

PROVINCIA DE CATAMARCA  
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE  
SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA  
**BOLETÍN MUNICIPAL**  
PUBLICACIÓN OFICIAL  
Registro de la Propiedad Intelectual N° 121531

**BOLETÍN MUNICIPAL N° 94/2025**  
Publicación Especial  
**Código Urbanístico de la Ciudad**  
Decreto N° 3263/2025 - Ord. N° 8848/2025  
**DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL**  
**Dr. GUSTAVO SAADI**  
**INTENDENTE MUNICIPAL**

Secretaría de Gobierno y Coordinación Sr. GERMÁN KRANEVITTER	Secretaría de Salud, Desarrollo Humano y Política Sociales
Secretaría de Hacienda C.P.N. GISELLE DEL VALLE MONJES	Secretaría de Gabinete y Modernización Dr. MARIANO ROSALES
Secretaría de Educación y Cultura C.P.N. MARQUEZA NORA BLANCO AZURMENDI	Secretaría de Urbanismo e Infraestructura Arq. JAVIER ADOLFO VARELA
Secretaría de Servicios Ciudadanos Sr. GUIDO MARTÍN BARRIONUEVO	Secretaría del Ambiente y Espacio Público Lic. NICOLAS ACUÑA
Secretaría de Protección Ciudadana Sra. MARIELA DEL VALLE ROMERO	Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico C.P.N. INÉS BEATRÍZ GALÍNDEZ
Secretaría de las Mujeres, Géneros y Diversidad Sra. GABRIELA ANDREA MOLINA	

Advertencia: Los documentos Oficiales Publicados en el Boletín Oficial de la Municipalidad serán tenidos por auténticos y obligatorios, por el solo hecho de la publicación a excepción de aquellos que tengan una forma de comunicación especial y determinada. Ningún Funcionario o Empleado de la Municipalidad podrá alegar ignorancia de Ordenanzas, Decretos o Resoluciones Oficiales publicadas en el Boletín Oficial, aunque no haya recibido comunicación escrita de práctica. (Decreto Municipal N° 1207/77)

La publicación del Boletín Municipal de la Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca, en su sitio web: - "http://www.sfvcataamarca.gov.ar/transparencia/boletines", reviste carácter de oficial y auténtica, y produce idénticos efectos jurídicos a los de su edición impresa. Idéntico tenor revisten las copias escaneadas de los Decretos del Departamento Ejecutivo Municipal, que se publican en el portal web: - "http://www.sfvcataamarca.gov.ar/digestomunicipal.php". (Ordenanza N° 6820/17).

Fecha de Publicación:  
**16/12/2025**

Boletín Municipal Digital:  
<https://www.caamarcaciudad.gob.ar/boletines-municipales>



*Concejo Deliberante de la Ciudad de  
San Fernando del Valle de Catamarca*

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 04 de Diciembre de 2025.

EL CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANEA

ARTÍCULO 1°.- Apruébase el Código Urbanístico de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, el cual regirá los principios, lineamientos y criterios de ordenación del desarrollo urbano del Municipio, y se acompaña como parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2°.- Derógase las Ordenanzas N° 125/60, 506/65, 1013/81, 1025/82, 1062/83, 1201/84, 1468/86, 1716/88, 1910/89, 2065/90, 2095/90, 2388/92, 2533/93, 2844/95, 2933/95, 3203/98, 3552/02, 3601/02, 3689/03, 3855/04, 4034/06, 4360/07, 4557/08, 4669/09, 5290/11, 5394/12, 7213/18, 7344/19; los artículos N° 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46 y 49 de la Ordenanza N° 2588/93 y toda otra norma que se oponga a las disposiciones del presente Código.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese a Intendencia, insértese en los Registros Oficiales del Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante, publíquese y ARCHÍVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, a los cuatro días del mes de Diciembre del año dos mil veinticinco.

ORDENANEA N° 8848/25

Expte. C.D. N° 420-I-25

Expte. D.E.M N° 223972-I-25

Autor: Departamento Ejecutivo Municipal.

SR. FRANCISCO EMILIANO SOSA  
PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA  
DR. JONATHAN CRISTIAN RASJIDO  
SECRETARIO PARLAMENTARIO

"...Sin Leyes no hay Patria..."  
F.M.E. - 09/07/1933 - Ord. N° 4223/07

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

Página 1 de 455

## INDICE

<b>CAPÍTULO 1. GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES.....</b>	<b>8</b>
1.1. Relación con otros documentos y normativas urbanísticas.....	8
1.1.1. Relación con el Plan Estratégico Integral (PEI) y con el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POT).....	8
1.1.2. Relación, interpretación y aplicación del Código en conformidad con el POT... 8	
1.1.3. Relación con otras ordenanzas vinculadas a la planificación y ordenamiento del desarrollo urbano.....	8
1.2. Objeto del Código.....	9
1.3. Ámbito de Aplicación Territorial .....	10
1.4. Idioma Nacional y Sistema de Medidas.....	10
1.5. Mecanismos de Implementación y modificación.....	10
1.6. Revisión Periódica del Código .....	11
1.7. Autoridad de Aplicación .....	11
1.8. Principios generales para la interpretación y aplicación del Código.....	12
1.8.1. Principios y lineamientos contenidos en el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial.....	12
1.8.2. Función ambiental y social de la propiedad.....	12
1.8.3. No indemnizabilidad .....	12
1.8.4. Prevención y precaución del daño urbano y ambiental .....	12
1.8.5. Carácter de orden público.....	13
1.8.6. Prevalencia normativa .....	13
1.8.7. Publicidad, transparencia y accesibilidad de la gestión urbana municipal.....	13
1.9. Difusión del Código y publicidad del Código .....	14
1.10. Derechos y Obligaciones en materia urbanística .....	14
1.10.1. Derechos.....	14
1.10.2. Obligaciones.....	14
1.11. Anexos y Planos.....	15
1.12. Abreviaturas y Glosario .....	15
<b>CAPÍTULO 2. DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS. CERTIFICADOS Y PERMISOS PARA EL DESARROLLO URBANO .....</b>	<b>16</b>
<b>TÍTULO 1. REGLAS GENERALES.....</b>	<b>16</b>
2.1 Generalidades. Reglas, principios y procedimientos básicos .....	16
2.1.1 Facultad estatal de conocimiento previo.....	16
2.1.2 Formalidades y admisibilidad.....	16
2.1.3 Incumplimiento a las normas y reglas del Código. Sanciones. ....	16

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
1

Página 2 de 455

2.1.4	Responsabilidad profesional .....	17
2.1.5	Obligación de iniciar acciones administrativas y civiles por recupero de costos y daños derivados del incumplimiento de la normativa urbanística .....	17
2.1.6	Facultad de conocimiento e información de los particulares. Certificado de afectación urbanística de la parcela .....	18
<b>TÍTULO 2. TRÁMITES, PERMISOS Y CERTIFICADOS ESPECÍFICOS. ....</b>		<b>19</b>
2.2	Diferentes trámites, permisos y certificados para el desarrollo urbano .....	19
2.2.1	Certificado de visado de proyectos de fraccionamientos y loteos. Certificado de aprobación definitiva de fraccionamientos y loteos .....	19
2.2.2	Certificado de uso y ocupación de suelo conforme .....	25
2.2.3	Certificado de aprobación de evaluación de factibilidad e impacto urbano ....	28
2.2.4	Aplicación de trámite de certificado de aprobación definitiva de fraccionamiento o loteo y otros trámites .....	31
2.2.5	Certificado de aprobación de estudio de impacto ambiental .....	31
<b>CAPÍTULO 3. DE LAS NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO .....</b>		<b>34</b>
<b>TÍTULO 1. REGLAS GENERALES. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>		<b>34</b>
3.1	Generalidades .....	34
3.1.1	Objeto. ....	34
3.1.2	Relación con Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POT). Reglas generales de uso y ocupación de suelo. Unidades Ambientales .....	34
3.1.3	Criterio General de Ordenación. Subdivisión del suelo municipal .....	34
3.1.4	Clasificación del suelo municipal en áreas .....	34
3.1.5	Subdivisión de las "Áreas" en "Zonas". Zonificación. ....	35
<b>TÍTULO 2. USOS DE SUELO DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN VIGENTE .....</b>		<b>40</b>
3.2	Usos de suelo y actividades compatibles con la zonificación aplicable a la parcela. ....	40
3.2.1	Concepto. Clasificación. Cuadro de usos de suelo. ....	40
3.2.2	Ordenamiento territorial y calificación de los usos de suelos y actividades ....	40
3.2.3	Usos Condicionados Específicos. Disposiciones particulares .....	41
3.2.4	Usos Complementarios Condicionantes .....	42
3.2.5	Otros usos complementarios .....	43
3.2.6	Incorporación de nuevos usos y actividades .....	43
3.2.7	Parcelas con dos o más usos de suelo. Superposición .....	43
<b>TÍTULO 3. MODALIDADES DE OCUPACIÓN DE SUELO DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN VIGENTE. ....</b>		<b>43</b>
3.3	Modalidades de ocupación de suelo dentro de la parcela .....	43
3.3.1	Concepto. ....	43
3.3.2	Complementariedad con Código de Edificación .....	43

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
2

Página 3 de 455



3.3.3	Zonificación y Fichas de parámetros urbanísticos .....	44
3.3.4	Parámetros Urbanísticos.....	44
3.3.5	Disposiciones y supuestos especiales para el ZoPBA Centro. ....	47
<b>TÍTULO 4. ZONAS ESPECIALES .....</b>		<b>48</b>
3.4	Zonas especiales para fines de ordenamiento y desarrollo urbano particulares.....	48
3.4.1	Objeto. ....	48
3.4.2	Procedimiento para su determinación. ....	49
3.4.3	Zonas especiales determinadas en el presente Código .....	49
3.4.4	Zonas especiales de interés social y promoción social del hábitat.....	49
3.4.5	Zonas especiales residenciales singulares con y sin ordenanzas. ....	51
3.4.6	Zonas especiales de resiliencia socio-ambiental.....	51
3.4.7	Zonas especiales para proyectos de vivienda social pública. ....	53
3.4.8	Zonas especiales de ocupación y completamiento prioritario .....	53
3.4.9	Zonas especiales de equipamiento e infraestructura.....	54
<b>CAPÍTULO 4. DE LAS NORMAS DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS DE CIRCULACIÓN .....</b>		<b>56</b>
<b>TÍTULO 1. REGLAS GENERALES.....</b>		<b>56</b>
4.1	Reglas, principios y disposiciones generales para la subdivisión parcelaria. ....	56
4.1.1	Objeto. ....	56
4.1.2	Cumplimiento de la normativa y reglas administrativas. ....	56
4.1.3	Incumplimiento de la normativa.....	56
4.1.4	Proyectos de subdivisión visados que son anteriores a la entrada en vigencia del Código.....	57
4.1.5	Excepción ante situaciones de vulnerabilidad social manifiesta. ....	57
4.1.6	Saneamiento de subdivisiones de suelo irregulares.....	57
<b>TÍTULO 2. SUBDIVISIÓN DE SUELO. ....</b>		<b>58</b>
4.2	Conceptos generales.....	58
4.2.1	Subdivisión de suelo. Parcelamiento. ....	59
4.2.2	Subdivisión de suelo en áreas urbanas. Loteo. Concepto.....	59
4.2.3	Subdivisión de suelo en áreas urbanizables y en áreas no urbanas. Fraccionamiento. Concepto. ....	64
4.2.4	Reestructuración de parcelas. Englobamiento, división y completamiento. ...	65
<b>TÍTULO 3. SUBDIVISIONES DE SUELO ESPECIALES .....</b>		<b>67</b>
4.3	Subdivisiones y proyectos de urbanización que impliquen grandes cerramientos de superficie.....	67
4.3.1	Concepto. ....	67
4.3.2	Principios generales de regulación. ....	68

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

3

Página 4 de 455

4.3.3 Subdivisiones y proyectos inmobiliarios que impliquen cerramientos para la constitución de conjuntos inmobiliarios.....	69
<b>CAPÍTULO 5. DE LAS REGLAS PARA EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL Y LA MOVILIDAD URBANA</b>	<b>71</b>
5.1 Objeto.....	71
5.2 Redes y jerarquías de las vías de circulación en el municipio.....	71
5.2.1 Concepto y clasificación.....	71
5.2.2 Cartografía para la determinación de las jerarquías de las vías de circulación en el municipio.....	72
5.3 Jerarquías viales y perfiles urbanísticos de las vías de circulación.....	72
5.3.1 Concepto de perfiles urbanísticos de las vías de circulación.....	72
5.3.2 Elementos que componen los diferentes perfiles urbanísticos de las vías de circulación.....	72
5.3.3 Clasificación y elementos específicos de los perfiles urbanísticos vigentes.....	72
5.4 Vías de circulación existentes.....	72
5.5 Apertura de nuevas vías de circulación.....	73
5.5.1 Subdivisión de parcelas y nuevas vías de circulación.....	73
5.5.2 Dimensiones mínimas por defecto.....	73
5.5.3 Apertura de vías de circulación en áreas urbanizables que puedan transformarse en áreas urbanas.....	74
5.5.4 Modificación de las vías de circulación existentes y/o creación de nuevas vías de circulación a iniciativa del Ejecutivo Municipal.....	74
5.6 Prohibición de crear pasillos como vías de circulación públicas.....	75
5.7 Circulación vehicular.....	75
5.7.1 Modalidades de movilidad vehicular y peatonal y actividades conexas sobre las calzadas.....	75
5.7.2 Modalidades de movilidad vehicular y peatonal y actividades/usos principales y conexas sobre calzadas.....	75
5.7.3 Planillas para la determinación de modalidades y actividades permitidas, prohibidas y/o condicionados.....	76
5.8 Movilidad peatonal, actividades-usos y elementos físicos sobre veredas-aceras.....	76
5.8.1 Principio general.....	76
5.8.2 Elementos y actividades permitidas en veredas/aceras.....	76
5.8.3 Tratamiento y modificación de las vías de circulación públicas dentro de la Zona de Protección Histórica.....	77
5.8.4 Normativa específica para la regulación, sustentabilidad y mejoramiento del espacio público local.....	77
5.8.5 Salientes y balcones sobre el espacio aéreo en las veredas.....	78
<b>CAPÍTULO 6. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL</b>	<b>79</b>

<b>TÍTULO 1. GENERALIDADES .....</b>	<b>79</b>
6.1 Reglas generales y principios para la aplicación de los instrumentos de gestión. ....	79
6.1.1 Objeto. ....	79
6.1.2 Concepto. ....	79
6.1.3 Relación con Plan de Ordenamiento Urbano Territorial .....	79
6.1.4 Diversidad de instrumentos. Creación y aplicación. ....	79
6.1.5 Aplicación de instrumentos en el marco de planes o programas urbanísticos especiales y en zonas especiales. Combinación de instrumentos. ....	79
6.1.6 Contenido esencial. Reglamentación.....	80
<b>TÍTULO 2. BANCO DE TIERRAS Y FONDO DE DESARROLLO URBANO. ....</b>	<b>80</b>
6.2 Banco Municipal de Tierras y Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano. Objeto. ....	80
6.2.1 Banco Municipal de Tierras. ....	80
6.2.2 Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano. ....	86
6.3 Convenios Urbanísticos y Consorcios Urbanísticos. Objeto. ....	88
6.3.1 Convenio Urbanístico. ....	88
6.3.2 Consorcios urbanísticos. ....	90
6.4 Contribución por mejoras y Derecho de participación municipal en el incremento de la valorización inmobiliaria. Objeto.....	92
6.4.1 Contribución por mejoras. ....	92
6.4.2 Derecho de participación municipal en el incremento de la valorización inmobiliaria (DPMIVI). ....	92
<b>TÍTULO 3. INSTRUMENTOS PARA LA MOVILIZACIÓN DE SUELO OCIOSO, TERRENOS BALDÍOS Y TERRENOS CON EDIFICACIONES DERRUIDAS .....</b>	<b>96</b>
6.3 Instrumentos para la movilización de suelo. Objeto. ....	96
6.3.1 Registro de bienes inmuebles baldíos, ociosos sin uso o explotación efectiva, con edificaciones derruidas y/o paralizadas. ....	96
6.3.2 Declaración Municipal de bienes inmuebles baldíos, abandonados, sin uso o explotación efectiva, derruidos o con edificaciones paralizadas. ....	97
6.3.3 Incremento especial de la tasa por Servicios Urbanos por causa de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la declaración regulada en este Título. ....	100
6.3.4 Movilización de inmuebles sujetos a declaración de parcelamiento obligatorio, edificación obligatoria y/o uso obligatorio, por incumplimiento de obligaciones establecidas.....	102
<b>ANEXOS.....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO 1.1 ABREVIATURAS y GLOSARIO .....</b>	<b>105</b>
1.1.1 Abreviaturas.....	105
1.1.2 Glosario - conceptos generales.....	105

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

5

Página 6 de 455

ANEXO 3.1 CARTOGRAFÍA .....	117
3.1.1 MAPA 1: Zonas de Planificación Barrial (ZoPBa) .....	117
3.1.2 MAPA 2: Clasificación del suelo .....	118
3.1.3 MAPA 3: Mixtura de usos .....	119
3.1.4 MAPA 4: Zonificación .....	120
3.1.5 MAPA 6: Equipamiento .....	130
ANEXO 3.2 CUADRO DE USOS DE SUELO .....	136
3.2.1 Referencias y condicionantes generales .....	136
3.2.2 Cuadro de usos de suelo .....	139
3.2.3 Cuadro de usos de suelo área urbana .....	144
3.2.3.1 ZoPBa Centro .....	144
3.2.3.2 ZoPBa Norte .....	167
3.2.3.3 ZoPBa Oeste .....	189
3.2.3.4 ZoPBa Sudoeste .....	211
3.2.3.5 ZoPBa Sur .....	232
3.2.3.6 ZoPBa Este .....	256
3.2.3 Cuadro usos de suelo área no urbanizable .....	278
ANEXO 3.3. USOS DEL SUELO INDUSTRIAL. ACTIVIDADES .....	279
3.3.1 Definiciones técnicas .....	279
3.3.2 Clasificación de Actividades en función de su Impacto Ambiental .....	281
3.3.3 Cuadro 1. Estructura General de la Clasificación de Actividades Industriales .....	287
3.3.4 Cuadro 2. Usos por grado de molestias: industrias – servicios y logística .....	303
ANEXO 3.4. USOS DEL SUELO DEPÓSITOS. LOCALIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO .....	304
3.4.1 Definiciones técnicas .....	304
3.4.2 Cuadro 1 - Clasificación de los depósitos según grado de molestia .....	308
3.4.3 Cuadro 2. Cuadro de usos de suelo. Depósitos .....	312
ANEXO 3.5. FICHAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	314
3.5.1 Parámetros zonas generales .....	314
3.5.2 Fichas de Parámetros Urbanísticos .....	318
3.5.2.1 ZoPBa Centro .....	318
3.5.2.2 ZoPBa Norte .....	336
3.5.2.3 ZoPBa Oeste .....	355
3.5.2.4 ZoPBa Sudoeste .....	381
3.5.2.5 ZoPBa Sur .....	400
3.5.2.6 ZoPBa Este .....	414
3.5.2.7 Parámetros Zonas Generales .....	437

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
6

Página 7 de 455

ANEXO 4.1 - OCHAVAS .....	441
ANEXO 5.1 JERARQUIZACIÓN VIAL .....	443
5.1.1 Mapa jerarquización vial .....	443
ANEXO 5.2. CUADRO DE CIRCULACIÓN Y MOVILIDAD .....	446
ANEXO 5.3. PERFILES NORMATIVOS .....	447
ANEXO BANCO DE MAPAS.....	449



## CAPÍTULO 1. GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

### 1.1. Relación con otros documentos y normativas urbanísticas.

#### 1.1.1. Relación con el Plan Estratégico Integral (PEI) y con el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POT).

El presente Código es parte fundamental del Plan Estratégico Integral (PEI 2030), aprobado por ordenanza N° 8285, y de forma más específica, es un instrumento central para la vigencia del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POT), aprobado por ordenanza N° 8598.

#### 1.1.2. Relación, interpretación y aplicación del Código en conformidad con el POT.

El contenido normativo del Código sigue los lineamientos establecidos en el POT, y su interpretación y aplicación debe guardar coherencia con los objetivos, principios, lineamientos y criterios de ordenación establecidos en ese cuerpo de carácter general. Lo regulado en este cuerpo asume un carácter de especificidad en relación con las materias aquí tratadas y en relación a lo normado con carácter general en el POT.

En caso de duda o vacío normativo en la aplicación de este Código, la Autoridad de Aplicación o quien corresponda, debe aplicar los principios, lineamientos y criterios de ordenación del POT cuando ello fuere posible para resolver una situación concreta o un caso de controversia.

Las modificaciones sustantivas del Plan que sean resultado de su revisión y adaptación periódica, y que puedan evidenciar una futura contradicción con el Código y su contenido regulatorio, hará necesaria, de forma inmediata, la modificación del segundo con el fin de evitar incongruencias o contradicciones. La modificación del Código, que en los hechos signifique una modificación significativa del Plan, sus objetivos, lineamientos y principios, hará necesaria su adaptación y actualización de forma inmediata.

#### 1.1.3. Relación con otras ordenanzas vinculadas a la planificación y ordenamiento del desarrollo urbano

La entrada en vigencia del presente Código deroga de forma automática y pleno derecho todas aquellas ordenanzas que regulen de forma exclusiva materias que se encuentren ya reguladas en este cuerpo. De modo ejemplificativo, las siguientes ordenanzas y sus modificatorias son derogadas de esta forma a la entrada en vigencia del presente Código:

- Ordenanza N° 1062 - 1983 y sus modificatorias: Normas para las aperturas de vías públicas y parcelamientos.
- Ordenanza N° 2065 - 1990: Determinación del Factor de Ocupación de Suelo FOS para el área urbana y suburbana.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#5GM

8

Página 9 de 455



- Ordenanza N° 2095 - 1990 y sus modificatorias: Localización de actividades industriales.
- Ordenanza N° 4360 - 2007 y sus modificatorias (5394 - 2012 y N° 7213 - 2018): Zonificación preventiva de los usos de suelo.
- Ordenanza N° 4557 - 2008: Depósitos.
- Ordenanza N° 4669 - 2009: Categorización del sistema vial.
- Ordenanza N° 7344 - 2019: Banco de Tierras Municipal.

En caso de ordenanzas que regulen parcialmente aspectos o materias que se encuentran regulados en este Código, los artículos que contengan tales regulaciones se encontrarán derogados automáticamente y por lo tanto inaplicables a la entrada en vigencia de este Código. El resto del contenido y materias de dichas ordenanzas que no se encuentren reguladas en este Código, permanecerán en plena vigencia en tanto no contradigan e imposibiliten la aplicación del presente cuerpo normativo.

El resto de las ordenanzas que regulen cuestiones o materias vinculadas al desarrollo territorial, a los espacios públicos y a la planificación y ordenamiento del desarrollo urbano, y cuyos elementos no son regulados explícitamente por el presente Código, mantendrán plena vigencia.

En cualquiera de estos casos el Ejecutivo Municipal, previo estudio de la cuestión y cuando lo considere conveniente, podrá requerir la incorporación de estas materias regulatorias al presente Código mediante su modificación e inclusión en el cuerpo legal del mismo.

#### 1.2. Objeto del Código

El Código Urbanístico tiene por objeto regular y establecer las reglas en materias y asuntos relativos al uso y ocupación del suelo y el subsuelo dentro de la jurisdicción local. Estas materias incluyen:

- Reglas y criterios sobre los usos adecuados y razonables del suelo de acuerdo a las características particulares de cada sector geográfico de la ciudad. Reglas para la clasificación y zonificación del suelo municipal;
- Reglas sobre las modalidades y densidades de ocupación del suelo, el tejido urbano y la edificabilidad en lo referente al perfil urbano pretendido en cada área y zona de la ciudad;
- Reglas para la subdivisión del suelo y la parcela, apertura de vías públicas y cesiones de suelo con fines de espacio público, infraestructura y equipamiento;
- Establecimiento del sistema de movilidad municipal y las jerarquías de las vías públicas de circulación;
- Prescripciones y políticas públicas para el hábitat, la reurbanización e integración socio urbana;

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

9

Página 10 de 455

- Los parámetros para la protección y puesta en valor del ambiente natural, urbano y el patrimonio histórico e identitario del municipio;
- Los instrumentos de gestión y actuación urbanística para garantizar un crecimiento sostenible y equitativo de la ciudad;
- Todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

La precedente enunciación no es taxativa y no debe interpretarse como una limitación para todo otro supuesto no prescrito en este Código y que integre las facultades regulatorias del Estado local en la materia.

### 1.3. Ámbito de Aplicación Territorial

El Presente Código rige en todo el ámbito territorial correspondiente a la jurisdicción municipal, conforme a los límites establecidos y definidos en la Ordenanza 1457/86 y el Artículo 4 de la Carta Orgánica Municipal.

### 1.4. Idioma Nacional y Sistema de Medidas

Los procedimientos administrativos que se lleven a cabo de conformidad a este Código se tramitarán en idioma nacional en todos los casos, excepto que existan palabras que no contengan un equivalente en el idioma nacional.

Las definiciones contenidas en este Código Urbanístico utilizan el sistema métrico decimal, conforme lo establecido en la Ley Nacional N° 19.511, sus modificatorias y/o la ley que en el futuro la reemplace.

### 1.5. Mecanismos de Implementación y modificación

El Código Urbanístico es elaborado por el Ejecutivo Municipal con la debida participación de la sociedad civil debiendo ser revisado y aprobado por el Concejo Deliberante, pudiendo éste modificar su contenido.

Para su aprobación, el Código se registrará por los requisitos previstos en Artículo 58 de la Carta Orgánica Municipal, requiriéndose el voto afirmativo de la mayoría simple de los miembros presentes del cuerpo. Una vez aprobado, el Código podrá ser modificado bajo los mecanismos señalados para su aprobación.

El control del cumplimiento de las normas, reglas y obligaciones que se derivan del Código corresponde al Ejecutivo Municipal, mientras que las sanciones que de su incumplimiento se deriven, serán competencia del Juzgado Municipal de Faltas de acuerdo a la normativa vigente, debiendo el primero enviar las actuaciones al segundo para determinar la procedencia, naturaleza y cuantía de las sanciones correspondientes.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

10

Página 11 de 455

#### 1.6. Revisión Periódica del Código

El Código debe ser revisado, y modificado si correspondiera, periódicamente para mantener coherencia con el desarrollo urbano local y servir a las necesidades reales de la población. La primera revisión obligatoria debe ser realizada transcurrido un año desde su entrada en vigencia y luego las revisiones periódicas sucesivas deben ser realizadas cada cuatro años desde la aprobación de la última revisión.

El Poder Ejecutivo Municipal, a través de la Autoridad de Aplicación, debe realizar un proyecto de revisión, señalando los puntos que considera deben modificarse, previo dictamen técnico, y enviar dicha propuesta completa al Concejo Deliberante para su aprobación como ordenanza modificatoria al Código. La propuesta que envíe el ejecutivo debe identificar de forma clara los artículos y elementos del Código objetos de la propuesta de modificación, como también debe presentar el contenido de los artículos y elementos técnicos que reemplazarán los vigentes hasta ese momento.

En caso de que el ejecutivo realice la revisión y no encuentre fundamentos técnicos para proponer una modificación del Código, debe realizar un dictamen técnico que justifique dicha decisión. Este dictamen debe contener como mínimo una descripción del estado actual de los usos y parámetros de ocupación de suelo vigentes, las reglas de subdivisión de la parcela y sobre el sistema vial del municipio, justificando por qué no existen razones que aconsejen su modificación.

#### 1.7. Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación del Código es el Ejecutivo Municipal a través de sus secretarías y organismos específicos que tengan a su cargo, dentro del organigrama municipal, la planificación, ordenamiento, gestión y fiscalización del desarrollo urbano del territorio. Para ello, adoptará los mecanismos de gestión necesarios, las reglamentaciones a esta ordenanza y los procedimientos administrativos regulados en el Capítulo 2 de este cuerpo.

La Autoridad de Aplicación que designe el Ejecutivo Municipal debe contemplar al menos dos grandes funciones dentro del organigrama municipal respecto de la aplicación del Código. Estas dos funciones generales deben recaer en áreas del municipio distintas que actúan de forma separada pero coordinada y colaborativamente para lograr la correcta aplicación del Código y por lo tanto una mejor planificación y ordenamiento del desarrollo urbano.

La primera función es la de aplicación del Código propiamente dicha, que incluye las tareas de gestión de todas las herramientas normativas, la ejecución de los procedimientos administrativos e instrumentos de políticas públicas que contiene este cuerpo, como también contiene las tareas de fiscalización del correcto cumplimiento de la normativa urbanística en el territorio municipal.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
11

Página 12 de 455



La segunda función es la de planificación estratégica del ordenamiento urbano y que incluye las tareas de supervisión sobre el desarrollo urbano de la ciudad conforme a las reglas del Código, la revisión periódica de la coherencia de las reglas del Código con las necesidades reales del desarrollo urbano y de la población, la planificación y propuesta de nuevos instrumentos y normativas que se integren al Código o lo complementen. El o los órganos a cargo de esta función tendrán la tarea de realizar las propuestas de gestión de recursos y de emitir los dictámenes técnicos previstos en el Código para la aplicación de los Instrumentos de Gestión contenidos en el Capítulo 6.

#### **1.8. Principios generales para la interpretación y aplicación del Código**

Además de las reglas y obligaciones que se derivan los diferentes capítulos del Código, su correcta implementación e interpretación deberá ser acorde a los principios generales que a continuación se establecen.

##### **1.8.1. Principios y lineamientos contenidos en el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial**

El Código adopta para su aplicación e interpretación los principios y lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial del Municipio.

##### **1.8.2. Función ambiental y social de la propiedad**

Las restricciones legítimas y razonables al ejercicio del derecho de propiedad que surgen de las disposiciones del Código tienen por objeto promover y garantizar el bien común, la coexistencia pacífica, el acceso y ejercicio de los derechos individuales y colectivos de toda la población y asegurar la sustentabilidad ambiental del entorno local en el presente y para las futuras generaciones.

##### **1.8.3. No indemnizabilidad**

Las restricciones y límites razonables impuestos por este Código a los derechos de propiedad, tanto de sujetos públicos como de sujetos privados, no generan derechos de indemnización por daños.

##### **1.8.4. Prevención y precaución del daño urbano y ambiental**

Las acciones de implementación, aplicación y control del cumplimiento del Código, así como las potenciales sanciones que se apliquen en caso de incumplimiento, deben ser ejecutadas por la Autoridad de Aplicación con un criterio de prevención, con el objetivo de evitar que se produzcan daños que afecten el crecimiento armónico y planificado, el desarrollo sostenible de la ciudad y la sustentabilidad del ambiente en la jurisdicción local.

Cuando exista peligro de daño grave o de un daño irreversible, la ausencia de información o de certeza científica o técnica, no debe utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

12

Página 13 de 455

eficaces de prevención, control, suspensión y sanción que tengan por objeto impedir el menoscabo del desarrollo armónico y sustentable de la ciudad y la degradación del ambiente urbano. Este principio rige incluso en casos donde en función de los costos económicos en juego, tanto para el administrado como para la autoridad de aplicación, pueda resultar desventajoso adoptar medidas.

#### **1.8.5. Carácter de orden público**

Las normas de este Código son de orden público, en consecuencia, sus prescripciones no pueden ser dejadas sin efecto por acuerdo entre partes, sean estas de carácter privado o público. Cualquier excepción al Código que provenga de un acuerdo entre partes será interpretada como una modificación de este, debiendo cumplimentar con los mecanismos previstos en el "Artículo 1.5" sobre mecanismos de implementación del Código. Cuando dicha excepción no cumpla con los requisitos establecidos, debe ser considerada una transgresión a las normas del Código, siendo inoponible su contenido y efectos a la administración pública y debiéndose aplicar las sanciones correspondientes.

Las disposiciones de este Código se aplican a los bienes inmuebles de propiedad privada y a los bienes inmuebles de dominio público y privado del Estado. Son sujetos obligados por este Código y sus reglas tanto los sujetos o personas privadas, sean estos individuos o sujetos colectivos como asociaciones, sociedades y otras figuras, como también los sujetos o personas de derecho público como el Estado Municipal, Provincial y Nacional, y los entes autónomos y/o autárquicos que actúen en dichos niveles.

#### **1.8.6. Prevalencia normativa**

Quedan subordinadas al Código Urbanístico las disposiciones del Código de Edificación y cualquier otra norma que se dicte en las materias reguladas por este Código o relacionadas a él, las que no podrán contener disposición alguna en contradicción con este cuerpo, excepto cuando lo modifiquen expresamente de acuerdo a los mecanismos previstos en el Artículo 1.5 del presente cuerpo normativo.

#### **1.8.7. Publicidad, transparencia y accesibilidad de la gestión urbana municipal**

La normativa urbana, los actos de administración que involucren la propiedad de bienes inmuebles municipales, tanto aquellos que sean de dominio público como privado, y los actos de gestión, planificación y ordenamiento sobre la ciudad son de carácter público. La transparencia y acceso a la información sobre tales acciones debe ser garantizada mediante la publicidad de tales actos a través del boletín oficial y de los medios de difusión digitales que habitualmente utiliza el Estado local. Además, cualquier tipo de información relacionada a lo señalado es de acceso irrestricto, debiendo cualquier ciudadano que exprese un simple interés en su conocimiento efectuar un pedido bajo las reglas del procedimiento administrativo local de forma expedita.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
13

Página 14 de 455

### 1.9. Difusión del Código y publicidad del Código

La Autoridad de Aplicación debe implementar las acciones necesarias para dar a conocer las reglas de este Código y las buenas prácticas para su correcta aplicación. Estas acciones podrán consistir actividades como cursos de capacitación, conferencias, publicaciones o acciones similares, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código, tanto en medios profesionales especializados como a vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos.

La Autoridad de Aplicación debe difundir la versión actualizada del Código Urbanístico y sus anexos complementarios, así como también los actos administrativos que se dicten en virtud del mismo. El texto y la documentación gráfica que componen este cuerpo normativo deben encontrarse a disposición de forma gratuita para su consulta por parte de la ciudadanía a través de canales digitales de fácil acceso en la web y en soporte papel en la correspondiente dependencia administrativa.

### 1.10. Derechos y Obligaciones en materia urbanística

#### 1.10.1. Derechos

En ejercicio de su derecho de propiedad y conforme a las reglas de este Código, los propietarios de bienes inmuebles dentro de la jurisdicción local tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

- a. A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destino y a las limitaciones que surjan de este Código y otras normas nacionales, provinciales y municipales fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y al desarrollo económico y social;
- b. A consultar y obtener información clara y precisa sobre las reglas y legítimas limitaciones que afectan a los bienes inmuebles de su propiedad de acuerdo a las prescripciones de este Código y toda normativa urbanística o ambiental derivada;
- c. A consultar, recibir información y participar respecto de los procedimientos de gestión urbano-ambiental, sea que estos afecten o no su propiedad inmueble;
- d. A ejercer su derecho de iniciativa privada para inversiones particulares, y a ejercer su derecho de iniciativa pública respecto de propuestas para inversiones y obras colectivas, estatales o público-privadas en materia de desarrollo urbano.

#### 1.10.2. Obligaciones



De acuerdo a las reglas de este código, otras normativas urbanísticas y toda norma nacional, provincial y local aplicable, los propietarios tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

- a. A respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social;
- b. A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
- c. A realizar un uso sustentable del suelo de conformidad a las reglas y restricciones normativas vigentes;
- d. A usar y conservar el bien inmueble de su propiedad conforme a las reglas y restricciones normativas vigentes.

#### **1.11. Anexos y Planos**

Los anexos y planos que componen el presente Código complementan al texto y se consideran parte integrante del mismo.

En el caso de contradicción entre las expresiones escritas y los gráficos y/o planos del presente Código, prevalecerán las expresiones escritas.

#### **1.12. Abreviaturas y Glosario**

Las abreviaturas y el glosario respecto de los términos técnicos utilizados en este Código y sus correspondientes definiciones se encuentran en el Anexo 1.1 de este capítulo.

## CAPÍTULO 2. DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS. CERTIFICADOS Y PERMISOS PARA EL DESARROLLO URBANO

### TÍTULO 1. REGLAS GENERALES

#### 2.1 Generalidades. Reglas, principios y procedimientos básicos

##### 2.1.1 Facultad estatal de conocimiento previo

Como regla general en materia de control y administración del desarrollo urbano municipal, la Autoridad de Aplicación tiene la facultad y el deber de tomar conocimiento de toda obra nueva, actuación, ocupación y/o uso sobre el suelo municipal con la única finalidad de evaluar el cumplimiento y adecuación a las normas que se derivan de este Código y demás normativas en la materia. Esta cláusula general no es aplicable para obras de pequeña envergadura que ocurran dentro de la edificación del inmueble o aquellas obras que no modifiquen la superficie ocupada sobre el suelo libre dentro de la parcela, las alturas de la edificación, las fachadas o las estructuras internas de una edificación. Esta regla no regirá cuando exista una regla específica diferente que esté prevista en este Código, en normativas especiales como el Código de Edificación Municipal, u otras normativas urbanísticas aplicables.

Quando fuera requerido por este Código y/o por otras normativas en la materia y en función de las particularidades de cada caso, la Autoridad de Aplicación debe requerir el cumplimiento de trámites administrativos específicos previos a cualquier autorización o permiso con los fines mencionados anteriormente.

##### 2.1.2 Formalidades y admisibilidad

Los trámites administrativos por los cuales el municipio toma conocimiento efectivo en lo referido al artículo anterior (obra, actuación, ocupación y uso sobre el suelo municipal) y los actos administrativos que fueran consecuencia de ello, se rigen por las reglas y principios del derecho administrativo local y, de forma específica, por las prescripciones del Código de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Catamarca en cuanto a los requisitos formales, plazos y recursos, excepto cuando éste Código u otra normativa local presente reglas particulares al respecto.

Este principio se aplica a todos los trámites administrativos regulados en este Capítulo y aquellos relacionados de forma directa o indirecta al desarrollo urbano del municipio que surjan de otras disposiciones.

##### 2.1.3 Incumplimiento a las normas y reglas del Código. Sanciones.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
16

Página 17 de 455

El incumplimiento por parte de las personas obligadas respecto a las reglas establecidas en este capítulo, como de cualquier norma y regla contenida en el presente Código y demás normativas en la materia, debe ser observada por la Autoridad de Aplicación, debiendo certificar tal situación en un acta firmada por funcionario competente que debe ser remitida al Juzgado Municipal de Faltas para su correspondiente sanción.

Las sanciones que se establezcan a causa de incumplimientos a las reglas de este Código u otras normativas urbanísticas deberán determinarse de forma proporcional en función de la gravedad de la falta cometida y los daños ciertos y/o potenciales sobre el ambiente, el patrimonio histórico-cultural y desarrollo urbano sostenible y equitativo. Además, como parte de la proporcionalidad y retribución de la sanción, ésta debe ser siempre mayor al beneficio obtenido por el particular al incumplir las reglas del Código u otras normativas, y debe guardar relación con el daño provocado, desalentando acciones especulativas de los particulares. En caso de que las sanciones sean de naturaleza dineraria, la cuantía de éstas debe mantenerse actualizada, debiendo establecerse a través de fórmulas con valores reales y constantes de la economía.

#### **2.1.4 Responsabilidad profesional**

Los profesionales que tomen parte en la ejecución de los procesos y acciones regulados en este Código se encuentran obligados al cumplimiento de sus disposiciones. Los mismos serán responsables administrativamente y civilmente ante el Estado local por sus acciones y omisiones que deriven en el incumplimiento de las reglas establecidas en este cuerpo normativo y de toda otra normativa urbanística aplicable.

Cuando la Autoridad de Aplicación verifique el incumplimiento con dolo o culpa grave de las reglas urbanísticas contenidas en este Código por parte de un profesional, tal situación deberá ser comunicada a los colegios profesionales correspondientes.

#### **2.1.5 Obligación de iniciar acciones administrativas y civiles por recupero de costos y daños derivados del incumplimiento de la normativa urbanística**

La administración local, a través del organismo que sea designado al respecto, está obligada a iniciar las acciones administrativas por recupero de costos y reparación de daños ocasionados por el incumplimiento con dolo o culpa grave de las reglas establecidas en este Código o de la normativa urbanística aplicable.

A criterio de la administración, o cuando la instancia administrativa no prosperare, el organismo encargado debe iniciar las acciones de responsabilidad civil correspondientes para obtener la indemnización por los daños ocasionados y/o recuperar los costos incurridos por la administración como consecuencia del mismo supuesto del párrafo anterior.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

17

Página 18 de 455



**2.1.6 Facultad de conocimiento e información de los particulares. Certificado de afectación urbanística de la parcela.**

**2.1.6.1 Objeto.**

Toda persona que se encuentre afectada, legítima y razonablemente, por las reglas de este Código en sus derechos de propiedad o en aquellos derechos derivados de la posesión de un bien inmueble, podrá petitionar la expedición de un certificado de afectación de la parcela a la autoridad de aplicación, con el fin de informarse y conocer sobre todas las reglamentaciones y restricciones que afectan un inmueble de su propiedad o en su posesión. La Autoridad de Aplicación, a través del área de la administración que corresponda, tendrá 5 días hábiles para expedir el certificado.

El certificado expedido por la autoridad es requisito previo insustituible para el inicio de cualquiera de los trámites posteriores regulados en este Capítulo y tendrá validez y vigencia máxima por 120 días corridos desde que es expedido por la administración municipal.

El certificado, dentro de las condiciones de vigencia y plazo de validez, es oponible por el particular a la administración municipal respecto de las reglas y restricciones sobre su propiedad y el ejercicio del derecho de propiedad. Fuera del plazo de vigencia y validez señalado, el certificado no otorga derechos adquiridos en función de las restricciones y límites vigentes al momento de su expedición. Fuera del plazo de vigencia este certificado queda revocado de pleno derecho, y no será oponible frente a las modificaciones que se realicen sobre el texto del Código que modifiquen las normas y reglas bajo las cuales fue emitido el certificado.

**2.1.6.2 Procedimiento administrativo**

El trámite debe iniciar con petición o solicitud escrita por la parte interesada, sea este titular dominial del bien inmueble, o poseedor del mismo, o quien tuviera poder suficiente para gestionar.

Serán requisitos para su tramitación:

- Matrícula Catastral donde conste el Estado Parcelario del inmueble en cuestión, expedida por la Dirección Provincial de Catastro o documento público equivalente.
- Acreditación de titularidad del lote, de la posesión pacífica o poder suficiente para gestionar.
- Contener una descripción precisa de su ubicación y dimensiones de superficie.
- Una descripción preliminar de uso/s y de las modalidades de ocupación pretendido para el inmueble, conforme lo establecido en el Capítulo 3 de este Código.

**2.1.6.3 Deber de la autoridad de aplicación en materia de conocimiento de los particulares**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
18

Página 19 de 455

Dentro del plazo señalado en el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación debe emitir un certificado o documento donde consten claramente las reglamentaciones y limitaciones respecto a los usos y modalidades de ocupación del suelo aplicables a dicha propiedad inmueble en función de lo normado en este Código o de otra normativa urbanística vigente. La emisión debe realizarse en formato escrito en papel y/o en formato digital a solicitud del interesado.

La Autoridad de Aplicación debe instrumentar los medios necesarios para que en el futuro dicho trámite se realice de forma automática y auto gestionada a través del portal web del Municipio y/o mediante una aplicación para dispositivos electrónicos inteligentes.

#### **2.1.6.4 Responsabilidad de la administración**

El error u omisión grave en el cumplimiento de este acto, como en el contenido del mismo, cometidos de forma dolosa o con culpa grave que generen un perjuicio o daño cierto a la administración y erario público y/o a los bienes colectivos como el ambiente, el patrimonio histórico-cultural local y/o sobre el crecimiento armónico y desarrollo sustentable de la ciudad, podrá generar responsabilidades administrativas y civiles para los agentes públicos encargados de ello.

## **TÍTULO 2. TRÁMITES, PERMISOS Y CERTIFICADOS ESPECÍFICOS.**

### **2.2 Diferentes trámites, permisos y certificados para el desarrollo urbano.**

#### **2.2.1 Certificado de visado de proyectos de fraccionamientos y loteos. Certificado de aprobación definitiva de fraccionamientos y loteos.**

##### **2.2.1.1 Objeto.**

Los trámites por los cuales la Autoridad de Aplicación emite los certificados de visado de proyectos de fraccionamientos o loteos, y los certificados de aprobación de fraccionamiento o loteos, tienen por objeto controlar y verificar la adecuación entre las acciones de subdivisión de suelo que llevan adelante los sujetos interesados y las reglas contenidas en este Código, especialmente las contenidas en el Capítulo 4 del mismo.

##### **2.2.1.2 Alcance.**

De forma previa y obligatoria, sin excepción, los sujetos interesados, respecto de las parcelas de su propiedad, de su posesión, o de su gestión, que deseen ejecutar acciones de fraccionamiento o de loteo de suelo/parcelas, deben solicitar ante la Autoridad de Aplicación:

- 1°. La emisión de un certificado de visado de proyecto de fraccionamiento o loteos. Antes de iniciar cualquier tipo de acción vinculada a la subdivisión de la parcela, los particulares deben solicitar la emisión de este certificado.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

19

Página 20 de 455

- 2°. La emisión de un certificado de aprobación definitiva de fraccionamiento o de loteo de suelo/parcela. Una vez concluida todas las acciones vinculadas a la subdivisión de suelo que den por resultado dos o más parcelas resultantes, y antes de realizar cualquier tipo de acción posterior, tales como actos de disposición gratuitos u onerosos de las parcelas resultantes, los particulares interesados deben solicitar este certificado.

**2.2.1.3 Procedimiento administrativo. Certificado de visado de proyecto de fraccionamiento o loteo de suelo/parcela.**

I El trámite dará inicio con la presentación por la parte interesada de nota o petición firmada, en la que se solicite el visado del proyecto correspondiente, el cual deberá ser adjuntado junto a la misma. El proyecto que se adjunte debe contener:

- Matrícula catastral donde conste el estado parcelario de la parcela a ser subdividida.
- Plano completo de la parcela a ser subdividida
- Plano completo del proyecto de fraccionamiento o loteo de la parcela donde conste según el tipo de subdivisión:
  - Las parcelas resultantes de la subdivisión de suelo, indicando sus dimensiones y sus límites en relación a otras parcelas y la línea municipal.
  - Curvas de nivel e indicación de los escurrimientos de agua. Se deberán indicar los desagües pluviales cuando corresponda.
  - Cuando corresponda, la propuesta de apertura de vías públicas de circulación.
  - Parcelas que sean objeto de cesión para infraestructura, equipamiento, espacio público y otros tipos de cesiones, según corresponda.
  - Cuando corresponda, se deberán indicar las redes de provisión de servicios públicos y de cloacas, junto a las conexiones con las ya existentes.
  - Forestación de acuerdo a los requerimientos de la normativa vigente en la materia.
- Certificado o constancia de factibilidad de provisión de los servicios públicos, emitidos por las empresas o entes prestatarios correspondientes, requeridos conforme a las reglas establecidas en el Capítulo 4 de este Código.
- Plan y cronograma de obras necesarias para la provisión de servicios públicos, apertura de vías públicas de circulación, e infraestructura requeridos por la normativa vigente, según corresponda.

II Presentada la solicitud junto a la documentación requerida, la Autoridad de Aplicación procederá a su análisis y evaluación en función de las finalidades previstas para este trámite. El

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

20

Página 21 de 455



procedimiento culminará con una resolución administrativa que a juicio de la autoridad de aplicación determinará:

- Otorgar el certificado de visado de proyecto de fraccionamiento o loteo según corresponda. En este caso la Autoridad de Aplicación verifica que el proyecto presentado cumple con todos los requisitos establecidos en el punto anterior y con las reglas establecidas en los Capítulos 3 y 4 de este Código, y por lo tanto, emite el acto administrativo correspondiente. La emisión de este certificado habilita la ejecución de las acciones de fraccionamiento o loteo de acuerdo a las características y propiedades del proyecto presentado y visado.

- Requerir cambios en el proyecto de fraccionamiento o loteo según corresponda. En este caso la Autoridad de Aplicación, mediante un dictamen técnico fundado, solicitará al sujeto interesado titular del proyecto que efectúe modificaciones al mismo para cumplir con las reglas establecidas en este Código u otras normativas urbanísticas vigentes. Dicho dictamen debe señalar concretamente todas las incompatibilidades leves, errores o vicios que deben ser objeto de corrección. Este acto condiciona la emisión del certificado a la corrección de los errores o vicios señalados. El proyecto corregido debe ser presentado nuevamente, para lo cual el sujeto interesado contará con 40 días corridos desde la notificación de la requisitoria de cambios por parte de la administración. El nuevo proyecto debe señalar en el escrito de presentación los errores o vicios subsanados y la documentación correspondiente de acuerdo al punto anterior.

- Rechazar la solicitud de certificado de visado de proyecto de fraccionamiento o loteo. En este caso, cuando la Autoridad de Aplicación verifique una total incompatibilidad entre lo solicitado en el proyecto presentado por el particular y las reglas establecidas en este Código y la normativa urbanística vigente, rechazará la petición. El rechazo deberá contar con dictamen técnico fundado donde consten las incompatibilidades manifiestas entre el proyecto y lo señalado en la normativa vigente.

#### 2.2.1.4 Plazo de vigencia y validez del certificado de visado aprobado

La vigencia y por lo tanto la validez de los certificados de aprobación de visado del proyecto de subdivisión tendrán un plazo cierto que indicarán el tiempo que tiene el titular del proyecto de subdivisión para ejecutar y finalizar el proyecto en cuestión. Vencido el plazo de vigencia y validez del certificado, junto a las prórrogas concedidas según corresponda, el titular del proyecto o la persona interesada en su ejecución deberá iniciar el trámite nuevamente.

La validez del certificado de visado aprobado se rige por las siguientes reglas y plazos:

La validez del certificado de visado del proyecto será de 270 días corridos para proyectos menores a 2 ha. Además, podrán solicitar una prórroga excepcional y única de 90 días corridos cuando se

alegue, mediante escrito fundado dentro del expediente administrativo, dificultades inexcusables para el cumplimiento del plazo.

Proyectos de 2 ha o más tendrán el mismo plazo general del artículo anterior más una fracción de 90 días corridos por cada hectárea adicional al proyecto. Las fracciones iguales o mayores a 0,50 ha deberán computarse como una hectárea adicional a los fines del cómputo de plazos de validez. Además, por cada hectárea adicional se adicionará 30 días corridos del plazo de prórroga única que debe ser solicitado bajo idénticas reglas que las indicadas en el párrafo anterior.

Solo a modo ilustrativo, el certificado de visado aprobado sobre un proyecto de subdivisión sobre una superficie de 2,50 ha, gozará de un plazo total 360 días corridos (270 días + 90 días adicionales) de validez del certificado de visado más un plazo de prórroga única de 120 días (90 días + 30 días adicionales). El certificado de un proyecto de 3,00 ha, gozará de idénticos plazos de validez que el ejemplo anterior. Un proyecto de 3,50 o de 4,00 ha, gozará de 390 días corridos (270 días + 180 días adicionales) de validez más un plazo de prórroga única de 150 días corridos (90 meses + 60 días adicionales).

Los plazos establecidos en este artículo no serán aplicados cuando se trate de proyectos de subdivisión de parcelas para la ejecución de planes de vivienda social, vivienda pública o programas de lotes con servicios para fines sociales que sean ejecutados por el Estado nacional, provincial o municipal. Se aplicará la misma regla cuando la ejecución de las obras para los fines mencionados esté a cargo de empresas privadas, público-privadas o individuos mediante mecanismos de licitación pública de proyectos y obras.

#### **2.2.1.5 Procedimiento administrativo. Certificado de aprobación definitiva de fraccionamientos y loteos.**

El trámite dará inicio con la presentación por la parte interesada de nota firmada por la cual se solicita la aprobación definitiva del fraccionamiento o loteo ejecutado, conforme al proyecto oportunamente presentado y visado por la Autoridad de Aplicación. Además de la solicitud se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- Censo Parcelario donde conste la matrícula catastral y Constancia del Estado Parcelario del inmueble en cuestión a través de VESEP o documento análogo, ambos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro.
- Acreditación de titularidad del lote, posesión o poder suficiente para gestionar.
- Declaración jurada de cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo anterior respecto del proyecto visado de fraccionamiento o subdivisión. Esta declaración debe incluir menciones explícitas sobre el cumplimiento de las obligaciones de acuerdo a las reglas que establece este Código, específicamente las siguientes:

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
22

Página 23 de 455

- Ejecución efectiva de las obras de infraestructura requeridas, según corresponda.
- La apertura de vías públicas y la ejecución de obras que sean necesarias para tal fin, según corresponda.
- La cesión de superficies con fines de infraestructura, equipamiento y espacios públicos, según corresponda.
- La cesión de superficies con otros fines de acuerdo a la normativa vigente, según corresponda.
- La efectiva provisión de servicios públicos, junto a la ejecución de obras de infraestructura que implique, según corresponda.
- Cualquier otra exigencia u obligación a cargo de las personas que lleven a cabo las subdivisiones de parcelas, de acuerdo a la normativa vigente.
- Planos actualizados de las parcelas o lotes que sean el resultado de las acciones de fraccionamiento o loteo. En estos planos se deberá indicar la ubicación efectiva, límites y las dimensiones de:
  - De las parcelas resultantes de las acciones de fraccionamiento o loteo.
  - Vías de circulación públicas, y también las privadas, cuando corresponda.
  - Desagües pluviales y otras vías de escurrimiento de aguas.
  - Infraestructura para la provisión de servicios públicos de red, según corresponda.
  - De las parcelas que sean objeto de cesión para infraestructura, equipamiento, espacios públicos, y compensaciones, según corresponda.
  - De la forestación, según la normativa vigente.

II Presentada la solicitud junto a la documentación requerida, la Autoridad de Aplicación procederá a su análisis y evaluación en función de las finalidades previstas para este trámite. Dentro de los 10 días hábiles posteriores a la presentación, la Autoridad de Aplicación podrá hacer uso de su facultad de inspección in situ, para controlar y verificar el efectivo cumplimiento de la normativa vigente, o en caso contrario, certificar los incumplimientos o faltas cometidas, e implementar los procedimientos reparatorios y sancionatorios correspondientes.

Vencido el plazo anterior, el procedimiento culminará con una resolución administrativa que a juicio de la autoridad de aplicación determinará:

- Otorgar el certificado de aprobación del proyecto de fraccionamiento o loteo según corresponda. En este caso la Autoridad de Aplicación verifica que el fraccionamiento o loteo ejecutado es coherente con el proyecto visado originalmente y que éste cumple con todos los

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

23



requisitos y reglas establecidas en este Código. La emisión de este certificado habilita a la plena disposición y enajenación válida y oponible de las parcelas resultantes de las acciones de fraccionamiento o loteo.

- Requerir cambios o correcciones de menor envergadura. En este caso la Autoridad de Aplicación, mediante un dictamen técnico fundado, solicitará al sujeto interesado titular del proyecto que efectúe modificaciones a las obras ejecutadas para cumplir con las reglas establecidas en la normativa vigente. Dicho dictamen debe señalar concretamente todas las incompatibilidades leves, errores o vicios que deben ser objeto de corrección. Este acto condiciona la emisión del certificado a la corrección de los errores o vicios señalados. Una vez corregidos o subsanados los errores, el particular interesado deberá presentar un escrito en carácter de declaración jurada, donde consten expresamente la efectiva ejecución de las obras de corrección o subsanación de errores requeridas por la autoridad, adjuntando además un nuevo plano donde consten de forma gráfica las modificaciones. En este caso, la autoridad tendrá 10 días hábiles para verificar in situ las modificaciones requeridas, pasado este plazo, deberá emitir el certificado de aprobación correspondiente.

- Rechazar la solicitud de certificado de aprobación definitiva. En este caso, cuando la Autoridad de Aplicación verifique una total incompatibilidad entre el proyecto con certificado de visado aprobado por la Autoridad de Aplicación y el fraccionamiento o loteo efectivamente ejecutado, rechazará la petición. El rechazo deberá contar con dictamen técnico fundado donde consten las incompatibilidades manifiestas sobre las que trata este artículo, como también la mención del incumplimiento de las normas y reglas establecidas en este Código.

#### 2.2.1.6 Sanciones.

El rechazo por parte de la Autoridad de Aplicación de la ejecución de las acciones de fraccionamiento o loteos, y por lo tanto el rechazo de la aprobación del certificado de aprobación definitiva de tales acciones, implicarán la inhabilitación y la clausura inmediata de las parcelas y obras en cuestión respecto de lo solicitado por el particular. Además, el rechazo de la subdivisión deberá ser publicado en el boletín oficial, y cuando la Autoridad de Aplicación lo creyera conveniente, también deberá ser publicado a través de los medios de comunicación oficiales habituales. El rechazo también obliga a la Autoridad de Aplicación a realizar una inspección in situ y labrar las actas correspondientes respecto de los incumplimientos y faltas cometidas, con el objeto de remitir tales actuaciones al tribunal de faltas para la determinación de las sanciones correspondientes.

El proyecto y cada una de las parcelas que sean parte del rechazo del certificado de aprobación definitiva del fraccionamiento o loteo, conforme se establece en el artículo anterior, deberán ser

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
24

Página 25 de 455

objeto de un proceso de saneamiento de subdivisiones de suelo irregulares de acuerdo a las reglas establecidas en el Capítulo 4 de este Código.

#### **2.2.1.7 Fraccionamientos o loteos con fines de enajenación por venta**

##### **2.2.1.7.1 Planos de venta.**

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terrenos, ya sea por fraccionamiento o loteo, debe ser copia aprobada del plano definitivo aprobado por autoridad competente y en él debe constar el número de expediente, fecha de aprobación municipal, la zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se imponga.

##### **2.2.1.7.2 Cartel de indicación de subdivisión de parcelas**

Las personas interesadas que ejecuten acciones de fraccionamiento o loteos deberán colocar en el área del mismo, a la vista del público, un cartel cuyas medidas mínimas serán 3,00 m x 1,50 m, donde indicará: nombre del loteo, nombre del responsable, matrícula y nombre del profesional actuante, número de expediente municipal y número de del certificado aprobatorio.

#### **2.2.2 Certificado de uso y ocupación de suelo conforme.**

##### **2.2.2.1 Objeto.**

El trámite por el cual la Autoridad de Aplicación emite el certificado de uso y ocupación de suelo conforme, tiene por objeto controlar y garantizar la adecuación y conformidad entre las reglas que este Código prescribe, y el uso y ocupación pretendido o proyectado por el interesado sobre una parcela de su propiedad, en su posesión o sobre la que ejerce una relación de gestión. Se entenderá por reglas de uso y ocupación de suelo aquellas que surgen del Capítulo 3 de este Código, normativas complementarias y/o afines en relación a la clasificación y zonificación del suelo de acuerdo a su ubicación geográfica dentro de la jurisdicción municipal.

##### **2.2.2.2 Alcance**

De forma previa y obligatoria, sin excepción, los particulares interesados, respecto de las parcelas de su propiedad, o de su posesión, o de su gestión, que deseen ejecutar nuevos proyectos comerciales, residenciales u otro tipo de actividad general que pueda afectar los usos de suelo y modalidades de ocupación vigentes, deberán solicitar ante la Autoridad de Aplicación un certificado de uso y ocupación de suelo conforme. Este requisito administrativo también alcanzará a las parcelas que registren de forma legal o de facto un uso y/u ocupación actual del suelo a la entrada en vigencia de este Código y que con posterioridad sea pretendida una modificación por un uso y/u modalidad de ocupación diferente.

##### **2.2.2.3 Procedimiento Administrativo**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
25

Página 26 de 455

I El trámite dará inicio con la presentación por la parte interesada de nota o petición firmada en la que conste de forma inequívoca los usos y/o modalidades ocupación de suelo predominantes que se pretenden ejecutar sobre la parcela. En caso de peticionar una modificación del uso y/u ocupación actual, se deberá consignar el uso y modalidad de ocupación actual y también el uso y modalidad de ocupación futura pretendida. Por cada parcela se podrá solicitar la certificación de hasta dos tipos de usos predominantes, además de los usos accesorios que sean necesarios para la ejecución de las actividades pretendidas.

Junto a la nota o petición se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Matrícula Catastral donde conste el Estado Parcelario del inmueble en cuestión, expedida por la Dirección Provincial de Catastro.
- Acreditación de titularidad del lote, posesión o poder suficiente para gestionar.
- Certificado de afectación de la parcela.
- Estudio o evaluación, y documentación probatoria, descriptiva y explicativa, donde se deje constancia acerca de la ausencia de inconvenientes, o del leve impacto para el normal desarrollo urbano y social del área cuando se trate de un uso conforme condicionado según lo normado en el apartado 2 del presente artículo y en el Capítulo 3 de este Código. (Sujeto a reglamentación).

II Presentada la solicitud junto a la documentación requerida, la Autoridad de Aplicación procederá a su análisis y evaluación en función de las finalidades previstas para este trámite. El procedimiento culminará con una resolución administrativa que a juicio de la Autoridad de Aplicación determinará:

- Otorgar certificado de uso conforme: en este caso la Autoridad de Aplicación determina la correcta correspondencia entre el uso y/u ocupación de suelo solicitada, lo determinado en el Capítulo 3 de este Código y de acuerdo al certificado de afectación de parcela previamente emitido. Este acto administrativo culmina el proceso de solicitud y, por tanto, habilita preliminarmente al uso y/u ocupación de suelo solicitado, quedando condicionado al cumplimiento de solicitud de otros permisos, certificados y trámites cuando correspondiera.
- Otorgar certificado de uso conforme condicionado: excepcionalmente la Autoridad de Aplicación podrá, mediante dictamen técnico fundado, determinar la compatibilidad condicionada entre el uso y/u ocupación de suelo solicitada y lo determinado en el Código en los Capítulos 3 y 4, en función de la ausencia de inconvenientes o el leve efecto para el normal desarrollo urbano y social del área o zona.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

26

Página 27 de 455



La compatibilidad autorizada estará condicionada al cumplimiento de los requisitos, prescripciones, modificaciones y trámites que determine la Autoridad de Aplicación con el objeto reducir o mitigar el impacto sobre el territorio y lo consignado en el Código.

En caso de incumplimiento, el certificado de uso conforme será revocado mediante resolución invocando la falta cometida. La compatibilidad condicionada será de interpretación y aplicación restrictiva y en ningún caso podrá ser utilizado para los siguientes casos:

- Usos y/u ocupaciones en favor del interesado que impliquen una modificación sustancial sobre la clasificación y zonificación de usos y modalidades de ocupación del suelo municipal y las demás reglas previstas en los Capítulos 3 y 4 de este cuerpo.
- Ubicación de industrias y grandes depósitos en áreas y zonas mixtas con uso de suelo preponderante de tipo residencial o de servicios, áreas o zonas protegidas por su valor ambiental, paisajístico o cultural-histórico. Excepción: industrias de software y nuevas tecnologías digitales e industrias de bajo impacto urbano-ambiental útiles para la satisfacción de la vida cotidiana.
- Conjuntos inmobiliarios, barrios cerrados o grandes proyectos urbanísticos en áreas o zonas no previstas de acuerdo al POT y a las prescripciones de los Capítulos 3 y 4 de este Código.
- Rechazar la solicitud de certificado de uso conforme: en estos casos la Autoridad de Aplicación rechaza la solicitud de certificado de uso conforme cuando verifica la existencia de incompatibilidad manifiesta e insalvable entre el uso de suelo solicitado y lo prescripto en el Código, de acuerdo a las disposiciones de sus Capítulos 3 y 4, u otras normativas urbanísticas vigentes.

#### **2.2.2.4 Plazo de vigencia y validez del certificado de uso de suelo conforme y de uso de suelo condicionado**

La vigencia y por lo tanto la validez de los certificados de uso conforme y/o uso condicionado tendrán un plazo cierto que indicarán el tiempo que tiene el titular y/o sujeto interesado sobre la parcela para ocupar la misma y ejercitar el uso y actividad en cuestión que suscitó el trámite. Vencido el plazo de vigencia y validez del certificado, junto a las prórrogas concedidas según corresponda, el titular del proyecto o la persona interesada en su ejecución deberá iniciar el trámite nuevamente.

La validez de los certificados de uso de suelo conforme y certificado de uso de suelo condicionado será de 365 días corridos. Adicionalmente, el titular o sujeto interesado podrá requerir una prórroga única de 90 días corridos cuando se alegue, mediante escrito fundado dentro del expediente administrativo, dificultades inexcusables para el cumplimiento del plazo.

#### **2.2.2.5 Disposición especial para parcelas que pretendan un uso vinculado a régimen de propiedad horizontal en el ZoPBA Centro.**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
27

Página 28 de 455

En el caso de parcelas ubicadas en el ZoPBA Centro que pretendan darle uso/s de suelo y modalidades de ocupación de la parcela que en los hechos impliquen adoptar un régimen de propiedad horizontal, o equivalente, o que implique el crecimiento de la altura edificada en más de dos plantas o niveles, se debe adjuntar también, junto a la documentación requerida en la solicitud, un certificado actualizado de factibilidad de prestación de los servicios públicos básicos. Dicho certificado debe ser emitido conforme la descripción, magnitud y densidad potencial de ocupantes del proyecto o actividad a desarrollar.

La presente disposición alcanza a inmuebles sin uso de suelo actual y, por lo tanto, cuyos sujetos interesados pretendan dar un uso a la parcela por primera vez conforme a las reglas de este Código o la normativa anterior, como también a los inmuebles que tengan un suelo de suelo actual, registrado o no, y cuyos interesados soliciten un cambio o adición de uso de suelo conforme las reglas establecidas.

### 2.2.3 Certificado de aprobación de evaluación de factibilidad e impacto urbano

#### 2.2.3.1 Objeto

El trámite por el cual la Autoridad de Aplicación emite el certificado de aprobación de evaluación de factibilidad e impacto urbano tendrá por objeto controlar y garantizar que los proyectos alcanzados no afecten el ordenamiento del desarrollo sustentable y equitativo del territorio, el crecimiento armónico y ordenado del ejido urbano municipal, la fluidez del tránsito y movilidad de los habitantes, y la protección del patrimonio histórico-cultural y el ambiente natural. Cuando corresponda, este trámite será conjunto y complementario de los certificados y declaraciones de impacto ambiental.

#### 2.2.3.2 Alcances

Los proyectos, actuaciones u obras que se determinan a continuación, además de cumplir con las reglas del presente Código, deberán solicitar ante la Autoridad de Aplicación la aprobación de evaluación de factibilidad e impacto urbano y la posterior emisión del certificado correspondiente:

- Proyectos de loteos cuya superficie sea igual o mayor a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>).
- Proyectos para la creación de conjuntos inmobiliarios cerrados (complejo de vivienda cerrado, conjuntos cerrados, condominios cerrados de vivienda en altura), o cualquier otro proyecto de características similares que implique cerramientos perimetrales sobre superficies de 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>). Estos deberán cumplir con el Capítulo 4.
- Proyectos para la creación de country, barrio cerrado, club de campo, cuya superficie sea igual o mayor a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>). Estos deberán cumplir con las reglas establecidas en el Capítulo 4.



- Proyectos para el desarrollo de conjuntos urbanísticos de viviendas de forma integral o simple, sean estos de financiación y ejecución pública o privada, cuya superficie sea igual o mayor a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>)
- Proyectos especiales de grandes dimensiones destinados a equipamientos, infraestructura, comercios o servicios, sean estos de iniciativa pública, privada o mixta, que impliquen la ocupación de una superficie igual a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>).

#### 2.2.3.3 Procedimiento administrativo

I El trámite dará inicio con la presentación por la parte interesada de nota o petición firmada en la que conste una precisa indicación de lo solicitado y una breve descripción del proyecto a la que se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Censo Parcelario donde conste la matrícula catastral y Constancia del estado parcelario del inmueble en cuestión a través de VESEP o documento análogo, ambos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro.
- Acreditación de titularidad de parcela, lote o fracción, y/o poder suficiente para gestionar.
- Certificado de Afectación Urbanística de Parcela, emitido dentro del plazo de validez.
- Si existieran, antecedentes administrativos de trámites y solicitudes de proyecto independientemente de su resultado final.
- Informe descriptivo y plano completo debidamente acotado del proyecto, donde conste cómo quedará constituido una vez finalizado. Cuando corresponda, según su finalidad, tipo y naturaleza de acuerdo a los proyectos alcanzados por este procedimiento, el informe y el plano deberán incluir:
  - Subdivisiones de la parcela con tamaño y superficie de las unidades a construir. El plano deberá identificar superficies destinadas a apertura de calles internas, espacios comunes, y otros espacios de acuerdo al tipo de proyecto.
  - Identificación de superficies que sean objeto de cesión para apertura de vías públicas de circulación, con las características correspondientes según la normativa vigente.
  - Identificación de parcelas que sean objeto de cesión para infraestructura, equipamiento, espacio público, y otro tipo de cesión, según corresponda.
  - Identificación de la infraestructura pluvial y cloacal del proyecto. Cuando corresponda, se deberá adjuntar una descripción del tratamiento que recibirán los líquidos cloacales y demás materiales de desechos que no encuadren en la definición de residuos domiciliarios y en aquellos casos que la autoridad determine planes particulares de manejo de residuos domiciliarios (por

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
29

Página 30 de 455

ejemplo, para el caso de los conjuntos inmobiliarios o barrios cerrados, industrias, depósitos, salud).

- Identificación de la infraestructura de servicios existente y de las obras futuras para asegurar la provisión de servicios públicos de agua, electricidad, gas y cloacas, según corresponda.
- Planta, corte y vistas de las tipologías edilicias con el entorno físico.
- Identificación de superficies destinadas a estacionamiento de vehículos.
- Identificación de superficies para carga, descarga, y espera si correspondiera.
- Indicadores urbanos del proyecto: Superficie Total, FOS, Retiros, Altura Máxima estimada, de las superficies cubiertas o semicubiertas y demás parámetros urbanísticos que correspondan de acuerdo a las áreas y zonas en la que se encuentra el proyecto.
- Perfil, balance de superficies, inclinación o pendientes de las mismas, acordes a la normativa y requerimientos del Código, de acuerdo a las áreas y zonas en la que se encuentra el proyecto.
- Croquis de arbolado interno y externo existente, acotado y con especificaciones de especie y tipo de acuerdo a la normativa vigente (Ord. 8786/05 Código Arbolado Público Urbano para la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca).
- Estudio sobre la inserción del proyecto en el trazado urbano y su cohesión con el sistema vial del municipio, el tránsito vehicular y peatonal de acuerdo al área o zona en la que se encuentra. La inserción del proyecto en el trazado urbano debe respetar las reglas establecidas en los Capítulos 3, 4 y 5, y demás normativa vigente.
- Certificado o constancia de factibilidad de los servicios públicos, emitidos por las empresas o entes prestatarios correspondientes, requeridos conforme a las reglas establecidas en la normativa vigente.
- Certificado de aptitud hidráulica y no inundabilidad expedido por autoridad competente.
- La Autoridad de Aplicación se reservará la posibilidad de solicitar cualquier otro documento o información que considere necesario en función del propósito de este trámite y la autorización correspondiente.

II Presentada la petición junto a la documentación requerida, la Autoridad de Aplicación procederá a su análisis y evaluación en función de las finalidades previstas para este trámite.

El procedimiento culminará con una resolución administrativa por parte de la Autoridad de Aplicación, a la cual se debe adjuntar el dictamen técnico correspondiente, que determinará:

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
30

Página 31 de 455



- Otorgar la certificación final de factibilidad e impacto urbano: acto administrativo que culmina el proceso de solicitud y habilita, en cuanto a lo consignado en el trámite, al inicio del proyecto. Éste quedará condicionado al cumplimiento de solicitud de otros permisos, certificados y trámites cuando correspondiera.
- Otorgar certificación preliminar condicionada de factibilidad e impacto urbanístico: acto administrativo que culmina el proceso de forma parcial, debiendo el solicitante cumplimentar, sanear o corregir las inconsistencias u observaciones que haya realizado la Autoridad de Aplicación sobre la solicitud o la documental presentada. La certificación preliminar no habilitará al inicio del proyecto y quedará supeditada al cumplimiento de lo requerido por la Autoridad de Aplicación, otorgándole un nuevo plazo breve para su cumplimiento.
- Denegar del certificado de factibilidad e impacto urbanístico: acto por el cual se culmina el proceso administrativo rechazando lo peticionado, fundamentando tal resolución en la gravedad de las inconsistencias, faltantes de documentales, en la inviabilidad técnica y fáctica del proyecto o en función de sus impactos negativos sobre el ordenamiento y desarrollo urbano del municipio.

#### 2.2.3.4 Sustitución de trámite de certificado de visado de fraccionamiento o loteo.

En caso de que los proyectos u obras alcanzadas por el "certificado de aprobación de evaluación de factibilidad e impacto urbano" impliquen acciones de fraccionamiento o loteos, el trámite regulado para este certificado sólo sustituirá el trámite previsto para la emisión del certificado de "visado de proyectos de fraccionamientos o loteos". Para esta situación se aplicarán idénticos plazos de validez de los certificados emitidos que los previstos para el Certificado de Visado. Para cualquier otro procedimiento que sea requerido por la normativa vigente, se considerará que los documentos requeridos para la evaluación de factibilidad e impacto urbano, sustituyen también a los documentos previstos para el visado proyecto de fraccionamiento o loteo.

#### 2.2.4 Aplicación de trámite de certificado de aprobación definitiva de fraccionamiento o loteo y otros trámites

En caso de que los proyectos u obras alcanzadas por el "certificado de evaluación de factibilidad e impacto urbano" impliquen acciones de fraccionamiento o loteos, al finalizar dichas acciones y de forma previa a cualquier acto de uso y/o, ocupación de los lotes resultantes, los sujetos interesados deben cumplir con el trámite previsto para la emisión del certificado de aprobación definitiva de fraccionamiento o loteo.

En caso de otro tipo de proyectos alcanzados por estas disposiciones, los sujetos interesados deben cumplir también con otros trámites previstos en la normativa aplicable como, por ejemplo, certificados de finales de obra o similares.

#### 2.2.5 Certificado de aprobación de estudio de impacto ambiental

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
31

Página 32 de 455

**2.2.5.1 Objeto. Carácter complementario con la Ordenanza 3933/05 “evaluación de impacto ambiental”.**

El trámite por el cual la Autoridad de Aplicación emite el certificado de aprobación de estudio de impacto ambiental tendrá por finalidad fiscalizar la protección del ambiente natural y socio-cultural, y garantizar el desarrollo sostenible del territorio local. En razón de ello, la Autoridad de Aplicación, con participación y responsabilidad conjunta de los particulares interesados, llevará a cabo tareas de identificación, análisis, prevención y/o disminución de las consecuencias o efectos negativos que presenten los proyectos u obras sobre los elementos que integran al ambiente natural y humano.

Las regulaciones previstas en este artículo y ss., son complementarias de la ordenanza vigente 3933/05 que regula el procedimiento de “evaluación de impacto ambiental” en la jurisdicción municipal. Por lo tanto, las reglas aquí establecidas asumen un carácter de especificidad para ser aplicadas únicamente a los supuestos alcanzados por ésta.

**2.2.5.2 Alcances:**

Los proyectos, actuaciones u obras que se determinan a continuación, además de cumplir con las reglas del Código, deberán solicitar ante la Autoridad de Aplicación la aprobación de un certificado de evaluación de impacto ambiental, donde conste el real impacto del proyecto sobre el ambiente natural y socio-cultural. Por lo tanto, se encuentran comprendidos:

- Proyectos para la creación de country, barrio cerrado, club de campo, cuya superficie sea mayor a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>).
- Proyectos de nuevos loteos o subdivisión de parcelas en superficies iguales o mayores a 5 ha (50.000 m<sup>2</sup>).
- Proyectos especiales de grandes dimensiones destinados a equipamientos, comercios o servicios, sean estos de iniciativa pública, privada o mixta, que impliquen la ocupación de una superficie igual a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>).
- Proyectos u obras que se ubiquen, cuando ello fuera permitido, en áreas y/o zonas que gocen algún grado de protección especial o se ubiquen en el espacio de influencia próximo a estas áreas y/o zonas protegidas de acuerdo al POT y al presente Código.

