Hospital. sanatorios, para enfer. mentales crónicos	⊕																		


VIII. SERVICIOS PERSONALES DIRECTOS

VIII.1. AGENCIAS COMERCIALES Y DE ALQUILER																			
1.1 Empleo. Turismo Juegos de azar (prode, lotería, etc.) Inmobiliaria Películas y video cassette. Vehículos automotores Bicicletas, patines, art. de deportes Información, noticias, Seguros y Publicidad. Casas de cambio.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1-2. Taxímetros, remises. (con vehículos en espera en la vía pública).	○	○	○	○	○	○	○	○	□	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1-3. Transporte cargas livianas (con vehículos en espera en la vía pública)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1-4. Transporte cargas pesadas y semipesadas. (Con guarda de vehículos)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑨
<input type="checkbox"/> Permitido únicamente en la Av. San Martín en toda su extensión.																			

VIII.2. ALIMENTACIÓN																			
2-1. Bar, cafetería, cervecería. Restaurante, cantina Pizzeria, grill.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2-2. Casa de té, lechería, lácteos, heladería.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

2139 - 6/10

~~Secretario
Concejo Deliberante~~

Presidente
Concejo Deliberante

NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

TABLA DE USOS

AREA URBANA

RESTR.

RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1						

XII VENTA Y SERVICIOS DEL AUTOMOTOR

XII.1 VEHICULOS Y MAQUINARIAS

1 VENTA Y SERVICIOS

1-1. Automotores. Exposición y ventas. Accesorios y repuestos. Carrocerías, casas rodantes, remolques. Accesorios y repuestos. Exposición y ventas. Motos, motocicletas ciclomotores Bicicletas, triciclos, rodados a tracción. Exp. y ventas.	○	○	◆	○	○	○	○	□	○	○				
1-2. Automotores. Accesorios y repuestos Exposición y ventas. Con taller complementario. Carrocerías, casas rodantes, remolques. Exposición y ventas con taller complementario. Motos, motocicletas, ciclomotores. Exp. y ventas con taller complementario.	○	○		○	○				○	○			Ⓣ	
1-3. Camiones, remolques y semi-remolques. Exposición y ventas. Con o sin taller complementario. Equipos y accesorios para el transporte naval. Maquinarias rurales. motores y equipos Industriales. Exposición y ventas.									○	○			Ⓣ	

No se podrá localizar en la Av. San Martín en toda su extensión

XII.2 TALLERES MECANICOS

2- REPARACIÓN DE AUTOMÓVILES

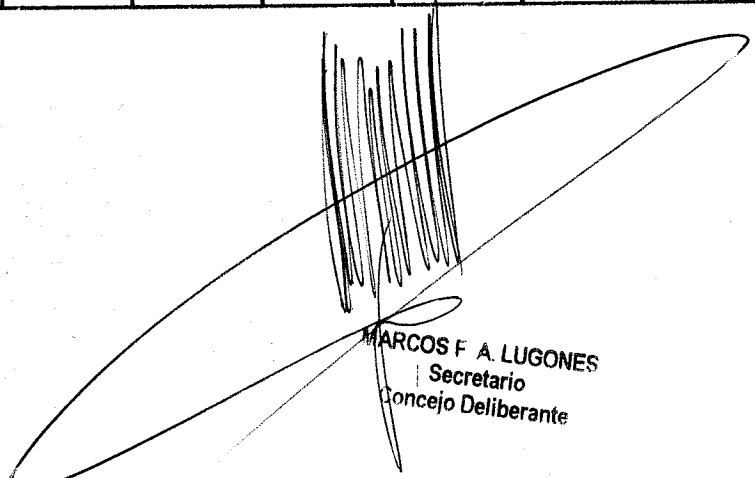
2-1. Clase 1 - Taller Chapa y pintura.	○	○	◇	○	○				○	○				Ⓣ
2-2. Clase 2 - Taller Mecánico y Gomería.	○	○	◆	○	○		◆		○	○				Ⓣ
2-3 Clase 3 - Taller instrumental y lavadero de automóviles.	○	□	○	□	□		□		○	○				Ⓣ

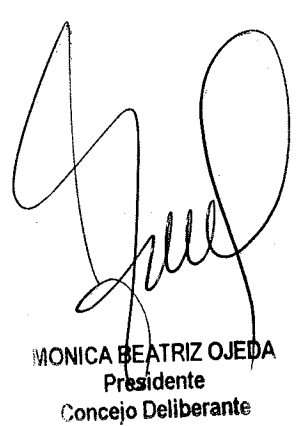
Permitido con una exigencia de cinco (5) módulos de estacionamiento dentro de la parcela.

