

iii. Cuadros de Zonas

▪ Zonas del Área Ambiental

AA	ÁREA AMBIENTAL	ZONA PRESERVACIÓN	ZAP
CARÁCTER	Zonas que preservan inalterada o muy poco modificada la calidad silvestre de su ambiente natural y brindan oportunidades especiales de interpretación de la naturaleza.		
PROPÓSITOS	Propiciar un marco normativo que evite antropizaciones sobre áreas ambientalmente frágiles o con alto valor paisajístico.		
USOS	PREDOMINANTE	-	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	Requiere la aprobación de Plan de Manejo Ambiental.		

AA	ÁREA AMBIENTAL	ZONA RECUPERACIÓN	ZR
CARÁCTER	Zona enfocada en la recuperación, regeneración o restablecimiento ambiental en forma pasiva y/o activa de espacios degradados por actividades extractivas, productivas.		
PROPÓSITOS	Promover la recuperación de sectores del Municipio que han sido degradados por usos y actividades indeseadas para el ambiente.		
USOS	PREDOMINANTE	-	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	Requiere la aprobación de Plan de Manejo Ambiental.		

AA	ÁREA AMBIENTAL	ZONA APROVECHAMIENTO	ZA
CARÁCTER	Zonas que, por sus características y valor paisajístico-cultural tienen el doble objetivo de mantener la biodiversidad y dinámica propia, y a la vez habilita el uso sostenible de los recursos naturales renovables.		
PROPÓSITOS	Desarrollar usos y actividades compatibles con la preservación de sectores con alto valor ambiental y paisajístico.		
USOS	PREDOMINANTE	Usos recreativos, educativos, culturales. No se permiten usos residenciales.	
	COMPLEMENTARIO	Turísticos y/o gastronómicos.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	La aprobación de los proyectos requiere la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.		

▪ Zonas del Área Rural

AR	ÁREA RURAL	ZONA EXTENSIVA	ZRE
CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva.		
PROPÓSITOS	Promover la producción agropecuaria y forestal extensiva.		
USOS	PREDOMINANTE	Producción agrícola y agropecuaria extensiva.	
	COMPLEMENTARIO	Vivienda rural, turismo agroecológico.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

