

Ushuaia, 28 de marzo de 2.011.-

**AL SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
S _____ / _____ D**

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MEDIO DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASISTENTE LEGISLATIVO	
Fecha: 28/03/11	Nº: 188
Numero: 188	Foja: 31
Expte. Nº:	
Girado: 1048/99	
Recibido: F. MULLY	

Por medio de la presente me dirijo a Ud. a los efectos de solicitar la incorporación para su tratamiento en sesión del Proyecto de Ordenanza que se adjunta, a través del cual se propone **la AFECTACIÓN del sector de la Vertiente sudoccidental del Valle de Andorra -identificado en el plano que se adjunta al proyecto- al Programa de Creación de Suelo Urbano, en concordancia y complemento del asunto Nº 1402/10, Expediente Nº 1048/99.**

El fundamento de este proyecto radica en la necesidad de complementar la política de regularización habitacional plasmada en las Ordenanzas Nº 2750 y 3085, como en la última aprobada por vuestro cuerpo, que desafecta una superficie de 80 Has. de esta zona del Valle.

Considerando que la Ordenanza Nº 3085 ha establecido una superficie de 220 Has. como zona de reserva urbana y habiéndose ya afectado al CSU aproximadamente 144 Has. a la fecha -dejando fuera de la urbanización a un sector con un estimado de 250 familias residentes desde hace largos años en el lugar- es que solicitamos se dicte la herramienta legislativa que nos permita ingresar a un proyecto de regularización ocupacional.

Este proyecto -de ser aprobado- permitirá mejorar al fin nuestra calidad de vida, gestionar y obtener los servicios esenciales y evitar una mayor degradación ambiental del sector,

15514931

VALLE ANDORRA LOTS 86 B.

demostrando el compromiso que debe tener el Estado para con los ciudadanos.

Dada la experiencia negativa de reiterados intentos por parte del Ejecutivo Municipal de impedir nuevas ocupaciones irregulares en la ciudad y en especial en el Valle de Andorra, la desafectación del sector como tierra fiscal municipal -para afectarlo al Programa de Creación de Suelo Urbano- tiene como ventajas la posibilidad de regularización progresiva de las ocupaciones ya existentes, de realizar convenios de custodia, adjudicaciones precarias (hasta la implementación de los servicios públicos esenciales) o herramientas similares, que permitan preservar el sector por medio de la intervención activa de los vecinos en colaboración con el Estado Municipal.

Resulta evidente que -una vez otorgada la custodia o adjudicación precaria a un vecino- éste se preocupará de impedir cualquier modificación de superficie del predio otorgado como así también eventuales intentos de usurpación u ocupación irregular, puesto que de no hacerlo así se vería sujeto a la revocación de todo derecho a ser adjudicado definitivamente, perdiendo las posibilidades de continuar con cualquier proyecto que tuviera en trámite. De esta manera, se estaría propiciando la participación ciudadana prevista constitucionalmente.

En virtud de la posibilidad de ocasionarse un perjuicio ambiental de difícil reparación ulterior en caso de continuar con la indefinición legislativa en relación al lugar que habitamos -como así también la necesidad de establecer parámetros de urbanización (dimensiones de predios, tipos de calles y definición de categorías del sector) que cumplimenten los presupuestos mínimos para una protección del denominado SITIO RAMSAR FIN DEL MUNDO y la zona aledaña al Parque Nacional Tierra del Fuego- es que resulta imperioso disponer que este sector, hasta la denominada “tranquera de Mustapic”, sea

considerada como “**zona suburbana o urbano rural**”, según lo previsto por el Capítulo VII.I.I, tercer párrafo del Código de Planeamiento Urbano, tomando en cuenta el área establecida por la Ordenanza N° 2750.

Estamos convencidos que con la participación conjunta de los ciudadanos y sus representantes podemos generar los mecanismos necesarios y convenientes para evitar un mayor deterioro del inigualable lugar en el que vivimos, **propiciando que la zona alta del Valle resulte efectivamente un área de amortiguación** con los lugares que deben ser protegidos de las actividades del factor humano, plasmada en innumerables notas de apoyo recibidas desde el ámbito público y privado.