2-2. REPARACIÓN CAMIONES, REMOLQUES Y SEMI-REMOLQUES

Taller Clase 3, 2 y 1.									○	○				Ⓣ
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--	---

	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 Grl. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

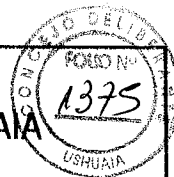


TABLA DE USOS	AREA URBANA													RESTR.				
	RESIDENCIAL							CENTR		MIXTO			A R C	T H	D. R	Carga y descarga	Estacioneamiento	Observac
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

INDUSTRIA MANUFACTURERA

I- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS																	
I-1 MATANZA DE GANADO, PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE SUS DERIVADOS																	
⊕																	
I-2 - FABRICAS DE PRODUCTOS LÁCTEOS																	
2-1- Manteca, queso, leche en polvo y demas prod. de fecher. Usinas pasteurizadoras de leche.	●	●		●		●				●	●	●				③	⑧
2-2. Elaboración de dulce de leche. Elaboración de postre a base de lácteos. Elaboración de helados.	○	○	○	○	●	○	●	●	●	○	○	○				③	⑧
I-3- ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES																	
3-1. Elaboración industrial de dulces, mermeladas y jaleas.										○	○					③	⑧
3-2. Frac. y env. de frutas y verduras deshidratadas Elaboración artesanal de dulces, mermeladas y jaleas.	◆	○	◆	○	◆	○			○	○	○					③	⑧
3-3. Elab. y env. de frutas, leg. y hortalizas secas, conservas, pulpas y jugos	◆	○	◆	○	◆	○			○	○	○					③	⑧
I-4- ELABORACIÓN DE PESCADOS, MARISCOS, CRUSTÁCEOS Y PRODUCTOS MARINOS																	
4-1. Elaboración de pescados, crustáceos y productos marinos. Conservas y envasados												○				③	⑧
4-2. Elab. de comidas env. y/o congel. en base a prod. Marinos	◆	○	◆	○	◆	○						○				③	⑧
I-5- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales																	
⊕																	
I-6. Fabricación de productos de panadería																	
6-1. Elaboración de masas, pasteles, sandwiches Panadería (excl galletitas). Pastas alimenticias frescas.	◆	○	◆	○	◆	○				○	○	○					
6-2. Elaboración de pastas alimenticias secas.												○				③	⑧
6-3. Elaboración de galletitas y bizcochos.												○				③	⑧
⊕																	
1.7. Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería																	
7.1. Elaboración de cacao, chocolates y sus derivados Frac. Y envasado de caramelos y confituras.	◆	○	◆	○	◆	○				○	○	○					

introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Grai s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gr. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

TABLA DE USOS	AREA URBANA												A R C	T H	D. R	Carga y descarga	Estaciona miento	Observac
	RESIDENCIAL						CENTR		MIXTO									
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

I-8- ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS

8-1. Elaboración de hielo excluido hielo seco.	◆	○	◆	○		◆				○	○	○					
8-2. Elaboración de salsas, condimentos y aderezos. Productos dietéticos. Alim. Concentrados, preparados y/o congelados. Preparación de comidas.	◆	○	◆	○		◆		○		○	○	○					

I-9- ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES.

9-1. Elaboración de alimentos para animales y aves										○	○					③	⑧
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--	--	---	---

I-10- INDUSTRIA DE BEBIDAS.

10-1- DESTILACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS.