- Zonas del Área Complementaria

AR	ÁREA RURAL	ZONA INTENSIVA	ZRIi
CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva relativa a la producción fruti-hortícola.		
PROPÓSITOS	Proteger y promover la producción familiar fruti-hortícola y agropecuaria para consumo local.		
USOS	PREDOMINANTE	Producción fruti-hortícola y agropecuaria intensiva.	
	COMPLEMENTARIO	Turismo agroecológico.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante.	
PARCELAS	FRENTE MÍN.	30 metros	
	SUP.MÍNIMA	1,5 hectáreas	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AR	ÁREA RURAL	ZONA INTENSIVA	ZRIi
CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agrícola intensiva.		
PROPÓSITOS	Proteger y promover un cinturón de producción agropecuaria intensiva.		
USOS	PREDOMINANTE	Producción agropecuaria intensiva.	
	COMPLEMENTARIO	Turismo agroecológico	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante	
PARCELAS	FRENTE MÍN.	120 metros	
	SUP.MÍNIMA	6 hectáreas	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AC	ÁREA COMPLEMENTARIA	ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA	ZREUi
CARÁCTER	Zona destinada a vivienda unifamiliar con alto predominio de espacio abierto.		
PROPÓSITOS	Promover el desarrollo de viviendas unifamiliares de baja densidad complementarias al área urbana.		
USOS	PREDOMINANTE	Residencial	
	COMPLEMENTARIO	Emprendimientos turísticos	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	3 metros
		FONDO	5 metros
		LATERAL	1,5 metros
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0,4	
	FOT	0,4	
	DENSIDAD	Con Contribución por Mayor Uso del Suelo 0,6	
	DENSIDAD	115 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	15 metros	
	SUP.MÍNIMA	525 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales domiciliarios, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AC	ÁREA COMPLEMENTARIA	ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA	ZREUi
CARÁCTER	Zona destinada a primeras y segundas residencias con alto predominio de espacio abierto y contacto con el entorno natural.		
PROPÓSITOS	Promover asentamientos de bajo impacto ambiental en entornos naturales.		
USOS	PREDOMINANTE	Residencial	
	COMPLEMENTARIO	Club de campo	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	5 metros
		FONDO	5 metros
		LATERAL	3 metros
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0,25	
	FOT	0,25	
	DENSIDAD	Con Contribución por Mayor Uso del Suelo 0,4	
	DENSIDAD	80 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	20 metros	
	SUP.MÍNIMA	1000 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Provisión de agua domiciliar, tratamiento de desagües cloacales domiciliarios, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AC	RESERVA DE AMPLIACIÓN URBANA		ZRAU
CARÁCTER	Zonas de previsión de futuras ampliaciones del área urbana, en función de intereses específicos orientados al bien común		
PROPÓSITOS	Orientar las futuras expansiones de la planta urbana.		
USOS	PREDOMINANTE	Residencial	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	1 vivienda unifamiliar por lote.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AC	ZONA TURÍSTICA		ZT
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades recreativas y turísticas, institucionales.		
PROPÓSITOS	Promover la concentración de emprendimientos turísticos aledaños a zonas urbanas, en entornos con alto valor paisajístico.		
USOS	PREDOMINANTE	Hostería, cabañas.	
	COMPLEMENTARIO	Restaurante, confitería, salón de té.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	5 metros
		FONDO	5 metros
		LATERAL	5 metros
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0.3	
	FOT	0.3	
		Con Contribución por Mayor Uso del Suelo 0.4	
	DENSIDAD	200 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	35 metros	
	SUP.MÍNIMA	2500 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales domiciliarios, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AC	ZONA INDUSTRIAL		ZI
CARÁCTER	Zona destinada a concentrar y fomentar la radicación de establecimientos industriales, depósitos y talleres.		
PROPÓSITOS	Promover el desarrollo del sector industrial con alta demanda de empleo.		
USOS	PREDOMINANTE	Industrial, talleres e industrias artesanales.	
	COMPLEMENTARIO	Depósitos, logística.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE LATERAL	15 metros 10 metros
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	Según industria.	
	FOT	Según industria.	
	DENSIDAD	1 vivienda unifamiliar complementaria al uso dominante.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	35 metros	
	SUP.MÍNIMA	3000 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AC	ZONA USO ESPECÍFICO		ZUS
CARÁCTER	Zona destinada al emplazamiento de grandes equipamientos con uso específico.		
PROPÓSITOS	-		
USOS	PREDOMINANTE	Corporación Pulmarí, Centro de Disposición Final, Cementerio, Centro de Acopio y Reciclaje, Compresora de gas, Gendarmería Nacional, otras.	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE LATERAL	- -
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

