



# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

100



## CAPITULO 3 / TRAZADO Y SUBDIVISIÓN

### 1) GENERALIDADES

El presente Capítulo tiene por objeto regular el trazado y la subdivisión del suelo en las Áreas Urbanas y Complementarias.

### 2) DEFINICIONES

Se entiende por **Subdivisión del Suelo** a toda modificación y/o verificación del estado parcelario de los inmuebles, representado en un Plano de Mensura con Visado Municipal y Aprobación de la Dirección de Geodesia / ARBA

La Subdivisión del Suelo puede instrumentarse de las siguientes maneras: Deslinde y Amojonamiento; Posesión Prescriptiva; Fraccionamiento; Unificación; Redistribución Predial; Reconocimiento de Acceso; Afectación; Desafectación y Rectificación.

Se define como **Parcela** la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en la Dirección de Catastro.

Se define como **Subparcela** a las unidades de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se entiende por **Subdivisión Integral** al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas y ochavas y/o espacios verdes y reservas fiscales.

Para la aprobación de toda Subdivisión Integral, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos.

Para la aprobación de toda Subdivisión Integral se exigirá además, el correspondiente proyecto de desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.

En el documento aprobatorio de toda subdivisión de parcelas, deberá figurar la cota mínima de nivel de edificación a fin de garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

Se define como **Bloque** a toda superficie territorial rodeada de calles.

Se define como **Manzana** a todo bloque registrado como tal por la autoridad catastral Provincial.

Se define como **Cota de la Manzana o Bloque** al nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana o bloque, determinado por la autoridad municipal competente.

Se define como **ochava** a la parte del espacio público que se encuentra en la intersección de las líneas de frente de dos calles. Dicha superficie triangular definida por la línea de ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

### 3) SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA

#### 3.1) DIMENSIONADO DE LAS PARCELAS

La relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3), salvo en los casos de división de manzanas o macizos preexistentes al decreto-ley 8912/77 o con condiciones urbanísticas gestados con anterioridad a su vigencia. El ancho mínimo deberá cumplirse en todos los sectores y frentes de las parcelas creadas. En las ochavas podrá considerarse la proyección de los lados concurrentes.

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código.

Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

### **3) SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA**

#### **3.1) DIMENSIONADO DE LAS PARCELAS**

La relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3), salvo en los casos de división de manzanas o macizos preexistentes al decreto-ley 8912/77 o con condiciones urbanísticas gestados con anterioridad a su vigencia. El ancho mínimo deberá cumplirse en todos los sectores y frentes de las parcelas creadas. En las ochavas podrá considerarse la proyección de los lados concurrentes.

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código.

Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Estos casos se regirán por la reglamentación Provincial y Municipal vigente.

Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tenga por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una conveniente solución urbanística. La

parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto:

101

- Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- Evitar que entre los edificios construidos en parcelas linderas queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a 1/3. En estos casos, la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- Transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior, o para efectuar remodelaciones parcelarias compatibles con el diseño parcelario consolidado en el sector.
- Posibilitar la generación de parcelas edificadas que gocen de independencia funcional y estructural, para evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mismas al régimen de la propiedad horizontal.

En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a DIEZ METROS (10 ms).

Está prohibido la subdivisión para fines urbanos:

- En el espacio territorial clasificado como Área Complementaria en zona de reserva para futuro crecimiento.
- En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
- En terrenos donde las condiciones geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación, excepto que se hubieran ejecutado las obras de saneamiento.

### 3.2) PROYECTO Y GEOMETRIA DE LAS PARCELAS

#### 3.2.1) EN AREAS URBANAS

SECCION CATASTRAL	GEOMETRIA	LADOS Y SUPERFICIES
SECCION A	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION B	DAMERO	SEGUN CADA ZONA
	(RESPETANDO DESLINDES EXISTENTES DE QUINTAS)	
SECCION C	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION E	DAMERO	SEGUN CADA ZONA
	(RESPETANDOGOMETRIA DE MANZANA SEXISTENTES)	
SECCION F	DAMERO	SEGUN CADA ZONA
	(RESPETANDOGOMETRIA DE MANZANA SEXISTENTES)	
SECCION G	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION H	DAMERO EN EJE NORTE/SUR	SEGUN CADA ZONA
	(CONTINUANDO RED VIAL EXISTENTE)	
SECCION J	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/ PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION M	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION R	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	

**3.2.2) EN AREAS COMPLEMENTARIAS**

<b>SECCION R</b>	<b>IRREGULAR</b>	<b>SEGUN CADA ZONA</b>
(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)		

**3.3) TRAZADO DE CALLES:**

En toda nueva subdivisión a realizarse en Área Urbana o Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

Será EXIGIBLE mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad. En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.

En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

Lado mínimo: 50 m.

Lado máximo: 150 m.

Las vías públicas del Partido se clasifican de acuerdo a su jerarquía, y deberán respetar los anchos mínimos y materiales de acuerdo a su disposición en las distintas áreas según la siguiente tabla:

VIAS	AREA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	MATERIAL
ACCESOS	50mts	50mts	Pavimento
DE INTERCONEXION PRINCIPAL	Mantienen los anchos actuales	40 mts./ 2 Carriles	Pavimento
DE INTERCONEXION SECUNDARIA	Mantiene los anchos actuales	30 mts	Suelo arena
CALLES INTERIORES	Mantienen lo anchos actuales. En nuevos amanzanamientos mantendrán los del tipo donde se incluyen	Sujeta a estudio Proyecto Particularizado. Mínimo 15 metros	Compactado Suelo arena

**3.4) CESIONES:**

Asimismo, toda subdivisión de la tierra que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización quedará sujeta a las cesiones que según el caso correspondan:

1) En áreas urbanas: se exigirán las cesiones mínimas establecida en el artículo 56 y 58 de la Ley 8912

Las parcelas destinadas a espacios verdes libres públicos y reservas de uso público exigidas y cedidas por el art. 56 deberán cumplimentar las dimensiones mínimas de parcela exigidas para cada zona.

Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área de la subdivisión siempre que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

### 3.4) CESIONES:

Asimismo, toda subdivisión de la tierra que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización quedará sujeta a las cesiones que según el caso correspondan:

1) En áreas urbanas: se exigirán las cesiones mínimas establecida en el artículo 56 y 58 de la Ley 8912

Las parcelas destinadas a espacios verdes libres públicos y reservas de uso público exigidas y cedidas por el art. 56 deberán cumplimentar las dimensiones mínimas de parcela exigidas para cada zona.

Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área de la subdivisión siempre que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
- c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En estos casos, la compensación territorial propuesta como alternativa deberá igualar o superar en superficie y valuación fiscal a la parcela emplazada dentro de la subdivisión originadora.

2) En áreas complementarias: además de las cesiones exigidas en la Ley 8912 será exigible la cesión del 15% bruto de la superficie de la parcela establecida en el artículo 7 del Decreto 3202/06.

De ese total, un 12,5% será afectado a área verde y un 2,5% a reserva de uso público.

La cesión territorial establecida en el art. 7 inc. H) del Decreto 3202/6 podrá resultar emplazada fuera del área de la subdivisión que la genere siempre que, a criterio del Departamento Ejecutivo municipal, se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- d. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- e. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
- f. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En estos casos, la compensación territorial propuesta como alternativa deberá superar en un 50% la superficie correspondiente a la parcela emplazada dentro de la subdivisión originadora.

Asimismo, deberán afectar a actividades recreativas y de esparcimiento abiertas al uso público un 15%, que no podrá ser parcelado.

Ese territorio se emplazará en las áreas donde fueron establecidas zonas RyD/.

En el territorio en que no hubieran sido establecidas zonas para su emplazamiento, debido a la variedad del parcelamiento y propietarios concurrentes, la A.Ap. Establecerá para cada caso su ubicación, en ocasión de constituirse en consorcio respectivo encuadrado dentro del mecanismo de reajuste de tierras.

### **3.5) RESTRICCIONES DOMINIALES:**

#### **3.5.1) EN RELACION AL ART. 142 DE LA LEY 12.257:**

Las nuevas parcelas que se generen dentro del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO aprobado por Ordenanza 2104 no podrán alterar su constitución parcelaria hasta los 150 metros de la línea de ribera. No podrán generar calles de acceso al mar. Los accesos peatonales se resolverán con servidumbres públicas de acceso peatonal materializadas en ramblas sobre elevadas de madera. Tampoco estará permitido edificar dentro de ese espacio generado.

#### **3.5.2) EN RELACION AL ART.7 DEL DECRETO 3202/06:**

Las nuevas parcelas que se generen fuera del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO probado por Ordenanza 2104 y que se encuentren emplazadas en el núcleo urbano complementario desarrollado con anterioridad al 30 de mayo del año 2006, deberán verificar dos restricciones de parcelamiento y edificación.

A) Línea de Frente: no se podrá subdividir, abrir calles, ni construir en una franja de 250 metros desde la línea de ribera. Los accesos peatonales se resolverán con servidumbres públicas de acceso peatonal materializadas en ramblas sobre elevadas de madera.

B) Línea de fondo: no se podrá construir en una franja de 100 metros medidas desde los deslindes actuales. En ese espacio se emplazará la calle colectora de 20 metros. No se podrá construir en ese espacio, que será afectado a Reserva Fiscal Permanente.

#### **3.5.3) EN RELACION AL ART.7 DEL DECRETO 3202/06:**

Las nuevas parcelas que se generen fuera del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO probado por Ordenanza 2104 y que se encuentren emplazadas en el núcleo urbano complementario desarrollado con anterioridad al 30 de mayo del año 2006, deberán afectar un 15% bruto de la superficie dividida a una actividad abierta al uso colectivo que permanecerá en dominio privado. Estas actividades se emplazarán en las zonas RyD/ en los casos que sean frentistas al océano. Cuando no sea así, el emplazamiento será propuesto en el proyecto particularizado y la aprobación de ese emplazamiento corresponderá a la A.Ap.

### **3.6) INFRAESTRUCTURAS Y SANEAMIENTOS:**

Para todas las subdivisiones integrales en el Área Urbana será obligatoria la dotación, de los siguientes servicios de infraestructura como mínimo:

102

O DELIBERANTE  
ESSELL

- a. Agua potable por red para consumo humano
- b. Electricidad,
- c. Alumbrado público,
- d. Solución de escurrimiento y absorción de excedentes/ Desagües Pluviales
- e. Red. Vial:
  - a) primaria: según lo exigido en cada Plan Director
  - b) secundaria: Mejoramiento de calles suelo/ arena compacta
- f. Dotación de red Cloacal.
- g. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes

A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

- a. En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.
- b. En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.
- c. Mejoramiento de Calles: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

Cuando el proyecto de subdivisión exija realizar obras de relleno y terraplenes en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

- a. Inexistencia de perjuicio al medio biofísico y paisajístico del entorno al terreno mediante Estudio de Impacto Ambiental que lo avale.
- b. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
- c. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.
- d. El Proyecto deberá contar con la Aprobación de la Dirección de Hidráulica de la Pcia. de Buenos Aires previo al inicio de cualquier actividad.

Cuando una subdivisión tenga como carga pública la provisión de servicios básicos de infraestructura el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario a través de un seguro de caución.

Cumplido el cronograma de obras, el seguro de caución podrá ser restituido, hasta el máximo del 70% (setenta por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

El 30% (treinta por ciento) restante del seguro de caución deberá ser restituido 1 (un) año después de la liberación del parcelamiento al público en concepto de periodo de garantía de obras..

No se permitirá la aprobación de una nueva subdivisión por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado una subdivisión cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentran con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

Deberá respetarse para cada caso la cantidad de...



Cuando una subdivisión tenga como carga pública la provisión de servicios básicos de infraestructura el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario a través de un seguro de caución.

Cumplido el cronograma de obras, el seguro de caución podrá ser restituido, hasta el máximo del 70% (setenta por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

El 30% (treinta por ciento) restante del seguro de caución deberá ser restituido 1 (un) año después de la liberación del parcelamiento al público en concepto de periodo de garantía de obras..

No se permitirá la aprobación de una nueva subdivisión por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado una subdivisión cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentran con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

Deberá respetarse para cada zona, la cantidad establecida como máximo de Unidades de vivienda destinadas al uso habitacional y/o de densidad afectado al uso comercial.

### **3.7) RESTRICCIÓN DE VENTA:**

Los proyectos de parcelamientos que oportunamente se autoricen, verificarán una restricción de venta que permanecerá anotada en la carátula y en el Registro de la Propiedad Inmueble y que



Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

solo será liberada una vez verificado el correcto funcionamiento de la infraestructura exigida en cada plan y su entrega para administración al respectivo ente público.

Se verificará el procedimiento administrativo establecido en el capítulo 9 del Título 3 (pre factibilidad, factibilidad y habilitación).



### 3.8) PUBLICIDAD:

Toda **publicidad a realizarse en los fraccionamientos**, requerirá la previa aprobación municipal. En dicha aprobación quedará constatada el cumplimiento de las normas urbanísticas a la que fue sometido para su aprobación.

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación y la escritura pública que lo certifique así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento a la Ley provincial y/o Ordenanza Municipal en la materia.

## **CAPÍTULO 4 / USO DE SUELO**

Los usos se clasifican de acuerdo a las características de sus actividades dominantes y se encuadran según sus posibilidades de localización en las diferentes áreas, zonas y distritos, a los fines de potenciar su desempeño y atenuar los conflictos por incompatibilidades o impactos negativos que pudiesen surgir de su instalación y funcionamiento.

De este modo el usuario, a los efectos del conocimiento y aplicación de esta norma en relación de las potencialidades constructivas y de uso de suelo que admite una parcela, deberá consultar:

A) En el plano de zonificación y en la planilla de zonas, la intensidad de uso de suelo establecida a través de los diferentes indicadores urbanísticos y morfológicos, medidas de parcelamientos mínimos, infraestructura prevista y demás limitaciones.

B) En los planos y planillas de zonas los usos de suelo admitidos en un modo genérico, y en los planos de distritos y planilla de uso de suelo los usos de suelo en un modo más específico.