1-1. Licores y demás bebidas alcohólicas.	◆	○	◆	○		◆		○		○	○					③	⑧
1-2. Fraccion. Y env. De beb. Espirituosas, licores. De vinos y sidras (embotelladoras).										○	○					③	⑧

10-2- INDUSTRIA VITIVINÍCOLA, BEBIDAS MALTEADAS Y MALTA

10-3- INDUSTRIA DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS Y AGUAS GASEOSAS

3-1. Bebidas sin alcohol y refrescos (gasif. o no gasif.) . Beb. Sin alcohol (gasif. O no) planta										○	○					③	⑧
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--	--	---	---

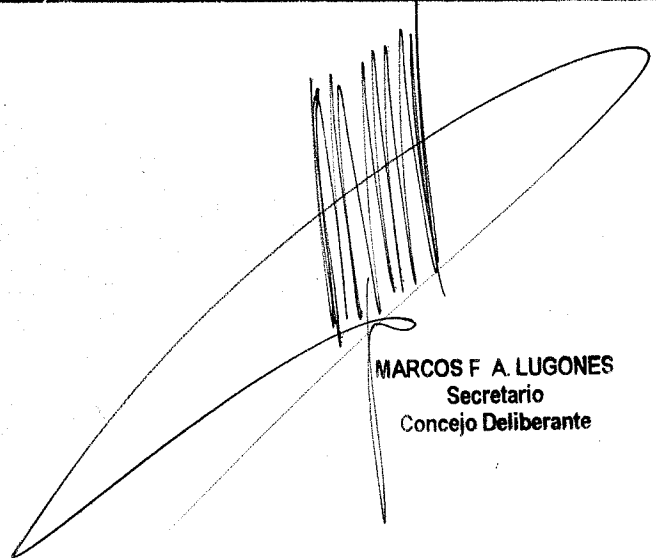
II - TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO

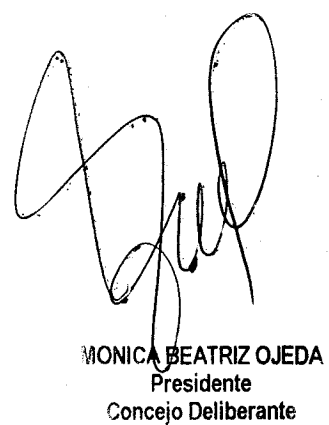
II-1- FABRICACIÓN DE TEXTILES

1-1- HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES

1-1. Preparación de fibras de algodón y/ o cerdas. text. vegetales (excep. algodón). Hilados de fibras text. Tejidos, trenzados, cordones y cintas. Tintoreria indust. (Blanq, leñido y apresto de textiles). Puntillas, encajes, broderie y articulos similares. Tejidos de seda natural, artificial y fibra sintética. Tejidos de lana, algodón y fibras, excep. tej. de punto Fabricación de estopa. Estampado de telas.																	○	③	⑧
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

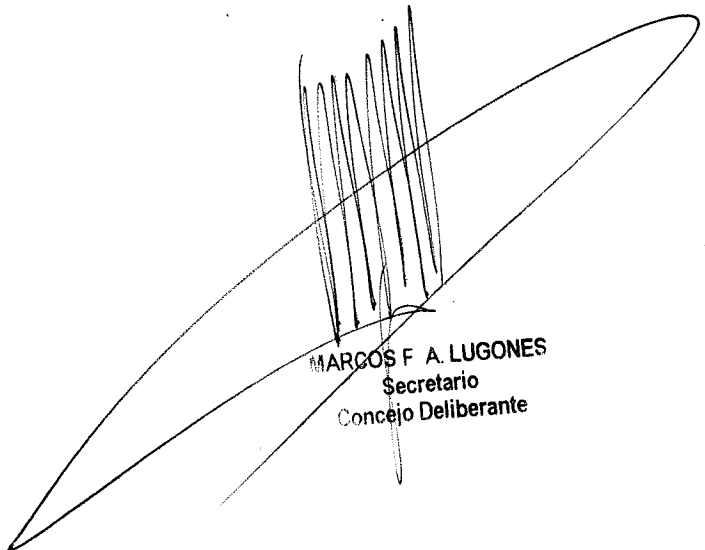
2139 - 1/9 VIII	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA																
página 20	NORMAS GENERALES USO DEL SUELO																
TABLA DE USOS	AREA URBANA											RESTR.					
	RESIDENCIAL						CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observac
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI					

