



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Fecha de sanción: 16/7/1982  
Fecha de promulgación: 16/7/1982  
Fecha de publicación: 30/8/1982

## **ORDENANZA N° 5295**

### **Con las modificaciones introducidas en las Ordenanzas 5636, 8439, 19804, 22720, 24768 y 24769**

Visto la necesidad de contar con una legislación específica para los núcleos de Batán y Estación Chapadmalal y su área de influencia; y

#### **CONSIDERANDO:**

Que la aplicación de la Ordenanza N° 4514/79, al no contemplar la problemática, específica de los citados núcleos y su entorno inmediato, traía aparejada un sin número de dificultades imposibles de subsanar.

Que la Asesoría de Ordenamiento Territorial ha realizado un estudio particularizado del sector, con participación de las Sociedades de Fomento de la zona.  
Que a partir de dicho estudio se concluye el desfasaje entre la norma mencionada en aplicación y la realidad específica del sitio y sus necesidades propias.

Que dicho desajuste es tan significativo que no es factible de subsanar mediante el dictado de normas modificatorias sino a través de una sola que con un enfoque integral, posibilite la solución de los problemas apuntados.

Que a la luz del mencionado estudio y su compatibilización con el marco de referencia general que impone la Ley Provincial 8912, la citada dependencia ha elaborado un Plan Particularizado para el sector que incluye una propuesta de zonificación Según Usos con su respectivo Código.

Que dicho plan ha sido elevado a las entidades representativas de la comunidad, Sociedades de Fomento Asociaciones Profesionales, Cámaras y demás, sectores, los cuales han prestado su conformidad al mismo.

Que el pertinente acto administrativo debe encuadrarse conforme a las atribuciones conferidas por el Artículo 1° de la Ley N° 9116

Por ello, el Intendente Municipal sanciona y promulga con fuerza de

#### **ORDENANZA**

**Artículo 1°** - Pónese en vigencia la Zonificación Según Usos para los núcleos de Batán y Estación Chapadmalal y su área de influencia, la que será instrumentada mediante los Anexos que se detallan a continuación

- 1.1. Anexo I: Código de Zonificación.
- 1.2. Anexo II: Plano de Delimitación de Áreas
- 1.3. Anexo III: Plano de Zonificación de los núcleos Batán y Estación Chapadmalal.

#### **(Texto según Ord. 5636)**

**Artículo 2°.-** Deróganse todos aquellos aspectos de la Ordenanza Municipal N° 4514/79 que se relacionen con la delimitación de áreas cuyos límites se encuentran graficadas en el plano que obra como anexo II de esta Ordenanza, así como también toda otra norma que se oponga a la misma.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**Artículo 3º** -Toda acción que por su índole implique la modificación del presente Código y todos aquellos casos no contemplados en el mismo, deberán ser canalizados exclusivamente a través de la Secretaría de Planeamiento.

**Artículo 4º.-** El organismo de aplicación de la presente Zonificación será la Secretaría de Obras, a través de sus dependencias correspondientes, la que asimismo entenderá en todos aquellos aspectos explícitamente determinados en el Código de Zonificación que obra como Anexo I de esta norma.

**Artículo 5º.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Municipal, en los términos que establece el Artículo 1º de la Ley N° 9116.

**Artículo 6º.-**La presente Ordenanza será refrendada por el Señor Secretario de Planeamiento y el Señor Secretario de Obras.

**Martínez**

B.M. 1177 p. 1 (30/08/1982)

**De Sarro**

**Fabrizio**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**ZONIFICACION SEGÚN USOS AREA**  
**BATAN CHAPADMALAL ANEXO I**  
**CODIGO DE ZONIFICACION**

**ESTRUCTURA TEMATICA**

- CAPITULO I de las normas.
- CAPITULO 2 de las Responsabilidades y Sanciones.
- CAPITULO 3 del significado de los términos técnicos utilizados en este Código.
- CAPITULO 4 de la subdivisión del suelo.
- CAPITULO 5 de los conceptos.
- CAPITULO 6 de la ocupación del suelo.
- CAPITULO 7 del ejido urbano.
- CAPITULO 8 de los lineamientos básicos para las zonas
- CAPITULO 9 de los usos
- CAPITULO 10 de las tramitaciones

- ANEXO I Plano de delimitación de Areas
- ANEXO II Plano de Zonificación de los núcleos Batán - Chapadmalal.
- ANEXO III Documentación analítica de Base Planos 1 a 9

**CAPITULO I**  
**DE LAS NORMAS**

**1.1. CARÁCTER**

El Código de Zonificación tiene carácter orientador y restrictivo de la ocupación del espacio y de la localización de la población y las actividades sobre el territorio.

Su objetivo es imponer racionalidad y orden con miras al bienestar general.

**1.2. ALCANCES**

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa e indirectamente con el uso del suelo; la densidad poblacional; el uso de estructuras, edificios e instalaciones; la apertura y ensanche de vías públicas; la movilización del suelo urbano; la subdivisión del suelo; los volúmenes edificables; el tejido urbano; la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario; la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos; y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento del territorio.

**1.3. AMBITO DE VIGENCIA**

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada y a los bienes de dominio público y privado del estado, en el área Batán-Chapadmalal delimitada en el Anexo II de la presente Ordenanza.

**1.4. RESPONSABILIDADES**

Estará sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de las razones de seguridad y defensa establecidas en el Art. 4º del Decreto N° 1359/78 reglamentario de la Ley 8912.

**1.5. ENTRADA EN VIGENCIA**

Este Código comenzará a regir a los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Municipal, en los términos que establece el Artículo 1º de la Ley 9116.

**1.6. LIMITACIÓN DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS**

Los permisos cuya reanudación de trámite se solicite con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de este Código, deberán adecuarse en un todo a las normas que el mismo establece.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

## **1.7. LIMITACIÓN DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE USO DE SUELO**

### **1.7.1. PERMISOS OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE ESTE CÓDIGO**

Los permisos de uso del suelo, otorgados con anterioridad a la vigencia de este Código, caducarán automáticamente, si dentro del plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del mismo, no se efectivizará el destino autorizado.

### **1.7.2. PERMISOS EN TRAMITE**

Los trámites a actuaciones relativos a permisos de uso del suelo que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia de este Código, que hubieren acreditado el cumplimiento total de los recaudos exigidos y, que según su estado, fuere menester considerar conforme a las normas vigentes al momento de su presentación, se regirán por dichas disposiciones. En caso de concederse el permiso de uso de suelo, éste caducará automáticamente si dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, no se efectivizara el destino autorizado.

### **1.7.3. PERMISOS DE CARÁCTER PRECARIO OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A ESTE CÓDIGO**

Los permisos de uso de suelo otorgados con carácter precario con anterioridad a la vigencia del presente Código, caducarán automáticamente y de pleno derecho a los seis (6) meses contados a partir de la vigencia del mismo, salvo que en el respectivo acto administrativo de su otorgamiento, se hubiere estipulado un plazo mayor.

Para usos que se encuadren en lo explicitado en el párrafo precedente y en casos excepcionales de usos efectivizados, el Departamento Ejecutivo pondrá en consideración a razones fundamentadas, ampliar dicho plazo hasta un máximo de dieciocho (18) meses, contados a partir de la sanción de este Código.

## **1.8. LIMITACIÓN DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

### **1.8.1. PERMISOS OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE ESTE CODIGO**

Los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la vigencia del presente Código caducarán automáticamente dentro de un plazo de seis (6) meses, contados a partir de su otorgamiento, si en ese lapso no se hubieren incorporado de modo definitivo y firmemente adheridos al suelo, materiales hasta un nivel de estructura como mínimo de una planta, ya sea en subsuelo o a nivel de planta baja.

### **1.8.2. PERMISOS EN TRAMITE**

Los trámites o actuaciones relativos a permisos de construcción que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia de este Código, que hubieran acreditado el cumplimiento total de los recaudos establecidos y que, según su estado, fuere menester considerar conforme a las normas vigentes al momento de su presentación, se regirán por dichas disposiciones. En caso de concederse el permisos de construcción, el mismo caducará automáticamente si dentro del lapso de seis (6) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, no se hubieran incorporado de modo definitivo y firmemente adheridos al suelo, materiales hasta un nivel de estructura como mínimo de una planta, ya sea en subsuelo o a nivel de planta baja. En casos excepcionales y basándose en razones de índole técnica, debidamente fundamentadas, el Departamento Ejecutivo podrá ampliar dicho plazo hasta un máximo que deberá guardar estricta relación con la índole del problema que motivó la demora.

## **1.9. NORMAS RELATIVAS A PERMISOS DE SUBDIVISIÓN**

Los permisos de subdivisión otorgados con anterioridad a la sanción del presente Código se regirán por las disposiciones establecidas en la Ordenanza 4514/79.

Los trámites o actuaciones relativas a subdivisión que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia de este Código, que hubieran acreditado el cumplimiento total de los recaudos establecidos y, que según su estado, fuere menester considerar conforme lo normado por la Ordenanza 4514/79, se regirán por dicha disposición, siempre y cuando no exista paralización del trámite imputable al recurrente por un término que no podrá exceder de treinta (30) días a partir de la última actuación por



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

el organismo municipal. Superado dicho plazo, las solicitudes se considerarán encuadradas dentro de las normas establecidas por el presente, debiendo ajustarse a las disposiciones que del mismo emanen.

#### **1.10. DEROGACIÓN DE NORMAS**

Queda derogada toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en el presente Código. Las disposiciones que rigen para el área de influencia de la Delegación Municipal de Batán establecida en el Decreto 208/79, dejan de tener vigencia rigiendo con exclusividad las prescripciones establecidas en esta norma.

#### **1.11. REMISIÓN A OTRAS NORMAS**

En los casos no explicitados en la presente norma, o en aquellas situaciones que pueda haber lugar a dudas, serán de aplicación los criterios establecidos por la Ley provincial 8912, así como sus normas complementarias.

### **CAPÍTULO 2**

#### **DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

##### **2.1. CRITERIOS**

Las infracciones a las obligaciones establecidas por el presente Código serán sancionadas por la Autoridad Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal de Faltas y en la Ley Provincial N° 8912 Título V y en concordancia con la Directiva N° 121 de fecha 24 de agosto de 1981 del Señor Ministro de Gobierno.

##### **2.2. MULTAS**

Las multas se graduarán según la importancia de la infraestructura cometida y serán:

2.2.1. De hasta un (1) sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.

2.2.2. De uno (1) a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicio a terceros.

2.2.3. De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la administración municipal, en caso de violación a las normas determinadas en el presente código, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambios de uso, factores de ocupación de suelo y total, densidad y alturas máximas de edificación.

2.2.4. La imposición de las multas previstas en el presente capítulo no excluye la aplicación de las demás sanciones enumeradas en el Artículo 4° de la Ley 8751.

##### **2.3. MEDIDAS ACCESORIAS**

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2. del presente Capítulo el Tribunal Municipal de Faltas podrá disponer igualmente las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipal y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente, así como de aquellas otras que atenten contra la seguridad pública.

##### **2.4. FALTA DE PAGO DE LAS MULTAS**

La falta de pago de las multas especificadas en el apartado 2.2. del presente, en el término de los diez (10) días posteriores a la fecha en que la resolución quede firme, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento de su efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal, conforme lo establece el Artículo 95° de la Ley Provincia 8912 o bien convertirse, de acuerdo a lo determinado en el Artículo 6° de la Ley 8751 según corresponda.

##### **2.5. RESPONSABLES**

Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas el/los peticionante/s; el/los propietario/s; la/s empresa/s constructora/s; la/s empresa/s promotora/s y el/los profesional/es en su caso.

Cuando se constata fehacientemente que la responsabilidad de la/s infracción/es es imputable a un profesional de la ingeniería, la Dirección de Obras Privadas procederá al envío de los antecedentes al Consejo Profesional, quien será el que determine las sanciones que pudieran



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

corresponder. Sin perjuicio de ello, podrán disponerse las sanciones que determina el Código de Faltas Municipal, siendo el órgano de aplicación el Tribunal municipal de Faltas.

## **2.6. TRÁMITE POSTERIOR**

Los trámites en que se haya verificado que no responden a lo normado en el presente Código, no podrán ser objeto, bajo ningún concepto, de aprobación municipal.

Los planos y demás elementos integrantes de los respectivos expedientes deberán ser curzados con un sello de caracteres bien visibles cuyo texto exprese: **VISADO – ANTIRREGLAMENTARIO**.

Roda nueva presentación sobre el tema, deberá adjuntarse al expediente – antecedente debiendo verificarse si se procedió a subsanar todo aquello que fuera considerado violatorio de las normas y que motivada la aplicación de las sanciones y multas correspondientes. Una vez que ello haya sido debidamente verificado podrá otorgarse el respectivo permiso de iniciación de lo solicitado.

En ningún caso se podrá dar comienzo a las obras (construcción – subdivisión – efectivización de un uso del suelo o similares) si previamente no se realizaron ajustes que fuere menester a efectos de encuadrar el pedido dentro de la normativa vigente.

En los casos en que se hubiere constatado que la infracción fuese responsabilidad imputable al/a los profesional/es, la autoridad municipal podrá disponer la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

En aquellos casos que se verifique que el/los responsable/s hubieren dado principio de ejecución a la obra objeto de imputaciones, el Juez Municipal de Faltas podrá disponer la intimación para que los responsables procedan inmediatamente a la adecuación de las construcciones erigidas indebidamente, otorgándose a tal efecto un palzo que guardará estricta relación con el tipo de obras a realizar. Todo aquello sin perjuicio de las penalidades y sanciones que correspondieren por aplicación del Código Municipal de Faltas. Si los responsables no cumplimentaren con el plazo de adecuación oportunamente establecido, una vez vencido el mismo, el Juez de Faltas Municipal dispondrá la demolición por cuenta del propietario, de todos aquellos sectores de obra que se encontraren in infracción.

## **CAPÍTULO 3**

### **DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS TÉCNICOS UTILIZADOS EN ESTE CÓDIGO**

#### **A**

**ALTURA MAXIMA:** Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier parte del edificio, considerada a partir de la cota de parcela.

**AMPLIAR:** Modificar una edificación aumentando la superficie y/o el volumen de la misma o de una instalación de modo tal de no crear una nueva unidad funcional independiente. Modificar una instalación variando la capacidad productiva de la existente.

**ANCHO:** Dimensión de las parcelas medida sobre la línea de deslinde entre la superficie de parcela y la vía pública. (línea municipal).

**AREA:** Superficie comprendida dentro de un perímetro.

**AREA COMPLEMENTARIA:** Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana en los que se delimitan zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas y a otros usos específicos.

**AREA RURAL:** Comprende las zonas destinadas a emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otras.

**AREA URBANA:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

#### **B**

**BASAMENTO:** Parte del edificio construida a partir del nivel de cota de parcela, sobre la cual se pueden asentar los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo.

#### **C**

**COCHERA:** Unidad de estacionamiento de automotores destinada en superficie dentro de un garage.

**COEFICIENTE DE HACINAMIENTO:** Superficie cubierta total mínima por persona.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**COMERCIO:** Comprende todas las actividades terciarias relacionadas con el intercambio, depósito, distribución y compra – venta de bienes y servicios.

**COTA DE PARCELA:** En manzanas sin diferencias de nivel entre los dos extremos de la cuadra, es la cota de nivel de cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera, en el punto medio de la línea municipal que corresponda al frente de la parcela. En manzanas donde exista diferencia de nivel entre los dos extremos de la cuadra, la cota de parcela se determinará de acuerdo al método explicitado en el capítulo correspondiente.

**CUADRO DE USOS:** Listado de actividades relacionado con las zonas en las cuales se permite su inclusión.

## **D**

**DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:** Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

**DENSIDAD POBLACIONAL NETA:** Es la relación entre la población total de un área o zona y la superficie de sus espacios edificatorios, es decir, sin considerar los espacios circulatorios y los verdes y libres públicos.

**DEPOSITO:** Lugar abierto o cubierto en el cual se almacenan mercaderías para su posterior distribución y/o consumo.

## **E**

**EDIFICIO:** Construcción destinada a albergar personas o bienes muebles de cualquier clase y que está adherida al suelo en forma permanente.

**EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS:** Se consideran como tales: quinchos, parrillas, vestuarios, sanitarios, lavaderos.

**EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE:** Aquel cuyos parámetros, desde el nivel de cota de parcela o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones de altura y distancia establecidas.

**EDIFICIO DE SEMIPERIMETRO LIBRE:** Aquel en que uno de sus parámetros, desde el nivel de cota de parcela o por encima de la altura permitida para el casamiento, se ubica sobre una de las líneas divisorias de la parcela, encontrándose sus parámetros restantes retirados de las demás líneas divisorias del predio.

**EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** Es el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:** Edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, educación, cultura, administración, culto comercio, transporte y recreación.

**ESPACIOS CIRCULATORIOS:** Son las vías de tránsito para vehículos y peatones.

**ESPACIOS EDIFICATORIOS:** Son aquellas superficies de las áreas urbanas a las que se le ha descontado los espacios circulatorios y los verdes y libres públicos. Idem superficies amanzanados.

**ESPACIO LIBRE URBANO:** Es el espacio apto para la ventilación de los locales habitables de cualquier tipo, de acuerdo a los requisitos indicados en el presente Código.

**PATIO APENDICULAR:** Aquel patio abierto por una parcelas urbanas y rurales. Los espacios destinados a parcelas urbanas dada su finalidad, se denominarán espacios edificatorios.

## **F**

**FACHADA PRINCIPAL:** Paramento exterior de un edificio, que delimita su volumen hacia la vía pública aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal o con la línea municipal de edificación.

**FACHADA SECUNDARIA:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia el fondo, patio o lateral.

**FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO F.O.S.:** Se denomina así el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie cubierta máxima a ocupar con construcciones o por la proyección horizontal de las mismas, sobre el nivel del terreno.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**FACTOR DE OCUPACION TOTAL F.O.T.:** Se denomina así al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie cubierta total máxima edificable en ella.

**FONDO LIBRE DE MANZANA:** Sector posterior de la parcela sobre la cual no se podrá realizar ningún tipo de construcción pudiendo admitir exclusivamente edificaciones complementarias.

**FRENTE:** Subdivisiones: Línea comprendida entre los ejes laterales de una parcela y que la limita con la vía pública. Construcciones: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública.

**FRENTE INTERNO:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia el fondo libre de manzana o zona de retiro de fondo.

## **G**

**GARAGE:** Espacio destinado a la guarda y estacionamiento de vehículos. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

## **I**

**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:** Son las redes y sus instalaciones complementarias que posibiliten la transmisión de energía, las comunicaciones, la conducción de fluidos y el movimiento de personas y cosas.

**INDUSTRIA:** Conjunto de las operaciones que concurren a la transformación de las materias primas y la producción de la riqueza.

## **L**

**LINEA DE FONDO:** Línea de frente interno: Último contrafrente del edificio que ventila a fondo libre de edificación.

**LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:** La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la línea municipal.

**LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** La/s que intercepta/n la línea municipal y la línea divisoria de fondo de parcela.

**LINEA MUNICIPAL:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública.

**LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION:** Es la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma.

Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiere retiro obligatorio de frente.

**LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga con vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en el predio.

**LUGAR DE TRABAJO:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido, que pueda estar cubierto o no y/o tener cerramiento lateral, en forma parcial o total, según las necesidades específicas de cada actividad.

## **M**

**MACIZO:** Toda unidad rodeada de calles, afectada al uso urbano. El municipio podrá establecer normas urbanísticas particularizadas a efectos de orientar el adecuado desarrollo del lugar.

**MANZANA:** Superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y/o registrada como tal por la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

**MODULO DE ESTACIONAMIENTO EN GARAGE COLECTIVO:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automotor y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso y egreso desde y hacia la vía pública se pueda realizar con el vehículo marcha adelante y sin movilizar ningún otro rodado.

## **O**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**OBRA:** Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición mensura o urbanización.

**OCHAVA:** Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales y que intercepta a ambas a una distancia fija del vértice.

## **P**

**PLANO LIMITE:** Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

**PLANTA LIBRE:** La totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

**PARCELA:** Superficie indivisa de terreno, designada como tal en planos registrados por la Autoridad Competente.

**PARCELA DE ESQUINA:** Aquella que tiene como mínimo dos lados adyacentes sobre la vía pública.

**PATIO APENDICULAR:** Aquel patio abierto por un lado de su planta a espacio libre urbano o a patio auxiliar. La superficie de los patios apendiculares de patio interno no podrá computarse para satisfacer la superficie mínima de los mismos.

**PATIO ASIMILABLE A ESPACIO URBANO:** Patio ubicado entre volúmenes edificados de un edificio pero que por adoptar dimensiones acordes a las establecidas, puede asimilarse acordes a las establecidas, puede asimilarse a espacio urbano y por lo tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.

**PATIO INTERNO:** Se entenderá por tal a aquel que tenga como mínimo tres lados edificados (excluidas medianeras) o en caso de que uno o más de sus lados lo fueran, no guarde las dimensiones mínimas establecidas para ser considerado asimilable a espacio urbano.

**PREDIO:** Ver parcela.

## **R**

**RECONSTRUIR:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba.

**REFORMAR** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso o destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad instalada.

**RETIRO OBLIGATORIO:** Superficie establecida por este Código, libre de edificaciones, comprendida entre la Línea Municipal y/o ejes divisorios de parcela y las construcciones que se ubiquen en la misma.

**RUIDO:** Cualquier sonido que ocasione molestias y/o perjuicio a la salud o actividad de la población.

## **S**

**SERVICIOS ESENCIALES:** Son aquellos sin los cuales resulta imposible el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación correspondería ser promovida o realizada desde la esfera oficial en aquellas áreas ya subdivididas y ocupadas, pudiendo también materializarse a través de consorcios vecinales, cooperativas u organizaciones similares, siendo obligatoria, en los casos de nuevas subdivisiones, su realización por parte de los promotores de las mismas.

**SUPERFICIES AMANZANADAS:** Ver espacios edificatorios.

**SUPERFICIE CUBIERTA:** Total de la suma de las superficies parciales construidas de los locales, entresijos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, así como también divisiones verticales, en todas las plantas, computadas hasta las líneas divisorias laterales de la parcela, si así correspondiera.

**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:** Estará determinada por el valor resultante de multiplicar el Factor de Ocupación Total ( F.O.T.) por la superficie del predio.

## **T**

**TEJIDO URBANO:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano, expresa el grado de concentración o dispersión de la edificación.

**TERRENO BALDIO:** Parcela carente de edificación.

**TORRE:** Ver edificio de perímetro libre.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

**TRANSFORMAR:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar su superficie.

**U**

**USO:** Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, estructura, instalación o alguna de sus partes. Las definiciones de las distintas aplicaciones del concepto de uso deberán ser consultadas en el capítulo correspondiente.

**V**

**VIA PUBLICA:** Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso abierto al tránsito vehicular o peatonal registrado como tal por los organismos competentes.

**VIVIENDA COLECTIVA:** Dos o mas unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada unidad, es común a las otras.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Dos o mas unidades habitacionales cuyo acceso y circulación de distribución a cada unidad así como también los servicios, son independientes para cada unidad.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Unidad Habitacional edificada sobre una parcela.

**VOLUMEN EDIFICABLE:** Volumen máximo que puede construirse en una parcela, conforme a la aplicación de las presentes normas.

**Z**

**ZONA:** Sector del territorio con características homogéneas, al cual se les asignan usos, indicadores urbanísticos y características morfológicas similares.

**ZONIFICACION:** Consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura, servicios y equipamiento, y densidad de población. La conceptualización de las diferentes zonas de acuerdo a las características apuntadas, podrá consultarse en el capítulo respectivo.

**CAPÍTULO 4**

**DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

**4.1. SUBDIVISIONES EN AREA URBANA**

Todas las subdivisiones a realizar en el Partido de General Pueyrredon deberán efectuarse conforme lo establece el presente Código, con sujeción a lo normado por la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo.

Sólo se podrán subdividir manzanas o macizos sin parcelar o parcialmente parcelados dentro del área urbana, si los mismos están dotados de agua corriente y cloacas. Las manzanas o macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, carentes de agua corriente y cloacas, sólo se podrán subdividir cuando se asegure la provisión de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

Las dimensiones mínimas de parcela a crear se explicitan en las normas específicas para cada zona, consignándose ancho mínimo y superficie mínima.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares, éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias de la zona donde se encuentren localizadas.

La relación máxima entre ancho y fondo establecida por el art. 5º de la Ley 8912 no será obligatoria en todos los casos de subdivisiones de manzanas y macizos existentes.

Se entenderá por macizo existente toda unidad rodeada de calles que se encuentre ubicada dentro del área delimitada como urbana por las presentes normas.

**1.1. DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS**

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales se ubiquen en ángulo recto con la Línea Municipal, salvo proyectos especiales, que impliquen la creación de parcelas irregulares en cuyo caso será de aplicación el inciso anterior del presente artículo.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

#### **4.1.2. CASO DE PARCELAS EDIFICADAS**

Al subdividir parcelas edificadas, con o sin planos de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir la densidad neta, factores de ocupación de suelo (FOS) y total (FOT) y las dimensiones mínimas de parcela admitidas en la zona donde se encuentren ubicados.

#### **4.1.3. CASO DE PARCELAS INTERIORES**

Solo se permitirá crear parcelas interiores, sin salida a la vía pública, cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, condicionado a que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

#### **4.1.4. CASO DE PARCELAS DE ESQUINA**

En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará parte de ella la vía pública, comprendida entre la Línea Municipal de frente y las prolongaciones de las Líneas Municipales de las calle concurrentes (ochava).

Igual criterio se adoptará para la medida de frente, considerándose como parte integrante del mismo, la cantidad de demtros que debieran descontarse para la formación de la ochava.

#### **4.1.5. CASOS DE PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES QUE LAS ESTABLECIDAS**

Para la aprobación de subdivisiones encuadradas en esta modalidad se deberá respetar lo establecido en el Artículo 54° de la Ley 8912 y su reglamentación.

#### **(Ordenanza 24769)**

#### **4.1.6. CASOS ESPECIALES**

##### **4.1.6.1 Zona Residencial Mixta (RM).**

4.1.6.1.1 Circunscripción IV; Parcela 317. Unidad mínima de parcela para subdivisión: Frente mínimo de doce metros (12.00 m.) y superficie mínima de trescientos metros cuadrados (300 m2).

#### **(Ordenanza 24768)**

4.1.6.1.2 Circunscripción II; Sección C; Parcela 471 f. Unidad mínima de parcela para subdivisión, inscripta en las previsiones de la Ley n° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat”: Frente mínimo de ocho metros (8 m.) y superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m2). Se exige la provisión del servicio de agua corriente y cloacas.

#### **4.2. PROYECTOS URBANISTICOS INTEGRALES**

Las dimensiones mínimas de parcela no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario. Para estos casos se mantendrán la densidad neta fijada para la zona en que se encuentre implantado el conjunto y fijará normas específicas sobre FOT, FOS, aspectos constructivos ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias y la aprobación de este tipo de proyectos requerirá su convalidación por parte de organismos provinciales de competencia. En caso que el predio en cuestión no tuviera densidad neta asignada, se procederá también a la determinación de la misma la que se hará en concordancia con los servicios existentes y propuestos, el tope poblacional determinado para el núcleo y previo estudio particularizado.

#### **4.2.1. TRAMITE DE APROBACION**

Para el trámite de aprobación de los proyectos urbanísticos integrales, se requerirá la presentación ante la Secretaría de Planeamiento de:

4.2.1.1. Solicitud de dictado de normas especiales por parte del titular del bien.

4.2.1.2. Certificación de la titularidad del dominio del inmueble.

4.2.1.3. Certificado de prefectibilidad de dotación de agua potable para el conjunto.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

4.2.1.3.1. En caso que se encuentre en zona servida por red de agua corriente: Prefactibilidad de provisión al conjunto otorgado por el organismo que tenga a su cargo la prestación del servicio.

4.2.1.3.2. En caso que no hubiere agua corriente en el entorno:

a) Certificación de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias sobre la potabilidad del agua (análisis químicos y bacteriológico).

b) Determinación de la capacidad extracción de la fuente de agua, aprobado por la Dirección Provincial de Obras Sanitarias.

4.2.1.3.3. Cuando por razones particulares debidamente certificadas (características particulares del suelo, de la napa, etc.) no pudiere efectuarse un servicio centralizado de provisión de agua, la densidad neta a asignar al conjunto no podrá superar los 130 habitantes por hectárea.

4.2.1.4. Prefactibilidad de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias o de la Municipalidad sobre provisión de cloacas al conjunto.

4.2.1.4.1. Cuando en el entorno no existiera red cloacal no podrá autorizarse una densidad neta superior a 150 habitantes por hectárea.

4.2.1.4.2. Cuando en el entorno no existiera red cloacal, pero como consecuencia de las características del suelo, pudieran contaminarse fácilmente las napas, se exigirá un sistema de evacuación centralizado, con sistema de tratamiento de líquidos cloacales aprobados por el organismo técnico de competencia.

4.2.1.4.3. Asimismo, podrá solicitarse la asignación de una densidad neta superior a 150 habitantes por hectárea, siempre que se realice un sistema de evacuación de excretas centralizado y se provea el respectivo sistema de tratamiento. En estos casos la asignación de la densidad neta, responderá a un estudio particularizado que tendrá como base el tope poblacional fijado para el núcleo.

4.2.1.5. Prefactibilidad de dotación de los organismos competentes, de energía eléctrica para alumbrado público y red de distribución domiciliaria.

4.2.1.6. Anteproyecto de pavimentación de la red vial principal y su vinculación con el pavimento más próximo, calculada con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje.

4.2.1.6.1. En caso que todo el entorno se halle pavimentado, se deberán pavimentar todas las calles que surjan como consecuencia de la urbanización, con banda de rodamiento según lo especificado en el inciso anterior.

4.2.1.6.2. En caso que el entorno no estuviera pavimentado se procederá según lo indicado en el inciso 4.2.1.6. y se mejorará el resto de las vías de circulación con entoscado.

4.2.1.7. Compromiso del promotor que aceptará el resto de las exigencias municipales: desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso, construcción de la totalidad de las parcelas con proyecto sujeto a aprobación previa; construcción de la totalidad del equipamiento; cesión de los espacios que correspondieren por aplicación del Artículo 56° de la Ley 8912.

### **4.3. HABILITACIÓN DE AREAS Y ZONAS A CREAR, AMPLIAR O REESTRUCTURAR**

4.3.1. Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A tales efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales:

a) Área urbana:

Agua corriente; cloacas; pavimentos; energías eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

b) Zonas Residenciales extraurbanas Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorado para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso. Para los clubes de campo, regirá lo dispuesto en apartado correspondiente.

c) Otras zonas:

Las que corresponden por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente y según las necesidades de cada caso, a establecer por la Secretaría de Planeamiento.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable esté contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

4.3.2. Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones de instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la Secretaría de Planeamiento fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

#### **4.4. SUBDIVISIONES EN AREA COMPLEMENTARIA**

4.4.1. Para uso agropecuario intensivo, las dimensiones mínimas de parcela serán de 2ha. tanto para aquellas parcelas localizadas en la zona destinada específicamente para tal fin (E.A.I.) como en todo el resto del área complementaria.

4.4.2. Para todo otro uso permitido que se encuentre explícitamente autorizado en el respectivo Cuadro de Usos, la dimensión mínima de parcela será de cuarenta (40) metros de frente y dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.

4.4.3. En esta área no se permiten subdivisiones que impliquen la creación de áreas urbanas, excepto que las mismas respondan a un plan integral y se encuadren dentro de las prescripciones de los Artículos 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley 8912.

4.4.4. En las zonas Residenciales Extraurbanas podrán realizarse operaciones de subdivisión conforme las siguientes dimensiones mínimas: frente veinte (20) metros, superficie: seiscientos (600) metros cuadrados.

En caso de tratarse de nuevas localizaciones, se deberá requerir a la Secretaría de Planeamiento el dictado de normas especiales las que serán elevadas conjuntamente con la propuesta a los organismos provinciales de competencia, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 8912.

4.4.5. Los clubes de campo podrán admitirse previo estudio particularizado de la Dirección de Contralor del Plan, a pedido del interesado, quien procederá a otorgar la convalidación técnica preliminar siempre y cuando los proyectos elevados se encuadren dentro de lo normado por la Ley 8912 y los principios y lineamientos determinados en este Código o denegará mediante resolución fundamentada.

En esta área, las localizaciones destinadas a Club de Campo, deberán guardar entre sí una distancia no inferior a 7.000 metros, medidas desde los respectivos perímetros, en sus puntos más cercanos.

#### **4.5. SUBDIVISIONES EN EL PARQUE INDUSTRIAL**

Las subdivisiones en esta zona se regirán conforme lo establecido por la Ordenanza N° 3402/74 y el Reglamento de Construcciones del Parque Industrial Municipal (PIM) convalidado por la Dirección de Industrias del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.(\*)

(\*) Nota de aclaración: La ordenanza 3402, fue derogada por la ordenanza 16694.

#### **4.6. SUBDIVISIONES EN EL AREA RURAL**

En el área rural las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, en base al cual también se fijarán las dimensiones de parcelas correspondientes a todos aquellos usos complementarios de la actividad rural, los que deberán ser solicitados mediante estudio que justifique las dimensiones requeridas.

#### **4.7. CESIONES**

Los propietarios de todo parcelamiento que se realice en las áreas urbanas y complementarias o cualquiera de sus zonas constitutivas, así como los realizado en áreas rurales que den origen a usos intensivos (zonas residenciales extraurbanas, nuevos centros poblacionales, zonas industriales o similares) deberán ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 56° de la Ley 8912.

En aquellos casos que el parcelamiento sea un club de campo, se deberán efectuar las cesiones establecidas en el Artículo 65°, inciso 3 de la Ley 8912.

#### **4.8. TRAMA CIRCULATORIA**

Para aquellos parcelamientos que impliquen diseño de la trama circulatoria, deberá tenerse en cuenta lo determinado en el Artículo 12° de la Ley 8912. Dicho diseño deberá contar con la aprobación



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

previa de los organismos municipales de continuidad de las respectivas líneas municipales de competencia.

Las vías de circulación a crear deberán tener un ancho mínimo de quince (15) metros cuando la continuidad de las respectivas líneas municipales a ambos lados del parcelamiento diere un ancho igual o inferior al estipulado, debiendo respetar la continuidad de las respectivas líneas municipales a ambos lados del parcelamiento diere un ancho igual o inferior al estipulado, debiendo respetar la continuidad del ancho original de los espacios circulatorios de amanzanamientos existentes en su entorno perimetral, cuando aquel supere el mínimo establecido.

El ancho de calzada deberá ser como mínimo de ocho (8.00) metros.

#### **4.9. VENTA DE PARCELAS PROMOCION DE LOTEOS**

Todo fraccionamiento que salga a la venta pública deberá cumplimentar los recaudos establecidos en las leyes provinciales Nros 9078 y 9240.

### **CAPÍTULO 5 DE LOS CONCEPTOS**

#### **5.1. DEL CONCEPTO DE LAS AREAS**

El área de desarrollo Batán – Chapadmalal está integrada por dos naceos urbanos: Batán y Estación Chapadmalal, un área complementaria común a ambos, de la que forman parte zonas destinadas a diferentes usos y que es la envolvente virtual que los unifica (Ver plano de Zonificación General). Dicha área complementaria está circundada a su vez por el área rural.

##### **5.1.1. DEL CONCEPTO DE AREA URBANA**

Es el área de población agrupada, con densidad bruta promedio menor o igual a 150 habitantes por hectárea, destinada a asentamientos humanos intensivos, donde pueden desarrollarse usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Esta área comprende distintas zonas de características homogéneas, reguladas cada una de ellas, por indicadores urbanísticos de uso, ocupación y subdivisión.

Dentro de las áreas urbanas podrán localizarse las siguientes zonas conforme la estructuración general determinada en el plano de zonificación de los núcleos Batán – Chapadmalal, que forman parte del presente Código:

- Comercial – administrativa.
- Residencial comercial.
- Urbana de Equipamiento de Ruta.
- Residencial Mixta.

##### **5.1.2. DEL CONCEPTO DE AREA COMPLEMENTARIA**

Es el área de población semiagrupada con densidad bruta promediomenor de treinta (30) habitantes por hectárea relacionada funcionalmente con el área urbana por razones de adyacencia y proximidad.

El área complementaria es apta para la localización de los siguientes usos:

- Residencial extraurbano
- Agropecuario intensivo (1)
- Industrial exclusiva
- Clubes de campo
- Esparcimiento
- Usos específicos
- Actividades extractivas (3)
- Futura expansión urbana
- Zona de protección (4)

(1) Los establecimientos destinados a criaderos de cerdos deberán situarse a una distancia mayor de quinientos (500) metros de los límites de las áreas urbanas delimitadas en la presente zonificación.