**2.2.5.3 Procedimiento administrativo**

El trámite dará inicio con la presentación por la parte interesada de una nota o petición firmada en la que conste una precisa indicación de lo solicitado y una breve descripción del proyecto a la que se deberá adjuntar la siguiente documentación:



- Censo Parcelario donde conste la matrícula catastral y Constancia del estado parcelario del inmueble en cuestión a través de VESEP o documento análogo, ambos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro.
- Acreditación de la titularidad de la parcela o poder suficiente para gestionar.
- Certificado de afectación urbanística de parcela.
- Estudio de Impacto Ambiental que deberá contener:
  - Descripción detallada del proyecto, obra, los usos y actividades posteriores que se le dará a las parcelas y edificaciones resultantes.
  - Identificación precisa sobre los potenciales efectos adversos que tendrá la actividad sobre el ambiente y sus componentes principales.
  - Propuesta de acciones y procesos destinados a prevenir, mitigar, evitar que se produzcan efectos adversos para el ambiente y sus componentes principales, que tengan como resultado su degradación y contaminación.

#### II Evaluación y Otorgamiento del Certificado de Impacto Ambiental

Presentada la petición junto a la documentación requerida, la Autoridad de Aplicación procederá a su análisis y evaluación. El procedimiento culminará con un dictamen técnico fundado que respalde, en forma adjunta, una resolución administrativa que a juicio de la Autoridad de Aplicación determinará:

- Otorgar la certificación de aprobación plena de la evaluación de impacto ambiental. Dicho acto administrativo culmina el proceso de solicitud, y habilita en cuanto a lo consignado en el trámite, al inicio del proyecto. Éste quedará condicionado al cumplimiento de solicitud de otros permisos, certificados y trámites cuando correspondiera.
- Otorgar certificación de aprobación condicionada de evaluación de impacto ambiental. Dicho acto administrativo culmina el proceso de forma parcial, debiendo el solicitante cumplimentar, sanear o corregir las inconsistencias u observaciones que haya realizado la Autoridad de Aplicación sobre la solicitud o la documental presentada. La certificación preliminar no habilitará al inicio del proyecto y quedará supeditada al cumplimiento de lo requerido por la Autoridad de Aplicación, otorgándole un nuevo plazo breve para su cumplimiento.
- Denegar el certificado de aprobación de evaluación de impacto ambiental. Dicho acto culmina el proceso administrativo rechazando lo peticionado, fundamentando tal resolución en la gravedad de las inconsistencias, faltantes de documentales y/o inviabilidad técnica y fáctica del proyecto según lo que establezca el POT respecto a los impactos negativos sobre el ambiente del municipio y sus principales componentes.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

33

Página 34 de 455

## CAPÍTULO 3. DE LAS NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

### TÍTULO 1. REGLAS GENERALES. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### 3.1 Generalidades

##### 3.1.1 Objeto.

El presente Capítulo tiene por finalidad establecer criterios diferenciados de usos y de ocupación de suelo en función de las características socio-urbanas de cada sector geográfico de la ciudad y de acuerdo a las necesidades reales del desarrollo urbano de forma sustentable y equitativa.

##### 3.1.2 Relación con Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POT). Reglas generales de uso y ocupación de suelo. Unidades Ambientales.

Como instrumento normativo del POT, el presente Código adopta las reglas y criterios generales de uso y ocupación de suelo, contenidas en el Capítulo 5 y subsiguientes de dicha normativa, entre las que se encuentran las "Unidades Ambientales" (UA), con las que mantiene una relación de continuidad, coherencia y especificidad. Dicha relación debe interpretarse bajo un criterio de generalidad, constituido por el POT y las UA, y un criterio de especificidad, constituido por los criterios y reglas establecidos en el presente capítulo.

##### 3.1.3 Criterio General de Ordenación. Subdivisión del suelo municipal

Con fines de ordenamiento territorial, la totalidad del suelo municipal se clasifica y subclasifica mediante la subdivisión del territorio en polígonos menores con sus respectivos límites. A través de esta herramienta de ordenación se establecen restricciones y afectaciones razonables sobre el derecho de dominio de la parcela, respecto de los tipos de uso de suelo permitidos y los diferentes niveles de intensidad y modalidades de ocupación de la superficie válidas, de acuerdo a las características de cada sector geográfico de la ciudad.

Cada polígono es determinado de forma textual, mediante la identificación de límites geográficos precisos, y de forma gráfica, mediante la planimetría correspondiente.

##### 3.1.4 Clasificación del suelo municipal en áreas

###### 3.1.4.1 Áreas. Concepto.

Como herramienta de planificación y ordenamiento territorial del suelo municipal, las áreas son grandes subdivisiones de la totalidad del territorio local, expresadas en polígonos de gran escala que contienen, de forma general, las diferentes características de usos y modalidades de ocupación de suelo. Además de su función general, las áreas son un elemento central para la planificación y ordenación estratégica respecto de los usos actuales del suelo y la expansión urbana futura, la que

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
34

Página 35 de 455



debe realizarse siempre de forma sostenible en función de las necesidades reales del crecimiento urbano-poblacional.

#### 3.1.4.2 Clasificación.

La totalidad del suelo municipal se clasifica en 3 grandes áreas: "Área Urbana", "Área Urbanizable" y "Área No Urbanizable".

- **Área urbana.** Porción del territorio municipal destinado a los asentamientos humanos continuos, consolidados o en vías de consolidación, donde se desarrollan de forma intensiva actividades vinculadas a la residencia de las personas, el quehacer cotidiano de estas, la presencia de servicios básicos, comercio e industria de acuerdo a las restricciones específicas que se establecen.
- **Área urbanizable.** Porciones del territorio municipal circundantes a las áreas urbanas, con destino principal de reserva futura para la expansión del área urbana, y compatible con tipos de usos y modalidades de ocupación de suelo de baja intensidad, tales como residencia unifamiliar, actividades recreativas, turismo sostenible, actividades productivas reglamentadas o funciones ambientales estratégicas. La transformación futura de estas áreas en áreas urbanas es una competencia exclusiva de la autoridad de aplicación, que debe seguir los criterios de planificación previa, ocupación progresiva y continua del suelo, y legalidad mediante la sanción de una ordenanza especial que habilite la expansión.
- **Área no urbanizable.** Porciones del territorio municipal circundantes a las áreas urbanizables y a las áreas urbanas, destinadas a tipos de uso y modalidades de ocupación de suelo de baja intensidad, afectadas por severas restricciones para las actividades antrópicas. Dichas restricciones se encuentran fundamentadas en razones y criterios de ordenación para la protección cultural y arqueológica, en la preservación y sustentabilidad ambiental del paisaje, en la prevención de riesgos y en la conservación de sectores productivos, entre otros factores territoriales. Estas áreas, dependiendo de las reglas aplicables para cada sector, podrán ser compatibles con actividades residenciales unifamiliares existentes, actividades productivas reglamentadas y con afectación de suelo a reservas naturales con niveles medios y altos de conservación ecológica.

#### 3.1.4.3 Cartografía

Las cartografías y recursos gráficos que expresan la clasificación previamente establecida se encuentran en el Anexo 3.1, que forma parte integral del presente Código. La clasificación previamente establecida se complementa además con la sub clasificación y calificación del suelo municipal que establece el siguiente artículo.

#### 3.1.5 Subdivisión de las "Áreas" en "Zonas". Zonificación.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
35

Página 36 de 455

### 3.1.5.1 Concepto.

Las "Áreas" en las que se divide el territorio municipal se subdividen en polígonos menores denominados "Zonas". Como herramienta de planificación y ordenamiento territorial, las zonas establecen reglas y criterios específicos de uso y ocupación de la parcela.

### 3.1.5.2 Zonificación del Área Urbanizable.

Las áreas urbanizables se califican únicamente en:

- **Zonas de Reserva Urbana:** están localizadas en la periferia del área urbana y coinciden en sus límites con el total del área respectiva.

Estas áreas por su carácter particular de servir de reserva para la expansión urbana futura contendrán parámetros mínimos de ocupación del suelo y usos permitidos limitados.

### 3.1.5.3 Zonificación del Área No Urbanizable

El Área No Urbanizable, de acuerdo a las características particulares de cada sector que la componen, se subdivide y se califica en las siguientes zonas:

- **Zonas de protección prioritaria:** Presentan un alto grado de valor cultural, arqueológico, o paisajístico que requiere protección. Estos sectores además pueden encontrarse protegidos y delimitados bajo regulaciones normativas específicas y complementarias. Cualquier actividad en la zona requiere de un Plan de Manejo Especial y de un Estudio de Impacto Ambiental. Responden a esta calificación la Reserva Natural y Cultural Lomadas de la Aguada (declaratoria 027/21) y las que en un futuro se declaren. No podrá intervenir el lugar sin la autorización correspondiente de la Dirección Provincial de Antropología de Catamarca, quienes decidirán las medidas necesarias para paliar el impacto, o bien, la prohibición de explotación en el área.
- **Zonas de protección por fragilidad ambiental:** Presentan un alto grado de valor ambiental natural y requieren de máxima protección en sectores como riberas de ríos, arroyos y canales. Además, pueden presentar riesgos naturales como erosión, desprendimientos, deslizamiento, etc. Sus límites e interior pueden coincidir con las Categorías 2 y 3 de la zonificación de Ley Provincial N° 5311 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN), cuyas restricciones en el uso y manejo del suelo también son aplicables.
- **De reserva natural:** zonas que limitan con el área urbana y que tienen restricciones menos estrictas que las anteriores, pero que están destinadas a proteger el entorno natural, ambiental y paisajístico. Se pueden construir estructuras limitadas para apoyar actividades rurales, turísticas, recreativas o deportivas siempre y cuando no modifiquen significativamente el paisaje ni impliquen un desarrollo urbano.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

36

Página 37 de 455

#### 3.1.5.4 Zonificación del Área Urbana

##### 3.1.5.4.1 Organización y nomenclatura.

Debido a la complejidad del Área Urbana dada por la multiplicidad de sectores geográficos particulares que existen al interior de esta y con el objeto de facilitar la lectura y aplicación del Código, la zonificación es organizada en función de la Zona de Planificación Barrial (ZoPBa) donde se encuentran.

Cada una de estas zonas o sectores en los que se subdivide y califica el Área Urbana, posee un tipo de uso de suelo o actividad predominante, y tipos de usos de suelo complementarios compatibles, ya sea que se trate de una zona destinada principalmente a actividades como la residencia de personas, el comercio de bienes o servicios, o a la actividad industrial, entre otras posibilidades. Para su nomenclatura cada zona recibe una denominación relacionada a su uso o actividad predominante, o a la función estratégica que cumple ese sector en la ciudad.

##### 3.1.5.4.2 Zonas y niveles de mixtura de usos de suelo

Además, a los fines de su calificación, las zonas presentan diferentes niveles de "mixtura de usos de suelo", que expresan de forma gradual la cantidad de diferentes tipos de uso de suelo o actividades compatibles con cada zona. El nivel de mixtura de uso de suelo que caracteriza cada zona también se expresa en su nomenclatura y organización. A continuación, los niveles de mixtura de usos de suelo se clasifican en "Alto", "Medio", "Bajo".

- **Zonas de Alta Mixtura de Uso.** Tienen por objeto permitir una mayor polifuncionalidad y potenciar el surgimiento de nuevas centralidades urbanas. Son compatibles con una amplia variedad de tipos de usos de suelo y actividades humanas. De forma general este nivel de mixtura se corresponde con centralidades consolidadas, o en vías de consolidación y con corredores destinados a residencia, equipamientos, servicios y comercios de gran afluencia.
- **Zonas de Media Mixtura de Uso.** Tienen por objeto mantener las características patrimoniales, sociales y económicas de diferentes sectores de la ciudad. Son compatibles con una limitada pero suficiente variedad de usos de suelo que permiten el desarrollo de la vida cotidiana. Se corresponde con sectores destinados principalmente a la residencia y con corredores destinados a residencia, comercios, servicios, equipamientos y depósitos, de baja escala y de mediana afluencia.
- **Zonas de Baja Mixtura de Uso.** Tienen por objeto mantener y conservar las características específicas de algunos sectores de la ciudad. Son compatibles solo con limitada variedad de usos de suelo, los que son estrictamente necesarios y funcionales para el desarrollo de las actividades principales que allí se realizan. Se corresponde con zonas residenciales con



comercios minoristas y servicios de baja afluencia, como también zonas destinadas a servicios de logística, almacenamiento o industria de gran escala.

#### 3.1.5.4.3 Zonas que componen el Área Urbana.

##### Zona de Planificación Barrial Centro (ZoPBa Centro)

- Zona de Protección Histórica 1 (ZPH I)
- Zona de Protección Histórica 2 (ZPH II)
- Residencial Consolidado (R1)
- Residencial Singular (R5)
- Espacio Verde Barrial (P2)
- Corredor Comercial (C1)
- Corredor Comercial Servicio de Cercanía (C2)
- Corredor Densidad Prioritaria (C3)
- Equipamiento (E)

##### Zona de Planificación Barrial Norte (ZoPBa Norte)

- Residencial Consolidado (R1)
- Residencial de Consolidación Prioritaria (R2)
- Residencial a Consolidar (R3)
- Centralidad Barrial (CB)
- Parque Metropolitano (P1)
- Espacio Verde Barrial (P2)
- Corredor Comercial (C1)
- Corredor Comercial Servicio de Cercanía (C2)
- Corredor Densidad Prioritaria (C3)
- Equipamiento (E)
- Equipamiento Complejo (EC)
- Equipamiento Específico (EE)
- Industrial Servicio a Producción y Logística (IS)

##### Zona de Planificación Barrial Oeste (ZoPBa Oeste)

- Residencial Consolidado (R1)
- Residencial de Consolidación Prioritaria (R2)
- Residencial a Consolidar (R3)
- Residencial Singular (R5)
- Centralidad Barrial (CB)
- Parque Metropolitano (P1)
- Espacio Verde Barrial (P2)

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
38

Página 39 de 455



- Corredor Comercial (C1)
- Corredor Comercial Servicio de Cercanía (C2)
- Equipamiento (E)
- Equipamiento Específico (EE)
- Industrial Servicio a Producción y Logística (IS)

**Zona de Planificación Barrial Sudoeste (ZoPBa Sudoeste)**

- Residencial Consolidado (R1)
- Residencial de Consolidación Prioritaria (R2)
- Residencial a Consolidar (R3)
- Centralidad Barrial (CB)
- Parque Metropolitano (P1)
- Espacio Verde Barrial (P2)
- Corredor Comercial (C1)
- Corredor Comercial Servicio de Cercanía (C2)
- Corredor Densidad Prioritaria (C3)
- Corredor Comercial Servicio de Ruta (C4)
- Equipamiento (E)
- Industrial Servicio a Producción y Logística (IS)

**Zona de Planificación Barrial Sur (ZoPBa Sur)**

- Residencial Consolidado (R1)
- Residencial de Consolidación Prioritaria (R2)
- Centralidad Barrial (CB)
- Parque Metropolitano (P1)
- Espacio Verde Barrial (P2)
- Corredor Comercial (C1)
- Corredor Comercial Servicio de Cercanía (C2)
- Equipamiento (E)
- Equipamiento Específico (EE)

**Zona de Planificación Barrial Este (ZoPBa Este)**

- Residencial Consolidado (R1)
- Residencial de Consolidación Prioritaria (R2)
- Residencial a Consolidar (R3)
- Residencial de Transición o Periurbano (R4)
- Residencial Singular (R5)
- Centralidad Barrial (CB)

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
39

Página 40 de 455

- Parque Metropolitano (P1)
- Espacio Verde Barrial (P2)
- Corredor Comercial (C1)
- Corredor Comercial Servicio de Cercanía (C2)
- Corredor Densidad Prioritaria (C3)
- Equipamiento (E)
- Equipamiento Complejo (EC)
- Equipamiento Específico (EE)
- Industrial Servicio a Producción y Logística (IS)

#### 3.1.5.5 Cartografía de zonificación

Las diferentes zonas que componen la ciudad, de acuerdo a los conceptos y reglas establecidos en este capítulo y en sus anexos complementarios, se expresan de forma gráfica mediante la cartografía específica correspondiente, la cual se encuentra en el Anexo 3.1.

### TÍTULO 2. USOS DE SUELO DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

#### 3.2 Usos de suelo y actividades compatibles con la zonificación aplicable a la parcela.

##### 3.2.1 Concepto. Clasificación. Cuadro de usos de suelo.

Los usos de suelo específicos, es decir, las actividades antrópicas concretas que pueden desarrollarse dentro de una parcela de forma válida, son clasificados y ordenados de acuerdo a su tipo y naturaleza.

Se establece una clasificación general de actividades de acuerdo a los rubros generales que mejor las describan y una nomenclatura específica para cada uso y actividad de forma precisa dentro del rubro general que integran. Tanto la clasificación general como las actividades específicas para cada rubro se expresan en el Cuadro de Usos de Suelo conforme a las reglas que se establecen a continuación. El Cuadro de Usos de Suelo se encuentra en el Anexo 3.2 de este Código.

El concepto y definición respecto de cada rubro general de actividades y de las actividades específicas se corresponden al significado corriente que se les asigna en el lenguaje que emplean vecinos y autoridades.

##### 3.2.2 Ordenamiento territorial y calificación de los usos de suelos y actividades

Para el ordenamiento territorial de los usos de suelo y actividades que se desarrollan en las parcelas, se establece la siguiente calificación de las mismas de acuerdo a su grado de compatibilidad respecto del área y zona donde se encuentran:

- **Usos Permitidos (P):** actividades que presentan total compatibilidad con los criterios establecidos para el área y zona donde se encuentra la parcela afectada.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
40

Página 41 de 455

- **Usos No Permitidos (NP):** actividades no compatibles con los criterios establecidos para el área y zona donde se encuentra la parcela afectada.

- **Usos Condicionados (C):** actividades en principio no compatibles con los criterios establecidos para el área y zona donde se encuentra la parcela afectada, pero que pueden obtener un permiso especial, condicionado a la realización de ajustes o modificaciones para mitigar los efectos adversos sobre el territorio. El contenido de la condicionalidad es determinado por la autoridad de aplicación mediante el trámite correspondiente, debiendo guardar siempre una relación de razonabilidad y factibilidad con el uso que se trate y las demás restricciones que pesen sobre la parcela.

- **Usos Condicionados Específicos (CE):** actividades condicionadas por consumo y ocupación de suelo estratégico en zonas de alta y media mixtura de usos y actividades condicionadas por la naturaleza de su funcionamiento, motivos de seguridad u orden público. Podrán estar condicionadas en su extensión máxima de superficie, por radios de influencia respecto de otros usos y actividades, y también respecto a la máxima cantidad de parcelas destinadas al mismo uso/actividad por manzana. El contenido de la condicionalidad se encuentra determinado en este Código o en las ordenanzas particulares que regulan su funcionamiento y ubicación en la ciudad.