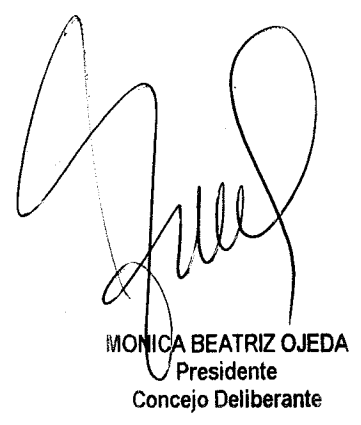
1- 2- ARTÍCULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES Y PRENDAS DE VESTIR																		
2-1. Confección de ropa de cama y mantelería. Tapicería, cortinados, acolch., almohadones y afines. Confección y reparac. de bolsas. . Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona. Frazadas, mantas, cobertores y otros textiles no clasificados Talleres de bordado, vainillado, plegado y afines.. Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar. Estampados de telas, banderines banderas y estandartes. Confección de prendas de vestir.	○	○	◆	○	◇	○		○		○	○	○					③	⑧

-3- FABRICA DE TEJIDOS DE PUNTO																		
3-1. Fabricación de medias. Acabado de tejidos de punto Fabricación de tejidos y art. de punto de lana, algodón .Seda.	○	○	◆	○	◇	○		○		○	○	○					③	⑧

II-2- INDUSTRIAS DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO, PIELS Y SUCEDÁNEOS EXCEPTO CALZADO																		
2-1- CURTIDURÍAS Y TALLERES DE ACABADO.																		
⊕																		
2-2-INDUSTRIA DE PREPARACIÓN Y TEÑIDO DE PIELS.																		
2-1. Preparación y teñido de pieles. Confección de artículos de piel. (excep. Prendas de vestir).	⊕																	
2-3- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CUERO, CALZADOS Y PRENDAS DE VESTIR																		
3-1. Fabric. de bolsas, valijas, arneses y sillas de montar. Fabricación de carteras. Fabricación de calzado de cuero o tela.	○	○	◆	○	◇	○		○		○	○	○					③	⑧

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

TABLA DE USOS

AREA URBANA

RESTR.

	RESIDENCIAL							CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observac
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

III- INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA INCLUIDOS MUEBLES

III- 1- INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA.

1-1. ASERRADERO TALLERES DE CEPILLADO Y OTROS TALLERES PARA TRABAJAR LA MADERA.

1-1. Aserraderos y talleres para preparar la madera y/o Fab. de prod. de tableros de partículas. Fabric.de viviendas principalmente de madera																		3	8
1-2. (A) Carpint. de obra de madera (puertas,ventanas,etc.) Fabricación de envases de madera. Fabr. de ataúdes, urnas y elementos funerarios. Prod. de madera obtenidos por operaciones manuales. Modelos de madera para la fundición de metales. Varillas para marcos para cuadros y espejos. Fabricación de muebles de madera. Instalaciones de madera para ind., comercio y oficinas. Parquet para pisos.	○	○	◇	○				○		○		○						3	8

(A) . En zonas residenciales la carpintería debe acondicionarse a fin de evitar ruidos y todo tipo de molestias al entorno inmediato. La construcción debe separarse de los ejes divisorios de la parcela y en los casos de englobamiento de parcelas la superficie máxima ocupada en todo concepto no puede superar los 150m2. La carga y descarga de materiales debe resolverse dentro de la parcela.