### **1) USOS EN RELACION A LAS ACTIVIDADES HUMANAS**

#### **1.1) ENCUADRE DE USOS:**

El ordenamiento racional de las actividades humanas, en relación al destino de los espacios y edificios, se organizará conforme al criterio establecido en este capítulo. Se verificará que los usos se encuentren admitidos en las áreas, zonas y distritos, y cumplan los requisitos y limitaciones impuestos para cada caso.

En función de ello, los usos podrán encuadrarse como: **Permitidos, No Conformes, Prohibidos, o No previstos.**

#### **1.1.1) USOS PERMITIDOS:**

En cada zona solo se autorizarán los usos y actividades humanas caracterizadas en términos generales en el apartado normativo correspondiente a su definición general.

En relación a los rubros comerciales en particular, la reglamentación pormenorizada de cada uno de ellos se establece en los distritos comerciales.

Asimismo, la A. Ap. entenderá en relación a aquellos usos que sean reconocidos como no conformes, no previstos y complementarios.

Los usos permitidos pueden ser:

**a) Dominantes**

Son los usos permitidos en las planillas respectivas, que definen funcionalmente a la zona.

**b) Complementarios**

Son los usos que solo pueden ser permitidos como complemento del uso dominante. No son admitidos si no se verifica en modo efectivo el uso dominante.

#### **1.1.2) USOS PROHIBIDOS:**

Son aquellos que bajo ningún modo podrán ser autorizados y/o convalidados aún si se verificara su funcionamiento actual, situación que deberá ser corregida.

El plazo establecido para la remoción de las actividades emplazadas fuera de zona es de tres años contados a partir de la convalidación de esta Ordenanza.

Hasta tanto no sea verificado por la A.Ap. el desistimiento de esa actividad, se aplicará el principio tributario establecido en el capítulo respectivo

Cumplido ese plazo sin obtener el desistimiento de esa actividad, la A.Ap. podrá disponer la demolición del edificio conforme a lo establecido en el mismo artículo.

#### **1.1.3) USOS NO CONFORMES:**

Son aquellos usos que no resultan permitidos, pero cuya subsistencia puede admitirse en modo condicional mediante certificado, si se adoptan las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos.

En esos casos, resultará de aplicación obligatoria el principio tributario específico establecido en este código en el capítulo respectivo.

Una vez cesado o desistido el uso no conforme, la propiedad volverá a tributar conforme al



### 1.1.2) USOS PROHIBIDOS:

Son aquellos que bajo ningún modo podrán ser autorizados y/o convalidados aún si se verificara su funcionamiento actual, situación que deberá ser corregida.

El plazo establecido para la remoción de las actividades emplazadas fuera de zona es de tres años contados a partir de la convalidación de esta Ordenanza.

Hasta tanto no sea verificado por la A.Ap. el desistimiento de esa actividad, se aplicará el principio tributario establecido en el capítulo respectivo

Cumplido ese plazo sin obtener el desistimiento de esa actividad, la A.Ap. podrá disponer la demolición del edificio conforme a lo establecido en el mismo artículo.

### 1.1.3) USOS NO CONFORMES:

Son aquellos usos que no resultan permitidos, pero cuya subsistencia puede admitirse en modo condicional mediante certificado, si se adoptan las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos.

En esos casos, resultará de aplicación obligatoria el principio tributario específico establecido en este código en el capítulo respectivo.

Una vez cesado o desistido el uso no conforme, la propiedad volverá a tributar conforme al criterio general.

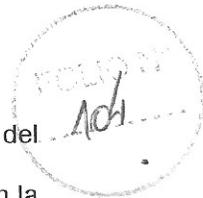
Esa tributación específica no significará el reconocimiento a un derecho en relación al uso no conforme.

Si fuese necesario lograr su erradicación, se establecerá un plazo para su traslado definitivo. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

No se dará curso a un nuevo permiso de obra en las parcelas en las cuales se verifique esa situación, hasta tanto no sean revertidas las obras y/o condiciones de uso no conformes.

### 1.1.4) USO NO PREVISTO:

Constituye el uso que no ha sido previsto en ocasión de redactarse esta norma. La A.Ap. determinará su viabilidad con opinión fundada y opinión accesoria no vinculante del CAU teniendo en consideración la analogía funcional con otros usos reconocidos. Cumplido, esa resolución será de aplicación universal, y se adecuará el cuadro de usos en la presente Ordenanza.



## 2) CLASIFICACIÓN de USOS PERMITIDOS

Este Plan de Ordenamiento Municipal DEFINE y CLASIFICA a las actividades humanas permitidas y sujetas a regulación en relación al uso de suelo del modo que a continuación se enuncia.

### 2.1) RESIDENCIALES

- 2.1.1) Vivienda Unifamiliar
- 2.1.2) Vivienda Multifamiliar
- 2.1.3) Vivienda Comunitaria

### 2.2) COMERCIALES

- 2.2.1) Comercios minoristas y servicios básicos
- 2.2.2) Comercios mayoristas en general

### 2.3) EQUIPAMIENTOS

- 2.3.1) Enseñanza e Investigación
- 2.3.2) Sanitario
- 2.3.3) Cultural
- 2.3.4) Religioso
- 2.3.5) Social, Recreativo y/o Deportivo

### 2.4) SERVICIOS

- 2.4.1) Administrativos
- 2.4.2) Hotelería
- 2.4.3) Gastronómicos
- 2.4.4) Recreativos
- 2.4.5) Fúnebres
- 2.4.6) Seguridad
- 2.4.7) Servicios al automotor
- 2.4.8) Transporte
- 2.4.9) Infraestructuras

### 2.5) PRODUCTIVOS

- 2.5.1) Industrial
- 2.5.2) Agropecuario intensivo

## 2.1 HABITACIONALES (RESIDENCIALES)

**2.1.1) VIVIENDA UNIFAMILIAR O INDIVIDUAL:** Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable o transitoria en una única parcela. En áreas urbanas puede incluir consultorio, estudio profesional u otras dependencias siempre que resulten un uso complementario e inescindibles funcional y dominialmente.

**2.1.2) VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA:** Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable o permanente, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial, susceptibles de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal o no. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura, pudiendo pertenecer al mismo o distintos propietarios.

**2.1.3) VIVIENDA COMUNITARIA:** Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria bajo el régimen de convivencia, con servicios e instalaciones comunes. Incluye residencias de niños, niñas y adolescentes, madres, estudiantes, comunidades religiosas, casas de retiros espirituales y/o actividades relacionadas.

**2.1.1) VIVIENDA UNIFAMILIAR O INDIVIDUAL:** Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable o transitoria en una única parcela. En áreas urbanas puede incluir consultorio, estudio profesional u otras dependencias siempre que resulten un uso complementario e inescindibles funcional y dominialmente.

**2.1.2) VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA:** Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable o permanente, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial, susceptibles de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal o no. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura, pudiendo pertenecer al mismo o distintos propietarios.

**2.1.3) VIVIENDA COMUNITARIA:** Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria bajo el régimen de convivencia, con servicios e instalaciones comunes. Incluye residencias de niños, niñas y adolescentes, madres, estudiantes, comunidades religiosas, casas de retiros espirituales y/o actividades relacionadas.

## **2.2 COMERCIALES**

**2.2.1) COMERCIOS MINORISTAS Y SERVICIOS BÁSICOS:** establecimientos destinados a la exposición y venta minoristas de productos, de frecuencia diaria o periódica, comercios integrales o galerías comerciales, destinados al consumidor final. No incluye artículos comerciales de gran porte como vehículos y/o naves deportivas.

Los establecimientos comerciales de grandes superficies y cadenas de distribución reconocidos en el art. 2° de la Ley 12.573 no podrán emplazarse en áreas urbanas ni en área complementaria. A este efecto se establece que la población a considerar es la que corresponde a la ocupación plena del territorio, compuesta por población permanente y turística (240.000 habit.)

**2.2.1.1 COMERCIO MINORISTA ALIMENTICIO CON ESPECIFICIDAD de VENTA:**

*Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles con especificidad de oferta. Admiten, pese a su pre eminencia de producto, el complemento anexo de productos de otras especificidades.*

**2.2.1.1.a. CARNICERÍAS:** Establecimiento comercial dedicado pre eminentemente al fraccionamiento de cortes bovinos,, ovinos, porcinos y caprinos en general, así como a sus menudencias y embutidos.

**2.2.1.1.b. PESCADERÍA:** Establecimientos dedicados a la venta de productos de mar y agua.

**2.2.1.1.c. VERDULERÍA:** Establecimiento dedicado pre eminentemente a la venta de frutas, hortalizas, tubérculos y/o verduras sueltas o envasados, frutas secas, carbón embolsado en material ecológico en estanterías o lugar separado.

**2.2.1.1.d. FIAMBRETERIA:** Establecimiento dedicado pre eminentemente a la venta de fiambres pre elaborados y quesos.

**2.2.1.1.e PANADERIA, REPOSTERIA y/o PASTELERIA:** Local destinado a la venta de pan, masas finas, con factibilidad de consumo en el lugar, sin fabricación

**2.2.1.1.f VENTA DE PRODUCTOS DE GRANJA:** Local destinado a la venta minorista de carnes caprinas, conejos y aves y sus derivados.

**2.2.1.1.2 COMERCIO MINORISTA ALIMENTICIO CON MULTIPLICIDAD de ARTICULOS de VENTA:**

*Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles fraccionados o no con antelación, productos de limpieza, bazar, regalos y otras variedades de oferta. Clasificados según la superficie de exhibición y venta.*

a) **DESPENSA:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, tocador, bazar y limpieza. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de golosinas y despacho de pan. De superficie máxima de exposición y venta 100 m<sup>2</sup>.

b) **PROVEEDURIA:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, tocador, bazar y limpieza. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de golosinas y despacho de pan. De superficie máxima de exposición y venta 300 m<sup>2</sup>.

c) **SUPERMERCADO:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, tocador, bazar y limpieza. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de golosinas y despacho de pan. De superficie máxima de exposición y venta 900 m<sup>2</sup>.

**2.2.1.1.3 DIETÉTICA/ HERBORISTERIA/ PRODUCTO APTO CELÍACOS:** Local para la venta minorista de productos aptos celiacos y dietéticos, hierbas, productos naturales y desecados. Se podrá comercializar productos congelados y envasados

**2.2.1.1.4 ELABORACIÓN Y VENTA DE ALFAJORES, CHOCOLATES Y DULCES:** Podrán expender además de los productos mencionados como anexo los siguientes usos compatibles cafetería, venta de licores artesanales y repostería. Puede incluir consumo en el lugar.

**2.2.1.1.5 ELABORACIÓN Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS ARTESANALES:** Establecimiento destinado a la elaboración y venta de bebidas alcohólicas artesanales como vino, cerveza o licores. Sin consumo en el lugar.

**2.2.1.1.6 ELABORACIÓN Y VENTA DE PAN, REPOSTERIA y/o PASTELERIA:** Establecimiento destinado a la elaboración y venta de pan y productos de pastelería y reposterías. Puede incluir consumo el lugar.

**2.2.1.1.7 LOCAL DE VENTA COMIDAS PARA LLEVAR:** Establecimientos destinados a la producción, elaboración, exposición y venta de productos comestibles que no podrán ser consumidos en el lugar. Ej. Rotiserías.

**2.2.1.1.8 LOCAL DE VENTA DE GOLOSINAS ENVASADAS:(KIOSCO):** comercio minorista sin acceso al público, donde se vende golosinas, cigarrillos, bebidas sin alcohol envasadas o enlatadas, y helados envasados al vacío.

**2.2.1.1.9 HELADERÍA:** Establecimiento destinado a la venta de helados con o sin fabricación en el mismo local. Podrán tener sillas y mesas en el local de venta. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de chocolates, Cafetería y repostería.

**2.2.1.1.10 VENTA DE ARTÍCULOS REGIONALES:** Local destinado a la venta de productos



destinado a la elaboración y consumo en el lugar.

**2.2.1.1.6 ELABORACIÓN Y VENTA DE PAN, REPOSTERÍA y/o PASTELERÍA:** Establecimiento destinado a la elaboración y venta de pan y productos de pastelería y reposterías. Puede incluir consumo en el lugar.

**2.2.1.1.7 LOCAL DE VENTA COMIDAS PARA LLEVAR:** Establecimientos destinados a la producción, elaboración, exposición y venta de productos comestibles que no podrán ser consumidos en el lugar. Ej. Rotiserías.

**2.2.1.1.8 LOCAL DE VENTA DE GOLOSINAS ENVASADAS:(KIOSCO):** comercio minorista sin acceso al público, donde se vende golosinas, cigarrillos, bebidas sin alcohol envasadas o enlatadas, y helados envasados al vacío.

**2.2.1.1.9 HELADERÍA:** Establecimiento destinado a la venta de helados con o sin fabricación en el mismo local. Podrán tener sillas y mesas en el local de venta. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de chocolates, Cafetería y repostería.

**2.2.1.1.10 VENTA DE ARTÍCULOS REGIONALES:** Local destinado a la venta de productos alimenticios pre envasados y de realización artesanal como mermeladas, licores, tabla de fiambres o embutidos. Puede complementar con fiambrería. Sin consumo en el lugar.

**2.2.1.1.11 TABAQUERÍA, CIGARRERÍA:** Local donde se efectúa la venta de productos relacionados con el tabaco.

**2.2.1.2 COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLE (ALIMENTICIO) COMO USO PRINCIPAL:** Local de venta de productos al consumidor final, excluido productos alimenticios.

**2.2.1.2.1 LOCAL DE VENTA DE ANTIGÜEDADES**, objetos de arte: Locales destinados a la venta de muebles, vajillas, relojes, adornos, cuadros con valor de antigüedad y/o arte.

**2.2.1.2.2 LOCAL DE VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS**: Locales destinados a la venta de artículos y vestimenta deportiva, armas y/o cuchillos de carácter deportivo.

**2.2.1.2.3 VIVERO**: Establecimiento destinado a la venta de flores, semillas, árboles y arbustos, plantas en general. Incluye artículos para el jardín.

**2.2.1.2.4 FLORERIA**: Locales destinados a la venta flores y regalos anexos.

**2.2.1.2.5 LOCAL DE VENTA DE ARTÍCULOS DE DECORACIÓN**: Locales donde se efectúa la venta de cortinas, alfombras, tapices, rieles, telas para tapicería, papeles decorativos, madera, ornamentos de goma, colas y demás accesorios y útiles para la decoración. Comprende el servicio de asesoramiento y colocación

**2.2.1.2.6 VENTA DE ARTÍCULOS PARA EL HOGAR**: Comercio minorista, sin depósito en el lugar, destinado a la venta de electrodomésticos, muebles y electrónica. Industria blanca.

