

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 Accesión; 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.

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



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:

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

3.2.2) EN AREAS COMPLEMENTARIAS



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

SECCION R	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(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.
- 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

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:

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 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 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 criterio general.



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.

2.2 COMERCIALES

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. 2º 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. FIAMBREERIA: 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 m2.

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 m2.

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 m2.

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



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.

FOLIO N°
230

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 MERCERÍA/ BOTONERÍA: Comercio minorista donde se venden accesorios para la vestimenta

2.2.1.2.10 TIENDA DE ROPA/ DE VESTIR/ DE BLANCO/ ZAPATERÍA: 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 estadía en la playa. Incluye protecciones solares, flotantes, anteojos, elementos de sombra, sillas, heladeras, etc.

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

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

2.2.1.2.14 MASCOTERÍA: 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.



2.2.1.2.13 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.



Municipio

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Art. culo 75, Ley 8912

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 VIDRIERIA: 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



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.

2.2.1.1.10 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 estadía 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.

FOLIO N°
230



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.

2.2.1.2.24 VIDRIERIA: 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



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 descubierto 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.

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 discapacidad 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



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 auto-valimiento 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 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



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.

FOLIO N°
732

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 autorizados para el cobro de impuestos o servicios.

2.4.1.7 OFICINAL 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.)

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.

2.4.1.7 OFICINAL 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.)

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.

2.4.7) 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.

2.4.7.2 TALLER DE CHAPA y PINTURAS: Establecimientos afectados a las tareas de



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.

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 caracter 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 PLATA 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 CLOCALES: 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

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 depostadas

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.

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.

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 entresijos se computarán al FOT al 50%. Un entresijo es un ambiente con al menos un lado abierto, con vinculación espacial a otro ambiente de primera categoría, cuya altura no supere los



Municipio

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 m² o fracción, excluyendo áreas de servicio y depósitos.

Campamentos. Por lote de 30 m², 2 habitantes, por lote de 50 m², 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) 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.



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.

2.1.e) PREMIOS:

Los índices FOT y Densidad podrán ser incrementados hasta un 70% del máximo admitido para cada zona, aplicando los siguientes premios, solo cuando el proyecto de obra solicita permiso previo.

FOLIO
236

Solo se podrán autorizar premios en áreas urbanas totalmente dotadas de infraestructura.

- a) Por ancho de parcela:
Un 1% por cada metro de frente o fracción en modo directamente proporcional, hasta un máximo del 25%, en exceso de los 18 metros.
En lotes de esquina se considerará el lado más corto, incluyendo la cesión de la ochava.
- b) Por mayor retiro de frente:
A razón de un 3% por cada metro de retiro superior al mínimo exigido, hasta un máximo del 15%.
Se aplica el modo directamente proporcional a la fracción.
- c) Por mayor retiro lateral:
A razón de un 5% por cada metro de retiro superior al mínimo exigido, por lado, hasta un máximo del 30%. Será aplicable solo cuando se superen, por lado, los 4 metros.
Se aplica el modo directamente proporcional a la fracción
- d) Por menor FOS proyectado:
Un 2% por cada 5% de disminución del FOS máximo reglamentado, hasta un máximo del 10%
- e) Por espacio público libre existente al frente:
Será aplicable solo en parcelas frentistas a plazas y/o red vial con ancho superior a 30 metros. Obtendrá un premio de 0,5% por cada metro en exceso de la mitad del ancho de la calle o plaza, hasta un máximo del 5%.

Los premios se aplicarán en modo directamente proporcional a la fracción.

En los casos de zonas ubicadas en áreas urbanas, en las que se hayan aplicado premios a la densidad, se podrá ajustar el indicador CUV en la misma proporción que el incremento aplicado a la densidad.

2.2) RESTRICCIONES MORFOLOGICAS

Las variables morfológicas constituyen el conjunto de normas que definen el volumen edificable (V.E.) y su emplazamiento dentro de la parcela.

Queda facultada la A.Ap a entender en la aplicación de excepciones a estas reglas. Esa resolución será fundada con intervención necesaria y no vinculante de la C.A.H.U. Posteriormente será de aplicación universal, y se agregará a este cuerpo normativo, esperando ratificación en futuras revisiones.

Cada zona verificará, o no, un retiro mínimo de la edificación destinada a superficie cubierta, desde los deslindes laterales, de fondo y desde la línea municipal.

Las alturas máximas quedarán determinadas por un plano imaginario paralelo al geometral y/o por la intersección de planos angulares al frente y al fondo de la parcela.

Este Plan tiende a definir el volumen edificable en función de ángulos en lugar de optar medidas definidas, toda vez que lo encuentra posible.

De este modo se establece un criterio superador que ajusta el volumen edificable a los diferentes tamaños de parcelas, que en la localidad de Villa Gesell resultan muy disimiles, muchas veces incluso entre de parcelas linderas.

Si la superficie de las parcelas es muy variable, y el volumen edificable constante, no se pueden establecer criterios morfológicos que efectivicen los objetivos establecidos en este capítulo.

Asimismo, se pretende así respetar y dar continuidad a las definiciones volumétricas establecidas en la Ordenanza 2051 y 52, normas en las cuales la definición del volumen edificable se relaciona con ángulos, y no con valores constantes.

2.2.1) VOLUMEN EDIFICABLE (V.E)

Las superficies cubiertas habitables y las instalaciones complementarias correspondientes a tanques de agua, caja de ascensores y parrillas deberán verificar su encuadramiento dentro del "volumen edificable".

No se incluirán en el volumen edificable las superficies cubiertas enterradas o semienterradas o

tamaños de parcelas, que en la localidad de Villa Gesell resultan muy dispares, muchas veces incluso entre de parcelas linderas.
Si la superficie de las parcelas es muy variable, y el volumen edificable constante, no se pueden establecer criterios morfológicos que efectivicen los objetivos establecidos en este capítulo.
Asimismo, se pretende así respetar y dar continuidad a las definiciones volumétricas establecidas en la Ordenanza 2051 y 52, normas en las cuales la definición del volumen edificable se relaciona con ángulos, y no con valores constantes.

2.2.1) VOLUMEN EDIFICABLE (V.E)

Las superficies cubiertas habitables y las instalaciones complementarias correspondientes a tanques de agua, caja de ascensores y parrillas deberán verificar su encuadramiento dentro del "volumen edificable".

No se incluirán en el volumen edificable las superficies cubiertas enterradas o semienterradas o ubicadas debajo de un plano paralelo al geometral en 1,5 ms.
Tampoco las construcciones complementarias tales como cercos o muros divisorios, caminos de acceso, rampas, piscinas o elementos desmontables.

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

- 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)



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

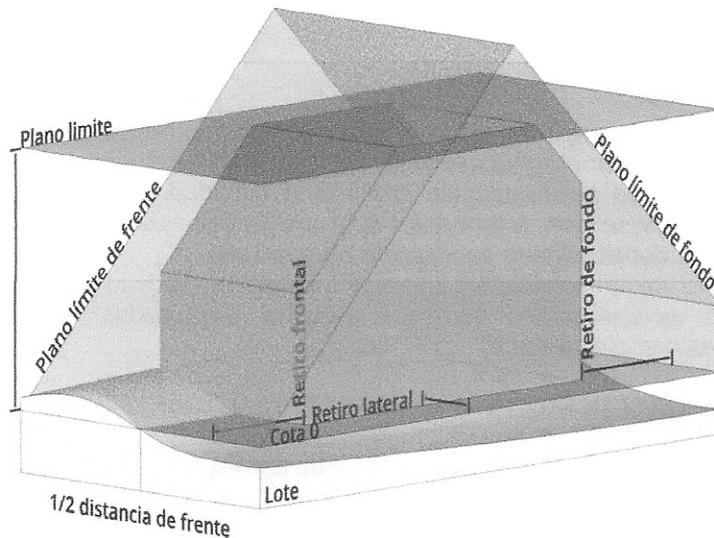
- a) El Plano límite de Frente (PLFr)
- b) El Plano Límite de Fondo (PLFo)

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

FOLIO N°
234

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.

- a) 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.
- b) Tanques de Reserva de agua, sala de máquinas de ascensores: Deberán emplazarse dentro del volumen edificable (VE)
- c) Antenas de telefonía y/o telecomunicaciones: Deberán emplazarse dentro del volumen edificable.
- d) Tanques enterrados (cualquier destino): deberán separarse un mínimo de 1,5 metros de cualquier deslinde.
- e) 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.
- f) Pozos de cualquier tipo: Deberán emplazarse a una distancia mínima de 3 metros de cualquier deslinde.
- g) 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:

- 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 (sup. Orig. Parcela x FOS original).....x m2
- 2) Edificación Total \sum (sup. Orig. Parcela x FOT original).....x.m2
- 3) Densidad Total \sum (sup. Orig. Parcela x DENS original)...x.habit

- b) Morfología:

Se genera una 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

- 1) Ocupación de suelo total: \sum (sup. Orig. Parcela x FOS original).....x m2
- 2) Edificación Total \sum (sup. Orig. Parcela x FOT original).....x.m2
- 3) Densidad Total \sum (sup. Orig. Parcela x DENS original)...x.habit

b) Morfología:

Se genera una 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.