IV- FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES

IV-1- FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PAPEL Y DE CARTÓN

1-1 Fabricación de sobres bolsas de papel y afines, de envases de papel y cartón.	○	○	○	○				○	○	○		○						3	8
---	---	---	---	---	--	--	--	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	---	---

IV-2- IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS

2-1. Impresión de diarios, periódicos y revistas . Taller de Cuadernos y bloques de notas, libros en blanco y Electrotipia y otros servicios de la imprenta. imprenta y encuadernación .fotocomposición. litografía.	○	○	○	○				○	○	○		○							
--	---	---	---	---	--	--	--	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

V- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO, DEL CARBÓN Y DEL CAUCHO, Y PLÁSTICOS

V-1- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES

1-4- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES BÁSICAS EXCEPTO ABONOS

⊕

1-2- FABRICACIÓN DE RESINAS SINTÉTICAS, MATERIAS PLÁSTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES EXCLUIDO EL VIDRIO

⊕

1-3 FABRICACIÓN DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS

⊕

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

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

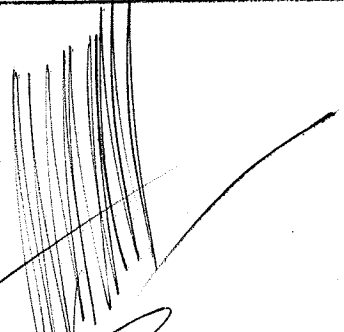
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante




2139 - 3/9 VIII	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA																	
página 22	NORMAS GENERALES USO DEL SUELO																	
TABLA DE USOS	AREA URBANA											RESTR.						
	RESIDENCIAL						CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observac	
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

1-4- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICAMENTOS																	
⊕																	
1-5- FABRICACIÓN DE JABONES Y PREPARADOS DE LIMPIEZA, PERFUMES, COSMÉTICOS Y OTROS DE TOCADOR																	
⊕																	
5-1- Fabricación de jabones, excepto de tocador																	
5-2- Frac. Y env. De produc. De tocador, limpieza e higiene																	
								◆		○		○				③	⑧
1-6-- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS NO CLASIFICADOS																	
⊕																	
V-2- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN																	
⊕																	
2-1. Fabricación de productos de plástico premoldeado, extrusión. Plástico microporoso para aislamiento paneles y elem premoldeados. Art. moldeados y laminados de mat. plástico bruto. art. Confeccionados con textiles y plásticos																	
2-2. Fabr. de velas con componentes ya elaborados																	
	○	○	○	○	○	○	○	◆	○	○	○	○	○				
2-3. Fab. de bolsas plásticas para todo uso Taller de corte y armado de artículos de plástico																	
	○	○	○	○		○		○	○	○		○				③	⑧
VI- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS																	
VI-1- FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO																	
1-2. Taller de corte de vidrios incluye armado de marcos .																	
	○	○	◆	○		○		○	○	○		○				③	⑧
VI-2- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS																	
2-1-Fab. de art. de cemento y fibrocemento, caños, tanques. Fabricación de bloques, baldosas, caños de cemento. Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos. Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos Mezclas para revocos Triturado y molido de minerales no metálicos. Piedras naturales y artificiales para revestimientos. Molduras y demás artículos de yeso. Hormigón preparado, hidrófugo																	
										○	○					③	⑧

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


MARCOS F. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

IX. CONDICIONES AMBIENTALES

IX.1. GENERALIDADES

El presente Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia establece normas referente a la organización espacial de lo construido y su relación con el medio ambiente. Su finalidad es dispensar a la población condiciones ambientales propicias en directa relación con la situación geográfica-climática y geomorfológicas, propendiendo a permitir el goce de un ambiente sano para todos los habitantes de la ciudad, en cumplimiento de los preceptos del artículo 25° de la Constitución Provincial.

A estos efectos resulta de vital importancia contar con una CARTA DINÁMICA AMBIENTAL de la ciudad, elemento de diagnostico que constituya un inventario gráfico detallado de actualización permanente, sobre los datos del medio (elementos del paisaje, geomorfología, climatología, flora y fauna, asentamiento humanos, actividades, etc.), de las alteraciones naturales y antrópicas que sobre el mismo se produzcan, tanto modificaciones del suelo, de sus componentes bióticos, identificación de fuentes y formas de contaminación, y de aquellas medidas tendientes a conservarlo y/o restaurarlo (defensa y mejoramiento de espacios verdes, tratamientos de efluentes, protección de vertientes, etc.)

