

REFERENCIAS

Permitido sin restricciones.

Permitido con restricciones.

Referencias de restricciones y observaciones

- 1 No se permite en las parcelas con frente a las calles Italia, Almirante Brown y Avda. 7 jefes.
- 2 Permitido sin taller anexo (Exposición y Ventas) excepto en aquellos distritos donde estén permitidos los rubros de "Reparación de automóviles", "Chapa y Pintura" y/o "Reparación de motocicletas".
- 3 Se define como gas envasado clase I, al local de venta sin depósito (local de recepción de pedidos).
- 4 Se define como gas envasado clase II, al establecimiento minorista dedicado a la venta de gas, con un depósito a cielo abierto, según la reglamentación vigente y que no supere los 750 Kg de gas envasado.
- 5 Se considera "Autoservicio" al establecimiento minorista dedicado a la comercialización, mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje que no supere los 550 m2. de superficie cubierta total
- 6 Se considera Supermercado común al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, etc., cuya superficie cubierta total sea mayor de 550 m2. y no supere los 1.800 m2.
- 7 Se considera Supermercado total al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar, menaje, etc., cuya superficie cubierta supere los 1.500 m2, y sea menor a 2500 m2, permitiéndose su instalación en los distritos R10, C3, E1, RU.I, RU.A, R9, R7, R5 C2. Texto según Ordenanza 10347 (Artículo 4°) sancionada el 01/10/98.
- 8 Se define como Mercado / Feria Internada, al local para venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de alimentos en general, bebidas, artículos de tienda, tocador, bazar y menaje, flores, limpieza, etc.
- 8 bis Se considera supermercado y/o autoservicio mayorista a aquel que realiza ventas a productores primarios, comerciantes, industriales, talleristas y/o quienes no sean considerados consumidores finales, sin tener en cuenta su significación económica, cuando los bienes vendidos – cualquiera sea su cantidad – sean incorporados al desarrollo de una actividad. Cuando no se verifique el supuesto precedente, la operación se considerará como venta al por menor o venta al público consumidor. [Agregado por Ordenanza 10795 8Artículo 1° del 18/10/01.](#)
- 9 Deberá dejar un módulo para carga y descarga.
- 10 Deberá dejar tres módulos para carga y descarga.
- 11 Cuando supere los 300 m2. de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de carga y descarga.
- 12 Cuando supere los 50 m2. de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga cada 500 m2. o fracción.
- 13 Cuando supere los 500 m2. de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga cada 500 m2. o fracción.
- 14 En el caso de edificio de vivienda individual se prohíbe la construcción de cocheras en el Distrito C1.
- 15 En todo edificio de vivienda colectiva la cantidad mínima de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos serán los que se indican en los siguientes puntos: a) Unidades de vivienda tipo monoambiente o de un solo dormitorio hasta 50 m2 de superficie propia inclusive, 1 módulo cada tres unidades; b) Unidades de vivienda de más de 50 m2 de superficie propia, 1 módulo cada 2 unidades. Quedan exceptuadas de las exigencias establecidas precedentemente las construcciones en parcelas internas de hasta cuatro (4) unidades habitacionales siempre y cuando no se superen los dos niveles ni se excedan los seis (6) metros de altura, sin considerar tanques, cubiertas inclinadas, conductos de chimenea, etc. [Texto según Ordenanza 11194, sancionada el 02/06/05.](#)

- 16 Cuando supere los 300 m2. de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m2. o fracción de superficie total construida.
- 17 Se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 18 asientos.
- 18 Deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m2. o fracción de la superficie total construida.
- 19 Se destinará a estacionamiento una superficie equivalente al 10% de la superficie de la parcela.
- 20 Se destinará a estacionamiento una superficie equivalente al 30% de la superficie cubierta total.
- 21 Cuando el establecimiento supere las diez (10) habitaciones, se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada cuatro (4) habitaciones.
- 22 Cuando supere los 500 m2. de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m2. o fracción.
- 23 Cuando supere los 500 m2. de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 500 m2. o fracción de superficie total construida.
- 24 Queda exceptuado de dejar fondo libre de edificación la superficie cubierta destinada a cochera con terrazas accesibles hasta 3 metros del nivel vereda.
- 25 El Departamento Ejecutivo resolverá, frente a cada caso, las exigencias de estacionamiento y carga y descarga acorde a sus características y funcionamiento, previo análisis e informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos.
- 26 Se admite frente a las Avenidas Aristóbulo del Valle (entre la afectación de la Avenida de Circunvalación y la calle Los Pinos) y Blas Parera (entre Callejón Aguirre y el límite municipal).
- 27 No permitida su instalación en arterias peatonales excepto cuando la parcela tenga un acceso desde una calle vehicular.
- 28 Los edificios destinados exclusivamente a cocheras colectivas podrán duplicar el F.O.T. establecido para el distrito.
- 29 Se admite en el distrito R4 con una superficie menor o igual a 300 m2.
- 30 Superficie cubierta máxima.
- 1.500 m2. para los distritos R2 y R3.
 - 2.500 m2. para los distritos C3.
- 31 Superficie cubierta máxima.
- 500 m2. para los distritos C2 y R1.
 - 1.500 m2. para los distritos C3.
 - 1.000 m2. para los distritos R2 y R3.
- 32 Sujeto a las disposiciones de la Ordenanza N° 6.796.
- 33 Ver listado y clasificación de actividades industriales.
- 34 No permitido en jurisdicción municipal.
- 35 Para el caso de proponerse una localización en los distritos donde la actividad no esté expresamente permitida, el Honorable Concejo Municipal resolverá sobre la conveniencia de autorizar la misma, previa intervención del Departamento Ejecutivo Municipal. [Texto según Ordenanza 8831 sancionada el 3/4/1986 y promulgada el 27/6/1986.](#)
- 36 En los distritos R7, R8 YR9 se lo admite solamente para las parcelas frentistas a las rutas: Provincial N° 1 y Nacional N° 168.
- 37 Condicionada su autorización a un informe previo de la Dirección General de Saneamiento Ambiental de la Provincia y/u organismo similar de orden municipal, provincial o nacional. [Agregado por Ordenanza 8.831.](#)

- 38 Las solicitudes de uso conforme en el distrito C2 al norte de calle Suipacha quedan a consideración del Honorable Concejo Municipal, quien resolverá sobre la conveniencia de autorizar la misma. [Agregado por Ordenanza 8.831.](#)
- 39 Se autoriza su instalación en las parcelas frentista a aquellas calles o avenidas destinadas a la circulación de tránsito pesado acorde a las normas vigentes. [Agregado por Ordenanza 9.030 sancionada el 29/6/1988 y promulgada el 11/7/1988](#)
- 40 Previo a la habilitación del establecimiento se requerirá la autorización del organismo provincial o nacional de seguridad competente. [Agregado por Ordenanza 9.030 sancionada el 29/6/1988 y promulgada el 11/7/1988](#)
- 41 Los establecimientos deberán adecuar su habilitación al presente rubro. Las habilitaciones se otorgarán sujeto al cumplimiento de la Ordenanza N° 8950/86 y sus modificatorias. Los establecimientos así habilitados deberán dar estricto cumplimiento a la Ordenanza N° 9623/96. [Texto según Ordenanza 10857, sancionada el 30/05/02.](#)
- 42 Las solicitudes de uso no conforme en el distrito C1, quedan a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal quien resolverá sobre conveniencia de la misma. [Agregado por Ordenanza 9.307 sancionada el 28/12/1990 y promulgada el 15/1/1991.](#)
- 43 Se considera **Hipermercado** al establecimiento dedicado a la comercialización de artículos comestibles en general, artículos de bazar y del hogar, en un predio unitario de hasta 30.000 m2, cuya superficie cubierta total sea mayor de 2.500 m2 y no supere los 5.000 m2 con la condición que el salón de ventas no supere el 60% de la superficie total, admitiéndose únicamente su instalación en parcelas frentistas a rutas y/o avenidas y sus accesos diseñados de tal manera que minimicen los inconvenientes de ingreso y egreso de vehículos. En el mismo predio podrán instalarse además actividades complementarias como centro comercial, de servicio y/o esparcimiento, con la expresa condición que ocupen unidades edilicias independientes entre si. [Texto según Ordenanza 10347 sancionada el 01/10/98.](#)
- 44 Se considera **Megamercado** al establecimiento dedicado a la comercialización de artículos comestibles en general, artículos de bazar, del hogar, etc., y actividades de servicios y esparcimiento que desarrolla la actividad en un predio unitario no menor a 30.000 m2 cuya superficie cubierta sea mayor de 5.000 m2 admitiéndose únicamente su instalación en parcelas frente a rutas nacionales y sus accesos diseñados de tal manera que minimicen los inconvenientes de ingreso y egreso de vehículos al mismo. [Texto según Ordenanza 10347 sancionada el 01/10/98.](#)
- 45 El Departamento Ejecutivo Municipal encargará a unidades académicas, científicas especializadas y/o a los organismos oficiales competentes con sede en nuestra ciudad, la realización de un informe sobre el impacto económico, ambiental y urbanístico que pueda ocasionar la instalación de un Hipermercado o Megamercado y lo remitirá al Honorable Concejo Municipal para su conocimiento, como requisito previo al otorgamiento del certificado de Uso Conforme. En ningún caso se podrá otorgar dicho certificado sin cumplimentar el total de la documentación y pasos requeridos para tal fin. [Texto según Ordenanza 10347 sancionada el 01/10/98.](#)
- 46 Si un Hipermercado o Megamercado se ubicara en un distrito R.U.A deberá respetar una cota mínima para locales y estacionamiento de + 16,00 I.G.M. Además, el Departamento Ejecutivo Municipal solicitará a los organismos técnicos competentes los correspondientes estudios hidrológicos que garanticen la factibilidad de tal ubicación. [Texto según Ordenanza 10347 sancionada el 01/10/98.](#)
- 47 Los Hipermercados deberán contar con una superficie no menor a la superficie cubierta total del mismo para estacionamiento. En dicha superficie deberá disponerse un mínimo de cinco módulos para la carga y descarga. De complementarse con otras actividades, la superficie destinada al estacionamiento se incrementará en igual valor que la superficie cubierta anexada, hasta los 10.000 m2 totales, y a partir de ese valor a razón de un módulo de estacionamiento por cada cuarenta metros cuadrados de superficie cubierta. [Texto según Ordenanza 10347 sancionada el 01/10/98.](#)
- 48 *Los Megamercados deberán contar con una superficie no menor de 10.000 m2 para estacionamiento.* En dicha superficie deberá disponerse un mínimo de diez (10) módulos para la carga y descarga. De tener más de 5.000 m2 de superficie cubierta, la superficie destinada al estacionamiento se incrementará a razón de un módulo de estacionamiento por cada cuarenta metros cuadrados de superficie cubierta. [Texto según Ordenanza 10347 sancionada el 01/10/98.](#)
- 49 De exceder los 200 m2 de superficie cubierta en los distritos R4 y R6, el Departamento Ejecutivo Municipal evaluará las condiciones del entorno, el volumen y modo de desarrollo de la actividad y posibles molestias ocasionadas a los vecinos. De ser positiva la evaluación, autorizará la actividad. [Texto según Ordenanza 10362 sancionada el 19/11/98.](#)
- 50 Requisitos para estacionamiento. Se cumplirán los requisitos de estacionamiento por cada actividad específica a desarrollar:

Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar: Se destinará una superficie equivalente al triple de la superficie cubierta destinada a salas de juegos del casino, del bingo y de las máquinas de azar. El 10% (diez por ciento) del área de estacionamiento será reservado para colectivos, remises, taxis, traffics y transportes de turismo. Además, por cada dos empleados que trabajen en el emprendimiento se agregará un módulo de estacionamiento.

Si el Complejo incluye Hotel: Un módulo de estacionamiento por cada habitación.

Si el Complejo incluye Sala de Convenciones o Centro de Exposiciones y Convenciones: Un módulo de estacionamiento cada nueve (9) asientos.

El módulo de estacionamiento es el establecido en el Reglamento de Zonificación veinte (20) metros cuadrados.

Las áreas de estacionamiento deberán ser pavimentadas y de no ser cubiertas, forestadas con especies arbóreas que brinden sombra.

La sección de las calles internas de las áreas de estacionamiento deberá permitir el giro sin inconvenientes de colectivos. [Texto según art. 4° de la Ordenanza 10943 texto ordenado.](#)

51 Requisitos para carga y descarga. Se cumplimentarán los requerimientos de carga y descarga por cada actividad a desarrollar:

Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar: Dos (2) módulos.

Si el Complejo incluye Hotel: Dos (2) módulos.

Si el Complejo incluye Sala de Convenciones o Centro de Exposiciones y Convenciones: Cuatro (4) módulos.

El módulo de carga y descarga es el establecido en el Reglamento de Zonificación: cuarenta (40) metros cuadrados. [Texto según art. 5° de la Ordenanza 10943 texto ordenado.](#)

52 Su instalación será admitida en distrito EE ubicado al este de la Laguna Setúbal correspondiente a la Universidad Nacional del Litoral, al Ceride y el Parque Tecnológico Litoral Centro. [Texto según art.4° de la Ordenanza N° 11189 del 19/05/05.](#)

53 Se considera "Gran Taller Grafico" a los establecimientos que realicen actividades de Imprenta y Fotograbado, cuya superficie cubierta total sea superior los quinientos metros cuadrados (500m2). Ord. 11517.

Referencias de actividades

Cuadro N° 3:

(1) [Modificado por Ordenanza 9030.](#)

(2) [Agregado por Ordenanza 10347.](#)

(3) [Agregado por Ordenanza 11499, modificado por Resolución 12563](#)

Cuadro N° 4:

(1) [Agregado por Ordenanza 10347. Nota:](#) por art. 5° de la Ordenanza 10347"Si la instalación de un Mega mercado requiriera alguna modificación al reglamento de Zonificación, la misma debe ser aprobada por el HCM con el voto afirmativo de las dos terceras partes"

(2) [Agregado por Ordenanza 10362.](#)

(3) [Modificado por Ordenanza 9030.](#)

Cuadro N° 5:

(1) [Modificado por Ordenanza 9030.](#)

Cuadro N° 7:

(1) [Incorporado por Ordenanza 9030.](#)

(2) [Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar Automáticas con Hotel y Sala de Convenciones o con Centro de Exposiciones y Convenciones. Incorporado por Ordenanza 10943. Ver Ordenanza 10947 – 10290 – 11129 - 11091](#)

(3) [Ver Ordenanza 6796, 9139, 10866, 11212](#)

Por Ordenanza N° 11101 del 16/09/04 se suspende la autorización de habilitación, salvo las que se encuentren en trámite al 16/09/04, en la zona delimitada por calles: Bv. Pellegrini, Bv. Gálvez, Gdor. Freyre, Av. Gral. López y Rivadavia, en ambas manos de las mismas. Modif.. por 11212

Cuadro N° 8:

(1) Agregado por Ordenanza 9307.

(2) Modificado por Ordenanza 10857.

(3) Modificado o Introducido por Ordenanza 10866.

Por Ordenanza N° 11101 del 16/09/04 se suspende la autorización de habilitación, salvo las que se encuentren en trámite al 16/09/04, en la zona delimitada por calles: Bv. Pellegrini, Bv. Gálvez, Gdor. Freyre, Av. Gral. López y Rivadavia, en ambas manos de las mismas.

(4) Introducido por Ordenanza N° 11196

(5) Introducido por Ordenanza 11047

(6) Prohibidos por 11532

(7) Incorporado por la Ordenanza 11519

Cuadro N° 9:

(1) Agregado por Ordenanza 9030.

Cuadro N° 10:

(1) Por Ordenanza 9531, art. 1°. "Prohíbese la instalación de estaciones de expendio de combustibles líquidos y de gas comprimido, en el sector de la ciudad comprendido entre las calles: Cándido Pujato y Castellanos, al Norte, Av. Gral. López, al Sur, calles República de Siria y San Luís hasta Junín, y calle Belgrano, Av. Alem y 27 de Febrero al Este; Av. Freyre y Av. López y Planes, al Oeste. Esta prohibición rige para Bv. Gálvez y Bv. Pellegrini en todo su recorrido".

(2) Modificado por Ordenanza 9030.

(3) Agregado por Ordenanza 9030.

Cuadro N° 11:

(1) Modificado por Ordenanza 9030.

(2) Modificado (incorporado debería ser) por Ordenanza 11508 y modificado por Ordenanza 11525

Nota: para su habilitación le será requerida la autorización de funcionamiento expedida por el ENARGASu organismo oficial que lo suplante. Incorporado por Ordenanza 11525

Cuadro N° 12:

(1) Modificado por Ordenanza 9883.

(2) Agregado por Ordenanza 9883.

Cuadro N° 13:

(1) Agregado por Ordenanza 10771.

Cuadro N° 14

(1) [Texto incorporado por la Ordenanza 11194](#)

Cuadro N° 16:

(1) Agregado por Ordenanza 9030.

Cuadro N° 17:

(1) Agregado por Ordenanza 10721.

Cuadro N° 18:

(1) Agregado por Ordenanza 11189 art. 4°

(2) Introducido por Ordenanza 11517

Cuadro N° 19:

(1) [Modificado por Ordenanza 9550.](#)

(2) Agregado por Ordenanza 9550. **Nota:** por Ordenanza 9562. “Para la crianza y tenencia de chinchillas se requerirá informe del MAGIC a través de la Dirección de Ecología y Fauna Silvestre”. Modificado por la 11521

(3) Agregado por Ordenanza 9260.

Todos los cuadros:

Por art. 7° de la Ordenanza N° 11069: “Incorpórese al Reglamento de Zonificación, en el Capítulo 4 – Del Uso del Suelo -al Cuadro de Usos según Distrito, la columna correspondiente al Distrito CP – CIUDAD PUERTO- con una referencia a pie de página que indique que los usos se encuentran regulados en el Capítulo 5 –De los Distritos – acápite 5.2.0, conjuntamente con la categorización y regulación para dicho Distrito.”

Por art. 4° de la Ordenanza N° 11201: “Incorpórese al Reglamento de Zonificación, en el Capítulo 4 – Del Uso del Suelo -al Cuadro de Usos según Distrito, la columna correspondiente al Distrito PT – PARQUE TECNOLOGICO- con una referencia a pie de página que indique que los usos se encuentran regulados en el Capítulo 5 –De los Distritos – acápite 5.2.0, conjuntamente con la categorización y regulación para dicho Distrito.”

(1) Agregado por Ordenanza 8 831 sancionada el 3/4/1986 y promulgada el 27/6/1986

(2) Ver Ordenanza 9537 que reestablece la vigencia de la Ordenanza 8952/87 a fin de cumplimentar lo normado en este punto.