**2.2.1.2.7 VENTA DE MUEBLES**: Local destinado a la venta de muebles de madera, mimbre, aceros, plásticos o similar.

**2.2.1.2.8 BAZAR/ REGALOS**: Establecimiento dedicado a la venta de artículos de uso doméstico De almacenamiento y conservación doméstica, instrumentos de cocción, limpieza doméstica, regalos para la decoración

**2.2.1.2.9 MERCERIA/ BOTONERIA**: Comercio minorista donde se venden accesorios para la vestimenta

**2.2.1.2.10 TIENDA DE ROPA/ DE VESTIR/ DE BLANCO/ ZAPATERIA**: Comercio minorista destinado a la venta de indumentaria y/o accesorios de la higiene compuestos por fibras textiles vegetales y/o sintéticas y/o de marroquinería y/o cuero

**2.2.1.2.11 ARTICULOS DE PLAYA** : Comercio minorista donde se venden accesorios y complementos para estadia en la playa. Incluye protecciones solares, flotantes, anteojos, elementos de sombra, sillas, heladeras, etc.

**2.2.1.2.12 SANTERIA, art. De CULTO**: Comercio minorista donde se venden productos asociados al culto y/o liturgia

**2.2.1.2.13 FORRAJERIA**: Comercio minorista donde se vende alimentos, semillas, venenos, herramientas y todo lo comprendido, con acceso al público.

**2.2.1.2.14 MASCOTERIA**: local donde se efectúa la venta de artículos para mascotas, incluido alimento y mascotas.

**2.2.1.2.15 ÓPTICA Y FOTOGRAFÍA**: local de venta de productos ópticos, electrónicos, procesos de revelado, enmarcado. Incluye artículos e instrumentos musicales.

**2.2.3.2.16 JOYERÍA y/o RELOJERÍA**: establecimiento dedicado a la venta y/o reparación de joyas y relojes, incluye enmarcados, grabados, encadenados y metalizados.

**2.2.1.2.17 FARMACIA**: Comercio minorista donde se venden medicamentos, perfumería y todo lo comprendido.

**2.2.1.2.18 PERFUMERIA**: Comercio minorista donde se venden esencias aromáticas, perfumes o similares.

**2.2.1.2.19 ARTICULOS DE LIMPIEZA/ QUIMICA**: Comercio minorista donde se venden sanitizantes, líquidos envasados destinados a la asepsia, higiene y tocador. Derivados químicos, fraccionados previamente o no.

**2.2.1.2.20 ORTOPEDIA**: Locales destinados a la venta de artículos y vinculados a la ortopedia y otros fines médicos.

**2.2.3.2.21 LOCAL DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN p/ terminaciones (exposición y venta)**: Local donde se efectúa venta minorista de materiales de construcción con especialidad en revestimientos, sanitarios, carpinterías, electricidad y terminaciones varias, previamente fraccionados, con exhibición de muestras, sin despacho con camiones.

**2.2.1.2.22 PINTURERÍA**: local donde se efectúa la venta de artículos de origen químico como pinturas, esmaltes, solvente, pinceles, etc.

**2.2.1.2.23 FERRETERÍA**: Comercio minorista donde se venden herramientas, herrajes, clavos y tornillos, cañerías, repuestos y accesorios en general.



- 2.2.1.2.18 PERFUMERÍA:** Comercio minorista donde se venden esencias aromáticas, perfumes o similares.
- 2.2.1.2.19 ARTICULOS DE LIMPIEZA/ QUÍMICA:** Comercio minorista donde se venden sanitizantes, líquidos envasados destinados a la asepsia, higiene y tocador. Derivados químicos, fraccionados previamente o no.
- 2.2.1.2.20 ORTOPEDIA:** Locales destinados a la venta de artículos y vinculados a la ortopedia y otros fines médicos.
- 2.2.3.2.21 LOCAL DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN p/ terminaciones (exposición y venta):** Local donde se efectúa venta minorista de materiales de construcción con especialidad en revestimientos, sanitarios, carpinterías, electricidad y terminaciones varias, previamente fraccionados, con exhibición de muestras, sin despacho con camiones.
- 2.2.1.2.22 PINTURERÍA:** local donde se efectúa la venta de artículos de origen químico como pinturas, esmaltes, solvente, pinceles, etc.
- 2.2.1.2.23 FERRETERÍA:** Comercio minorista donde se venden herramientas, herrajes, clavos y tornillos, cañerías, repuestos y accesorios en general.
- 2.2.1.2.24 VIDRIERÍA:** Comercio minorista donde se cortan y expenden vidrios y espejos
- 2.2.1.2.25 CERRAJERÍA:** Local destinado a la venta y reparación de candados, herrajes, cerraduras, llaves, cajas de seguridad, de tipo mecánico y/o electrónico.
- 2.2.1.2.26 CASA DE ILUMINACION/ PRODUCTOS ELECTRICOS:** Comercio dedicado a la exposición y venta de componentes eléctricos del hogar e iluminación.

**2.2.1.2.27 LAVANDERIA:** Establecimiento donde se hace recepción y/o lavado y/o limpieza y/o secado y/o planchado de ropa destinado al consumidor final.

**2.2.1.2.28 LIBRERIA:** Establecimiento dedicado a la venta de libros, papeles, insumos de oficina, tintas, sellos, cotillón, envases, envoltorios.

**2.2.1.2.29 SALÓN DE ESTÉTICA/ PELUQUERIA:** Establecimientos donde se preste a las personas servicios de corte y/o lavado y/o peinado del cabello, rasurado de la barba, manicura, aplicaciones de fomentos y masajes faciales y corporales, pedicura, cosmetología y afines (peluquerías)

**2.2.1.2.30 GALERÍA COMERCIAL:** Edificio o parte de él que contiene comercios de diferente oferta comercial, propietarios y/o locatarios, ubicados en locales, quioscos o góndolas que posean vidriera o mostrador emplazados directamente sobre un paso general de circulación, con acceso común desde la vía pública.

**2.2.1.2.31 BICICLETERIAS:** local destinado a la venta de bicicletas, triciclos y accesorios vinculados.

**2.2.1.2.32 DISQUERÍAS, AUDIO:** local destinado a la venta de grabaciones musicales, bajo cualquier forma, incluye instrumentos musicales. Grabaciones de video.

**2.2.1.2.33 COMPUTACION:** local destinado a la venta de insumos y componentes de la industria de la información. Equipos, papeles, accesorios, repuestos, grabaciones y programas, etc.

**2.2.1.2.34 PRODUCTOS ARTESANALES:** local destinado a la venta elementos elaborados bajo técnicas no industriales, sin repetición o cadena de producción. De elaboración manual o individual.

**2.2.1.3.35 REPUESTOS DEL AUTOMOTOR:** Venta de repuestos para el automotor.

**2.2.1.2.36 CALESITA/ CARRUSEL:** Juego mecánico constituido por una plataforma giratoria con asientos inmóviles y móviles, de diversas formas y colores, simultáneos al movimiento de la plataforma. Incluye otros juegos electromecánicos infantiles.

**2.2.1.2.37 JUEGOS ELECTRÓNICOS y/o ELECTROMECAÑICOS:** salón de juegos de naturaleza digital y juegos de carácter electromecánico para toda edad..

**2.2.2) COMERCIOS MAYORISTAS EN GENERAL:** establecimientos comerciales destinados al almacenamiento y/o exposición y/o venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos para atender a la demanda comercial de la cadena de distribución y/o al consumidor final. Incluye establecimientos con áreas de maniobra y equipos de abastecimiento especiales. Incluye en modo complementario venta minorista. Incluye la venta de elementos y/o productos de gran porte y/o volumen así como elementos que por su explosividad requieren calificación especial.

**2.2.2.1 CORRALONES DE MATERIALES.** Establecimientos dedicados a la venta de componentes y materiales de construcción, con superficie de acopio cubierta y/o descubierta, con maniobra de camiones en carga y descarga.

**2.2.2.2 VENTA DE GAS ENVASADO:** Establecimiento destinado a la venta de garrafas y/o combustibles gaseosos. Deberán verificar distancia mínima a cualquier establecimiento educativo de 100 ms.

**2.2.2.3. VENTA DE COMBUSTIBLES/ LUBRICANTES:** Establecimiento destinado al despacho de combustibles líquidos y aceites. Deberán verificar distancia mínima a cualquier establecimiento educativo de 100 ms.

**2.2.2.4 ASERRADEROS:** Establecimiento destinado al fraccionamiento y venta de maderas a granel.

**2.2.2.5 DEPOSITOS SECOS:** local o ambiente cubierto y/o descubierta destinado al almacenamiento genérico de mercaderías sin acceso de consumidores. Puede incluir productos de diferente clasificación en el nomenclador. No incluye productos perecederos.

**2.2.2.6 DEPOSITOS HÚMEDOS y/o FRIOS:** local o ambiente cubierto (refrigerado o no) destinado al almacenamiento de alimentos perecederos. No admite el ingreso de público consumidor.

**2.2.2.7 DISTRIBUIDORAS DE BEBIDAS:** establecimiento destinado al almacenamiento, distribución y venta de bebidas previamente fraccionadas con elaboración externa.

**2.2.2.8 DISTRIBUIDORAS DE ALIMENTOS:** establecimiento destinado al almacenamiento, distribución y venta de alimentos previamente fraccionados con elaboración externa.

**2.2.2.9 PAPELERAS:** local destinado a la venta de envases y envoltorios comerciales.

**2.2.2.10 VENTA DE VEHICULOS:** establecimiento destinado a la exhibición y venta de vehículos automotores, motocicletas, bicicletas, náutica, agrícolas o similares.



genérico de mercaderías sin acceso de consumidores. No incluye productos perecederos. clasificación en el nomenclador. No incluye productos perecederos.

**2.2.2.6 DEPOSITOS HÚMEDOS y/o FRIOS:** local o ambiente cubierto (refrigerado o no) destinado al almacenamiento de alimentos perecederos. No admite el ingreso de público consumidor.

**2.2.2.7 DISTRIBUIDORAS DE BEBIDAS:** establecimiento destinado al almacenamiento, distribución y venta de bebidas previamente fraccionadas con elaboración externa.

**2.2.2.8 DISTRIBUIDORAS DE ALIMENTOS:** establecimiento destinado al almacenamiento, distribución y venta de alimentos previamente fraccionados con elaboración externa.

**2.2.2.9 PAPELERAS:** local destinado a la venta de envases y envoltorios comerciales.

**2.2.2.10 VENTA DE VEHICULOS:** establecimiento destinado a la exhibición y venta de vehículos automotores, motocicletas, bicicletas, náutica, agrícolas o similares.

### **2.3. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO**

Se entiende por equipamiento las actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación, que están referidos a:

**2.3.1) ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN:** equipamientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

**2.3.1.1 EDUCACIÓN INICIAL** definición Ley 26.206

**2.3.1.2 EDUCACIÓN PRIMARIA** definición Ley 26.206

**2.3.1.3 EDUCACION SECUNDARIA** definición Ley 26.206

**2.3.1.4 EDUCACIÓN SUPERIOR** definición Ley 26.206

**2.3.1.5 EDUCACION ESPECIAL** Definidos en Resolución 311/16 Consejo Federal de Educación

**2.3.1.6 INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico con o sin laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).

**2.3.1.7 TALLER PROTEGIDO DE PRODUCCIÓN y/o TERAPEUTICO:** Entidad estatal o privada bajo dependencia de asociaciones con personería jurídica y reconocidas como de bien público, que tenga por finalidad la producción de bienes o servicios, cuya planta esté integrada por trabajadores discapacitados preparados y entrenados para el trabajo, en edad laboral, y afectados de una incapacidad tal que les dificulte obtener y conservar un empleo competitivo, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional N° 26.816, su reglamentación y modificatorias.

**2.3.2) SALUD PUBLICA:** Incluye a los establecimientos incluidos y definidos en la Resolución 47/2001 del Ministerio de salud

**2.3.2.1 CENTRO ESPECIALIZADO**

**2.3.2.2 CLINICA**

**2.3.2.3 INSTITUTO**

**2.3.2.4 SANATORIO**

**2.3.2.5 HOSPITAL**

Asimismo incluye Laboratorios:

**2.3.2.6 LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS:** Establecimientos que tienen por finalidad realizar análisis de muestras biológicas.

Incluye también establecimientos destinados a la guarda de personas con atención médica especializada:

**2.3.2.7 RESIDENCIA (con internación)-Discapacidad:** Establecimiento destinado a cubrir los requerimientos de vivienda de las personas con discapacidad con suficiente y adecuado nivel de autovalimiento e independencia para abastecer sus necesidades básicas o que requieran un mínimo de acompañamiento para ello.

**2.3.2.8 RESIDENCIA DE SALUD MENTAL:** Establecimiento de salud/salud mental, destinado a población con padecimiento mental que requiere mayor cuidado y que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad psico-social requiere la provisión de cuidados básicos y esenciales y diversos niveles de apoyo, en el marco de un programa de rehabilitación.

**2.3.2.9 RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES:** establecimiento privado residencial o no, que tenga como fin brindar servicios de alojamiento, alimentación, higiene, recreación y/o atención médica y psicológica no sanatorial a personas mayores de sesenta (60) años, en forma permanente o transitoria, a título oneroso o gratuito.

**2.3.2.10 VETERINARIA:** Local destinado a la atención médica de animales domésticos. Pudiendo tener como anexo compatible el uso de venta de accesorios y alimentos para dichos animales.

**2.3.3) CULTURALES:** establecimientos destinados al fomento y goce del conocimiento y la cultura.

**2.3.3.1 BIBLIOTECA:** Establecimiento dedicado al almacenamiento, consulta y difusión de libros, revistas, periódicos, discos, grabaciones, etc.

**2.3.3.2 MUSEO:** Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. Constituyendo o no el edificio en si un bien del patrimonio artístico o histórico.