La planificación, constitución y manejo de microambientes naturales poco modificados para su protección y/o restauración constituye una herramienta cuya aplicación resulta un emergente de la referida carta ambiental, que, como todo proceso dinámico, se modifica constantemente. Por lo tanto, no puede incorporarse en forma rígida en un Código Urbano, sino que sobre una idea directriz establecida en el Código, se incorpora en forma gradual a los planes de ordenamiento urbano por la vía reglamentaria.

En virtud de las características del medio, en el ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, se individualizan dos áreas fuertemente definidas una urbanizada y otra natural poco modificada.

Esta última configura un buffer o amortiguador entre la trama urbana y el limite del ejido, que provoca dos tipos de efectos de direcciones contrarias: el de proteger al ambiente rural de las actividades típicamente urbanas, y en sentido opuesto brindar al ambiente de la ciudad un entorno paisajístico y condiciones propicias para la convivencia del hombre con la naturaleza, que eleven su calidad de vida.

A los fines de establecer criterios para el manejo de los ambientes naturales a proteger y/o restaurar, y de la determinación de condiciones y restricciones de uso en cada caso, se adopta la siguiente clasificación:

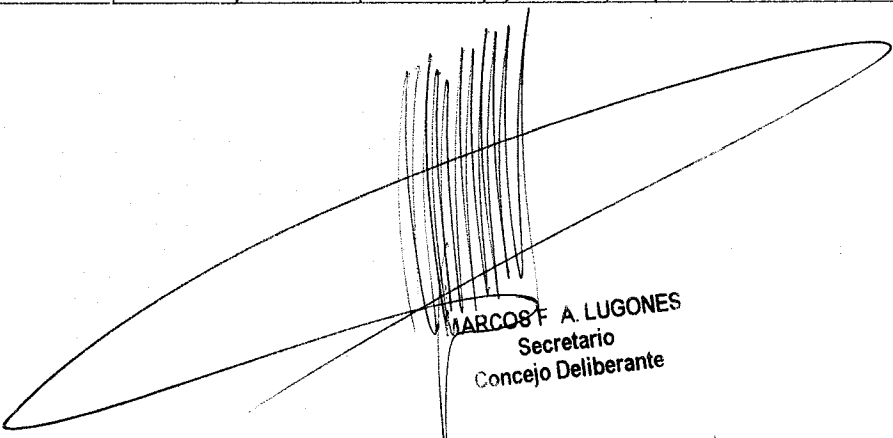
- 1- ZONA RESTRINGIDA
- 2- ZONA DE USO CONTROLADO

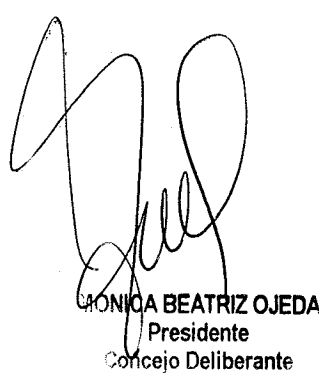
IX.2. DEFINICIÓN

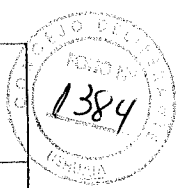
El grado de intervención antrópica permitido para la gestión y administración de las áreas, que en base a esta clasificación, determine el Departamento Ejecutivo por reglamentación tendrá como marco de referencia las disposiciones que a continuación se detallan:

IX.2.1. ZONA RESTRINGIDA. Se entenderán por Zonas Restringidas a aquellas que, habiendo sufrido una escasa alteración ambiental, posean alto valor escénico, o en las que se indiquen procesos ecológicos de extrema fragilidad. Asimismo, podrán encuadrarse dentro de esta categoría, zonas que hayan sufrido un grado importante de deterioro o degradación ambiental para las que se desarrollen planes de recuperación. En estas zonas solo podrán autorizarse actividades deportivas recreativas y/o turísticas

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante



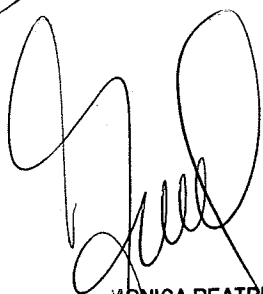
que ocasionen un mínimo impacto sobre el medio, limitándose la instalación de infraestructura pública y/o privada al mínimo necesario para la utilización de los fines previstos, su mantenimiento y efectiva custodia.

