

CAPITULO I

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

I.1.

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

I.2.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones componentes de este Capítulo, referentes a los aspectos siguientes:

1. Clasificación de locales
2. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
4. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva
5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
6. Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Sección 1 – Clasificación de locales

1.3

Sigue en vigencia la reglamentación actual.

I.4.

La Autoridad de Aplicación clasificará por analogía cualquier local no incluido en la clasificación del Artículo anterior.

El uso de cada local es el que resulte de su ubicación y dimensiones, independientemente del que se consigna en forma arbitraria en los planos. La Autoridad de Aplicación podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

I.5.

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

I.6.

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los

siguientes:

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Retiro de Fondo

I.7.

1. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.
2. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Se denomina Retiro de Fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Contrafrente.

I.8.

1. A los fines de conformar el centro libre de manzana, en todas las parcelas regulares con lado mayor o igual a veinticinco (25) metros se establece un retiro de fondo mínimo que se calculará de la siguiente manera:

Retiro de Fondo = $\frac{L-20}{2} \geq 5 \text{ m}$ Donde L es el largo total del terreno.

2. En ningún caso el Retiro de Fondo podrá ser inferior a cinco (5) metros.

I.9.

1. En parcelas de esquina y en las parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco (25) metros de longitud medidos desde la Línea Municipal, será facultad del proyectista decidir la ubicación y conformación del retiro de fondo a fin de lograr la mejor solución funcional ó arquitectónica del edificio de acuerdo a los siguientes parámetros:
 - Calculada la superficie de la parcela que obligatoriamente debe quedar libre de edificación por aplicación del F.O.S. establecido para cada Distrito, dicha superficie deberá estar ubicada íntegramente en los 2/3 (dos tercios) posteriores de la parcela.
 - La superficie libre de edificación deberá ser continua entre las líneas divisorias laterales ó entre una de éstas y la divisoria de fondo de la parcela.
 - En parcelas de esquina se considera como Línea Divisoria de Fondo a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.
2. En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será, para estos efectos, considerado como línea divisoria de fondo de parcela.
3. Los Retiros de Fondo en parcelas atípicas y/o parcelas pasantes con frente a dos o más calles serán definidos por la Autoridad de Aplicación. En todos los casos, la Autoridad de Aplicación analizará la forma de ocupación de la manzana y los volúmenes edificatorios tanto los existentes como los previstos por este plan a fin de dictaminar la solución que garantice los mejores niveles de asoleamiento, ventilación y reserva de vistas del predio y de las parcelas contiguas.

I.10.

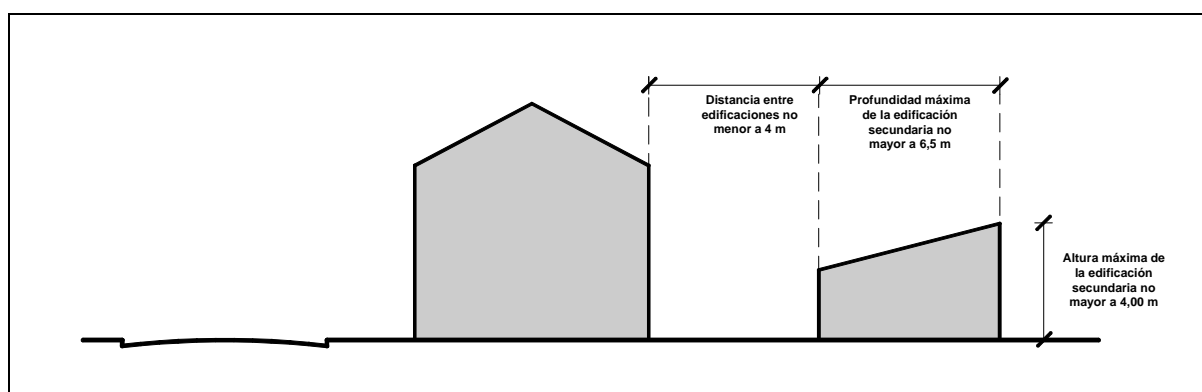
En el retiro de fondo de cada parcela será admitida una edificación secundaria separada cuatro (4) metros como mínimo de la edificación principal (Gráfico 1).

Las edificaciones secundarias a las que hace mención el Inciso anterior deberán cumplir

obligatoriamente las siguientes disposiciones:

1. La edificación secundaria no podrá constituir domicilio independiente de la edificación principal y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
2. La edificación secundaria será destinada a actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, cochera o depósitos.
3. La profundidad máxima de la edificación secundaria, será de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), medida a partir de la Línea Divisoria de Fondo. La altura máxima no podrá superar los cuatro metros medidos en el punto medio de la Línea Divisoria de Fondo a partir de la cota de parcela (Gráfico 1).
4. La superficie de la edificación secundaria será computable en el cálculo del FOT.
5. En los casos de parcelas en régimen de condominio la aprobación municipal de la edificación secundaria deberá contar con el consentimiento escrito previo del total de los propietarios.
6. En las edificaciones secundarias no podrán almacenarse productos peligrosos o inflamables ni instalarse equipos que produzcan molestias a las parcelas linderas.

Gráfico 1



Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

I.10.

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

I.11.

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
2. Índice de Permeabilidad.

I.12.

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de las superficies cubierta y semicubierta edificadas y la superficie

total de la parcela.

I.13.

1. No será computable para el FOS:
 - a) La proyección horizontal sobre Planta Baja de voladizos, aleros o salientes que no superen la medida de cincuenta centímetros (0,50 metros) desde el plano límite de la edificación.
 - b) La proyección horizontal sobre la Planta Baja de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
 - c) La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+ 1,50 metros) sobre cota de parcela.
2. Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los cuadros indicadores para cada zona.

I.14

1. Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno que, dotada de vegetación, contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.
2. Índice de Permeabilidad se calculará como un porcentaje de la superficie libre resultante de la aplicación del FOS.
3. El área descubierta y permeable en cada terreno, deberá materializarse aún cuando existan o se prevean construcciones en subsuelo.
4. Los Índices de Permeabilidad se determinan los cuadros indicadores para cada zona.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

I.15.

Los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta.

I.16.

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (FOT).
2. Factor de Densidad Habitacional (FDH)

I.17.

3. Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre las superficies cubierta y semicubierta máximas edificadas y/o a edificar y la superficie de la parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos los cuadros indicadores para cada zona.

I.18.



1. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.
2. A los efectos del cómputo del FOT no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:
 - a. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) respecto a la cota de parcela en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
 - b. La superficie cubierta y semicubierta destinada a estacionamiento privado de vehículos y/o a carga y descarga.
 - c. La superficie de los balcones abiertos, aleros, pórticos y/o galerías semicubiertas que no superen el 10% de la superficie máxima construible.
 - d. Las salas de máquinas, salas de medidores de las instalaciones de servicio, lavaderos colectivos y depósitos en azotea, cajas de escaleras, pasadizos de ascensores, tanques y conductos de ventilación y/o servicios.
 - e. La totalidad de las superficies de los entresijos que ocupen como máximo 1/3 de la superficie del local principal, del cual forman parte y sin comunicación con otros ambientes.
 - f. La totalidad de la superficie de entresijos cuando su altura sea menor a dos metros (2 m).

I.19.

1. El Factor de Densidad Habitacional (FDH) es el instrumento que controla el nivel de densificación de los edificios destinados al uso residencial y de oficinas o de la parte residencial y de oficinas de los edificios de uso mixto.
2. Se denomina Factor de Densidad Habitacional a la relación entre una unidad habitacional y/o de oficinas y la superficie de terreno.
3. Los FDH a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos los cuadros indicadores para cada zona.
4. Sin perjuicio de los FDH determinados en cada zona, en todos los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 125 m² de terreno.

Sección 5 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

I.20.

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en ampliaciones y/o remodelaciones.

I.21.

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

1. Tipología urbana de edificación
2. Altura máxima de fachada
3. Plano límite
4. Espacio Libre Urbano
5. Patios Auxiliares

6. Índice de permeabilidad

I.22.