**2.3.3.4 CINE, TEATRO:** Establecimiento cerrado donde se proyectan películas y/o se practican obra teatrales. Lugar de reuniones caracterizado por poseer un espacio, que puede albergar espectadores que observan la función, desarrollada en un escenario, tarima, podio, plataforma o elemento similar.

**2.3.3.6 CENTRO DE EXPOSICIONES, GALERÍA DE ARTE:** Espacio para la exhibición y promoción del arte, en especial del arte visual, y principalmente pintura y escultura, de forma similar a un museo, caracterizado por la alternancia de las obras expuestas en el tiempo.



**2.3.2.10 VETERINARIA:** Local destinado a la atención médica de animales domésticos. Pudiendo tener como anexo compatible el uso de venta de accesorios y alimentos para dichos animales.

**2.3.3) CULTURALES:** establecimientos destinados al fomento y goce del conocimiento y la cultura.

**2.3.3.1 BIBLIOTECA:** Establecimiento dedicado al almacenamiento, consulta y difusión de libros, revistas, periódicos, discos, grabaciones, etc.

**2.3.3.2 MUSEO:** Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. Constituyendo o no el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

**2.3.3.4 CINE, TEATRO:** Establecimiento cerrado donde se proyectan películas y/o se practican obra teatrales. Lugar de reuniones caracterizado por poseer un espacio, que puede albergar espectadores que observan la función, desarrollada en un escenario, tarima, podio, plataforma o elemento similar.

**2.3.3.6 CENTRO DE EXPOSICIONES, GALERÍA DE ARTE:** Espacio para la exhibición y promoción del arte, en especial del arte visual, y principalmente pintura y escultura, de forma similar a un museo, caracterizado por la alternancia de las obras expuestas en el tiempo.

**2.3.3.7 SALÓN DE CONFERENCIAS:** Local donde pueden llevarse a cabo conferencias científicas, empresariales, etc. De morfología y funcionamiento análogo al cine o teatro.

**2.3.3.8 AUTOCINE:** Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

**2.3.3.9 ACUARIO:** *Espacio abierto o cubierto donde se exhiben ambientes subacuáticos de agua dulce, marina o salobre con fines educativos y de conservación.*

**2.3.4) RELIGIOSOS:** establecimientos destinados a la organización de personas con el propósito de adoración, estudio y difusión teológica. Reuniones de carácter reflexivo, de estímulo espiritual.

**2.3.5) SOCIAL, RECREATIVO y/o DEPORTIVO:** equipamientos destinados al encuentro social y/o deportivo, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

**2.3.5.1 CLUB DE BARRIO:** *Establecimiento de alcance y complejidad barrial destinado al encuentro social, deportivo y lúdico*

**2.3.5.2 PEÑA:** *Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas expresadas por artistas propios o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.*

**2.3.5.3 CIRCUITOS DEPORTIVOS, CANCHAS de PRACTICA y EJERCICIO:** *Establecimientos de carácter deportivo con extensas superficies descubiertas destinadas a pistas de competición y/o prácticas para destinos varios, atletismo, golf, motociclismo, etc.*

**2.3.5.4 NATATORIO:** *Establecimiento cubierto o descubierto equipado con natatorio para la práctica de la natación.*

**2.3.5.5 GIMNASIO:** *Establecimiento cerrado para la práctica de ejercicios y/o disciplinas varias, gimnasia, artes marciales, esgrima, o similares.*

**2.3.5.6 ESTADIO DEPORTIVO CUBIERTO:** *Salón cubierto para la práctica de deportes con o sin cancha, con o sin gradas.*

**2.3.5.7 PARQUE TERMAL:** *Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas con piscinas de variada temperatura de origen termal, con instalaciones complementarias de servicios, salas de masajes, talleres, etc. Puede incluir terapias en base a aguas marinas.*

**2.3.5.8 ECO PARQUE :** *Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas provistas de atracciones naturales, jaulas y cercos para animales, jardines botánicos, lagunas artificiales, salas complementarias de cuidados y talleres, etc*

**2.3.5.9 PARQUE TEMATICO :** *Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas provistas de atracciones mecánica y electromecánicas de carácter lúdico, con focalización temática en esa oferta de servicios.*

**2.3.5.10 PARQUE ACUATICO:** *Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas afectadas a actividades náuticas de baja escala, baños y juegos en base a agua.*

## **2.4. SERVICIOS**

**2.4.1 ADMINISTRATIVOS:** comprende sedes de administración pública, organismos y/o entidades públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios públicos, bancarios o financieros, compañías de seguros, agencias de cambio, etc. así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, etc.

**2.4.1.1 OFICINA PÚBLICA CON O SIN ACCESO DE PÚBLICO:** *Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, municipal, incluyendo entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas, productivas o científicas. Suponen afluencia de público. Incluye depósito y corralones dependientes de la administración pública.*

**2.4.1.2 JUSTICIA** establecimientos afectados a Fiscalías, juzgados, tribunales y demás dependencias dependientes del poder judicial de cualquier jurisdicción.

**2.4.1.3 INMOBILIARIA:** *Local destinado a la oferta de alquiler o venta de inmuebles.*

**2.4.1.4 OFICINA CONSULTORA:** *Uno o más locales en los cuales se desarrolla un servicio profesional prestado por empresas o profesionales en forma individual con experiencia o conocimiento específico en un área, asesorando personas, empresas, grupos de empresas, países u organizaciones en general.*

**2.4.1.5 ESTUDIO PROFESIONAL:** *Establecimiento donde se desarrolla la actividad profesional correspondiente.*

**2.4.1.6 OFICINAL POSTAL, COBRO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS:** *Establecimientos postales y/o*



compañías de seguros, agencias de cambio, etc. así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, etc.

**2.4.1.1 OFICINA PÚBLICA CON O SIN ACCESO DE PÚBLICO:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, municipal, incluyendo entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas, productivas o científicas. Suponen afluencia de público. Incluye depósito y corralones dependientes de la administración pública.

**2.4.1.2 JUSTICIA** establecimientos afectados a Fiscalías, juzgados, tribunales y demás dependencias dependientes del poder judicial de cualquier jurisdicción.

**2.4.1.3 INMOBILIARIA:** Local destinado a la oferta de alquiler o venta de inmuebles.

**2.4.1.4 OFICINA CONSULTORA:** Uno o más locales en los cuales se desarrolla un servicio profesional prestado por empresas o profesionales en forma individual con experiencia o conocimiento específico en un área, asesorando personas, empresas, grupos de empresas, países u organizaciones en general.

**2.4.1.5 ESTUDIO PROFESIONAL:** Establecimiento donde se desarrolla la actividad profesional correspondiente.

**2.4.1.6 OFICINA POSTAL, COBRO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS:** Establecimientos postales y/o autorizados para el cobro de impuestos o servicios.

**2.4.1.7 OFICINA COMERCIAL de SERVICIOS:** Establecimientos que administran servicios públicos. Incluyen áreas de atención al público consumidor usuario así como a los galpones destinados al equipamiento y servicio.

**2.4.1.8 AGENCIA DE INFORMACIÓN Y NOTICIAS:** Local donde se recogen noticias y se transmiten a la central desde donde, después de tratarla, se envía (radio, diario, revista, etc.)

FOLIO 109

**2.4.1.9 AGENCIAS COMERCIALES Y TURISMO:** Local donde se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

**2.4.1.10 BANCOS y/o ENTIDADES FINANCIERAS** Instituciones de crédito autorizadas por el BCRA

**2.4.1.10 ESTUDIO DE RADIO y TELEFONIA:** Establecimientos mediáticos dedicados a la difusión de contenidos radiales. Puede incluir antenas de bajo porte.

**2.4.2 HOTELERÍA:** Establecimientos afectados a la actividad reconocida en la Ley 14.209 y clasificados mediante decreto 23/2014 como ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO en sus diferentes categorías

**2.4.2.1 HOTEL:**

**2.4.2.2 APART-HOTEL**

**2.4.2.3 HOTEL BOUTIQUE**

**2.4.2.4 HOSTERIA**

**2.4.2.5 RESIDENCIAL**

**2.4.2.6 HOSTEL**

**2.4.2.7 ALBERGUE JUVENIL**

**2.4.2.8 CAMA Y DESAYUNO**

**2.4.2.9 CABAÑA**

**2.4.2.10 CASA o DEPARTAMENTO con SERVICIOS**

**2.4.3 GASTRONÓMICOS:** Establecimientos dedicados a la actividad gastronómica y de refrigerios en general. Incluye a los establecimientos y categoría definidos en el Decreto 6838/1974

**2.4.3.1 RESTAURANTE:** Establecimientos destinados al servicio de platos fríos o calientes en en salón comedor propio, elaborados de variada composición, en una cocina ubicada en el mismo lugar, en sus diferentes variantes y menús: Restaurantes, parrillas, Munich, pizzerías, pescados, pastas, hamburgueserías, etc.)

**2.4.3.2 PANCHERIA/ HAMBURGUESERIA:** Establecimientos dedicados al servicio de un plato único o de un menú muy acotado, para servicio en salón propio y/o al paso.

**2.4.3.3 CAFETERÍA/ BAR:** Establecimiento donde se sirven aperitivos y comidas, generalmente platos combinados, pero no menús o cartas. Una cafetería comparte algunas características con un bar y otras con un restaurante. Principalmente se caracteriza por realizar el servicio en barra, y las posibilidades de consumir alimento son básicas. El servicio es rápido. Incluye expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el lugar.

**2.4.4 NOCTURNIDAD:** Establecimientos dedicados a la recreación social en salón cubierto. Con reproducción de sonido y/o contenidos audiovisuales, en hábitos y horarios pre eminentemente nocturnos.

**2.4.4.1 CAFÉ-CONCERT:** Local donde además de una consumición (bebida y comida) el público presencia espectáculos musicales, teatrales o mixtos.

**2.4.4.2 DISCOTECA:** local público por el cual a cambio de un pago de acceso, con horario regularmente nocturno, se escucha música grabada o en vivo, baila y/o se inter actúa con otras personas y se consumen bebidas.

**2.4.4.3 SALON DE FIESTA O DIVERSIÓN:** Establecimiento destinado a la realización de eventos, recreación, cumpleaños, casamientos, ocio, relación social y actividades asociadas con asistencia de espectadores, donde en general no se cobra un derecho de acceso y el evento resulta programado con anticipación y sin regularidad horaria y/o diaria.

**2.4.5 FÚNEBRES:** comprende establecimientos destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.

**2.4.6 SEGURIDAD:** comprende actividades destinadas a la defensa y seguridad del Estado y protección a ciudadanos y bienes. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

*2.4.4.1 CAFE-CONCERT: Local donde se realizan espectáculos musicales, teatrales o mixtos.*

**2.4.4.2 DISCOTECA:** local público por el cual a cambio de un pago de acceso, con horario regularmente nocturno, se escucha música grabada o en vivo, baila y/o se inter actúa con otras personas y se consumen bebidas.

**2.4.4.3 SALON DE FIESTA O DIVERSION:** Establecimiento destinado a la realización de eventos, recreación, cumpleaños, casamientos, ocio, relación social y actividades asociadas con asistencia de espectadores, donde en general no se cobra un derecho de acceso y el evento resulta programado con anticipación y sin regularidad horaria y/o diaria.

**2.4.5 FÚNEBRES:** comprende establecimientos destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.

**2.4.6 SEGURIDAD:** comprende actividades destinadas a la defensa y seguridad del Estado y protección a ciudadanos y bienes. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

**2.4.7) SERVICIOS DEL AUTOMOTOR Y NÁUTICA:** comprende actividades destinadas al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor y náutico público y privado, incluyendo talleres mecánicos y lavaderos.

**2.4.7.1 GOMERÍA:** Local donde se realizan reparaciones sencillas, básicamente de neumáticos, donde los vehículos no quedan en depósito en el lugar.



Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

**2.4.7.2 TALLER DE CHAPA y PINTURAS:** Establecimientos afectados a las tareas de reparación de carrocerías y repintado.

**2.4.7.3 TALLER DE MECANICA:** Establecimiento dedicado a la reparación de la mecánica automotor.

**2.4.7.4 LAVADERO AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMÓVILES:** Establecimientos dedicados al lavado y/o aspirado de carrocería e interiores.

**2.4.7.5 GARAJE:** Edificio o parte de él destinado a la guarda de vehículos automotores.

**2.4.7.6 PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** Parcela urbana o parte de ella afectada a la guarda de vehículos automotores.

**2.4.7.7 ESTACIÓN DE SERVICIO:** Establecimiento donde se expenden combustibles (nafta, gasoil, GNC) y aditivos para el automotor mediante surtidos emplazados en playa de maniobra. Deberán verificar distancia mínima a cualquier establecimiento educativo de 100 ms.

**2.4.8 TRANSPORTE:** Establecimientos afectados al transporte público de personas y/o mercaderías. Comprende playas de maniobra, estacionamientos, atención y depósito, salas de espera y embarque.

**2.4.8.1 EXPRESO DE CARGA LIVIANA (Taxi flet):** Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda.

**2.4.8.2 EXPRESO DE CARGAS GENERALES:** Servicio afectado al transporte de productos de gran porte, por lo general inter jurisdiccional, con depósito.

**2.4.8.3 AGENCIA DE TAXI y/o REMISE:** Local destinado a la atención al público y recepción de pedidos de servicios referidos al transporte de personas a pedido con destino no preestablecido.

**2.4.8.4 SALIDA DE EXCURSIONES** Actividad referida al transporte con destino específico pre pautado de carácter turístico.

**2.4.8.5 TERMINAL DE OMNIBUS** Establecimientos afectados al transporte de personas dentro y fuera de la jurisdicción. Serán de corta, media y/o larga distancia.

**2.4.8.6 CENTRO DE CONCENTRACIÓN LOGÍSTICA:** predios donde se brinden servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada.

**2.4.8.9 TERMINAL AEROPORTUARIA:** Establecimiento afectado al transporte de personas y/o mercadería en modo aéreo. Incluye pistas, hangares, estacionamiento, salones y depósitos.

**2.4.9 INFRAESTRUCTURAS:** comprende instalaciones relacionadas a sistemas, producción, almacenamiento, tratamiento o distribución de fluidos y energía, de comunicación y de tratamiento de residuos.

**2.4.9.1 PLANTA DE TRATAMIENTO DE RSU:** Establecimientos afectados a procesos relacionados con la gestión de residuos sólidos urbanos (RSU), clasificación, almacenamiento y transporte posterior a sitio de disposición final y/o de recuperación y reconversión.

**2.4.9.2 PUNTO LIMPIO:** Establecimiento para el acopio temporal de residuos de la poda y/o el movimiento de suelos previo posterior tratamiento y/o destino final.

**2.4.9.3 PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES:** Establecimiento para el final y saneamiento de efluentes cloacales para su vuelco final posterior.

**2.4.9.4.: PLANTA REDUCTORA DE PRESION DE GAS:** Establecimiento afectado a la reducción de la presión de fluidos que ingresan y egresan al establecimiento a diferentes presiones.

**2.4.9.5 SUB ESTACION TRANSFORMADORA DE CORRIENTE ELECTRICA:** Establecimiento afectado a la reducción de tensión de alimentadores para su distribución posterior a otra tensión.

**2.4.9.6 PLANTA DE PRODUCCION DE AGUA POTABLE:** Establecimiento afectado a la captación, purificación y posterior distribución de agua potable.

**2.4.9.7 PLANTA PRODUCTORA y TRANSMISORA DE RADIO y TV** Establecimiento productor de contenidos con instalación de antenas, estudios, depósitos y oficinas comerciales

## 2.5. USOS PRODUCTIVOS

**2.5.1) Industriales:** son aquellos definidos en la Ley 11.459 y su Decreto 531/19.

En Villa Gesell solo serán admitidas industrias cuyo nivel de complejidad ambiental (NCA) no superen los 15 puntos establecidos en el Anexo 2 del Decreto 531/19

**2.4.9.4.: PLANTA REDUCTORA DE PRESION DE GAS:** Establecimiento afectado a la reducción de la presión de fluidos que ingresan y egresan al establecimiento a diferentes presiones.

**2.4.9.5 SUB ESTACION TRANSFORMADORA DE CORRIENTE ELECTRICA:** Establecimiento afectado a la reducción de tensión de alimentadores para su distribución posterior a otra tensión.

**2.4.9.6 PLANTA DE PRODUCCION DE AGUA POTABLE:** Establecimiento afectado a la captación, purificación y posterior distribución de agua potable.

**2.4.9.7 PLANTA PRODUCTORA y TRANSMISORA DE RADIO y TV** Establecimiento productor de contenidos con instalación de antenas, estudios, depósitos y oficinas comerciales

## **2.5. USOS PRODUCTIVOS**

**2.5.1) Industriales:** son aquellos definidos en la Ley 11.459 y su Decreto 531/19.

En Villa Gesell solo serán admitidas industrias cuyo nivel de complejidad ambiental (NCA) no superen los 15 puntos establecidos en el Anexo 2 del Decreto 531/19

A ese efecto se establece la escala de equivalencias respectiva en la planilla de usos, diferenciando zonas

A: de vivienda exclusiva y/o recreativas deportivas y/o turísticas temáticas. NO aptas para establecimientos industriales.

B: Mixta: zonas aptas para establecimientos industriales en combinación con infraestructuras, logística y agropecuaria intensiva en área complementaria. Asimismo pueden ser incluidas en

ciertas zonas comerciales mayoristas y/o minoristas y/o diferentes distritos comerciales de áreas urbanas.

**Usos de EQUIVALENCIA MIXTA:**

- 2.5.1.1 **Hormigoneras.** Acopio y mezclado de áridos y aglomerantes
- 2.5.1.2 **Ladrilleras o bloqueras:** Elaboración de ladrillos o bloques cementicios
- 2.5.1.3 **Fabricación de embutidos.** Procesamiento de carnes previamente depositadas
- 2.5.1.4 **Procesadoras de pescado de mar.** Faenado de pescados de origen marino
- 2.5.1.5 **Textiles:** corte y cosido de paños textiles para uso doméstico, gastronómico u hotelero
- 2.5.1.6 **Lavaderos industriales:** lavado y planchado comercial de textiles procedentes de la hotelería y gastronomía.
- 2.5.1.7 **Fabrica de Soda:** Establecimiento dedicado a la elaboración de bebidas gaseosas.

**ESTABLECIMIENTOS QUE NO CLASIFICAN COMO INDUSTRIA:** no clasificarán como industria aquellos establecimientos cuyas actividades consistan en elaboración de productos a escala minorista para la comercialización directa al público en un mismo y único ámbito, o bien actividades de distribución, consolidación, desconsolidación, empaque o envase con carácter minorista de productos para su venta directa al público en un mismo y único ámbito.

- 2.5.1.8 **zinguerías** tratamiento de chapas plegado, soldadura y doblado
  - 2.5.1.9 **carpinterías metálicas o de madera** corte y ensamblado de materia prima en orden a generar aberturas
  - 2.5.1.10 **herrerías** corte y soldado de piezas o barras distribuidas en largos comerciales
  - 2.5.1.11 **reparación de electrodomésticos** reparación de elementos eléctricos fabricados por la industria.
  - 2.5.1.12 **talleres textiles domésticos** corte y costura de paños y lienzos en carácter doméstico
- 2.5.2) **AGROPECUARIO:** actividades comprendidas en el artículo 6 decreto 1549/83 de carácter intensivo.

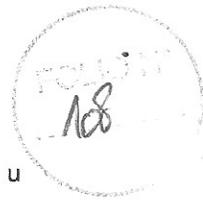
- 2.5.2.1 **ESTABLECIMIENTOS ICTICOLAS** cría y procesamiento de pescados de agua dulce
- 2.5.2.2 **HUERTAS** siembra y cosecha de verduras, legumbres y hortalizas así como frutales.
- 2.5.2.3 **ESTABLECIMIENTOS APICOLAS** cosecha, tratamiento y fraccionamiento de miel
- 2.5.2.4 **GRANJAS AVICOLAS y/o CUNICOLAS** cría y faena de aves de corral.

**3) REGLAMENTACION referida a las características constructivas y funcionales de cada uso.**

Los usos clasificados y reconocidos en el punto 2 verificarán las condiciones particularizadas de funcionamiento, depósito, enfriado y conservación, características constructivas, de seguridad, de sanidad, de estacionamiento y demás particularidades propias de cada una de ellas, establecidas en la Ordenanza 1958.

**4) REGLAMENTACIÓN referida a las limitaciones a la localización o incompatibilidad del uso**

El departamento Ejecutivo establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en la normativa vigente, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Autoridad de Aplicación e intervención de la CAHU.



PLANILLA DE USO DE SUELO

109

CLASIFICACION DE USOS PERMITIDOS en relación a su ZONIFICACION

LOCALIDAD VILLA GSELL										AREAS URBANAS										AREAS COMPLEMENTARIAS									
ZONA										ZONA										ZONA									
RU1	RU2	RU3	RU4	RU5	RU6	RU7	RU8	RU9	RU10	RU11	RU12	RU13	RU14	RU15	RU16	RU17	RU18	RU19	RU20	RU21	RU22	RU23	RU24	RU25	RU26	RU27	RU28	RU29	RU30

1 RESIDENCIAL	1.1 UNIFAMILIAR	1.2 MULTIFAMILIAR	1.3 COMUNITARIO	1.4 COMERCIAL	1.5 MANOBRAS	1.6 ZONAS ESPECIALES	1.7 ZONAS DE TRANSICION	1.8 ZONAS DE TRANSICION	1.9 ZONAS DE TRANSICION	1.10 ZONAS DE TRANSICION	1.11 ZONAS DE TRANSICION	1.12 ZONAS DE TRANSICION	1.13 ZONAS DE TRANSICION	1.14 ZONAS DE TRANSICION	1.15 ZONAS DE TRANSICION	1.16 ZONAS DE TRANSICION	1.17 ZONAS DE TRANSICION	1.18 ZONAS DE TRANSICION	1.19 ZONAS DE TRANSICION	1.20 ZONAS DE TRANSICION	1.21 ZONAS DE TRANSICION	1.22 ZONAS DE TRANSICION	1.23 ZONAS DE TRANSICION	1.24 ZONAS DE TRANSICION	1.25 ZONAS DE TRANSICION	1.26 ZONAS DE TRANSICION	1.27 ZONAS DE TRANSICION	1.28 ZONAS DE TRANSICION	1.29 ZONAS DE TRANSICION	1.30 ZONAS DE TRANSICION
2 INDUSTRIAL	2.1 INDUSTRIAL	2.2 INDUSTRIAL	2.3 INDUSTRIAL	2.4 INDUSTRIAL	2.5 INDUSTRIAL	2.6 INDUSTRIAL	2.7 INDUSTRIAL	2.8 INDUSTRIAL	2.9 INDUSTRIAL	2.10 INDUSTRIAL	2.11 INDUSTRIAL	2.12 INDUSTRIAL	2.13 INDUSTRIAL	2.14 INDUSTRIAL	2.15 INDUSTRIAL	2.16 INDUSTRIAL	2.17 INDUSTRIAL	2.18 INDUSTRIAL	2.19 INDUSTRIAL	2.20 INDUSTRIAL	2.21 INDUSTRIAL	2.22 INDUSTRIAL	2.23 INDUSTRIAL	2.24 INDUSTRIAL	2.25 INDUSTRIAL	2.26 INDUSTRIAL	2.27 INDUSTRIAL	2.28 INDUSTRIAL	2.29 INDUSTRIAL	2.30 INDUSTRIAL
3 COMERCIAL	3.1 COMERCIAL	3.2 COMERCIAL	3.3 COMERCIAL	3.4 COMERCIAL	3.5 COMERCIAL	3.6 COMERCIAL	3.7 COMERCIAL	3.8 COMERCIAL	3.9 COMERCIAL	3.10 COMERCIAL	3.11 COMERCIAL	3.12 COMERCIAL	3.13 COMERCIAL	3.14 COMERCIAL	3.15 COMERCIAL	3.16 COMERCIAL	3.17 COMERCIAL	3.18 COMERCIAL	3.19 COMERCIAL	3.20 COMERCIAL	3.21 COMERCIAL	3.22 COMERCIAL	3.23 COMERCIAL	3.24 COMERCIAL	3.25 COMERCIAL	3.26 COMERCIAL	3.27 COMERCIAL	3.28 COMERCIAL	3.29 COMERCIAL	3.30 COMERCIAL
4 EDUCACION	4.1 EDUCACION	4.2 EDUCACION	4.3 EDUCACION	4.4 EDUCACION	4.5 EDUCACION	4.6 EDUCACION	4.7 EDUCACION	4.8 EDUCACION	4.9 EDUCACION	4.10 EDUCACION	4.11 EDUCACION	4.12 EDUCACION	4.13 EDUCACION	4.14 EDUCACION	4.15 EDUCACION	4.16 EDUCACION	4.17 EDUCACION	4.18 EDUCACION	4.19 EDUCACION	4.20 EDUCACION	4.21 EDUCACION	4.22 EDUCACION	4.23 EDUCACION	4.24 EDUCACION	4.25 EDUCACION	4.26 EDUCACION	4.27 EDUCACION	4.28 EDUCACION	4.29 EDUCACION	4.30 EDUCACION
5 CULTURAL	5.1 CULTURAL	5.2 CULTURAL	5.3 CULTURAL	5.4 CULTURAL	5.5 CULTURAL	5.6 CULTURAL	5.7 CULTURAL	5.8 CULTURAL	5.9 CULTURAL	5.10 CULTURAL	5.11 CULTURAL	5.12 CULTURAL	5.13 CULTURAL	5.14 CULTURAL	5.15 CULTURAL	5.16 CULTURAL	5.17 CULTURAL	5.18 CULTURAL	5.19 CULTURAL	5.20 CULTURAL	5.21 CULTURAL	5.22 CULTURAL	5.23 CULTURAL	5.24 CULTURAL	5.25 CULTURAL	5.26 CULTURAL	5.27 CULTURAL	5.28 CULTURAL	5.29 CULTURAL	5.30 CULTURAL
6 RECREACION	6.1 RECREACION	6.2 RECREACION	6.3 RECREACION	6.4 RECREACION	6.5 RECREACION	6.6 RECREACION	6.7 RECREACION	6.8 RECREACION	6.9 RECREACION	6.10 RECREACION	6.11 RECREACION	6.12 RECREACION	6.13 RECREACION	6.14 RECREACION	6.15 RECREACION	6.16 RECREACION	6.17 RECREACION	6.18 RECREACION	6.19 RECREACION	6.20 RECREACION	6.21 RECREACION	6.22 RECREACION	6.23 RECREACION	6.24 RECREACION	6.25 RECREACION	6.26 RECREACION	6.27 RECREACION	6.28 RECREACION	6.29 RECREACION	6.30 RECREACION
7 SERVICIOS	7.1 SERVICIOS	7.2 SERVICIOS	7.3 SERVICIOS	7.4 SERVICIOS	7.5 SERVICIOS	7.6 SERVICIOS	7.7 SERVICIOS	7.8 SERVICIOS	7.9 SERVICIOS	7.10 SERVICIOS	7.11 SERVICIOS	7.12 SERVICIOS	7.13 SERVICIOS	7.14 SERVICIOS	7.15 SERVICIOS	7.16 SERVICIOS	7.17 SERVICIOS	7.18 SERVICIOS	7.19 SERVICIOS	7.20 SERVICIOS	7.21 SERVICIOS	7.22 SERVICIOS	7.23 SERVICIOS	7.24 SERVICIOS	7.25 SERVICIOS	7.26 SERVICIOS	7.27 SERVICIOS	7.28 SERVICIOS	7.29 SERVICIOS	7.30 SERVICIOS
8 OTROS	8.1 OTROS	8.2 OTROS	8.3 OTROS	8.4 OTROS	8.5 OTROS	8.6 OTROS	8.7 OTROS	8.8 OTROS	8.9 OTROS	8.10 OTROS	8.11 OTROS	8.12 OTROS	8.13 OTROS	8.14 OTROS	8.15 OTROS	8.16 OTROS	8.17 OTROS	8.18 OTROS	8.19 OTROS	8.20 OTROS	8.21 OTROS	8.22 OTROS	8.23 OTROS	8.24 OTROS	8.25 OTROS	8.26 OTROS	8.27 OTROS	8.28 OTROS	8.29 OTROS	8.30 OTROS



## **CAPITULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACION y MORFOLOGIA**

### **1) INTENSIDAD DE OCUPACION:**

La regulación de la Intensidad de Uso y Ocupación del Suelo procura:

- a) Establecer criterios de planificación urbana tendientes al ordenamiento funcional y morfológico de la ciudad.
- b) Establecer criterios de ecuanimidad en el aprovechamiento físico de cada parcela.

La intensidad de ocupación del suelo queda establecida por:

1) Indicadores urbanos que regulan la intensidad de ocupación:

- a) FOS
- b) FOT
- c) DENSIDAD
- d) CUV
- e) PREMIOS

2) Restricciones morfológicas que definen el Volumen Edificable (VE):

- a) Plano de Frente
- b) Plano de Fondo
- c) Planos Laterales
- d) Plano límite
- e) Plano límite de frente
- f) Plano límite de fondo

### **2.1) INDICADORES URBANOS:**

#### **2.1.a) FACTOR DE OCUPACION DE SUELO (FOS):**

Es el cociente entre la proyección de la superficie cubierta y/o semi cubierta construida y/o proyectada de un edificio sobre un plano paralelo 1,5 ms sobre el geometral en relación a la superficie de la parcela.

No afecta a las partes edificadas enterradas o semi enterradas.

No incluye aleros o volados, con extensión inferior a 0.80 ms.

Cada zona verificará un FOS máximo que no podrá ser superado.

Se admitirá exceder el FOS normado para cada zona, en hasta un 10% del permitido, cuando ese exceso sea afectado con destino a balcón, y hasta un máximo general y absoluto del 0.60.

Se considera balcón a la superficie semi cubierta en vuelo o con apoyo independiente que tenga dos o más lados abiertos o que, aún con un solo lado abierto iguale o supere una relación de lados de 2.

Solo se incluyen las superficies cubiertas de carácter permanente. No incluye pérgolas de madera a condición de que sean removibles, piletas de natación, cercos, toldos o portales de acceso de ancho máximo 0.8 ms.

Los retiros obligatorios no podrán implicar un FOS efectivo inferior al valor establecido para cada zona. Si así sucediera, quedará facultada la A.Ap para autorizar retiros inferiores a los obligatorios con el propósito de que el propietario pueda hacer efectivo el FOS máximo establecido para la zona.

No podrá excederse el FOS máximo.

#### **2. 1.b) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):**

Es el cociente entre la superficie cubierta y/o semicubierta total construida y/o proyectada en relación a la superficie de la parcela.

Computará a ese efecto a todas las superficie cubiertas ubicadas por sobre un plano paralelo al geometral a 1,5 ms. Por ello no computan las superficies construidas enterradas o semi enterradas.

Las superficies semi cubiertas computarán este índice al 50%.

No serán admitidos locales habitables y/o de primera categoría (s/ definición del Código de Edificación CABA) enterrados y/o emplazados debajo del geometral

tenga dos o más lados abiertos o que, aún con un solo lado abierto iguale o supere una relación de lados de 2.

Solo se incluyen las superficies cubiertas de carácter permanente. No incluye pérgolas de madera a condición de que sean removibles, piletas de natación, cercos, toldos o portales de acceso de ancho máximo 0.8 ms.

Los retiros obligatorios no podrán implicar un FOS efectivo inferior al valor establecido para cada zona. Si así sucediera, quedará facultada la A.Ap para autorizar retiros inferiores a los obligatorios con el propósito de que el propietario pueda hacer efectivo el FOS máximo establecido para la zona.

No podrá excederse el FOS máximo.

## **2. 1.b) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):**

Es el cociente entre la superficie cubierta y/o semicubierta total construida y/o proyectada en relación a la superficie de la parcela.

Computará a ese efecto a todas las superficie cubiertas ubicadas por sobre un plano paralelo al geometral a 1,5 ms. Por ello no computan las superficies construidas enterradas o semi enterradas.

Las superficies semi cubiertas computarán este índice al 50%.

No serán admitidos locales habitables y/o de primera categoría (s/ definición del Código de Edificación CABA) enterrados y/o emplazados debajo del geometral.

Tampoco incluye los ambientes ubicados en terrazas destinados a cabina de ascensor, sala de máquinas o tanque de agua.

Las plantas libres no computan a este índice.

Se denomina planta libre a la superficie semi cubierta que tiene dos o más lados abiertos y solo aloja en su interior de modo cerrado a la o las superficie/s destinada/s a recepción y circulación vertical.

Los entrepisos se computarán al FOT al 50%. Un entrepiso es un ambiente con al menos un lado abierto, con vinculación espacial a otro ambiente de primera categoría, cuya altura no supere los 2.20 ms y cuando la superficie afectada no supera el 50% del local con el cual se vincula espacialmente. Su uso debe ser encuadrado en locales de tercera categoría según el Código de Edificación CABA.

No podrá excederse el FOT máximo.

El FOT podrá incrementarse con premios hasta un 70% del máximo admitido para la zona.

### 2.1.c) DENSIDAD:

Es el número máximo de personas que puede admitir, normativamente, un edificio.

Cuando el destino sea vivienda, cada dormitorio computará 2 habitantes y en caso de no contar con al menos un dormitorio, su población será estimada en dos habitantes.

Cuando el destino sea hotelero, en cualquiera de sus formas, en área urbana, con efectivo servicio centralizado de red cloacal, 1 habitante por habitación.

Cuando el destino sea hotelero emplazado en área complementaria y/o en área urbana sin servicio centralizado de cloacas, la densidad será computada a razón de dos habitantes por habitación.

Cuando el destino sea comercial y/o administrativo, se computará un habitante por cada 10 m<sup>2</sup> o fracción, excluyendo áreas de servicio y depósitos.

Campamentos. Por lote de 30 m<sup>2</sup>, 2 habitantes, por lote de 50 m<sup>2</sup>, 4 habitantes.

Cuando el destino sea residencial y/o hotelero, la densidad efectiva total quedará condicionada a la ejecución de estacionamientos suficientes para el total de las unidades funcionales y/o habitaciones proyectadas.

Los edificios existentes que no ajusten su capacidad de estacionamientos a la requerida no podrán efectuar ampliaciones hasta acondicionar la cantidad de unidades de estacionamientos al total exigible.

En áreas urbanas la densidad podrá incrementarse con premios hasta un 70% del máximo admitido para la zona.

En las zonas emplazadas en áreas urbanas donde aún no se encuentren ejecutadas las infraestructuras esenciales de agua potable y cloacas por red pública, la densidad máxima será:

- a) Sin servicio de agua potable por red ni servicio cloacal por red: .....una vivienda por parcela
- b) Sin servicio de red cloacal, pero con red de agua potable:..... 150 hab./ha

En este último caso si se procediera a la instalación de un sistema de digestión cloacal alternativo aprobado por la Autoridad del Agua (ADA), podrá promediar el indicador b) con el potencial máximo establecido para la zona.

Las habilitaciones comerciales que no verifiquen de hecho condiciones de saneamiento cloacal suficiente serán canceladas.

La cantidad de dormitorios se computará con el cociente de habitantes enteros suficientes. El cociente inferior a 2 habitantes por habitación será desestimado.

Cuando el destino de la parcela sea vivienda unifamiliar, la densidad no reconocerá límites, conforme a lo establecido en el artículo 37 del decreto 1549/83.

No podrá excederse la Densidad máxima

### 2.1.d) CUJV: CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDA

En zonas residenciales unifamiliares y multifamiliares de alta y media densidad emplazadas en áreas urbanas solo podrá ejecutarse una cantidad máxima de unidades de vivienda (U.V.)

Esa cantidad surge del producto del índice establecido en la planilla de zona por la superficie de la parcela.

En este último caso si se procediera a la instalación de un sistema de digestión cloacal alternativo aprobado por la Autoridad del Agua (ADA), podrá promediar el indicador b) con el potencial máximo establecido para la zona.

Las habilitaciones comerciales que no verifiquen de hecho condiciones de saneamiento cloacal suficiente serán canceladas.

La cantidad de dormitorios se computará con el cociente de habitantes enteros suficientes. El cociente inferior a 2 habitantes por habitación será desestimado.

Cuando el destino de la parcela sea vivienda unifamiliar, la densidad no reconocerá límites, conforme a lo establecido en el artículo 37 del decreto 1549/83.

No podrá excederse la Densidad máxima

#### **2.1.d) CUV: CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDA**

En zonas residenciales unifamiliares y multifamiliares de alta y media densidad emplazadas en áreas urbanas solo podrá ejecutarse una cantidad máxima de unidades de vivienda (U.V.)

Esa cantidad surge del producto del índice establecido en la planilla de zona por la superficie de la parcela.

El coeficiente CUV (Cantidad de Unidades de Vivienda) solo se aplicará a los usos habitacionales. No se computarán como unidades de vivienda las que correspondan a otros usos admitidos para la zona.

El coeficiente CUV cumple la función de de limitar la ocupación urbana, al igual que el resto de los indicadores normados para cada zona. Deben funcionar integralmente, no pudiéndose superar ninguno de ellos.

El volumen edificable (V.E.) es el volumen resultante interior conformado por el Geometral, el o los planos de Frente (PI.Fr.) el o los planos de fondo (PI. Fo.) los planos laterales y el o los planos límites (PI.Li)

La aprobación de construcciones enterradas o semienterradas con destino a cochera deberán prever en la silueta que supera la proyección del primer nivel o piso habitable un espesor mínimo de 0.40 m de profundidad destinado a recibir cubierta vegetal y excesos hídricos, en los modos conocidos como "techo verde" en la superficie que exceda el perímetro de la planta baja.

La verificación de este requerimiento condicionará la aprobación del permiso de obra. La inobservancia de este requerimiento constituirá a la obra como ejecutada indebidamente y quedará, por ende, sujeta a las sanciones establecidas en este Plan.

En terrenos de esquina o mas de dos lados sobre la vía pública se podrán promediar las restricciones morfológicas (retiros y alturas) que conforman el volúmen edificable.

### 2.2.2) GEOMETRAL

Es un plano imaginario perpendicular a la recta de acción de la gravedad, que contiene al punto medio de la Línea Municipal de la parcela.

Esa cota será definida como "cota Cero" y todas las cotas del proyecto serán referidas a ese valor.

Cuando una parcela resulte frentista a más de una calle, la altura del geometral quedara determinada por el promedio de las cotas cero de todas ellas.

Ese punto deberá ser indicado en el plano de relevamiento altimétrico exigible en oportunidad de pedir "permiso de obra" como cota cero.

La Línea Municipal y las diferentes líneas de deslinde entre parcelas se entenderán, para la definición del Volumen Edificable, como coplanares con el geometral.

### 2.2.3) PLANO DE FRENTE (PI. Fr)

Es un plano perpendicular al geometral que se distanciará de la Línea Municipal en un valor determinado en cada zona.

La intersección entre el Plano de Frente y el geometral es la línea de retiro de frente. (R.Fr.)

### 2.2.4) PLANO DE FONDO (PI.Fo)

Un plano perpendicular al geometral se distanciará de él o los ejes divisorios de fondo a una distancia determinada en cada zona.

La intersección del plano de fondo y el geometral es la línea de retiro de fondo o de contrafrente. (R.Fo.)

### 2.2.5) PLANO LATERAL (P.L)

Un plano perpendicular al geometral se distanciará de él o los ejes divisorios laterales a una distancia determinada en cada zona.

La intersección del plano lateral con el geometral es la línea de retiro lateral. (R.L.)

### 2.2.6) PLANOS LIMITE (P.Li.)

Cada zona establecerá uno o varios planos delimitadores de la altura máxima, denominados plano Límite (P.Li)

Ese plano o planos, podrán ser coplanarios al geometral, en cuyo caso se indicarán con una medida fija, referida al geometral.

Asimismo podrán constituirse en un plano angular distinto de cero, en cuyo caso se establecerán dos Planos límites:

- a) El Plano Límite de Frente (PLFr)
- b) El Plano Límite de Fondo (PLFo)

En cada zona en la cual se establezca un plano límite angular se indicará la altura, normal al geometral, a partir de la cual se trazará ese plano.

En sendos casos:



Cada zona establecerá uno o varios planos delimitadores de la altura máxima, denominados plano Límite (P.Li)

Ese plano o planos, podrán ser coplanarios al geometral, en cuyo caso se indicarán con una medida fija, referida al geometral.

Asimismo podrán constituirse en un plano angular distinto de cero, en cuyo caso se establecerán dos Planos límites:

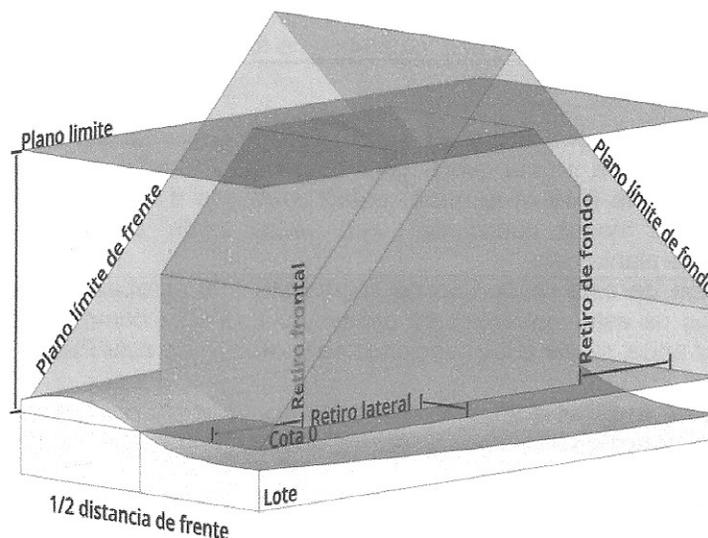
- a) El Plano límite de Frente (PLFr)
- b) El Plano Límite de Fondo (PLFo)

En cada zona en la cual se establezca un plano límite angular se indicará la altura, normal al geometral, a partir de la cual se trazará ese plano.

En sendos casos:

- a) Sobre el Plano de Frente
- b) Sobre el plano de Fondo

En estos casos, se indicará en la Planilla de Zonas: (medida "x" expresada en metros – "ángulo", expresado en sistema sexagesimal)



Volumen edificable: Ejemplo de aplicación

## 2.2.7) INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

Son aquellas obras que sin constituirse en superficie cubierta, merecen reglamentación en relación a su emplazamiento y autorización previa para su ejecución.

- Cercos y veredas: no reconocen restricciones. La altura máxima de los cercos o muros divisorios, cuando ellos se encuentren permitidos en cada zona, es de 2 metros.
- Tanques de Reserva de agua, sala de máquinas de ascensores: Deberán emplazarse dentro del volumen edificable (VE)
- Antenas de telefonía y/o telecomunicaciones: Deberán emplazarse dentro del volumen edificable.
- Tanques enterrados (cualquier destino): deberán separarse un mínimo de 1,5 metros de cualquier deslinde.
- Tanques elevados sobre el suelo hasta 2 metros sobre el geometral (cualquier destino): deberán emplazarse a una distancia mínima de 1,5 metros de cualquier deslinde. Tanques que superen esa altura deberán emplazarse dentro del volumen edificable.
- Pozos de cualquier tipo: Deberán emplazarse a una distancia mínima de 3 metros de cualquier deslinde.
- Carteles publicitarios en propiedad privada. Deberán emplazarse dentro del volumen edificable.(VE)

## 3) UNIFICACION DE PARCELAS:

### 3.1) PARCELAS CON DIFERENTE ZONIFICACION

Podrán unificarse parcelas con diferente zonificación, en tanto no incluyan parcelas con zonificación residencial unifamiliar. No podrán unificarse parcelas zonificadas como residenciales unifamiliares con parcelas de cualquier otra zonificación.

Cuando dos o más parcelas de diferente zonificación sean unificadas, el uso de suelo de la nueva parcela generada se ajustará al siguiente criterio:

- Intensidad de Uso de Suelo:

La nueva parcela podrá efectivizar la misma intensidad de uso de suelo que resultaba posible antes de la unificación en relación al FOS y al FOT

- Ocupación de suelo total:  $\sum (\text{sup. Orig. Parcela} \times \text{FOS original}) \dots \times \text{m}^2$
- Edificación Total  $\sum (\text{sup. Orig. Parcela} \times \text{FOT original}) \dots \times \text{m}^2$
- Densidad Total  $\sum (\text{sup. Orig. Parcela} \times \text{DENS original}) \dots \times \text{habit}$

- Morfología:

Se genera una nuevo Volumen Edificable (V.E.) con las restricciones que

Podrán unificarse parcelas con diferente zonificación, en tanto no incluyan parcelas con zonificación residencial unifamiliar. No podrán unificarse parcelas zonificadas como residenciales unifamiliares con parcelas de cualquier otra zonificación.

Cuando dos o más parcelas de diferente zonificación sean unificadas, el uso de suelo de la nueva parcela generada se ajustará al siguiente criterio:

a) Intensidad de Uso de Suelo:

La nueva parcela podrá efectivizar la misma intensidad de uso de suelo que resultaba posible antes de la unificación en relación al FOS y al FOT

- 1) Ocupación de suelo total:  $\sum (\text{sup. Orig. Parcela} \times \text{FOS original}) \dots \times \text{m}^2$
- 2) Edificación Total  $\sum (\text{sup. Orig. Parcela} \times \text{FOT original}) \dots \times \text{m}^2$
- 3) Densidad Total  $\sum (\text{sup. Orig. Parcela} \times \text{DENS original}) \dots \times \text{habit}$

b) Morfología:

Se genera un nuevo Volumen Edificable (V.E.) con las restricciones que correspondan a geometría resultante de nueva geometría de la parcela.  
Las restricciones morfológicas a aplicar para la definición de ese nuevo volumen edificable serán las que correspondan a la parcela original de mayor superficie.

c) Usos admisibles:

Los usos admisibles serán los mismos que resultaban permitidos en cada parcela antes de la unificación sin importar la proporcionalidad a afectar.

### **3.2) PARCELAS CON LA MISMA ZONIFICACION**

#### **3.2.1) MISMA ZONIFICACION UNIFAMILIAR**

Cuando sean unificadas parcelas zonificadas todas ellas como residencial unifamiliar, la nueva parcela generada podrá hacer efectivo el uso residencial multifamiliar.

En este caso, la densidad permitida solo admitirá la cantidad de unidades funcionales que hubiera podido efectivizarse con anterioridad a la unificación, con la cantidad de dormitorios máxima que permita la densidad neta establecida para la zona.

Se generará un nuevo volumen edificable ajustado a la geometría de la nueva parcela.

Esta posibilidad no es aplicable a barrios o parcelas emplazados en zonas residenciales extraurbanas del área complementaria.

#### **3.2.2) MISMA ZONIFICACION DISTINTA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Podrá hacer efectiva la intensidad de uso de suelo que corresponda a la nueva parcela aplicando los indicadores establecidos para la zona.

Se genera un nuevo volumen edificable.

### **3.3) CASOS ESPECIALES EN MEDIANERIA**

Con el propósito de mejorar y/o revertir la existencia de muros medianeros y dotar al paisaje urbano de fachadas nutridas de expresión, se admitirá el apoyo sobre medianeras cuando existieran muros ya ejecutados, solo hasta igualar la superficie y el perímetro ya existente, y/o hasta el máximo establecido en el volumen edificable.

Asimismo, se admitirán proyectos conjuntos emplazados en parcelas linderas que compartan un único apoyo medianero, aún cuando en la zona no estuvieran permitidos los apoyos sobre medianera.

Se faculta a la A.Ap. a reglamentar los casos.

El mismo criterio resulta aplicable para las cocheras enterradas y/o semienterradas.



AREA: URBANA

ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

RU1



CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR NUCLEO POBLACIONAL PERMANENTE

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: vivienda unifamiliar  
COMPLEMENTARIO: estudio profesional anexo a vivienda  
Equipamiento Comunitario

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
	FOS	0.4	0.2	0.4
FOT	0.6	0.3	0.6	0.6
DENS	130	130	130	130
C.U.V	0.0025	0.0025	0.0025	0.0025

**VOLUMEN EDIFICABLE**

	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
PFr.	3	6	6	6
PFo	3	3	3	3
PL.	3	3	3	3 (*)
PLi.	9	9	9	9
PLFr	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados
PLFo	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
LADO	20	20	15	20
SUP.	600	900	450	500

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA  
RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:  
C.U.V: FRACCION MENOR A 1 SERA TOMADA POR EL ENTERO 1  
Densidad: ver art.37 decreto 1549/83 (\*) sobre un lado

AREA: URBANA

ZONA: RESIDENCIAL 2

**RU2**

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL PERMANENTE  
APTA p/ PROCESOS de URBANIZACION ESTABLECIDOS EN LA LEY 14.449

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: vivienda unifamiliar  
COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalm.  
Equipamiento Comunitario  
apto procesos de urbanizacion bajo Ley 14.449

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.5	0.5		
FOT	0.5	0.5		
DENS.	130	130		
C.U.V.	0.003	0.003		

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	3	3		
PFo	3	3		
PL.	—	—		
PLi.	6	6		
PLFr				
PLFo				

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	15	15		
SUP.	450	450		

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
RED CLOACAL  
FORESTACION/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

C.U.V. : FRACCION MENOR A 1 SE CONSIDERA VALOR ENTERO 1





<b>AREA: URBANA</b>	<b>ZONA: MULTIFAMILIAR BAJA DENSIDAD</b>	<b>RMB</b>
---------------------	--	------------

**CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA:** RESID. DE MEDIA DENS. DE RADICACION POBLACIONAL PREEMINENTEMENTE PERMANENTE

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

**PERMITIDOS:** **DOMINANTE:** vivienda y hoteleria  
**COMPLEMENTARIO:** comercio minorista vinculado funcionalm.  
 Equipamiento Comunitario/ comercios vinc. a vivienda  
 pequeños talleres vinc. a vivienda (en distritos específicos)

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	VILLA	COLONIA	MAR DE	MAR AZUL
	GESELL	MARINA	LAS PAMPAS	LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.4	0.3	0.4
FOT	1,2	0.8	0.6	0.8
DENS.	300	300	.80 / 200 (*)	80 / 200 (*)
C.U.V	0.01	0.01	0.007	0.007

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	3	5	6	6
PFo	3	3	3	3
PL	3	3	3	3
PLi	9	9	9	9
PLFr	6-45 grados	3-45 grados	3-45 grados	6-45 grados
PLFo	6-45 grados	3-45 grados	3-45 grados	6-45 grados

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	15	20
SUP.	600	1.000	450	600

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

**AREAS URBANAS:** AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
 RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA  
 RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

**NOTAS:**  
 Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.  
 (\*) parcialmente dotadas de infraestructura 150 Hab./Ha

**AREA: URBANA**

**ZONA: MULTIFAMILIAR  
ALTA DENSIDAD**

**RMA**

**CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA:** RESID. DE ALTA DENSIDAD/ DE AFLUENCIA  
PREEMINENTEMENTE TURISTICA

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

**PERMITIDOS:** **DOMINANTE:** vivienda y hoteleria  
**COMPLEMENTARIO:** Estacionamientos  
Equipamiento Comunitario/ Gastronómico

## INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.4		
FOT	2	1,5		
DENS	800	500		
C.U.V	0.025	0.015		

## VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6	6		
PFo	6	10		
PL.	3	6		
PLi.	18	18		
PLFr	12 ms - 45 grados	6 ms - 45 grados		
PLFo	12 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados		

## PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	25		
SUP.	1.000	1.200		

## INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA  
RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

### NOTAS:

Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

Zona de Prioridad de Diseño Urbano/ (\*) parcelas parcialmente dotadas de inf. dens. maxima 150 Hab./Ha



AREA: URBANA

ZONA: COMERCIAL  
MINORISTA

C1

116

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: COMERCIAL MINORISTA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos y distrito DC/ )

PERMITIDOS: DOMINANTE: comercio minorista  
establecimientos que no clasifican como industria (NCI/ Dec. 531/19)  
COMPLEMENTARIO: vivienda/ estacionamientos  
Equipamiento Comunitario

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.6	0.6	0.6
FOT	1	1	1	1
DENS.	360	150	80 - 270	80 - 270

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	s/ distrito	6	3	3
PFo	3	3	3	3
PL.	---	3	3	3 (*)
PLi.	12	9	9	9
PLFr	8 / 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados
PLFo	8 / 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	30	20
SUP.	600	1.200	900	500

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA  
RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:  
Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.  
El Plano de Frente se modifica en cada distrito----- (\*) sobre un lado

AREA: URBANA	ZONA: COMERCIAL MAYORISTA	C2
--------------	------------------------------	----

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: COMERCIAL MAYORISTA

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	DOMINANTE: comercio mayorista establecimientos que no clasifican como industria (NCI/ Dec. 531/19) COMPLEMENTARIO: comercio minorista/ vivienda Equipamiento Comunitario EQUIVALENCIA DE USO INDUSTRIAL (ZONA MIXTA)
-------------	--

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	VILLA	COLONIA	MAR DE	MAR AZUL
	GESELL	MARINA	LAS PAMPAS	LAS GAVIOTAS
FOS	0.6			
FOT	1			
DENS.	360			

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	5			
PFo	3			
PL.	---			
PLi.	12			
PLFr	3 / 45 grados			
PLFo	3 / 45 grados			

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20			
SUP.	600			

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL
----------------	---

NOTAS:  
Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

AREA: URBANA

ZONA: TURISTICA  
TEMATICA

TT



CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: EMPRENDIMIENTO TURISTICOS  
PREEMINENTEMENTE TURISTICA / HOTELERIA y GASTRONOMIA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: emprendim. temáticos de carácter turístico y/o deportivo  
COMPLEMENTARIO: hotelería categ. Min. 3 estrellas/ gastronómico  
equipamiento comunitario/

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.2			
FOT	0.3			
DENS.	200			
C.U.V	0			

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6			
PFo	6			
PL.	3			
PLi.	10,5			
PLFr	3 ms - 45 grados			
PLFo	3 ms - 45 grados			

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	50			
SUP.	5.000			

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA  
RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS: LOS EMPRENDIMIENTOS RECREAT. / DEPORT. DEBERAN VERIFICAR D.I.A. FAVORABLE  
Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.  
Zona de Prioridad de Diseño Urbano. Rige art 142 Ley 12.257

**AREA: URBANA**

**ZONA: PROTECCION de PLAYA**

**P**

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD/ DE AFL PREEMINENTEMENTE TURISTICA CON PROTECCION DE SOMBRA SOBRE LA PLAYA

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: vivienda y hoteleria  
 COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalm.  
 Equipamiento Comunitario/ Gastronómico

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
	FOS	0,4	0,3	0,3
FOT	1,5	0,8	0,6	0,8
DENS	600	500	80 / 280 (*)	80 / 280 (*)
C.U.V	0.02	0.015	0.012	0.012

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	6	6	6	6
PFo	3	Art. 142 Ley 12.257	3	3
PL.	3	3	3	3
PLi.	12,5	12,5	12,5	12,5
PLFr	3ms - 45 grados	3ms - 45 grados	3ms - 45 grados	3ms - 45 grados
PLFo	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	40 (**)	15	30
SUP.	1.000	2000 (**)	450	1.200

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO  
 RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA  
 RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS: \*\*Para futuras subdivisiones en parcelas emplazados frente al mar, rige art. 142 Ley 12.257

Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

Zona de Prioridad de Diseño Urbano.