Asimismo deberán guardar igual distancia de las rutas, estaciones de ferrocarril y vías férreas que atraviesen el sector, zonas residenciales extraurbanas o cualquier otro asentamiento de tipo urbano y de la zona industrial.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

En los casos en que se críen animales a “gran campo” (no más de un animal por hectárea), los criadores se situarán a una distancia no inferior a cinco mil metros (5.000m.) de las áreas urbanas, estaciones de ferrocarril y vías férreas que atraviesen el sector, así como también de las zonas residenciales extraurbanas o asentamientos de tipo urbano, y de la zona industrial. Déjase establecido que las explotaciones porcinas deberán ajustarse a todas las disposiciones sanitarias que rijan en la materia a nivel nacional, provincial y/o municipal, las que serán exigidas y harán pasibles a los infractores de las penalidades y multas que correspondieren

(2) Los Clubes de Campo podrán admitirse previo estudio particularizado de la Dirección de Contralor del Plan, la que otorgará la convalidación técnica preliminar siempre que los proyectos elevados se encuentren encuadrados dentro de lo establecido en la Ley 8912 para los mismos, o denegará mediante resolución fundamentada. En esta área las localizaciones destinadas al uso en cuestión deberán guardar entre sí, una distancia mínima de siete mil metros (7.000 m.) medidos desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

(3) Las actividades extractivas deberán ajustarse a lo especificado en la normativa vigente. Los establecimientos que se dediquen a la fabricación de ladrillos y aquellos destinados a la extracción de piedras, deberán presentar al municipio dentro de los treinta (30) días de sancionada la Ordenanza que pone en vigencia el presente Código, nota consignando: Nomenclatura catastral del/de los predio/s que se hallare/n afectado/s por la explotación.

(4) La zona de protección se determina en razón de preservar los sectores aledaños a los asentamientos de tipo urbano a la Ruta Provincial N° 88 y a aquellas superficies destinadas a Futura Expansión Urbana (FEU). La misma se integra mediante una banda de quinientos (500) metros, paralela a los límites de los sectores mencionados, en la cual no se admiten nuevas radicaciones de actividades extractivas (canteras, hornos de ladrillo o similares), pudiendo permanecer todas aquellas existentes siempre que se hayan cumplimentado la presentación a la autoridad municipal, dentro de los treinta (30) días de sancionada la Ordenanza que pone en vigencia este Código.

### **5.1.3. DEL CONCEPTO DE AREA RURAL**

Es el área de población dispersa, con densidad bruta promedio menor a cinco (5) habitantes por hectárea, en la cual podrán localizarse los siguientes usos:

- Agropecuario extensivo e intensivo
- Explotaciones forestales
- Extracciones mineras (1)
- Clubes de campo (2)
- Industrias (3)
- Usos específicos
- Esparcimiento

(1) Las actividades extractivas deberán ajustarse a lo especificado en la normativa vigente. Los establecimientos que se dediquen a la fabricación de ladrillos y aquellos destinados a la extracción de piedras, deberán presentar al municipio dentro de los treinta (30) días de sancionada la Ordenanza que pone en vigencia el presente Código, nota consignando: Nomenclatura catastral del/de los predio/s que se hallare/n afectado/s por la explotación, la que deberá elevarse a las autoridades municipales.

(2) Los Clubes de Campo podrán admitirse previo estudio particularizado de la Dirección de Contralor del Plan, la que otorgará la convalidación técnica preliminar siempre que los proyectos elevados se encuentren encuadrados dentro de lo establecido en la Ley 8912 para los mismos, o denegará mediante resolución fundamentada. En esta área las localizaciones destinadas al uso en cuestión deberán guardar entre sí, una distancia mínima de siete mil metros (7.000 m.) medidos desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

(3) Los establecimientos industriales deberán localizarse en zona apta, y encuadrarse dentro de las normas vigentes a nivel nacional, provincial y municipal.

## **5.2. CRITERIOS GENERALES**

### **5.2.1. RADICACIONES INDUSTRIALES**

Para los usos industriales, todos aquellos establecimientos a radicar en las diferentes áreas urbanas, complementarias y rural, deberán encuadrarse dentro de la legislación vigente en la materia.

### **5.2.2. EXPLOTACIONES MINERAS**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Las explotaciones mineras deberán ajustarse a las pautas fijadas por el Código de Minería y toda otra norma complementaria vigente.

#### **5.2.2.1. EXTRACCIONES DE ARENA**

Las extracciones de arena deberán registrarse de acuerdo a lo normado por la Ley Provincial N° 8758 y normas complementarias y Disposiciones de la Dirección de Geodesia, autoridad minera de la Provincia de Buenos Aires.

#### **5.2.2.2. EXTRACCIONES DE TIERRA**

Queda prohibido, a partir de la sanción del presente Código, la radicación de nuevas explotaciones destinadas a la extracción de tierra y fabricación de ladrillos en las áreas urbanas y en aquellas zonas del área complementaria en que no esté específicamente autorizadas.

Todos los establecimientos existentes deberán presentar ante las autoridades municipales, dentro de los treinta (30) días de sancionada la Ordenanza que pone en vigencia el presente Código, nota consignando:

- a) Datos del propietario del establecimiento.
- b) Nomenclatura catastral del/de los predio/s que se hallare/n afectado/s por la explotación.

#### **5.2.2.3. EXTRACCIONES DE PIEDRA Y DERIVADOS**

Queda prohibido, a partir de la sanción del presente código, la localización de nuevos establecimientos dedicados a la extracción de piedra y derivados en las áreas urbanas y en aquellas zonas del área complementaria en que no esté específicamente autorizados.

Las explotaciones existentes dedicados a este tipo de actividad, deberán presentar dentro de los treinta (30) días de sancionada la Ordenanza que pone en vigencia el presente Código, ante las autoridades municipales, nota consignando:

- a) Datos del propietario del establecimiento.
- b) Nomenclatura catastral del/de los predio/s que se hallare/n afectado/s por la explotación.

#### **5.2.3. ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES DEDICADOS A EXTRACCION DE TIERRA**

Los establecimientos ya radicados, dedicados a extracción de tierra y que por virtud de la presente norma queden fuera de la zona designada como apta para tal fin, podrán solicitar a la Secretaría de Planeamiento la regularización de su situación.

Dicha autorización se dará en los siguientes casos y de acuerdo a los términos que por este inciso se establecen:

5.2.3.1. Para encuadrarse dentro de lo preceptuado en la presente disposición, los citados establecimientos deberán contar con fecha cierta de iniciación de trámite anterior al 31 de diciembre de 1981 y encontrarse actualmente en explotación.

5.3.3.2. A todos aquellos establecimientos que cumplimenten lo establecido en el apartado 5.3.3.1. del presente inciso, se les otorgará una habilitación precaria por un lapso improrrogable de diez (10) años, computables a partir de la fecha en que efectivamente se otorgue el permiso.

5.2.3.3. Una vez caducada la autorización establecida en el apartado precedente, y previo a todo cambio de dominio, el propietario a responsable de la explotación deberá proceder al nivelado del predio, de acuerdo a las cotas de los predios vecinos y hasta alcanzar el nivel de los mismos. En caso que aldaño a las parcelas hubiera cavas, socavones u otras explotaciones de extracción de tierra, se deberá solicitar a la Secretaría de Planeamiento la cota de nivel a alcanzar, dependencia que dictaminará en definitiva, previa consulta con los organismos de competencia.

#### **5.2.4. ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES DEDICADOS A EXTRACCIÓN DE PIEDRA Y DERIVADOS**

Los establecimientos existentes dedicados a extracción de piedra y derivados y que por imperio de la presente norma quedaren fuera de la zona destinada específicamente a la actividad (AE), podrán continuar la explotación dentro del predio que actualmente tuvieran afectado a la misma, quedando expresamente prohibida su expansión a otros predios linderos.

#### **5.2.5. ZONAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

La declaración de zonas de futura expansión urbana impone el mantenimiento del uso, ocupación y subdivisión de la tierra en las condiciones actuales y responde al criterio de preservar aquellas superficies que podrán destinarse a ampliación de las áreas urbanas cuando las condiciones de crecimiento del núcleo así lo aconsejaren, permitiendo de ese modo que dicha expansión se realice en forma ordenada y en aquellas zonas donde los estudios analíticos de base han determinado como aptas.

La presente declaración implica no innovar en las condiciones actuales hasta tanto sea demostrada la necesidad de autorizar un cambio en las mismas, para lo cual se deberá dar cumplimiento a los Artículos 17º y 18º de la Ley 8912.

### **5.3. DEL CONCEPTO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS**

La Zonificación según usos es el instrumento técnico jurídico cuyo objetivo es cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico del territorio, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica, y morfología para cada una de ellas.

### **5.4. DEL CONCEPTO DE USOS**

#### **5.4.1. USO DEL SUELO**

Se denomina así al destino establecido para un inmueble o área territorial determinada, en relación al conjunto de actividades que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en él o en la misma.

##### **5.4.1.1. USO PREDOMINANTE**

Actividad que califica, con las mismas posibilidades compatibles el uso asignado a un inmueble, predio o zona. Los usos así calificados contarán con el estímulo oficial, mediante acciones tendientes a promover su radicación en el área.

##### **5.4.1.2. USO COMPLEMENTARIO**

Actividad destinada a satisfacer, dentro de la misma parcela o de la misma zona, las funciones necesarias para el desarrollo del Uso Predominante.

##### **5.4.1.3. USO CONDICIONADO**

Actividad inconveniente para la zona pero que por constituir un hecho existente, puede admitirse, siempre que se adopten precauciones y se adecuen las instalaciones con el objeto de no afectar los requerimientos de los Usos Predominante y Complementario, y la seguridad de la población circundante.

Los usos existentes que no se encuentren consignados en el listado de Cuadro de Usos, a partir del momento de aplicación de estas normas, quedarán incluidos en esta categoría. Su existencia no posibilita el permiso de construcción y/o habilitación de otros iguales y/o similares.

En todos los casos se encarará en forma inmediata la solución de los problemas de deterioro del medio ambiente que pudieran derivarse de los efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos que originare el uso condicionado.

La propuesta de solución deberá contar con la aprobación privisorio de la Secretaría de Planeamiento, debiendo verificarse en segunda instancia la aprobación de los organismos de competencia, y estará sujeta a la verificación final del funcionamiento efectivo de la misma. En el caso de no cumplimentarse la solución propuesta, se procederá a la clausura de establecimiento en forma inmediata. La actividad afectada no podrá reiniciarse hasta tanto se efectúe una nueva y última verificación, luego de la cual y en caso de no cumplimentarse lo especificado, se procederá a la clausura definitiva del establecimiento no pudiendo solicitarse nuevas habilitaciones y debiendo trasladarse a una zona apta para la actividad, destinándose las edificaciones a un Uso Conforme.

Para esos usos queda prohibido:

5.4.1.3.1. Ampliación de superficie cubierta, a excepción de aquella destinada a satisfacer las exigencias establecidas por el Decreto-Ley N° 19.587/72 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto N° 7.488/72 reglamentario de la Ley 7229(\*) y toda otra norma complementaria de las mismas. Dichas ampliaciones deberán hacerse cumplimentando estrictamente los restantes indicadores urbanísticos de ocupación (FOT y FOS) densidad neta y normas de tejido.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- 5.4.1.3.2. Aumento de potencia instalada.
- 5.4.1.3.3. Incremento de mano de obra ocupada.

(\*) Nota de aclaración: la Ley 7229 fue derogada por la ley provincial 11459.

#### **5.4.1.4. USO CONFORME**

Son todos los usos, ya sean predominantes o complementarios, que pueden radicarse en las distintas zonas, de acuerdo a lo especificado en las presentes normas.

#### **5.4.1.5. USO NO CONFORME**

Son aquellos usos que por su naturaleza se consideran incompatibles con los usos admitidos en cada zona y que, por constituir hechos existentes que no pueden ser acondicionados deberán relocalizarse en las zonas que lo permitan específicamente.

#### **5.4.1.6. USO PROHIBIDO**

Es aquel que por sus características no es compatible con el carácter de una zona y que está específicamente calificada como tal. Es una función que se considera inaceptable para la zona y que no podrá localizarse en ella bajo ningún concepto.

5.4.1.7. Las actividades no consignadas en el Cuadro de Usos; deberán ser expresamente autorizadas. En tales casos, el interesado deberá presentar una memoria del uso que pretende radicar, a fin de que la Secretaría de Planeamiento se pronuncie sobre la oportunidad de la inclusión del mismo en el Cuadro de Usos en caso de considerarlo compatible, o lo denegará mediante resolución fundamentada.

### **5.5. DE LOS DIFERENTES TIPOS DE USO**

#### **5.5.1. USOS URBANOS**

Son aquellos relacionados principalmente con la residencia, las actividades comerciales, administrativas, de servicio, cultura, salud y esparcimiento.

##### **5.5.1.1. USO COMERCIAL**

Comprende a un predio o edificio, o una de sus partes constitutivas, donde se almacenan mercaderías para su comercialización. El comercio minorista, según la frecuencia de su utilización y el tipo de mercaderías que se mercantilen, se clasifica en: Diario (por ejemplo verdulería, panadería, carnicería). Periódico (por ejemplo: farmacia, ferretería, zapatería) y Ocasional (venta de automóviles, antigüedades, artefactos para el hogar).

Asimismo, estos tres tipos de comercio, así como también el comercio mayorista se ha agrupado por el grado de molestias que pudieran ocasionar en su entorno inmediato, en cinco categorías, a saber:

- 1) Clase Ia: no produce molestias.
- 2) Clase Ib: produce molestias leves, fácilmente corregibles.
- 3) Clase IIa: medianamente molesto, con molestias subsanables.
- 4) Clase IIb: medianamente molesto, con molestias no subsanables.
- 5) Clase III: Altamente molestos.

##### **5.5.1.2. USO RESIDENCIAL**

Corresponde a un edificio o a una de sus partes, destinado exclusivamente a vivienda permanente o transitoria. La localización de vivienda individual se permite en todas las zonas, ya sea como uso predominante o complementario, a excepción de la zona destinada a actividades extractivas (A.E.) ubicada en el área complementaria, donde su radicación está específicamente prohibida a efectos de preservar la seguridad, salubridad e higiene de personas y bienes materiales.

##### **5.5.1.3. USO ADMINISTRATIVO**

El relacionado con la actividad gubernamental y terciaria.

#### **5.5.2. USO INDUSTRIAL**

Corresponde a un predio o edificio, o a una de sus partes, donde se fabrica, elabora o transforma materiales, productos o materia prima.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Dentro de las Áreas Urbanas se admite en forma de industrias inocuas y de prestación de servicios dentro de las Zonas Urbana de Equipamiento de Ruta (U.E.R.) y Residencial Mixta (R.M.). En el Area Complementaria, se admite en la Zona Industrial Exclusiva (I.E.) estando en las restante zonas limitado por lo establecido en el Respectivo Cuadro de Usos.

### **5.5.3. USO RURAL**

Son aquellos relacionados principalmente con la producción agropecuaria extensiva, forestal y minera.

## **5.6. DEL CONCEPTO DE LAS ZONAS**

Las zonas han sido determinadas en base a la consideración de sus características, grado de homogeneidad, umbrales de equipamiento e infraestructura de servicios.

Por su configuración establecida a partir del análisis de la realidad, se ha definido zonas que en ciertos casos abarcan superficies integradas por manzanas o macizos completos y en otros presentan una conformación lineal, es decir, abarcando predios frentistas a una determinada vía de circulación, dada la importancia que las estructuras viales tienen en la organización funcional de la ciudad.

### **5.6.1. DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE LAS AREAS URBANAS**

#### **5.6.1.1. ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA (C.A.)**

Esta zona constituyen el más alto nivel de diversificación y densidad del equipamiento comercial y administrativo actual, como potencial.

En esta zona, el suo comercial está acompañado por la presencia de localizaciones de carácter público e institucional, admitiéndose asimismo la vivienda.

Este sector se caracteriza por la asignación de una densidad potencial (ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea) que podrá hacerse efectiva una vez que se materialice el tendido de la red de agua corriente proyectada y comience a prestarse el servicio.

#### **5.6.1.2. ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL (R.C.)**

Esta zona determina una envolvente al sector definido precedentemente y se caracteriza por estar constituida por una trama abierta que va transformándose gradualmente hasta adquirir un nivel mínimo de complejidad.

En los polígonos territoriales identificados de este modo, podrán localizarse distintos tipos de comercio y servicios, y otros usos consignados en el Cuadro de Usos, compatibles con la vivienda, habiéndose asimismo asignado a los mismos una densidad potencial que podrá utilizarse cuando se cuente efectivamente con el servicio de agua corriente.

#### **5.6.1.3. ZONA RESIDENCIAL MIXTA (R.M.)**

En esta zona se admite como usos compatibles con la vivienda, el comercio, el taller y la pequeña industria artesanal. Esta caracterización responde a una modalidad de vida basada en una economía de subsistencia, que hace que sea necesario permitir la simultaneidad de varios usos, con las limitaciones que se establecen a continuación:

5.6.1.3.1. Los usos industriales admitidos se refieren en su mayor parte a talleres de reparación de bienes de consumo (automotores, artefactos para el hogar y similares).

5.6.1.3.2. Las viviendas a admitir serán exclusivamente de baja densidad, con factores de ocupación también bajos y obligatoriedad de retiros que deberán parquizarse.

5.6.1.3.3. Los talleres deberán efectuar las reparaciones dentro de su predio, debiendo poseer además en el mismo, el espacio suficiente para maniobras y estacionamiento de todos los vehículos que pudieran encontrarse en reparación.

5.6.1.3.4. Los usos correspondientes a depósitos deberán cumplimentar con la exigencia de contar en su predio con el espacio suficiente para poder realizar en el mismo, las operaciones de carga y descarga.

5.6.1.3.5. Para los talleres se exigirán retiros bilaterales a efectos de atenuar las molestias derivadas de la transmisión de ruidos a través de muros divisorios de predios.

Con las medidas señaladas se pretende posibilitar la multiplicidad de usos que espontáneamente coexisten en las áreas urbanas tratadas en este Código.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**5.6.1.4. ZONA URBANA DE EQUIPAMIENTO DE RUTA (U.E.R.)**

Esta es una banda perimetral en un sector de la Ruta Provincial N° 88, dentro del área urbana, constituida por todos aquellos predios frentistas a la misma y que se caracteriza por posibilitar la localización de aquellos usos de equipamiento, comercio y servicios que surgen por la presencia de dicha vía de circulación, que se consideran compatibles con los usos de tipo urbano.

**5.6.2. DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL AREA COMPLEMENTARIA**

**5.6.2.1. ZONA DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA (F.E.U.)**

Se designan de este modo los sectores considerados aptos para ensanche de las áreas urbanas. El mismo se podrá materializar una vez que se cumplimenten las condiciones estipuladas en los Artículos 17° y 18° de la Ley 8912. En estas zonas se deberá mantener el uso, ocupación y estado parcelario actual, permitiéndose obras de mantenimiento y explotación mientras tal estado no se extienda o modifique total o parcialmente, salvo aquellas actividades expresamente autorizadas en el Cuadro de Usos del Área Complementaria.

**5.6.2.2. ZONA DE PROTECCION (Z.P.)**

Esta zona se define con el objeto de preservar los sectores adyacentes a los asentamientos urbanos, Ruta Provincial N° 88 y Zona de Futura Expansión Urbana. Está constituida por una banda de quinientos (500) metros paralela a los límites de los sectores mencionados en la cual no se admiten nuevas radicaciones de actividades extractivas.

Los establecimientos existentes dedicados a la mencionada actividad, podrán permanecer siempre y cuando hayan efectuado la presentación que determina el presente Código, en tiempo y forma adecuados. Asimismo podrán localizarse otros usos los que están explícitamente determinados en el Cuadro de Usos respectivo.

**5.6.2.3. ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA (Z.R.E.)**

Esta zona está constituida por el parcelamiento existente denominado Colina Alegre.

**5.6.2.4. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS (U.E.)**

Son sectores que detentan un uso consolidado, siendo improbable que se produzca un cambio en el mismo.

**5.6.2.4.1. U.E. 1**

Corresponde a la Cárcel de Encausados de Mar del Plata.

**5.6.2.4.2. U.E. 2**

Corresponde al predio utilizado por Vialidad Municipal.

**5.6.2.4.3. U.E. 3**

Corresponde a la Estación Chapadmalal del Ferrocarril Nacional General Roca.

**5.6.2.5. ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA (I.E.)**

Esta designación identifica a aquellos sectores que detentan actualmente un uso industrial con exclusividad: Son ellos el Parque Industrial y su Zona de Futura Ampliación y el predio que ocupa en la actualidad la Fábrica Palmar, aledaño a Estación Chapadmalal.

**5.6.2.6. ZONA DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA INTENSIVA (E.A.I.)**

Identificase de este modo a aquellas zonas que por su uso actual o potencial deberán reservarse para aquellas explotaciones de tipo agropecuario que no requieran gran superficie de parcela. Los usos destinados a explotación agropecuaria extensiva, se autorizarán previo estudio de la Dirección de Contralor del Plan, que autorizará aquellos que se encuadren dentro de los objetivos, principios y lineamientos del Presente Código o denegará mediante resolución fundamentada.

En esta zona no se admitirá bajo ningún concepto la localización de actividades extractivas. Las localizaciones de este tipo existentes no podrán ser objeto de ampliaciones.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

#### **5.6.2.7. ZONA DESTINADA A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (A.E.)**

La presente calificación determina la zona apta para este tipo de explotaciones.

#### **5.6.2.8. ZONA COMPLEMENTARIA PARA EQUIPAMIENTO DE RUTA**

Comprende aquella franja que, paralela a la Ruta Provincial N° 88 y en un sector del área complementaria, admite la instalación de usos vinculados al transporte y a la actividad propia del área donde se encuentra ubicada. Las dimensiones de parcelas en que podrá subdividirse responden a dichos usos, y son las mínimas que admite la Ley 8912 para la mencionada área

### **5.7. UBICACIÓN DE ZONAS**

La ubicación y deslinde de las distintas zonas integrantes de las áreas urbanas y complementaria, están graficadas en el Plano de Zonificación según Usos, el que forma parte del presente Código como Anexo I de la Ordenanza que lo pone en vigencia.

#### **5.7.1. DELIMITACIÓN DE ZONAS**

El Plano de Zonificación según Usos deberá interpretarse gráficamente de la siguiente manera:

5.7.1.1. Si las líneas de borde las zonas se encuentran en el centro de las vías de circulación, se deberá entender que el límite de la zona es a eje de calle.

5.7.1.2. Si las líneas de borde de las zonas se encuentran dibujadas sobre el borde las manzanas, se deberá entender que el límite de la zona incluye los predios frentistas de los bordes afectados.

5.7.1.3. No obstante lo explicitado y con el objeto de aportar una mayor claridad en el manejo de estas normas, dichos límites se encuentran determinados literalmente en el Capítulo denominado: “DE LOS LINEAMIENTOS BASICO PARA LAS ZONAS”, al hacer referencia a cada zona en particular.

### **5.8. OTROS USOS EN EL AREA RURAL**

En el Area Rural, salvo los usos propios de las misma: Agropecuario Extensivo e Intensivo y explotaciones forestales, toda nueva localización deberá ser solicitada particularmente a la Dirección de Contralor del Plan, ya se trate de los usos consignados en el listado del apartado 5.1.3. del presente Capítulo, o toda otra actividad no especificada en el mismo. Dicho organismo otorgará cada autorización mediante Estudio Particularizado, que deberá ser previamente visado por la Secretaría de Planeamiento, o denegará mediante resolución fundamentada, para lo cual solicitará al interesado todos aquellos datos que considere necesarios para la resolución del caso.

## **CAPÍTULO 6**

### **DE LA OCUPACION DEL SUELO**

#### **6.1. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN**

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por hectárea.

##### **6.1.1. DENSIDAD POBLACIONAL NETA**

Es la relación que existe entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificatorios es decir, excluyendo los espacios circulatorios y verdes y libres públicos.

La Zonificación según Usos definida en el presente Código establece la Densidad Neta Máxima para cada zona. La misma se determina con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y es de aplicación para cada predio motivo de nuevas construcciones.

Sólo podrán realizarse ampliaciones de construcciones existentes cuando ello no implique superar la Densidad Neta Máxima establecida para la zona, ni los restantes indicadores urbanísticos.

##### **6.1.2. DENSIDAD MEDIA BRUTA**

Es la relación que existe entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

#### **6.2. CANTIDAD DE HABITANTES POR PARCELA**

La cantidad máxima de habitantes por parcela será el resultado de multiplicar su superficie por la Densidad Neta Máxima asignada a la zona donde esté incluida y dividir esto por la unidad de superficie sobre la cual se aplica la densidad, es decir 10.000 m<sup>2</sup>.

Cantidad de habitantes por parcela = Superficie de la Parcela (m<sup>2</sup>) X Densidad Neta de la zona (hab/m<sup>2</sup>) sobre 10.000 m<sup>2</sup>.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela.

### **6.3. INCREMENTOS DE LA DENSIDAD NETA MÁXIMA**

De acuerdo a los premios establecidos en el Capítulo “Del Tejido Urbano”, del presente Código, y las alternativas y variables previstas por el mismo para los distintos sectores, la Densidad Neta Máxima podrá incrementarse hasta un tope del setenta por ciento (70%) en correspondencia con el incremento del FOT admitido.

### **6.4. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio, se computará de acuerdo a los indicadores que figuran en el Cuadro 6.4.1.

La cantidad de metros cuadrados enunciada, no incluye la superficie correspondiente a espacios comunes y/o circulaciones.

En ningún caso la superficie cubierta resultante de aplicar estos coeficientes, podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el Factos de Ocupación Total (FOT) para la zona.

### **6.5. CASOS ESPECIALES**

La Municipalidad podrá disponer requisitos particulares para edificios y locales especiales no previstos en el presente Código, atendiendo a sus características funcionales y condiciones ambientales.

### **6.6. REQUISITOS PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

En toda función que por índole implique la necesidad de espacios para guarda y estacionamiento de vehículos, se deberá disponer de los espacios mínimos requeridos, garantizando a cada vehículo el libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de ningún rodado.

En ningún caso se podrá utilizar el centro libre de manzana para estacionamiento de vehículos.

#### **6.6.1. CASOS EN QUE SERÁ EXIGIBLE**

Será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cochera en los siguientes casos:

6.6.1.1. Vivienda unifamiliar: un espacio para estacionamiento, como mínimo.

6.6.1.2. Vivienda multifamiliar o colectiva y parcela mayor de doce (12) metros de frente: calculado a razón de tres metros y medio cuadrados (3,5 m<sup>2</sup>) por habitante.

6.6.1.3. Zonas con deinsidad neta asignada mayor o igual a ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y parcela de doce (12) metros o más de ancho: calculado a razón de tres metros y media cuadrados (3,5 m<sup>2</sup>) por habitante.

6.6.1.4. Edificios de uso mixto, de oficinas de locales o galerías comerciales, hoteles, hospitales u otros usos similares y parcela de ancho mayor o igual a doce (12) metros: calculado a razón de tres metros y medio cuadrados (3,5 m<sup>2</sup>) por habitante. En hoteles deberá considerarse un mínimo de dos personas por habitación.

6.6.1.5. Locales comerciales que por la índole de la actividad requieran a juicio de la Secretaría de Planeamiento espacio para guarda y estacionamiento de vehículos: el/los mismo/s se determinará/n mediante estudio especial.

6.6.1.6. En ningún caso la superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos podrá ser inferior a un módulo de estacionamiento por unidad funcional (de vivienda, comercio, oficina o similar).

#### **6.6.2. MODULO DIMENSIONAL DE AUTOMOVIL**

El módulo dimensional de guarda y estacionamiento de un vehículo, con superficie mínima para circulación es de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

En los casos en que se especifica que la superficie total destinada a guarda y estacionamiento de vehículos se calculará a razón de tres y medio cuadrados (3,5 m<sup>2</sup>) por habitante, se entenderá que la misma no incluye espacio para maniobras y/o circulación.

#### **6.6.3. SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO DE USOS NO ESPECIFICADOS**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Para usos no especificados la superficie destinada a estacionamiento se establecerá en forma proporcional a la superficie de la parcela o la superficie cubierta total o cantidad de aulas o cantidad de camas, u otro método similar.

En esto casos especiales, se deberá solicitar a la Secretaría de Planeamiento, el dictado de normas particulares.

#### **6.6.4. DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE DESTINADA A ESTACIONAMIENTO O COCHERAS**

Toda disminución de la superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos, derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada tres metros y medio cuadrados (3,5 m<sup>2</sup>) de disminución. En estos casos, y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino, en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m.) medidos a partir del perímetro del respectivo edificio, cuya superficie quedará afectada a la del edificio original mediante escritura pública y afectada a las respectivas unidades funcionales integrantes del edificio a través del Reglamento de Copropiedad y Administración.

La habilitación del edificio considerado, quedará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o cocheras.

#### **6.6.5. REQUISITOS DE CARGA Y DESCARGA**

Todos los usos que por su naturaleza necesiten realizar operaciones carga y descarga deberán efectuarlos dentro del predio, para lo cual deberán preverse los espacios suficientes para estacionamiento y playas de maniobras. En estos casos deberán solicitarse normas particulares a la Secretaría de Planeamiento.

Los espacios destinados a tales operaciones deberán dimensionarse considerando la carga y descarga de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante, y la espera de los mismos.

Únicamente en aquellos edificios que se encuentren ubicados en zonas industriales o con uso mixto (industrial – residencial) podrá utilizarse el centro libre de manzana para carga y descarga, no pudiendo utilizarse el mismo para ningún otro fin en el resto de las zonas.

#### **6.6.6. MODULO DIMENSIONAL PARA CAMIÓN**

El módulo dimensional para camión, con superficie mínima para carga y descarga, es de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).

#### **6.7. USO MIXTO DE PARCELA**

Se denomina así a la coexistencia en una parcela de dos o más usos permitidos en una zona. El Factor de Ocupación Total (FOT) en tales casos resultará de considerar las proporcionalidades de utilización del mismo para cada uso, de tal modo que si se utiliza un determinado porcentaje del mismo, para uno de los usos, sólo se podrá el resto del Factor de Ocupación Total (FOT) asignado a la parcela para el otro u otros usos.

#### **6.8. DISCRIMINACIÓN DE LOS FACTORES DE OCUPACIÓN PARA EDIFICACIONES AFECTADAS AL RÉGIMEN DE LA LEY 13.512**

Establécese que en aquellos casos de edificios afectados al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, en los cuales no se hayan saturado los indicadores correspondientes a Factor de Ocupación de Suelo (FOS) y Total (FOT) el remanente de los mismos se discriminará para cada unidad funcional integrante del condominio según resulte de multiplicar en forma directa el Factor de Ocupación en cuestión, por la superficie propia de la parcela, es decir, descontándole las superficies comunes.

Igual criterio se utilizará para terrenos baldíos que dueren producto de subdivisiones por el Régimen de la Ley precitada, es decir, que deberán multiplicarse los Factores de Ocupación que afecten al terreno por imperio de la presente zonificación, por la superficie total de la unidad funcional, descontando todas aquellas superficies que pudieran resultar comunes.

#### **6.9. MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Podrá autorizarse la modificación (que implique aumento de la densidad neta preexistente o de la superficie cubierta) y/o la ampliación (según lo definido en el Capítulo 3 del presente Código) de edificaciones existentes, aún cuando las mismas superen el Factor de Ocupación de Suelo máximo  $FOS = 0,6$  siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 6.9.1. La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes del 21 de diciembre de 1981.
- 6.9.2. La edificación existente no supere la Densidad Neta Máxima y el Factor de Ocupación Total (FOT) que determinan estas normas para la zona en que se encuentre ubicado.
- 6.9.3. La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la superficie construida.
- 6.9.4. No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido.
- 6.9.5. La superficie proyectada en las plantas superiores respete el valor máximo establecido en la zona para el Factor de Ocupación de Suelo (FOS).
- 6.9.6. Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.
- 6.9.7. En los casos de edificaciones ampliadas o modificadas por aplicación de lo preceptuado en los incisos 6.9.1. a 6.9.6. no serán de aplicación los incrementos que, en concepto de premios pudieren corresponder por indicación del apartado 7.10 de estas Normas.

#### **6.10 REMODELACIÓN O REFORMA DE EDIFICIOS EXISTENTES**

En aquellos casos en que se remodele o reforme edificaciones existentes sin aumentar la densidad neta máxima utilizada ni su superficie cubierta, no será de aplicación el apartado 6.9. del presente Código.

#### **6.11. SUPERFICIES NO COMPUTABLES PARA EL CÁLCULO DEL FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**

A los efectos del cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT) no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- 6.11.1. Sala de máquinas
- 6.11.2. Tanques
- 6.11.3. Depósitos
- 6.11.4. Hall de acceso a terraza
- 6.11.5. Lavaderos en azoteas, cuya superficie cubierta no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie total edificable sobre cota de parcela.
- 6.11.6. Planta libre, entendiéndose por tal a aquella superficie del edificio, ubicada en cualquier nivel con dos (2) lados como mínimo abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- 6.11.7. Locales no habitables que se encuentren bajo cota de parcela. Los mismos podrán elevarse hasta un máximo de setenta centímetros (0,70m.) a nivel de cielorraso terminado sobre la cota de parcela. En estos locales bajo ningún concepto podrán ser habilitados locales con habitación o trabajo.

#### **6.12. SUPERFICIE REMANENTE DE LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)**

En todos los casos la superficie que quede libre por aplicación del Factor de Ocupación de Suelo (FOS) deberá mantenerse como superficie absorbente en un cincuenta por ciento (50%) a efectos de preservar la realimentación del recurso acuífero.

#### **6.13. CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR**

6.13.1. En todas las zonas que integran las áreas urbanas y complementarias del sector afectado por las presentes normas con excepción de aquellos predios que se encuentran afectados por aplicación de la presente Zonificación como Zona destinada a actividades extractivas A.E. delimitada en el presente Código, podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela rigiendo para dicha construcción los indicadores de ocupación y densidad, asignados a la zona R.M.

Igual criterio Regirá para las parcelas del área rural.

6.13.2. En zonas donde exista agua corriente pero no cloacas, podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con la cantidad de dormitorios que se proyecte, siempre que el interesado hubiere adquirido el dominio con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912 (24 de octubre de 1977).

#### **6.14. DE LA UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

#### **6.14.1. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA CIRCULACIÓN Y EL ESTACIONAMIENTO**

Las normas específicas serán determinadas por la Secretaría de Gobierno.

##### **6.14.1.1. CIRCULACIÓN DE BICICLETAS**

La autorización respectiva quedará sujeta a la reglamentación que al respecto, dicte el Departamento de Transporte y Tránsito.

#### **6.14.2. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA OCUPACIÓN DE LAS ACERAS**

##### **6.14.2.1. KIOSCOS PUESTOS DE EXPOSICIÓN Y VENTAS DE:**

- Flores
- Frutas y verduras
- Golosinas y Cigarrillos
- Diarios y Revistas.

##### **6.14.2.2. SERVICIOS PÚBLICOS O COMERCIALES**

- Acceso o ventilación de cámaras y de servicios públicos.
- Recolección de correspondencia.
- Lustre de calzado.
- Mesas y sillas de confiterías y bares.

#### **6.14.3. REGLAMENTACIONES PARTICULARES**

6.14.3.1. Los módulos a utilizar para kioscos de exposición y venta deberán guardar las siguientes características:

- Medidas:

Base: 0,96 metros de ancho.

2.00 metros de largo.

Altura: 2.20 metros.

-Cuando un módulo se encuentre desplegado no podrá superar los cuatros (4) metros en total de desarrollo en el sentido paralelo al cordón de la vereda y un metro cuarenta centímetros (1,40 m.) en el sentido normal al cordón, incluyendo la profundidad del módulo (0,96 m). La visera integrante de su estructura no podrá exceder de un metros sesenta centímetros (1.60) medidas en el sentido normal al cordón, incluyendo esta medida, la profundidad del módulo (0.96 m)

- Queda prohibida la utilización de instalaciones complementarias que no formen parte del módulo propiamente dicho.

-En los módulos se utilizarán solamente aquellos elementos que cuenten con la debida aprobación municipal no pudiendo efectuarse sobre ellos ningún tipo de propaganda.

-Los módulos deberán ser de color amarillo cromo en sus planos exteriores y color Siena en sus planos interiores.

Asimismo deberán llevar en su plano exterior y con caracteres bien visibles el número de permiso municipal.

- La ubicación de los mismo deberá observar una distancia a esquina no menor de cinco (5) metros del encuentro de las líneas municipales de edificación (línea municipal de frente y ochava).

- Dichos puestos de venta deberán ubicarse a cincuenta centímetros (0,50 m) del cordón de la vereda, debiendo quedar totalmente libre el espacio restante medido desde el módulo de venta hasta la línea municipal de edificación, a efectos de no entorpecer el tránsito peatonal.

#### **6.14.4. ACCESO O VENTILACIÓN DE CÁMARAS Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Sus dimensiones estarán condicionadas a la aprobación que en cada caso deberá hacer la Secretaría de Obras.

#### **6.14.5. RECOLECCIÓN DE CORRESPONDENCIA**

Los buzones a utilizar quedarán sujetos a la aprobación de la Secretaría de Obras, a propuesta de la empresa nacional de Correos y Telégrafos, ENCOTEL.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

A efectos de facilitar la tuluización de los buzones por los automovilistas, aquellos que se localicen en calles de una sola mano, deberán emplazarse sobre el lado izquierdo de la circulación, con la abertura orientada hacia la calzada. En correspondencia con la ubicación del buzón, se preverá un espacio destinado a estacionamiento para su uso exclusivo por parte de los depositantes y de ENCOTEL.

#### **6.14.6. MESAS Y SILLAS DE CONFITERÍAS Y BARES**

La ocupación de las aceras con mesas y sillas de confiterías y bares estará sujeta a las siguientes limitaciones:

6.14.6.1. La ocupación no podrá exceder los límites de los ejes divisorios de la parcela afectada al uso confitería o bar, en el sentido longitudinal.

6.14.6.2. En los casos de parcela de esquina afectada al uso confitería o bar, las mesas y sillas sólo podrán colocarse a una distancia no menor a cinco metros (5.00 m) del encuentro de las líneas municipales de edificación (línea municipal de frente y ochava).

6.14.6.3. La ocupación con mesas y sillas podrá comenzar a una distancia no menor de cincuenta centímetros (0,50 m.) del cordón de la vereda y deberá finalizar guardando una distancia mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) medido desde la línea municipal de edificación hasta el borde de la mesa más próxima, a efectos de no entorpecer el tránsito peatonal.

6.14.6.4. Las mesas y sillas a utilizar deberán ser móviles no admitiéndose ningún tipo de instalación fija.

6.14.6.5. Queda prohibido ocupar la acera con mesas y sillas en sectores destinados a parada de transporte público.

#### **6.14.7. VENTA DE ARTÍCULOS VARIOS EN MESAS PORTÁTILES**

La venta de artículos varios en mesas portátiles queda sujeta a autorización especial por parte del Departamento Ejecutivo, quien reglamentará previo informe de los organismos técnicos correspondientes.

#### **6.14.8. LOCALIZACIÓN**

##### **6.14.8.1. KIOSCOS O PUESTOS DE EXPOSICIÓN Y VENTA**

Los kioscos o puestos de exposición y venta de flores, frutas y verduras, golosinas y cigarrillos, diarios y revistas y libros, podrán instalarse en cualquiera de las zonas del área urbana de los núcleos de Batán y Estación Chapadmalal, excepto en la zona denominada de Equipamientos de Ruta (U.E.R.) y en todos aquellos predios frentistas a la Ruta Provincial N° 88 en toda su extensión, ajustándose en un todo a lo preceptuado en los incisos precedentes. En la mencionada Zona U.E.R. su localización estará condicionada a la autorización expresa del Municipio, que determinará la oportunidad de su localización mediante estudio particularizado que realizará la Dirección de Contralor del Plan.

##### **6.14.8.2. SERVICIOS PÚBLICOS O COMERCIALES**

###### **6.14.8.2.1. ACCESO O VENTILACIÓN DE CÁMARAS Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Su localización será resuelta por acuerdo entre el organismo encargado de la prestación del servicio y la Secretaría de Obras.

###### **6.14.8.2.2. RECOLECCIÓN DE CORRESPONDENCIA**

**VENTA DE ARTÍCULOS VARIOS EN MESAS PORTÁTILES** será resuelta por acuerdo entre la Empresa Nacional de Correos y Telégrafos y la Delegación Municipal de Batán.

###### **6.14.8.2.3. LUSTRE DE CALZADO**

Podrá localizarse en cualquiera de las zonas de las diferentes áreas urbanas incluidas en la presente Ordenanza, previa autorización de los organismos municipales con competencia en el tema.

###### **6.14.8.2.4. MESAS Y SILLAS DE CONFITERÍAS Y BARES**

Su localización podrá realizarse en la Zona Comercial – administrativa (C.A.) y Residencial Comercial (R.C.) previa convalidación preliminar a otorgar por la Dirección de Contralor del Plan, la que será resuelta conforme a las características de cada caso en particular.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Su localización en las restantes zonas del área urbana, así como también en la Zona Residencial Extraurbana (Z.R.E.) del área complementaria, deberá ser solicitada a la Dirección de Contralor del Plan, la que autorizará cada caso en particular o denegará mediante resolución fundamentada.

#### **6.15. KIOSCOS DE EXPOSICIÓN Y VENTA DE DIARIOS Y REVISTAS – LOCALIZACIONES EXISTENTES**

Las disposiciones incluidas en la presente norma no serán de aplicación para aquellos puestos de exposición y venta de diarios y revistas que cuenten con permiso de parada concedida por la Autoridad Pertinente. Todos los permisos que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de este Código, deberán ajustarse estrictamente a los lineamientos en él establecidos.

### **CAPÍTULO 7 DEL TEJIDO URBANO**

#### **7.1. DEL ESPACIO LIBRE URBANO**

A los efectos de este Código se considerará Espacio Libre Urbano a:

- el espacio existente al frente comprendido entre la línea Municipal y los de retiro obligatorio o voluntario de la edificación:
- El Centro Libre de Manzana.
- El espacio entre paramentos verticales correspondiente a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.
- El espacio entre paramentos laterales de edificios de perímetro libre y las líneas divisorias de parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y/o con el Centro Libre de Manzana.
- Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios antes mencionados.

##### **7.1.1. FUNCIONES DEL ESPACIO URBANO**

Los locales de habitación y trabajo podrán ventilar únicamente a Espacio Libre Urbano, a fin de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores y otros elementos de saneamiento ambiental.

##### **7.1.2. CASOS PARTICULARES DEL ESPACIO URBANO**

###### **7.1.2.1. CENTRO LIBRE DE MANZANA**

Para la determinación del Centro Libre de Manzana se utilizará la siguiente fórmula:

$$f = 0.5 (F - 20)$$

Donde:

f == longitud o profundidad del fondo libre.

F == longitud o profundidad del terreno medido desde la línea municipal.

0.5 == constante

20 == constante

En el caso de parcela irregulares, la fórmula enunciada se aplicará sobre cada uno de los ejes divisorios laterales.

El Centro Libre de Manzana no será exigible en manzanas existentes o a crear, en las que se proyecten edificios aislados que formen parte de un proyecto integral.

Cuando por las dimensiones de la parcela la profundidad del fondo libre sea menor a tres metros con quince centímetros (3.15 m) las construcciones deberán retirarse como mínimo tres metros con quince centímetros (3.15 m) de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio ventilaran locales de cualquier tipo.

En dichos casos deberá respetarse además la relación:

$$\frac{h}{d} \geq 2$$



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Donde:

h == altura en la edificación

d == distancia entre el cuerpo del edificio y la línea divisoria de fondo.

#### **7.1.2.1.1. EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS**

El Centro Libre de Manzana definido en el presente Capítulo, podrá admitir edificaciones complementarias de una sola planta, según lo determinados en el Capítulo 3º de este Código, cuya altura no podrá exceder los tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) cuyos lados deberán ser inferiores a un tercio (1/3) de los lados que limitan dicho fondo y su superficie deberá ser menor a igual a un noveno (1/9) de la superficie de dicho espacio.

El espacio resultante de la aplicación del Centro Libre de Manzana, podrá ser ocupado con la construcción de piletas de natación y/o solariums.

En caso que sobre la parcela se haya erigido una edificación que responda a las tipologías de perímetro libre o semiperímetro libre, las construcciones complementarias deberán respetar las distancias mínimas a ejes divisorios laterales utilizadas en la edificación principal, pudiendo apoyar sobre el eje divisorio del fondo. Loas construcciones a realizar en el área destinada a Centro Libre de Manzana serán computadas para el cálculo de los Factores de Ocupación de suelo y Total (FOT y FOS) establecidos para la zona en que se encuentren localizadas.

#### **7.1.2.1.2. DISTANCIA MÍNIMA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS DENTRO DE UNA PARCELA**

Los espacios entre cuerpos separados de edificios dentro de una parcela no serán considerados patios internos cuando sus lados y altura medida desde el arranque, respondan a las siguientes relaciones:

$$b \text{ mayor o igual } \frac{1}{2} a$$

b mínimo == 6 metros

h menor o igual a 1,5 b

Donde:

a == ancho de los volúmenes edificables

b == distancia entre volúmenes

h == altura de la edificación

Cuando los parámetros enfrentados sean de distinta altura, h será igual a la semisuma de los mismos.

#### **7.1.2.1.3. DISTANCIA ENTRE EL VOLUMEN EDIFICADO Y LOS EJES MEDIANEROS LATERALES**

Se considerará espacio libre urbano a aquel que queda comprendido entre paramentos laterales de edificios de perímetro y semiperímetro libre y las líneas divisorias de parcela, cuando el mismo esté conectado directamente con el espacio de vía pública, el de retiro de frente y/o con el espacio correspondiente a Centro Libre de Manzana, tenga un lado mínimo de cuatro metros (4,00 m) y se ajuste a la relación:

$$\frac{h}{d} \text{ --- menor o igual a } 6$$

### **.2. PATIO INTERNO**

Se considerará patio interno aquel que tiene como mínimo tres lados edificados (excluyendo medianeras).

#### **7.2.1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIO INTERNO.**

La superficie mínima de un patio interno será:

$$S == 5.d$$

Donde

S == superficie

d == lado menor



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Además deberá respetar la siguiente relación:

$d$  mayor o igual  $3$  m.

y estará relacionado con la altura de los paramentos, según la siguiente fórmula:

$h$

--- menor o igual  $5$  m.

$d$

Cuando los paramentos sean de diferente altura, se considerará su promedio.

### **7.2.2. PATIO APENDICULAR DE PATIO INTERNO.**

Se considerará así aquel cuyo lado de unión con el patio interno sea igual o mayor que dos veces su profundidad.

Al mismo podrán ventilar locales auxiliares, cocinas o baños, siempre y cuando la distancia  $d$ , medida desde el paramento en el cual se encuentran los varios hasta otro que se le enfrente, sea mayor o igual a tres (3) metros. La superficie de los patios apendiculares de patio interno, no podrá computarse para satisfacer la superficie mínima de los mismos.

### **7.3. FORMA DE MEDIR LAS ÁREAS DESCUBIERTAS.**

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor o igual a setenta centímetros (0,70 m). en el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra, la medida de la distancia  $d$ ; se tomará desde un eje distante quince centímetros (0,15 m) del eje divisorio entre ambas parcelas y paralelo al mismo.

### **7.4. ARRANQUE DE LAS ÁREAS DESCUBIERTAS.**

#### **7.4.1. ARRANQUE DE ESPACIO URBANO**

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de cota de parcela.

#### **7.4.2. ARRANQUE DE PATIO INTERNO.**

El arranque de patio interno es un plano horizontal virtual, a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio interno considerado.

### **7.5. VOLUMEN EDIFICABLE.**

El mismo estará regulado por la aplicación de los indicadores urbanísticos de ocupación establecidos en forma diferenciada a cada zona ( Ver definiciones de Factor de Ocupación de Suelo F.O.S. y Factor de Ocupación Total F.O.T. en el presente Código).

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba en edificios de más de tres (3) plantas , será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona, considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda, con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

### **7.6. SALIENTE DE BALCÓN.**

Se permitirá saliente de balcón, abierto en sus tres (3) lados y a una distancia de treinta centímetros (0,30 m) de la línea divisoria de predios, hasta un ancho máximo de un metro (1,00 m) a partir de una altura de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) de la cota de parcela.

### **7.7. SALIENTE DE MARQUESINA O ALERO.**

7.7.1. Se define como alero o marquesina aquel elemento en voladizo, no transitable destinado exclusivamente a avanzar sobre una entrada o a cubrir puertas, escalinatas de acceso, vidrieras o aventanamientos.

7.7.2. Un alero o una marquesina se mantendrá por encima de los tres metros (3,00 m) medidos sobre la acera en la línea municipal.

7.7.3. El saliente máximo a autorizar para aleros y marquesinas será:

7.7.3.1. Cuando la cuadra no tenga árboles y el borde inferior del saliente diste no menos de cuatro (4,00 m) metros del nivel del cordón, la marquesina o alero podrá avanzar hasta una distancia de cincuenta centímetros (0,50 m) del filo del cordón de la calzada.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

7.7.3.2. Si frente al predio hay instalaciones para el servicio público (paradas de línea de transporte, buzones u otras), la una marquesina o alero se mantendrá alejada un metro (1,00 m).

7.7.3.3. Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del saliente máximo de la marquesina o alero, se mantendrá alejando un metro (1,00 m) de la alineación de los troncos.

7.7.4. El propietario de una marquesina o alero se comprometerá en el respectivo expediente de construcción, a reformar dicha construcción a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso que se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles, o se instalen elementos para el servicio público.

#### **7.8. SALIENTE CERRADA.**

No se permitirá saliente cerrada alguna que pudiera sobresalir de las líneas que se enumeran a continuación:

7.8.1. Línea municipal.

7.8.2. Línea Municipal de Edificación.

7.8.3. Línea/s de retiro lateral obligatorio.

7.8.4. Línea de retiro de fondo.

#### **7.9. CÓMPUTO DE FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL PARA LOS CASOS PARTICULARES 7.6. Y 7.7.**

##### **7.9.1. SALIENTE DE BALCÓN.**

Los casos enunciados en el inciso 7.6. no serán computables para el artículo del Factor de Ocupación Total (FOT), así como tampoco incidirán en el cálculo del Factor de Ocupación de Suelo (FOS) siempre y cuando no se excedan las dimensiones enunciadas en dicho inciso y se cumplimenten los requisitos que el mismo establece.

##### **7.9.2. SALIENTE DE MARQUESINA.**

Las salientes correspondientes a marquesinas o aleros, conforme la definición establecida en el inciso 7.7.1. del presente capítulo, no serán considerados para el cálculo de los Factores de Ocupación de Suelo y Total (FOT y FOS) siempre que se trate de superficies no transitables y que esté fehacientemente comprobado que no podrán sufrir modificaciones con posterioridad que pudieran transformarlos en superficies transitables.

##### **7.10. APLICACIÓN DE PREMIOS.**

El Factor de Ocupación Total (FOT) y la densidad neta máximas establecidos por este Código para las diferentes zonas del área urbana, podrán ser incrementados tomando en consideración: dimensiones de parcela de tipología edilicia adoptada, volumen edificatorio proyectado, y espacios libres públicos.

Dichos incrementos en su conjunto, no podrán superar el setenta por ciento (70%) de los valores básicos del FOT y la densidad neta de cada zona y se aplicarán de acuerdo a la siguiente proporcionalidad:

7.10.1. Por ancho de parcela a partir de los diez (10) metros, dos y medio por ciento (2,5%) por cada metro que supere dicho ancho y hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento (25%). Para nuevas parcelas, el incremento se considerará a partir de los anchos mínimos exigidos para cada zona.

7.10.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales, para un mínimo de cuatro (4) metros, se incrementará el diez por ciento (10%) por eje, más dos y medio por ciento (2,5%) por cada metro a partir del mínimo de cuatro (4) metros ya mencionado, y hasta un máximo del quince por ciento (15%) por cada eje divisorio, computándose hasta un treinta por ciento (30%) en total.

7.10.3. Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, podrá autorizarse un incremento del tres por ciento (3%) por cada metro de retiro, hasta un máximo del quince por ciento (15%).

7.10.4. Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para la zona, proporcional a la reducción, pudiéndose autorizar hasta un incremento máximo del diez por ciento (10%), computándose un cinco por ciento (5%) por cada décimo (0,1) que se reduzca el FOS.

7.10.5. Por espacio público existente al frente de la parcela, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, se podrá incrementar un cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez (10) metros, contados desde la línea municipal hasta el eje del espacio libre, hasta llegar a un máximo del diez por ciento (10%).



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

El presente inciso será de aplicación cuando se verifique la presencia frente a la parcela de: avenidas, parques, plazas, plazoletas o espacios libres vecinales.

7.10.6. La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso correspondan. Es decir que para un determinado incremento del Factor de Ocupación Total (FOT), corresponderá igual incremento de la densidad neta máxima correspondiente a la parcela.

7.10.7. Los incrementos que correspondan por fracciones de valores se fijarán mediante interpolación lineal.

7.10.8. El premio por ancho de parcela, y cuando ésta se encontrare ubicada en esquina se aplicará considerando ancho al lado de menor dimensión.

7.10.9. En aquellos casos en que la parcela de esquina haya sido objeto de anexiones que puedan verificarse mediante la presentación de los respectivos planos de mensura, se considerará frente a aquel segmento que corresponda a los frentes de las parcelas anexadas, respondiendo esto a un criterio de equitatividad con respecto a aquellas parcelas ubicadas en los sectores medios de las manzanas o macizos urbanos.

### **7.11. VOLÚMENES EDIFICABLES.**

Las edificaciones a realizar a partir de la aplicación de las presentes normas estarán reguladas por los indicadores que a continuación se enumeran:

7.11.1. El Factor de Ocupación Total (FOT), (Ver definición en el Capítulo 3)

7.11.2. El Factor de Ocupación de Suelo (FOS), (Ver definición en el Capítulo 3)

7.11.3. Las líneas de retiro establecidas para cada caso.

### **7.12. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**

El Factor de Ocupación Total (FOT) es un coeficiente que se determina para las diferentes zonas a partir de considerar una adecuada relación entre los volúmenes edificables y los espacios verdes y libres públicos, y el grado de prestación de los servicios, y el grado de prestación de los servicios y de presencia de infraestructura.

Dicho indicador está definido por el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie de la parcela para obtener la superficie cubierta total máxima edificable en ella.

#### **7.12.1. CASOS ESPECIALES**

7.12.1.1. Cuando las dimensiones del lote sean reducidas, se podrá autorizar la construcción de una vivienda individual de hasta noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) aún cuando dicha superficie supere la resultante de aplicar el Factor de Ocupación Total (FOT) establecido para la zona. En estos casos el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) a considerar será igual a 0,6.

7.12.1.2. Queda establecido que en todas aquellos sectores con parcelas existentes a la fecha de vigencia de la Ley 8912 (24 de octubre de 1977) podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela aún cuando en dichos sectores no existan servicios de agua corriente y/o cloacas. En dichos casos, los indicadores de ocupación a respetar serán FOT: 0,6; FOS 0,6.

7.12.1.3. En zonas donde exista agua corriente pero no cloacas podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con la cantidad de dormitorios que se proyecte. Este apartado se considera de aplicación en todas aquellas parcelas existentes a la fecha sanción de la Ley 8912 (24 de octubre de 1977) que cuenten con el servicio de agua corriente antes mencionado. Para los casos mencionados en este apartado el coeficiente de ocupación de suelo a respetar será FOS=0,6.

### **7.13. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)**

El mismo se determina en función de preservar las áreas que deberán permanecer libres de ocupación en cada espacio parcelario y con el objeto de propender al mantenimiento del recurso acuífero.

El Factor de Ocupación de Suelo (FOS) es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie de la parcela para obtener la superficie cubierta máxima a ocupar con construcciones o con la proyección horizontal de los mismos sobre el nivel del terreno.

### **7.14. USOS E INDICADORES DE LOTES ESQUINEROS.**

Cuando un lote ubicado en esquina esté afectado por dos zonas diferente de la Zonificación establecida por el presente Código, se podrá adoptar para todo el lote el uso e indicadores de la zona menos restrictiva.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

### **7.15. USO E INDICADORES CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES.**

Cuando una parcela tenga salida a dos o más calles que esté afectadas por diferentes indicadores conforme la Zonificación según Usos, y siempre que se presente una propuesta de carácter integral que afecte a la totalidad del predio, el mismo estará regido por los indicadores de uso y ocupación que resulten más favorables.

### **7.16. TIPOLOGÍAS EDILICIAS.**

La tipología edilicia a adoptar para las distintas edificaciones permitidas en cada zona será de libre opción para los proyectistas con la expresa condición que, en aquellos casos en que se genere un muro medianero, éste deberá recibir como condición para la aprobación de la tipología, tratamiento arquitectónico, entendiéndose por tal aquel que armonice con el de la fachada principal respecto de materiales, estilo, valores arquitectónicos y colores. Dicho tratamiento deberá encuadrarse dentro de alguno de los siguientes casos:

7.16.1. Se continuará el tratamiento dispuesto para el frente de la edificación, excepto en aquellos casos en que la fachada principal esté terminada con revoque común o material de frente salpicado, en cuyo caso deberá realizarse alguno de los tratamientos especificados en los siguientes apartados.

7.16.2. Si el muro estuviese realizado con mampostería de ladrillo común, éste podrá quedar a la vista sobre el muro medianero, pudiendo terminarse con junta tomada cerrada o bolseada.

7.16.3. Asimismo, dicho muro podrá revestirse con pezas cerámicas o ladrillos ornamentales, o placas de cerámico esmaltado.

7.16.4. Se podrá componer la fachada mediante el tratamiento de la estructura portante y los tabiques de cerramiento.

7.16.5. Podrá utilizarse revestimiento de lajas de piedra natural, placas de piedra natural o piedra reconstituida, así como también revestimientos con placas o listones de madera.

7.16.6. En ningún caso se admitirá el muro medianero sin tratamiento, es decir, con revoque común debiendo en todos los casos realizarse algunas de las soluciones enunciadas.

7.16.7. Cuando se revista el paramento del muro medianero con ladrillos ornamentales, piezas cerámicas, lajas de piedra natural, placas de piedra natural o piedra reconstituida, se asegurará su fijación al mismo mediante los procedimientos constructivos aprobados por la Dirección de Obras Privadas para “Revestimientos de Fachadas Principales”, el que deberá ser adecuado a la naturaleza del revestimiento utilizado. A alturas mayores de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) sobre el nivel de cota de parcela, la mencionada dependencia exigirá además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otros sistemas de fijación.

### **7.17. CASOS DE PARCELAS MAYORES A 3.750 M2.**

El propietario de una parcela cuya superficie sea mayor o igual a tres mil setecientos cincuenta metros cuadrados (3.750 m<sup>2</sup>), podrá requerir al Municipio el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por la Secretaría de Planeamiento, en concordancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación al Departamento Ejecutivo. En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas mayores. Al dictarse las normas urbanísticas particulares, deberá tenerse en cuenta el carácter de la zona en la que se encuentre ubicada la parcela, los usos admitidos en la misma a efectos de compatibilizar lo propuesto con lo existente no permitiéndose en ningún caso la modificación del Factor de Ocupación de Suelo (FOS). Los restantes indicadores podrán variar conforme los servicios con que cuenta la zona o con que se proponga dotar a la parcela.

### **7.18. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.**

La altura de las edificaciones estará regulada exclusivamente por la aplicación del Factor de Ocupación Total (FOT). Por sobre el último plano del volumen edificable obtenido por la aplicación del Factor de Ocupación Total (FOT), podrá ubicarse las edificaciones que se especifican a continuación:

7.18.1. Tanque de reserva de agua.

7.18.2. Sala de máquinas de ascensores.

7.18.3. Área cubierta de llegada de la circulación vertical.

7.18.4. Hall de acceso a la terraza.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

7.18.5. Lavadero (su superficie deberá ser menor o igual al dos por ciento (2%) de la superficie total edificable en la parcela por aplicación del FOT).

Las edificaciones especificadas en los incisos precedentes (7.18.1. a 7.18.5.) no podrán superar un plano horizontal ubicado a seis metros (6.00 m) medidos a partir del nivel del piso terminado de la última losa. Podrán asimismo considerarse por encima de dicho plano, antenas, pararrayos, conductos y señales de balizamiento, requeridos por la autoridad competente.

### **7.19. DE LOS RETIROS.**

Las diferentes tipologías edilicias que se adopten deberán respetar los retiros que se especifican a continuación:

#### **7.19.1. RETIRO DE FRENTE.**

Hasta tanto no se determine a través de un plan particularizado qué calles serán objeto de ensanche, el retiro de frente no será exigido en ningún caso.

#### **7.19.2. RETIRO LATERAL.**

Las tipologías de semiperímetro libre y perímetro libre deberán respetar los siguientes retiros:

##### **7.19.2.1. EN CASO QUE VENTILEN AL RETIRO LOCALES DE HABITACIÓN O TRABAJO.**

El mismo deberá respetar las dimensiones establecidas en el apartado 7.1.2.3. del presente Capítulo.

##### **7.19.2.2. EN CASO QUE NO VENTILEN AL RETIRO LOCALES DE HABITACIÓN O TRABAJO.**

El retiro mínimo que deberán respetar los edificios de perímetro libre o semiperímetro libre, cuando no ventilen al mismo locales de habitación o trabajo será de tres metros con quince centímetros (3,15 m).

#### **7.19.3. RETIRO DE FONDO.**

El retiro de fondo que constituye el Centro Libre de Manzana se conformará respetando las dimensiones y relaciones establecidas en el apartado 7.1.2.1. del presente Capítulo, el cual será considerado apto para ventilar locales con habitación o trabajo. Cuando al mismo ventilen otro tipo de locales o locales auxiliares, la distancia mínima a guardar al eje medianero del fondo será de tres metros con quince centímetros (3,15 m).

##### **7.19.3.1. CASOS ESPECIALES.**

Los usos que se detallan a continuación:

- 7.19.3.1.1. Vivienda individual
- 7.19.3.1.2. Edificios destinados a cocheras.
- 7.19.3.1.3. Galerías comerciales.
- 7.19.3.1.4. Salas de espectáculos.
- 7.19.3.1.5. Templos.
- 7.19.3.1.6. Escuelas
- 7.19.3.1.7. Museos.
- 7.19.3.1.8. Industrias.

Podrán solicitar a la Secretaría de Planeamiento, normas especiales para la ocupación del Fondo Libre de Manzana, pedido que deberá estar debidamente fundamentado mediante presentación de anteproyecto. La posibilidad de ocupación del Centro Libre de Manzana no exceptúa el cumplimiento de los restantes indicadores urbanísticos de ocupación (FOS y FOT) a los cuales deberán ajustarse estrictamente todas las propuestas.

### **7.20. FORMACIÓN DE LAS OCHAVAS.**

Fíjase como línea de edificación en las esquinas de las calles, las ochavas correspondientes. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Cuando el ángulo sea superior a ciento treinta y cinco grados (135°) se suprimirá la ochava. Las ochavas se



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

formarán considerando que la perpendicular a la bisectriz intercepte las líneas municipales a una distancia al vértice no menor de cuatro metros (4.00 m).

#### **7.20.1. OCHAVAS CURVAS.**

En los casos que se proyecte redondear el ángulo de los edificios que se construyan sobre la esquina, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.

#### **7.20.2. CUERPO SALIENTE SOBRE OCHAVA.**

En los edificios en esquina que avancen con pisos altos hasta el encuentro de las Líneas Municipales de las calles concurrentes, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saliente. El cuerpo saliente que se edifique sobre la ochava, deberá respetar las siguientes limitaciones:

7.20.2.1. Altura libre: mayor o igual a tres metros (3.00 m).

7.20.2.2. Distancia mínima de la proyección del cuerpo al cordón vereda: un metro (1 m).

#### **7.20.3. CÓMPUTO DE INDICADORES PARA PARCELAS DE ESQUINAS.**

Para las parcelas de esquina el cómputo del Factor de Ocupación de Suelo (FOS) Factor de Ocupación Total (FOT) e incrementos que pudieren corresponder en concepto de premios, se realizará conforme los criterios expresados en el Apartado 4.1.4. del Capítulo 4 del presente Código.

#### **7.20.4. CONSTRUCCIONES BAJO COTA DE PARCELA.**

Todas las edificaciones deberán quedar incluidas dentro del perímetro determinado por la Línea Municipal de Frente, ochava y ejes divisorios de los predios.

#### **7.20.5. SALIENTE CERRADA.**

Se prohíbe la construcción del cuerpo saliente cerrado sobre la Línea Municipal, o líneas de retiro establecidos (de fondo o laterales).

#### **7.20.6. DE LA COTA DE PARCELA.**

Se define como Cota de Parcela a la del punto ideal que resulta como promedio de las cotas de los puntos en que dos planos perpendiculares entre sí, y uno de ellos paralelo al frente mayor del lote y ambos pasando por el baricentro del mismo, cortan a las líneas municipales de la manzana.

Si esta cota así definida resultare inferior a la cota más alta del lote sobre la Línea Municipal se adoptará como cota de Parcela a esta última.

Para el cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT) se considerarán todas las áreas cubiertas en cada planta, incluyendo espesores de tabiques y muros exteriores e interiores, ubicados por encima del nivel de la vereda o del nivel de cota de parcela, según corresponda.

#### **7.20.7. NORMAS DE HABITABILIDAD.**

##### **7.20.7.1. NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS.**

Ver Cuadro 7.20.7.1. En él se consignan las superficies y medidas mínimas que deberán guardar los locales integrantes de la vivienda diferenciados según el número de dormitorios que la compongan, así como también las de aquellos locales complementarios, habiéndose recuadrado las que obligatoriamente deberán adicionarse.

##### **7.20.7.2. NORMAS DE HABITABILIDAD PARA DISTINTOS USOS.**

Las mismas están especificadas en los Cuadros 7.20.7.2.1. a 7.20.7.2.3., donde se determinan los requisitos dimensionales, de ventilación, iluminación, acondicionamiento, medios de salida, medidas de seguridad contra incendio, casos en que los locales pueden ubicarse bajo cota de parcela y algunas recomendaciones y observaciones a tener en cuenta para los distintos usos especificados.

Los usos que no estén consignados, deberán solicitarse al Municipio, el que se expedirá a través de la Secretaría de Planeamiento.

En ciertos usos se mencionan NOTAS ACLARATORIAS que constituyen el apartado 7.20.7.3. del presente Capítulo.

##### **7.20.7.3. NOTAS ACLARATORIAS.**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

### **7.20.7.3.1. BAÑOS PÚBLICOS.**

#### **7.20.7.3.1.1. LUGARES DE TRABAJO.**

En un predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de albañilería u hormigón, con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable, dotado de inodoro.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha con agua caliente y desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias impuestas por la dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires (DOSBA).

#### **7.20.7.3.1.2. ACTIVIDADES DIVERSAS.**

En un edificio público, comercial o industrial, administrativo, salas de espectáculos y otros, o local destinado a estos usos, cada unidad independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales vigentes a nivel nacional y/o provincial de corresponder. Dichas actividades dispondrán de locales con servicios de salubridad, separados de locales con servicios de salubridad, separados para cada sexo y proporcionado al número de personas que trabajen o permanezcan en los mencionados sitios, en común.

Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los mismos. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación, aún cuando sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

Los requisitos particulares que deberán cumplimentar los locales en salubridad, así como sus dimensiones mínimas y los tipos de artefactos y cantidades según los usuarios, deberán solicitarse a la Dirección de Inspección General Departamento de Habilitaciones, o la dependencia municipal que cumpla sus funciones en su defecto.

### **7.20.7.3.2. COMPACTADOR DOMICILIARIO.**

El local destinado a albergar el compactador poseerá revestimiento sanitario en toda su altura, estará provisto como mínimo de una canilla de servicio y una pileta de patio abierta debiendo ajustarse a las demás disposiciones vigentes a nivel provincial o municipal según corresponda.

## **CAPÍTULO 8**

### **DE LOS LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA AREAS Y ZONAS**

#### **8.1. AREA URBANA (A.U.)**

##### **8.1.1. CARÁCTER**

Zona destinada a asentamientos humanos intensivos para el desarrollo de los usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

##### **8.1.2. DELIMITACION**

###### **(Ordenanza 8439)**

**8.1.2.1. BATÁN.** Fíjase como área urbana (AU) a la superficie comprendida por el siguiente límite: NO de las parcelas 416, 419<sup>a</sup>, 419b, 420, 421 y 422, todas ellas pertenecientes a la Circunscripción II Sección C, SO de la parcela 422 y SE de parte de la misma, la cual forma parte integrante de la Circunscripción II, Sección C. El límite ejidal continúa por los límites SO, SE y SO de la 424, desde donde prosigue con parte del límite O de la 418, todas ellas integrantes de la Circunscripción II, Sección C. Continúa con el límite S, de la Circunscripción II y N de la parcela 445, esta última perteneciente a la Circunscripción IV, Sección M. prosigue con el límite SE de la Circunscripción II y los límites NE y NO de la 317 hasta prolongarse al SO de la 316a y NE de la 321, ambas pertenecientes a la Circunscripción IV, Sección M. el deslinde urbano continúa con el límite NO de la



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

parcela 321 y de parte de la 324, NE de la 326, parte del límite N de la misma y NE de la 325, todas ellas incluidas en la Circunscripción IV, Sección M. A partir de aquí, el límite correspondiente al ejido urbano coincide con el límite NO de la Sección M, incluida en la Circunscripción IV, continuándose con los límites parcelarios SO de las 311<sup>a</sup>, 311d y 311f, parcelas pertenecientes a la Circunscripción IV, Sección M. este límite continúa hasta su intersección con la calle 23, en donde prosigue por la misma, hasta el límite SO de la 471e y SE de las parcelas 471e y 470, ambas integrantes de la Circunscripción II, Sección C. A partir de este último límite, el perímetro urbano se superpone con el límite SO de la 466f y continúa por el SE de las parcelas 466f, 468d, 466e y 466a, todas ellas incluidas en la Circunscripción II, Sección C. Prosigue con parte del límite SO de la 451 y por el SO de las parcelas 452 y 453, todas ellas involucradas en la Circunscripción II, Sección C. Continúa por parte del límite SO de la 432 y SO de las parcelas 433 y 434b, las cuales pertenecen a la Circunscripción II Rural. El límite urbano prosigue a través de los límites SE de las parcelas 434b y de parte de la 434a, SO de esta última y SE de las parcelas 434a, 414c, 414b y 414a todas ellas pertenecientes a la Circunscripción II Rural. Finalmente el límite ejidal continúa por el límite NE de la Sección C correspondiente a la Circunscripción II, hasta alcanzar el NO de la parcela 416, perteneciente a la Circunscripción II, Sección C.

#### **8.1.2.2. ESTACION CHAPADMALAL**

Comprende las siguientes manzanas: circ. IV – Sec. K  
Manzanas: 1 a 20 – 26 a 79.

#### **8.1.3. INDICADORES URBANISTICOS**

##### **8.1.3.1. DENSIDAD BRUTA PROMEDIO**

Conforme lo determina el Artículo 36º de la Ley 8912 la misma no podrá superar los ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/ha.) entendiéndose por tal a la relación existente entre la población potencial que podrá albergar el área urbana conforme las densidades netas asignadas por el presente Código y la superficie total de la misma, incluyendo espacios circulatorios y verdes y libres públicos.

##### **8.1.3.2. DENSIDAD NETA**

Cada una de las zonas que integran el área urbana tiene asignada una densidad neta acorde con los servicios de que está dotada y con el carácter que se le asigna por medio de estas normas.

En algunos casos, y en consideración a las factibilidades o proyectos de dotación de la infraestructura básica, se han asignado densidades netas potenciales que sólo podrán aplicarse en el momento en que efectivamente se cuente con el servicio.

##### **8.1.3.3. DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA**

Se determinan concordantes con las densidades netas de aplicación o potenciales, según corresponda, asignadas a cada zona en que se ha dividido el Area Urbana.

##### **8.1.3.4. VOLUMEN EDIFICATORIO**

Estará regido por los indicadores de ocupación FOT y FOS.

##### **8.1.3.5. USOS ADMITIDOS**

##### **8.1.3.6. PREMIOS**

###### **8.1.3.6.1. INCREMENTO DEL FOT**

De acuerdo a lo reglamentado en el apartado 7.10 del Capítulo 7 del presente Código.

###### **8.1.3.6.2. INCREMENTO DE DENSIDAD NETA**

De acuerdo a lo reglamentado en el apartado 6.3 del Capítulo 6 de estas normas.

#### **8.1.4. ZONAS INTEGRANTES DE LAS AREAS URBANAS**

##### **8.1.4.1. ZONAS INTEGRANTES DEL AREA URBANA DE BATAN**

###### **8.1.4.1.1. ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA (C.A.)**

Circ. II – Secc. C.

Manzanas 38: parcelas frentistas lado S.O. de la manzana 37; calle 46; parcelas frentistas a la calle 35 de las manzanas 4b 5b 7 6 45 43, 41; lado Sur de la manzana 40; lado Oeste de la manza 40; calle 157;



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88 de la manzana 16, parcelas frentistas lado S.O. de la manzana 15; parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88 de las manzanas 8-10.

**8.1.4.1.2. ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL (R.C.)**

Circ. II Secc. C.

N.E. de las manzanas 129, 130 35 295 469; Sur de las manzanas 469 295 306 excepto parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88; S.O. de la manzana 37 excepto parcelas frentistas; S.E. de la manzana 10; Sur de las manzanas 10, 8 excepto parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88; S.O. desde la manzana 15 excepto parcelas frentistas; Sur manzanas 16 24, 119b excepto parcelas frentistas; S.O. manzana 119 a; N.O. manzana 119 a; N, manzana 119 a; 22 calle 157; N.O. manzana 11; N.E. manzanas 11 a 15 ; N.O. manzanas 9, 131, 129.

Circ. II Secc. C.

Manzanas 2 1 a, 93 92 b, excepto parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88; S.E. de las manzanas 92b 95 98 101 104 107 110 113 S.O. de las manzanas 113 112 111 7 6 45 43 41; N. de la manzana 41; manzanas 41 43 45 6 7 5b 4b excepto parcelas frentistas a la calle 35; calle 46.

**(Ordenanza 8439)**

**8.1.4.1.3. ZONA RESIDENCIAL MIXTA (R.M.)**

Circunscripción IV, Sección M, NE de las manzanas 23, 24,77, 78, 65 a 67; SE de la manzana 67; SO de las manzanas 67, 66; SE de las manzanas 81, 82, 13, 18; SO de las manzanas 14 a 18; Se de las manzanas 70 y 72; SO de la manzana 75; N de las manzanas 73, 68, 76, 84 y 83, excepto parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88.

Circunscripción II, Sección C, NE manzana 127 y 128 calle 144, calle 163.

Circunscripción IV, Sección M manzanas 3, 5, 6, 38, 48, 50, 58, 61; excepto las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88; SO de las manzanas 59 al 61; NO de las manzanas 69, 66, 54, 51, 44, 39, 33, 27; calle 167; NO de las manzanas 4 y 1; calle 163.

Circunscripción II, Sección C NO de la manzana 114; NE de las manzanas 114 a 116; NO manzana 127.

Circunscripción II, Sección C, NE de las manzanas 52 a 55; SE de las manzanas 55, 59, 63, 67, 71, 75, 79, 83, 87 y 91; SO de las manzanas 89 a 91; SE de las manzanas 122, 123, 26, 28, 30 y 32; NE de las manzanas 20 y 21; SE de la manzana 20; SO de la manzana 20; NO de la manzana 461; Sur de las fracciones II y III; SO de la fracción II; NO de las fracciones I y II; SO de la manzana 33; NO de las manzanas 33, 31, 29, 27,25, 121, 120; NE de la manzana 120; NO de las manzanas 88, 84, 80, 76, 72, 68, 64, 60, 56, 52.

Circunscripción II, Sección C, SE de la parcela 422; SO de la 424 y parte de los límites SE y SO de la misma. Continúa con parte del límite O de la 418, hasta alcanzar el límite S. De la Circunscripción II. A partir de aquí prosigue por el límite SE correspondiente a las parcelas 444 y 440, continuando con parte del límite NE de esta última, hasta la prolongación del límite parcelario SE de la 422.

**8.1.4.1.4. ZONA URBANA DE EQUIPAMIENTO DE RUTA (U.E.R.)**

Circ. II - Secc. C.

Parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88 de las manzanas 119b 24 v 39.

Circ. IV – Secc. M

Parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88 de las manzanas 6 5 3 83 84 y 76

Circ. II – Secc. C

Manaza 317; parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 88 de las manzanas 306 295 469; Frac. III; manzanas 92b 93 1 a y 2.

**8.1.4.2. ZONAS INTEGRANTES DEL AREA URBANA DE EST. CHAPADMALAL**

**8.1.4.2.1. ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA (C.A.)**

Circ. IV – Secc. K



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Parcelas frentistas lado O. de las manzanas 26 43; parcelas frentistas lado S.O. de las manzanas 43 a 46; parcelas frentistas lado N.E. de las manzanas 58 a 60; N.O. de la manzana 58; N. de la Estación Chapadmalal; Vías del FF.CC. General Roca; S.O. de la Frac. IX; E.de la Fracc. IX.

**8.1.4.2.2. ZONA RESIDENCIAL MIXTA (P.M.)**

Circ. IV – Secc. K.

N.E. de las manzanas 1 a 10; S.E. de las manzanas 10, 20 35 51 65 79; S.O. de las manzanas 73 a 79; O. de las manzanas 73 58; N.E. de las manzanas 73 58; N.E. de las manzanas 61 47; S.O. de las manzanas 43 a 46; O. de las manzanas 43 26; excepto parcelas frentistas; N.O. de las manzanas 26 11 y 1.

Circ. IV – Secc. K

N.E. de las manzanas 37 a 41 y Parcela 3; Vías del FF.CC. General Roca; N Estación Chapadmalal; E. Estación Chapadmalal; S.O. de la parcela 6 y de las manzanas 66 a 71; N.O. de las manzanas 66 52 y 37.

**8.1.4.2.3. ZONA DE USOS ESPECIFICOS 3 (U.E. 3)**

Estación Chapadmalal del FF.CC. General Roca.

**8.2. AREA COMPLEMENTARIA (A.C.)**

**8.2.1. CARACTER**

Zona circundante al area urbana destinada a la producción agropecuaria intensive y a otros usos compatibles.

**8.2.2. DELIMITACION DE ZONAS INTEGRANTES**

**8.2.2.1. ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA (Z.R.E.)**

Circ. IV – Secc. S.

N. de las manzanas 1 a 7; S.e. de las manzanas 7 8 12 19 26 32 39 46 S.O. de las manzanas 40 a 46; N.O. de las manzanas 40 33 27 20 y 13.

**8.2.2.2. ZONA DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA (FEU)**

**(Ordenanza 8439)**

Circunscripción II Sección C, parcelas 436a, 436b, 437a, 437b, 438c, 438d, 439, 440, 442, 444, 454, 455a, 455b, 456a, 467a y 471f.

Circunscripción IV Sección M, Parcela 316<sup>a</sup> y parte de la 311f, limitada por la calle 23.

**8.2.2.3. ZONA DE PROTECCION (Z.P.)**

Zona delimitada por el límite del área urbana y una banda paralela a la misma distante de ella quinientos metros (500 m) continuando con una banda de iguales dimensiones, paralela a la Ruta Provincial N° 88 (los quinientos metros (500 m) en este caso, se tomarán al límite de la mencionada Ruta).

**(Ordenanza 8439)**

Desaféctase de la Zona de protección (ZP) las parcelas 425<sup>a</sup>, 425b, 425c, 426 y 471f, todas ellas integrantes de la Circunscripción II Sección C.

Las siguientes parcelas desafectadas de las zonas de Futura Expansión Urbana (FEU) y Complementaria de Equipamiento de Ruta (CER), formarán parte integrante de la Zona de Protección (ZP).

Circunscripción II, Sección C, 449<sup>a</sup>, 449b, 450, 451, 452, 453 y 445.

Circunscripción IV, Sección M, 311<sup>a</sup>, 311d, 311f, 317 y las manzanas 19<sup>a</sup>, 20B, 21D y 22C.

**8.2.2.4. ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA (I.E.)**

Circ. IV – Secc. K – Fracc. IX.

**8.2.2.5. ZONA DE EXPLOTACION AGROPECUARIA INTESIVA (E.A.I.)**

Circ. IV – Secc. S.

Parcelas 181a a 181h; 181j k m n p r s t u.

Circ. IV Secc. Rural



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Parte de la parcela 120 parcela 182 a 187; parcela 193 a 199; parcela 200a b c 201a b c.

**8.2.2.6. ZONA DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (A.E.)**

Circ. IV – Secc. S.

Parcelas 203 a (parte); 220 a 227 234 a 240 249 a 260 269 a 282, 291 a 304, 204 (parte) 205 207 a 213.

Circ. IV – Secc. K.

Fracción I a IV, V (parte) VI (parte) XII, XIII, XIV XVa (parte) XVIIa, XVIIIa.

Circ. IV – Rural:

Parcelas 332 c,d e; 333a b c d e f k m p t j; 334 a b c e f g y 335 f a.

Circ. IV – Secc. M.

Parcelas 330 b (parte) c d e j h i.

**8.2.2.7. Derogado por Ordenanza 8439**

**8.2.2.8. USO ESPECIFICO 1 (U.E. 1)**

Corresponde a la Carcel de Encausados de Mar del Plata.

Circ. IV – Secc. Rural – Parcela 119r.

**8.2.2.9. USO ESPECIFICO 2 (U.E. 2)**

Corresponde al predio ocupado por Vialidad Municipal. Circ.IV – Secc. Rural – Parcela 119 u.

**8.2.2.10. PARQUE INDUSTRIAL MAR DEL PLATA (P.I.M.)**

Circ. IV – Secc. Rural; N. Frac. I; E. de la Frac. I; Quinta 4; Frac. III; N.E. de la parcela 119 y S.E. de la parcela 119 y S.O. de la parcela 119; y frente N. de la Ruta Provincial N° 88, S.O. de la parcela 119x; O. de la parcela 119x; s. de la Fracc. II; O. de las Fracc. II y I.

**(Ordenanza 22720)**

Afecta al Distrito “Parque Industrial y Tecnológico General Savio de Mar del Plata (PITMAR) las parcelas que integran los predios identificados catastralmente como: Circunscripción IV, Sección S, Fracciones I, II y III, Quintas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20, y banda forestal, conforme a plano de Mensura, Unificación y División n° 45-274-2015, glosado a fs. 13 del expediente n° 13.427-2-2014 Cuerpo 1 del Departamento Ejecutivo (Exp. 1323-D-2016 H.C.D.)

**8.2.2.2.11. (Derogado por Ordenanza 22720) FUTURA EXPANSION DEL PARQUE INDUSTRIAL MAR DEL PLATA (F.E.P.I.M.)**

Circ. IV Rural – Parcela 119s.

**8.2.3. INDICADORES URBANISTICOS**

**8.2.3.1. DENSIDAD BRUTA PROMEDIO**

Según lo establecido en el artículo 34° de la Ley 8912, la misma podrá alcanzar un top máximo de treinta habitantes por hectárea (30 hab/ha.).

**8.2.3.2. DENSIDAD NETA**

Para amanzanamientos existentes y en las Zonas Residencial Extraurbana (Z.R.E.) y complementaria de Equipamiento de Ruta (C.E.R.) será igual a ochenta habitantes por hectárea (80 hab/ha.)

**8.2.3.3. DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA**

Según cuadro de Normas Básicas.

**8.2.3.4. VOLUMEN EDIFICATORIO**

Estará regulado por los indicadores de Ocupación FOT y FOS diferenciados para cada zona.

**8.2.3.5. USOS ADMITIDOS**

De acuerdo al Cuadro de Usos del Area Complementaria.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

### **8.2.3.6. PREMIOS**

No se permitirá incremento del Factor de Ocupación Total (FOT) ni de la Densidad Neta de parcela.

## **CAPÍTULO 9**

### **ACTIVIDADES A LOCALIZAR EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO**

#### **9.1. CUADRO DE USOS**

El presente cuadros incluye un listado de actividades consignándose las zonas donde está permitida su localización.

Está discriminado por áreas:

9.1.1. AREA URBANA: Incluye el listado de actividades que se admite en la misma.

9.1.2. AREA COMPLEMENTARIA: incluye el listado de actividades a admitir en la misma.

#### **9.2. DE LOS COMERCIOS**

Las actividades comerciales se incluyen en el listado adjunto, separados en comercio mayorista y minorista y clasificados por grado de molestia.

##### **9.2.1. COMERCIO MINORISTA**

Se ha separado, según la frecuencia de su utilización y el tipo de mercaderías que se comercializan en:

###### **9.2.1.1. COMERCIO DIARIO**

El listado está conformado por aquellos comercios de abastecimiento diario, clasificados según grado de molestia en:

- Clase Ia
- Clase Ib
- Clase IIa
- Clase IIb
- Clase III

###### **9.2.1.2. COMERCIO PERIODICO**

Se integra por aquellos rubros de utilización periódica clasificados en:

- Clase Ia
- Clase Ib
- Clase IIa
- Clase IIb
- Clase III

###### **9.2.1.3. COMERCIO OCASIONAL**

Califica a aquellos comercios de utilización eventual, como venta de automotores diversos, artefactos para el hogar y otros. Según su grado de molestia se clasifican en:

- Clase Ia
- Clase Ib
- Clase IIa
- Clase IIb
- Clase III

#### **9.3. COMERCIO MAYORISTA**

Incluye aquellos rubros que no tienen acceso directo al público, pero sí de proveedores en gran escala abastecido a su vez a los comercios minoristas anteriormente mencionados:

Los mismos se clasifican en:

- Clase Ia
- Clase Ib
- Clase IIa
- Clase IIb



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Clase III

#### **9.4. CLASIFICACION DE COMERCIOS POR GRADO DE MOLESTIAS**

9.4.1. Clase Ia: no produce molestias.

9.4.2. Clase Ib: produce molestias leves, fácilmente subsanables.

9.4.3. Clase IIa: medianamente molestos, con molestias factibles de corregir.

9.4.4. Clase IIb: medianamente molestos, con molestias no factibles de solucionar.

9.4.5. Clase III: altamente molestos.

#### **9.5. DE LAS INDUSTRIAS**

En el presente inciso se expresan las normas que deberán respetar las actividades industriales así como también se define su clasificación, conceptualización y se acompaña con el nomenclador de industrias que regirán las posibles localizaciones de las mismas, conforme lo determine en Cuadro de Usos.

##### **9.5.1. CONCEPTUALIZACION DE LA ACTIVIDAD**

A los efectos de la presente reglamentación, se entenderá por establecimiento industrial a todo aquel que se destine a la obtención transformación conservación y preparación de productos naturales, materias primas y artículos de toda índole requeridos por la sociedad, mediante la utilización de tecnología adecuada.

##### **9.5.2. CLASIFICACION SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD**

Conforme lo establecido precedentemente se definen como actividades alcanzadas por esta norma las que se detallan a continuación:

###### **9.5.2.1. INDUSTRIA MANUFACTURERA**

Se entiende por tal la transformación mecánica o química de sustancias inorgánicas u orgánicas en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano en fábricas o en el domicilio, o que los productos se vendan al por mayor o al por menor. El montaje de las partes se efectúe con máquina o a mano y el montaje e instalación de maquinaria y equipo se incluye en el mismo grupo de las industrias manufactureras, que la fabricación de dichos elementos.

###### **9.5.2.2. PRESTACION DE SERVICIOS**

Son aquellas relacionadas con la conservación, funcionamiento y reparación de aparatos y equipo mobiliario doméstico, automotores y otros bienes de consumo.

###### **9.5.2.3. DEPOSITOS INDUSTRIALES**

Los relacionados con las actividades de almacenaje de artículos destinados al consumo y equipamiento del sector urbano, industrial y agropecuario.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

**6.4.1. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

<b>USO</b>	<b>CANTIDAD DE AMBIENTES</b>	<b>PERSONAS POR DORMITORIO</b>	<b>SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>RESIDENCIAL FAMILIAR</b>	Hasta 2	2	14 m2	
	Más de 2	2	10 m2	
<b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</b>	Hasta 2	2	15 m2	
	Más de 2	2	12 m2	
<b>COMERCIAL Y ANÁLOGOS</b>		1 persona por local	10 m2	
<b>VIVIENDA TEMPORARIA (Hotelería y similares)</b>		2	8 m2 *	
<b>ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, INDUSTRIA Y OTROS</b>	Ver cuadro de Normas de Habitabilidad (7.20.7.2) En caso de tratarse de un uso no consignado deberán solicitarse a la Secretaría de Planeamiento las normas específicas a aplicar			



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

\* Esta superficie incluye circulación interna de la habitación, baño y guardarropas



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

<b>NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS</b>								<b>7.20.7.1</b>	
<b>SUPERFICIES Y MEDIDAS MINIMAS</b>									
<b>LOCALES</b>		<b>SUPERFICIES EN M2. SEGUN NUMERO DE DORMITORIOS</b>							
Ventil: Hum.	0.05   Sup. piso 0.2   Local	Lado Mín. m.	—	1	2	3	4	Altura M.nima	Debe Ventilar a:
ESTAR (Si separado de comed.)		3.00	—	9	11	14	16	2.60	Espacio Urbano
ESTAR-COMEDOR		3.00	—	16	20	22	26	2.60	Espacio Urbano
Estar-Comed.-Dorm.		3.00	22	—	—	—	—	2.60	Espacio Urbano
COMEDOR (Si separado de estar)		2.80	—	9	11	12	13	2.60	Espacio Urbano
DORMITORIO 1º		2.80	—	10*	12*	12*	12*	2.60	Espacio Urbano
DORMITORIO 2º		2.70	—	—	12*	10*	12*	2.60	Idem
DORMITORIO 3º		2.50	—	—	—	10*	12*	2.60	Idem
DORMITORIO 4º		2.00	—	—	—	—	10*	2.60	Idem
COCINA		1.60	4	4	7	8	9	2.40	Espacio Urbano o Pat. Aux
Cocina Antec. (Si se prevee)		2.00	4	4	9	11	11	2.40	Idem
BAÑO	1º Lº	1.50	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	2.40	Esp. Urb. Pat. Aux. o Conducto
	Be Ba								
TOILETTE	1º	1.00	—	—	—	1.20	1.20	2.40	Idem
	1º								
	1º	1.00	—	—	—	—	1.10	2.40	Idem
Lavadero-Secadero (Si se prevee)		1.20	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	2.40	Espacio Urbano o Pat. Aux.
Expansión (Terraza balcón (Si se prevee)		1.00	1.20	1.80	2.70	3.60	4.40	2.20	Espacio Urb.
SUB-TOTAL Indicativo			29.20	33.20	57.20	69.40	90.50	—	—
Circulación interna (0,6%) Estimado		0.90	1.75	2.00	3.45	4.15	5.50	—	—
TOTAL INDICATIVO			30.95	36.00	60.65	73.15	96.00	—	—

NOTA: \*Incluye repero profundidad 0,60 m.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

### 8.3. CUADRO DE NORMAS BASICAS

#### 8.3.1. AREA URBANA DE BATAN

A	DIMEN. MIN. PARCELA		DENSIDAD NETA		VOLUMEN EDIFICATORIO		Servicios Esenciales	Serv. Existentes	U S O S		PREMIOS %
	Ancho m.	Sup. m2.	Potencial Hab./ha.	De Aplic. Hab./ha.	FOT	FOS			Predominant.	Complement.	
CA	15	375	150	145	1.5	0.6	Agua corr. Red cloacal Energ. eléc. Dom. Alum. Púb. Pav. gas	Energ. Alum. Púb. Pav. (Algunos Sec.)	Comercial Administ. Viv. Multif.	Ver cuadro	MAX. 50
RC	15	375	145	130	1.2	0.6	Agua corr. Red cloacal Energ. eléc. Dom. Alum. Púb. Pavimento Gas	Energ. Eléc. Dom. Alum. Público	Comercio Vivienda	Ver cuadro	MAX 40
RM	20	600	—	120	0.8	0.6	Agua corr. Energía Eléc. Domic. Alum. Púb. Pavimento	Energ. Eléc. Domic. Alum. Púb. (Alg. Sec.)	Comercio Vivienda Talleres	Ver Cuadro y normas particulares	MAX 20
UER	20	600	—	145	1.0	0.6	Agua corr. Red cloacal Energ. eléc. Domiciliaria Alum. púb. Pavimento Gas	Energ. Eléc. Dom. Alub. Púb. (Alg. Sec.)	Equipamiento de Servicio de Ruta	Ver cuadro	MAX 30

#### 8.3.2 AREA URBANA DE ESTACION CHAPADMALAL

CA	15	375	—	145	1.2	0.6	Agua corr. Energ. eléc. Domiciliaria Alub. Púb. Pavimento	Energ. Eléc. Domic. Pavim. (Alg. Sec.)	Comercial Administ. Vivienda	Ver cuadro	MAX 40
R.M	20	600	—	120	0.3	0.6	Agua corr. Energía Eléc. Eléc. dom. Alum. púb.	Ener. Eléc. Dom.	Comercio Vivienda Talleres	Ver cuadro	MAX 20



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

3.3. CUADRO DE NORMAS BASICAS

8.3.3. AREA COMPLEMENTARIA

ZONA	DIMENSIONES MIN. PARC. Ancho m. Sup. m2.	Densidad Neta hab./ha	VOLUMEN UNIFICAT.		USOS			OBSERVACIONES	
			FOT	FOS	Predominante	Complement.	Premios		
ZRE	20	600	80 hab./ha	0.5	0.5	Una viv. Unif p parc.	Ver cuadro de usos	30%	Sólo se admitirán edificaciones de perímetro libre. Retiros mínimos a los límites del predio - 4 metros
FEU	No se permite subdivisión	La resultante de Construir una viv. unif. por parc.	0.3	0.3	Una viv. Unif p parc.	Equipamiento	No autor.		Se prioritarán los planes de carácter integral s Art. de la Ley 8912
ZP	No se permite subdivisión	La resultante de Construir una viv. unif. por parc.	0.3	0.3	Una viv. Unif p parc.	Ver cuadro de usos	No autor.		
IE	No se permite subdivisión	—	0.6	0.4	Industria	—	30%		Cuando se solicite un cambio de uso se deberá requerir dictado de normas especiales
EAI	40	2000	La resultante de Construir una viv. unif. por parc.	0.3	0.3	Explotación agrop. Intensiva	Ver cuadro de usos	No autor.	
AE	No se permite subdivisión	—	0.2	0.2	Explotaciones Extractivas	—	No autor.		No se permite la localización de viviendas
CER	40	2000	80 hab/ha	0.8	0.6	Equipamiento de Servicio de ruta	Ver cuadro de usos	20%	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

<b>CUADRO DE USOS (Texto según Ord. 19804)</b>		<b>AREA URBANA 9.1.1.1.</b>			
<b>ACTIVIDADES</b>	<b>ZONAS</b>				
<b>COMERCIO MINORISTA</b>	<b>C.A.</b>	<b>R.C.</b>	<b>R.M.</b>	<b>U.E.R.</b>	
<b>COMERCIO DIARIO</b>					
Clase Ia	X	X	X	X	
Clase Ib	X	X	X	X	
Clase IIa	X	X	X	X	
Clase IIb	X	X	X	X	
Clase III					
<b>COMERCIO PERIÓDICO</b>					
Clase Ia	X	X	X	X	
Clase Ib	X	X	X	X	
Clase IIa	X	X	X	X	
Clase IIb	X	X	X	X	
<b>CUADRO DE USOS (Texto según Ord. 19804)</b>		<b>AREA URBANA 9.1.1.2.</b>			
<b>ACTIVIDADES</b>	<b>ZONAS</b>				
	<b>C.A.</b>	<b>R.C.</b>	<b>R.M.</b>	<b>U.E.R.</b>	
<b>COMERCIO OCASIONAL</b>					
Clase Ia	X	X	X	X	
Clase Ib	X	X	X	X	
Clase IIa	X	X	X	X	
Clase IIb	X	X	X	X	
Clase III			X	X	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo*

**CUADRO DE USOS**

AREA URBANA 9.1.1.2.

**ACTIVIDADES**

**ZONAS**

**COMERCIO OCASIONAL**

CA RC RM UER

Clase Ia	x	x	x	x
Clase Ib		x	x	x
Clase IIa		x	x	x
Clase IIb			x	x
Clase III			x	x

**COMERCIO MAYORISTA**

Clase Ia	x	x	x	x
Clase Ib		x	x	x
Clase IIa		x	x	x
Clase IIb				x
Clase III				

**CULTURA**

Academias	x	x		x
Bibliotecas	x	x	x	x
Centros culturales	x			x
Centros de estudios por comprensión	x			x
Centro Educativo Complementario (nivel primario)	x	x	x	x
Escuelas especializadas (Profesional)	x			x
Escuelas de enseñanza técnica (Industrial)	x			x
Escuelas diferenciadas	x	x	x	x
Escuelas laborales	x			x
Escuelas primarias	x	x	x	x
Escuelas secundarias	x			x
Galerías de arte	x			x
Guarderías	x	x	x	x
Institutos superiores	x			x
Institutos de investigación	x			x
Institutos técnicos	x			x
Museos	x			x
Nivel preescolar	x	x	x	x
Salas de exposición	x			x
Templos	x	x	x	x



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

<b>CUADRO DE USOS</b>		AREA URBANA 9.1.1.3			
<b>ACTIVIDADES</b>		<b>ZONAS</b>			
<b>DEPOSITO</b>		<b>CA</b>	<b>RC</b>	<b>RM</b>	<b>UER</b>
Clase I				x	x
Clase IIa				x	x
Clase IIb				x	x
Clase III		PROHIBIDO			
<b>EQUIPAMIENTO ESPECIAL</b>					
Acuarios		x	x		x
Auditorio al aire libre		x	x		x
Auditorio cubierto		x	x		x
Autocamping		PROHIBIDO			
Autocine					x
Alquiler de autos		x	x		x
Alquiler de bicicletas			x	x	x
Alquiler de motocicletas			x	x	x
Alquiler de rodados infantiles			x	x	
Boites		x	x		x
Bowling		x	x		x
Café concert		x	x		x
Camping		PROHIBIDO			
Cancha de golf				(1)	(1)
Casa de fiestas		x	x		x
Centro deportivo al aire libre				x	x
Centro deportivo cubierto				x	x
Centro de exposición		x	x		x
Cine		x	x		x
Cine - Teatro		x	x		x
Circo					x(2)
Club deportivo con instalaciones al aire libre			x	x	x
Club deportivo cubierto			x	x	x



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

**CUADRO DE USOS**

AREA URBANA 9.1.1.4.

**ACTIVIDADES**

**ZONAS**

**EQUIPAMIENTO ESPECIAL**

CA RC RM UER

	CA	RC	RM	UER
Club nocturno	x			x
Club social y cultural	x	x		x
Colonia de vacaciones			x	
Complejo polideportivo				x
Confitería bailable	x	x		x
Estadio al aire libre				x
Estadio cubierto				x
Gimnasio		x	x	x
Hotel (excepto por horas)	x	x	x	x
Hospedaje		x	x	x
Hostería		x	x	x
Jardín botánico	x	x	x	x
Jardín zoológico				x
Juegos electrónicos	x			x
Karting				x
Minigolf		(1)	x	x
Motel				x
Natatorios (cubiertos)				x
Parque de diversiones				x
Patinódromo				x
Pensión		x	x	x
Pesca deportiva				
Planetario	x			x
Pista de "skate"				x
Restaurant - espectáculos	x	x	x	x
Salas de espectáculos	x	x		x
Teatros	x	x		x
Velódromo				x



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo*

**CUADRO DE USOS**

AREA URBANA 9.1.1.5.

**ACTIVIDADES**

**ZONAS**

**INDUSTRIA**

CA    RC    RM    UER

Clase I

x    x    x

Clase IIa

x    x

Clase IIb

PROHIBIDO

Clase III

PROHIBIDO

**INFRAESTRUCTURA**

Centrales y concentraciones telefónicas

x    x    x    x

Depósitos de agua

x    x    x    x

**PRESTACION DE SERVICIOS**

Clase I

x    x    x    x

Clase IIa

x    x    x

**RESIDENCIA**

Casa de reposo y convalecencia

x    x

Conventos

x

Hogar infantil

x

Residencia para ancianos

x    x

Vivienda colectiva

x    x

Vivienda individual

x    x    x    x

Vivienda multifamiliar

x    x

**SALUD**

Centro asistencial

x    x    x    x

Centro de servicios médicos y odontológicos

x    x    x    x

Clínicas

x    (2)    x

Clínicas de salud mental

x

Dispensarios

x    x    x

Hospitales

x    x    x

Salas de Primeros Auxilios

x    x    x    x

Sonitarios

x    (2)    x



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo*

<b>CUADRO DE USOS</b>	<b>AREA URBANA 9.1.1.6.</b>
<b>ACTIVIDADES</b>	<b>ZONAS</b>
<b>SERVICIOS</b>	<b>CA RC RM UER</b>
Cementerio	P R O H I B I D O
Estación de radio y/o televisión (Planta transmisora)	P R O H I B I D O
Estación de servicio	x x
Estación de servicio y garage comercial	x x
Estudio de radio y televisión	x x x
Estudios y consultorios profesionales	x x x x
Fúnebres (oficinas y salas velatorias)	(3)
Fúnebres (oficinas, salas velatorias, depósito y garage)	(3)
Garage comercial	x x x x
Lavadero de automóviles	x x x
Lavadero mecánico de automóviles	x x x
Laboratorios de análisis industriales	(1)
Laboratorios de análisis químicos	x x x x
Laboratorios fotográficos	x x x x
<b>TALLERES</b>	
Clase I	x x x x
Clase IIa	x x x
Clase IIb	x
Clase III	P R O H I B I D O
<b>TRANSPORTE</b>	
Aeroclub	P R O H I B I D O
Aeródromo	P R O H I B I D O
Aeropuerto	P R O H I B I D O
Depósito de equipo ferroviario	P R O H I B I D O
Depósito de mercaderías en tránsito	x
Estación terminal de ferrocarril	P R O H I B I D O
Estación terminal de ómnibus larga distancia	x
Estación terminal de ómnibus media distancia	x
Estación terminal de ómnibus urbanos	x
Expreso de carga liviana (encomiendas)	x x x x
Expreso de carga pesada (mudanzas)	x x
Garage para camiones y material rodante (pco priv) z	x x
Garage para ómnibus y colectivos	x x
Taller de ómnibus y colectivos	x x
Talleres ferroviarios	P R O H I B I D O
Playa de estacionamiento de automóviles	x x x x
Playa de estacionamiento de camiones	x

<b>CUADRO DE USOS</b>	<b>AREA URBANA 9.1.1.7</b>
<b>ACTIVIDADES</b>	
<b>REFERENCIAS</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Sujeto a estudio de la Secretaría de Planeamiento</li> <li>• 2 Sujeto a Normas Especiales que se deberán solicitar a la Secretaría de Planeamiento</li> <li>• El interesado deberá solicitar a la Secretaría de Planeamiento la correspondiente autorización, que podrá ser denegada mediante resolución</li> </ul>



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

fundamentada.  
De Sarro                      Martínez                      Fabrizio

ACTIVIDADES	AREA COMPLEMENTARIA 9.1.2.1.							
	ZONAS							
ACTIVIDADES PRIMARIAS	ZRE	FEU	ZP	IE	EAI	AE	CER	
Apicultura					x			
Avicultura					x			
Cabañas					x			
Criadero de animales de granja (excep. criaderos de cerdos)					x			
Criadero de cerdos	PROHIBIDO (1)							Prohi
Criadero de ranas, visones, chinchillas, etc.					x			
Extracción de arcilla - tierra	PROHIBIDO						x	Prohi
Extracción de arena	PROHIBIDO						x	Prohi
Extracción de materiales varios	PROHIBIDO						x	Prohi
Extracción de piedra	PROHIBIDO						x	Prohi
Floricultura	x	x	x		x			x
Forestal - Silvicultura		x	x		x			x
Haras			x		x			x
Horticultura - fruticultura	x	x	x		x			x
Piscicultura					x			x
Producción de leche (tambos)	PROHIBIDO						x	Prohibido
Servicios de agricultura - ganadería					x			x
Usina láctea	PROHIBIDO						x	Prohibido
Viveros semillero		x	x		x			x
<b>ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA</b>								
Cuartel de bomberos	x							x
Estafeta postal	x	x	x		x			x
Delegaciones Organismos Públicos	x	x	x		x			x
Reformatorio	PROHIBIDO							
Cooperativas Agrícolas					x			x
Unidad Policial	x							x
<b>ACTIVIDADES ARTESANALES</b>								
Clase I	x	x	x	x	x		x	x
Clasé IIa					x			



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

CUADRO DE USOS ACTIVIDADES COMERCIO MINORISTA	AREA COMPLEMENTARIA 9.1.2.2.						
	ZONAS						
COMERCIO DIARIO	ZRE	FEU	ZP	IE	EAI	AE	CER
Clase Ia	x	x	x		x		x
Clase Ib	x	x	x		x		x
Clase IIa	x				x		x
Clase IIb	x				x		x
Clase III							x
<b>COMERCIO PERIODICO</b>							
Clase Ia	x						x
Clase Ib							x
Clase IIa	x				x		x
Clase IIb	x				x		x
Clase III							x
<b>COMERCIO OCASIONAL (2)</b>							
Clase Ia							x
Clase Ib							x
Clase IIa							x
Clase IIb							x
Clase III							x
<b>DEPOSITOS</b>							
Clase I				x	x	x	x
Clase IIa				x	x	x	x
Clase IIb				x	x	x	x
Clase III				x	x	x	(2)
<b>EDUCACION</b>							
Camping educacional					x		x
Escuela o colegio con internado					x		x
Escuela primaria	x				x		x
Guardería	x			x			x
Institutos técnicos				x	x		x
Institutos de investigación				x	x		x
Institutos de extensión					x		x
Preescolar	x				x		x



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo*

ACTIVIDADES	AREA COMPLEMENTARIA 9.1.2.3.						
	ZONAS						
INDUSTRIAS	URE	FEU	ZP	IE	EAI	AE	CER
Clase I	x	Prohibido		x	x	x	x
Clase Iia		Prohibido		x	x	x	x
Clase Iib		Prohibido		x	x	x	x
Clase III		Prohibido		x		x	(2)
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>							
Centrales y concentraciones telefónicas	x	x	x		x		x
Depósitos de agua	x	x	x		x		x
Depósitos de gas					x		x
Energía eléctrica - generación					x		x
Estaciones y subestaciones de energía (transformación)			x		x		x
Planta de fraccionamiento de gases licuados		PROHIBIDO			x		x
Planta de tratamiento de basura	— P H O H I B I D O —						
Planta de tratamiento y depuración de líquidos cloacales					x		x
Planta potabilizadora de agua					x		x
Producción de gas en fábrica para consumo dom. e indust.					x		
<b>PRESTACION DE SERVICIOS</b>							
Clase I	x				x		x
Clase Iia	x				x		x
<b>RESIDENCIA</b>							
Club de campo						(3)	
Conventos					x		
Hogares infantiles					x		
Residencia para Ancianos					x		
Urbanización integral		(4)	(4)				
Vivienda unifamiliar	x	x	x		x	Prohib.	x
<b>SALUD</b>							
Casa de reposo y convalecencia					x		
Clínica de salud mental					x		
Hospital						(2)	
Hospital regional						(2)	
Primeros auxilios	x	x	x	x	x	x	x
Sanatorio						(2)	x



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

ACTIVIDADES	AREA COMPLEMENTARIA 9.1.2.4.						
	ZONAS						
SERVICIOS	ZRE	FEU	ZP	IE	EAI	AE	CER
Autocamping - Camping						x	
Autódromo						x	x
Casa de retiro - Colonia de vacaciones						x	
Cementerio	PROHIBIDO						
Estación de servicio con taller anexo	x						x
Estación transmisora						x	
Hipódromo						x	
Hotel - Motel (excepto por hora)		x					x
Hotel por horas						x	x
Hostería - Bungalows						x	x
Mercado de concentración						x	
Prestaciones con algún proceso industrial o artesanal						x	x
Reparación de maquinarias agrícolas						x	x
Reparación de maquinarias industriales						x	x
<b>TALLERES</b>							
Clase I						x	x
Clase IIa						x	x
Clase IIb						x	x
Clase III						x	x
<b>TRANSPORTE</b>							
Aeroclub						x	
Aeródromo						x	
Aeropuerto						x	
Depósito de equipo ferroviario						x	
Depósito de mercaderías en tránsito						x	x
Estación terminal de ferrocarril						x	
Expreso de carga liviana (encomienda)		x				x	x
Expreso de carga pesada (mudanza)							x
Garage para camiones y material rodante (público y priv.)						x	x
Garage para ómnibus y colectivos						x	x
Talleres de ómnibus y colectivos						x	x
Talleres ferroviarios						x	
Playa de estacionamiento para automóviles						x	x
Playa de estacionamiento para camiones						x	x

CUADRO DE USOS	AREA COMPLEMENTARIA
<b>9.1.2.5.</b>	
<b>ACTIVIDADES</b>	
<b>REFERENCIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podrá Radicarse a una distancia no menor de 5.00 metros del límite del área urbana, de zonas residenciales extra urbana, de zonas de futura expansión urbana</li> <li>• 2 Sujeto a estudio de la Secretaría de Planeamiento, a la que deberá solicitarse en cada caso en particular.</li> <li>• Deberán estar distantes entre sí 7 Km.</li> <li>• Deberán solicitar estudio particularizado a la Secretaría de Planeamiento,</li> </ul>



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

la que procederá al dictado de normas especiales.

De Sarro  
Fabrizio

Martínez

**CLASIFICACION DE COMERCIOS MINORISTAS  
POR GRADO DE MOLESTIAS**

9.2.1.

9.2.1.1. COMERCIO DIARIO	Clase	Carga y descarga	Observaciones
Almacén	Ia Ib		Si venden combustibles
Art. de limpieza	IIa IIb		Si venden solvente Ind.
Café molido/en grano - Té	Ia		
Carnicerías	IIb		
Cigarrerías	Ia		
Comidas para llevar	IIb		Se exigirá conducto de humo
Dispensas	Ib		
Empanadas y pasteles	IIb		Se exigirá conducto de humo
Especias y Art. de repostería	Ia		
Feria internada	IIb	Se exige dentro del predio	
Fiambrerías	Ib		
Fideerías	IIa		
Fruterías	IIa		
Galletiterías (expendio)	Ia		
Kioscos	Ia		No incluye elaboración
Mercados	IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Panaderías y Confiterías	IIa		Horno separado de los ejes med.
Pastas Frescas	Ia		Elaboración: Ver Ncm. Act. Ind.
Pescaderías	IIb		
Productos Dietéticos	Ia		
Productos Lácteos	IIa		
Productos de Granja	IIa		
Puestos de diarios y revistas	Ia		
Queserías	IIa		
Rotiserías	IIa IIb		Si venden comida preparada
Supermercados	IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Verdulerías	IIa		
Vinerías	IIb		
<b>9.2.1.2. COMERCIO PERIÓDICO</b>			
Adornos y posters	Ia		
Alfajores	Ia		No incluye elaboración.
Artículos de plásticos	Ia		
Artículos importados	Ia		

(CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

**CLASIFICACION DE COMERCIOS MINORISTAS  
POR GRADO DE MOLESTIAS**

9.2.2.

9.2.1.2.

COMERCIO PERIODICO (cont.)

Clase	Carga y descarga	Observaciones
Ia		
Artículos para regalar		
IIa		
Bares		
Ia		
Bazar y menajes		
Ia		
Bombones y chocolates		
Ia		
Botoneras		
Ia		
Boutiques		
IIa		
Cafeterías		
	Ver nomenclador actividades industriales. Rubro	papel cart.
Cartonerías		
IIa		
Casas de Té		
IIa		
Confiterías		
Ia		
Cotillón		
IIa		
Disquerías		
Ia		
Farmacias		
IIIb		Si vende comb gas
Ferreterías		
Ia		
Galerías comerciales		
	Ver Nomenclador de Act. Indust. Rubro Gases. inciso c)	
Gas envasado en tubos y garrafas		
	Ver Nomenclador Actividades Industriales. Rubro Helados	
Heladerías		
Ia		
Institutos de belleza		
Ia		
Institutos de estética corporal		
Ia		
Jeans, camisas y camperas		
Ia		
Jugueterías		
Ia		
Lanerías		
	Ver Nomenclador Actividades Industriales. Rubro ropa inc. b)	
Lavanderías		
IIa		
Lencerías		
Ia		
Librerías		
Ia		
Marroquinerías		
Ia		
Mercerías		
Ia		
Papelerías		Sin imprenta
IIa		Se exigirá conducto de humo
Parrillas		
Ia		
Peluquerías		
Ia		
Perfumerías		
IIa		Se exigirá conducto de humo
Pizzerías		
Ia		
Prendas de punto		
Ia		
Prendas de caballeros		
Ia		
Relójerías		

(CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

NORMAS DE HABITABILIDAD MINIMAS PARA DISTINTOS USOS														7 20.7 2 2	
LOCAL	DIMENSIONALES				VENTILACION				ILUMINACION		ACONDICIONAMIENTO		INCENDIO	NIVEL PISO LOCAL MAXIMO BAJO TODA PARCELA	OBSERVACIONES / RECOMENDACIONES
	M2 X PERSONA	LADO MINIMO [L]m	SUPERFIC MINIMA [S]m2	ALTURA MINIMA [H]m	DEBE VENTILAR A:	NATURAL M2 VANO	CONDUCTO SECCION	MECANICA RENOV./H	NATURAL M2 VANO	ARTIFICIAL Y DE SEGURIDAD	TERMICO	ACUSTICO FUN. AISLACION FONOLÓGICA			
ESCALERA INTERNA		A= 0,7		2,2											
ESCALERA a SALA DE MAQUINAS		A= 0,8		2,2											PENDIENTE MAX 45°
ESCALERA 5 CARACOL VERTICAL O DE GATO		A= 1,2													PROTECCION 0,07m. Sol para áreas imantadas y tanques.
ESCALERA 6 DE USOS PUBLICOS (Cine, Hotel, Restaurante, etc.)				2,2									SOLO DE P.A.		VER NORMAS PARTICULARES S/ MEDIOS DE SALIDA
ESCRITORIO		3	12	2,6	ESPACIO URBANO			S/20		S/10					MAX 1/3 H VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA
ESPERA ANEXA		2	5	2,2											
ESTAR-REUNION-USO COMUN < 50 M2					ESPACIO URBANO			S/20		S/10					MAX 1/3 H VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA
ESTAR-REUNION-USO COMUN ≥ 50 M2		5	50	3	ESPACIO URBANO			S/20		S/10					MAX 1/3 H
ESTUDIO DE RADIO - TV - CINE		5	50	5	E.U./P.A. o MECANICA			14 R/H o 30M <sup>2</sup> /PERSONA							
ESTUDIO PROFESIONAL FOTO-GRABACION-AUDIO		3	16	3	E.U./P.A. o MECANICA			20 R/H							
ESPECIAL (CAMARA FRIGORIFICA-VENTA GARRAPAS)															ART 2649, 2650/2655, 2657 DEL CODIGO CIVIL
EXPOSICION < 100 M2		6	30	3,5				16 R/H							
EXPOSICION ≥ 100 M2		10	100	5				16 R/H							
ESPECTACULOS CINE-TEATRO-ETC.	1	6	60	3	E.U./P.A. o MECANICA			40 M3/H PERSONA			18°C/20°C				VESTIBULO 1m2 c/ 6 BUTACAS
GALERIA COMERCIAL		3 (1) 2,5 (2)		3	E.U./P.A.			S/18		S/9					Cicirc con locales ambos lados. Cicirc con locales a un lado.
GASTRONOMICO (NO RESTAURANTE)		3	16	3	ESPACIO URBANO			S/20		S/5					MAX 1/3 H
GUARDACOCHE EN VIVIENDA HASTA DOS AUTOMOVILES		3	15 M2 x AUTO	2,4											RAMPA PEND MAX 20%. Ancho 3m RELLANO 5M.
GUARDARROPA PUBLICO		2	4	2,4											
HALL PUBLICO		2,5	6	2,2											
HABITACION DE INTERNACION O TERAPIA DE CUIDADO INTENSIVO	10 M2 x CAMA 12 M2 x CAMA	3 3,5	10 12	2,6 2,6	ESPACIO URBANO AIR FILTRADO ESTERIL S/R			S/20 12 R/H		S/5 S/5	GENERAL 50/100 LUX GENERAL 300/500 LUX	20°C/24°C 24°C/26°C		PUERTA LUZ 1,5m PUERTA LUZ 1,5	VEASE NORMAS ARQUITECTURA SANITARIA MAXIMA 6 CAMAS VEASE NORMAS ARQUITECTURA SANITARIA
JUEGOS PRIVADO		2,8	8	2,6	ESPACIO URBANO			S/20		S/5					MAX 1/3 H
JUEGOS PUBLICO (JUEGOS ELECTRONICOS y otros)	3 M2 x MADURERA	30% DEL FONDO	150	3	ESPACIO URBANO			S/18		S/5					4 Para juegos electrónicos
LABORATORIO DE ANALISIS (NO INDUSTRIALES)		3	18	3	E.U./P.A. o MECANICA			S/20		S/5	GENERAL 500 LUX	18°C/22°C			VEASE NORMAS ARQUITECTURA SANITARIA
LABORATORIO DE INDUSTRIA		3	18	3	E.U./P.A. o MECANICA			S/20		S/5	GENERAL 500 LUX				VER LEGISLACION VIGENTE NAC. / PROV. / MUN.
LABORATORIO DE INVESTIGACION		3	18	3	E.U./P.A. o MECANICA			S/20		S/5	GENERAL 500 LUX				
LAVADERO EN VIVIENDA					E.U./P.A.			S/20		S/5					VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA
LAVADERO DE AUTOS															SOLICITAR NORMAS ESPECIALES C.M.B.
LAVADERO DE ESTABLECIMIENTO	0,1	3	16	3	E.U./P.A.			S/20		S/10					
MAQUINAS AIRE ACONDICIONADO				2,6				5 R/H							
MAQUINAS ASCENSORES				2				C=2		1					SEGUN NORMAS ELECTROMECANICA SEGUN NORMAS GAS DEL ESTADO
MECIDORES DE GAS															
MODULO DE CARGA/DESCARGA		5	50	3											
OFFICE		2	4	2,4	E.U./P.A.			S/20		S/10					
OFFICE EN VIVIENDA					E.U./P.A.			S/20		S/10					MAX 1/3 H VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA DISTINTOS USOS 7.20.7.21

LOCAL	DIMENSIONALES				VENTILACION			ILUMINACION		ACONDICIONAMIENTO		INCENDIO	NIVEL PISO LOCAL MAXIMO BAJO COTA PARCELA	OBSERVACIONES / RECOMENDACIONES	
	M2 X PERSONA	LADO MINIMO [L] m.	SUPERFICIE MINIMA [S] m.²	ALTURA MINIMA [H] m.	DEBE VENTILAR A:	NATURAL M2 VANO	CONDUCTO SECCION	MECANICA RENOV./H	NATURAL M2 VANO	ARTIFICIAL Y DE SEGURIDAD	TERMICO				ACUSTICO FUN. AISLACION
OFICINA PRIVADA		3	12	2,6	ESPACIO URBANO	S/20									
OFICINA PUBLICA DE ATENCION		3	16	2,6	ESPACIO URBANO	S/20			S/10						MAX 1/3 H
PANADERIA Y PASTELERIA (FABRICACION)		3	16	3	EU/PA	S/20									
PASILLOS COMUN INTERNO DE VIVIENDA		ANCHO 1,1 ANCHO 0,9		2,2 2,2						18°C/20°C					
QUIOSCO DE CALLE EN PARCELA		7	5	2,4	ESPACIO URBANO	S/20			S/5						VEASE NORMAS ARQUITECTURA EDUCACIONAL
RESTAURANTE O CONFITERIA	0,9	3	16	3	ESPACIO URBANO	S/20			S/10						VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA
ROPERIA EN ESTABLECIMIENTO		3	15	3	ESPACIO URBANO P. AUX.	S/20									
RADIODIAGNOSTICO		RELACION 1:3	20	3,5	EU/PA o CONDUCTO			7/10 RH							ANTE CAMARA o PUESTOS DIAGONALMENTE
SANIDAD O SALUD		3	16	3	ESPACIO URBANO	S/20		10 R/H							
SANITARIO P B B					EU/PA o CONDUCTO	S/20		CO-VE de 0,10x0,30	S/10						MAX 1/3 H en VIV INDIV
				2,4	EU/PA o CONDUCTO	S/20		CO-VE de 0,10 x 0,30	S/10						MAX 1/3 H
		0,75 0,6	0,8 0,55	2,4	EU/PA o CONDUCTO	S/20		CO-VE de 0,10 x 0,30	S/10	10 LUX - 20 LUX					
TALLER DE REPARACIONES		3	16	3	ESPACIO URBANO	S/18		0,10x0,30 +		10 LUX - 20 LUX					
TRABAJO ARTESANAL		3	16	3	ESPACIO URBANO	S/18		0,10 x 0,30 +		10 LUX - 20 LUX					
TRABAJO INDUSTRIAL	4 m² x OPERARIO	3	16	3	ESPACIO URBANO	S/18		0,10 x 0,30 + 15/10 R/H ó 30/50 M3 H/P		10 LUX - 20 LUX					
TRABAJO INSALUBRE		3	16	3	ESPACIO URBANO	S/9		0,10 x 0,30 +							
TABLEROS ELECTRICOS										GENERAL 200 LUX	20°C/26°C				VEASE NORMAS ARQUITECTURA SANITARIA S/R SIN RETORNO
TEMPLO / CAPILLA	2				ESPACIO URBANO	S/18			S/10						MAX 1/3 H
TANQUE BOMBEO									S/10						MAX 1/3 H
VESTUARIO PRIVADO		1,5	2,25	2,4	EU/PA o CONDUCTO	S/20		0,10x0,30	S/8						VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA
VESTUARIO COLECTIVO COMERCIAL < 30 M2	0,5	3	16	2,4	EU/PA o CONDUCTO	S/20		CO-VE de 0,10x0,30	S/10						MAX 1/3 H en VIV INDIV
VESTUARIO COLECTIVO INDUSTRIAL ≥ 30	0,5	3	30	2,4	EU/PA o CONDUCTO	S/20		CO-VE de 0,10x0,30	S/5						MAX 1/3 H
VESTIDOR ANEXO A DORMITORIO O TOCADOR		1,5	2,25	2,2					S/10						MAX 1/3 H
VELATORIO SALA DE ESTAR CAMARA VELATORIA									S/10						
WHISKERIA	0,75	3	25	3	EU/PA	S/20		40 M3/H PERSONA	S/10	GENERAL 200 LUX	20°C/25°C				VER NORMAS PARTICULARES
									S/10						MAX 1/3 H en VIV INDIV
									S/10						MAX 1/3 H
									S/10						MAX 1/3 H
									S/10						DEPOSITO DE VIVIENDA
									S/10						MAX 1/3 H en VIV INDIV
									S/10						VER NORMAS HABITABILIDAD VIVIENDA- INC. Rº PROF. Q.6 m





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

**CLASIFICACION DE COMERCIOS MINORISTAS  
POR GRADO DE MOLESTIAS**

9.2.2.

9.2.1.2. COMERCIO PERIODICO (Cont.)	Clase	Carga y descarg	Observaciones
Restaurantes	IIa		Se exigirá conducto de humo
Retacerías	Ib		
Ropa blanca	Ia		
Ropa de bebés y niños	Ia		
Ropa de trabajo y guardapolvos	Ib		
Ropa en general	Ia		
Ropa usada	IIIb		
Sandwicherías	IIa		
Sederías	Ia		
Tiendas	Ia		
Tintorerías		Ver Nomenclador Actividades Industriales	
Vinoteca	IIa		
Zapaterías	Ia		
Zapaterías niños	Ia		
Zapatillerías	Ib		
<b>9.2.1.3. COMERCIO OCASIONAL</b>			
Acumuladores	IIIb	Se exige dentro del predio	
Aeromodelismo	Ia		
Alambres tejidos y metálicos	IIIb	Se exige dentro del predio	
Alfombras	Ia	Se exige dentro del predio	
Ag. de lotería, prode y quiniela	Ia		
Almacén naval	IIIb		
Amoblamientos de cocina	Ib		
Antigüedades	Ia		
Armerías y cuchillerías	Ib		
Artesanías	Ia		
Artefactos sanitarios	IIa IIIb	Sin depósito Con depósito	
Artículos de camping	Ia		
Art. de caucho (excepto neumáticos)	Ib		
Artículos de deportes	Ia		
Artículos de fotografía y cine	Ia		
Artículos del hogar	Ia		
Artículos de mimbre	Ia		
Artículos de náutica	IIa		
Artículos de oficina	Ia		
Artículos de ortopedia	Ib		

! (CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

**CLASIFICACION DE COMERCIOS MINORISTAS  
POR GRADO DE MOLESTIAS**

9.2.3.

9.2.1.3.

COMERCIO OCASIONAL (Cont.	Clase	Carga y descarga	Observaciones
Artículos de platería	Ia		
Artículos de playa y jardín	IIa		
Artículos de refrigeración	IIb		
Artículos de tapicería	IIa		
Art. eléctricos para el hogar	Ia		
Artículos para la caza	Iob		
Artículos para el culto	Ia		
Artículos para dibujo	Ia		
Artículos para odontología	Ib		
Artículos para la pesca	Ib		
Art. y equipos de audio	Ia		Con acondicionamiento acústico
Automotores, accesorios	IIa		
Automotores nuevos	IIa	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Automotores usados	IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Bulnes	IIb		
Camiones y acoplados	IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Canasterías	IIa		
Casas de remates	IIb		
Centro de compras	IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Cojinetes	IIb		
Colchonerías	IIb		Sin cardado
Compra-venta muebles usados	IIb		
Consg. hacienda, oficinas	IIa		
Copias heliográficas	IIa		
Correas agrícolas e industrial	IIb		
Chatarrerías	III		
Elásticos para automóviles	IIb	Se exige dentro del predio	
Equipamiento de negocios v. of.	IIa	Se exige dentro del predio	
Espejos, cuadros, marcos	Ib		
Fantasías	Ia		
Filatelía - numismática	Ia		
Florerías	IIb		
Fotocopias - fotoduplicación reprod.	Ia		
Fotografías - estudio	Ia		
Ferrejerías	III		

(CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

**CLASIFICACION DE COMERCIOS MINORISTAS  
POR GRADO DE MOLESTIAS**

9-2-3.

9.2.1.3.

**COMERCIO OCASIONAL (cont.)**

Clase	Carga y descarga	Observaciones
s c		Sujeto a estudio
Gases y mat. afines a la soldadura III		
Herrajes y accesorios y respuestos Ib		Sólo exp. y ventas
Implementos agrícolas III	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Inmobiliarias Ia		
Instrumentos de precisión Ia		
Instrumentos musicales Ia		Con acondicionamiento acústico
Joyerías - relojerías Ia		
Juegos de salón mecánicos IIb		
Manualidades Ia		
Máquinas agrícolas e implementos III	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Máquinas de tejer I a		
Máq. herramientas y motores ind. III	Se exige dentro del predio	
Máquinas para oficinas IIa		
Marmolerías (sin taller anexo) IIb	Se exige dentro del predio	
Matafuegos IIb		Sin recarga
Mat. para la construcción (sin dep.) I b	Se exige dentro del predio	
Motos y repuestos IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Mueblerías (sin taller) IIa	Se exige dentro del predio	
Ópticos Ia		
Paraqueterías Ia		Para reparación ver Nom. Act. Ind
Partes de carrocerías automotor II		
Peleterías Ib		Taller o confec.: ver Nom. Act. Ind
Pinturerías	Ver Nom. Act. Ind. rubro Inflam. Exigirá instalac. contra incendio	
Placas recordatorias III		
Productos agroquímicos III		
Productos veterinarios medic. I b		
Puertas y ventanas (sin taller) IIb	Se exige dentro del predio	
Radiadores III		
Repuestos del automóvil en general IIb		
Repuestos máquinas agrícolas II	Se exige dentro del predio	
Repuestos partefac. gas y kerosene IIb		
Rep. para artefactos del hogar IIa		
Revestimientos (con depósito) IIb	Se exige dentro del predio	Estacionamiento dentro del predio
Revestimientos (sin depósito) IIa	Se exige dentro del predio	

(CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE)



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

**CLASIFICACION DE COMERCIOS MINORISTAS**  
POR GRADO DE MOLESTIAS

9.2.4.

COMERCIO OCASIONAL (Cont. 9.2.1.3.)	Clase	Carga y descarga	Observaciones
Rodados infantiles	I a		
Sanitarios accesorios y rep.	IIb	Se exige dentro del predio	
Semilleras	III	Se exige dentro del predio	
Sombrererías	Ia		
Sustancias químicas	III		Deberán solicitar normas espec.
Talabarterías		Ver Nom. Act. Ind. Rubro Pieles y Cueros - inciso CO	
Venta bicicletas y accesorios	I b		
Veterinarias - venta de anim. dom.	IIb	Se exige dentro del predio	
Vidrierías (sin taller anexo)	IIb	Se exige dentro del predio	
Viveros	III	Se exige dentro del predio	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

<b>CLASIFICACION DE COMERCIOS MAYORISTAS</b>			
<b>POR GRADO DE MOLESTIAS</b>			
<b>RUBRO</b>	<b>Clase</b>	<b>Carga y descarga</b>	<b>Observaciones</b>
Acopio de cereales	III	Se exige dentro del predio	
Adornos	IIa	Idem	
Artefactos sanitarios	IIb	Idem	
Art. perfumería, librería y mercería	IIa	Idem	
Automotores	III	Idem	
Bebidas con y sin alcohol	III	Idem	
Café	IIa	Idem	
Calzados (sin taller)	IIa	Idem	
Carnes (matarifes y abastecedor)	III	Idem	
Cigarrillos, golosinos, pilas v fósforos	Ib	Idem	
Combustibles		Idem	Se deberán solicitar normas espec.
Comestibles	III	Idem	
Compra-venta cereales y oleag.	III	Idem	
Consignatarios de hacienda	III	Idem	
Cultivo de flores y plantas (viveros)	III	Idem	
Diarios y revistas	IIa	Idem	
Droguerías	III	Idem	
Export. cereales y subproductos	III	Idem	Sin depósito
Fiambres y lácteos	III	Idem	
Frutas y verduras	III	Idem	
Gas envasado - tubos y garrafas		Idem	Ver Nom Act Ind Rubro gas inc. c)
Gaseosas	IIb	Idem	
Helados	IIa	Idem	
Juguetes	Ib	Idem	
Ladrillos cerámicos	III	Idem	
Leña, carbón y forrajes	III	Idem	
Maderas	III	Idem	Se exigirá inst. contra incendio
Materiales para la construcción	III	Idem	
Pinturas y revestimientos		Idem	
Pollos BB, huevos y alim. balanc.	III	Idem	
Productos químicos industriales		Idem	Ver Nom. Act. Inc. Productos Químicos
Ropa blanca	Ib	Idem	
Tejas, baldosas y pisos	III	Idem	
Vinos finos	III	Idem	
Vinos v frutas	III	Idem	
Yerba y aceite	III	Idem	
Zapatillas en general	IIb	Idem	

#### 9.5.2.4. ARTESANAL

Se trata de aquellas actividades cuyo grado de molestia las incluye dentro del grupo de las inocuas o las de las de molestias controlable (Clase I y IIa) y que asimismo implican:

- a) Bajo nivel de consumo de energía (hasta quince (15) H.P. como máximo).
- b) Reducida cantidad de mano de obra ocupada (hasta cinco (5) operarios como máximo).
- c) No manipulen sustancias agresivas para el medio ambiente.
- d) Su producto final sea destinado al consumo directo de la población.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

e) No produzcan efluentes sólidos, líquidos o gaseosos.

### **9.5.3. CLASIFICACION SEGÚN GRADO DE MOLESTIA**

#### **9.5.3.1. INDUSTRIAS MANUFACTURERAS Y DEPOSITOS**

Las industrias manufactureras y los depósitos industriales se clasifican por su grado de molestia en:

##### **9.5.3.1.1. CLASE I**

Define los establecimientos que se consideran inocuos, dado que su funcionamiento no constituye riesgo u ocasiona molestias a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales.

##### **9.5.3.1.2. CLASE IIa**

Son los establecimientos que se consideran transitoriamente incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia leve para la seguridad salubridad e higiene de la población y cuya actividad está limitada al horario diurno, las molestias que ocasiona son controlables, no produce ruidos excesivos ni malos olores y tiene como límite la cantidad de operarios que se especifican en el Nomenclador de Actividades y como máximo y en el caso de no esta especificado en el listado respectivo, podrán funcionar hasta con cincuenta (50) operarios.

##### **9.5.3.1.3. CLASE IIb**

Determina los establecimientos que se consideran permanentemente incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad salubridad e higiene de la población u ocasiona daño a sus bienes materiales, cuyo horario de trabajo no exceda la jornada diurna, que produzcan ruidos excesivos o malos olores oque tangan ocupados más de cincuenta (50) operarios.

##### **9.5.3.1.4. CLASE III**

Califica los establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo salubridad, seguridad e higiene de la población y sus bienes materiales.

#### **9.5.3.2. PRESTACION DE SERVICIOS**

Los establecimientos consignados de este modo se clasifican en:

##### **9.5.3.2.1. CLASE I**

Son los establecimientos inocuos y que por su funcionamiento no ocasionan ningún tipo de molestias a la población circundante.

##### **9.5.3.2.2. CLASE IIa**

Son aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios a la población y que deberán realizar adecuación de sus instalaciones a efectos de atenuar al máximo grado de molestias que pudieran ocasionar.

##### **9.5.3.2.3. ARTESANAL**

Dichos establecimientos se clasifican en:

CLASE I: Son los inocuos, que no generan ningún tipo de molestia a la población circundante.

CLASE IIa: Son aquellos que por su volumen de producción, o por requerir espacio para carga y descarga, o por utilizar aparatos que puedan ocasionar eventualmente, molestias a su entorno inmediato.

#### **9.5.4. ACTIVIDADES NO CONSIGNADAS**

Todos aquellos casos que no estuvieren consignados en el NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES, a efectos de solicitar su localización deberán elevar nota detallando:

9.5.4.1. Nombre del responsable y Titularidad de dominio del inmueble donde se propone radicar la actividad indicando asimismo nomenclatura catastral.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

9.5.4.2. Detalle de la actividad a localizar, consignando proceso productivo, material prima utilizada o stock acumulado en caso de Depósitos, efluentes, consumo de energía (potencia instalada) y cantidad de operarios, destino de la producción, posibles factores de perturbación y forma de controlarlos.

La Secretaría de Planeamiento canalizará todos los pedidos así realizados reservándose el derecho de solicitar ampliación de la información en caso de considerarlo pertinente. El mencionado organismo resolverá dichos pedidos, efectuando las consultas necesarias a los organismo de competencia y decidirá su inclusión en el listado de actividades en caso de considerarlo conveniente así como también categorizará la actividad tomando en cuenta los factores de perturbación que pudiera originar y los parámetros que a tal efecto determinan los organismos provinciales con jurisdicción en la materia.

### **9.5.5. DISPOSICIONES GENERALES**

9.5.5.1. Todas las industrias que se hallen actualmente funcionando en la zona donde rige el presente Código o que soliciten su localización en la misma, deberán dar cumplimiento a la legislación nacional. Provincial o municipal vigente, así como también a las disposiciones establecidas en el mismo.

9.5.5.2. En todos los casos deberá preverse que la instalación de las industrias no cause perjuicio para la seguridad, salubridad e higiene de la población colindante.

9.5.5.3. Todas las industrias a instalarse o en funcionamiento dentro del ámbito de vigencia del presente Código se obliga a mantener en buen estado de conservación sus instalaciones y a formar parques y/o lugares verdes en sus predios en todos los sectores no ocupados por edificaciones.

9.5.5.4. Las características edilicias y ambientales de los establecimientos deberán reunir las condiciones de seguridad, salubridad e higiene que establecen las normas vigentes.

9.5.5.5. Las instalaciones y equipos a utilizar por los establecimientos deberán contar con los dispositivos de seguridad y demás recaudos que establecen las leyes vigentes.

9.5.5.6. Las instalaciones destinadas a la evacuación de efluentes sólidos, líquidos y gaseosos existentes en los establecimientos, así como la composición de los productos expedidos, deberán reunir las condiciones de seguridad, salubridad e higiene que establecen las normas vigentes en la materia.

9.5.5.7. Prohíbese a las reparticiones del Estado, entidades públicas o privadas y a los particulares el envío de efluentes residuales industriales sólidos, líquidos o gaseosos a la atmósfera y/o a cuerpos receptores de agua, superficiales o subterráneos, que signifiquen una degradación o desmedro del aire o de las aguas del territorio, sin previo tratamiento de depuración o neutralización que los convierta en inocuos o inofensivos para la salud de la población o que impida su efecto pernicioso en la atmósfera y la contaminación, perjuicios y obstrucciones en los cuerpos receptores de agua.

9.5.5.8. Queda expresamente prohibido el desagüe de líquidos residuales industriales a la calzada.

9.5.5.9. El propietario deberá construir a su costa todas las instalaciones y/o sistemas de depuración de residuos a evacuar ya sean estas internas o externas y las que fueran necesarias para la conducción de los efluentes al lugar de destino.

9.5.5.10. Queda expresamente y terminantemente prohibido, la descarga o inyección por cualquier medio de todo tipo de residuo industrial a napas de agua subterránea como así también el vuelco de residuos de ese origen, sin tratamiento, a menos de cinco mil (5.00) metros del lugar de cualquier toma de agua para uso humano.

9.5.5.11. La provisión de agua en todo establecimiento o inmueble de uso industrial con abastecimiento propio, será realizada de acuerdo a lo establecido en la Ley 5376 y su Decreto Reglamentario.

9.5.5.12. Los residuos estacionados, dentro del establecimiento o inmueble de uso industrial a la espera de ser evacuados dentro de los plazos que las reparticiones provinciales competentes establezcan para cada caso, deberán ser acondicionados en forma tal que no puedan afectar la sanidad y/o el bienestar público debiendo tener dichos depósitos la autorización pertinente de tales organismos.

9.5.5.13. Toda repartición del Estado, entidad pública o con intereses oficiales, deberá ajustar sus efluentes en un todo a las exigencias del presente Código, con las franquicias que le acuerde el Código Fiscal, debiendo cumplir con la calidad del efluente, presentar la documentación respectiva, cumplir los plazos para realizar obras nuevas ampliatorias o modificatorias de las instalaciones de depuración existentes y mantener las condiciones de higiene y funcionamiento adecuados.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

9.5.5.14. La Municipalidad ejercerá inspección necesaria para el fiel y estricto cumplimiento de lo reglamentado en este Código, como así también ejecutará de oficio y por cuenta de los propietarios, cuando éstos se rehusaran a hacerlo, todos los trabajos indispensables para la peligrosidad de los efluentes y procederá, si fuera necesario, a la clausura preventiva de los locales o lugares donde éstos se produjeran, dando cuenta de inmediato al Ministerio de Salud del caso en cuestión, quien dictaminará y procederá en definitiva.

## **9.6. NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

### **DESIGNACIÓN**

### **Clase**

#### **A**

#### **ABONOS Y FERTILIZANTES**

- a) Cuando empleen materias orgánicas susceptibles de descomposición:
  - 1) Elaboración y/o depósitos III
  - 2) Depósitos en envases herméticos unic. III
- b) Cuando se empleen materias primas estabilizadas.  
Ver productos químicos.

#### **ACEITES Y GRASAS ANIMALES Y VEGETALES**

- a) Elaboración y operaciones complementarias III
- b) Depósitos y fraccionamiento III
- c) Eleboración y refinación de grasas y aceites vegetales IIb
- d) Elaboración de harinas de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles III

#### **ACEITES COMESTIBLES**

- a) Elaboración:
  - 1) Cuando se empleen y recuperen disolventes inflamables.  
Ver inflamables.
  - 2) Demás casos IIb
- b) Depósitos y/o fraccionamiento
  - 1) Anexos a comercios minorista de comestibles para su expendio al detalle (se considerarán como integrantes de la actividad principal).
  - 2) Cuando no se utilicen equipos mecánicos y hasta 5.000 kg. I
  - 3) Con equipos mecánicos y hasta 10.000 kg. IIa
  - 4) Demás casos IIb
- c) Depósitos exclusivamente:
  - 1) Hasta 5.000 kg. I
  - 2) Más de 5.000 kg. IIa

#### **ACEITES DE USO COMERCIAL**

(Secantes iluminantes):

- a) Elaboración y operaciones complementarias (cocido, soplado, sulfatado y operaciones similares)IIb
- b) Elaboración. Cuando se empleen y recuperen disolventes inflamables. Ver inflamables.
- c) Depósitos. Anexos a establecimientos industriales y para su exclusivo uso (se considerarán como integrantes de la actividad principal).
- d) Depósito y/o fraccionamiento:
  - 1) Cuando la cantidad no exceda de 20 mil kilogramos IIb
  - 2) Cuando se exceda de dicha cantidad III
- e) Depósitos exclusivamente:
  - 1) Hasta 2.000 kg. I
  - 2) Hasta 10.000 kg. IIa
  - 3) Hasta 20.000 kg. IIb
  - 4) Más de 20.000 kg. III

#### **ACEITES LUBRICANTES Y MINERALES**

Ver lubricantes



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

ACEITUNAS:

Depósito, maduración y/o envasamiento y operaciones análogas	IIa
Depósito exclusivamente del material envasado hasta 1.000 kg.	I
Depósito exclusivamente del material envasado más de 1.000 kg.	IIa

ACETILENO

Ver Gases

ACETONA

Ver inflamables

ACIDO CARBONICO

Ver gases

ACIDOS CORROSIVOS

a) Fábricas

III

b) Depósitos. En establecimientos sujetos a registro que manipuleen o comercien con ellos:

1) Hasta 100 kg de existencia no se exigirá dependencia especial (se considerarán como integrantes de la actividad principal).

2) Con la dependencia reglamentaria en la que se podrá almacenar también hasta 500 litros de inflamables:

1º) Hasta 1.000 kg de ácidos

IIa

2º) Más de 1.000 kg de ácidos

IIb

ACIDOS EN GENERAL (No especificado)

Ver productos químicos

ACIDOS GRASOS (Estearina, oleica y productos similares)

Ver grasas

ACOLCHADOS

Ver colchones

ACUMULADORES ELECTRICOS Y BATERIAS:

a) Fabricación de placas para: Ver metales, inc. d)

b) Armado, talleres de

I

c) Carga, talleres de

1º) Hasta 10 acumuladores – Artesanal

I

2º) Más de 10 acumuladores

IIa

d) Cajas, fábrica de (ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada)

ACHICORIA

Ver alimentos de ahorro y sucedáneos.

ADHESIVOS (colas engrudos, gomas y similares)

Elaboración:

a) Cuando se reciba la materia prima elab.

IIb

b) Demás casos (ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada).

ADORNOS, FANTASIAS, JUGUETERIAS Y SIMILARES

AFILACION TALLERES DE:

Artículos, fábrica de:

a) Con empleo de papel, cartón, género y/o materiales similares:

1º) Cuando ocupen hasta 5 operarios

Artesanal

I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- 2º) Cuando ocupen hasta 10 operarios y/o se empleen energías mecánicas hasta 10 H.P. I
- 3º) Demás casos IIa
- b) Por trabajos de materiales simples: Ver celuloide, madera, metales y demás materiales, según corresponda (con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas e inflamables).
- c) Por moldeo de pastas con gigantes de fraguado hidráulico: (Cemento, tiza, yeso y materiales análogos) I
- d) Por moldeo de pastas adhesivas (colas, gomas, almidón) IIa

**AFILACIÓN TALLERES DE**

- a) Con potencia instalada hasta 5 HP  
Prest. De Serv. I
- b) Demás casos  
Prest. De Serv. IIa

**AFRECHO**

Ver cereales

**AGUA DESTILADA**

Ver productos químicos.

**AGUA LAVANDINA – ELEBORACION DE:**

- a) Por dilución de soluciones de hipoclorito de sodio I
- b) Cuando se elabora el hipoclorito de sodio.  
Ver productos químicos.

**AGUA OXIGENADA**

Elaboración de perhidrol y preparación de agua oxigenada por dilución. Ver productos químicos.

**AGUA DE MESA**

Ver agua y bebidas gaseosas

**AGUA Y BEBIDAS GASESOSAS:**

- a) Elaboración:
  - 1º) Con hasta 1 máquina rotativa y hasta 8 picos I
  - 2º) Con hasta 2 máquinas rotativas (Deben tener lugar para carga y descarga con pavimento liso) IIa
  - 3º) Demás casos (Debe tener lugar para carga y descarga con pavimento liso) IIb
- b) Gasificación para consumo en el mismo local (Casas de lunch, restaurantes y otros locales de la misma índole). Debe solicitarse permiso de habilitación para el empleo de máquinas gasificadoras (Se considerará como integrante de la actividad principal).

**AISLACION, MATERIALES Y ARTÍCULOS PARA:**

Fabricación. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.

**ALAMBRES**

- a) Aislados y esmaltados para electricidad.  
Fábricas de:  
Ver inc. g)
- b) Alfileres y artículos similares (broches, clips y horquillas). Fábricas de. IIa
- c) Bozales para botellas (sujetadores de tapones) Fábricas de. IIa
- d) Depósitos:
  - 1º) Hasta 1.000 Kg. I
  - 2º) Hasta 2.000 Kg. IIa
  - 3º) Más de 2.000 Kg. IIb
- e) Fábricas de alambres y cables eléctricos:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- 1º) Con potencia instalada de hasta 10 HP y sin horno de fundición recocido IIa
- 2º) Demás casos IIb
- f) Trefilación. Talleres de reducción de diáme-  
Se considerarán como el inciso anterior.
- g) Recubrimiento de conductores eléctricos, electrodos y similares:
  - 1º) Con fundentes y/o protectores salinos (Electrodos) IIa
  - 2º) Con materiales resinosos o similares IIb
  - 3º) Demás casos. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- h) Recuperación. Ver metales.
- i) Retorcido para la fabricación de cables, talleres de: (Ver metales, inc. k)

#### ALBUMINA DE HUEVOS

Ver huevos

#### ALCOHOLES

Ver inflamables

#### ALFARERIA O CACHARRERIA

Ver cerámica

#### ALFILERES Y ARTICULOS SIMILARES:

(Broches, clips y horquillas) fábrica de:

Ver alambres.

#### ALFOMBRAS

- a) Fábrica. Ver tejidos e hilados.
- b) Depósitos únicamente.
  - 1º) Hasta 200 metros cúbicos de existencia Volúmen real I
  - 2º) Más de 200 metros cúbicos de existencia (Volumen real) IIa

#### ALGODÓN

Depósitos de algodón y/o limpieza, cardado y/o trituración, blanqueo y/o preparación y/o enfardado por medios mecánicos IIa

- a) Hilanderías y fábricas de tejidos. Ver tejidos e hilados
- b) Hidrófilo. Esterilización y/o empaquetamiento.
- c) Algodón pólvora. Ver explosivos.

#### ALIMENTOS CONSERVADOS Y/O CONSERVAS ALIMENTICIAS

- a) Elaboración:
  - 1º) De origen animal. IIb
  - 2º) Envasado y conservación de frutas y legumbres. Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas IIa
  - 3º) Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural secas y en conserva, incluso pulpas y jugos IIb
  - 4º) De origen vegetal:
    - 1) Que ocupen hasta 20 personas IIa
    - 2) Que ocupen más de 20 operarios IIb
- b) Depósitos y/o fraccionamiento IIb
- c) Depósitos exclusivamente:
  - 1º) Hasta 300 m<sup>3</sup> de existencia I
  - 2º) Más de 300 m<sup>3</sup> de existencia IIa

#### ALIMENTOS DE AHORRO Y SUCEDANEOS

(Café, te, yerba, achicoria y similares):

- a) Depósito y/o fraccionamiento y/o empaquetamiento exclusivamente – Prest. De Serv. I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- b) Tostación y/o torrefacción:
- 1º) Con una tostadora – Prest. De Serv. I
  - 2º) Demás casos – Prest. De Serv. IIa
- c) Café molienda:
- 1º) Anexas a comercios donde se consuma o se venda al por menor se considerarán como integrantes de la actividad principal.
  - 2º) Demás casos – Prest. De Serv. I
- d) Yerba mate, molinos de IIb
- e) Elaboración de derivados (extractos, comprimidos) IIa
- f) Preparación hojas de te III

#### ALIMENTO PARA ANIMALES

Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.

- 1º) Elaboración de alimentos preparados para animales y aves IIb

#### ALMACENES NAVALES

(Se clasificarán según corresponda en atención a la cantidad de combustibles o inflamables que en los mismo se deposite)

#### ALMIDONES. FECULAS Y HARINAS:

Ver cereales

#### ALMOHADAS

Ver colchones

#### ALPARGATAS

Ver calzados

#### ALQUITRAN Y/O MATERIALES BITUMINOSOS ASFALTICOS O SIMILARES – COQUE O SIMILARES

- a) Elaboración (Destilación pirogenada o destructiva):
  - 1º) Con hornos cuya capacidad de carga conjunta no exceda de cuatro ton. IIb
  - 2º) Demás casos III
- b) Establecimiento que los manipulen (impregnación de fibras, fabricación de materias aislantes y de pavimentación)
- c) Depósitos y/o fraccionamiento:
  - 1º) De alquitranes, betunes, asfaltos y similares IIb
  - 2º) De coque o similares. Ver combustibles sólidos.

#### AMIANTO

- a) Purificación, lavado molienda y operaciones similares. Ver talco.
- b) Hilado, tejido. Ver tejidos e hilados.
- c) Artículos, fabricación de. Ver papel.
- d) Artículos con gigantes de fraguado hidráulico. Ver materiales de construcción.

#### AMONIACO

Ver gases o productos químicos

#### AMPOLLAS Y ENVASES PARA USO MEDICO FARMACEUTICO

Ver vidrio y cristal

#### ANCHOAS

Ver alimentos conservados

#### ANHIDRIDO CARBONICO

Ver gases



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**ANILINAS**

Ver pigmentos y colorantes

**ANTISARNICOS**

Ver productos químicos.

**ANTISUDORALES**

Ver tocador y belleza productos de

**APARATOS Y SUS SUMINISTROS**

Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte IIb

Fabricación de acumuladores eléctricos IIa

Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases IIb

Fabricación de conductores eléctricos, aislado con esmalte, goma o plásticos IIb

**APRESTO**

a) De fibras textiles. Ver tejidos o hilados inc. C)

b) De pieles y cueros. Ver pieles y cueros.

**ARANDELAS**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado

**ARCILLA**

Ver minerales

**ARPILLERAS**

a) Fábrica de bolsas IIb

b) Depósitos:

1º) Hasta 50 metros cúbicos de existencia (volumen real) I

2º) Más de 50 metros cúbicos de existencia (volumen real) IIa

c) Depósitos de bolsas nuevas. Se considerarán como el inciso b)

d) Depósitos y/o talleres de reparación de bolsas usadas IIa

**ARROZ**

Ver cereales

**ARTE:**

Artículos fábrica de: ver adornos, fábrica de

**ARTEFACTOS Y APARATOS DE GAS O ELECTRICOS:**

a) Fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado

b) Talleres de armado hasta 15 operarios I

c) Talleres de armado más de 15 operarios IIa

d) Talleres de reparación – Prest. Serv. I

**ARTES GRAFICAS**

(Imprenta, impresiones sobre cuero, papel y tela)

**B**

**BARNICES. ESMALTES, LACAS, MASILLAS, PINTURAS, TINTAS Y SIMILARES.**

Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles III

a) Elaboración:

1) Con cocción de aceites. Ver aceites de uso industrial



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- 2) Con molienda. Ver la clasificación correspondiente a la molienda de materia prima empleada.
- 3) Con inflamables. Ver inflamables.
- 4) Con sustancias tóxicas. Ver productos químicos.
- 5) A base de celuloide y/o sustancias explosivas (lacas, cementos, esmaltes y similares).  
Con existencia de soluciones sólidas de nitrocelulosa o similares y las limitaciones establecidas para inflamables. IIb
- 6) Demás casos III
- b) Depósitos y/o fraccionamientos:
  - 1) No inflamables IIa
  - 2) Inflamables. Ver inflamables.
- c) Talleres de pintura
  - 1) Manuales (con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables) I
  - 2) Con máquinas pulverizadoras con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables
    - a) Con una máquina pulverizadora I
    - b) Con más de una máquina pulverizadora IIa
- d) Tintas y similares.
  - Tintas betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera III
  - Aguas y demás preparados para blanquear ropa y telas III
  - Preparaciones para limpiar y pulir metales vidrio y piedras IIb
  - Productos químicos diversos no clasificados en otra parte III

**BARQUILLOS**  
Ver panificación

**BARRICAS**  
Ver madera.

**BASCULAS**  
Ver metales

**BASTONES**  
Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**BATERIAS**  
Ver acumuladores

**BAULES**  
Ver valijas

**BAZAR, ARTICULOS DE:**

- a) Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- b) Depósito y/o venta – Prest. De Serv. I

**BEBIDAS ALCOHOLICAS:**  
Elaboración. Ver inflamables.

- a) Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.
  - 1) Destilación de alcohol etílico III
  - 2) Licores y demás bebidas alcohólicas IIb
- b) Industrias vinícolas
  - 1) Elaboración de vinos (bodegas) III
  - 2) Elaboración de sidras IIb
  - 3) Plantas embotelladoras de vinos IIa

**BEBIDAS SIN ALCOHOL**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Ver aguas y bebidas gaseosas.

BETUN

Ver alquitrán.

BICICLETAS

Ver rodados

BIZCOCHOS

Ver panificación.

BOLSAS

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

BOMBILLAS:

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

BORAX

(Borato de Sodio). Ver productos químicos.

BORDADOS

Ver ropa.

BOTAS PARA VINO:

Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

BOTELLAS, DAMAJUANAS Y ENVASES SIMILARES

a) Fábricas. Ver vidrio y cristal.

b) Empajado y/o forrado. Talleres. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

c) Fundas, fábrica de: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

d) Sucias depósitos, clasificación y/o lavado. Si no es complemento de la actividad principal IIb

BOTONES

a) Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

b) Talleres de armar y/o forrar. Ver ropa.

BOZALES DE ALAMBRE PARA BOTELLAS:

Fábrica. Ver alambres.

BREA

Ver alquitrán.

BRIQUETAS:

Ver combustibles sólidos.

BROCHAS:

Ver cepillos.

BRONCE:

Ver metales. Inciso k)

BUJIAS PARA FILTROS:

Ver cerámica.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**C**

**CABALLERIZAS**

Deberán cumplir con todas las Ordenanzas o Reglamentaciones nacionales, provinciales o municipales sobre salubridad IIa

**CABLES:**

Ver alambres.

**CABLES AISLADOS:**

Ver alambres, inc. g)

**CACHARRERIAS:**

Ver cerámica.

**CAFÉ:**

Ver alimentos de ahorro.

**CAJAS:**

Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CAL**

Ver materiales de construcción.

**CALCOMANIAS:**

Impresión:

1) Hasta 5 operarios I

2) Más de 5 operarios IIa

**CALDERAS**

Ver metales, inciso f)

**CALZADOS:**

a) Fabricación de calzado de cuero IIa

b) Fabricación de calzado de tela IIa

c) Fábricas (con vulcanización) Ver caucho

d) Fábricas (sin vulcanización) o talleres de confección y/o corte, y/o cosido, y/o punteado hasta 15 operarios y 10 HP I

e) Demás casos IIa

f) Aparado, picado y otros trabajos:

1) Talleres de hasta 15 operarios y 10 HP I

2) Demás casos IIa

g) Composturas:

1) Talleres de hasta 2 operarios y con máquina pulidora chica – Prest. De Serv. I

2) Demás casos – Prest. De Serv. IIa

h) Hormas, encopías y avíos para calzado – Prest. Serv. I

i) Artículos diversos de aplicación de la industria del calzado. Fábricas y talleres de. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CAMARAS DE DESINFECTACION DE FRUTAS, SEMILLAS O LEGUMBRES:**

En general. IIb

**CAMARA FRIGORIFICA:**

a) Vinculada a fábrica o comercios que manipulen sustancias alimenticias perecederas, siempre que formen parte integrante del mismo edificio (Las heladeras domésticas y/o comerciales no se consideran como tales) I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

- b) Destinadas a depositar los sobrantes que diariamente quedan en la venta ambulante o las ferias francas (Las heladeras domésticas y/o comerciales no se consideran como tales) I
- c) En establecimientos destinados a la explotación de la industria del frío y/o fábricas de hielo. IIa
- d) Para la conservación de mercaderías como complemento de la actividad principal. IIa

**CAMARAS INTERCEPTORAS DE HORMIGÓN:**  
Ver materiales de construcción.

**CAMBRILLONES PARA CALZADO:**  
Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CAMISAS:**  
Ver ropa.

**CAÑA, JUNCO, PAJA, MIMBRE Y SIMILARES**

- a) Fábricas (Tejidos o tranzados)
  - 1) Sin cámaras de decoloración IIa
  - 2) Con cámaras de decoloración IIb
- b) Fábricas de artículos (empastados o comprimidos) Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- c) Esterillado, Talleres de:
  - 1) Hasta 2 operarios (Artesanal) I
  - 2) Hasta 5 operarios I
  - 3) Demás casos IIa
- d) Depósitos y/o artículos de:
  - 1) Hasta 50 m<sup>3</sup> de existencia de materia prima (volumen real) o hasta 100 m<sup>3</sup> de mercadería elaborada I
  - 2) Hasta 100 m<sup>3</sup> de existencia de materia prima (volumen real) o hasta 200 m<sup>3</sup> de mercadería elaborada IIa
  - 3) Con más de 100 m<sup>3</sup> de existencia de materia prima (volumen real) o más 200 m<sup>3</sup> de mercadería elaborada IIb

**CAÑAMO**  
Alquitranamiento. Ver alquitrán inc. b)

**CAÑOS**  
a) Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.  
b) Depósitos I

**CAPOTAS**  
Ver tapicería.

**CAPSULAS PARA BOTELLAS**  
Fábricas. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.

**CARAMELOS**  
Ver golosinas.

**CARBÓN:**  
Ver combustibles sólidos.

**CARBONATOS:**  
Ver productos químicos.

**CARBONERÍAS:**  
Ver combustibles sólidos.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**CARBONES ELECTRICOS:**

(Electrodos). Ver combustibles sólidos

**CARBÓNICO:**

Papel. Fábricas. Ver papel.

**CARBONILLAS**

Ver combustibles sólidos

**CARBURO DE CALCIO:**

Depositos:

- a) En establecimientos que lo utilizan, se permitirá hasta 100 kg en tambores no mayores de 50 kg (Se considerarán como integrantes de la actividad principal). No se exigirá dependencia reglamentaria para su almacenamiento.
- b) Hasta 500 kilos en tambores no mayores de 50 kilos. IIa
- c) De más de 500 kilos en tambores no mayores de 50 kilos. IIb

**CARBURO DE SILICIO (CARBURIN):**

- a) Elaboración y/o fabricación de artículos IIb
- b) Molienda y clasificación granulométrica. Ver minerales.

**CAREY:**

Ojetos de: Ver adorno, art. De

**CARNES CONSERVADAS:**

- a) Elaboración. Ver chacinados o alimentos conservados.
- b) Depósitos exclusivamente IIa

**CARPINTERIA:**

Ver madera

**CARROCERÍAS, CARROS Y CARRUAJES:**

Ver rodados.

**CARTERAS**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CARTÓN**

Ver papel

**CARTUCHOS**

- a) Fábricas y/o depósitos. Ver explosivos.
- b) De papel. Fábrica. Ver papel.

**CASCOS**

Ver madera.

**CASEINA**

- a) Elaboración y/o secadero y/o molienda. Ver leche y derivados. Inc. a)
- b) Seca. Depósitos exclusivamente. IIa

**CATGUT:**

Ver materiales para suturas.

**CAUCHO, LATEX, GUTAPERCHA Y SIMILARES:**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- a) Fábrica de cámaras y cubiertas III
- b) Caucho, elaboración de (mezcla, disolución, vulcanización, pulido, molienda, desintegración y operaciones similares) III
- c) Caucho y/o latex. Artículos de: (Sin generador de vapor, disolución molienda y desintegración):
  - 1) Cuando se use energía mecánica y la cantidad de materia prima y elaborada existente no sea superior de 5 toneladas (Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables) IIa
  - 2) Demás casos III
- d) Caucho, Artículos de. Fábrica de. Por impregnación (cintas aisladoras, hule, telas y similares) IIb
- e) Caucho. Talleres de recuperación de. (Desintegración y/o molienda y/o mezclas y/o operaciones análogas) IIb
- f) Caucho y/o latex. Artículo de elaboración por disolución (cementos, pinturas, guantes, dedos). Ver inflamables.
- g) Caucho en bruto y/o elaboración. Depósitos:
  - 1) Hasta 10 toneladas IIa
  - 2) Mayor cantidad IIb
- h) "Factis" fábrica de. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- i) Gomerías. Sin vulcanización o vapor. Prest. De Serv. IIa
- j) Neumáticos, Talleres de reparación (recauchutaje):
  - 1) Con hasta 6 moldes vulcanizadores (con las limitaciones establecidas por las sustancias inflamables) I
  - 2) Con mayor cantidad de moldes (con las limitaciones establecidas por las sustancias inflamables) IIa
- k) Calzado de caucho III

**CEBAS PARA PISTOLAS DE JUGUETE:**

Ver explosivos

**CEDAZOS**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CELOFAN:**

Ver celulosa, inc. c)

**CELULOIDE:**

Ver nitrocelulosa, inc. b)

**CELULOSA:**

- a) Elaboración. Ver papel inc. a)
- b) Planchas aislantes a base de celulosa. Fábricas:
  - 1) Con gigantes de fraguado hidráulico. Ver materiales de construcción inc. c)
  - 2) Demás casos IIb
- c) Derivados (celulosas regeneradas, celofán):
  - 1) Elaboración. Ver productos químicos.
  - 2) Artículos. Fábricas y/o depósitos de:
    - I. Inflamables o explosivos. Ver nitrocelulosa.
    - II. Demás casos. Ver papel.

**CEMENTO PORTLAND:**

Ver materiales de construcción.

**CEMENTOS ADHESIVOS:**

Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.

**CEPILLOS, PINCELES, BROCHAS Y SIMILARES:**

Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

CERÁMICA (LOZA, PORCELANA, TERRACOTA, REFRACTARIOS Y SIMILARES):

- a) Artículos decorativos, vajillas, artículos para electricidad y similares. IIa
  - b) Decoración de artículos de:
    - 1) Talleres industriales que empleen hasta 10 operarios.  
I
    - 2) Demás casos.
- IIa
- c) Artefactos sanitarios cerámicos. IIb
  - d) Placas y accesorios para revestimientos y solados. IIb
  - e) Materiales refractarios y similares. IIb
  - f) Productos de barro:
    - 1) Cuando se empleen hasta 10 HP de potencia instalada. IIa
    - 2) Cuando se empleen más de 10 HP de potencia instalada. IIb
  - g) Fabricación de ladrillos o bloque cerámicos: Ver materiales de construcción inc. b)

CERAS, ENCAUSTICOS (LUSTRES) Y SIMILARES:

- a) De abeja. Purificación.  
IIa
- b) Artículos moldeados. Fábrica de IIa
- c) Disolución de ceras (Encáusticas):  
En solventes inflamables:
  - 1) Con existencia hasta 10 litros de infl. IIa
  - 2) Con mayor cantidad. Ver inflamables

CERDA, CRIN PELO Y PLUMAS:

- a) Sucias. Depósito y/o cardado y/o lavado, y/o enfardamiento.  
IIb
- b) Limpias. Artículos de (no clasificados) depósitos y fábricas:
  - 1) Cuando ocupan hasta 20 operarios.  
IIa
  - 2) Demás casos. IIb
- c) Hilos para suturas, de cerda, crin o pelo. Preparación de. Cuando se reciba la materia prima limpia. IIa

CEREALES, FORRAJES, LEGUMBRES SECASA, SEMILLAS Y SIMILARES:

- a) Aventamiento, clasificación, descascarado abrillantado, molienda trituración, desecación:
  - 1) Cuando los operarios se realicen utilizando tuberías herméticamente cerrad.  
IIa
  - 2) Demás casos. IIb
- b) Desinfestación. Ver cámaras de desinfestación.
- c) Depósito y/o mezcla y/o fraccionamiento y envasamiento. IIa
- d) Harinas de trigo (féculas, almidones, gluten):
  - 1) Elaboración y operaciones complementarias. IIb
  - 2) Depósito, fraccionamiento y envasamiento.  
IIa
- e) Elaboración de levadura de cereales. IIa
- f) Forrajes y/o cereales. Molienda y trituración para luego ser mezclada con melaza, en pequeña escala, anexas a caballerizas y destinada al consumo de los animales estabulados en el mismo local. ( Se consideran como integrantes de la actividad principal)
- g) Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo) IIa
- h) Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.) IIa



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

i) Para combustibles. Depósitos no anexos a industrias.

IIb

j) Germinación:

1) Para cervecerías. Ver cervezas.

2) Maltas. Ver maltas.

3) Demás casos.

IIa

k) Tostación o torrefacción. Ver alimentos de ahorro.

**CERILLAS**

Ver fósforos.

**CERRAJERIAS:**

a) I. Talleres de confección de llaves o composturas de cerraduras o armado de éstas de hasta 5 operarios. Prest. Serv.

I

II. Más de 5 operarios. Prest Serv.

IIa

b) Fábricas de artículos. Ver metales.

**CERVEZAS:**

a) Elaboración.

IIb

b) Depósito para redistribución.

IIa

c) Maltas. Ver maltas.

**CIERRES CORREDIZOS:**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CIGARRILLOS Y CIGARROS:**

Ver tabacos.

**CINTAS AISLADORAS:**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CIRUGIA, INSTRUMENTOS DE:**

Ver instrumentos de cirugía.

**CLAVOS, TACHUELAS Y SIMILARES:**

Fábricas. Ver metales inciso f)

**CLIPS:**

Fábricas. Ver alambres.

**CLISES:**

Ver fotograbados.

**CLORATOS:**

Ver explosivos.

**CLORO:**

Ver gases.

**CLORUROS:**

Ver productos químicos.

**COCINAS:**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Ver metales.

**COCHES:**

Ver rodados.

**COLAS Y GELATINAS DE ORIGEN ANIMAL:**

- a) Extracción y purificación. III
- b) Colas para pegar. Elaboración. Ver adhesivos.

**COLCHONES, ACOLCHADOS, ALMOHADAS Y SIMILARES:**

- a) Confección:
  - 1) Cuando se utilicen materiales limpios. Ver tapicería.
  - 2) Demás casos. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- b) Colchones elásticos. Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**COLORANTES:**

Ver pigmentos y colorantes.

**COMBUSTIBLES AGLOMERADOS:**

Ver combustibles sólidos.

**COMBUSTIBLES SOLIDOS:**

- a) Briquetas. Fábrica de III
- b) Carbón de leña. Elaboración en horno cerrado. III
- c) Carbón. Destilación de. Ver alquitrán.
- d) Carbón electrodos de. Fábricas de IIb
- e) Carbón impalpable. Preparación de III
- f) Carbón medicinal. Ver productos medicinales.
- g) Carbón, zarandeo de. Sólo se permitirá esta operación en las playas de estaciones ferroviarias, siempre que se realice en sitios cerrados.
- h) Coque. Elaboración de. Ver alquitrán inc. a)
- i) Depósitos y/o venta (incluido el corte de leña):
  - 1) Hasta 50.000 Kg. IIa
  - 2) Más de 50.000 Kg. IIb
- j) Carbón de hueso. Ver hueso.

**CONDUCTORES ELECTRICOS:**

Ver alambres.

**CONFECCIÓN DE ROPA Y/O SOMBREROS Y/O PIELES:**

Ver ropa.

**CONFITES Y CONFITURAS:**

Ver golosinas.

**CONSERVAS ALIMENTICIAS:**

Ver alimentos conservados.

**CONTADORES ELECTRICOS:**

Ver artefactos y aparatos de gas y/o eléctricos.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**CORBATAS:**

Fábricas. Ver ropa.

**CORCHO:**

a) Artículos. Fábrica de:

1) Que ocupen hasta 10 operarios y tenga hasta 50 metros cúbicos de existencia de materia prima (volumen real)

I.

2) Demás casos

IIa

b) Conglomerado. Elaboración de

IIa

c) Depósitos:

1) Hasta 50 metros cúbicos de existencia (Volumen real)

I

2) Hasta 20 metros cúbicos de existencia (Volumen real)

IIa

3) Con más de 200 metros cúbicos de existencia ( Volumen real)

IIb

**CORDELERIA:**

Cuerdas, cabos, cordeles. Ver tejidos o hilados. Inc. n)

**CORDONES:**

Fábrica. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CORREAS Y SIMILARES:**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CORTINAS:**

Fábrica. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**COSTURA, TALLERES DE:**

Ver ropa.

**CRIN:**

Ver cerdo.

**CRISOLES:**

Fábrica. Ver la clasificación correspondiente al material empleado. ( Ver materia prima).

**CRISTALES:**

Ver vidrio y cristal.

**CROMOLITOGRAFIAS:**

Ver artes gráficas.

**CUAJO DE ORIGEN ANIMAL:**

Elaboración:

a) Partiendo de órgano frescos

III

b) Partiendo de órganos secos y limpios

III

**CUBIERTOS:**

Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CUCHILLAS:**

Ver metales.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**CUERDAS:**

Ver cordelería.

**CUERDAS PARA RAQUETA E INSTRUMENTOS DE MUSICA:**

Fábricas:

- a) A base de tripas. III
- b) Demás casos. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**CUEROS Y CURTIDURIAS:**

Ver pieles y cueros.

**CH**

**CHACINADOS:**

- a) Fábricas. IIb
- b) Depósitos. IIa

**CHAPISTERIA:**

Ver metales, inc. f)

**CHOCOLATE:**

- a) Fábricas. IIa
- b) Elaboración de cacao chocolate y sus derivados. Caramelos, pastillas, confites, turrónes y frutas abrillantadas y confitadas. IIa

**CHUÑO:**

Ver cereales.

**CHURROS:**

Ver pastas alimenticias.

**D**

**DAMAJUANAS:**

Ver botellas.

**DENTIFRICOS:**

Ver tocador y belleza productos de.

**DEPORTES Y ATLETISMO, FABRICACIÓN DE ARTICULOS DE:**

Fábricas. I

**DESHIDRATACIÓN Y/O DESECACION DE ALIMENTOS:**

Ver alimentos conservados.

**DESINCRUSTANTES:**

Ver productos químicos.

**DESINFECTANTES:**

Ver productos químicos.

**DETERGENTES:**

Ver productos químicos.

**DIARIOS IMPRENTA DE:**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Ver artes gráficas.

**DINAMITA:**

Ver explosivos.

**DISCOS PARA FONOGRAFOS:**

a) Fábricas. Ver plásticos.

b) Grabación.

I

**DISCOS PARA PULIR:**

Ver la clasificación correspondiente a la materia empleada.

**DORADURA:**

Talleres:

a) Por procedimiento electrolítico. Ver galvanoplastia.

b) Demás casos.

I

**DROGAS:**

Ver productos químicos.

**DROGUERIAS:**

Ver productos químicos.

**DULCE DE LECHE:**

Fábricas. Ver leche y derivados.

**DULCES:**

Ver alimentos conservados.

**E**

**EBONITA:**

Ver caucho.

**ELASTICOS:**

Fábricas. Ver la clasificación correspondiente a material empleado.

**ELECTRICIDAD:**

a) Usinas principale. Cuando medien razones de utilidad pública se instalarán previo permiso de la autoridad municipal.

IIa

b) Centrales e transformación z.

IIa

c) Subcentrales de transformación de uso público.

IIa

d) Grupo generadores. Anexo establecimientos y para consumo propio.

IIa

e) Talleres. (Compostura de artefactos). Ver artefactos y aparatos eléctricos.

**ELECTRODOMESTICOS:**

a) Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico o comercial y sus repuestos.

IIb

b) Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico o comercial y sus repuestos.

IIb



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**ELECTRODOS:**

Ver alambres, inc. g)

**ELECTROMOVILES:**

Ver rodados.

**ELECTROTIPIA:**

Ver arte gráficas.

**EMBUTIDOS:**

Elaboración, no anexa a mercados. Ver chacinados.

**EMPANADAS:**

Ver pastas alimenticias.

**EMPAQUETADURAS. GUARNICIONES Y SIMILARES:**

Fábricas: (anillos, planchas, cartones). Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**EMPAREDADOS:**

Elaboración:

- a) Anexa a bares, confiterías cafés y negocios similares, para su consumo en el mismo local. (Se considerarán como integrantes de la actividad principal).
- b) Demás casos. Ver panificación, inc. d)

**ENCUADERNACIÓN:**

Ver artes gráficas.

**ENGRUDO:**

Ver adhesivos.

**ENSAYOS Y EXPERIMENTACIÓN:**

Locales particulares. Ver laboratorios.

**ENVASES:**

- a) Fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- b) Usados: Depósito y/o clasificación, y/o lavado, y/o aprovechamiento. Ver botellas, hojalata, según corresponda.
- c) Armado de frascos de vidrio, con o sin elementos auxiliares para uso farmacéutico. I

**ESCARBADIENTES:**

Ver madera.

**ESCOBAS:**

Ver cepillos, pinceles, brochas y similares.

**ESCORIAS:**

- a) Depósito, clasificación y/o molienda. Ver minerales.
- b) Recuperación de metales. Ver metales inc. d)

**ESCRITORIOS, ARTICULOS PARA:**

Fábrica. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**ESCULTURA:**

Talleres. Ver adornos artículos de:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

ESENCIAS:

Ver productos químicos.

ESMALTES DE METALES:

Talleres:

a) I. Locales donde se practique el esmaltado de pequeñas piezas artísticas o de adorno y fantasía, hasta 2 operarios - Artesanal.

II. Más de dos operarios y hasta 10 oper.

I

b) Demás casos excluída la molienda.

IIa

ESMALTES:

Ver barnices.

ESMERIL:

Ver carburo de silicio o papel.

ESPECIES:

a) Molienda.

IIa

b) Depósito, mezcla, fraccionamiento y envasamiento.

I

ESPEJOS:

Ver vidrio y cristal

ESTACIONES DE SERVICIOS:

Ver rodados inc. a)

ESTEARINA:

Ver grasas.

ESTERAS Y ESTERILLAS:

Ver Caña.

ESTEREOTIPIA:

Ver artes gráficas.

ESTOPAS:

Depósito, cardado y fábricas.

III

ESTUCHES

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS:

Ver películas cinematográficas.

ESTUFAS:

Fabricas. Ver metales.

ETERES:

Ver inflamables.

EXTRACTOS PARA LICORES Y PERFUMES

Elaboración:

a) Con empleos de inflamables. Ver inflamables.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

b) Demás casos. Ver productos químicos.

**EXPLOSIVOS:**

Elaboración, depósito y/o utilización en otros procesos productivos.

III

**F**

**FAINA:**

Ver pastas alimenticias

**FAJAS:**

Colección:

a) De goma: Ver caucho.

b) Demás casos. Talleres. Ver ropa.

**FANTASIAS ARTICULOS DE:**

Ver adornos artículos de. Fabrica de

**FARMACEUTICOS. PRODUCTOS:**

Ver productos medicinales.

**FECULAS:**

Ver cereales.

**FERRETERIAS:**

Con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables – prest. Serv.

IIa

**FERROVIARIO:**

Ver transporte, construcción de materiales de.

**FERTILIZANTES:**

Ver abonos.

**FIBRAS:**

Ver tejidos e hilados.

**FIDEOS:**

Ver pastas alimenticias.

**FIELTRO:**

a) Fábricas:

1) Cuando se reciba el pelo ya preparado

2) Demás casos.

IIa

IIb

b) Artículos Fábricas. Ver ropa.

**FORRAJES:**

Ver cereales.

**FOSFOROS:**

a) Fábricas

III

b) Depósito y /o ventas al por mayor de:

1) Hasta 100 kg. De existencia

IIa

2) Demás casos

IIb

**FOTOGABADOS:**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- a) Talleres. (Con las limitaciones establecidas en las clasificaciones de ácidos corrosivos e inflamables I  
b) Talleres. Anexo a artes gráficas. Ver artes Gráficas.

**FOTOGRAFÍAS, RADIOGRAFÍAS Y SIMILARES:**

- a) Material sensible (película, placas). Preparación  
1) Con soporte de celuloide. Ver nitrocelulosa. Inc. b). Item 3)  
2) Con soporte de vidrio papel IIa  
b) Productos químicos (reveladores. Fijadores). Ver productos químicos  
c) Laboratorios. (Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables y peligrosas) - Prest. Serv. IIa  
d) Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicas y fotográficos, tallado de lentes – Prest. Serv. I

**FRUTAS Y/O VERDURAS Y/O LEGUMBRES:**

- a) Depósitos y/o maduración por medio de gas (deberán instalarse en las zonas en que se permita la existencia de mercados de concentración y abasto)  
b) Cámaras de desinfestación. Ver cámaras de desinfestación.  
c) Disecación o deshidratación. Ver alimentos conservados.  
d) Secos. Ver cereales.  
e) Industrialización. Ver alimentos conservados.  
f) Extractos analcohólicos. (Jugos, jarabes y/o refrescos artificiales).  
Elaboración:  
1) para consumo en el mismo local, anexos a actividades similares (café, confiterías, casas de lunch).  
(Se considerarán como integrantes de la actividad principal).  
2) a) Demás casos, hasta 15 operarios I  
b) Más de 15 operarios IIa  
g) Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas IIa  
h) Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva incluso pulpas y jugos IIb

**FUEGOS ARTIFICIALES**

Ver explosivos

**FUNDAS**

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

**G**

**GABINETES PARTICULARES DE EXPERIMENTACION Y ENSAYOS ELECTROMECHANICOS**

No está sujeto a inscripción

**GALALITA**

Ver plásticos.

**GALVANIZACIÓN:**

Ver metales

**GALVANOPLASTIA**

Talleres de I

**GALLETITAS**

Ver panificación



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**GASES**

- a) Obtención y/o envasamiento de:
  - 1) Tóxicos y/o inflamables III
  - 2) Demás casos IIIb
- b) Depósitos de, en tubos metálicos y/o vidrio
  - 1) Tóxicos y/o inflamables III
  - 2) Demás casos IIIb
- c) Depósitos en garrafas de hasta 15 kilogramos exclusivamente para venta directa al público:
  - 1) Hasta 5 unidades I
  - 2) Hasta 15 unidades IIa
  - 3) Hasta 25 unidades IIb
  - 4) Mas de 25 unidades III
- d) Gasómetros

**GELATINAS**

Ver colas

**GENEROS Y CORTES DE**

Ver ropa

**GLICERINA**

Destilería de. Ver productos químicos

**GLUCOSA**

Ver miel y similares

**GLUTEN:**

Ver cereales.

**GOLOSINAS**

Fábricas:

- a) Que ocupen hasta 2 operarios. Artesanal I
- b) Que ocupen hasta 15 operarios I
- c) Que ocupen más de 15 operarios IIa

**GOMAS**

a) Vegetales:

- 1) Purificación, blanqueo. Ver productos químicos.
- 2) Preparación de soluciones. Ver adhesivos. Barnices, según uso.

b) Plástica. Ver caucho

**GORRAS:**

Ver ropa.

**GRANITO**

Ver mármol.

**GRASAS:**

a) Elaboración:

- 1) De origen animal III
- 2) De origen vegetal. Ver aceites
- 3) Comestibles (margarina o similares) partiendo de grasas ya elaborada. III
- 4) De origen mineral. Ver lubricantes.

b) Depósitos:

- 1) De origen animal:
  - I) Cuando se tenga la materia prima a granel y/o sin elaborar III



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

II) Cuando se tenga la materia prima elaborada y en envases no herméticos	III
III) Demás casos, cuando la cantidad no exceda de 10.000 kg. (envases herméticos)	
IIa	
IV) Demás casos cuando se exceda de dicha cantidad	IIb
2) De Origen vegetal	
I) En envases herméticos y cuando la cantidad no exceda de 10.000 kg.	
IIa	
II) En envases herméticos y cuando no se exceda de dicha cantidad	IIb
III) En envases no hermético	III
3) De origen mineral: Ver lubricantes	
<b>GRES:</b>	
Ver cerámica	
<b>GUANO:</b>	
Ver abonos y fertilizantes.	
<b>GUANTES:</b>	
Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.	
<b>GUARDAMUEBLES:</b>	
Depósito de muebles usados	IIa
<b>GUTAPERCHA</b>	
Ver caucho	
<b>H</b>	
<b>HARINAS</b>	
Ver cereales	
<b>HEBILLAS PARA ROPA:</b>	
Ver adornos. Artículos de	
<b>HELADOS:</b>	
a) Elaboración	
1) Que ocupen hasta 2 operarios – Artes.	I
2) Que ocupen hasta 15 operarios Pres. Serv	I
3) Que ocupen más de 15 operarios Pres. Serv.	IIa
b) Depósito de envases para su distrib. Pres. Serv.	IIa
<b>HERRADORES:</b>	
Talleres:	
1) Cuando no posean caballerizas anexas	IIa
2) Demás casos	IIb
<b>HERRAJES</b>	
Ver cerrajerías	
<b>HERRAMIENTAS</b>	
Fábricas. Ver metales	
<b>HERRERIAS</b>	
Ver metales Inciso K	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**HIDROFUGOS**

Ver productos químicos

**HIELO**

- a) Común Fábricas (excepto hielo seco) IIb
- b) Seco. Ver gases
- c) Elaboración con Freon IIa

**HILANDERIAS:**

Ver tejidos e hilados

**HILO**

Bobinado y retorcido. Ver tejido e hilado

**HOJALATA Y ENVASES DE:**

- a) Sucia. Depósitos y/o clasificación, y/o lavado y/o aprovechamiento. (Si no es complemento de la actividad principal) IIb
- b) Recuperación de estaño. Ver metales
- c) Hojalatería. Ver metales Inciso K )

**HOJAS DE AFEITAR**

- a) Fábricas. Ver metales.
- b) Ensobrado I

**HOMBRERAS**

Confección. Ver tejidos e hilados. Inciso g)

**HUESO Y/O ASTA Y/O PEZUÑAS**

- a) Depósito y/o manipulación y/o fabricación de artículos:
  - 1) Materiales frescos III
  - 2) Materiales secos III
- b) Carbón. Elaboración de III
- c) Moliendas III
- d) Artículos de adorno. Ver adornos. Artículos. Fabricas de

**HUEVOS**

- a) Industrialización. (Desecado, preparación de albúminas moliendas y operaciones simil.)
  - 1) Con huevos frescos (de consumos) IIa
  - 2) Demás casos III
- b) Depósitos y/o venta con más de 1000 doc. IIa
- c) Depósitos y/o venta hasta 300 docenas I
- d) Depósitos y/o revisadores. Con más de 300 docenas para la venta al por mayor y hasta 1.000 docenas IIa

**HULE:**

Elaboración IIa

**I**

**IMPERMEABLES**

Confección. Ver ropa

**IMPREGNACIÓN**

Ver la clasificación correspondiente al material impregnado.

**IMPRESA**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Ver Artes Gráficas.

#### INFLAMABLES

La cantidad total de los inflamables que podrá existir en un establecimiento comprenderá las cantidades de las materias almacenadas en envases en los locales especiales, conjuntamente con la autorización en las secciones de utilización y manipuleo. En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios. Vale decir: Inc. a) más Inc. b) o bien Inc. a) más Inc. c) u otra correlación de incisos según se empleen los inflamables a temperaturas inferiores o superiores a los dos tercios de su punto de ebullición inicial.

A los efectos de la clasificación se considera que 1 lt. de inflamable de primera categoría equivalente a 5 litros de inflamables de segunda categoría.

a) Existencia en el depósito reglamentario y separado de las secciones donde se manipulee, comercie con ellos en lo que se podrá guardar hasta 500 Kilos de ácidos corrosivos:

1) No miscibles con agua :

I) Hasta 1.000 litros de inflamable de primera categoría o sus equivalentes IIa

II) Más de 1.000 litros de inflamables de primera categoría o sus equiv. IIb

2) Miscibles con agua:

I) Hasta 2.000 Litros de inflamables de Primera categoría a sus equivalentes IIa

II) Más de 2.000 litros de inflamables de primera categoría o sus equiv. IIb

3) Hasta 150 litros de inflamación de primera categoría o sus equivalentes de cualquier tipo. Se permitirá sin depósito reglamentario.(Se considerarán como integrantes de la actividad principal) .

b) Existencia máxima, dentro de las secciones con las características constructivas de los depósitos y donde se los manipule en frío o a temperatura que impliquen no ser superiores a las 2/3 del punto de ebullición inicial:

1) No miscibles con agua:

I) Hasta 1.000 litros de inflamable de primera categoría o sus equivalentes IIa

II) Más de 1.000 litros de inflamables de primera categoría o sus equiv. IIb

2) Miscibles con agua:

I) Hasta 2.000 Litros de inflamables de primera categoría a sus equivalentes IIa

II) Más de 2.000 litros de inflamables de de primera categoría o sus equiv. IIb

c) Existencia máxima, dentro de las secciones con las características constructivas de los depósitos y donde se los manipule en caliente con procesos que impliquen la eliminación de inflamables:

1) Hasta 500 litros de inflamable de primera categoría o sus equivalentes IIa

2) Más de 500 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes IIb

d) Existencia máxima en manipulación en frío dentro de los locales de trabajo que no posean las características constructivas de los depósitos hasta 100 litros en total y de cualquier tipo se considerará como integrantes de la actividad principal.

e) Elaboración y/o destilación (recuperación, esterificación):

1) Con alambiques metálicos:

I) Hasta 1.000 Litros de capacidad total IIa

II) Más de 1.000 litros de capacidad o con destiladores continuos IIb

2) Con destiladores portátiles (de vidrio o Similares) de capacidad total no mayor de 50 litros (se considerará como manipulación en frío). Ver inciso b) .

#### INSECTICIDAS Y/O PRODUCTOS PARA COMBATIR PLAGAS AGROPECUARIAS:

Fábricas y/o depósitos:

a) Con inflamables. Ver inflamables.

b) Demás casos. Ver productos químicos.

#### INSTALACIONES ELECTROMECANICAS Y SUS REPARACIONES

Instalaciones electromecánicas y sus reparac. IIb

#### INSTRUMENTOS MUSICALES

a) Fábricas: Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- b) Talleres de reparación y/o montaje:  
I) Cuando se emplee hasta 10 HP de energía  
Mecánica – Prest. Serv. I  
II) Demás casos – Prest. Serv. II

**INSTRUMENTOS DE PRECISION:**

- a) Fabricación de instrumento de precisión para medir y controlar de uso cinético profesional, industrial y comercial y sus repuestos y accesorios I  
b) Reparación de equipo profesional y científico instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios – Prest. Serv. I  
c) Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.

**INSTRUMENTOS DE CIRUGIA**

- Instrumentos y otros artículos de su uso médico quirúrgico I

**INSTRUMENTOS DE OPTICA**

- a) Fabricación de instrumento de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos tallados de lentes  
Prest. Serv. I  
b) Reparación de instrumentos de ópticas y artículos oftálmicos  
Prest. Serv. I

**J**

**JABONES**

- a) Elaboración  
1) Cuando se emplean grasas animales frescas III  
2) Cuando se emplean grasas ya elaborada :  
I) Jabón de tocador: Ver tocador y belleza, productos de Inc. a)  
II) Demás casos III  
III) Cuando se saponifique en frío o se parta de jabón fundamental IIa  
b) Medicinales. Ver productos medicinales.  
c) Molienda. Cuando se reciba el jabón ya preparado IIa

**JAMONES**

- a) Preparación III  
b) Depósitos exclusivamente:  
1) hasta 500 kg. I  
2) Más de 500 kg. IIa

**JARABES:**

Ver frutos Incisos f)

**JAULAS**

Fábricas. Ver clasificación correspondiente al Material empleado.

**JOYERIA:**

- Artículo Fábrica de  
Fabricación de joyas incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas I  
a) Talleres lapidación montaje, reparación:  
Prest. Serv. I  
b) Recuperación de metales preciosos provenientes de residuos de joyerías  
I

**JUGUETES:**

Ver adornos. Artículos, fábrica de



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**JUNCO:**

Ver caña

**K**

**KEROSENE**

Ver Inflamables.

**L**

**LABORATORIOS**

a) Biológicos o industriales:

1) Particulares químicos y biológicos de análisis generales e investigaciones científica, a cargo de profesionales universitarios (No están sujetos a inscripción).

2) Químicos industriales o biológicos industriales, donde en pequeña escala, se preparan productos comerciales cuya elaboración no esté expresamente clasificada (Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas o inflamables) I

b) Electromecánicos. Ver gabinetes.

c) Medicinales. Ver productos medicinales.

**LACAS:**

Ver barnices

**LACTEOS:**

Productos. Ver leche y derivados.

**LADRILLOS**

Ver materiales de construcción.

**LAMPARAS Y TUBOS DE ILUMINACIÓN ELECTRICA**

Fábricas

IIb

a) Fabricación de arrancadores eléctricos

IIa

b) Fabricas de lámparas y tubos eléctricos incandescentes fluorescentes y de gases

IIb

c) Fabricación de conductores eléctricos aislados con esmaltes, goma o plásticos

IIb

d) Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte

IIb

**LANA:**

a) Depósitos de lana y/o cardado y/o enfardamiento por medios mecánicos

IIb

b) Cruda. Lavadero

III

c) Hilado y tejido

IIb

d) Lana limpia, depósito y venta

I

e) Lana de vidrio. Ver tejidos e hilados

**LANOLINA**

a) Elaboración

IIb

b) Purificación. Ver productos químicos

**LAPICES DE PASTEL**

Ver pigmentos y colorantes

**LAPICES COMUNES MECANICOS Y SIMILARES**

a) Fabricación de lápices comunes y mecánicos

IIa

b) Fabricación de lapiceras estilográficos y estereográficas incluso portaplumas

IIa

**LATEX**

Ver caucho



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

LAVADO Y/O PLANCHADO DE ROPA

Ver ropa

LECHE Y DERIVADOS:

- |   |     |
|---|-----|
| a) Pasteurización. higienización e industrialización. Usina de  | III |
| b) Leche embotellada. Depósito para su distribución (redistribución)  | I   |
| c) Leche medicinales. (Irradiada, maternizada). Elaboración de. Ver productos medicinales.                        |     |
| d) Fabricación de manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería. | III |
| e) Manteca, Fraccionamiento y envasamiento  | IIa |
| f) Quesos. Depósitos:   |     |
| 1) Cuando la superficie del local no exceda de 200 m <sup>2</sup> .   | I   |
| 2) Demás casos  | IIa |
| g) Tarros vacíos para contener leche. Limpieza de   | I   |
| h) Dulce de leche. Fabricas no anexas a usinas de pasteurización:   |     |
| 1) Que ocupan hasta 15 operarios  | I   |
| 2) Que ocupan más de 15 operarios   | IIa |

LEGUMBRES

- a) Frescas. Ver frutas
- b) Secas. Ver cereales.

LEÑA:

Ver combustibles sólidos

LETREROS:

- |   |   |
|---|---|
| a) fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no              | I |
| b) Talleres de montaje y/o reparación   |   |
| c) Talleres de montaje y/o reparación Prest. Serv. (Como montaje se entiende sólo armado) | I |

LEVADURAS

- a) De cereales. Ver Cereales.
- b) De frutas. Ver productos medicinales.

LICORES:

Ver inflamables

LIGAS

Fábricas:

- a) De goma. Ver caucho
- b) De tela. Ver ropa.

LIJAS PAPEL DE:

Ver papel, inciso e)

LIMPIEZA. ARTICULOS PARA

- a) Fábricas de Enseres. Ver clasificación correspondiente al material empleado.
- b) De calzado muebles. (Elaboración de). Ver productos químicos inc. f) ap. VI.
- c) De metales. Elaboración. Ver productos químicos.

LINOLEO:

Fabricación

IIa

LINOTIPIA:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Ver artes gráficas.

**LITOGRAFIA**

Ver artes gráficas.

**LONAS:**

Ver tejidos e hilados.

**LOZA:**

Ver cerámica.

**LUBRICANTES:**

- |  |     |
|--|-----|
| a) Elaboración, recuperación, regeneración y operaciones complementarias | III |
| b) Depósitos y/o fraccionamiento:  |     |
| 1) Cuando la cantidad no exceda de 6.000 kg                              | I   |
| 2) Cuando sobrepase dicha cantidad                                       | IIa |

**LUSTRES (ENCAUTICOS)**

Ver ceras.

**LUZ FLUORESCENTE. TUBOS DE**

Talleres de montajes y/o reparación. (Por Montajes se entiende al armado exclusivam. I

**M**

**MACETAS:**

Ver cerámicas o materiales de construcción de fraguado hidráulico según corresponda.

**MADERAS**

- |   |     |
|---|-----|
| a) Aserraderos. Donde se practica el aferramiento de vigas y rodizos con Sierra carro   | III |
| b) Aserrín, fábrica y/o clasificación de  | IIb |
| c) Barrica o cascos:  |     |
| 1) Fábricas y/o talleres de reparación  | IIa |
| 2) Depósitos exclusivamente   | IIa |
| d) I) Carpintería manual con combinada de carpintero y hasta 5 HP   | I   |
| II) Carpintería manual con combinada de carpintero y hasta 10 HP  | IIa |
| e) Carpintería mecánica. Donde se construyen estructuras de madera de diversa índole . (Muebles. Carpintería de obras y ebanistería). |     |
| 1) Con potencia instalada hasta 10HP  | IIa |
| 2) Demás casos  | IIb |
| f) Fabricación de viviendas prefabricadas   | IIa |
| g) Maderas terciadas y aglomeradas  | III |
| h) Parquet para piso  | IIb |
| i) Destilación. Ver alquitrán   |     |
| j) Impregnación   | IIb |
| k) Leña. Depósitos y/o corte de. Ver combustible sólidos.   |     |
| l) Depósitos  |     |
| 1) Hasta 50 m3 de existencia (volumen real)   | I   |
| 2) Hasta 150 m3 de existencia (volumen real)  | IIa |
| 3) Más de 150 m3 de existencia (volumen real)   | IIb |
| m) Fabricación de envases de madera de madera   | IIa |
| n) Fabricas de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera   | IIb |
| ñ) Productos diversos de madera obtenidos por torneados y otras operaciones análogas  | IIa |
| o) Modelo de madera para la fundición de metales  | IIa |
| p) Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos – Prest. Serv.  | IIa |



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- q) Fabricación de productos de maderas no clasificados en otra parte  
IIb
- r) Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, y para comercios y oficinas  
IIa
- s) Instalaciones de madera para industrias, comercios y oficinas  
IIa
- MALTAS:**  
Bebidas malteadas y maltas  
III
- MANI**  
Ver cereales.
- MANIQUIES:**  
Fabricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- MANTECA**  
Ver leche y derivados
- MAQUINAS Y MOTORES**
- a) Fábricas. Montajes y/o reparaciones (ver metales inc. j)  
b) Construcción de motores y turbinas. Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios  
III
- c) Construcción de maquinarias y equipo para la agricultura  
IIb
- d) Reparación de maquinaria y equipos para la agricultura  
IIb
- e) Construcción de maquinaria para trabajar metales y madera  
IIb
- f) Construcción y reparación de maquinaria y equipos esenciales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera  
IIb
- g) Construcción de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras, incluso sus repuestos y accesorios  
IIb
- h) Fabricación y reparación de básculas, balanzas incluso sus repuestos y accesorios  
IIb
- i) Reparación de maquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras Prest. Serv.  
I
- j) Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios  
IIb
- k) Fabricación y armado de heladera, lavarropas, acondicionadores de aire y afines incluso sus respuestas y accesorios  
IIb
- l) Fabricación de máquinas de coser y tejer familiares, semi industriales e industriales incluso sus respuestas y accesorios.  
IIb
- m) Reparación de máquinas de coser y tejer industriales, semi industriales y familiares. Prest.Serv. I
- n) Construcción de maquinarias y equipos, exceptuando la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte.  
IIb
- ñ) Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.  
IIb
- o) Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.  
IIb
- MARCOS**  
Talleres. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- MARFIL**  
Artículos. Fábrica de  
I
- MARMOL, GRANITO Y OTRAS PIEDRAS**
- a)Aserradores. Donde se proceda a la aserradura de bloques de piedras por media de sierras talaes.  
IIb
- b) Moliendas. Ver minerales.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- c) Marmolería, talleres de y similares hasta 10HP I
- Más de 10 HP IIa
- d) Reconstituídos. Ver materiales de construcción.
- e) Depósitos. I

#### MASAS

##### Elaboración:

- a) Anexa a restaurantes y para su exclusivo consumo en el mismo local. Se considerará como parte integrante de la actividad principal.
- b) Demás casos. Ver planificación.

#### MASILLAS

Ver barnices.

#### MATAMBRE

Elaboración. IIa

#### MATANZA DE GANADO, PREPARACIÓN Y CONSERVACION DE CARNES

- a) Matanza de ganado, preparación y conservación de carnes. III
- b) Elaboración de sopas y concentrados. III
- c) Elaboración de fiambres, embutidos y sim. III
- d) Extracción y refinación de grasas animales comestibles. III
- e) Preparación de carne para exportación. III
- f) Faena y congelado de aves, conejos y caza menor. III

#### MATERIAL PARA SUTURAS

- a) Catgut a base de tripa. Fábrica de IIa
- b) Crin, seda y similares. Preparación. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

#### MATERIALES DE CONSTRUCCION

- a) Calcáreos (cal, cemento yeso). Elaboración y/o molienda IIb
- b) Ladrillos o bloques:
  - 1) Especiales (de máquina) Fábrica de III
  - 2) Refractarios, tejas, baldosas, caños III
  - 3) Comunes III
  - 4) Moliendas III
- c) Compuestos. A base de ligantes de fraguado hidráulico (Cámaras, mosaicos, piletas, sifones, tabique tinas). Fábrica de artículos:
  - 1) Que ocupen hasta 15 operarios I
  - 2) Que ocupen más de 15 operarios IIa
- d) Planchas y bloques aislantes. Fábricas:
  - 1) Con ligantes de fraguado hidráulico. (Ver inciso c)
  - 2) Demás casos. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- e) Hormigones y/o morteros. Preparación de plantas centrales de distribución) IIb
- f) Depósitos (incluidos artículos sanitarios), nuevos o usados, y/o implementos para la construcción I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- g) Empresas de construcción, depósitos de equipos y útiles  
IIa
- h) Molienda e hidratación de cal  
IIb
- i) Fabricación de artículos de fibrocemento: chapas, caños, tanques, piletas y productos afines  
IIb
- j) Fabricación de mosaicos graníticos  
IIa
- k) Aserrado, corte y pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.  
IIb
- l) Triturado y/o molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos  
IIb
- m) Molduras y demás artículos y yeso  
I

**MEDIAS**

Ver tejidos e hilados.

**MEDICINALES. ESPECIALIDADES**

Ver productos medicinales.

**MELAZAS**

Ver miel y similares.

**MENAJE, ARTICULOS DE**

- a) Depósito y/o venta al público. Prest. Serv.  
I
- b) Fábrica y venta mayorista. Ver clasificación correspondiente al material empleado.

**METALES**

- a) Metalúrgicos (beneficio de minerales):
  - 1) Pirometalurgia en general:
    - I) En gran escala III
    - II) En planta piloto o elaboración en escala equivalente  
III
  - 2) Destilación o sublimación:
    - I) En gran escala III
    - II) Demás casos III
  - 3) Hidrometalurgia:
    - I) En gran escala III
    - II) En la planta piloto o elaboración en escala equivalente  
III
- b) Fundición de metales no tóxicos en hornos de cubiletes:
  - I) Hasta 2.000 kg. diarios de producción total  
IIa
  - II) Hasta 5.000 kg. diarios de producción total  
IIb
  - III) Demás casos  
III
- c) Fundición de metales no tóxicos en hornos de crisol:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- I) Hasta 500 kg. De producción diaria total
  - IIb
- II) Hasta 2.000 kg. De producción diaria total
  - IIb
- III) Demás casos
  - III
- d) Fundición de metales tóxicos en hornos de crisol:
  - Con metales de primer uso:
    - I) Hasta 1.000 kg. De producción diaria total IIb
    - II) Demás casos
      - III
  - Con recuperación de metales usados:
    - I) Hasta 1.000 kg. De producción diaria total
      - IIb
    - II) Demás casos
      - III
    - III) En los talleres gráficos se permitirá la refundición del metales de linotipo siempre que las instalaciones captadoras y fijadoras de humo hayan sido aprobados previamente por las autoridades pertinentes.
- e) Metalización:
  - 1) Por vaporización del metal
    - IIb
  - 2) Por fusión en gran escala (galvanizac.)
    - IIb
  - 3) Por fusión en pequeña escala
    - IIa
  - 4) Por galvanoplastia (ver galvanoplastia)
  - 5) Como operación subsidiaria en pequeña escala, anexo a otras actividades, siempre que las instalaciones captadoras y fijadoras de humo hayan sido previamente aprobados por las autoridades pertinentes. ( Se considerarán como integrantes de la actividad principal).
- f) Batido en frío, remachado:
  - 1) Como operación principal. (Fábrica de clavos, tachuelas, caldería)
    - IIb
  - 2) Chapistería:
    - I) Como actividad principal
      - IIa
    - II) Como actividad complementaria, anexo a talleres mecánicos de reparación de vehículos automotores, siempre que se instalen en la sección independiente y cerrada para amortiguar los ruidos. Prest. Serv.
      - IIa
    - III) Armado de carrocerías., automotores
      - IIa
- g) Estampado y/o corte y/o perforado:
  - 1) Con balancines:
    - I) Manuales, sin limitación de potencia y/o mecánicos hasta 5 toneladas cada uno (ver además taller mecánico inc. j). Potencia instalada máxima 10 HP
      - I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

- II) Mecánicos de 20 toneladas cada uno (ver además taller mecánico inc. j) Potencia instalada máxima 60 HP  
IIa
- III) Demás casos IIb
- 2) Con martinete IIb
- h) Laminación:
- I) Con potencia instalada hasta 60 HP  
IIa
- II) Demás casos IIb
- i) Limpieza y/o pulimento (decapado) bruñido y operaciones similares:
- 1) Procedimiento químico. Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas) IIb
- 2) Por procedimientos mecánicos. Ver inc. k)
- j) Talleres mecánicos.
- 1) Manuales o con potencia instalada hasta 10 HP. Prest. Serv.  
I
- 2) Con potencia instalada hasta 60 HP. Prest. Serv.  
IIa
- 3) Demás casos IIb
- 4) Locales donde se trabajen los metales haciendo uso de martinets IIb
- k) Herrerías, broncerías, hojalatería, zinguería
- 1) Manuales o con potencia instalada hasta 10 HP  
I
- 2) Con potencia instalada hasta 60 HP  
IIa
- 3) Demás casos IIb
- 4) Locales donde se trabajen los metales haciendo uso de martinets IIb
- l) Montaje de máquinas y motores. Talleres. Se considerarán como talleres mecánicos. ( ver inc. j) Trefilación. (Fábricas de alambres y artículos de). Ver alambres.
- m) Trefilación. (Fábricas de alambres y artículos de) Ver alambres
- n) Soldadura. Talleres de:
- 1) Autogena. Prest. Serv.  
IIa
- 2) Eléctrica. Prest. Serv.  
I
- o) Tejidos. Ver alambres
- p) Depósito de materiales de desecho y/o clasificación IIb
- q) Fabricación de productos metálicos excepto maquinarias y equipo:
- 1) Herramientas de mano y para máquinas IIb
- 2) Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos IIa
- r) Fabricación de muebles y accesorios metálicos:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- 1) Muebles metálicos para el hogar mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas, incluso instalaciones para industria, comercio y oficinas  
IIa
- 2) Camas y sofás, elásticos para los mismos IIa
- s) Fabricación de productos metálicos:
  - 1) Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos IIb
  - 2) Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción IIb
  - 3) Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo: economizadores, recalentadores condensadores y demás accesorios incluso reparaciones e instalación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios IIb
  - 4) Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas ventanas, celosías y demás artículos a fines para la construcción IIa
- t) Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, excepto maquinaria y equipo:
  - 1) Fabricación de productos de bulonería IIb
  - 2) Fabricación de envases de hojalata y de hierro y demás productos de hojalata incluso cromolitografía sobre metales IIb
  - 3) Fabricación de cocinas, calefactores, calefones (excluido calefactores eléctricos) IIa
  - 4) Fabricación de artefactos para iluminación de bronce y demás metales IIa
  - 5) Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines IIa
  - 6) Productos de orferería I
  - 7) Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados IIa

MICA

Ver minerales

MIEL Y SIMILARES

(Glucosa, melazas). Purificación y operaciones similares y fraccionamiento

IIa

MIMBRE

- a) Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña I
- b) Fabricación de muebles de mimbre y caña I

MINERALES

(No expresamente clasificados)



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

a) Molienda y/o trituración

IIb

b) Clasificación granulométrica mecánica

IIa

c) Clasificación manual

IIa

#### MOLIENDAS

Ver la clasificación correspondiente al material a moler.

#### MONDONGUERIAS

Plantas de procesamiento de mondongo

III

#### MONTAJE DE AUTOMOVILES O MAQUINAS

Ver rodados, inc. a) y ver metales inc. l).

#### MOSAICOS

Ver materiales de construcción

#### MOTORES Y MAQUINAS

Fábricas, montaje y/o reparación. Ver metales inc. j)

#### MUEBLES

a) Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

b) Depósito de muebles usados

I

c) Talleres de lustrar. Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables. Prest.

Serv. IIa

#### MUÑECAS

Ver adornos. Artículos, fábricas de

#### N

#### NACAR Y SIMILARES (MADRE PERLA)

a) Artículos, Fábrica de:

1) Confección manual exclusivamente Artesanal

I

2) Cuando ocupen hasta 15 operarios y hasta 10 HP

I

3) Más de 15 operarios y/o más de 10 HP

IIa

b) Molienda

IIb

#### NEGRO HUMO

a) Elaboración

III

b) Fraccionamiento

III

c) Depósitos

IIb

#### NEUMATICOS

Ver caucho

#### NIEVE CARBONICA



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

Hielo seco. Ver gases.

**NITRATOS**

Ver productos químicos.

**NITROCELULOSA**

- a) Elaboración y/o depósitos. Ver explosivos
- b) Soluciones sólidas (celuloide y similares):
  - 1) Elaboración y/o depósitos. Ver explosivos.
  - 2) Recuperación y/o fabricación de artículos de sin disolución:
    - I) Con existencia total hasta 20 kg
      - IIb
    - II) Con existencia total hasta 100 kg
      - III
    - III) Demás casos. Ver explosivos.
  - 3) Cementos, esmaltes lacas y similares a base de nitrocelulosa. Elaboración de, ver barnices inc. a) Ítem 5)

**O**

**OBLEAS**

Ver panificación

**OJALADO**

Ver ropa

**OLEINA**

Ver grasas

**OPOTERAPICOS Y ORGANOTERAPICOS (Productos)**

Ver productos medicinales.

**OPTICA**

Ver instrumentos

**ORFEBRERIA**

Talleres. Ver metales

**ORTOPEDIA**

Talleres. Ver la clasificación correspondiente a los materiales empleados

**OSTRAS Y SIMILARES**

Valvas. Ver nácar.

**P**

**PAJA**

Ver caña

**PANIFICACION (PAN, GALLETITAS, MASAS Y SIMILARES)**

Elaboración:

- a) Hasta 1.000 kg de harina diarios. Prest. Serv.

I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

b) Hasta 1.500 kg de la harina diarios. Prest. Serv.

IIa

c) Elaboración de galletitas y bizcochos

IIb

d) Elaboración de masas, pasteles, sándwiches y productos similares. Prest. Serv

I

#### PAPAS

a) Depósito. Ver cereales

b) Fritas, elaboración de papas. Ver pastas alimenticias. Inc. b)

#### PAPEL, CELULOSA, CARTON Y SIMILARES

a) Fabricación de pasta para papel

III

b) Fabricación para papel, cartón y cartulina

III

c) Impregnación:

1) Con parafina

IIb

2) Con sustancias bituminosas y derivados. Ver alquitrán

3) Demás casos. (Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables)

IIb

d) Pintados. Ver artes gráficas, inc. a)

e) Papeles especiales. Preparación de:

1) Carbónico

IIa

2) Sensibilizados. Ver fotografía inc. a) Ítem I)

f) Papel y/o tela de esmeril y/o lija. Papeles abrasivos. Fábrica de :

1) Sin molienda ni clasificación granulométrico del abrasivo

IIa

2) Demás casos. Ver minerales

g) Depósitos únicamente:

1) Nuevos o limpios:

I) Hasta 100 metros cúbicos de existencias (volumen real)

I

II) Con más de 100 metros cúbicos de existencia (volumen real)

IIa

2) Sucios (de barrido o basuras)

III

h) Fabricación de envases de papel y cartón

I

i) Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines

I

j) Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte

IIb

k) Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines

IIa

#### PARAGUAS

Fábricas:

a) Con estampado de metales. Ver metales, inc. g)

b) Demás casos

I



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

c) Talleres de reparación. Prest. Serv.

I

PASAMANERIA

Ver tejidos o hilados o tapicería según corresponda.

PASTA ALIMENTICIAS

a) Fideos, Fábrica de:

1) Sin molienda del cereal

I

2) Con molienda del cereal

IIa

b) Frescas. Elaboración de pastas alimenticias:

1) Tallarines, ravioles y ñoquis. Prest. Serv.

I

2) Que requieran fritura o cocción en horno, churros, empanadas, papas fritas, pizza para venta directa al público. Prest. Serv.

I

3) Demás casos. Prest. Serv.

IIa

PASTILLAS

Ver golosinas.

PASTO SECO

Ver cereales

PEINES, FABRICA DE

Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada

PELICULAS CINEMATOGRAFICAS

a) Inflamables:

1) Depósito y/o talleres en los que se depositen, revelen, revisen o manipulen:

I) Con existencia hasta 1.000 kilos

IIa

II) Demás casos

IIb

2)

I) Oficinas de distribución. Con prohibición de efectuar manipulación alguna y con existencia hasta 500 kg.

I

II) Con más de 500 kilos y hasta 1.500 kilos

IIa

2) Estudios cinematográficos

I

3) Fábricas partiendo de soporte virgen o recuperado. Ver nitrocelulosa, inciso b) Ítem 3)

b) No inflamables:

1) Fábricas

IIa

2) Talleres de revelación. Ver fotografía

PELO

Ver cerda

PERFUME

Ver tocador y belleza productos de

PESCADO, CRUSTACEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- a) Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos  
III
- b) Elaboración y refinación de aceite y grasas vegetales  
IIb
- c) Elaboración de harinas de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles  
III

**PETROLEO**

Refinerías de petróleo. Destilerías de petróleo.

III

Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón:

- a) Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (excepto refinerías de petróleo)
  - b) Planta de elaboración de hormigón asfáltico
- III

**PEZUÑA**

Ver hueso

**PICRATOS**

Ver explosivos

**PIEDRA**

Ver mármol

**PIEDRAS PRECIOSAS**

Ver joyerías

**PIELES Y CUEROS**

- a) Frescos, salazón y/o “pikelado” y/o curtiduría y/o depósito  
III
- b) Saladeros y peladeros de cuero  
III
- c) Curtidos, cueros:
  - 1) Acabado. (teñido apresto, coloración pintura) (talleres)  
III
  - 2) Corte de suela y planchado  
IIa
  - 3) Depósitos y enfardamientos  
IIa
  - 4) Depósitos únicamente  
IIa
- d) Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero excepto el calzado y otras prendas de vestir:
  - 1) Fabricación de bolsos y valijas, arneses, sillas de montar y baúles  
IIa
  - 2) Fabricación de carteras para mujer  
I
  - 3) Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero (excepto calzado y prendas de vestir) IIb



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- e) Pielés:
  - 1) Preparación y teñido  
III
  - 2) Talleres de confección y/o sobado. Ver ropa
  - 3) Acabado. Talleres de  
I
  - 4) Depósitos, excluidos los anexos de venta directa al público  
I
- f) Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico
  - 1) Fabricación de calzado de cuero IIa

**PIGMENTOS O COLORANTES**

- a) Elaboración. Ver productos químicos
- b) Molienda y/o clasificación granulométrica y/o mezcla:
  - 1) Con molinos o percusión o bolas. Ver minerales
  - 2) Demás casos  
IIb

**PILAS SECOS**

Fábricas  
IIa

**PINCELES, FABRICAS DE**

Ver cepillos

**PINTURAS**

- a) Elaboración y/o depósito. Ver barnices.
- b) Talleres. Ver barnices.
- c) Empresa de depósitos de útiles y equipos  
I
- d) Depósito de. Ver inflamables

**PINTURERIAS**

Ver inflamables

**PIZZA**

Ver pastas alimenticias

**PIROTECNIA**

Ver explosivos

**PLANCHAS AISLANTES**

Ver materiales de construcción

**PLASTICOS (Bakelita, Resina Sintética, Similares y sustitutos)**

- a) Fábricas. Ver productos químicos.
- b) Artículos de: Fábrica de: cuando se reciba materia prima elaborada):
  - I) Que ocupen hasta 15 operarios y máximo de 10 HP  
I
  - II) Demás casos IIa
- c) Impregnación con: Ver la clasificación correspondiente al material a impregnar.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- d) Artículos moldeados y laminados de material plástico  
IIb

PLEGADOS  
Ver ropa

PLOMO  
Ver metales

PLUMAS  
Ver cerda

PLUMEROS  
Ver cepillos, pinceles, brochas y similares

POLVORA  
Ver explosivos

POLVOS PARA HORNEAR  
Ver productos alimenticios.

PORCELANA  
Ver cerámica.

PORQUERIZAS  
III

PRODUCTOS ALIMENTICIOS

No expresamente clasificados (polvos para hornear, postres en polvo o pasta)

- a) Que ocupen hasta 15 operarios y 10 HP  
I

b) Demás casos IIa

c) Elaboración de salsas y condimentos IIa

d) Elaboración de vinagres  
IIa

e) Productos dietéticos I

f) Refinación y molienda de sal comestible, en establecimiento que no se dedican a la extracción  
IIa

g) Alimentos concentrados, preparados y/congelados (excepto pescado)  
IIb

h) Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte  
IIb

PRODUCTOS MEDICINALES Y/O VETERINARIOS

a) Elaboración. Ver productos químicos

b) Productos organoterápicos, opoterápicos, partiendo de órganos frescos. Elaboración  
III

c) Medicamentos y otros productos farmacéuticos que empleen órganos frescos de animales y/o sus residuos III

d) Medicamentos y productos farmacéuticos, con exclusión del empleo de órganos frescos de animales y/o residuos  
IIb



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- e) Medicamentos y otros productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados IIa
- f) Laboratorios para la preparación de, donde se utilicen exclusivamente materiales y métodos propios de laboratorio y con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas e inflamables:
  - 1) Químicos y biológicos IIb
  - 2) Químicos y biológicos de preparaciones extractivas opoterápicas u organoterápicas que requieran el empleo de órganos frescos III
- g) Para combatir plagas agropecuarias. ( Insecticidas, desinfectantes) (Ver insecticidas)
- h) Depósitos y/o fraccionamiento y envasamiento (con la limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas e inflamables) IIa
- i) Especificas veterinarias:
  - 1) Que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos III
  - 2) Excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos IIb
  - 3) Cuando se reciban los componentes ya elaboradas IIa
  - 4) Fraccionamiento y envasamiento IIa

#### PRODUCTOS QUÍMICOS

(No exclusivamente clasificados) Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas e inflamables.

- a) Elaboración:
  - 1) En escala de laboratorio. Ver laboratorios.
  - 2) En mayor escala:
    - I) Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarios sean consideradas peligrosas o insalubres III
    - II) Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias sean consideradas incómodas o molestas IIb
    - III) Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias
      - 1) Cuando se emplee hasta 5 HP de energía mecánica. Artesanal I
      - 2) Cuando se emplee hasta 10 HP. Prest. Serv. I
      - 3) Demás casos. Prest. Serv. IIa

#### REPOSTERIA

Ver adornos. Artículos, fábricas de o panificación, inc. d) según corresponda.

#### RODADOS

- a) Vehículos automotores. (Automóviles, camionetas, motocicletas):
  - 1) Talleres de:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- I) Montaje en serie  
IIb  
Ver metales inc. f) y j)
- II) Reparación y/o montaje f) y j)
- III) Desarme de vehículos en desuso y/o depósito de los mismos y sus piezas y/o ventas  
IIb
- IV) De mecánica ligera para reparación de automotores. Prest. Serv.  
I
- V)
- 2) Carrocerías para: Fábricas y/o talleres de reparación. Ver la clasificación correspondiente a los materiales empleados y las operaciones que se realicen.
- 3) Depósitos nuevos y usados. ( Automóviles y camiones):
  - I) Para exposición y venta  
I
  - II) Demás casos  
IIa
- 4) Estaciones de servicio. Los respectivos permisos serán considerados en cada caso por la Comisión Municipal de Planeamiento.
- 5) Garajes. Prest. Serv.  
I
- b) Carros, carruajes, bicicletas, triciclos:
  - 1) Fábricas. Ver clasificación correspondiente a los materiales empleados y las operaciones que se realicen
  - 2) Talleres de compostura. Ver metales inciso j) o madera incisos d) y e) según corresponda.
- c) Maquinarias y motores para la agricultura. Ver máquinas y motores inciso c) y d).

**ROPA, SOMBREROS Y/O PIELES**

- a) Confección y/o bordado, plegado ojales, vainilado, zurcido. Talleres de:
  - 1) Cuando ocupen hasta 10 operarios y/o potencia instalada hasta 10 HP Artesanal  
I
  - 2) Demás casos. Artesanal  
IIa
- b) “Sobado” de piel y/o corte de géneros. Talleres de:
  - 1) Cuando ocupen hasta 10 operarios y hasta 10 HP de potencia instalada  
I
  - 2) Demás casos  
IIa
- c) Lavado y/o limpieza y/o planchado:
  - 1) Lavadero mecánico en gran escala y/o tintorería industrial. (Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas e inflamables)  
IIa
  - 2) Talleres manuales sin instalaciones a vapor que ocupen 2 operarios Prest. Serv.  
I
  - 3) Talleres: Demás casos (Instalaciones a vapor). ( Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas e inflamables) Los equipos generadores de vapor deberán encontrarse en ambientes separados del resto de la maquinaria de limpieza y planchado. Prest. Serv.  
IIa
- d) Teñido de ropa usada. Prest. Serv.  
IIa

**RURALES. ARTÍCULOS**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo*

Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

SAL

Molienda y/o fraccionamiento  
IIa

SALES

Ver productos químicos

SANGRE

Industrialización. Ver abonos y fertilizantes.

SANITARIOS, MATERIALES

- a) Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- b) Depósito. Ver materiales de construcción. Inciso f)

SARNIFUGOS

Ver productos químicos

SASTRERIA

Ver ropa

SEDA

- a) Textil. Ver tejidos e hilados
- b) Para suturas. Preparación de sedas

I

SEMILLAS

Ver cereales

SIDRAS Y SIMILARES

Elaboración:

- a) Partiendo de la fruta seca  
IIb
- b) Partiendo de mostos

IIa

SIFONES, CABEZAS PARA

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

SILLAS, FABRICAS DE

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

SOBRES, FABRICAS DE

Ver papel, cartón. Inciso i)

SOGAS

Ver tejidos e hilados. Inc. n)

SOLDURAS

- a) Ligas. Ver metales fundición de:
- b) Electrodo. Ver alambres, inc. h)
- c) Autógena y eléctrica. Talleres de. Ver metales inciso n)

SOMBREROS

Fieltros. Fábrica. Ver fieltro.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- a) Confección con los fieltros ya preparados. Talleres de Ver ropa
- b) De paja. Ver caña, paja
- c) De papel. Ver papel, cartón
- d) Hormas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado
- e) Lavado y/o planchado. Ver ropa, inc. a)

**SOMBRILLAS**

Ver paraguas

**SUELA, CORTE Y PLANCHADO DE**

Ver pieles y cueros

**SULFATOS**

Ver productos químicos

**SUTURAS, MATERIALES PARA**

Ver materiales para suturas

**T**

**TABACOS**

- a) Preparación de hojas III
- b) Elaboración de tabacos III
  - IIb
- c) Cigarrillos y cigarros. Fábrica de:
  - 1) Manuales IIa
  - 2) Mecánicos IIb
- d) Otros productos del tabaco III
  - 1) Hasta 100 metros cúbicos de existencia
- e) Tabacos únicamente, depósitos de:
  - Volumen real I
  - 2) Más de 100 metros cúbicos de existencia (volumen real ) I
    - IIa

**TACHUELAS, FABRICA DE**

Ver metales, inc. f)

**TALABARTERIAS**

Ver pieles y cueros, inc. d)

**TALCO**

- a) Molienda:
  - 1) Con potencia instalada hasta 10 HP
  - 2) Demás casos IIb
- b) Depósitos, mezcla, tamizadores y envasam. IIa

**TALLERES DE USO PARTICULAR**

Ver gabinetes

**TAMBORES METALICOS**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- a) Fábricas ver metales
- b) Depósito únicamente (con prohibición de manipuleo en horas de reposo)  
I
- c) Talleres de reparación IIa

TAPICERIA

Talleres. Prest. Serv.