IX.2.2. ZONA DE USO CONTROLADO. Se tendrán por Zonas de Uso Controlado a aquellas lindantes con las zonas restringidas, que actúen como franjas de protección y como soporte de actividades que fundan su existencia en la presencia de las primeras, pero que requieren infraestructura de apoyo cuya implantación no está autorizada para las mismas.

Las restricciones de uso de las zonas de uso controlado resultan intermedias entre las correspondientes a las de las zonas restringidas y las no clasificadas como ambientes naturales a proteger y/o restaurar. La Autoridad de Aplicación determinará para estas zonas y en atención a cada caso en particular, los tipos y modos de aprovechamiento socioeconómico, las pautas de implantación de infraestructura, otorgando los permisos y concesiones para su desarrollo.

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


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

I. TEMAS ESPECIALES

I.1. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO:

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las normas de este código de Planeamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y los demás órganos y reparticiones municipales competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen las entidades intermedias, las Asociaciones Vecinales, las Asociaciones de Fomento, con domicilio en la Ciudad de Ushuaia o que tengan en ella la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

I.1.1. RECONSIDERACIÓN DE LA NORMA:

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

Toda entidad intermedia y/o Comisiones Vecinales de la ciudad de Ushuaia, podrán solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes al Departamento Ejecutivo, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos. El Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales de reforma al Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido estimadas pertinentes.

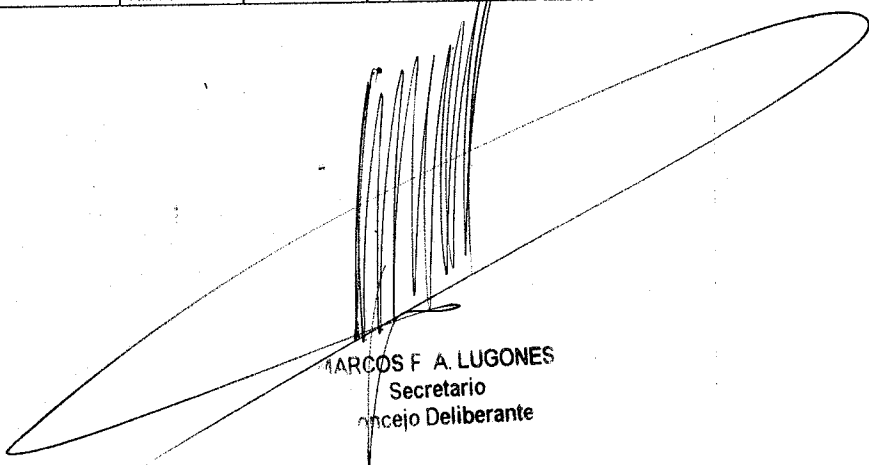
I.1.1.1. Modificaciones globales

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana el Departamento Ejecutivo podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad planteadas según los artículos anteriores, proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, debiendo implementar una campaña permanente de difusión que permita su conocimiento. Dichas propuestas deberán ser elevadas al Concejo Deliberante para su aprobación.

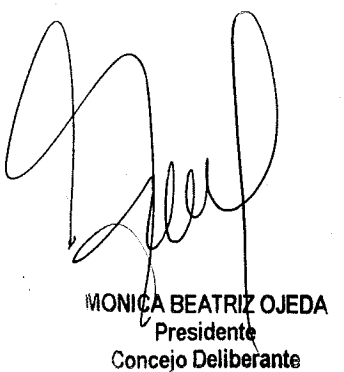
I.1.1.2. Publicidad

Las propuestas aprobadas por el Concejo Deliberante como consecuencia del procedimiento iniciado en artículos anteriores serán difundidos por los medios de comunicación que el Departamento Ejecutivo estime conveniente a fin de asegurar su efectivo cumplimiento.

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



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante