

Nomenclador de Usos

El nomenclador de usos sintetiza un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan el desarrollo de las diferentes actividades en la ciudad, según su condición de usos permitidos, no permitidos y condicionados por superficie y otros requerimientos. Para una mejor comprensión se ha buscado que esta subdivisión sea simple, pudiendo incrementar su complejidad en la medida que la evolución del partido y la experiencia de aplicación del código lo justifiquen.

I. USO HABITACIONAL

Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

- a) Vivienda Unifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional, de tipo residencial, hasta dos por parcela con accesos y servicios individuales. Puede incluir un consultorio y/o estudio profesional y/o un taller artesanal.
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento mínimo: un módulo por unidad funcional (mínimo 15 m²)
- b) Vivienda Multifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Ley 13512. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura (desagües, gas, electricidad, etc.).
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento mínimo: un módulo cada dos unidades funcionales. (mín. 23 m², incluido el espacio de maniobra).
- c) Conjuntos habitacionales:** Conjuntos de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de Localización" y/o "Factibilidad técnica urbanística" según corresponda.
 - Estacionamiento mínimo: el correspondiente a vivienda unifamiliar o multifamiliar según corresponda.
- c.1) Con financiamiento público o privado. Incluye barrios de interés social.**
c.2) Barrios Cerrados
- d) Vivienda Comunitaria:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencia de niños, jóvenes, ancianos, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3.5 m² de superficie de estacionamiento por habitante.
- e) Vivienda Transitoria:** uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común en relación interna.
- e.1) Hoteles:** establecimiento destinado al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías (apart-hotel, hostería, pensiones, etc.)
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento mínimo: un módulo cada 3 habitaciones
 - Carga y descarga: un módulo como mínimo.(28,00 m²)
- e.2) Moteles:** establecimiento destinado al albergue de personas en tránsito, vinculadas a las vías de comunicación de carácter regional definidas en la presente norma.
Requisitos y limitaciones:
- Distancias mínimas: 1 Km respecto de la Zona Industrial Exclusiva
 - Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación.
 - Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- e.3) Hoteles por hora:** establecimientos destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a una pernoctación y que se hallan exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registros.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de Localización".
 - Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación.
- f) Vivienda Temporaria:** uso habitacional destinado al alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.
- f.1) Casas de retiros:** comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de Localización".
- f.2) Clubes de campo:** complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio, que pueden o no poseer instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado. Se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial 8912 y Decretos Reglamentarios.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de Localización".

II.USO COMERCIAL

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

- a) **Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:** comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Como así también los autoservicios, supermercados e hipermercados (Ley 12573/01).
- a.1) **Micro escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total destinada a la actividad no supera los 50 m². Incluye heladerías con elaboración, panaderías con elaboración, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, fiambrerías, lácteos, almacén, despensa, kioscos, pastas frescas con elaboración, rotiserías, bombones y vinotecas.
Requisitos y limitaciones:
- Locales comerciales: Superficie mínima 20 m².
- a.2) **De pequeña escala:** establecimientos cuya sup. cub. total destinada a la actividad no supera los 250m² Además de los enumerados en la categoría anterior. incluye Autoservicios (Ley 12573/01).
Requisitos y limitaciones:
-Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- a.3) **De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total destinada a la actividad no supera los 2500 m². Incluye Supermercados (Ley 12573/01).
Requisitos y limitaciones:
Requiere "Factibilidad de Localización".
-Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
-Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
-Carga y descarga: Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela (un módulo de 28 m² como mínimo).
-Estacionamiento: Cinco módulos por cada caja habilitada por la AFIP
- a.4) **Grandes superficies comerciales:** establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2500 m². Incluye Hipermercados (Ley 12573/01).
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
-Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
-Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
-Estacionamiento: Diez módulos por cada caja habilitada por la AFIP o el equivalente a 0.02 módulos por cada m² de superficie destinada a exposición y ventas.
- b) **Comercios minoristas en general:** comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles.
Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros) constituyendo:
Centros de compras: locales destinados a la venta de productos no alimenticios, que incluyen varios rubros y puede o no tener sistema de venta por autoservicio. Hasta una superficie máxima de 900 m² de exposición y venta (ley 12573/01, grandes superficies comerciales)
Paseos de compras: agrupamientos de kioscos y locales destinados al comercio minorista especializado que incluye esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no, ej: galería comercial, shopping center. Hasta 900 m² de exposición y venta. (Ley12573/01, grandes superficies comerciales).
Comprende:
- b.1) **Básico:** venta de artículos de limpieza y perfumerías, diarios y revistas, artículos escolares, librería y papelería, artículos de vestir y deportivos, de cuero, textiles, ortopédicos, de óptica y farmacias.
- b.1.1) **Micro escala:** establecimientos cuya sup. cubierta total destinada a la actividad no supera los 100 m².
Requisitos y limitaciones
-Locales comerciales: Superficie mínima 20 m².
- b.1.2) **De pequeña escala:** establecimientos cuya sup. cub. total destinada a la actividad no supera los 200 m²
- b.1.3) **De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela (un módulo como mínimo de 28 m²)
- b.2) **General:** fotografía, bazar, artículos musicales y videos, cuadros y marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, decoración y revestimiento, iluminación, cotillón, electrónica y computación, hogar, jardín y camping, muebles antiguos, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales, sex shop, artículos eléctricos y ferretería, artículos veterinarios, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos del automotor, exposición de muestras y venta de materiales de construcción(sin polvorientos ni depósito).
- b.2.1) **Micro escala:** establecimientos cuya sup. cubierta total destinada a la actividad no supera los 100 m².
Requisitos y limitaciones
-Locales comerciales: Superficie mínima 20 m².
- b.2.2) **De pequeña escala:** establecimientos cuya sup. cub. total destinada a la actividad no supera los 200 m²

- b.2.3) De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela (1 módulo de 28 m² como mínimo)
- b.2.4) Grandes superficies comerciales:** establecimientos con una superficie cubierta total que supere los 500 m². Incluye los Centros de Compras y Paseos de Compras.
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
-Carga y descarga: Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela (10% de la sup. cubierta destinada a exposición y venta - 2 módulos de 28 m² como mínimo)
-Estacionamiento: 1 módulo cada 50 m² de superficie cubierta. Módulo de 23 m² por vehículo, estando incluido en el mismo el espacio para maniobra, no la circulación de acceso al estacionamiento.
- b.3) Especializado:** show room de autos y motos y/o sus repuestos, locales destinados a la exposición y venta de automotores livianos sus repuestos, exposición y venta de tractores, camiones y/o implementos agrícolas y/o sus repuestos.
- b.3.1) Micro escala:** establecimientos cuya sup. cubierta total destinada a la actividad no supera los 100 m².
Requisitos y limitaciones
-Locales comerciales: Superficie mínima 20 m².
- b.3.2) De pequeña escala:** establecimientos cuya sup.cub. total destinada a la actividad no supera los 200m².
- b.3.3) De mediana escala:** establecimientos cuya sup.cub. total destinada a la actividad no supera los 500 m²
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: 10 % de la superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- b.3.4) Grandes superficies comerciales:** establecimientos con una superficie cubierta total destinada a la actividad que supere los 500 m².
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
-Carga y descarga: Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela (10% de la sup. cubierta destinada a exposición y venta - 2 módulos de 28 m² como mínimo)
-Estacionamiento: 1 módulo cada 50 m² de superficie cubierta. Módulo de 23 m² por vehículo, estando incluido en el mismo el espacio para maniobra, no la circulación de acceso al estacionamiento.
- c) Comercios mayoristas en general:** comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos alimenticios y no alimenticios dispuestos en un mismo o diferentes locales.
- c.1) De pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m²
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: Un módulo de 28 m² como mínimo.
- c.2) De mediana y gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m²
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: Un módulo de 28 m² como mínimo
- c.3) Grandes superficies comerciales:** establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m².
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
-Carga y descarga: 10 % de la superficie cubierta total y dos módulos de 28 m² como mínimo.
-Estacionamiento: un módulo cada 250 m² de superficie cubierta total (módulo = 25 m²)
- d) Comercio incómodo y/o peligroso:** Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. 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. Incluye venta de productos inflamables, venta de materiales a granel y comercios que cuenten con playas de acopio al aire libre.
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
-Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- d.1.1) Comercio Incómodo de pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total destinada a la actividad no supera los 100 m². Incluye viveros.
- d.1.2) Comercio Incómodo de mediana y gran escala:** establecimientos con una superficie cubierta total destinada a la actividad mayor a 100 m². Además de los anteriormente mencionados incluye materiales de construcción con pulverulentos, venta y depósito de materiales de construcción a escala minorista o mayorista; productos envasados en origen a escala minorista o mayorista; compra venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar, no incluye chatarra.
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: 10 % de la superficie cubierta total y 1 módulo de 28 m² como mínimo
- d.2.1) Comercio Peligroso de pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total destinada a la actividad no supera los 100 m². Incluye pinturerías, agroquímicos sin fraccionamiento, pirotecnia (según disposición RENAR 82/01).
- d.2.2) Comercio Peligroso de mediana y gran escala:** establecimientos con una sup.cubierta total mayor a 100m²
Requisitos y limitaciones:
-Carga y descarga: 10 % de la superficie cubierta total y dos módulos de 28 m² como mínimo

III- USO SERVICIOS

Comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

- a) **Básicos y Generales:** usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Comprende:
- a.1) **Básicos:** Lavaderos automáticos, tintorerías, cerrajerías, reparaciones de calzado, reparaciones de artículos del hogar pequeños, de joyas, de relojes, de instrumentos musicales, de comunicación y armas, peluquerías, fotocopiadoras, imprenta con computadora, locutorios, servicios de internet, taller de encuadernación, alquiler de videos.
- a.2) **Especializados:** restauración de muebles, tapicería, reparaciones de grandes artículos del hogar, reparaciones de bicicletas, de art. de refrigeración, servicios de limpieza y desinfección con espacio para guardar los productos.
Requisitos y limitaciones:
- Superficie total máxima 50 m² en zona R2 y R3.
- a.3) **De la comunicación:** radios, televisión, medios gráficos, estudios de grabación.
Requisitos y limitaciones:
- Aislamiento acústico.
- b) **Centrales:** uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana. Comprende:
- b.1) **Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:** reparticiones dependientes del municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
- b.2) **Administrativos:** Bancos, entidades financieras, agencia de cambio, de crédito, seguros, gestoría, correo.
- b.3) **Oficinas:** oficinas comerciales, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y jubilaciones privadas, loterías, publicidad, seguridad, servicios fúnebres sin salas de velatorios, sedes gremiales, alquiler de vehículos.
- b.4) **Profesionales:** consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis clínicos y veterinarios.
- b.5) **Empresas prestatarias de servicios:** reparticiones públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento.
- c) **Recreativos:** uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Comprende:
- c.1) **Gastronómicos:** locales donde se sirven o expenden comidas para ser consumidas dentro del mismo, incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar, bares.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de Localización".
- c.2) **Con actividades incómodas de pequeña escala:** locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos y cuya superficie cubierta no supera los 200 m². Incluye gastronómicos con espectáculos en vivo, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bowling, billar, pool, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes. Patio de juegos y salones de fiestas infantiles.
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización".
-Distancia mínima: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud y de est. de servicios fúnebres.
-Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- c.3) **Con actividades incómodas de mediana y gran escala:** establecimientos cuya sup. cubierta supera los 200 m². Incluye además de los enumerados en la cat. anterior confiterías bailables, discotecas, bingos,
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental
-Depósito:
-Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de sup. cubierta total y no menos de dos módulos.
-Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 10 m². de sup.cubierta total. (1 módulo = 23 m², incluido el espacio de maniobra).
-Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre. Establecimientos frentistas a accesos principales deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectoras paralela.
-Distancia mínima: 200 mts radiales respecto de equipamientos de salud y de est. de servicios fúnebres.
-Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- d) **Fúnebres:** uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo por cada unidad con que cuente el servicio.
- Distancia mínima: 100 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 200 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente y a 200 mts de locales de diversión nocturna.
- d.1) **Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala:** establecimientos cuya sup.cub total no supera los 200 m²
- d.2) **Servicios fúnebres en grandes predios:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 200 m². Incluye cementerios, cementerios parques. Según ordenanza 2096/95.
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

- e) **Seguridad:** uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.
- e.1) **Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m2.
Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento: un módulo por cada unidad móvil.
- e.2) **Servicios de seguridad de gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta supera los 100 m2. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cuarteles de bomberos, defensa civil.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad Técnica". Se requerirá "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental
- Estacionamiento: un módulo por cada unidad móvil.
- e.3) **Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas:** Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles.
Requisitos y limitaciones:
-Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- f) **Servicios del automotor:** uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.
- **Talleres Mecánicos**
Requisitos y limitaciones:
-Requieren "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1000 m2.
- Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2.50 mts, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- f.1) **Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad:** establecimientos cuya superficie cubierta total destinada a la actividad no supera los 250 m2. Destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios, lavado y/o engrase, cambio de aceite, taller instrumental y de accesorios, reparación y colocación de radiadores, de alarmas.
- f.2) **Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 250 m2 o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como gomerías, alineación, balanceo y suspensión, talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de caños de escape, taller integral, venta e instalación de equipos de GNC, reparación de plásticos reforzados y fibra. Destinados a automotores, motos, vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola.
- **Lavaderos**
Requisitos y limitaciones:
-Requieren "Factibilidad de Localización" y su regulación será establecida por vía reglamentaria.
- Estacionamiento: Deberá estar resuelto dentro de los límites del predio
- f.3) **Lavaderos de pequeña escala:** establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles y camionetas.
- f.4) **Lavaderos de mediana y gran escala:** establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados.
- **Playas de estacionamiento**
Requisitos y limitaciones:
Requieren "Factibilidad de Localización".
- Cantidad máxima: un establecimiento por cuadra, permitiéndose un máximo de un establecimiento por frente de manzana cuando se trate de vías con doble mano de circulación.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m2. la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.
-Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón y para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, con dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.).
- f.5) **Playas de estacionamiento de uso público y cocheras:** establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles y camionetas.
- f.6) **Playas de estacionamiento destinado a vehículos pesados:** establecimientos destinados al estacionamiento de camiones y demás vehículos pesados.
- f.7) **Estaciones de servicio:** estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas. (Según ordenanza 2552/99)
Requisitos y limitaciones:
Requieren "Factibilidad de Localización".
Distancias mínimas: se establecen 200 mts radiales respecto a establecimientos de enseñanza e investigación; 100 mts radiales respecto de establecimientos de salud con internación, con residencia y de viviendas comunitarias.
- g) **Transporte y Comunicación:** uso de servicios destinado a actividades cuyo fin es el transporte de personas u objetos.

En todos los casos el Consejo Asesor podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. Comprende:

- g.1) Agencias de remises:** transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".
 - No se autorizará la localización de agencias de remises a una distancia menor a 300 m. de una agencia habilitada.
 - Local de espera y administración de 16 m². de superficie mínima, con vidriera comercial (mínimo 3 m².) y baño. No podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m. de una parada de taxis habilitada.
- Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio, localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de 125 m² (5 módulos de 25 m²), con un ancho mínimo 8 m. y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública.

- g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m². Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radiollamado, consignatarios y comisionistas, reparto de encomiendas.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".
 - Estacionamiento: 1 módulo de 28 m² de sup p/cada vehículo habilitado, dentro del predio o parcela adyacente
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Tn.

- g.3) Servicios de transporte de gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta supera los 100 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudadoras, empresas de transporte y minibús.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1000 m².
- Estacionamiento: un módulo de 36 m². de superficie por cada vehículo habilitado.

- g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas:** Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye Empresas de transporte de cargas, empresas de maquinarias pesadas, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, helipuertos etc.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad Técnica y de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

- h) Depósitos:** uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican según grado de molestia.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Carga y Descarga: 10 % de la superficie cubierta total y un módulo de 28 m² como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² cubiertos.
- Los depósitos permitidos tendrán una sup. máxima de 100 m² en Z. Residencial y 300 m² en Corredor Comercial
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.
- Los depósitos asociados a activ. comerciales min. y may. se regularán s/lo establecido para el uso comercial

- h.1) Depósitos 1:** Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles. No generan ningún tipo de perturbación.

Locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas y con destino de almacenaje de artículos relacionados con el consumo directo de la población y venta directa al público. Comprende:

ALIMENTOS Y BEBIDAS: productos de la panificación.

TABACO: cigarrillos. Cigarros, cigarrillos y tabaco picado.

TEXTILES: hilados, hilos y lanas. Tejidos.

CONFECCIONES: artículos para bebés. Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.). Confecciones y tienda en gral.

Mantelería y ropa de cama. Medias y artículos de punto. Mercerías. Roperías. Sombrererías

PAPEL Y CARTÓN: envases de papel y cartón. Papel y cartón.

ARTES GRAFICAS: editoriales sin imprenta. Librería y papelería. Papeles impresos para decorar. Papeles impresos para empaquetar.

ARTICULOS DE CAUCHO: artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Calzado de caucho.

CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS: marroquinería. Calzado de cuero. Pieles curtidas.

MATERIALES PARA CONSTRUCCION: artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.

ARTICULOS PARA EL HOGAR: acolchados y otros art.de tapicería. Alfombras. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Art. de bazar y menaje. Art. para limpieza. Discos. Maquinas de coser.

Muebles de hierro. Muebles de madera y mimbre.

JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES: fantasías y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares. Relojes.

METALES EXCLUIDA MAQUINARIA: artículos de hierro y acero.

VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA): bicicletas y sus repuestos y accesorios. Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.). Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.). Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas), sus repuestos y accesorios.

MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS: aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios. Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, toma corrientes, etc.). Maquinas y equipos (computador, escribir, calcular, contabilidad).

VARIOS: accesorios para farmacias, hospitales, etc. Armería sin deposito y cartuchos y balas, etc. Art. musicales.

Art. para deportes. Útiles para comercios, industrias y profesionales. Cuchillería. Ferretería en general. Flores y semillas. Juguetería. Óptica y fotografía. Plásticos.

- h.2) Depósitos 2:** Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables,

escasamente putrescibles y/o medianamente combustibles. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista.

Locales ligados directa y exclusivamente a comercios. Comprende:

AGROPECUARIA: alimentos para aves y ganado. Aves, huevos y miel. Cereales, oleaginosas, etc. Frutas y hortalizas. Frutos del país. Tabaco en hoja.

FORESTALES: mimbre y paja.

ALIMENTOS Y BEBIDAS: aceites. Azúcar. Cafés, té, yerbas y especias. Cervezas y bebidas sin alcohol.

Comestibles en general. Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar. Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes. Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas. Harinas y subproductos de la molienda de trigo. Manteca, crema, leche y productos similares.

Queso. Productos de la industria fideera (pastas frescas). Vinos. Bebidas alcohólicas.

TEXTILES: fibras textiles.

MADERAS: tablas, tablones, tirantes, terciados, fenólicos, etc.

PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS Y BARNICES: pinturas y barnices.

PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, DE HIGIENE Y TOCADOR: drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Perfume y productos de higiene y tocador.

ARTÍCULOS DE CAUCHO: cámaras y cubiertas.

CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS: almacén de suelas. Cueros curtidos. Talabarterías.

MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN: ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármol, etc. Puertas, ventanas, armazones, etc. Vidrios y cristales.

METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA: artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.) Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc. Metales no ferrosos en distintas formas.

VEHÍCULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELÉCTRICA): automotores, sus repuestos y accesorios. Equipos y accesorios para el transporte por agua. Equipos y accesorios para el transporte ferroviario. Equipos y accesorios rurales, implementos agrícolas mecanizados. Equipos y maquinarias para la construcción. Contenedores.

Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.

MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS: cables y conductores eléctricos. Motores eléctricos y sus repuestos.

RAMOS GENERALES: almacenes y proveedurías marítimas. Almacenes y ramos generales.

VARIOS: árboles y plantas. Consignatarios en general. Diarios y revistas. Envases en general. Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes. Productos veterinarios.

h.3) Depósitos 3:

Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles.

Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Admite el almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Comprende:

MINERIA: metales metalíferos.

PEZCA Y CAZA: pescados y mariscos. Productos de la caza (eviscerados).

FORESTALES: durmientes, estacas y postes. Rollizos.

ALIMENTOS Y BEBIDAS: carnes frescas y congeladas.

VARIOS: desechos de hierro, acero y otros metales.

h.4) Depósitos 4:

Registra existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Admite el almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Comprende:

MINERIA: combustibles sólidos, petróleo y sus derivados

AGROPECUARIA: aves vivas, cueros y pieles (sin tratamiento). Ganado en pie. Lana sucia y algodón en rama.

Pelo y cerda sin clasificar. Subproductos ganaderos y agrícolas.

MADERAS: leña y carbón de leña.

PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS, BARNICES: productos químicos diversos.

CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS: cueros soldados, pickleados.

VARIOS: armería con depósito de cartuchos, balas, etc. Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales).

h.5) Centro de Distribución y Logística: Espacio destinado a la localización de más de una actividad de distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.

i) Servicios Industriales: uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

-Requiere "Factibilidad Técnica y de localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

j) Infraestructuras urbanas: uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos

Requisitos y limitaciones:

-Requiere factibilidad de localización.

IV. USO EQUIPAMIENTO

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación

- a)** **Enseñanza e investigación:** uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.
Requisitos y limitaciones:
- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 mts. radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos; servicios fúnebres e industrias de categorías 2 y 3 preexistentes.
- a.1) Educación inicial:** incluye Jardines Maternales, guarderías, Preescolar.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de localización" cuando su superficie cubierta total es mayor de 300 m².
- a.2) Educación Básica:** incluye Educación General Básica. Escuelas Especiales (Discapacitados) y Centros Educativos complementarios.
Requisitos y limitaciones:
- Requiere "Factibilidad de localización".
 - Distancias mínimas: 200 mts. radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- a.3) Educación Complementaria:** Incluye educación Polimodal, Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, etc.). Academias. Taller Protegido.
- a.4) Educación Superior e Investigación:** Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.
- b)** **Sanitario:** uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.
Requisitos y limitaciones:
- Uso exclusivo por parcela a excepción de buffet y/o quiosco como complemento del uso.
 - Distancias mínimas: 100 mts. radiales respecto de Estaciones de servicio, servicios fúnebres y 200 mts radiales respecto de centros recreativos con actividades incómodas.
 - Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: los recorridos del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.
- **Equipamiento de salud.** Comprende:
- b.1) Establecimientos sin internación:** Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, poli consultorios, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, centros de rehabilitación (incluye natatorio), centro de día.
- b.2) Establecimientos con internación:** Instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento: un módulo cada 4 camas o contemplar la existencia de un estacionamiento a una distancia máxima de 200 mts. y un módulo de 28 m² para ambulancias como mínimo.
 - Carga y descarga: un módulo como mínimo
- b.3) Establecimientos con residencia:** Instalaciones destinadas a clínicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física, casas de reposo, geriátricos, centro de recuperación de drogadicción.
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento: un módulo cada 6 camas y un módulo de 28 m² para ambulancias mínimo
- b.4) Establecimientos monovalentes:** Establecimientos dedicados a una sola especialidad, con o sin internación, con o sin sala de cirugías.
- b.5) Servicio de emergencias:** Instalaciones destinadas a alojar los servicios de emergencias médicas móviles.
Requisitos y limitaciones:
- Estacionamiento: un módulo de 28 m² por unidad móvil.
- **Atención de animales.** Comprende:
- b.6) De pequeña escala:** comprende establecimientos cuya superficie total no supera los 150 m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales, con internación.
- b.7) De mediana y gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, veterinaria para grandes animales, etc.
- b.8) Studs:** establecimientos destinados al cuidado y preparación de caballos.
Requisitos y limitaciones:
- No podrán localizarse en área urbana.
 - Requiere "Factibilidad de Localización" y Evaluación de Impacto Ambiental.

- c) Social y deportivo:** uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.
- c.1) Equip. Social y Dep. de pequeña escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos, en predios que no superen los 400 m². Incluye gimnasios, clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y asociaciones intermedias.
- c.2) Equip. Social y Dep. de mediana escala:** Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supere los 800 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye asociaciones y centros recreativos de entidades públicas o privadas, piscinas, canchas de fútbol, bochas, tejo, squash, tenis, paddle, básquet y vóley.
- Requisitos y limitaciones:**
- En los casos en que se ubiquen en las zonas R2, R3 o CC deben ser superficies cubiertas y con acondicionamiento acústico.
- c.3) Equip. Social y Dep. en grandes predios:** Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores . Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye Clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, natatorios, velódromo y campos de golf.
- Requisitos y limitaciones:**
- Sobre el Corredor de Acceso 2 esta permitido en el tramo comprendido entre Av. Ing. Jaime Coll y calle 12 de Octubre.
 - En las zonas RE, PP1, PP3 y R, requiere Consulta al Consejo Asesor.
 - Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de un módulo cada 7 espectadores.
- c.4) Equip. Social y Dep. con actividades incómodas y/o peligrosas:** 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 autódromo, kartódromo, hipódromo, motódromo, aeroclub, polígono de tiro y deportes náuticos (surf, vela), etc.
- Requisitos y limitaciones:**
- Requiere Certificado de Factibilidad Técnica con evaluación de Impacto Ambiental.
 - En las zonas PP1, PP3 y R, requiere Consulta al Consejo Asesor.
- d) Cultural:** uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.
- d.1) Equip. cultural de pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones, centros culturales y recreativos.
- d.2) Equip. Cultural de mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1500 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, auditorios, salas de espectáculos.
- Requisitos y limitaciones:**
- En los casos en que se ubiquen en las zonas C1, C2, y CSR deben ser superficies cubiertas y con acondicionamiento acústico.
- d.3) Equip. Cultural con actividades incómodas:** establecimientos que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye: anfiteatros, predios feriales, autocine, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.
- En las zonas PP1, PP3 y CV2* requieren Consulta al Consejo Asesor.
- e) Religioso:** uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.
- Requisitos y limitaciones:**
- Requiere "Factibilidad de Localización".
 - Requiere Acondicionamiento Acústico
- e.1) Equip. religioso de pequeña escala :** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 250 m². Incluye sedes religiosas.
- e.2) Equip. religioso de mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1500 m². Incluye templos, capillas, sedes religiosas.
- e.3) Equip. religioso de gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1500 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos y monasterios.

V. USO PRODUCTIVO

Abarca los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

- a)** **Industrial:** uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades de almacenamiento de productos.
Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fabricas de pasta.
- Requisitos y limitaciones:**
La Ley Provincial 11.459 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Bragado, requiriéndose Certificado de Zonificación y Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que así lo establezca dicha ley y sus normas reglamentarias.
- Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como "3" no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento. Estos dos puntos se medirá entre los dos puntos más cercanos de las respectivas parcelas.
 - Estacionamiento: un módulo por cada 100 m2. de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m2. por módulo.
 - Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo por cada 200 m2 de superficie cubierta del establecimiento, computándose un mínimo de 50 m2. por módulo.
- a.1)** **Industrias de Primera Categoría:**
De pequeña escala: incluye 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, que empleen menos de 5 (cinco) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a los propietarios. Se consideran Talleres Artesanales.
Talleres Artesanales: Establecimientos dedicados a la transformación manual de materia prima por cuenta propia y en pequeñas unidades. Se dividen en dos clases.
- a.1.1)** **Talleres Artesanales Clase a:**
Productos Alimenticios: Elaboración de dulces y mermeladas. Fraccionamiento y envasado de legumbres y frutas secas, azúcar, yerba, sal, aceitunas .Elabor. de masas, pasteles, sandwicks y productos similares.
Textiles y prendas de vestir: Puntillas, encajes, broderie y similares. Estampado de telas. Confección de ropa de cama y mantelería. Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines. Acabado de tejidos de punto. Fabricación de tejidos y artículos de punto. Confección de prendas de vestir en gral.
Productos de la madera: varillas de marcos y marcos para cuadros, espejos, etc.
Productos minerales no metálicos: taller de artesanía y decoración cerámica. Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión. Molduras y demás artículos de yeso. Productos de orfebrería.
Productos metálicos: mecánica dental. Reparación de instrumentos ópticos y art.oftálmicos, tallado de lentes.
Otros: fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas. Adornos de fantasía y artículos afines. Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación y pelucas.-
- a.1.2)** **Talleres Artesanales Clase b:**
Productos alimenticios: Elaboración de fiambres y embutidos. Fraccionam. y envasado de miel y especias.
Textiles y prendas de vestir: Confec. art. de lona. Taller de bordado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.
Productos de la madera: Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña. Talleres de torneado y operaciones análogas. Fabricación de muebles de madera para el hogar. Fabricación de muebles de mimbre y caña. Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles.
Sustancias químicas: Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios. Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, tocador y cosméticos.
Otros: Armados de letreros luminosos, o no.
- a.1.3)** **Industrias de Primera Categoría:**
Incluye 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. Según Ley 11459/93, Decr Prov. 1741/96.
- a.2)** **Industrias de Segunda Categoría:** incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente. Según Ley 11459/93, Decreto provincial 1741/96.
- a.3)** **Industrias de Tercera Categoría:** incluye 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. Según Ley 11459/93, Decreto Provincial 1741/96.

b)	<p>Agropecuario: uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias</p>
b.1)	<p>Agropecuario Intensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 4 ha. Incluye viveros (producción y venta de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, criaderos de chinchillas, lombrices, caracoles, incubadora de aves, jardín botánico, acuarios, cría y venta de carnada. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos.</p>
b.2)	<p>Agropecuario extensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 has. Incluye criadero de aves. Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación.</p> <p>Requisitos y limitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La actividad de engorde de animales y/o aves requiere Factibilidad Técnica y evaluación de Impacto Ambiental. Solo se permite su localización a distancias iguales o superiores a cinco Km. del área urbana o Complementaria más próxima, fuera de las cuencas de anegamiento de ríos y otros cuerpos de agua y a mas de 1 km de bañados. En los casos de cría intensiva y/o engorde a corral bajo el sistema denominado Feed Lot, se rige de acuerdo a lo establecido por Ordenanza N° 3736/09 –Decreto N° 2250/09 y sus disposiciones reglamentarias y complementarias.
c)	<p>Extractivo: comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en gral. , tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Se permitirá la instalación de emprendimientos destinados a la explotación del recurso hídrico subterráneo a los fines de su envasado para el consumo humano.</p> <p>Requisitos y limitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requiere Evaluación de Impacto Ambiental. - Solo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos previos estudio del agotamiento de las explotaciones existentes, tanto para ampliación de las mismas como para nuevas explotaciones. - Profundidad: máxima 9 mts. En todos los casos, las explotaciones deberán respetar una separación mínima de 3 mts. entre el piso de la cava y el nivel freático máximo. - Distancias mínimas: la distancia de separación mínima entre cavas será de 1000 mts. En las zonas aledañas a las rutas nacionales y provinciales y en avenidas de acceso no podrán ser ocupadas por cavas hasta una distancia de 200 mts. respecto del límite del dominio público.

Clasificación de Industrias

La localización de industrias en función de su categorización, Ley 11459 y Decr. Reglamentario N° 1741, se especifica en el siguiente cuadro de **Homologación de Zonas**

Tipos de Zona Art. 40 Decreto 1741	ZONAS Según Plano de Zonificación
ZONA A – Residencial Exclusivo –	C1, C2, R1, RE, RU, CC, CA2, CA4, CV1/ 2,/3/ 4/ , CVP, PP1/2/3/4
ZONA B – Residencial Mixto –	R2, R3, CS, CA1, CA3, CSRu
ZONA C – Industrial Mixto –	CI, IE2, CSRc
ZONA D – Industrial Exclusivo –	IE1
ZONA E – Rural –	R

Usos No Consignados en el Nomenclador de Usos

La incorporación de usos no consignados en el nomenclador de usos deberá tener la aprobación normativa correspondiente, previo dictamen de la Autoridad de Aplicación.

Cualquier modificación, supresión o incorporación de actividades y/o de los agrupamientos establecidos en el nomenclador de usos de este código, solo podrá ser efectuada a iniciativa de la autoridad de aplicación, la que deberá solicitar opinión al Consejo Asesor.

Todas las autorizaciones o permisos que se otorguen por la presente Ordenanza como así también las localizaciones se efectuarán en consideración al rubro o actividad principal que se requiere.

Los usos a radicarse en las zonas Entorno de Protección, deberán contar con dictamen favorable emitido por el Consejo Asesor.

Requerimientos de espacio para estacionamiento, carga y descarga

Los espacios para estacionamiento, carga y descarga deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- a. Contar con la superficie mínima (cubierta o libre) de los módulos de estacionamiento de carga y descarga, especificado en el **Nomenclador de Usos**.
- b. Dichas superficies podrán disponerse en el centro libre de manzana, solo si son descubiertas y no realizan en ellas tareas de lavado y reparación de los automotores.
- c. También podrán disponerse en el espacio de retiros de frente, en el caso de viviendas familiares una o dos por parcela en las zonas en que estén permitidos.
- d. Los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga se vincularán con la vía pública en dos puntos (entrada y salida) como máximo. En caso de disponerse un solo punto, su ancho no excederá el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.
- e. En los planos que se presenten para solicitar permiso de construcción o de habitación, se señalarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras, y los puntos de entrada y salida.
- f. En los casos en que no sean posibles o convenientes cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la previsión de estacionamiento en parcelas ubicadas a no más de 200 m. del acceso correspondiente sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscripta con todos los recaudos del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción.
- g. La habilitación o final de obra estará sujeta a previa o simultáneamente se otorguen similares certificaciones del estacionamiento previo.
Podrán exceptuarse de los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, los siguientes casos:
- h. Viviendas ubicadas en parcelas de ancho inferior a 10 m. Ubicadas en zonas con Dens. Poblacional neta inferior a 300 hab/ha.

Normas para situaciones particulares de uso

- Construcción de viviendas unifamiliares

Se admitirá la construcción de vivienda unifamiliares únicas y permanentes en cualquier zona del partido

En parcelas ubicadas en sectores que no cuenten con servicios de agua corriente y cloacas solo se admitirá la construcción de una unidad de vivienda unifamiliar por parcela.

- Usos no conformes

La actividad de uso no conforme no admite cambio de firma o razón social, excepto la transmisión del fondo de comercio operada "mortis causa" o "inter vivos", a favor de conyugue o pariente que sea beneficiario de legítima herencia y también por acto de adquisición realizado por el propietario, usufructuario o conyugue o pariente de legítima herencia adquirida del "mortis causa" o "inter vivos".

Los usos no conformes estarán regidos por las siguientes disposiciones:

- Si estuviese debidamente habilitado pero no hubiese comenzado a funcionar dentro de los 6 meses de otorgada la habilitación, dicha habilitación caducará definitivamente.

- Si estuviese debidamente habilitado pero cesase de funcionar durante 6 meses, su habilitación caducara definitivamente, no pudiendo ser reemplazado por otro uso de conforme.
- Si estuviese debidamente habilitado y en funcionamiento, se procurara acordar con el responsable su erradicación o la adopción de medidas para mitigar sus molestias, de forma tal que pase a ser un uso condicionado. En este caso, según la normas grales, de calidad ambiental dará lugar a que se autoricen
- Ampliaciones o modificaciones edilicias que encuadren en los valores de FOS, y FOT de la zona
- Aumentos de potencia instalada.
- Cambios de firma o razón social y transmisión del fondo de comercio.

Estas disposiciones no rigen para el uso "Acopio de Granos o Silos" que se registrarán únicamente por lo dispuesto por la ley 12605/01

-Si no estuviese debidamente habilitado el responsable deberá tramitar su habilitación ajustándose a lo establecido en las disposiciones de este código y a las normas específicas establecidas para la zona. En caso de no realizarlo o realizarlo indebidamente, dará lugar a la clausura de la actividad.

- Serán admitida las acciones de conservación y reforma de las estructuras e instalaciones existentes destinadas para todo uso permitido. También se admitirán las reformas en edificios preexistentes que no conformen lo dispuesto en materia de morfología urbana de este código y en las normas particulares de tejidos fijadas para cada zona, cuando resulten necesarias para la habilitación de usos conformes.

En todos los casos la autoridad de aplicación podrá solicitar la realización de estudio de impacto urbano ambiental.

-Cese forzoso de uso

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- la antigüedad y el estado de las construcciones
- el monto de las inversiones realizadas y
- el grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

- Edificios donde se desarrollen Usos no Conformes

Las construcciones que tengan planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar la existencia de edificaciones anteriores al 21/9/79 se registrarán por:

Disposiciones con relación a la intensidad de ocupación: En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrá autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrá autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que no se incremente el FOS ni se desmerezcan las condiciones de habitabilidad.

No se permitirán ampliaciones del volumen construido en los Entornos de Protección, que se registrarán por las normas ya especificadas, ni en las Zonas de Protección Paisajística Ambiental.

Disposiciones con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga: En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requisitos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, siempre que se aproxime al máximo posible el cumplimiento de dichos requisitos. En el caso de las instalaciones de acopio de granos se registrarán la Ley N° 12605/01 y la Ord. N ° 2362/97.

Disposiciones con relación a los daños en edificio de uso no conforme: Cuando un edificio donde se desarrolle un uso no conforme, fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de FOT y FOS y protección de la calidad ambiental. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales. Este apartado no es de aplicación el caso de las instalaciones de acopio de granos, los cuales en ningún caso podrán ser reconstruidos. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto urbano Ambiental en los casos que considere necesario.

- Consideración de Casos Excepcionales

Cuando un determinado comercio, servicio o emprendimiento, que se considere una inversión de carácter social, o de investigación y desarrollo, o sea de origen familiar desarrollada en pequeña escala y generadora de unos pocos puestos de trabajo, podría obtener la habilitación y desenvolverse, **siempre y cuando** respete la legislación vigente sobre ruidos, operatividad (carga y descarga), no contaminación ambiental, delimitación la superficie donde se desarrollaría la actividad productiva NO SUPERIOR a lo que indica el Factor de Ocupación del Suelo y presentación de la conformidad de los vecinos, Asimismo, queda indicado expresamente que el titular de la habilitación no podrá realizar ninguna ampliación que exceda los m² de superficie estipulados por ley y respete los puntos anteriormente mencionados, caso contrario será pasible de clausura inmediata del local. Para ser consideradas estas situaciones excepcionales se deberá presentar la conformidad a todos y cada uno de los puntos descriptos anteriormente mediante declaración jurada del peticionante En caso de expansión del emprendimiento se deberá comunicar a la Autoridad de Aplicación que acordará un plazo para el traslado de la actividad a zonas no contradictorias,

- Utilización de Baldíos

Con las limitaciones enunciadas a continuación se autorizará en forma precaria y como uso transitorio la utilización de los predios baldíos ubicados en los distritos clasificados como comerciales por el Consejo Asesor Se autorizará la instalación de los siguientes rubros, previo informe favorable de la AA:

- Estacionamiento de automóviles
- Exposición y venta de objetos de arte y artesanías.
- Exposición y venta de piletas de natación.
- Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- Exposición y ventas de plantas y flores.
- Juegos para niños que no ocasionen ruidos, emanaciones, vibraciones, etc.
- Venta de artículos de jardinería y camping.
- Venta de automóviles nuevos y usados.
- Venta de embarcaciones.
- Ventas de casas rodantes y trailers.

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán provisoriamente por un plazo máximo de un año quedando su renovación a criterio de la AA.
- Se colocará en todo el predio un tipo de solado natural o artificial, que impida la formación de barro.
- Se exceptúan los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parqueados.
- El predio deberá estar cercado, en el frente y en todo el perímetro en el que no existan medianeras,
- Deberán colocarse elementos protectores en medianeras y cercos de frente cuando la actividad involucre el movimiento de vehículos dentro del predio.
- Se permitirá la construcción de un local de atención y/o venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por el Código de Edificación, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 m² no pudiendo la altura ser superior a 3 m cuando se trata de techo plano y 4.50 m a la cumbrera cuando se trata de techo con pendiente.
- No se permitirán depósitos cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
- Los predios deberán contar con vereda reglamentaria.
- La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
- Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada; transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

Definición de Términos Técnicos

Usos del suelo: Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

Uso complementario: El destinado a satisfacer dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc. según c/ distrito

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso a partir de la vigencia de estas normas y que no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.