Por todo ello, es que ponemos a su consideración –y de sus pares- el proyecto de Ordenanza que se adjunta, esperando contar con el acompañamiento necesario para su pronta sanción, considerando la aprobación que se hiciera de la afectación de las 80 has. omitiéndose la inclusión del sector que ahora proponemos.

Sin otro particular, saludamos a Ud. con atenta y distinguida consideración.

PROYECTO DE ORDENANZA

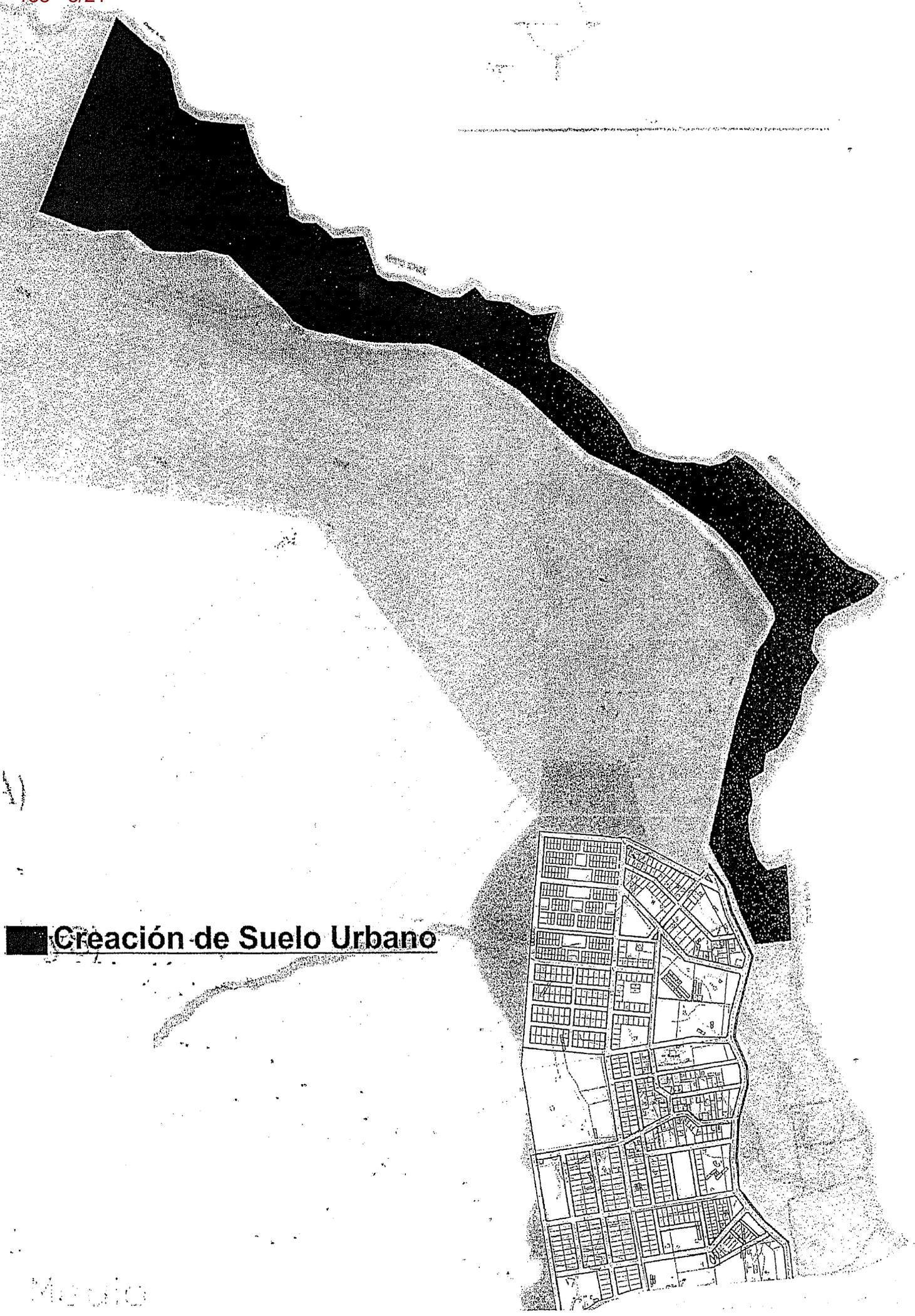
ARTÍCULO 1°.- AFECTAR al Programa Municipal de Creación de Suelo Urbano (CSU) una fracción de tierra fiscal municipal de la Vertiente Sudoccidental del Valle de Andorra detallada en el croquis que como Anexo I se adjunta, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52° de la Carta Orgánica Municipal y a los límites previstos por la Ordenanza Municipal N° 2750.

ARTÍCULO 2°.- DESIGNAR la superficie indicada en el Artículo anterior, a partir del límite Sur del camping municipal y hasta el meridiano W68°18' 438 (turbera), y desde la traza actual de la calle principal hasta la vera del Arroyo Grande (excluida la R.C.R.), como Área suburbana o Urbano Rural, según lo estipulado en el Artículo VII.I.I tercer párrafo del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

ARTÍCULO 3°.- Los indicadores urbanísticos estarán sujetos al estudio del proyecto definitivo de urbanización del sector -enmarcados en lo previsto en VII.1.2.1 R4 del Código de Planeamiento Urbano vigente-, el cual deberá ser aprobado por el Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 4°.- El Departamento Ejecutivo Municipal deberá realizar el estudio y proyecto de urbanización integral considerando el sector como zona de amortiguación entre la zona urbana y el Sitio RAMSAR FIN DEL MUNDO y de acuerdo a los usos establecidos en la Ordenanza N° 2750.

ARTÍCULO 5°.- DE FORMA.



Creación de Suelo Urbano

Mexico

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA	VII
ZONIFICACION	página 1

VII. ZONIFICACIÓN

VII.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

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

VII.1.1 ÁREAS

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

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

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

VII.1.2. DISTRITOS

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

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

Residencial	R
Central	C
Mixto	M
Recuperación Urbana	RU
Proyectos Especiales.....	PE
Preservación histórica	P.H
Reserva Turística.....	RT
Parque Urbano.....	PU
Reserva Deportivo-Recreativa	RDR
Reserva Expansión Urbana	REU
Reserva de Costa	RC
Reserva Natural.....	RN

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

VII.1.2. 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.

VII.1.2.6. PE- Distrito de Proyectos Especiales

	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

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA	VII
ZONIFICACION	página 3

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.

VII.2.1. R1: RESIDENCIAL DENSIDAD Media

CARÁCTER	
-----------------	--

	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

188 - 9/21	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA
VII	
página 4	ZONIFICACION

Conforma una zona residencial donde se combina la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estando asociadas con los usos directamente vinculados a ellas, tolerándose otros, que por su tipo, y magnitud, no desvirtúan el carácter predominante de la zona..	
DELIMITACIÓN	
Los indicadores urbanísticos de mayor densidad.	
USOS	USOS SEGÚN TABLA
PRINCIPAL: Residencial - Vivienda uni y multifamiliar.	
COMPLEMENTARIO: Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Parcela Mínima: Frente 12.00 m Superficie 300.00 m ²	Retiros: Frontal no Lateral no Contrafrontal min. 4.00 m s/Cap. V. Esp. Libre Macizo
	F.O.S. 0.70 F.O.T. 2.30 Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 15.00m
	DN: 800 hab/ha DU: 400 hab/ha
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.

I.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 Solier.

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

188 - 10/21	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA
VII	
página 6	ZONIFICACION

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.O.S. 0.50	DN: 300 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 0.80	
Superficie 400.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	DU: 150 hab/ha
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite Altura	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Máx.: 12.00 mt.	
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

I.1.3.1. 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 patricularizado

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 Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA	VII
ZONIFICACION	página 7

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

188 - 12/21 VII	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA
página 8	ZONIFICACION

I.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.

I.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	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 Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA	VII
ZONIFICACION	página 9

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: 1600 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 3.75	DU: 800 hab/ha
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00m.	
	Contrafront. min. 4.00 m	A.M. en Av.Maipú: 15.00 m.	
	s/Cap. V.. Esp. Libre Macizo	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	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

I.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

I.1.7.1. Objetivos Generales

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

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

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA	VII
ZONIFICACION	página 11

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.	DN:
Frente 15.00 m	Frontal 5.00 m	0.50	160 hab/ha
Superficie 450.00 m ²	Lateral 3.00 m	F.O.T. 1.00	DU: 80 hab/ha
	Contrafront. min. 4.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00m.	
		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.