### 3.2.3 Usos Condicionados Específicos. Disposiciones particulares.

Las siguientes actividades se consideran usos de suelo condicionados específicos:

- **Estaciones de Servicio de Combustibles líquidos y/o GNC:** Se rigen las disposiciones contempladas en la Ord. N°2507/92 y Ord. Modificatoria. N°2786/94 y por la Resolución N°125/71 de la Secretaría de Estado de Energía. Además, en el área urbana tendrán como condicionante una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup> de la parcela destinada a tal uso. Queda prohibida su localización en ZoPBa Centro y zonas céntricas que la componen, excepto en los casos de estaciones de servicios autorizadas y en funcionamiento al momento de la sanción del presente Código, las que seguirán funcionando en las mismas condiciones y serán clasificadas como excepción por la autoridad de aplicación conforme a los servicios que prestan y a la zona de ubicación.

- **Albergues transitorios:** Se rigen por las disposiciones contenidas en la Ordenanza N°1079/83 y Ley Nacional N°12331. Su ubicación no es compatible con áreas residenciales y actividades educativas, culturales, sanitarias u otras de tipo comunitario de acuerdo a la normativa vigente y reglamentación que establezca la autoridad de aplicación.

- **Servicios Fúnebres:** se rigen por las disposiciones contenidas en la Ord. N°8022/21. Podrán funcionar en locales instalados a una distancia radial mayor a 150 m de los límites

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
41

Página 42 de 455



exteriores de establecimientos educativos y de hospitales, sanatorios o cualquier establecimiento público o privado donde se asilen enfermos con una capacidad mínima de 10 camas.

- **Casinos y Salas de apuestas:** deben instalarse a más de 200 m de establecimientos educativos primarios y secundarios, públicos o privados, templos de cultos oficialmente autorizados, sanatorios, clínicas, hospitales y salas de velatorios.

- **Subsuelos:** Se rigen por las disposiciones contenidas en la Ord. N°2495/94 Código de Edificación y/o el instrumento normativo que en un futuro lo reemplace en cuanto a restricciones previstas para iluminación, ventilación, alturas, etc. Respecto de su superficie, ubicación, niveles y otros condicionantes se rigen por las reglas establecidas en los cuadros de uso de suelo.

- **Espectáculos:** Se rigen por las disposiciones contenidas en la Ord. N°2510/92 y sus modificatorias. Respecto a su ubicación, superficie y otros condicionantes se rigen por las reglas contenidas en los cuadros de uso de suelo.

- **Lavaderos:** se rigen por las disposiciones contenidas en la Ord. N°2987/96 y normativa aplicable. Respecto de su superficie, ubicación y otros condicionantes se rigen por las reglas establecidas en los cuadros de uso de suelo y demás reglas contenidas en el presente Código.

#### 3.2.4 Usos Complementarios Condicionantes.

Además de la calificación de los usos de suelo prescripta en el artículo anterior, estas actividades también estarán condicionadas al cumplimiento de reglas respecto a los usos complementarios que puedan requerir para el desarrollo correcto y normal de estas. Estos usos complementarios, y de acuerdo al tipo de uso y actividad principal que se trate y a la zona donde se insertan, podrán estar condicionados por límites máximos o mínimos de superficie para su instalación. Estas reglas y parámetros se encuentran detallados en los respectivos Cuadros de usos de suelo del Anexo 3.2. y en las Fichas de Parámetros Urbanísticos de suelo del Anexo 3.5.

Estos usos se clasifican en:

- **Estacionamiento para vehículos automotores:** módulo/s o espacio/s destinados de forma específica al estacionamiento de vehículos motorizados que estén vinculados a la actividad principal relativa al uso predominante de la zona y el que adopte la parcela.

- **Estacionamiento para bicicletas y/o VMP:** módulo/s o espacio/s destinados exclusivamente al estacionamiento y guarda segura de bicicletas o vehículos monoplaça (VMP) que funcionen a través de energías limpias.

- **Espacio para actividades de carga y descarga:** módulo/s o espacio/s destinados exclusivamente a la carga y descarga de bienes vinculados a la actividad principal que se desarrolla en la parcela.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
42

Página 43 de 455



- **Depósitos instrumentales:** superficies cubiertas, contiguas o separadas del edificio o construcción principal, dedicadas específicamente para el depósito y conservación de bienes vinculados a la actividad principal que se desarrolla en la parcela.

- **Otros condicionamientos - Observaciones:** otro tipo de usos complementarios y/o condicionamientos que de acuerdo al criterio de la Autoridad de Aplicación sean razonables respecto al uso y actividad principal.

#### 3.2.5 Otros usos complementarios.

Los usos principales consignados en el Cuadro de Usos de Suelo de acuerdo a la zonificación propuesta, también comprenderán los usos complementarios que sean estrictamente necesarios para el desarrollo normal de las actividades propias del uso principal.

#### 3.2.6 Incorporación de nuevos usos y actividades

Cuando se solicite la aprobación o conformidad de un uso de suelo no previsto en la normativa vigente, dicha aprobación o conformidad estará condicionada a una evaluación y posterior dictamen técnico con intervención del HCD, que tenga en consideración los usos análogos aplicables y el impacto urbanístico, social y ambiental del uso o actividad que se solicita.

#### 3.2.7 Parcelas con dos o más usos de suelo. Superposición.

Para aquellas parcelas que presenten dos o más usos actuales o sobre las que se pretenda utilizar el suelo para dos o más usos compatibles o condicionados, debe determinarse de forma precisa las fracciones de superficie destinadas a cada uno de los usos o actividades en cuestión.

En estos casos, los dos o más usos actuales o pretendidos sobre una parcela deberán ser compatibles entre sí de acuerdo a la zona en que se encuentren y las restricciones vigentes. Las reglas y limitaciones que sean propias de cada uso se computarán y determinarán en función de la fracción de la parcela consignada para tal fin, y no sobre el total de la misma.

### TITULO 3. MODALIDADES DE OCUPACIÓN DE SUELO DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN VIGENTE.

#### 3.3 Modalidades de ocupación de suelo dentro de la parcela

##### 3.3.1 Concepto.

Las modalidades de ocupación de suelo dentro de cada parcela establecen los parámetros urbanísticos precisos para la ocupación material de la superficie y su potencial edificación. Estos parámetros, que se establecen con una finalidad ordenadora de la ciudad, implican restricciones razonables al dominio de la parcela y al derecho de uso y edificación de la misma.

##### 3.3.2 Complementariedad con Código de Edificación

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
43

Página 44 de 455

Las modalidades de ocupación de suelo y, por lo tanto, los parámetros urbanísticos sobre la ocupación material y edificación de la parcela que se establecen en este Código, son complementarias con las disposiciones específicas contenidas en el Código de Edificación o la ordenanza que en el futuro la reemplace.

### 3.3.3 Zonificación y Fichas de parámetros urbanísticos

Las distintas modalidades de ocupación de suelo válidas en el territorio municipal, son establecidas de forma concreta de acuerdo a las diferentes áreas y zonas que componen la ciudad y sus características.

Para su aplicación y control, los diferentes parámetros de ocupación de suelo constan en planillas de ocupación de suelo llamadas "Fichas de Parámetros Urbanísticos", una por cada zona de la ciudad y para cada ZoPBa para su más rápida localización, estableciendo así el perfil urbano típico de cada uno de los sectores geográficos de la ciudad. Cada ficha es complementada también por planos gráficos ejemplificativos sobre los perfiles de ocupación de suelo y edificación de las parcelas en cada zona de la ciudad.

Estas fichas y planos gráficos se encuentran en el Anexo 3.5 del presente Código.

### 3.3.4 Parámetros Urbanísticos

A continuación, se establecen y definen de forma general los distintos parámetros urbanísticos contenidos en este Código:

#### 3.3.4.1 Parámetros urbanísticos sobre la intensidad de ocupación de la superficie:

Regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona.

##### - Factor Ocupación de Suelo (FOS)

Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Superficies deducibles, para el cómputo del FOS no se incluirá:

- La proyección horizontal de aleros y voladizos con salientes menores o iguales a 1,20 m.
- La proyección horizontal sobre planta baja de aleros, balcones, y/o cuerpos salientes fuera de la LM o la LO.
- La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semisótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1,50m sobre cota de parcela.

##### - Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

44

Página 45 de 455

Refiere a la proporción de la superficie total de la parcela que debe quedar libre de construcciones para permitir la infiltración de agua, aplicable al terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las cubiertas verdes no serán consideradas como suelo absorbente. El CAS se calcula dividiendo la superficie de área verde entre la superficie total de la parcela. El resultado es un porcentaje que indica la cantidad de terreno que debe quedar libre de construcciones.

- **Arbolado Público Urbano:**

La obligación de arbolado urbano determina para los respectivos propietarios la obligación de implantar los ejemplares según las indicaciones correspondientes impartidas por la Dirección de Espacios Verdes y/o la que en un futuro la reemplace, que estipula distancias según especies, debiendo implantar como mínimo 1 ejemplar por parcela mínima.

Se considera parte del arbolado público urbano a toda especie vegetal leñosa y/o arbustiva, que cumpla funciones ambientales, estéticas, de protección, consolidación o análoga, plantada o por plantar en veredas de calles, avenidas, rutas nacionales y provinciales; bulevares, plazas, plazoletas y parques, entre otros lugares que constituyen el espacio público dentro de la jurisdicción municipal, tal como se define en el Código de Arbolado Público Urbano.

**3.3.4.2 Parámetros urbanísticos sobre las dimensiones de la parcela y retiros:**

- **Lado mínimo de parcela**

Es la línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público. Es la distancia mínima que se permite para que la parcela se considere edificable.

- **Superficie mínima de Parcela**

Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos y modalidades de ocupación de suelo permitidos por este Código y el resto de la normativa vigente.

**3.3.4.3 Parámetros urbanísticos Morfológicos:**

- **Altura Límite**

Asociado a altura de cumbrera, es la dimensión vertical máxima que puede alcanzar un edificio, medida desde la rasante del terreno hasta el punto más alto de la edificación.

- **Altura Máxima**

Concepto asociado a la altura de cornisa, para determinar la altura máxima de un edificio tiene en cuenta las construcciones accesorias. Esta altura se mide desde la rasante oficial de la calle hasta la línea que marca el límite superior de la edificación.

- **Construcciones accesorias**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
45

Página 46 de 455



Refiere a elementos y construcciones accesorias como tanques de agua, casillas, cajas de escaleras, salas de máquinas, elementos decorativos como agujas o similares, entre otros. Estos deben resolverse en volúmenes que no sobrepasen una altura de 3,00 m sobre la altura límite del edificio.

Para el caso de Salón de Usos Múltiples (SUM), quinchos, entre otros con terrazas de expansión, se permite sobrepasar la altura máxima considerando dichas edificaciones y salas de máquinas, servicios e instalaciones. Son de uso exclusivamente recreativo y de socialización.

Dichos volúmenes quedan comprendidos dentro de planos con inclinación a 45 ° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente que limiten la construcción a la altura de dicho límite. Estos volúmenes y en todos los casos, deben resolverse arquitectónicamente, incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética.

- **Basamento**

Parámetro que regula altura de fachada sobre LM para preservar la proporción y escala de las calles, de carácter obligatorio cuando sea requerido, y cuya altura fija depende de la zona en la cual se implemente el mismo. Se considera parte del edificio construido sobre el nivel del terreno cuya altura es fija y sobre la cual pueden elevarse otros volúmenes edificados.

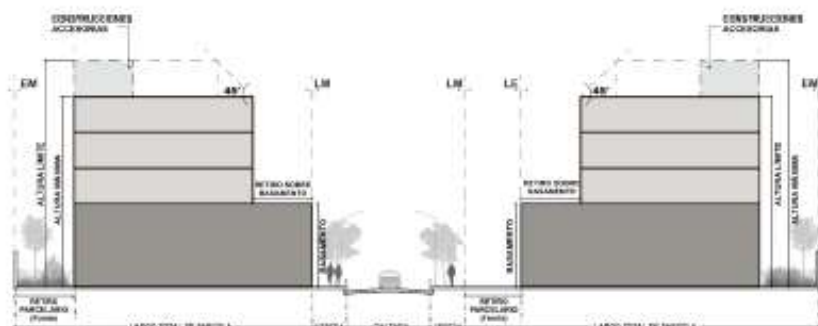
- **Retiros Parcelarios**

Refiere a la franja de espacio libre de ocupación, ubicada entre la línea municipal y la línea de edificación de una parcela (retiro de frente o retiro parcelario frontal), o entre las líneas de edificación laterales o traseras de la parcela y las líneas que marcan el eje medianero con las parcelas colindantes dentro de una manzana (retiros laterales o de fondo, o retiro parcelario lateral o trasero). Pueden ubicarse sobre el frente, lateral y/o fondo de una parcela.

- **Retiro sobre Basamento**

Cuando se especifique tipología con basamento se consideran los retiros que se produzcan, dependiendo de la zona en la cual se implementa, a partir de la altura del mismo y que se afectan a la superficie a edificar, ubicada por sobre dicho basamento.

Estos parámetros son complementados por reglas con mayor grado de especificidad relativas a las condiciones edificabilidad de la parcela, reguladas en el Código de Edificación Municipal o la normativa que en el futuro la reemplace.



### 3.3.5 Disposiciones y supuestos especiales para el ZoPba Centro.

#### - Densidad bruta de habitantes/ocupantes

Como indicador complementario para guiar el ordenamiento urbano en el ZoPba centro y las zonas comprendidas, se establece una densidad bruta de habitantes máxima de 80hab/ha conforme estudios vigentes. Una vez alcanzada de forma efectiva dicha densidad en la zona, independientemente de que las normas urbanísticas permitan una mayor densificación, se debe proceder a evaluar la viabilidad técnica de la provisión de infraestructura y servicios públicos para cubrir un mayor crecimiento en la demanda generado por un grado mayor de densificación.

La evaluación para determinar la densidad poblacional de la zona afectada debe ser realizada por la Autoridad de Aplicación cada cuatro años de forma conjunta con la revisión periódica obligatoria del Código establecida en el Artículo 1.6 del Capítulo 1 del mismo. Para determinar la densidad actual la autoridad de aplicación podrá utilizar datos del "Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda", también realizar las estimaciones o proyecciones que sean necesarias conforme a las mejores prácticas metodológicas para tales cálculos, o recurrir a fuentes de información oficiales o fuentes confiables sean estas primarias o secundarias. En la misma oportunidad la Autoridad de Aplicación debe estimar si la densidad máxima establecida en el párrafo anterior sigue vigente o si, por el contrario, requiere actualización conforme la realización de obras de infraestructura y provisión de servicios que amplíen la capacidad de soporte de la zona afectada. En tal caso, se debe determinar un nuevo valor de densidad bruta para la zona, cuya cifra se publicará por los medios oficiales y de máxima difusión que utiliza el Estado municipal para dar a conocer sus actos.

En caso de determinarse que se ha alcanzado la densidad máxima establecida, la autoridad de aplicación podrá suspender preventivamente nuevos visados, habilitaciones, y emisiones de certificados de uso de suelo o permisos de edificación para parcelas cuyos proyectos prevean propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal o edificaciones en altura de más de dos niveles o plantas. Cuando la autoridad de aplicación adopte esta medida, la misma durará hasta

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
47

tanto se determine que la zona afectada tiene potencial para soportar una densidad poblacional mayor en base a una efectiva y suficiente provisión de infraestructura y servicios públicos.

En caso de verificar que la zona afectada no es compatible con una mayor densidad poblacional, la Autoridad de Aplicación debe tomar las medidas necesarias, entre ellas las inversiones y obras materiales, para ampliar las capacidades de soporte de la zona o bien, modificar los parámetros urbanísticos de la zona conforme a las capacidades y limitaciones actuales. En caso de adoptar esta última opción, dicha modificación implicará una modificación al presente Código que debe seguir los mecanismos previstos en el Capítulo 1 del mismo.

- **Altura máxima y otros condicionantes**

Las edificaciones que se ejecuten con destino exclusivo para albergar actividades de hotelería y edificios corporativos en la zona "Corredor de Densidad Prioritaria (C3) dentro del ZoPBa Centro, podrán superar la altura máxima previstas en las fichas de parámetros urbanísticos. En dichas zonas estas edificaciones podrán alcanzar una altura máxima total de 28,00 m. Esta excepción sólo tendrá lugar en el marco de un convenio urbanístico o consorcio urbanístico conforme las reglas establecidas en el Capítulo 6 para estos instrumentos.

- **Otras disposiciones especiales para edificaciones con destino a actividades de hotelería**

Para el caso de obras nuevas con destino a hoteles en la ZoPBa Centro deben cumplirse con las normas referidas a continuación:

- Veredas: deberán mantener (cualquiera sea su ubicación) dentro del área un ancho mínimo de 6,00 m medidos desde el cordón de la vereda hasta sobrepasar la línea de retiro de basamento de las edificaciones colindantes.
- Línea de edificación: una vez sobrepasada la línea de retiro de basamento de las edificaciones colindantes podrá elevarse la torre hasta la altura máxima de 28,00m, pudiendo además destinar en el último nivel de terraza a amenities, hasta alcanzar altura límite.

- **Inmuebles afectados por normativas de protección patrimonial histórica**

En caso de inmuebles catalogados como de valor patrimonial conforme a la normativa vigente, se debe garantizar la preservación y mantenimiento de las fachadas y dar cumplimiento a los demás requisitos de preservación que sean determinados por la Autoridad de Aplicación en cumplimiento y aplicación de dicha normativa.

#### TÍTULO 4. ZONAS ESPECIALES

##### 3.4 Zonas especiales para fines de ordenamiento y desarrollo urbano particulares

###### 3.4.1 Objeto.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
48

Página 49 de 455



Con la finalidad de promover de forma estratégica y particularizada el desarrollo urbano de determinados sectores socio-espaciales dentro de la ciudad, la autoridad de aplicación podrá crear Zonas Especiales conforme a las reglas y características que a continuación se establecen. Para estas zonas, conforme a las respectivas finalidades y a las reglas que rigen su conformación, la autoridad de aplicación podrá establecer reglas y parámetros urbanísticos particulares, diferentes a las que se establecen en este Código para la generalidad de los casos.

#### 3.4.2 Procedimiento para su determinación.

Para la determinación de una zona especial, conforme los distintos tipos y finalidades que se establecen en este Código o normativa aplicable, se debe proceder a la delimitación precisa de un polígono de superficie dentro del territorio municipal para su afectación como zona especial. Para dicha delimitación se deben utilizar las vías de circulación públicas como límites precisos de cada lado del polígono o, en su defecto, cualquier otro hito urbanístico que permita una delimitación precisa.

La afectación de una porción del territorio municipal como zona especial debe responder a algunos de los tipos de zonas especiales que se regulan a continuación y a sus finalidades particulares. La delimitación de una zona especial podrá o no coincidir, total o parcialmente, con las zonas ya delimitadas conforme las reglas de este Capítulo y lo contenido en el Anexo 3.5 de este Código. En cualquier caso, se trata de figuras independientes y la determinación de una zona especial implica la afectación a reglas y parámetros urbanísticos particulares, diferentes los establecidos para la generalidad de los casos.

La creación de una zona especial y la afectación de una porción del territorio como tal debe realizarse mediante un proyecto de plan especial que cuente con los fundamentos, las reglas y parámetros urbanísticos aplicables para la zona en cuestión, los programas a implementar y, como mínimo, un dictamen técnico sobre la conveniencia urbanística de dicha acción. Dicho proyecto debe ser puesto a consideración del HCD para su aprobación como ordenanza especial que autoriza, total o parcialmente, excepciones al presente Código.

En cualquier caso, la creación de las zonas especiales debe considerarse excepcional, debe responder a motivos de interés social general y motivos de interés público, y la interpretación de sus reglas y parámetros urbanísticos es de carácter restrictivo.

#### 3.4.3 Zonas especiales determinadas en el presente Código

En el presente Código y en sus instrumentos de ordenación del territorio, se identifican de forma actual algunas zonas especiales, las que recibirán tratamiento urbanístico específico y se le aplicarán las reglas que a continuación se establecen conforme su clasificación.

#### 3.4.4 Zonas especiales de interés social y promoción social del hábitat

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
49

Página 50 de 455

#### 3.4.4.1 Objeto.

Tienen por finalidad facilitar la regularización dominial y urbanística, como también promover la integración socio-urbana de los sectores de la ciudad que presenten características generales de informalidad en la tenencia del suelo e informalidad en el cumplimiento de las normas urbanísticas. Se podrán crear estas zonas para promover la regularización dominial y urbanística, como la integración socio-urbana de barrios consolidados o en vías de consolidación.

#### 3.4.4.2 Destinatarios

De forma ejemplificativa, podrán ser designados como áreas especiales para la promoción del hábitat social:

- Barrios Populares que estén dentro del Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) y del Régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana creado por Ley Nacional 27.543, leyes y decretos vinculados.
- Barrios o sectores de la ciudad que no se encuentren actualmente comprendidos dentro del ReNaBaP, pero que a criterio de la Autoridad de Aplicación cumplan con las características de informalidad en la tenencia del suelo, o informalidad en el cumplimiento de las reglas urbanísticas, o presenten características de vulnerabilidad social materializadas en la falta de acceso a servicios públicos o en déficits severos tanto cuantitativos como cualitativos respecto de las viviendas, entre otros factores.

#### 3.4.4.3 Parámetros urbanísticos, instrumentos y programas especiales.

Se podrán establecer parámetros urbanísticos diferenciales para las zonas especiales de interés social y promoción social del hábitat que se encuentren por debajo de los indicadores mínimos establecidos para la generalidad de los casos, con la finalidad de posibilitar la regularización dominial y urbanística de las parcelas y promover la integración socio-urbana. Con idénticos fines, se podrán aplicar también instrumentos urbanísticos ordenamiento urbano y de gestión, tales como Restructuración Parcelaria, afectación de inmuebles del Banco de Tierras Municipal, afectación de saldos del Fondo de Desarrollo Urbano, entre otros. Estas zonas también podrán ser parte de planes y programas especiales que determine la Autoridad de Aplicación.

#### 3.4.4.4 Restricciones

En ningún caso podrá hacerse uso de esta figura legal para amparar y sustraer del cumplimiento de las reglas del Código, y otras ordenanzas, a barrios, o a sectores de la ciudad, o a urbanizaciones, que presenten problemas de informalidad en la tenencia y propiedad del suelo, pero donde no habiten sectores sociales vulnerables dentro del municipio. Para tales casos, que evidencien el incumplimiento doloso o negligente de las reglas establecidas en este Código, se

deberá aplicar las medidas y sanciones que correspondan y se deberá dar estricto cumplimiento a las reglas contenidas en este Código y las ordenanzas vigentes.

#### **3.4.5 Zonas especiales residenciales singulares con y sin ordenanzas.**

##### **3.4.5.1 Objeto.**

Se determinan en este Código, en las ordenanzas vigentes, o podrán determinarse en el futuro, zonas especiales residenciales singulares con la finalidad de proteger o dar tratamiento especial a espacios geográficos de la ciudad, destinados de forma actual a la residencia de personas, que presenten condiciones particulares respecto de su valor paisajístico, ambiental, histórico, patrimonial, edilicio o funcional.

##### **3.4.5.2 Parámetros urbanísticos, planes y programas especiales e instrumentos urbanísticos.**

Las zonas singulares existentes, determinadas en este Código o aquellas que cuentan con ordenanza específica, o las que pudieran determinarse en el futuro mediante los procedimientos previstos, serán pasibles de planes y programas especiales de preservación, regeneración o renovación urbana de acuerdo a las necesidades particulares de cada una de ellas. Los planes o programas mencionados podrán establecer reglas y parámetros urbanísticos diferenciales para el cumplimiento de sus objetivos.

Para el logro de los objetivos mencionados también podrán aplicarse instrumentos de ordenamiento y gestión urbana previstos en este Código.

#### **3.4.6 Zonas especiales de resiliencia socio-ambiental**

##### **3.4.6.1 Objeto.**

Se determinan en este Código, como también podrán determinarse en el futuro, zonas especiales de resiliencia socio-ambiental con la finalidad de prevenir y mitigar riesgos sociales y ambientales sobre espacios geográficos de la ciudad que caractericen por altos niveles de vulnerabilidad frente a amenazas naturales, sociales y económicas. La determinación de estas zonas también tendrá por finalidad fortalecer las capacidades locales de actuación para la prevención, mitigación, adaptación y regeneración, cuando fuera posible, de los sectores socio-espaciales mencionados frente a este tipo de riesgos y amenazas.

##### **3.4.6.2 Destinatarios.**

En el presente Código se identifican zonas especiales de resiliencia socio-ambiental conforme a la cartografía aplicable. Podrán determinarse en el futuro nuevas zonas de resiliencia socio-ambiental con la misma finalidad.



Las zonas especiales de resiliencia deben estar destinadas predominantemente a servicios ambientales, equipamientos e infraestructura con fines de prevención, mitigación, adaptación y regeneración del suelo frente al tipo de riesgos mencionados. Excepcionalmente, cuando se verifique que no existen riesgos significativos para la vida e integridad de las personas, estas zonas serán compatibles con usos residenciales en el marco de procesos de regularización dominial e integración socio-urbana conforme a la normativa aplicable. Cuando existan riesgos ciertos para la vida e integridad las personas que residen en estas zonas deberán elaborarse y ejecutarse con inmediatez proyectos de relocalización del hábitat conforme a la normativa nacional vigente y los estándares internacionales en la materia.

De forma ejemplificativa se identifican como actuales o potenciales zonas de resiliencia socio-ambiental espacios geográficos dentro del territorio municipal:

- Lindantes a cursos de agua sin las debidas barreras o infraestructura para prevenir crecidas, desbordes, inundaciones, etc.
- Con riesgo de deslizamiento, desprendimiento de laderas
- Con riesgo actual y futuro de contaminación por presencia de basurales y micro basurales en las cercanías
- En cercanías a líneas de alta tensión energética

#### 3.4.6.3 Parámetros urbanísticos, Instrumentos de gestión, planes y programas especiales.

Las zonas identificadas como zonas de resiliencia socio-ambiental deben estar afectadas a parámetros urbanísticos con restricciones severas para garantizar el cumplimiento de las finalidades previstas. Para lograr la prevención y mitigación de los riesgos actuales como también lograr la regeneración y transformación de estos sectores de la ciudad para que vuelvan a ser aptos para usos intensivos y diversos, se podrán aplicar instrumentos de gestión como convenios o consorcios urbanísticos con los propietarios y poseedores de las parcelas afectadas o con terceras partes interesadas, entre otras posibilidades. Estas zonas deben ser parte de planes y programas especiales de manejo para el logro de los objetivos mencionados.

Las inversiones públicas que realice el Estado municipal en infraestructura y equipamiento urbano para los fines mencionados y que beneficien a propietarios o poseedores de inmuebles afectados, podrán ser recuperadas mediante la aplicación de los instrumentos de contribución por mejoras o convenios urbanísticos.

#### 3.4.6.4 Recuperación y regeneración de zonas especiales de resiliencia socio-ambiental

Cuando se concreten y finalicen de forma exitosa las acciones tendientes a la prevención y mitigación de riesgos, como también las acciones de regeneración y transformación de estas zonas, las mismas podrán incorporarse de forma plena a la zonificación general para propiciar

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
52

usos de suelo más diversos y modalidades de ocupación más intensivas. Cuando el suelo recuperado sea público de dominio municipal se debe priorizar la creación y gestión de espacios públicos verdes para la recreación o con fines ambientales y paisajísticos.

#### **3.4.7 Zonas especiales para proyectos de vivienda social pública.**

##### **3.4.7.1 Objeto.**

Se podrán determinar zonas especiales para proyectos de vivienda social pública con la finalidad de promover la construcción de vivienda social pública y que tales proyectos se inserten en espacios estratégicos de la ciudad con acceso a centralidades, a vías de circulación públicas, a servicios públicos, a equipamiento e infraestructura adecuada, como también para asegurar su asequibilidad y accesibilidad para la población. Esta figura también podrá ser utilizada para la provisión y construcción pública de lotes con servicios con fines sociales.

También comprende proyectos de los tipos mencionados que sean financiados y ejecutados por el Estado provincial, nacional o entes autárquicos, de forma directa o por medio de procesos de licitación y adjudicación de obras a terceros. En tales casos, la afectación como zona especial para proyectos de vivienda social pública debe estar acompañada de la firma y aprobación de un convenio o consorcio urbanístico entre el Estado municipal como autoridad con competencia exclusiva en materia de ordenamiento urbano dentro del territorio municipal, y las otras partes involucradas.

##### **3.4.7.2 Parámetros urbanísticos, instrumentos, planes y programas especiales**

La determinación de una zona especial para proyectos de vivienda social pública podrá dar lugar a parámetros urbanísticos particulares para un determinado proyecto. En cualquier caso, se debe garantizar que los parámetros establecidos garanticen condiciones de habitabilidad mínima, apertura de vías públicas conectadas y continuas con las vías existentes, provisión de los servicios públicos básicos, provisión de infraestructura y equipamiento urbano adecuada y suficiente para las dimensiones del proyecto. También se podrán aplicar instrumentos de gestión que se consideren adecuados para las características de cada proyecto, tales como consorcios urbanísticos, entre otros. Estas zonas especiales también podrán ser parte de planes y programas especiales determinados por la Autoridad de Aplicación.

#### **3.4.8 Zonas especiales de ocupación y completamiento prioritario**

##### **3.4.8.1 Objeto.**

Se podrán determinar la creación de zonas de ocupación y completamiento prioritario en sectores estratégicos de la ciudad con la finalidad de promover la efectiva ocupación y utilización eficiente del suelo sobre grandes parcelas, o sobre un conjunto de estas, que actualmente se encuentren vacías o sin ocupación ni usos actuales.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
53

Página 54 de 455



Se permitirán los usos consignados en el Cuadro de Usos de Suelo Anexo 3.2 y de conformidad al Anexo 3.5 Fichas de Parámetros Urbanísticos.

#### **3.4.8.2 Parámetros urbanísticos, instrumentos, planes y programas especiales**

La determinación de una zona de ocupación y completamiento prioritario podrá dar lugar a el establecimiento de parámetros urbanísticos diferenciales que permitan mayores densidades edificatorias y mayor aprovechamiento de la parcela con la finalidad de incentivar la efectiva ocupación y utilización de la misma cuando su ubicación sea estratégica para el desarrollo urbano de la ciudad.

Para promover la efectiva ocupación y/o completamiento y/o utilización de la parcela, se podrán aplicar instrumentos de gestión como consorcios urbanísticos, convenios urbanísticos, entre otras posibilidades. Además, estas zonas podrán ser parte de planes y programas especiales que tengan por finalidad promover su ocupación, completamiento y efectiva utilización. Podrán implementarse programas de incentivos fiscales-tributarios, planes o programas públicos de mejora de los sectores circundantes y del espacio público, programas de financiamiento, entre otras posibilidades.

Estas zonas podrán crearse en el marco de convenios o consorcios urbanísticos entre las partes cuando se apliquen instrumentos de movilización de suelo ocioso, terrenos baldíos o terrenos con edificaciones derruidas, regulados en el Capítulo 6 de este Código.

#### **3.4.9 Zonas especiales de equipamiento e infraestructura**

##### **3.4.9.1 Objeto.**

Se determinan en este Código, como también podrán determinarse en el futuro, zonas especiales de equipamiento e infraestructura que tendrán por finalidad delimitar grandes superficies cuyo destino es albergar grandes equipamientos e infraestructura urbana y social.

##### **3.4.9.2 Normas diferenciales para zonas especiales de equipamiento e infraestructura**

Las parcelas afectadas por este tipo de zonas especiales se regirán por la normativa u ordenanza específica que regula la actividad principal a la que está destinada el equipamiento o infraestructura y por las siguientes disposiciones:

- Las modalidades de ocupación de la parcela están reguladas en las Fichas de Parámetros Urbanísticos y los usos de suelo válidos son aquellos específicos de la actividad principal de que se trate, y los usos complementarios y conexos válidos y requeridos son los necesarios para el desarrollo de dicha actividad. No se permite ningún tipo de subdivisión parcelaria.
- Cuando se pretenda alterar el destino o situación de una parte de la superficie de la parcela, o cuando se incorporen usos o actividades nuevas dentro de la parcela que puedan alternar

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
54

Página 55 de 455



los usos actuales, o cuando se pretenda desafectar el uso principal de la misma, tal situación deberá ser sometida al estudio de la Autoridad de Aplicación, la que evaluará la viabilidad y conveniencia técnica de la propuesta. Cualquier modificación que responda a las circunstancias mencionadas deberá ser puesta a consideración del HCD para su tratamiento como ordenanza modificatoria de la zona especial vigente.

## **CAPÍTULO 4. DE LAS NORMAS DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS DE CIRCULACIÓN**

### **TÍTULO 1. REGLAS GENERALES.**

#### **4.1 Reglas, principios y disposiciones generales para la subdivisión parcelaria.**

##### **4.1.1 Objeto.**

El presente capítulo establece las reglas para el desarrollo territorial y la urbanización mediante la subdivisión de las parcelas existentes, y la apertura de vías públicas de circulación con tales fines. Las reglas que se enuncian a continuación guardan coherencia con el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POT).

##### **4.1.2 Cumplimiento de la normativa y reglas administrativas.**

La Autoridad de Aplicación verifica el cumplimiento de las reglas establecidas en este capítulo mediante los trámites administrativos de visado, aprobación y demás permisos regulados en el Capítulo 2 de este Código.

##### **4.1.3 Incumplimiento de la normativa.**

###### **4.1.3.1 Sanciones.**

El incumplimiento de las reglas que se establecen en este capítulo dará lugar a las sanciones que se establezcan en el Código de Faltas o la normativa equivalente.

###### **4.1.3.2 Incumplimiento de la normativa, actos de disposición de la parcela entre particulares e inoponibilidad a la administración local. Responsabilidades.**

El incumplimiento de las reglas establecidas en este capítulo hará inoponibles, ante la administración y la Autoridad de Aplicación, cualquier acto de disposición o enajenación entre particulares de las parcelas que sean objeto del incumplimiento. Quien sea adquirente, a título oneroso o gratuito, sin haber verificado el cumplimiento de las reglas aquí establecidas no podrá requerir de la Autoridad de Aplicación los permisos necesarios para el uso o explotación de la parcela en cuestión, como tampoco podrá requerir la provisión de servicios que el municipio tenga a su cargo. Además, quien se encuentre en tal circunstancia será solidariamente responsable de los perjuicios o daños que cause a la administración municipal dicho incumplimiento, como también será solidariamente responsable de las sanciones impuestas, y de las demás actuaciones administrativas y/o acciones judiciales de reparación de daños o recuperación de costos que diere lugar.

#### **4.1.4 Proyectos de subdivisión visados que son anteriores a la entrada en vigencia del Código.**

Los particulares que hubieran obtenido el visado o aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación respecto de un proyecto de subdivisión de suelo, de forma anterior a la entrada en vigencia de este Código, tendrán 2 años corridos desde la entrada en vigencia de este Código para concluir la ejecución de las obras y acciones mencionadas, y obtener la aprobación definitiva de las subdivisiones bajo las reglas previstas en la normativa anterior respecto del proyecto original. La Autoridad de Aplicación podrá conceder una única prórroga de 180 días cuando a su criterio las obras y acciones comprometidas estuvieran avanzadas.

Pasado ese plazo sin concluir la subdivisión y obtener el certificado de aprobación definitivo, el particular interesado deberá iniciar, sin considerarse antecedente alguno, los trámites y procedimientos normales regulados en el Capítulo 2 de este Código.

#### **4.1.5 Excepción ante situaciones de vulnerabilidad social manifiesta.**

De forma excepcional, cuando la Autoridad de Aplicación verifique una situación de vulnerabilidad social manifiesta, expresada en la insolvencia económica grave de los particulares interesados o afectados, sean estos propietarios, poseedores o simples tenedores de la/s parcela en cuestión, podrá exceptuar el cumplimiento de las reglas previstas en este capítulo, y extender una resolución al respecto. Dicha resolución, de carácter excepcional, deberá ser fundamentada mediante un dictamen técnico correspondiente emitido por Catastro Municipal con previa intervención del área de acción social para el informe socioeconómico, y de Fiscalía Municipal.

La excepción regulada en este artículo es de carácter personal y no de carácter real o inmobiliario. Esto significa que sólo beneficia a quién/es son alcanzados expresamente por la resolución mencionada. Además, ante la disposición o enajenación de la propiedad del bien o de su posesión, este artículo no será aplicable al adquirente y dicho beneficio no será oponible a la administración quien podrá, cuando corresponda, aplicar las medidas administrativas y sanciones correspondientes.

#### **4.1.6 Saneamiento de subdivisiones de suelo irregulares.**

##### **4.1.6.1 Concepto**

Se entenderá por subdivisiones de suelo irregulares, a aquellos proyectos de subdivisión que estén en ejecución, o a las subdivisiones de suelo ya ejecutadas, que no cumplan con las reglas y requisitos establecidos en la normativa urbanística aplicable.

##### **4.1.6.2 Situaciones anteriores al Código.**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

57

Página 58 de 455



Las subdivisiones de suelo que se hayan producido y ejecutado en su totalidad con anterioridad a la entrada en vigencia de este Código, podrán regularizar su situación ante la Autoridad de Aplicación mediante los trámites y procedimientos de saneamiento establecidos en el Capítulo 2.

Se considerará que la ejecución de la acción de subdivisión ha concluido cuando la posesión de las parcelas resultantes de la subdivisión ha cambiado de titular y sus poseedores actuales son distintos del propietario o poseedor original quien inició la acción de subdivisión.

De forma específica, cuando se trate de loteos cuya superficie sea igual o superior a 1 ha, el trámite de saneamiento deberá realizarse de forma colectiva por todos los poseedores actuales de las parcelas que sean resultado del loteo.

Los sujetos interesados en sanear la situación de las parcelas en su posesión tendrán un plazo de 180 días desde la entrada en vigencia de este Código para iniciar el trámite correspondiente. Vencido el plazo podrán solicitar el saneamiento, pero bajo las reglas establecidas en el artículo siguiente.