A los efectos de la presente normativa se consideran tres tipologías urbanas de edificación:

1. Manzana cerrada
2. Manzana de edificación abierta
3. Manzana mixta

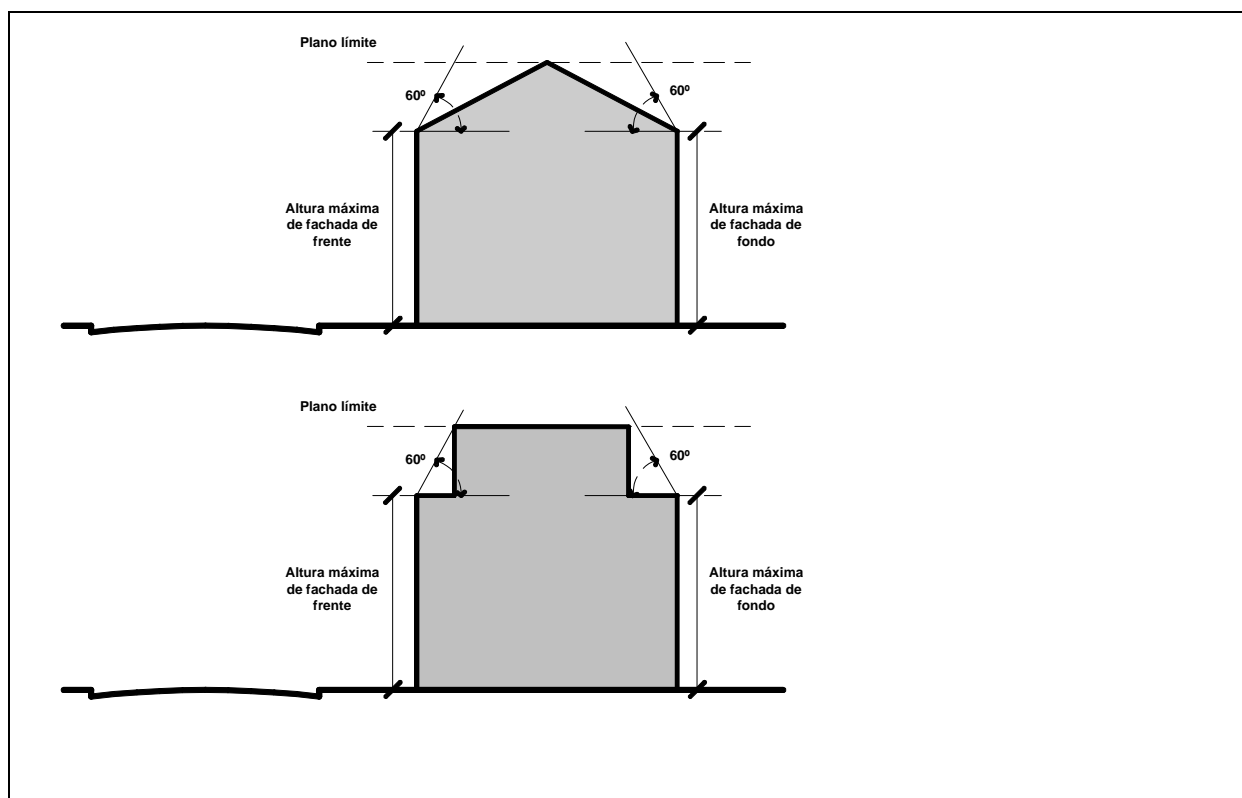
I.23.

1. Se considera manzana cerrada a aquella constituida por edificios entre medianeras, configurando una alineación continua sobre la línea municipal en la que los contrafrentes interiores de los edificios definen un espacio libre central en el interior de la manzana. Dicha alineación sobre línea municipal puede estar definida por elementos arquitectónicos (p. ej.: pórticos).
2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.
3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.
4. Las tipologías edificatorias se establecen en los cuadros indicadores para cada zona.

I.24.

1. Se entiende por altura máxima de fachada a la medida vertical de las fachadas a partir de la cota de nivel del terreno natural en el eje medio del terreno.
2. Se entiende por plano límite a la medida vertical comprendida entre la cota de terreno natural en el eje medio del terreno y la cota de cualquier punto de la edificación según lo prescripto en el Artículo I.25.
3. Por sobre la altura máxima de fachada y hasta la cota del plano límite fijado para la zona, la envolvente se representará a través de un plano inclinado a 60° grados respecto a las líneas de fachada.
4. Las alturas máximas de fachada y los planos límites de los edificios se establecen en los cuadros indicadores para cada zona.
5. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 2.

Gráfico 2



I.25.

1. Por encima de la altura máxima de fachada y hasta el plano límite se podrá construir un nivel en el que sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.
2. Por encima del plano límite, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos y balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente u otros elementos que estén reglamentados con ordenanzas específicas.

I.26.

A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, la Autoridad de Aplicación, podrá imponer una altura mínima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

I.27.

Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores,

vegetación y otros elementos coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

I.28.

Los locales definidos en la Sección 1 de este Capítulo como de primera y tercera clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano conformado según se especifica en los Artículos I.29, I.30 y I.31 salvo el cincuenta por ciento (50%) de los dormitorios en unidades de vivienda de más de dos (2) dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a Patio Auxiliar, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Artículo I.32. Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

I.29.

Se considera como Espacio Libre Urbano:

1. El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
2. El espacio no ocupado del retiro de fondo que conforma el centro libre de manzana.
3. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro libre de manzana.
4. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
5. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

I.30.

6. El dimensionamiento del Espacio Libre Urbano se rige por las siguientes condiciones:
7. La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4) metros (Gráfico 3).
8. Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.
9. La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a las líneas divisorias laterales los edificios de perímetro libre y semilibre, será menor o igual a 2. La distancia (d) no podrá ser menor que tres (3) metros (Gráfico 4).
10. Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso 1 de este Artículo.

I.31.

Se consideran extensiones del Espacio Libre Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio (Gráfico 5).

Gráfico 3 – Determinación del Espacio Libre Urbano entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela

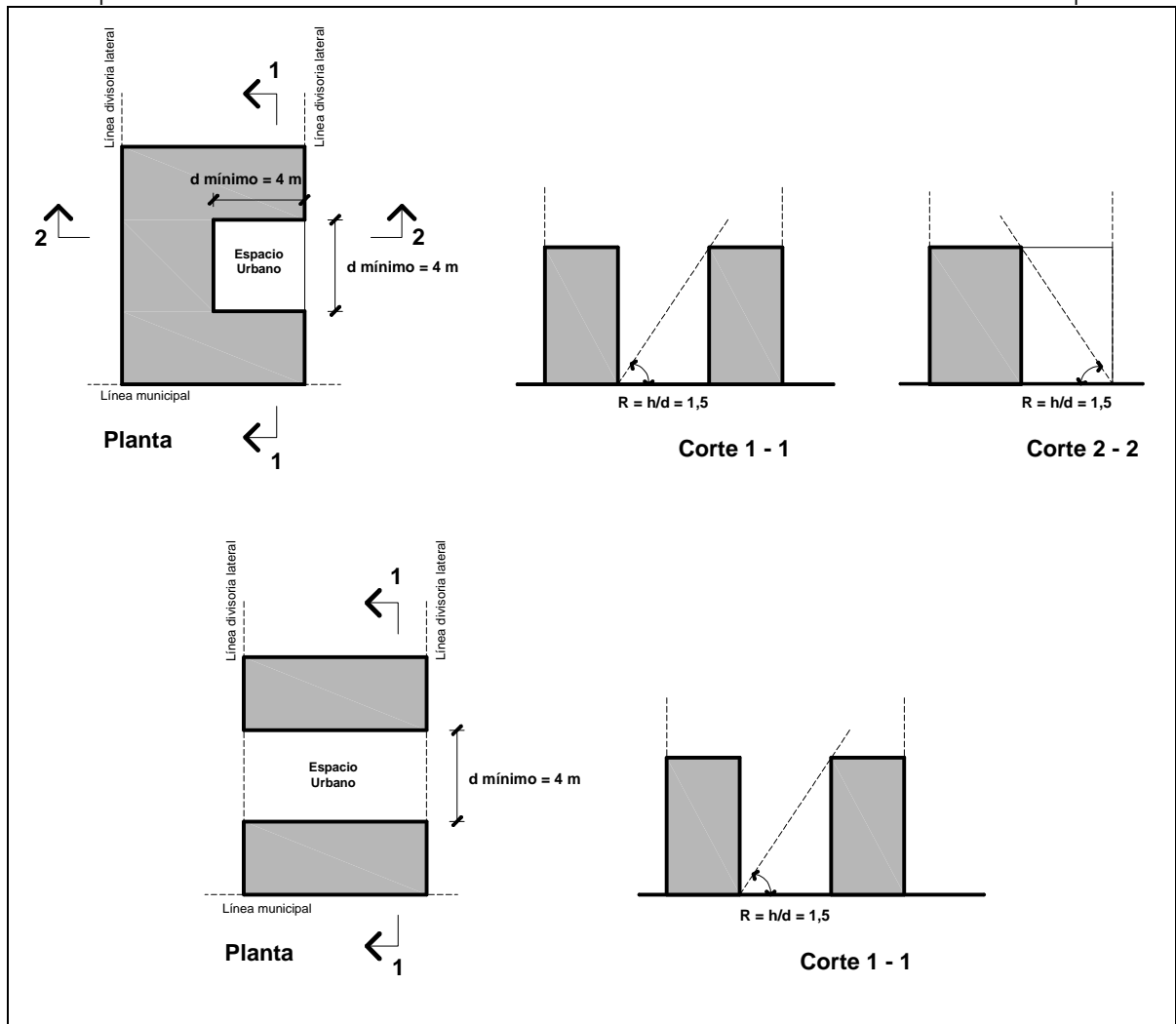


Gráfico 4 – Determinación del Espacio Libre Urbano en edificios de perímetro libre y semi libre.

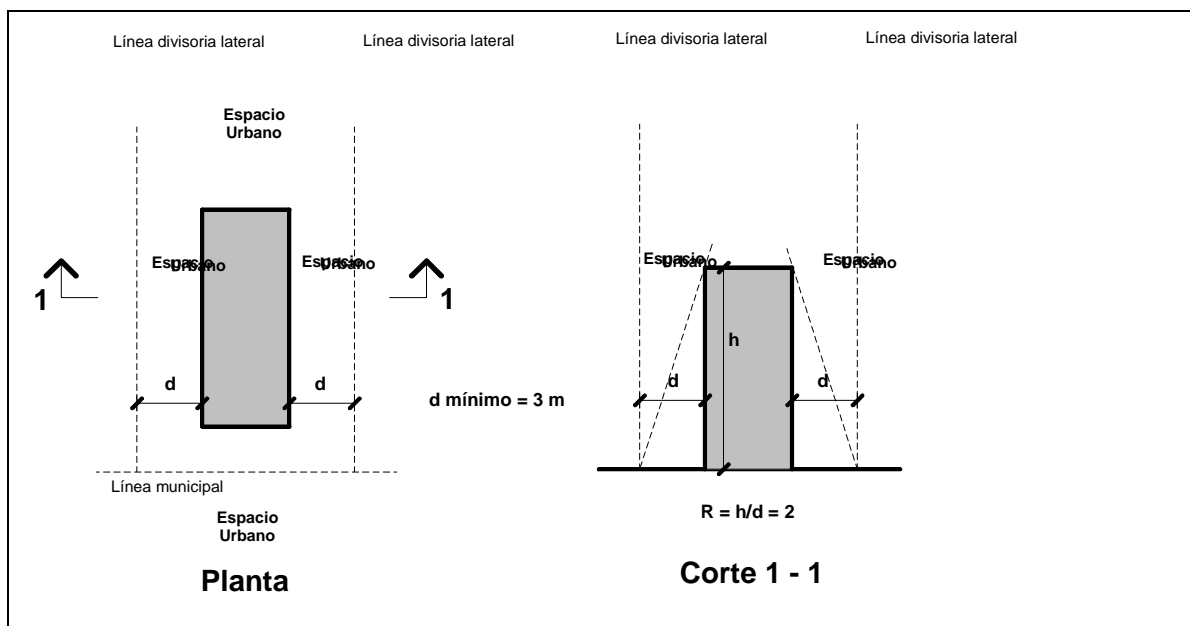
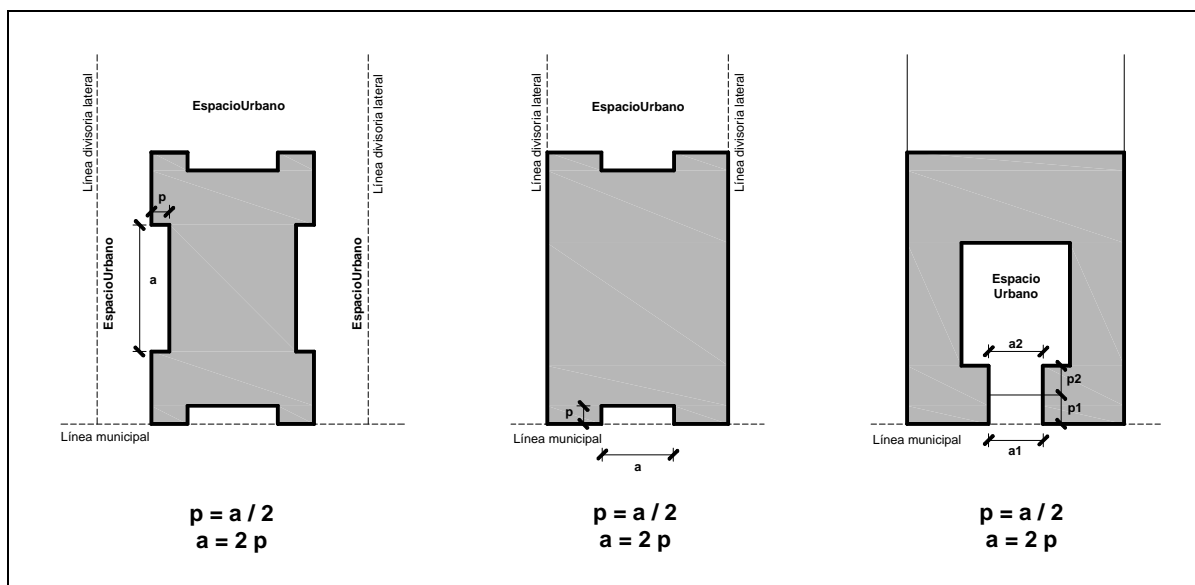


Gráfico 5 - Patios apendiculares del Espacio Libre Urbano



I.32.

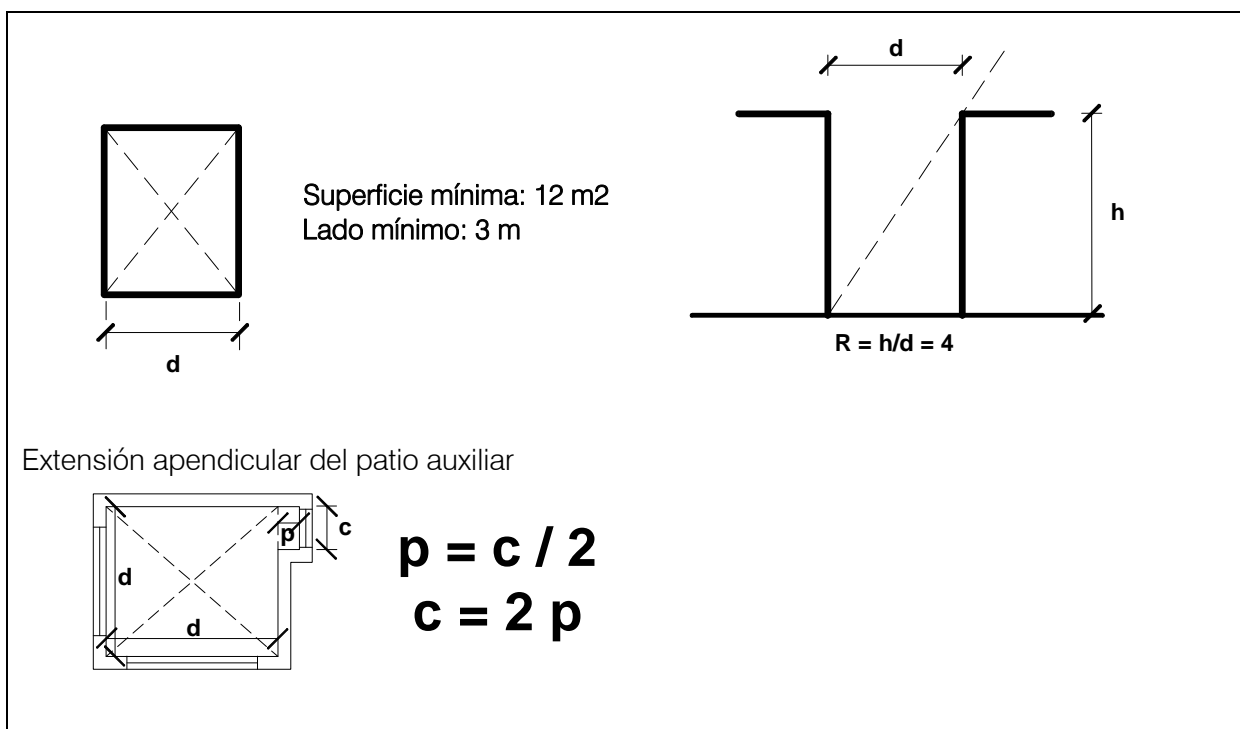
Se denominan Patios Auxiliars a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda, tercera y cuarta definidos en la Sección 1 de este Título, como así también los dormitorios en las proporciones contempladas en el Artículo I.28.

I.33.

El dimensionamiento del Patio Auxiliar se rige por las siguientes condiciones:

1. La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
2. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
 - a. Superficie mínima igual a doce metros cuadrados (12 m²)
 - b. Lado mínimo igual a tres metros (3 m)
 - c. $R_p = h/d = 4$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.
3. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 6.

Gráfico 6 – Patio Auxiliar



L.34.

1. Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el Artículo I.33. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones.
2. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Artículo I.33.
3. La expresión gráfica de estas relaciones se muestra en el Gráfico 6.

I.35.

1. Las dimensiones de los Espacios Libres Urbanos y de los Patios Auxiliares, se determinan

- con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor a cincuenta (50) centímetros.
2. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante quince (15) centímetros del eje divisorio entre las parcelas.
 3. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) sobre el solado del área descubierta.

I.36.

1. El arranque de los Patios Auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen Espacio Libre Urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
2. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

Sección 6 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

I.37.

Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas.

I.38.

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los Incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.
7. El acceso a los módulos de estacionamiento situados a diferente nivel podrá efectuarse a través de rampa fija, rampa móvil u otro medio mecánico aprobado por la Autoridad de Aplicación.
8. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.
9. La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad se establece en el Anexo 2.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

I.39.

Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

I.40.

1. Los requerimientos de carga y descarga para cada uso se establecen en el Anexo 2.
2. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
3. La superficie consignada en el Inciso 2 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

CAPITULO II – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

II.1.

1. El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.
2. El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del ejido municipal.

II.2.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

1. En las Zonas de Regulación General, con carácter pormenorizado según las características específicas de cada una de ellas.
2. En las Zonas Especiales con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

II.3.

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Sección 2 – Clasificación de los usos

II.4.

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

II.5.

La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

Las definiciones y características particulares del uso residencial y del no residencial se especifican en las Secciones 3 y 4 de este Capítulo.

II.6.

A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso de servicios terciarios
2. Uso equipamiento colectivo
3. Uso equipamiento para servicios públicos
4. Uso equipamiento para la infraestructura

5. Uso equipamiento para el transporte
6. Uso industrial
7. Uso servicios a la producción
8. Uso rural

II.7.

La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el territorio municipal según la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

1. Usos predominantes
2. Usos compatibles
3. Usos condicionales
4. Usos provisionales
5. Usos prohibidos

Las definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación se especifican en la Sección 5 de este Capítulo.

Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial

II.8.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. Vivienda multifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
3. Residencia colectiva: La que está destinada al alojamiento estable de grupos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso no residencial

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

II.9.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, comercio al por mayor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

II.10.

Desde el punto de vista urbanístico se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o provincial propias de las actividades comprendidas en cada uso:

1. Alojamiento turístico
2. Hotel por Horas
3. Comercial
4. Servicios Generales y Oficinas
5. Terciario Recreativo
6. Servicios empresariales

II.11.

1. Se entiende por Alojamiento Turístico el establecimiento destinado a proporcionar comodidades y alojamiento temporal a las personas.
2. Los alojamientos turísticos se clasifican en función a su infraestructura edilicia en: hoteles, hosterías, apart-hotel, cama y desayuno (B&B) y albergues turísticos (Hostels u Hostales).

II.12.

1. Se denomina hotel al establecimiento que ofrece alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, con o sin comedor y con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o una parte independiente del mismo. Sus dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas, salidas, ascensores y/o escaleras que reúnen los requisitos mínimos exigibles a este grupo por la legislación provincial.
2. Hosterías son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, por sus estructuras y características, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles.
3. Se consideran apart - hoteles, los inmuebles con iguales características que los hoteles pero que adicionalmente se encuentran dotados de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
4. Establecimientos de cama y desayuno (B&B) son aquellos que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen los servicios de alojamiento y desayuno.
5. Albergues turísticos u Hostels u Hostales son aquellos establecimientos, que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen el servicio de alojamiento mínimo, en general en habitaciones y sanitarios compartidos.

II.13.

Se entiende como Hotel por Horas cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. En todos los casos deberán contar con cerco de mampostería que impida la visibilidad desde la vía pública con una altura mínima de dos (2) metros.

II.14.

Se entiende como Comercial cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o minorista y al por mayor o mayorista. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o

agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a doscientos (200) metros cuadrados en comercio alimentario o trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a doscientos (200) metros cuadrados y los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y mil (1.000) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.
3. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de cualquier tipo de productos químicos y/o agroquímicos, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre, semicubierto y/o cubierto (incluyendo comercios de materiales de construcción).
4. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo II.16 de esta Sección.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

II.15.

A los efectos de la aprobación de la localización de pequeños o medianos comercios incómodos y/o peligrosos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Descripción completa del tipo y cantidad de productos y materias primas que se comercializarán y almacenarán en el local.
- b. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- c. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- d. Dotación de personal previsto.
- e. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

II.16.

Se entiende por grandes superficies comerciales a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor o mayor de cualquier clase de artículos, tenga alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de superficie de

- venta.
2. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.
 3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
 4. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.

II.17.

Los Servicios Generales y Oficinas se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros tanto a las empresas como a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en la Subsección 3 – Uso equipamiento de servicios públicos, de este Capítulo. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio de venta y/o reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes y turismo, academias de capacitación, alquiler de artículos, peluquerías, salones de belleza, locales de juegos recreativos (excluidos cualquier tipo de juego por dinero), tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
 - b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales que generen molestias al entorno.

II.18.

Se entiende como Terciario Recreativo cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Salas de reunión y entretenimiento: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación acompañada, en ocasiones, de espectáculos. A tales efectos se reconocen los siguientes: a) cafés concert y clubes nocturnos de cualquier tipo; b) discotecas y salones de baile de cualquier tipo; c) salas de fiesta. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Salas de reunión y entretenimiento con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
 - b. Salas de reunión y entretenimiento con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Locales en los que se practiquen juegos de azar como casinos, bingos y salas de juego y/o apuestas por dinero de cualquier tipo.

3. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc, sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
4. Establecimientos para espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
5. Establecimientos recreativos al aire libre como parques de diversiones y/o parques temáticos y/o similares

II.19.

Se entiende por servicios empresariales aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y que puede incluir, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

II.20.

El uso equipamiento colectivo es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

II.21.

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

1. Deportivo: Comprende los equipamientos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
2. Social: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

II.22.

En función de las características de las instalaciones, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones

- elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas y el entrenamiento de alto rendimiento.
 3. Clubes sociales.
 4. Instalaciones deportivas molestas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

II.23.

A los efectos de la evaluación de su impacto, las categorías de uso deportivo incluidas en los incisos 1, 2 y 3 del Artículo anterior se subdividen en los siguientes tipos:

1. Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
2. Instalaciones deportivas y clubes sociales de pequeña escala ubicados en parcelas de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.
3. Instalaciones deportivas y clubes sociales de mediana escala ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
4. Instalaciones deportivas y clubes sociales de gran escala ubicados en parcelas mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

II.24.

Atendiendo al tipo de prestación que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento social:

1. Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
2. Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
3. Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendientes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, sedes de asociaciones gremiales y políticas, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.
4. Promoción social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.; hogares y clubs de ancianos; centros de día; centros de atención, tratamiento y rehabilitación de drogadependientes con o sin alojamiento; centros ocupacionales, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a

sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.

5. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

II.25.

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento educativo se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.
2. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre mil (1.000) y tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie.
3. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre tres mil (3.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
4. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

II.26.

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento de salud se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana complejidad y escala con y sin internación de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

II.27.

A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos equipamiento cultural, bienestar social y religioso se subdividen en las siguientes clases:

1. Establecimientos de pequeña escala de hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala entre cuatrocientos (400) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

II.28.

El uso equipamiento de servicios públicos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado.

II.29.

El uso equipamiento de servicios públicos se desglosa en las siguientes clases:

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.
2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.

II.30.

El uso de equipamientos de servicios públicos y/o dirigidos al público, se desglosa en las siguientes categorías:

1. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.
2. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
3. Defensa y justicia: Instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
4. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de abastos, mataderos u otros similares.
5. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
6. Cementerios: Comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc.
7. Estaciones de servicio al automotor.
8. Playas de estacionamiento y garages públicos.
9. Otros servicios al automotor como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general ni de chapa y pintura.
10. Servicios Fúnebres: Son aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios

II.31.

1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).
2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguiente

reglamentaciones:

- a. Las condiciones particulares de sus instalaciones y las normas de seguridad se regirán por lo dispuesto por la Secretaría de Energía de la Nación y por ENARGAS.
- b. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.
- c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
- d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.

II.32.

Se entiende como playa de estacionamiento de uso público el espacio destinado a la estancia de vehículos que no se efectúa en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. En ambos casos el régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. Los estacionamientos y garages públicos se regirán por las siguientes determinaciones particulares:

1. Las dimensiones de los módulos y las condiciones de delimitación, serán las reguladas para los estacionamientos y garages privados en el Capítulo anterior.
2. La Autoridad de Aplicación podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos y salidas de vehículos de los estacionamientos y garages públicos cuando razones justificadas basadas en el ordenamiento del tránsito, afectación a espacios verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
3. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar en los estacionamientos y garages de uso público la instalación de pequeños comercios con frente a la vía pública.
4. En ningún caso se autorizará la localización de comercios incómodos y/o peligrosos ni la de estaciones de servicio al automotor compartiendo el espacio destinado a estacionamientos o garages públicos.
5. En las playas de estacionamientos públicos las actividades se desarrollarán en parcelas totalmente cerradas perimetralmente, por muros o cercas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera de ella. Adicionalmente se efectuará una adecuada pavimentación y drenaje pluvial, debiendo parquizarse o arbolarse los espacios residuales.

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

II.33.

Se considera uso equipamiento de servicios de infraestructura aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a:

1. Abastecimiento, conducción y depuración de aguas.
2. Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas.
3. Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas.
4. Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas

5. Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular.
6. Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.
7. Producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión.

En la consideración de los usos descriptos en este Artículo se engloban las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

II.34.

1. Cualquier plan o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.
2. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.
3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
4. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y áreas o franjas de terrenos de protección.
5. El Departamento Ejecutivo municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura.
6. La instalación, ampliación o modificación de redes de cableados en la vía pública deberá contar con la aprobación previa del Departamento Ejecutivo.
7. La instalación de antenas de radio enlace, radio teléfonos o similares deberá ser analizada y aprobada caso a caso a partir de un estudio especial. El Departamento Ejecutivo dictará una reglamentación especial en base a la legislación provincial, nacional vigente.

Subsección 5 - Uso equipamiento para el transporte

II.35.

Se considera como uso equipamiento para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de ruptura de carga y otras labores auxiliares.

II.36.

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

1. Instalaciones para el transporte ferroviario
2. Instalaciones para el transporte aéreo
3. Terminales y/o estaciones de transferencia de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)
4. Instalaciones para logística del transporte
5. Servicios de transporte privado de pasajeros

II.37.

1. Instalaciones para el transporte ferroviario: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de

- personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.
2. Instalaciones para el transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.
 3. Se definen como terminales y/o estaciones de transferencia de transporte público y privado de pasajeros las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte y/o a la administración y estacionamiento de transportes escolares y privado de personas.
 4. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.
 5. Se entiende por servicios de transporte privado de pasajeros aquellas instalaciones destinadas al alquiler de automotores sin chofer y oficinas y terminales de taxis y remises. Frente a los locales habilitados no podrán estacionarse más de 2 (dos) unidades. El resto de las mismas deben obligatoriamente permanecer en playas de estacionamiento ubicadas en el mismo lote u en otros habilitados a tal efecto por la agencia.

II.38.

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará las servidumbres aeronáuticas que tendrán por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento del Aeródromo y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades en el marco de las normas nacionales. Las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas serán individualizadas por su nomenclatura catastral y se señalarán en un plano particular.

Subsección 6 – Uso industrial

II.39.

Se entiende por uso industrial los siguientes:

1. Establecimiento industrial: Es todo aquel donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación, o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.
2. Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La superficie de los locales destinados a la actividad no podrán superar los 100 m² (cien metros cuadrados) cubiertos.

II.40.

1. Todos los establecimientos industriales que se instalen, amplíen o modifiquen sus establecimientos o explotaciones dentro de la jurisdicción del Municipio de Firmat la norma que los registrará se encuentra en elaboración.

II.41

1. A los fines previstos en la presente Subsección y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a la aplicación de la Fórmula de Categorización especificada en el Anexo IV.
2. A los efectos de este Plan los establecimientos industriales incluidos en cada categoría se definen de la siguiente forma:
 - a. Industria de primera categoría: son aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.
 - b. Industria de segunda categoría: son aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o pueden ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.
 - c. Industria de tercera categoría: son aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

II.42.

A los efectos de la habilitación de locales destinados a industria artesanal se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Materias primas empleadas y origen de las mismas.
- b. Productos obtenidos.
- c. Procesos industriales y maquinaria utilizada.
- d. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- e. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- f. Dotación de personal, clasificado por actividades y horarios.
- g. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

II.43.

El uso servicios a la producción es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

II.44.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

1. Depósito: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia,

clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, el almacenaje con o sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.

2. Taller de automotores: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de armado y reparación ejercidas por el usuario de su vivienda habitual ó en locales acondicionados que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.

II.45.

1. Según el tamaño y el tipo de productos permitidos para su almacenaje, los depósitos se subdividen en las siguientes clases:

Superficie Edificada	Tipo de productos a almacenar			
	1	2	3	4
Hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 1	Depósito Clase 2	Depósito Clase 3	Depósito Clase 4
Mas de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 5	Depósito Clase 6	Depósito Clase 7	Depósito Clase 8

2. Los tipos de productos a almacenar se especifican en el Anexo 3.

II.46.

Los locales para almacenaje complementarios a los usos no residenciales que formen parte de la misma unidad de uso no serán considerados como depósitos a los efectos de su clasificación siempre que cumplan con las siguientes especificaciones:

- a. No deberán superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada
- b. No deberán superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida total de la unidad comercial o de servicio de la que formen parte.
- c. No podrán almacenar productos de los tipos 3 y 4 definidos en Anexo 3, ni sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

II.47.

A los efectos de la evaluación de su impacto, los talleres de automotores se subdividen en las siguientes clases:

1. Talleres de automotores de pequeña complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.
2. Talleres de automotores de mediana complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas y de caños de escape. Incluye los talleres destinados a la modificación de accesorios y/o estructural para vehículos de calle y/o de competición.

3. Talleres de automotores de alta complejidad: Son establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades de mantenimiento, reparación y rectificación de motores de camiones, maquinaria o de cualquier tipo de vehículos pesados.

II.48.

Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
2. Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados. No se podrán depositar vehículos afectados a reparación sobre la vía pública de manera permanente ni temporaria.
3. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.

II.49.

Las actividades desarrolladas en talleres domésticos se llevarán cabo a través de procedimientos artesanales y maquinarias manuales que no produzcan molestias en el entorno.

A los efectos de la aprobación de la localización de talleres domésticos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Descripción completa del tipo de actividad a desarrollar.
- b. Descripción completa del tipo y cantidad de productos, maquinaria y materias primas que serán utilizadas en el local.
- c. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- d. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- e. Dotación de personal previsto.
- f. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 8 – Uso rural

II.50.

Los usos productivos rurales se clasifican en:

2. Uso de explotación rural
3. Uso extractivo

II.51.

1. Los usos de explotación rural son los que se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos de explotación rural se clasifican de la siguiente manera:
 - a. Cultivo de cereales, oleaginosas, forrajeras y de semillas para siembra
 - b. Cultivo de hortalizas, legumbres, flores y plantas ornamentales

- c. Cultivo de frutas
- d. Cultivos de especias y de plantas aromáticas y medicinales
- e. Cría de ganado bovino y ovino y producción de leche, lana y pelos
- f. Cría de ganado porcino
- g. Cría de ganado equino: incluyendo cría en haras y la producción de semen
- h. Cría de ganado en cabañas (Incluye la producción sistema feetlot)
- i. Producción de granja y cría de animales (excepto ganado) como aves de corral, pollitos BB para posturay producción de huevos
- j. Apicultura (Incluye la producción de miel, jalea real, polen, propóleo, etc.)
- k. Cría de animales pelíferos, pilíferos y plumíferos (Incluye visón, nutria, chinchilla, astracán, conejo, liebre, reptiles, etc.)
- l. Plantación y repoblación forestal
- m. Cría y adiestramiento de animales (por ejemplo perros)
- n. Explotación de viveros de plantas ornamentales
- o. Explotación de viveros forestales
- p. Extracción de productos forestales de bosques cultivados (Incluye tala de árboles, desbaste de troncos y producción de madera en bruto, rollizos, leña, postes, carbón, carbonilla, durmientes y productos forestales).
- q. Explotación de criaderos de peces, granjas piscícolas y otros frutos acuáticos (acuicultura).
- r. Servicios agrícolas: servicios de maquinaria agrícola ó de cosecha mecánica (Incluye la cosecha mecánica de granos, algodón, forrajes, el enfardado, enrollado, etc.)
- s. Servicios pecuarios: incluye los veterinarios: inseminación artificial y servicios para mejorar la reproducción de los animales y el rendimiento de su producción.
- t. Centros de enseñanza de y de práctica de equitación
- u. Pensionados caninos

II.52.

1. Los establecimientos dedicados al engorde intensivo de ganado bovino aves podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los tres mil (3.000) metros del Area Urbana.
2. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de aves podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los tres mil (3.000) metros del Area Urbana.
3. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de porcinos podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los un mil (3.000) metros del Area Urbana.
4. Los establecimientos mencionados en los Incisos precedentes deberán demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomiende el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc. Adicionalmente deberán registrarse ante el Municipio y contar con un estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental según lo prescripto en el reglamento de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

II.53.

1. El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye la explotación de minas y canteras.
2. La realización de cavas, canteras, extracción de tierras, depósito de agua estancada y/o

cualquier otra forma de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente sólo estará permitida en el Area Rural y deberá contar en forma previa con una Evaluación de Impacto Ambiental reglamentado en la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

Sección 5 – Definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación

II.54.

1. **Usos predominantes** son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.
2. **Usos compatibles** son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.
3. **Usos condicionales** son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, según lo previsto en lo reglamentado por la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen, que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. Dicho estudio deberá:
 - a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
 - b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
 - c) La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.
4. **Usos provisorios:** Se podrán autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
5. **Usos prohibidos:** Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

II.55.

1. El Anexo 4 define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.
2. A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por la Autoridad de Aplicación que se expedirá utilizando criterios de analogía respecto de aquellos ya definidos. En los casos que crea necesario, la Autoridad de Aplicación podrá

requerir un informe técnico previo, así como otros estudios que permitan analizar las repercusiones en el medio urbano.

II.56.

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 4, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre si. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

1. Atracción de alto número de vehículos livianos.
2. Atracción de alto número de vehículos pesados.
3. Atracción de alto número de personas.
4. Tamaño de la edificación.
5. Generación de riesgo de seguridad.
6. Generación de efluentes, contaminantes, olores, humos, vibraciones y gases.
7. Generación de ruidos diurnos y/o nocturnos.

CAPITULO III

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

III.1.

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas establecidas en el Loteo Saavedra.

III.2.

Condiciones particulares para la Zona corredor de ruta

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona corredor de ruta delimitada según – Anexo I - Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Zona Corredor de Ruta	Son los sectores linderos a la RN33 (lotes 73-74-75-76-86-87-88-89-103-104-105-106) en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios altos.. Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: Grado medio de ocupación del suelo, alineación de edificación de la línea municipal y retiros laterales sin restricciones. A fin de conformar un centro de manzana se establece un retiro de fondo mínimo donde $(L-20)/2 = \text{mayor o igual a } 5\text{m}$ donde L es el largo total del terreno.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a tres (3) metros Retiro de Fondo: A fin de conformar un centro de manzana se establece un retiro de fondo mínimo donde $(L-20)/2 = \text{mayor o igual a } 5\text{m}$ donde L es el largo total del terreno.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB 0,75 PA 0,6 Índice de Permeabilidad: como mínimo 40% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2 Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda por parcela como uso complementario a la actividad principal.

1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 12m (doce metros)
	Plano límite: 17m (diecisiete metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se registrará según lo determinado tanto en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo II y en forma particular se registrará por lo determinado en el Anexo 3.
3. Parcelamientos	Se ajustará al loteo existente según plano de mensura expediente N° 1015/2011

III.3.

Condiciones particulares para la Zona residencial de media y baja densidad

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona residencial de media y baja densidad delimitada según – Anexo I - Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Zona Residencial de media - baja densidad	Son aquellos sectores dotados total o parcialmente de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan conseguir densidades medias – bajas de ocupación. Los usos se complementan con un acotado número de actividades comerciales y de servicio inocuas. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona (lotes sobre Ruta Nacional N°33), se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 nivel con alineación libre en Línea Municipal en manzana mixta y un grado medio de ocupación del suelo.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio.
	Retiro Lateral: No aplica. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a dos (2) metros.
	Retiro de Fondo: A fin de conformar un centro de manzana se establece un retiro de fondo mínimo donde $(L-20)/2 =$ mayor o igual a 5m donde L es el largo total del terreno.
1.2. Parámetros	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,6

urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Índice de Permeabilidad: como mínimo 35% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1
	Factor de Densidad Habitacional a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 50 m ² de terreno. b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 125 m ² de terreno. En cualquiera de los casos, si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Plano límite: 16 m (dieciséis metros)
	Se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo II y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 3.
3. Parcelamientos	Se ajustara al loteo existente según plano de mensura expediente N° 1015/2011 Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 250 m ² (doscientos cincuenta metros cuadrados) - Lado mínimo: 10 m (diez metros)

ANEXO 2 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Referencias de estacionamiento

NE	No exigible
1	Un módulo cubierto o al aire libre
2	<p>Parámetros mínimos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Deberá contar con módulos de estacionamiento el 50% de las Unidades Funcionales de 1 dormitorio y/o monoambientes b) Deberá contar con módulos de estacionamiento el 65% de las Unidades Funcionales de 2 dormitorios o más <p>Si en el cálculo de los módulos, los cocientes no fueran un número entero se seguirá el siguiente criterio: a) cuando el decimal resultante sea igual o mayor a 5 décimos se tomará el número entero inmediato superior; b) cuando el decimal resultante sea menor a 5 décimos se tomará el número entero inmediato inferior.</p>
3	Un módulo por cada 3 habitaciones
4	En comercio no alimentario, a partir de los 700 m ² de superficie cubierta total destinada al uso se exige 1 módulo cada 70 m ² de superficie. En comercio alimentario y en los demás usos, a partir de los 400 m ² de superficie cubierta total destinada al uso se exige 1 módulo cada 70 m ² de superficie.
5	A consulta con la Autoridad de Aplicación pero, como mínimo, la superficie de estacionamiento deberá ser igual a dos veces la superficie destinada a exposición, venta, atención y circulación de público
6	1 módulo por cada vehículo registrado
7	Un módulo por cada 3 aulas
8	A consulta con la Autoridad de Aplicación
9	Un módulo por cada 4 consultorios
10	Un módulo por cada 4 consultorios más un módulo cada 3 habitaciones
11	Un módulo cada doscientos metros cuadrados (200 m ²) de superficie cubierta
12	Superficie de estacionamiento igual a superficie destinada a reparaciones más un (1) módulo. Mínimo: (3) módulos
13	A partir de los 300 m ² de superficie cubierta total destinada al uso se exige 1 módulo cada 50 m ² de superficie.

Referencias de carga y descarga

NE	No exigible
----	-------------

1	Parámetros mínimos:	
	a) Uso con una superficie total cubierta por parcela de hasta quinientos (500) metros cuadrados: sin exigencias.	
	b) Uso con una superficie total cubierta por parcela mayor a quinientos (500) metros cuadrados, según el siguiente detalle:	
	Superficie cubierta total	Módulos para carga y descarga exigibles
	Entre quinientos (500) y mil (1.000) metros cuadrados	Uno (1)
Entre mil (1.000) y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados	Dos (2)	
Entre dos mil quinientos (2.500) y cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3)	
Más de cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3) más uno (1) adicional por cada fracción de dos mil quinientos metros cuadrados	
2	Análisis de cada caso particular por la Autoridad de Aplicación	
3	Un módulo cubierto o al aire libre.	

ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA – AREA URBANA Y SUBURBANA

Uso de servicios terciarios

		Estacionamiento	Carga y descarga	
Alojamiento turístico	Hoteles	3	NE	
	Hosterías	13	NE	
	Apart-hotel	3	NE	
	Cama y desayuno (B&B) y albergues turísticos	13	NE	
Hotel por Horas		8	NE	
Comercio minorista	Pequeño comercio	NE	NE	
	Mediano comercio	4	1	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	4	1	
	Grandes superficies comerciales	8	2	
Comercio mayorista	Pequeño comercio	NE	NE	
	Mediano comercio	4	1	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	4	1	
	Grandes superficies comerciales	5	1	
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta 300 m ²	NE	NE
		Con superficie cubierta total mayor a 300 m ² .	4	2
	Oficinas profesionales domésticas	NE	NE	
Terciario recreativo	Salas de reunión y entretenimiento	Café Concert y Club Nocturno con sup. cubierta total hasta 300 m ²	NE	NE
		Café Concert y Club Nocturno con sup. cubierta total mayor a 300 m ²	13	NE
		Discotecas y salones de baile con sup. cubierta total hasta 300 m ²	NE	NE
		Discotecas y salones de baile con sup. cubierta total mayor a 300 m ²	13	NE
		Salas de Fiesta con sup. cubierta total hasta 300 m ²	NE	NE
		Salas de Fiesta con sup. cubierta total mayor a 300 m ²	13	NE
	Locales en los que se practiquen juegos de azar	8	NE	
	Instalaciones recreativas al aire libre	8	2	

	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta 50 m2	NE	NE
		Con superficie cubierta total hasta 250 m2	NE	NE
		Con superficie cubierta total mayor a 250 m2	13	2
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta 350 m2	NE	NE
		Con superficie cubierta total mayor a 350 m2	13	2
Servicios Empresariales			4	NE

Uso de equipamientos colectivos

			Estacionamiento	Carga y descarga
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general Instalaciones deportivas de utilización selectiva Clubes sociales	Instalaciones de práctica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica en parcelas de hasta 450 m2 de superficie.	NE	NE
		De pequeña escala en predios de hasta 2.000 m2 de superficie.	13	NE
		De mediana escala en predios de hasta 10.000 m2 de superficie.	13	2
		De gran escala en predios mayores de 10.000 m2 de superficie.	8	2
	Instalaciones deportivas molestas		8	2
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en predios de hasta 1.000 m2 de superficie.	7	NE
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 1.000 y 3.000 m2 de superficie.	7	2
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 3.000 y 10.000 m2 de superficie.	7	2
		Establecimientos de enseñanza e investigación ubicados en predios mayores a 10.000 m2 de superficie.	8	2
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta 450 m2 cubiertos de superficie edificada.	NE	NE

		Establecimientos de mediana complejidad y escala hasta 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	9	3
		Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	10	2
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta 400 m2 cubiertos de superficie edificada.	NE	NE
		Establecimientos de mediana escala entre 400 y 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	11	NE
		Establecimientos de gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	11	2

Uso equipamiento para servicios públicos y/o dirigidos al público

		Estacionamiento	Carga y descarga
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	11	2
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	8	2
	Defensa y justicia	8	2
	Abastecimiento alimentario	8	2
	Recintos feriales	8	2
	Cementerios	8	2
	Estaciones de servicio al automotor	8	NE
	Playas de estacionamiento y garages públicos	NE	NE
	Otros servicios al automotor	8	NE
	Servicios Fúnebres	6	2
Servicios de la administración pública		8	2

Uso equipamiento de servicios de infraestructura

	Estacionamiento	Carga y descarga
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	8	2
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	8	2
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas	8	2
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas y de datos	8	2
Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular	8	2

Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	8	2
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	8	2

Uso equipamiento para el transporte

	Estacionamiento	Carga y descarga
Instalaciones para el transporte ferroviario	8	
Instalaciones para transporte aéreo	8	
Terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)	6	
Instalaciones para logística del transporte	8	
Servicios de transporte privado de pasajeros	6	

Uso Industrial

		Estacionamiento	Carga y descarga
Establecimiento industrial	Primera Categoría	4	1
	Segunda Categoría	8	1
	Tercera Categoría	8	1
Industria artesanal		NE	NE

Uso Servicios a la Producción

		Estacionamiento	Carga y descarga
Taller de automotores	De pequeña complejidad	12	1
	De mediana complejidad	12	1
	De alta complejidad	12	1
Taller doméstico		NE	NE
Depósito	Clase 1		1
	Clase 2		1
	Clase 3		1
	Clase 4		1
	Clase 5		1
	Clase 6		1
	Clase 7		1
	Clase 8		1

Uso Rural

	Estacionamiento	Carga y descarga
--	-----------------	------------------

Uso explotación rural	Explotación rural intensiva	Usos prohibidos en Área Urbana y Suburbana
	Explotación rural extensiva	Usos prohibidos en Área Urbana y Suburbana
	Actividades rurales complementarias	Usos prohibidos en Área Urbana y Suburbana
Uso extractivo		Usos prohibidos en Área Urbana y Suburbana

Uso Residencial

	Estacionamiento	Carga y descarga
Vivienda unifamiliar	1	NE
Vivienda multifamiliar	2	NE
Residencia colectiva	8	2

ANEXO 3

Clasificación de depósitos por Tipo según molestias

DEPOSITOS	TIPO
MINERIA	
Combustibles sólidos	4
Minerales metalíferos	3
Petróleo y sus derivados	4
PESCA Y CAZA	
Pescados y Mariscos	3
Productos de la caza (eviscerados)	3
AGROPECUARIA	
Alimento para aves y ganado	2
Aves, huevos y miel	2
Aves vivas	4
Cereales, oleaginosas, etc.	2
Cueros y pieles (sin tratamiento)	4
Fruta y hortalizas	2
Frutos del país	2
Ganado en pie	4
Lana sucia y algodón en rama	4
Pelo y cerda	4
Subproductos ganaderos y agrícolas	4
Tabaco en hoja	2
FORESTALES	
Durmientes, estacas y postes	3
Mimbre y paja	2
Rollizos	3
ALIMENTOS Y BEBIDAS	
Aceites	2
Azúcar	2
Cafés, té, yerbas y especias	2
Carnes frescas y congeladas	3

Cerveza y bebidas sin alcohol	2
Comestibles en general	2
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	2
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	2
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	2
Harinas y subproductos de la molienda del trigo	2
Manteca, crema, leche y productos similares	2
Queso	2
Productos de la Industria fideera (pastas frescas)	2
Productos de la panificación	1
Vinos	2
Bebidas alcohólicas	2
TABACO	
Cigarrillos	1
Cigarros, cigarritos y tabaco picado	1
TEXTILES	
Fibras textiles	2
Hilados, hilos y lanas	1
Tejidos	1
CONFECCIONES	
Artículos para bebés	1
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	1
Confecciones y tienda en general	1
Mantelería y ropa de cama	1
Medias y artículos de punto	1
Mercerías	1
Ropería	1
Sombrererías	1
MADERAS	
Leña y carbón de leña	4
Tablas, tablones, tirantes, etc.	2
PAPEL Y CARTÓN	
Envase de papel y cartón	1
Papel y cartón	1
ARTES GRAFICAS	
Editoriales sin imprenta	1
Librería y papelería	1
Papeles impresos para decorar	1
Papeles impresos para empaquetar	1
PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURA Y BARNICES	
Pinturas y barnices	2
Productos químicos diversos	4
PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR	
Drogas, especialidades medicinales	2
Herboristería	2
Perfume productos de higiene y tocador	2
ARTICULOS DE CAUCHO	
Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	1
Calzado de caucho	1
Cámaras y cubiertas	2
CUEROS Y PIELS CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS	

Almacenes de suelas	2
Marroquinería	1
Calzado de cuero	1
Cueros curtidos	2
Cueros salados, pickelados	4
Pieles curtidas	1
Talabarterías	2
MATERIALES PARA CONSTRUCCION	
Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	1
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	2
Piedra, mármol, etc.	2
Puertas, ventanas, armazones, etc.	2
Vidrios y cristales	2
ARTICULOS PARA EL HOGAR	
Acolchados y otros artículos de tapicería	1
Alfombras	1
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	1
Artículos de bazar y menaje	1
Artículos para limpieza	2
Discos	1
Máquina de coser	1
Muebles de hierro	1
Muebles de madera y mimbre	1
JOYERIAS, RELOJERIA Y AFINES	
Fantasías y bijouterie	1
Joyas y piedras preciosas	1
Platería y similares	1
Relojes	1
METALES, EXCLUIDA MAQUINARIAS	
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	2
Artículos de hierro y acero	1
Hierro y aceros en barra, perfiles, chapas, etc.	2
Metales no ferrosos en distintas formas	2
VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)	
Automotores, sus repuestos y accesorios	2
Bicicletas y sus repuestos y accesorios	1
Equipos y accesorios para el transporte por agua	2
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	2
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	2
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	1
Equipos y maquinarias para la construcción	2
Maquinarias, instalaciones mecánicas para usos en las industrias y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	1
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios	1
MAQUINARIAS Y APARATOS ELECTRICOS	
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	1
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.)	1
Cables y conductores de electricidad	2

Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad)	1
RAMOS GENERALES	
Almacenes y proveedurías marítimas	2
Almacenas y ramos generales	2
VARIOS	
Accesorios para farmacias, hospitales, etc.	2
Árboles y plantas	2
Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.	1
Armería con depósito y cartuchos, balas, etc.	4
Artículos musicales	1
Artículos para deportes	1
Útiles para comercio, industrias y profesional	1
Consignatarios en general	2
Cuchillerías	1
Desechos de hierro, acero y otros metales	3
Desechos en general (excluido los de hierro, acero y otros metales)	4
Diarios y revistas	2
Envases en general	2
Ferretería en general	1
Flores y semillas	1
Juguetería	1
Lubricantes aditivos, fluidos para sistema hidráulicos y líquidos refrigerantes	2
Ópticas y fotografía	1
Plásticos	1
Productos veterinarios	2
Zapatillería	1

ANEXO 4 LOCALIZACION DE USOS POR ZONA

Referencias

Zonas

Área Urbana

Z1 – corredor de ruta **Z2** – residencial de media y baja densidad

Clasificación de los usos según su régimen de interrelación

o **UP: Usos predominantes**

Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

o **UC: Usos compatibles**

Son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto

funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

o **UCN: Usos condicionales**

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio especial y/o, en los casos que la Autoridad de Aplicación lo entienda necesario, una Evaluación de Impacto Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística y/o ambiental en su ámbito de localización. Dicho estudio deberá:

a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

c) La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

o **UPR: Usos prohibidos**

Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

LOCALIZACION DE USOS POR ZONA – AREA URBANA

Uso de servicios terciarios

		Z1	Z2	
Alojamiento turístico	Hoteles	UP	UPR	
	Hosterías	UP	UPR	
	Apart-hotel	UP	UPR	
	Cama y desayuno (B&B) y albergues turísticos	UP	UPR	
Hotel por Horas		UP	UPR	
Comercio minorista	Pequeño comercio	UP	UC	
	Mediano comercio	UP	UPR	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	UPR	UPR	
	Grandes superficies comerciales	UCN	UPR	
Comercio mayorista	Pequeño comercio	UP	UC	
	Mediano comercio	UP	UPR	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	UPR	UPR	
	Grandes superficies comerciales	UCN	UPR	
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta 300 m2	UP	UC
		Con superficie cubierta total mayor a 300 m2.	UP	UPR
	Oficinas profesionales domésticas	UPR	UC	
Terciario recreativo	Salas de reunión y entretenimiento	Café Concert y Club Nocturno con sup. cubierta total hasta 300 m2	UCN	UPR
		Café Concert y Club Nocturno con sup. cubierta total mayor a 300 m2	UCN	UPR
		Discotecas y salones de baile con sup. cubierta total hasta 300 m2	UPR	UPR
		Discotecas y salones de baile con sup. cubierta total mayor a 300 m2	UPR	UPR
		Salas de Fiesta con sup. cubierta total hasta 300 m2	UC	UPR
		Salas de Fiesta con sup. cubierta total mayor a 300 m2	UCN	UPR
		Locales en los que se practiquen juegos de azar	UCN	UPR

	Establecimientos recreativos al aire libre		UPR	UPR
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta 50 m ²	UCN	UC
		Con superficie cubierta total hasta 250 m ²	UP	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a 250 m ²	UP	UPR
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta 350 m ²	UCN	UPR
Con superficie cubierta total mayor a 350 m ²		UCN	UPR	
Servicios Empresariales			UP	UCN

Uso de equipamientos colectivos

			Z1	Z2
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general	Instalaciones de práctica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica en parcelas de hasta 450 m ² de superficie.	UC	UC
		De pequeña escala en predios de hasta 2.000 m ² de superficie.	UC	UPR
	Instalaciones deportivas de utilización selectiva	De mediana escala en predios de hasta 10.000 m ² de superficie.	UPR	UPR
		De gran escala en predios mayores de 10.000 m ² de superficie.	UPR	UPR
Clubes sociales			UPR	UPR
Instalaciones deportivas molestas			UPR	UPR
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en predios de hasta 1.000 m ² de superficie.	UCN	UPR
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 1.000 y 3.000 m ² de superficie.	UCN	UPR
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 3.000 y 10.000 m ² de superficie.	UPR	UPR
		Establecimientos de enseñanza e investigación ubicados en predios mayores a 10.000 m ² de superficie.	UPR	UPR
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta 450 m ² cubiertos de superficie edificada.	UCN	UC
		Establecimientos de mediana complejidad y escala hasta 1.500 m ² cubiertos de superficie edificada.	UCN	UPR
		Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a 1.500 m ² cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta 400 m ² cubiertos de superficie edificada.	UCN	UC
		Establecimientos de mediana escala entre 400 y 1.500 m ² cubiertos de superficie edificada.	UC	UPR
		Establecimientos de gran escala mayores a 1.500 m ² cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR

Uso equipamiento para servicios públicos

			Z1	Z2
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana		UCN	UC
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad		UPR	UPR

	Defensa y justicia	UPR	UPR
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR
	Recintos feriales	UPR	UPR
	Cementerios	UPR	UPR
	Estaciones de servicio al automotor	UPR	UPR
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UC	UPR
	Otros servicios al automotor	UP	UCN
	Servicios Fúnebres	UC	UCN
Servicios de la administración pública		UC	UC

Uso equipamiento de servicios de infraestructura

	Z1	Z2
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UPR	UPR
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UPR	UPR
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas	UPR	UPR
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas y de datos	UPR	UPR
Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular	UPR	UPR
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UPR	UPR
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UPR	UPR

Uso equipamiento para el transporte

	Z1	Z2
Instalaciones para el transporte ferroviario	UPR	UPR
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR
Terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)	UPR	UPR
Instalaciones para logística del transporte	UPR	UPR
Servicios de transporte privado de pasajeros	UC	UC

Uso Industrial

	Z1	Z2	
Establecimiento industrial	Primera Categoría	UPR	UPR
	Segunda Categoría	UPR	UPR
	Tercera Categoría	UPR	UPR
Industria artesanal	UCN	UCN	

Uso Servicios a la Producción

	Z1	Z2	
Taller de automotores	De pequeña complejidad	UP	UCN
	De mediana complejidad	UP	UPR
	De alta complejidad	UP	UPR
Taller doméstico	UPR	UCN	
Depósito	Clase 1	UC	UPR
	Clase 2	UCN	UPR

	Clase 3	UPR	UPR
	Clase 4	UPR	UPR
	Clase 5	UC	UPR
	Clase 6	UCN	UPR
	Clase 7	UPR	UPR
	Clase 8	UPR	UPR

Uso Rural

		Z1	Z2
Uso explotación rural	Explotación rural intensiva	UPR	UPR
	Explotación rural extensiva	UPR	UPR
	Actividades rurales complementarias	UPR	UPR
Uso extractivo		UPR	UPR

Uso Residencial

		Z1	Z2
Vivienda unifamiliar		UCN	UP
Vivienda multifamiliar		UPR	UP
Residencia colectiva		UPR	UC