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 Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

188 - 16/21 VII	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA
página 12	ZONIFICACION

I.1.9. MI: MIXTO INDUSTRIAL

CARACTER			
Industria de mediana envergadura. Área destinada a alojar actividad complementaria de los usos urbanos que por su característica requieren de su proximidad con el área centro			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Taller, industria o depósito.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y/o comercio.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	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.: 18 mts	DU: hab/ha
	Contrafront. min. 4.00 m	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

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA	VII
ZONIFICACION	página 13

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 REGIRAN POR ORDENANZA ESPECIAL

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

188 - 18/21

[Signature]
Rafael Maria
24424840

WAS Bee Bee
DNI: 29.858.742

[Signature]

Sandra Bruger
DNI: 32.289.282

[Signature]

VELASQUEZ ALBERTO
DNI 18847347

[Signature]

MAGRIÑO
NOEL A.
DNI. 31219424.

[Signature]
Luz Maria
31101938

[Signature]
Salvador
DNI: 28.161465

[Signature]
Jose Alvarez
16859020

[Signature]
Rodriguez
DNI: 31.367.921

[Signature]
Pepo Alejandro
DNI: 28009474

[Signature]
Beltran Antonio
10789565

[Signature]
20915540

[Signature]
PALLERO
DNI 22170039

[Signature]
Juan Bronero
13704433

[Signature]
DNI 11973614

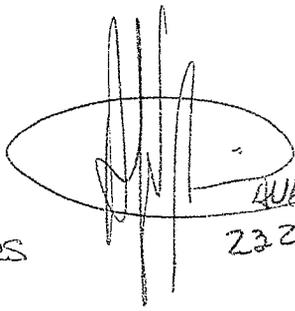
[Signature]
16831014

[Signature]
Mangon Finc Sta C.
DNI 17012116

[Signature]
Tutor Jorge
DNI 26872830

[Signature]
26873515

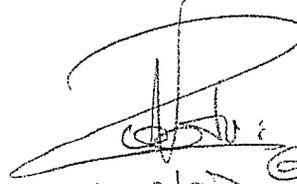

Scherer. DNI 20758025

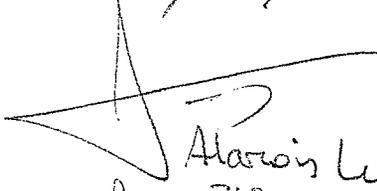

QUINTERO A.
23210825

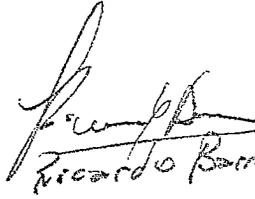

Utebe, Ezequie
35607606

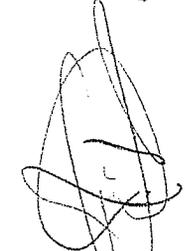

23476426
Paul Moyano


23845128
GALIZZI A.

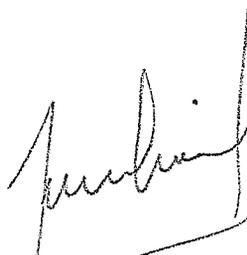

Gabriel
DNI 26119143

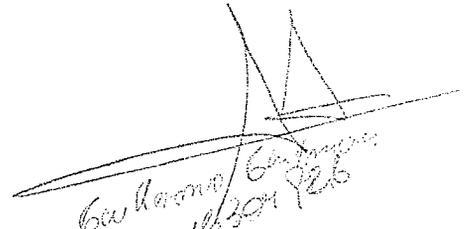

Martin Luis
21955409

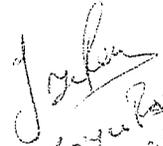

Ricardo Barres

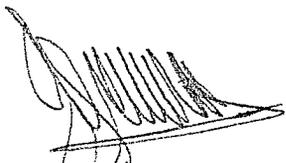

95742038


Lisandro Gues
DNI 24324372


Sigui Infante
DNI 12750225

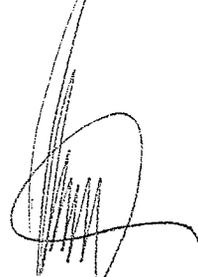

Guillermo
DNI 16301926


Jofre
DNI 12004078

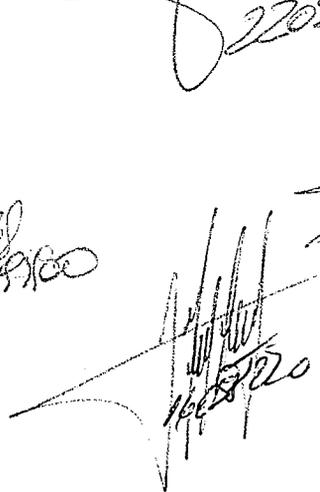

33803386

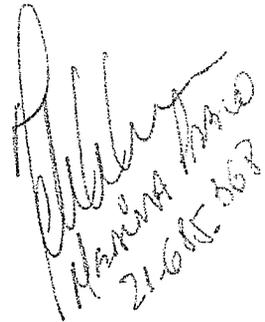

20104565

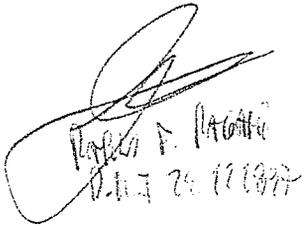

22052385

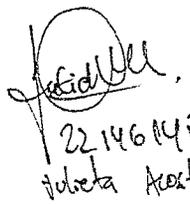

Williams Gester
32762002

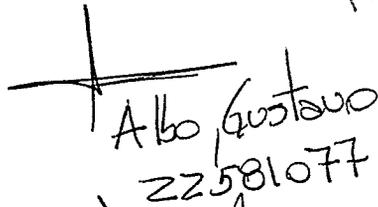

3367100

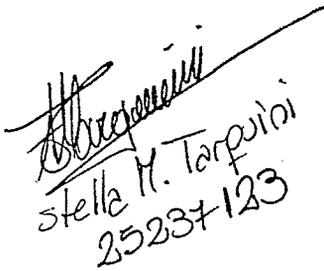

21826776


Mariana
21605067

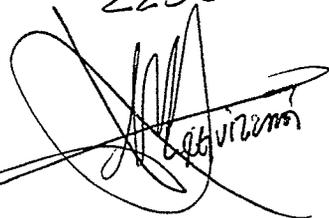

Pablo F. Pardo
DNI 26111977

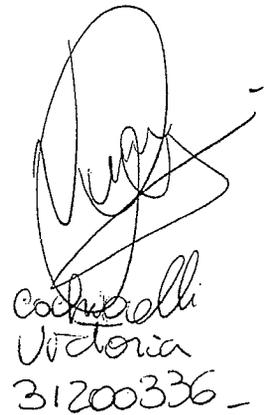

Julia Acosta
22146145


Albo Gustavo
22581077


Stella M. Tarquin
25237123


Claudia Roldan
DNI 18.363.307


26119143


Victoria
31200336

~~12527123~~

~~Francisco SANCATO~~
13015025

~~Juan~~
16911398

~~Jose G. BARRERA~~
DNI 7810430

~~Allegria~~
17170581

~~Francisco~~
13109580

~~[Signature]~~
DNI 33978498

~~Yvonne~~
33198121

~~[Signature]~~
DNI 2805899

~~[Signature]~~
DNI 22878126

~~[Signature]~~
17474774

~~Jose G. BARRERA~~
DNI 7810430

~~[Signature]~~
2002508

~~JOSE BORRERO~~
12527123

~~Marlene Zama~~
30908241

~~[Signature]~~
San Martin
Ana Maria
DNI 30133010

~~[Signature]~~
DNI 13862264

~~[Signature]~~
Lopez Calderon G
20052561

~~[Signature]~~
Mary Hled
17952283

188 - 21/21

~~Handwritten signature~~
Daniel Chomarov

DNI 28.471117

~~Handwritten signature~~

Diego S. Scatzi

DNI 22532766

~~Handwritten signature~~
Emilia Girault
DNI 18330318

~~Handwritten signature~~
Sergio Schwartzman
DNI 18333328