▪ Zonas del Área Urbana

AU	ÁREA URBANA	ZONA RESIDENCIAL	ZRi
CARÁCTER	Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente.		
PROPÓSITOS	Propiciar una zona residencial de media densidad que articule el sector central histórico del Municipio con las zonas urbanas más recientes.		
USOS	PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar	
	COMPLEMENTARIO	Comercial, servicios.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	1.5
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0.4	
	FOT	0.6	
	DENSIDAD	160 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	15 metros	
	SUP.MÍNIMA	360 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AU	ÁREA URBANA	ZONA RESIDENCIAL	ZRii
CARÁCTER	Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente, de baja densidad.		
PROPÓSITOS	Establecer franjas limitantes al crecimiento del área urbana, fomentando la consolidación de recientes expansiones residenciales.		
USOS	PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar	
	COMPLEMENTARIO	Comercial, servicios.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	1.5
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0.3	
	FOT	0.4	
	DENSIDAD	120 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	15 metros	
	SUP.MÍNIMA	525 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AU	ÁREA URBANA	ZONA CENTRAL	ZC
CARÁCTER	Zona central con alta coexistencia de usos institucionales, comerciales de servicios e institucionales de valor patrimonial.		
PROPÓSITOS	Consolidar la zona de mayor cobertura de equipamiento y servicios como centro neurálgico del desarrollo del Municipio.		
USOS	PREDOMINANTE	Institucional, administración pública y privada, reparticiones gubernamentales, judiciales, financieras, culturales, comerciales, de servicios, gastronomía.	
	COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar y multifamiliar.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0.5	
	FOT	1	
	DENSIDAD	Con Contribución por Mayor Uso del Suelo 1.2 250 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	12 metros	
	SUP.MÍNIMA	240 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AU	ÁREA URBANA	ZONA CORREDOR COMERCIAL	ZCC
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados al sistema vial principal.		
PROPÓSITOS	Consolidar la zona de mayor cobertura de equipamiento y servicios como centro neurálgico del desarrollo del Municipio.		
USOS	PREDOMINANTE	Comercial, administrativo, institucional, de servicios, gastronomía.	
	COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar y multifamiliar.	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE	-
		LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas	
INDICADORES	FOS	0.6	
	FOT	0.6	
	DENSIDAD	Con Contribución por Mayor Uso del Suelo 0.8 250 habitantes por hectárea.	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	15 metros	
	SUP.MÍNIMA	600 metros cuadrados	
SERVICIOS ESENCIALES	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	Se prodrá construir una tercera planta si se adquieren los derechos según lo dispuesto en la Ordenanza de Reglamento Usos del Suelo.		

AU	ÁREA URBANA	ZONA RESERVA DE EQUIPAMIENTO	ZRE
CARÁCTER	Zona destinada a reservas de parcelas de dominio público para la futura instalación de equipamientos comunitarios.		
PROPÓSITOS	Caracterizar las parcelas y macizos de dominio municipal destinados a la construcción futura de equipamientos y servicios públicos.		
USOS	PREDOMINANTE	-	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

AU	ÁREA URBANA	ZONA ÁREAS VERDES	ZAV
CARÁCTER	Zona destinada para el emplazamiento de parques, plazas, plazoletas y corredores.		
PROPÓSITOS	-		
USOS	PREDOMINANTE	Parques, plazas, plazoletas y corredores.	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-		

- Zona del Área de Asentamiento de Pueblos Indígenas

API	ÁREA ASENTAMIENTO DE PUEBLOS INDÍGENAS	ZONA ASENTAMIENTO DE PUEBLOS INDÍGENAS	ZPI
CARÁCTER	Zona destinada a Pueblos Indígenas según Ley Nacional 26.160 y complementarias provinciales.		
PROPÓSITOS	Fomentar la interculturalidad del Municipio.		
USOS	PREDOMINANTE	-	
	COMPLEMENTARIO	-	
MORFOLOGÍA	RETIROS	FRENTE LATERAL	-
	ALTURA MÁXIMA	-	
INDICADORES	FOS	-	
	FOT	-	
	DENSIDAD	-	
PARCELAS	FRENTE MÍNIMO	-	
	SUP.MÍNIMA	-	
SERVICIOS ESENCIALES	-		
DISPOSICIONES PARTICULARES	Tramite iniciado ante el INAI por parte de la Comunidad Lof Wiñoy Tayiñ Rakizuan.		



Municipio

Zonificación

Asentamiento de pueblos indígenas
 Ambiental
 Aprovechamiento
 Preservación
 Recuperación

Rural

Extensiva
 Intensiva 1
 Intensiva 2

Urbana

Central
 Residencial 1
 Residencial 2
 Corredor comercial
 Área verde
 Reserva de equipamiento

Complementaria

Industrial
 Reservada de aplicación urbana
 Residencial extraurbano 1
 Residencial extraurbano 2
 Uso específico