(\*) parcialmente dotada de inf. (Agua corriente) máximo 150 Hab. Ha



AERA:  
COMPLEMENTARIA

ZONA: QUINTAS RECREATIVAS

QR



CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: QUINTAS RECREATIVAS NO COMERCIALES

huertos viveros corrales aguadas molinos invernaderos galpones rurales actividad apicola

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: vivienda unifamiliar vinculada a actividad agropecuaria  
de carácter recreativo, no comercial  
COMPLEMENTARIO: ninguno

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.1	0.1	0.1	----	0.1
FOT	0.2	0.2	0.2	----	0.2
DENS.	15	15	15	----	15

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10	10	10	----	10
PFo	10	10	10	----	10
PL.	10	10	10	----	10.
PLi.	12	12	12	----	12
PLFr	0 - 45 grados	0 - 45 grados	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados
PLFo	0 - 45 grados	0 - 45 grados	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	40	40	40	---	40
SUP.	2.500	2.500	2.500	---	2.500

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS: RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ energia eléctrica

NOTAS:

<b>AREA: COMPLEMENTARIA</b>	<b>ZONA: LOGISTICA INDUSTRIA y EQUIPAMIENTO</b>	<b>LiyE</b>
---------------------------------	---	-------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: USOS ESPECIF. DE EQUIP. e INDUSTRIA

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

<b>PERMITIDOS:</b>	DOMINANTE: LOGISTICA INDUSTRIA y EQUIPAMIENTO INDUSTRIAS CATEGORIA 1ra Y 2da LEY 11.459 MAX. 25 Ptos. aeropuerto, estacion transformad. de energia/ industrias y depósitos equipamiento comunitario/ agropecuario intensivo COMPLEMENTARIO: vivienda
--------------------	--

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	---	0.30	0.30	---	---
FOT	---	0.40	0.40	---	---
DENS.	---	15	15	---	---

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	---	10	10	---	---
PFo	---	5	5	---	---
PL.	---	5	5	---	---
PLi.	---	15	15	---	---
PLFr	---	---	---	---	---
PLFo	---	---	---	---	---

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	---	40	40	---	---
SUP.	---	2.000	2.000	---	---

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

<b>AREAS COMP:</b>	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION-FUERZA MOTRIZ / ALUMBRADO PUBLICO
(SATC)	RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A
GAS POR RED	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:



AREA:  
COMPLEMENTARIA

ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
extraurbano

RUEx



CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA  
DE CARÁCTER EXTRAURBANO

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: vivienda unifamiliar exclusiva

COMPLEMENTARIO: ningún otro

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	OMPLEMENTAR	OMPLEMENTAR	OMPLEMENTAR	OMPLEMENTAR	OMPLEMENTAR
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
FOT	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
DENS	60	60	60	60	60
C.U.V	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	6	6	6	6	6
PFo	3	3	3	3	3
PL.	3	3	3	3	3
PLi.	9	9	9	9	9
PLFr	----	----	----	----	----
PLFo	----	----	----	----	----

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	20	20	20
SUP.	600	600	600	600	600

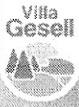
**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS COMPLEMENTARIAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO  
(SATC) RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL A.P. POR EL A.D.A  
GAS POR RED RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS: solo se admitirá un único volumen edilicio emplazado en el centro de la parcela  
zona de prioridad de diseño urbano

Densidad: rige art. 37 decreto 1549/83---UNA VIVIENDA POR PARCELA

O DELIBERANTE



**AREA:**  
**COMPLEMENTARIA**

**ZONA: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**  
**extraurbano DE BAJA DENSIDAD**

**RMBEx**

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/ HOTELERA

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: vivienda multifamiliar de baja densidad/ hoteleria  
COMPLEMENTARIO: gastronomia vinculada

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.1	---	0.1	---	0.1
FOT	0.2	---	0.2	---	0.2
DENS.	60	---	60	---	60
C.U.V.	0.002	---	0.002	---	0.002

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.	10	---	10	---	10
PFo	10	---	10	---	10
PL.	10	---	10	---	10
PLi.	12	---	12	---	12
PLFr	0 - 45 grados	---	0 - 45 grados	---	0 - 45 grados
PLFo	0 - 45 grados	---	0 - 45 grados	---	0 - 45 grados

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	50	---	50	---	50
SUP.	5.000	---	5.000	---	5.000

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS COMPLEMENTARIAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO  
(SATC) RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A  
GAS POR RED RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

**NOTAS:**

solo se admitirá una habilitación comercial por parcela / edificio emplazado en el centro de la parcela  
zona de prioridad de diseño urbano

<b>AREA: COMPLEMENTARIA</b>	<b>ZONA: RECREATIVA y DEPORTIVA</b>	<b>RyD</b>
---------------------------------	-------------------------------------	------------



CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RECREATIVA y DEPORTIVA APTA PARA AFEC.  
A USOS ABIERTOS AL USO PUBLICO (s/ART. 7 DECRETO 3202/06)

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: actividades abiertas al uso publico de carácter deportivo y/o recreativo, parques tematicos y/o turisticos  
COMPLEMENTARIO: hotelero de categoria minima 3 estrellas y gastron. vinculado funcionalmente a la actividad dominante

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
FOT	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
DENS.	30	30	30	30	30

**VOLUMEN EDIFICABLE**

	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
PFr.	10	10	10	10	10
PFo	150	10	10	10	150
PL.	20	10	10	10	20
PLi.	20	20	20	20	20
PLFr	0 - 15 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 15 grados
PLFo	0 - 15 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 15 grados

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
SUP.	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
LADO	90	40	40	40	90
SUP.	50.000	2.000	2.000	2.000	50.000

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS COMP.: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO  
(SATC) RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A  
GAS POR RED RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION

NOTAS: parcelas frentistas al litoral Atlántico deberán verificar retiro de 250 ms desde la linea de ribera y deberan constituir servidumbre de paso peatonal ejecutada en pasarela de madera, perpendicular al mar de 10 mestros cada 100 metros de frente al mar para acceso peatonal publico/ solo se admitirá una habilitación comercial por parcela zona de prioridad de diseño urbano. El plano de frente será considerado sobre el lado oeste y el plano de fondo sobre el lado este. LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS/ DEPORTIVAS DEBERAN VERIFICAR DECLARAT. de IMPACTO AMBIENTAL





# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

**AREA:  
COMPLEMENTARIA**

**ZONA: RESERVA FISCAL PERMANENTE**

**RFP**

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: ESPACIOS ABIERTOS AL USO PÚBLICO

## USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: AREA VERDE/ RESERVA DE USO PUBLICO  
COMPLEMENTARIO: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

## INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
FOT	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
DENS.	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C

## VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10	10	10	10	10
PFo	10	10	10	10	10
PL.	10	10	10	10	10
PLi.	9	9	9	9	9
PLFr	---	---	---	---	---
PLFo	---	---	---	---	---

## PARCELAMIENTOS MINIMOS

LADO SUP.	NO PODRA SUBDIVIDIRSE				
-----------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

## INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMP.: RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ENERGIA ELECTRICA/ ALUMBRADO

### NOTAS:

INTEGRA LAS CESIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 7 INCISO h) DEL DECRETO 3202/06

N/C no corresponde





# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

AREA:  
**COMPLEMENTARIA**

ZONA: RESERVA FUTURO CRECIMIENTO

RFC



CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESERVA PARA FUTURO CRECIMIENTO

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: reserva para futuras etapas de crecimiento  
en condicioon de area complementaria  
COMPLEMENTARIO: una vivienda por parcela

## INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	0	0	0	0	0
FOT	0	0	0	0	0
DENS.	0	0	0	0	0

## VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	0	0	0	0	0
PFo	0	0	0	0	0
PL.	0	0	0	0	0
PLi.	0	0	0	0	0
PLFr	0	0	0	0	0
PLFo	0	0	0	0	0

## PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	NO PODRA SUBDIVIDIRSE				
-----------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

## INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENT.: RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ALUMBRADO PUBLICO S/RVC

NOTAS: NO PODRAN SUBDIVIDIRSE HASTA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA ETAPA ANTERIOR



**AREA:  
COMPLEMENTARIA**

**ZONA: RESERVA AMPLIACION AREA  
URBANA**

**RAU**

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESERVA PARA AMPLIACION URBANA

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: DOMINANTE: reserva para ampliacion del área urbana  
COMPLEMENTARIO: una vivienda por parcela

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS		N/C		N/C	
FOT		N/C		N/C	
DENS.		N/C		N/C	

**VOLUMEN EDIFICABLE**

PFr.		3		3	
PFo		3		3	
PL.		3		3	
PLi.		6		6	
PLFr		---		---	
PLFo		---		---	

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

LADO SUP.		NO PODRA SUBDIVIDIRSE		NO PODRA SUBDIVIDIRSE	
--------------	--	--------------------------	--	--------------------------	--

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

AREAS COMPLEMENTARIAS RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ENERGIA ELECTRICA/ ALUMBRADO

NOTAS: NO PODRA SUBDIVIDIRSE HASTA EL COMPLETAMIENTO DE LA ETAPA ANTERIOR  
N/C no corresponde





<b>AREA: COMPLEMENTARIA</b>	<b>ZONA: RESERVA FRENTE COSTERO LIBRE</b>	<b>RFCL</b>
---------------------------------	---	-------------

**CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA:** ZONA SIN FACTIBILIDAD DE URBANIZACION  
 Frente costero que por determinación municipal (art. 4 Dec. 3202/06) no admite urbanización

**USOS** (ver detalles de rubros en planilla de usos)

**PERMITIDOS:** DOMINANTE: UNA vivienda unifamiliar por parcela

**INDICADORES URBANISTICOS**

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS					X
FOT					X
DENS.					X

**VOLUMEN EDIFICABLE**

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
PFr.					
PFo					
PL.					
PLi.					
PLFr					
PLFo					

**PARCELAMIENTOS MINIMOS**

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
SUP.					NO PODRA SUBDIVIDIRSE

**INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE**

**AREAS COMPLEMENT.:** RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ALUMBRA DO PUBLICO S/RVC



HOJA RESUMEN DE ZONAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

LOCALIDAD	ZONAS	FOS	POT	DENSIDAD	C.U.V.	PFR.	PFo.	PL	PLI.	PLFr.	PLFo.	LADO MÍNIMO DE LOTE	SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	INFRAESTRUCTURA MÍNIMA	EQUIVALENCIAS 4/ LEY 11.458		
ÁREA URBANA	VILLA GESELL	C1/G	0,6	1	360	X	s/distrito	3	X	12	8_45	8_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		C2/G	0,6	1	360	X	5	3	X	12	3_45	3_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	B	
		RU1/G	0,4	0,6	130	0.0025	3	3	3	9	3_45	3_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RU2/G	0,5	0,5	130	0.003	3	3	X	6	x	x	15	450	AC/E/AP/RC/RVPC/SV	A	
		RMB/G	0,6	1,2	300	0.01	3	3	3	9	6_45	6_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	B	
		RMA/G	0,6	2	800	0.025	6	6	3	18	12_45	12_45	20	1.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		P/G	0,4	1,5	600	0.02	6	3	3	12,5	3_45	3_45	20	1000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		TT/G	0,2	0,3	200	0	6	6	3	10,5	3_45	3_45	50	5.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
	COLONIA MARINA	C1/CM	0,6	1	150	X	6	3	3	9	3_45	3_45	20	1200	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RU1/CM	0,2	0,3	130	0.0025	6	3	3	9	3_45	3_45	20	900	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RU2/CM	0,5	0,5	130	0.003	3	3	X	6	x	x	15	450	AC/E/AP/RC/RVPC/SV	A	
		RMB/CM	0,4	0,8	300	0.01	5	3	3	9	3_45	3_45	20	1.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RMA/CM	0,4	1,5	500	0.015	6	10	6	18	6_45	3_45	25	1.200	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		P/CM	0,3	0,8	500	0.015	6	ART.142	3	12,5	3_45	3_45	40	2.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
	MAR DE LAS PAMPAS	C1/P	0,6	1	80-270	X	3	3	3	9	3_45	3_45	30	900	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RU1/P	0,4	0,6	130	0.0025	6	3	3	9	3_45	3_45	15	450	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RMB/P	0,3	0,6	80-200	0.007	6	3	3	9	3_45	3_45	15	450	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		P/P	0,3	0,6	80-280	0.012	6	3	3	12,5	3_45	3_45	15	450	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
	MAR AZUL / LAS GAUJOTAS	C1/A	0,6	1	80-270	X	3	3	3 (*)	9	3_45	3_45	20	500	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RU1/A	0,4	0,6	130	0.0025	6	3	3 (*)	9	3_45	3_45	20	500	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		RMB/A	0,4	0,8	80-200	0.007	6	3	3	9	6_45	6_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
		P/A	0,4	0,8	80-280	0.012	6	3	3	12,5	3_45	3_45	30	1.200	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A	
	ÁREA COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA NORTE	QR/Cn	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A
			RUEX/Cn	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
			RMBEX/Cn	0,1	0,2	60	0.002	10	10	10	12	0_45	0_45	50	5.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
			RyD/Cn	0,1	0,2	30	X	10	150	20	20	0_15	0_15	90	50.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
			RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A	
			RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
COMPLEMENTARIA CENTRO		QR/Cc	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A	
		LlyE/Cc	0,3	0,4	15	X	10	5	5	15	X	X	40	2000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	B	
		RUEX/Cc	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SIT/RDE/RVPC/SV	A	
		RyD/Cc	0,1	0,2	30	X	10	10	10	20	0_30	0_30	40	2.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A	
		RUEX/CC	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV		
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A		
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP		
		RAU	X	X	X	X	3	3	3	6	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP		
COMPLEMENTARIA SUDOESTE		QR/Cso	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A	
		LlyE/Cso	0,3	0,4	15	X	10	5	5	15	X	X	40	2000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	B	
		RUEX/Cso	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A	
		RMBEX/Cso	0,1	0,2	60	0.002	10	10	10	12	0_45	0_45	50	5.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A	
		RyD/Cso	0,1	0,2	30	X	10	10	10	20	0_30	0_30	40	2.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A	
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A		
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP		
		RAU	X	X	X	X	3	3	3	6	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP		
COMP. SUD ESTE		RUEX/Cse	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A	
		RyD/Cse	0,1	0,2	30	X	10	10	10	20	0_30	0_30	40	2.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV		
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A		
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP		
		RAU	X	X	X	X	3	3	3	6	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP		
COMPLEMENTARIA SUR		QR/Cs	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A	
	RUEX/Cs	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A		
	RMBEX/Cs	0,1	0,2	60	0.002	10	10	10	12	0_45	0_45	50	5.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A		
	RyD/Cs	0,1	0,2	30	X	10	150	20	20	0_15	0_15	90	50.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A		
	RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A			
	RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP			
	RFCL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		XXX			

LEYENDAS

AC AGUA CORRIENTE  
E ELECTRICIDAD / ENERGÍA ELÉCTRICA  
AP ALUMBRADO PÚBLICO

RVPC RED VIAL PRINCIPAL CONSOLIDADA  
SV SEÑALIZACIÓN VIAL  
SARF RED CLOACAL e SISTEMA ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO APROBADO POR A.D.A

N/C...no corresponde  
(\* ) sobre un lado