TARROS PARA CONTENER LECHE, LIMPIEZA DE

Ver leche y derivados

TE

Ver Alimentos de Ahorro

TEJAS

Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada

TEJIDOS E HILADOS

- a) Hilanderías
  - 1) Cuando la materia prima ya se reciba depurada (sin enfriado y operaciones similares)  
IIa
  - 2) Preparación de fibras de algodón III
  - 3) Preparación de fibras textiles vegetales excepto algodón  
IIb
  - 4) Lavadero de lana III
  - 5) Hilado de fibras textiles IIa
  - 6) Blanqueo teñido y apresto de textiles  
IIb
  - 7) Tejido, trenzados, trencilas, cordones y cintas excepto tejidos elásticos  
IIa
  - 8) Puntillas encajes, broderie y art. Sim  
IIa
  - 9) Tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética  
IIa
  - 10) Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados  
IIa
  - 11) Tejidos de lana, algodón y otras fibras excepto tejidos de punto  
IIb
  - 12) Elaboración de pelos para sombreros  
IIb
  - 13) Fabricación de estopa III
  - 14) Preparación de cerdas, incluso tejedurías III
  - 15) Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte  
III
- b) Tejidos, fábrica de
  - 1) Con telares de mano  
I
  - 2) Con telares rectilíneas y/o circulares con potencia mecánica  
IIb
  - 3) Con telares o lanzaderas III



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- c) Apresto e impregnación de (encolado, engomado, impermeabilizado) Talleres de:
  - 1) Con sustancias bituminosas.  
Ver alquitrán
  - 2) Con caucho y similares. Ver caucho inc. d)
  - 3) Con empleo de sustancias inflamables. Ver inflamables
  - 4) Con goma, cola y almidón  
IIb
  - 5) Demás casos. Ver productos químicos
- d) Teñido. Talleres de IIb
- e) Estampado. Talleres de  
IIa
- f) Hombreras. Confección de: Con recortes de géneros procedentes de sastrerías (deshilachado mecánico) I
- g) Lonerías. Talleres de confección de art. De lona (carpas, toldos y similares):
  - 1) Manuales y/o mecánicos con potencia instalada hasta 5 HP (Artesanal)  
I
  - 2) Manuales y/o mecánicos con potencia instalada hasta 10 HP
  - 3) Demás casos  
IIa
- h) De paja y similares (esferas y esterillas) Ver caño
- i) Fibras artificiales fábrica, ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada
- j) Depósito:
  - 1) Hasta 100 metros cúbicos de existencia (volumen real)  
I
  - 2) Con más de 100 metros cúbicos de existencia (volumen real)  
IIa
- k) Hila. Bobinado y/o retorcido. Talleres de  
IIa
- l) Tejidos de punto, fábrica de:
  - 1) Fabricación de medias  
IIa
  - 2) Acabado de tejidos de punto  
I
  - 3) Fabricación de tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas I
- m) Fabricación de tapices y alfombras  
IIb
- n) Cordelería. Fábrica de sogas, cabos, piola y piolín  
IIa
- ñ) Fabricación de artículos textiles diversos no clasificación en otra parte  
III

TELAS ADHESIVAS

Ver tejidos e hilados, inc. c)

TELEVISIÓN

Ver radio

TERRACOTA

Ver cerámica



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

TINTAS

Ver barnices

TINTORERIAS

Ver ropa, inc. c y d) o tejidos e hilados inc. d) según corresponda

TINTURAS PARA EL CABELLO

Ver tocador y belleza, productos de

TIPOGRAFIA

Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

TIZA

Barras de y similares. Ver adornos, art. De

TOCADOR Y BELLEZA, PRODUCTOS DE

Elaboración:

a) En general:

1) Que ocupen hasta 15 operarios y 10 HP de potencia instalada

I

2) Que ocupen más de 15 operarios y/o más de 10 Hp de potencia instalada

Ia

b) Con líquidos inflamables (lociones, tinturas) Ver inflamables para uñas. Ver barnices inc. a) ítem 5

c) Con nitrocelulosa o similares (esmaltes para uñas) Ver barnices inc. a) ítem 5

d) Con moliendas y/o tamización de materias primas:

1) Excluidos morteros mecánicos y con potencia instalada hasta 10 HP

Ia

2) Demás casos. Ver la clasificación correspondiente a la molienda de la materia prima a moler.

TOCINOS

Ver carnes conservadas o chacinados

TOLDOS

Ver tejidos e hilados, inc. g)

TRANSPORTE. CONSTRUCCIÓN DE MATERIAL DE

a) Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción

III

b) Fabricación y armado de bicicletas, triciclos e incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios

Ia

c) Fabricación y reparación de aviones y planeadores y fabricación y reparación de motores de aeronaves y sus repuestos y acces.

d) Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos o aeropuertos y aeródromos

IIIb

e) Fabricación de vehículos de tracción a sangre

Ia

f) Rodados sin motor para niños inválidos

Ia



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

g) Automóviles, camiones, motocicletas. Ver rodados

**TRAPOS**

a) Nuevos o limpios. Depósitos y/o clasific.

IIb

b) Sucios. Depósito. Ver estopa y/o lavadero a vapor

III

c) Deshilachado. Ver estopa o tejidos e hilados. Inc. a) según corresponda

**TREFILACIÓN**

Ver alambres

**TRIPERIAS Y/O DEPOSITOS DE TRIPAS**

III

**TUBOS DE ILUMINACIÓN**

Ver lámparas o luz fluorescente según corresponda

**TURRONES**

Ver golosinas

**U**

**UTILERIA TEATRAL**

Depósito de artículos

I

**V**

**VAINILLADO**

Ver ropa

**VALIJAS Y BAULES**

De cualquier material excepto cuero

IIa

**VEHICULOS**

Ver rodados o construcción de material de transporte según corresponda.

**VELAS**

Fábrica de:

a) Cuando se parta de grasas animales frescas

III

b) cuando se emplea materia prima ya elaborada.

IIb

**VERDURAS**

Ver frutas

**VETERINARIOS, PRODUCTOS**

Ver productos medicinales

**VIDRIO Y CRISTAL**

a) Elaboración, excluida la molienda

III

b) Fabricación de artículos de vidrio con hornos de fusión

III

c) Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin hornos de fusión

I

d) Grabado, esmerilado biselado tallado y pulido:

1) Por vía química, siempre que las instalaciones captadoras y fijadoras de gases hayan sido previamente aprobadas por el municipio.

IIa



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

2) Por medios mecánicos	IIa
e) Decorado, talleres de	
1) Decorado, talleres de hasta 5 operarios	I
2) Decorado, talleres de más de 5 operarios	IIa
f) Depósito y/o corte:	
1) Hasta 30 m <sup>3</sup> de existencia real	I
2) Demás casos	IIa
g) Depósito de vidrio roto (“Rotura de vidrio”)	IIb
h) Fabricación de espejos (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux	I

#### VINAGRES

Elaboración: (Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables) IIa

#### VINOS Y VINOS COMPUESTOS (VERMOUTH)

a) Elaboración y/o pasteurización y/o filtración y/o corte y/o envasamiento, excluida la fermentación del mosto.	IIa
b) Depósito y/o fraccionamiento:	
1) Anexo a comercios minoristas de comestibles, para su expendio por litro en el mismo local (Se considerará como integrante de la actividad principal).	
2) Cuando no se utilicen equipos mecánicos	I
3) Con equipos mecánicos de potencia instalada hasta 10 HP	IIa
4) Demás casos	IIb

#### VULCANIZACION

Ver caucho

#### Y

#### YERBA MATE

Ver alimento de ahorro.

#### YERBAS MEDICINALES

a) Molienda	IIa
b) Fraccionamiento y envasamiento	I
c) Depósitos:	
1) Hasta 100 m <sup>3</sup> de existencia (volumen real)	I
2) Más de 100 m <sup>3</sup> de existencia (vol. real)	IIa

#### YESERIA Y YESO

Ver materiales de construcción.

#### YUTE

Ver tejidos e hilados.

#### Z

#### ZAPATILLAS Y ZAPATOS

Ver calzados

#### ZINGUERIAS

Ver metales, inc. k)

#### ZURCIDO, TALLERES DE

Ver ropa



## **CAPÍTULO 10**

### **DE LAS TRAMITACIONES**

#### **10.1. CERTIFICADO DE USO CONFORME**

##### **10.1.1. FINALIDAD**

Será obligatorio requerir este Certificado para usar una parcela edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en el Cuadro de Usos, o aquellos usos No Consignados que se solicite su inclusión.

##### **10.1.2. SOLICITUD**

La solicitud especificará:

10.1.2.1. Nombre y apellido del usuario.

10.1.2.2. Titularidad del dominio.

10.1.2.3. Ubicación del bien según nombre de calles y según datos catastrales.

10.1.2.4. Medidas y superficies de la parcela.

10.1.2.5. Superficie cubierta (existente – proyectada – a demoler – otras)

10.1.2.6. Especificación de la actividad a desarrollar.

La Dirección de Contralor del Plan, podrá solicitar otros datos que sean necesarios para la evaluación del uso que se solicita desarrollar.

Para el caso de Usos no Consignados, la Solicitud deberá canalizarse a través de la Secretaría de Planeamiento.

##### **10.1.3. TRAMITE**

La solicitud de Certificado de Uso Conforme será considerada por la Dirección de Contralor del Plan, la que deberá expedirse en el término de diez (10) días corridos, a partir de la fecha de recepción de la misma.

##### **10.1.4. OBLIGATORIEDAD**

En caso de ser aprobada la solicitud, se otorgará el Certificado de Uso Conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

##### **10.1.5. VIGENCIA**

El Certificado de Uso Conforme perderá su validez, si dentro de los noventa (90) días corridos de ser otorgado por la dependencia municipal competente, no es utilizado para los fines previstos en el apartado precedente.

##### **10.1.6. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA**

Todas aquellas actividades que, de acuerdo al Cuadro de Usos, queden fuera de zona, es decir, que constituyan Uso Condicionado, conforme lo definido en el Capítulo 5 apartado 5.4.1.3. deberán gestionar el Certificado de Subsistencia, que será otorgado por la Dirección de Contralor del Plan, posteriormente a la realización del acondicionamiento de instalaciones y/o funcionamiento en caso que se hubiere indicado.

##### **10.1.7. USO NO CONFORME**

###### **10.1.7.1. PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN**

Los Usos no Conforme de un edificio o parte de él podrán ser ampliados así como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conformes.

Sólo podrán realizarse aquellas ampliaciones que resulten del cumplimiento de exigencias de Organismos Oficiales con respecto a normas de trabajo, seguridad e higiene. Las autorizaciones respectivas serán resueltas por la Dirección de Contralor del Plan, previa constancia de normas invocadas e informe técnico de los organismos pertinentes.

En estos casos, deberán respetarse los indicadores urbanísticos que surjan por aplicación del presente Código sin excepción.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**10.1.7.2. CONSERVACIÓN**

Serán admitidas solamente las acciones de conservación las estructuras e instalaciones existentes.

**10.1.7.3. ABANDONO VOLUNTARIO DEL USO**

Cuando un Uso no Conforme dejare de ser ejercido por un lapso mayor o igual a doce (12) meses, no podrá ser restablecido en el futuro.

**10.1.7.4. DAÑO A EDIFICACIÓN DE USO NO CONFORME**

Cuando un edificio consignado como Uso no Conforme resultare dañado por cualquier circunstancia en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus superficie cubierta, no se permitirá restablecer el Uso. El porcentaje afectado será determinado por la Dirección de Contralor del Plan, mediante informe técnico. En caso que el porcentaje afectado fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de estas Normas en materia de factores de ocupación total y de suelo y demás indicadores urbanísticos.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

**9.6. NORMAS ESPECIALES PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

**9.6.1. ACTIVIDADES ARTESANALES**

**VOLUMEN EDIFICATORIO RETIROS MÍNIMO EXIGIDOS**

CLASE	Carga y Descarga	Estacionamiento	FOT FOS	Frente	Fondo	Lateral	Servicios Esenciales	Observaciones
I(2)	No se exige	1 módulo (3) cada 300m <sup>2</sup> de sub. Cub. Destinada a Act. Artesanal	Idem a los de la zona en que se autoriza su localización	No se exige.	Ver normas de habitabilidad (trabajo artesanal)	No se exige	Los mismos para la zona en que se localicen	*Se admite vivienda unifamiliar y comercio como uso complementario de parcela, cuya superficie estará afectada a la Act. Principal para el FOT y FOS. * Los locales destinados a la actividad principal deberán ventilar a espacio urbano.
Ia(2)	1 módulo	1 módulo (3) cada 300m <sup>2</sup> de Sub. Cub.	Idem a los de la zona en que se autoriza su localización	No se exige	Ver normas de habitabilidad (trabajo artesanal)	No se exige	Los mismos para la zona en que se localicen	*Se admite vivienda unifamiliar y comercio como uso complementario de parcela, cuya superficie estará afectada a la Act. Principal para el FOT y FOS. * Los locales destinados a la actividad principal deberán ventilar a espacio urbano.

(1) Rubros comprendidos: Ver Nomenclador de Act. Industriales

(2) Localizaciones de acuerdo al Cuadro de Usos.

(3) Módulo: 25 m<sup>2</sup>.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

**9.6. NORMAS ESPECIALES PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

**9.6.2. PRESTACIÓN DE SERVICIOS (1)**

**VOLUMEN EDIFICATORIO RETIROS MÍNIMO EXIGIDOS**

CLASE	Carga y Descarga	Estacionamiento	FOT	FOS	Frente	Fondo	Lateral	Servicios Esenciales	Observaciones
I(2)	Se exigirá solamente para tall. Mecán de mecánica ligera y de soldadura eléctrica s/Sup. Cub. (4)	1 módulo (3) cada 300m2 de superf. Cub. Destinada a prest. Serv. Mín. 1 módulo	0.7	0.5	No se exige.	Ver normas de habitabilidad (taller de reparac.)	Se exigirá solamente para tall. Mec. De mec. Ligera y de sold. Eléc. Bilateral mínimo 3.15 m a cada eje para los restantes uso no se exigirá	Los mismos para la zona en que se localicen	*Se admite vivienda unifamiliar y comercio como uso complementario de parcela, cuya superficie estará afectada a la Act. Principal para el FOT y FOS. * Los locales destinados a la actividad principal deberán ventilar a espacio urbano.
Ila(2)	Se exigirá solamente para tall. Mecán de mecánica ligera y de soldadura eléctrica s/Sup. Cub. (4)	1 módulo (3) cada 300m2 de Sub. Cub. Destinada a prest. Serv. Mín. 1 módulo	0.7	0.5	No se exige	Ver normas de habitabilidad (taller de reparac.)	Se exigirá solamente para gomería, chapistería, tall. Mec. Ligera y de sold. Autóg., de lustrar muebles y lavado lim. Y/o planchado de ropa s/sup. Cub. (4)	Los mismos para la zona en que se localicen	*Se admite vivienda unifamiliar y comercio como uso complementario de parcela, cuya superficie estará afectada a la Act. Principal para el FOT y FOS. * Los locales destinados a la actividad principal deberán ventilar a espacio urbano.

(1) Rubros comprendidos: Ver Nomenclador de Act. Industriales

(2) Localizaciones de acuerdo al Cuadro de Usos.

(3) Módulo: 25 m2.

(4) Módulo 40 m2 s/sup. Cub.

1 Mód. Para los primeros 1000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 1 Módulo

2 Mód. Para los siguientes 1500 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 3 Módulos



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- 3 Mód. Para los siguientes 2500 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 6 Módulos
- 4 Mód. Para los siguientes 5000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 10 Módulos
- 5 Mód. Para los siguientes 10000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 15 Módulos
- 1 Módulo por cada adicional de 20.000 m2 o fracción.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

**9.6. NORMAS ESPECIALES PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

**9.6.3. INDUSTRIA MANUFACTURERA**

**VOLUMEN EDIFICATORIO RETIROS MÍNIMO EXIGIDOS**

CLASE	Carga y Descarga	Estacionamiento	FOT	FOS	Frente	Fondo	Lateral	Servicios Esenciales	Observaciones
I(2)	1 Módulo. (4)	1 módulo (3) cada 300m <sup>2</sup> de sup. Cub.	0.8 0.6		10% de la prof. Del lote mín. 3 m.	20% de la prof. Del lote mín. 4 m.	Bilateral 10% del ancho del lote por c/lado mín. 3.15 m a cada eje	Servicios mínimos de salubridad	*Se admite vivienda unifamiliar complementario de parcela, cuya superficie estará afectada a la Act. Principal para el FOT y FOS.
Ila (2)	S/Sup. Cu. (4)	1 módulo (3) cada 300m <sup>2</sup> de sup. Cub.	0.6	0.5	15% de la prof. Del lote mín. 3 m.	20% de la prof. Del lote mín. 5 m.	Bilateral 20% del ancho del lote por c/lado mín. 3.15 m a cada eje	Tratamiento completo de efluentes dentro del predio a satisfacción del municipio	*Parcela de uso exclusivo * Se admite vivienda Unif. Compl. De hasta 65 m <sup>2</sup> (Sup. Afectada al uso principal para el FOT y FOS)
	S/Sup. Cu. (4)	1 módulo (3) cada 200m <sup>2</sup> de sup. Cub.	0.5 0.5		25% de la prof. Del lote mín. 4 m.	25% de la prof. Del lote mín. 6 m.	Bilateral 25% del ancho del lote por c/lado mín. 4.15 m a cada eje	Tratamiento completo de efluentes dentro del predio a satisfacción del municipio	*Parcela de uso exclusivo * Se admite vivienda Unif. Compl. De hasta 65 m <sup>2</sup> (Sup. Afectada al uso principal para el FOT y FOS)
Ila(2)	S/Sup. Cu. (4)	1 módulo (3) cada 200m <sup>2</sup> de Sup. Cub.	0.5 0.4		25% de la prof. Del lote mín. 5 m.	25% de la prof. Del lote mín. 8 m.	Bilateral 25% del ancho del lote por c/lado mín. 5.15 m a cada eje	Tratamiento completo de efluentes dentro del predio a satisfacción del municipio	*Parcela de uso exclusivo * Se admite vivienda Unif. Compl. De hasta 65 m <sup>2</sup> (Sup. Afectada al uso principal para el FOT y FOS)



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

- (1) Rubros comprendidos: Ver Nomenclador de Act. Industriales
- (2) Localizaciones de acuerdo al Cuadro de Usos.
- (3) Módulo: 25 m2.
- (5) Módulo 40 m2 s/sup. Cub.
  - 1 Mód. Para los primeros 1000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 1 Módulo
  - 2 Mód. Para los siguientes 1500 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 3 Módulos
  - 3 Mód. Para los siguientes 2500 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 6 Módulos
  - 4 Mód. Para los siguientes 5000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 10 Módulos



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

## 9.6. NORMAS ESPECIALES PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES

### 9.6.4. DEPOSITOS

#### VOLUMEN EDIFICATORIO RETIROS MÍNIMO EXIGIDOS

CLASE	Carga y Descarga	Estacionamiento	FOT FOS	Frente	Fondo	Lateral	Servicios Esenciales	Observaciones
I(2)	1 módulo	1 módulo (3) cada 300m2 de sub. Cub.	Idem a los de la zona en que se autoriza su localización	Mín. 3 m.	Mín. 4 m.	1 solo eje Mín. 3.15	Servicios mínimos de salubridad	
Ia(2)	1 módulo	1 módulo (3) cada 300m2 de Sub. Cub.	Idem a los de la zona en que se autoriza su localización	Mín. 3 m.	Mín. 4 m.	1 solo eje Mín. 3.15	Servicios mínimos de salubridad	
Ib(2)	S/Sup. Cub. (4)	1 módulo (3) cada 200 m2 de sub. Cub.	Idem a los de la zona en que se autoriza su localización	Mín. 4 m.	Mín. 5 m.	Bilateral Mín. 3.15	Servicios mínimos de salubridad	
III	S/Sup. Cub. (4)	1 módulo (3) cada 200 m2 de sub. Cub.	Idem a los de la zona en que se autoriza su localización	Mín. 5 m.	Mín. 6 m.	Bilateral Mín. 3.15	Servicios mínimos de salubridad	

(1) Rubros comprendidos: Ver Nomenclador de Act. Industriales

(2) Localizaciones de acuerdo al Cuadro de Usos.

(3) Módulo: 25 m2.

(6) Módulo 40 m2 s/sup. Cub.

1 Mód. Para los primeros 1000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 1 Módulo

2 Mód. Para los siguientes 1500 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 3 Módulos

3 Mód. Para los siguientes 2500 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 6 Módulos

4 Mód. Para los siguientes 3000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 10 Módulos

5 Mód. Para los siguientes 10000 m2 de sup. Cub. Total – Cantidad 15 Módulos



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

**ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS AREA BATÁN – CHAPADMALAL**

**INDICE**

**CAPITULO I - DE LAS NORMAS**

	Pág. Del Boletín Municipal
1.1.Carácter .....	2
1.2.Alcances.....	2
1.3.Ambito De Vigencia.....	2
1.4.Responsabilidades.....	2
1.5.Entrada en vigencia.....	2
1.6.Limitación de validez de los permisos.....	2
1.7.Limitación De Validez De Los Permisos De Uso De Suelo.....	2
1.7.1. Permisos Otorgados Con Anterioridad A La Vigencia De Este Código.....	2
1.7.2. Permisos En Tramite.....	2
1.7.3. Permisos De Carácter Precario Otorgados Con Anterioridad A Este Código.....	2
1.8.Limitación De Validez De Los Permisos De Construcción .....	2
1.8.1. Permisos Otorgados Con Anterioridad A La Vigencia De Este Codigo.....	2
1.8.2. Permisos En Tramite.....	2
1.9.Normas Relativas A Permisos De Subdivisión.....	2
1.10. Derogación De Normas.....	3
1.11. Remisión A Otras Normas.....	3

**CAPÍTULO 2 - DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

2.1. Criterios.....	3
2.2. Multas	
2.3. Medidas Accesorias	
2.4. Falta De Pago De Las Multas	
2.5. Responsables	
2.6. Trámite Posterior.....	3

**CAPÍTULO 3 - DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS TÉCNICOS UTILIZADOS EN ESTE CÓDIGO.....3**

**CAPÍTULO 4 - DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.....6**

4.1. Subdivisiones En Area Urbana.....	6
4.1.1. Disposición De Las Parcelas	
4.1.2. Caso De Parcelas Edificadas	
4.1.3. Caso De Parcelas Interiores	
4.1.4. Caso De Parcelas De Esquina	
4.1.5. Casos De Parcelas De Dimensiones Inferiores Que Las Establecidas.....	6
4.1.6. Casos especiales (Ordenanza 24769)	
4.2. Proyectos Urbanísticos Integrales.....	7
4.2.1. Tramite De Aprobacion.....	7
4.3. Habilitación De Areas Y Zonas A Crear, Ampliar O Reestructurar.....	7
4.4. Subdivisiones En Area Complementaria.....	8
4.5. Subdivisiones En El Parque Industrial	
4.6. Subdivisiones En El Area Rural	
4.7. Cesiones	
4.8. Trama Circulatoria	
4.9. Venta De Parcelas Promocion De Loteos.....	8

**CAPÍTULO 5 - DE LOS CONCEPTOS.....8**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

5.1. Del Concepto De Las Areas.....	8
5.1.1. Del Concepto De Area Urbana	
5.1.2. Del Concepto De Area Complementaria	
5.1.3. Del Concepto De Area Rural.....	9
5.2. Criterios Generales	
5.2.1. Radicaciones Industriales	
5.2.2. Explotaciones Mineras	
5.2.2.1. Extracciones De Arena.....	9
5.2.2.2. Extracciones De Tierra.....	10
5.2.2.3. Extracciones De Piedra Y Derivados	
5.2.3. Establecimientos Existentes Dedicados A Extraccion De Tierra	
5.2.4. Establecimientos Existentes Dedicados A Extracción De Piedra Y Derivados	
5.2.5. Zonas De Futura Expansión Urbana	
5.3. Del Concepto De Zonificación Según Usos	
5.4. Del Concepto De Usos	
5.4.1. Uso Del Suelo	
5.4.1.1. Uso Predominante	
5.4.1.2. Uso Complementario	
5.4.1.3. Uso Condicionado.....	10
5.4.1.4. Uso Conforme.....	11
5.4.1.5. Uso No Conforme	
5.4.1.6. Uso Prohibido	
5.5. De Los Diferentes Tipos De Uso	
5.5.1. Usos Urbanos	
5.5.1.1. Uso Comercial	
5.5.1.2. Uso Residencial	
5.5.1.3. Uso Administrativo	
5.5.2. Uso Industrial	
5.5.3. Uso Rural	
5.6. Del Concepto De Las Zonas	
5.6.1. De La Caracterización De Las Diferentes Zonas De Las Areas Urbanas	
5.6.1.1. Zona Comercial Administrativa (C.A.).....	11
5.6.1.2. Zona Residencial Comercial (R.C.).....	12
5.6.1.2. Zona Residencial Mixta (R.M.).....	12
5.6.1.4. Zona Urbana De Equipamiento De Ruta (U.E.R.).....	12
5.6.2. De La Caracterización De Las Diferentes Zonas Del Area Complementaria.....	12
5.6.2.1. Zona De Futura Expansión Urbana (F.E.U.).....	12
5.6.2.2. Zona De Proteccion (Z.P.).....	12
5.6.2.3. Zona Residencial Extraurbana (Z.R.E.).....	12
5.6.2.4. Zonas De Usos Específicos (U.E.).....	12
5.6.2.5. Zona Industrial Exclusiva (I.E.).....	12
5.6.2.6. Zona De Explotación Agropecuaria Intensiva (E.A.I.).....	12
5.6.2.7. Zona Destinada A Actividades Extractivas (A.E.).....	12
5.6.2.8. Zona Complementaria Para Equipamiento De Ruta.....	13
5.7. Ubicación De Zonas.....	13
5.7.1. Delimitación De Zonas.....	13
5.8. Otros Usos En El Area Rural.....	13

## **CAPÍTULO 6 - DE LA INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO**

6.1. Intensidad De Ocupación.....	13
6.1.1. Densidad Poblacional Neta	
6.1.2. Densidad Media Bruta.....	13
6.2. Cantidad De Habitantes Por Parcela	
6.3. Incrementos De La Densidad Neta Máxima	
6.4. Capacidad De Alojamiento De Los Edificios	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

6.5. Casos Especiales.....	13
6.6. Requisitos Para Guarda Y Estacionamiento De Vehículos.....	13
6.6.1. Casos En Que Será Exigible.....	13
6.6.2. Modulo Dimensional De Automovil.....	14
6.6.3. Superficie Para Estacionamiento De Usos No Especificados	
6.6.4. Disminución De Superficie Destinada A Estacionamiento O Cocheras	
6.6.5. Requisitos De Carga Y Descarga	
6.6.6. Modulo Dimensional Para Camión.....	14
6.7. Uso Mixto De Parcela	
6.8. Discriminación De Los Factoes De Ocupación Para Edificaciones Afectadas Al Régimen De La Ley 13.512	
6.9. Modificación O Ampliación De Edificios Existentes.....	14
6.10 Remodelación O Reforma De Edificios Existentes.....	15
6.11. Superficies No Computables Para El Cálculo Del Factor De Ocupación Total (Fot).....	15
6.12. Superficie Remanente De La Aplicación Del Factor De Ocupación Del Suelo (F.O.S.).....	15
6.13. Construcción Vivienda Unifamiliar	
6.14. De La Utilización De La Vía Pública	
6.14.1. Actividades Relacionadas Con La Circulación Y El Estacionamiento	
6.14.1.1. Circulación De Bicicletas.....	15
6.14.2. Actividades Relacionadas Con La Ocupación De Las Aceras	
6.14.2.1. Kioscos Puestos De Exposición Y Ventas De:	
6.14.2.2. Servicios Públicos O Comerciales	
6.14.3. Reglamentaciones Particulares.....	15
6.14.4. Acceso O Ventilación De Cámaras Y De Servicios Públicos.....	16
6.14.5. Recolección De Correspondencia	
6.14.6. Mesas Y Sillas De Confiterías Y Bares	
6.14.7. Venta De Artículos Varios En Mesas Portátiles	
6.14.8. Localización	
6.14.8.1. Kioscos O Puestos De Exposición Y Venta.....	16
6.14.8.2. Servicios Públicos O Comerciales	
6.14.8.2.1. Acceso O Ventilación De Cámaras Y De Servicios Públicos.....	16
6.14.8.2.2. Recolección De Correspondencia	
6.14.8.2.3. Lustre De Calzado	
6.14.8.2.4. Mesas Y Sillas De Confiterías Y Bares	
6.15. Kioscos De Exposición Y Venta De Diarios Y Revistas – Localizaciones Existentes.....	16
 <b>CAPÍTULO 7 - DEL TEJIDO URBANO</b>	
7.1. Del espacio libre urbano.....	16
7.1.1. Funciones del espacio urbano.....	17
7.1.2. Casos particulares del espacio urbano	
7.1.2.1. Centro libre de manzana	
7.1.2.1.1. Edificaciones complementarias	
7.1.2.1.2. Distancia mínima entre cuerpos de edificios dentro de una parcela.....	17
7.1.2.1.3. Distancia entre el volumen edificado y los ejes medianeros laterales.....	17
7.2. Patio interno	
7.2.1. Dimensiones mínimas de patio interno.....	17
7.2.2. Patio apendicular de patio interno.....	17
7.3. Forma de medir las áreas descubiertas.....	18
7.4. Arranque de las áreas descubiertas.	
7.4.1. Arranque des espacio urbano	
7.4.2. Arranque de patio interno.	
7.5. Volumen edificable.....	18
7.6. Saliente de balcón.	
7.7. Saliente de marquesina de alero.	
7.8. Saliente cerrada.	
7.9. Cómputo de Factor de Ocupación Total para los casos particlares 7.6.7.7.....	18



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

7.9.1. Saliente de balcón.	
7.9.2. Saliente de marquesina.....	18
7.10. Aplicación de premios.....	18
7.11. Volúmenes edificables.....	19
7.12. Factor de Ocupación Total (FOT)	
7.12.1. Casos especiales	
7.13. Factor de Ocupación de suelo (FOS).....	19
7.14. Usos e indicadores de lotes esquineros.	
7.15. Uso e indicadores con frente a dos o más calles.	
7.16. Tipologías edilicias.....	19
7.17. Casos de parcelas mayores a 3.750 m <sup>2</sup> .....	20
7.18. Altura de las edificaciones.	
7.19. Delos retiros.	
7.19.1. Retiro de frente.	
7.19.2. Retiro lateral.	
7.19.2.1. En caso que ventilen al retiro locales de habitación o trabajo.....	20
7.19.2.2. En caso que no ventilen al retiro locales de habitación o trabajo.....	20
7.19.3. Retiro de fondo.	
7.19.3.1. Casos especiales.....	20
7.20. Formación de las ochavas.....	21
7.20.1. Ochavas curvas.	
7.20.2. Cuerpo saliente sobre ochava.	
7.20.3. Cómputo de indicadores para parcelas a esquinar.....	21
7.20.4. Construcciones bajo cota de parcela.	
7.20.5. Saliente cerrada.	
7.20.6. De la cota de parcela.	
7.20.7. Normas de habitabilidad.	
7.20.7.1. Normas de habitabilidad para viviendas.	
7.20.7.2. Normas de habitabilidad para distintos usos.....	21
7.20.7.3. Notas aclaratorias.	
7.20.7.3.1. Baños públicos.	
7.20.7.3.1.1. Lugares de trabajo.	
7.20.7.3.1.2. Actividades diversas.....	21
7.20.7.3.2. Compactador domiciliario.....	22
7.20.7.2.1. Normas de habitabilidad mínimas.....	22
7.20.7.2.2. Idem (continuación)	
7.20.7.2.3. Idem (continuación).....	22
<b>CAPÍTULO 8 - DE LOS LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA AREAS Y ZONAS.....</b>	<b>22</b>
8.1. Area Urbana (A.U.).....	22
8.1.1. Carácter	
8.1.2. Delimitación	
8.1.2.1. Batán	
8.1.2.2. Estación Chapadmalal	
8.1.3. Indicadores urbanísticos.	
8.1.3.1. Densidad bruta promedio.....	22
8.1.3.2. Densidad neta.	
8.1.3.3. Dimensiones mínimas de parcela.....	22
8.1.3.4. Volumen edificatorio.	
8.1.3.5. Usos admitidos.	
8.1.3.6. Premios.	
8.1.3.6.1. Incremento del F.O.T.....	22
8.1.3.6.2. Incremento de densidad neta.	
8.1.4. Zonas integrantes de las áreas urbanas.	
8.1.4.1. Zonas integrantes del Area Urbana Batán.....	22
8.1.4.1.1. Zona Comercial Administrativa (C.A.)	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

8.1.4.1.2. Zona Residencial Comercial (R.C.).....	22
8.1.4.1.3. Zona Residencial Mixta (R.M.).....	22
8.1.4.1.4. Zona Urbana de Equipamiento de Ruta (U.R.E.).....	23
8.1.4.2. Zonas integrantes del Area Urbana de Estación Chapadmalal	
8.1.4.2.1. Zona Comercial Administrativo (C.A.)	
8.1.4.2.2. Zona Residencial Mixta (R.M.)	
8.1.4.2.3. Zona de Usos Específicos 3 (U.E.3).....	23
8.2. Area Complementaria (A.C.)	
8.2.1. Carácter	
8.2.2. Delimitación de zonas integrantes.....	23
8.2.2.1. Zona Residencial Extraurbana (Z.R.E.)	
8.2.2.2. Zona de Futura Expansión Urbana (F.E.U.).....	23
8.2.2.3. Zona de Protección (Z.P.)	
8.2.2.4. Zona Industrial Exclusiva (I.E.)	
8.2.2.5. Zona de Explotación Agropecuaria Intensiva (E.A.I.).....	23
8.2.2.6. Zona de Actividades Extractivas (A.E.)	
8.2.2.7. Zona Complementaria de Equipamiento de Ruta (C.E.R.).....	23
8.2.2.8. Uso Específico 1 (U.E. 1)	
8.2.2.9. Uso Específico 2 (U.E. 2)	
8.2.2.10. Parque Industrial Mar del Plata (P.I.M.).....	23
8.2.2.11. Futura Expansión del Parque Industrial Mar del Plata (F.E.P.I.M.).....	23
8.2.3. Indicadores urbanísticos.....	24
8.2.3.1. Densidad bruta promedio.	
8.2.3.2. Densidad neta.	
8.2.3.3. Dimensiones mínimas de parcela.....	24
8.2.3.4. Volumen edificatorio.	
8.2.3.5. Usos admitidos.....	24
8.2.3.6. Premios.	
8.3. Cuadro de Normas Básicas.....	24
8.3. Idem.....	24

**CAPÍTULO 9 - ACTIVIDADES A LOCALIZAR EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO.....24**

9.1. Cuadro de usos.....	24
9.1.1.1. a 7 Cuadro de usos Area Urbana	
9.1.2.1. 1.5. Cuadro de Usos Area Compementaria.....	24
9.2. De los comercios	
9.2.1. Comercio Minorista (Clasificación pág. 76).....	24
9.2.1.1. Comercio diario	
9.2.1.2. Comercio periodico	
9.2.1.3. Comercio Ocasional.....	24
9.3. Comercio mayorista (Clasificación pág. 80)	
9.4. Clasificación de comercios por grado de molestias.....	24
9.5. De las industrias	
9.5.1. Actualización de la actividad	
9.5.2. Clasificación según tipo de actividad (Nomenclador de Act. Indust. Pág. 86).....	24
9.5.2.1. Industria manufacturera	
9.5.2.2. Prestación de servicios.....	24
9.5.2.3. Depósitos Industriales	
9.5.2.4. Artesanal.....	48
9.5.3. Clasificación según grado de molestia	
9.5.3.1. Industrias manufactureras y Depósitos.....	48
9.5.3.1.1. Clase I	
9.5.3.1.2. Clase II a.....	48
9.5.3.1.3. Clase II b	



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredón*  
*Departamento Deliberativo*

9.5.3.1.4. Clase III.....	48
9.5.3.2. Prestación de servicios.....	48
9.5.3.2.1. Clase I .....	48
9.5.3.2.2. Clase IIa.....	48
9.5.3.2.3. Artesanal.....	48
9.5.4. Actividades no consignadas.....	48
9.5.5. Disposiciones generales.....	48
9.6. Normas Especiales para Actividades Industriales .....	48

**CAPÍTULO 10 DE LAS TRAMITACIONES**

10.1. Certificado De Uso Conforme.....	70
10.1.1. Finalidad.....	70
10.1.2. Solicitud.....	70
10.1.3. Tramite.....	70
10.1.4. Obligatoriedad.....	70
10.1.5. Vigencia	
10.1.6. Certificado De Subsistencia.....	70
10.1.7. Uso No Conforme	
10.1.7.1. Prohibición De Ampliación.....	70
10.1.7.2. Conservación.....	71
10.1.7.3. Abandono Voluntario Del Uso.....	71
10.1.7.4. Daño A Edificación De Uso No Conforme.....	71