#### **4.1.6.3 Situaciones posteriores a la entrada en vigencia del Código**

Las subdivisiones de suelo que no se hayan ejecutado en su totalidad a la entrada en vigencia de este Código, y aquellas que se produzcan de forma posterior a la entrada en vigencia del mismo, podrán regularizar su situación ante la Autoridad de Aplicación mediante los trámites y procedimientos de saneamiento establecidos en el Capítulo 2.

No obstante, en estos casos, el municipio aplicará una contribución compensatoria que tendrá por concepto el costo de las gestiones y de gastos incurridos por la administración local, que será equivalente al 20% del valor real de mercado de la o las parcelas en cuestión. Esta contribución es independiente de cualquier tipo de sanción o multa dineraria o de otro tipo, que tenga por objeto penalizar el incumplimiento de la normativa vigente o la falta cometida por el o los particulares interesados.

#### **4.1.6.4 Reestructuración y englobamiento de parcelas con fines de regularización y saneamiento**

A pedido de las partes interesadas o a iniciativa de la Autoridad de Aplicación, las parcelas que sean objeto de procesos de saneamiento por irregularidades, podrán hacer uso de las herramientas de reestructuración de parcelas y/o englobamiento para cumplimentar con la normativa vigente o cuando sea parte de un acuerdo en el marco de un convenio urbanístico entre los particulares interesados con la administración local.

## **TÍTULO 2. SUBDIVISIÓN DE SUELO.**

### **4.2 Conceptos generales.**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
58

Página 59 de 455

#### 4.2.1 Subdivisión de suelo. Parcelamiento.

La subdivisión de las parcelas que componen el suelo municipal, de las que resulten dos o más polígonos menores diferentes, se denomina parcelamiento. La acción de parcelamiento asume características y reglas particulares, reguladas en este capítulo, de acuerdo al área del territorio local donde se encuentra la parcela que es objeto de subdivisión. Las áreas en las que se divide el territorio municipal y sus límites geográficos precisos se encuentran reguladas en el Capítulo 3 de este Código al cual se remite.

#### 4.2.2 Subdivisión de suelo en áreas urbanas. Loteo. Concepto.

La subdivisión de suelo o parcelamiento que se lleve a cabo en áreas urbanas, se denominará loteo, encontrándose sujeta al cumplimiento de las siguientes obligaciones urbanísticas. Las parcelas resultantes de una acción de loteo se denominan lotes.

##### 4.2.2.1 Obligaciones a cargo del loteador.

La persona propietaria de la parcela objeto de loteo o por cuyo interés se realiza dicha acción se denomina loteador y tendrá a su cargo el cumplimiento de las siguientes obligaciones y requisitos urbanísticos:

##### 4.2.2.1.1 Provisión de infraestructura y servicios públicos.

Se deberán garantizar, con costos monetarios y trámites a cargo del loteador, la provisión regular de los servicios públicos de red de: electricidad, agua y gas natural, cuando este último servicio esté disponible de acuerdo a la extensión vigente de la red. A su vez, se deberá proveer del servicio de saneamiento por cloacas cuando la red general esté a una proximidad menor de 200 m y las condiciones topográficas posibiliten las pendientes adecuadas (considerando una pendiente mínima para cañería de 160 mm de 3,00‰ y para cañería de 250mm de 2,45‰). Ante una proximidad mayor a la señalada que imposibilite la conexión con la red general o ante la complejidad por causa de condiciones topográficas y/o geográficas del sitio donde se inserta el proyecto, se deberá proveer de otra forma de saneamiento que garantice la eliminación de excretas sin contaminación de la fuente de aprovisionamiento.

La ejecución de la obligación anterior, deberá garantizar que la infraestructura y servicios alcance a cada uno de los lotes resultantes de la acción de loteo, no bastando para el cumplimiento de este artículo la mera factibilidad de provisión sin la provisión efectiva, como tampoco la provisión de estos servicios de forma general para todo el loteo.

##### 4.2.2.1.2 Apertura de vías de circulación públicas.

De forma general, las acciones de loteo deben respetar la trama urbana existente e incorporar los lotes resultantes a la misma. Para lograr dicha incorporación se debe proceder a la apertura de vías de circulación, a cargo y costo del loteador, garantizando su conexión y continuidad con las vías

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

59



de circulación públicas que limiten o estén próximas al loteo. El loteo y la apertura de vías públicas de circulación deben respetar las siguientes reglas:

- **Accesibilidad plena a las vías de circulación.** Todos los lotes resultantes deben tener acceso directo a las vías de circulación públicas existentes o a aquellas que se creen como consecuencia del loteo. El frente de cada lote debe limitar con la línea municipal existente o la que se determine una vez que se hayan realizado las cesiones de suelo correspondientes. Queda prohibida cualquier salida directa de un lote, sin una vía de circulación que los separe, hacia otros espacios públicos como plazas, parques, pasillos, entre otros.
- **Dimensiones de las nuevas vías de circulación.** El tamaño y características materiales de las vías de circulación que sean objeto de cesión, dependerá de la jerarquía de las vías de circulación públicas en las cuales se inserta el proyecto, cuya determinación se realiza en el Capítulo 5 de este Código.
- **Amanzanamiento.** Las acciones de loteo que se realicen sobre parcelas que superen las dimensiones de 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) o manzana urbana, y que no estén delimitadas por vías de circulación de esa forma, deben realizar la apertura de vías de circulación que tengan por resultado final el amanzanamiento del conjunto de lotes resultantes, respetando las dimensiones mencionadas.
- **Cesión de propiedad de las vías de circulación.** Una vez realizada la apertura de vías de circulación en los proyectos de loteo, y aprobados estos de acuerdo a las reglas establecidas en este Código, las superficies de suelo que corresponden a las mismas deben ser cedidas en propiedad y de forma gratuita al Estado Municipal, para su destino como vías de circulación públicas municipales.

#### 4.2.2.1.3 Forestación.

El loteador debe asegurar la forestación suficiente de toda la superficie implicada en el proyecto de loteo, garantizando que esta sea acorde a las exigencias y reglas contenidas en el Código de Arbolado Público Urbano (Ordenanza N° 8786/25) u otra normativa vigente aplicable.

#### 4.2.2.1.4 Nivelación del terreno y desagües pluviales.

El loteador debe efectuar las acciones y obras necesarias para garantizar que el terreno cuente con la nivelación adecuada que permita los escurrimientos de agua y la provisión de desagües pluviales suficientes para evitar la inundabilidad de las parcelas.

#### 4.2.2.1.5 Amojonamiento.

El loteador deberá amojonar el perímetro de la parcela que sea objeto de loteo, y dentro de ella, deberá amojonar las superficies de los lotes que sean el resultado de la subdivisión de la misma. Además, debe amojonar los vértices de las manzanas cuando corresponda.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

60



#### 4.2.2.1.6 Ochavas

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para la movilidad, cuando se realicen mensura, subdivisión, unificación o loteos, las aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatorio en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina o Línea Municipal de Ochava (LO), de acuerdo especificado en Anexo 4.1 del presente capítulo. Queda prohibida la construcción de accesos vehiculares sobre la zona de seguridad de bocacalle (10,00 m a partir de la intersección de las respectivas líneas municipales).

#### 4.2.2.1.7 Cesión de suelo para infraestructura, equipamiento urbano y espacio público.

De forma independiente a las cesiones de suelo con destino a apertura de vías públicas de circulación y, dependiendo del tamaño de la superficie total de la parcela o del conjunto de ellas que sean parte de un proyecto de loteo, el loteador debe garantizar la cesión de suelo al Estado Municipal, de forma obligatoria y gratuita, para que dichas superficies sean destinadas a obras de infraestructura, equipamiento urbano y espacios verdes públicos necesarios para el desarrollo urbano integral.

Las dimensiones de los proyectos alcanzados por la obligación señalada y el porcentaje de superficie a ceder son los siguientes:

- Proyectos de 20.000 m<sup>2</sup> a 60.000 m<sup>2</sup>: Cesión obligatoria del 15% del total de superficie distribuidas de la siguiente manera: 10% destinados a espacios verdes + 5% destinados a equipamiento o infraestructura.
- Proyectos de más 60.000 m<sup>2</sup>: Cesión obligatoria del 17% del total de la superficie, distribuidas de la siguiente manera: 10% destinados a espacios verdes + 7% destinados a equipamiento urbano o infraestructura.

Los proyectos de dimensiones menores a las señaladas se encuentran exceptuados de la presente obligación.

No obstante, para evitar cualquier tipo de fraude a la administración o maniobra especulativa sobre el suelo urbano y las obligaciones correspondientes, cuando un mismo sujeto interesado o un mismo desarrollador realice diferentes proyectos de loteos que sean continuos en superficie o estén próximos, se considerarán parte de un solo proyecto a los fines del cumplimiento de la obligación establecida en este artículo. Para ello se deberán sumar las superficies totales de los proyectos en cuestión y determinar los porcentajes de cesión según corresponda. Para el cumplimiento de esta obligación también se considerarán como un solo proyecto a todos aquellos

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
61

Página 62 de 455

que hayan sido presentados ante la Autoridad de Aplicación, o aquellos hayan iniciado su ejecución de hecho, en un lapso de hasta 5 años entre uno y otro.

Las superficies que sean objetos de la cesión serán cedidas en forma de lotes cuya provisión de servicios y demás requisitos están a cargo del loteador.

Cuando la cesión implique más de 1 lote, los mismos deberán encontrarse de forma contigua.

Como regla general, los lotes deberán ser de formas regulares, similares al resto de los lotes producto de la subdivisión. No pudiendo su superficie ser menor al tamaño de la parcela o lote mínimo que correspondiere según el área donde se ubique el loteo, ni ser espacios remanentes. Cuando el destino de la cesión tenga como destino espacio público para espacio verde o equipamiento, deberá considerarse su emplazamiento de manera de garantizar una mayor cobertura territorial de servicio (es decir, desalentando su ubicación hacia los bordes urbanos de las áreas servidas).

Los lotes objeto de este tipo de cesión deberán ubicarse sobre la parte del loteo que limite con la vía de circulación de mayor jerarquía. Excepcionalmente, esta regla no será aplicable cuando se verifique la existencia de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en las cercanías de la ubicación señalada. Para estos casos, siguiendo un criterio de completamiento urbano y distribución de los beneficios de la urbanización, la autoridad de aplicación determinará la ubicación de las parcelas que son objeto de la cesión.

Cuando la superficie total a ceder sea igual o mayor a una manzana o hectárea urbana, se deberá ceder la totalidad de la misma en la ubicación que la Autoridad de Aplicación determine de acuerdo a los criterios de completamiento y de necesidad de espacios públicos verdes e infraestructura.

Las parcelas o lotes que sean objeto de las cesiones comprendidas en este artículo se incorporarán al dominio público del Estado Municipal para el destino exclusivo que señala este artículo.

#### **4.2.2.2 Zonificación y dimensiones de superficie mínimas para lotes.**

Las dimensiones de superficie mínimas para lotes nuevos dependen de la zonificación correspondiente donde estos se encuentren. Los valores de dichas dimensiones se encuentran establecidos en el Capítulo 3, Anexo 3.5 Fichas de Parámetros Urbanísticos correspondientes a cada una de las zonas que comprenden el área urbana del municipio, por lo que se remite a ese capítulo para su conocimiento.

En defecto de dicha determinación, el tamaño mínimo de los lotes en el área urbana será de: 10,00 m x 25,00 m.

De forma excepcional, el tamaño mínimo anterior podrá no ser aplicable en los siguientes casos:

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

62

Página 63 de 455

- Lotes con destino exclusivo para edificaciones de tipo dúplex de dos o más niveles hasta el límite permitido, destinados a vivienda unifamiliar por cada unidad funcional, los no podrán tener hasta un mínimo de 5,00 m de frente. El visado y posterior aprobación de este tipo de subdivisión especial y excepcional, tendrá como condición que la totalidad del proyecto de loteo, y su edificación posterior, sea realizada por sólo un desarrollador o sólo una persona interesada. No será aplicable la condición anterior cuando sean ejecutados por consorcios urbanísticos público-privados. Queda prohibido la comercialización o enajenación de lotes que no hayan constituido y edificado viviendas tipo dúplex. También queda prohibida la posterior utilización de estos lotes y/o sus edificaciones bajo cualquier otro uso que no sea vivienda unifamiliar.
- Lotes con destino exclusivo para viviendas social pública dentro de las "Zonas especiales para proyectos de vivienda social pública" o "Zonas especiales de interés social y promoción social del hábitat", conforme la regulación de estas figuras en el Título 4 del Capítulo 3.
- Lotes con destino a programas de regularización dominial y/o integración socio-urbana de Barrios Populares conforme Ley Nacional 27.543 y barrios de características similares que estén dentro de "Zonas especiales de interés social y promoción social del hábitat".

**4.2.2.3 Loteo de inmuebles en áreas urbanas consolidadas que no impliquen apertura de vías de circulación públicas.**

Las subdivisiones de parcelas que se encuentren en áreas urbanas con las vías de circulación públicas y el amanzanamiento correspondiente consolidado, deberán cumplir idénticas reglas y obligaciones a cargo del loteador que se establecen en los artículos precedentes, excepto aquellas obligaciones que refieren a la cesión de suelo para apertura de vías públicas y cesiones especiales con fines de infraestructura, equipamiento o espacio público.

Los lotes resultantes deben respetar especialmente las dimensiones mínimas establecidas para cada zona de acuerdo a los indicadores establecidos en el Capítulo 3, o en su defecto las dimensiones establecidas en el artículo 4.2.2.2. Además, todos los lotes deberán tener acceso a las vías de circulación públicas y deberán limitar en su frente con la línea municipal consolidada.

**4.2.2.4 Reglas y criterios para la expansión del área urbana y nuevos loteos.**

La expansión del área urbana sobre el área urbanizable debe realizarse respetando las reglas establecidas en el POT y mediante la aprobación de una ordenanza municipal específica a tales fines. Esta ordenanza, que debe responder al interés general de la población y a las necesidades reales del desarrollo urbano, deberá modificar los límites actuales del área urbana y determinar una zonificación específica para la superficie urbana nueva, o bien, establecer la continuidad de la zona contigua con idénticas reglas aplicables.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
63

Página 64 de 455



En ningún caso se permitirán, ni serán considerados válidos, aquellos nuevos loteos en las áreas no urbanas que no respeten este proceso previo de ordenamiento y planificación.

**4.2.3 Subdivisión de suelo en áreas urbanizables y en áreas no urbanas. Fraccionamiento. Concepto.**

La subdivisión de parcelas que se encuentren en áreas urbanizables o áreas no urbanas, se denomina fraccionamiento.

**4.2.3.1 Fraccionamiento. Obligaciones.**

La persona que ejecuta acciones de fraccionamientos sobre las parcelas de su propiedad, de su posesión o sobre las que tenga poder suficiente para gestionar, se denomina fraccionador y debe cumplir con las siguientes obligaciones a su cargo:

**4.2.3.1.1 Provisión de infraestructura y servicios públicos.**

Para las áreas urbanizables, se debe garantizar con costos monetarios y trámites a cargo del fraccionador, la provisión regular de los servicios públicos de red de electricidad y agua. También se deberá garantizar una forma de saneamiento que garantice la eliminación de excretas sin contaminación de la fuente de aprovisionamiento.

Para las áreas no urbanas rigen las mismas reglas excepto la obligación de garantizar la provisión del servicio de red de electricidad.

**4.2.3.1.2 Accesibilidad a las vías de circulación públicas.**

Las parcelas resultantes del fraccionamiento deben tener garantizada una salida directa a las vías de circulación públicas próximas a la misma. Queda prohibido cualquier tipo de subdivisión de suelo que no garantice la salida directa a vías de circulación públicas.

Cuando fuera necesario, el fraccionador deberá realizar las aperturas de vías de circulación correspondientes para cumplir con este artículo, cuyos requisitos y características estarán determinados por la jerarquía vial donde se inserte la vía en cuestión o por los valores y características mínimas que establece el Capítulo 5 de este Código.

Los fraccionamientos que se realicen de forma perpendicular, o con sus frentes directos, a rutas provinciales y nacionales, deberán garantizar la apertura de una vía de circulación paralela, de tipo colectora, por toda la superficie que corresponda a las parcelas objeto del fraccionamiento.

**4.2.3.1.3 Forestación.**

El fraccionador debe asegurar la forestación suficiente de toda la superficie implicada en el proyecto de fraccionamiento, garantizando que esta sea acorde a las exigencias y reglas contenidas en el Código de Arbolado Público Urbano (Ordenanza N° 8786/25) u otra normativa vigente aplicable.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
64

Página 65 de 455

#### 4.2.3.1.4 Nivelación del terreno y desagües pluviales.

El fraccionador debe efectuar las acciones y obras necesarias para garantizar que el terreno cuente con la nivelación adecuada, las curvas de nivel, los escurrimientos de agua y desagües pluviales suficientes para evitar la inundabilidad de las parcelas.

#### 4.2.3.1.5 Amojonamiento.

El fraccionador deberá amojonar el perímetro de la parcela que sea objeto de fraccionamiento, y dentro de ella, deberá amojonar las superficies de las parcelas menores que sean el resultado de la subdivisión. Además, debe amojonar los vértices de las manzanas cuando corresponda.

#### 4.2.3.2 Dimensiones mínimas para parcelas resultantes de fraccionamientos

Las dimensiones de superficie mínimas para las parcelas que sean el resultado de la acción de fraccionamiento, dependen del área y zonificación donde estas parcelas se encuentren. Los valores de dichas dimensiones se encuentran establecidos en el Capítulo 3, Anexo 3.5 Fichas de Parámetros Urbanísticos correspondientes a cada una de las áreas y zonas que integran el territorio municipal, por lo que se remite a ese capítulo para su conocimiento.

En defecto de dicha determinación, el tamaño mínimo de para las parcelas en las áreas urbanizables y no urbanizables será:

- Áreas urbanizables: 1.250 m<sup>2</sup>.
- Áreas no urbanas: 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Reestructuración de parcelas. Englobamiento, división y completamiento.

##### 4.2.4.1 Objeto

Por iniciativa individual cuando se trate de la propiedad de dos o más lotes de una misma persona, o por acuerdo entre particulares propietarios, o por disposición de la Autoridad de Aplicación, podrán realizarse acciones de reajuste de las dimensiones de las parcelas actuales con el objeto de englobar parcelas unificando su superficie en una propiedad única, dividir, completar o redistribuir superficies para mejorar la disposición y morfología de las mismas y/o cumplimentar con las reglas de este Código.

La reestructuración parcelaria implica un trámite administrativo, llevado a cabo por el o los titulares de las parcelas o los sujetos interesados, ante la Autoridad de Aplicación para la aprobación del visado del proyecto y la aprobación final de la reestructuración parcelaria en cualquiera de sus modalidades. Para estos casos se aplicará el mismo procedimiento administrativo previsto para la aprobación del visado del proyecto de fraccionamiento o loteo de parcela y aprobación definitiva de fraccionamiento o loteo de parcela previstos en el Capítulo 2 de este Código. La Autoridad de Aplicación mediante la reglamentación correspondiente realizará

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

65

Página 66 de 455

las adaptaciones necesarias para simplificar el trámite y adaptar los plazos de forma específica para este supuesto.

#### **4.2.4.2 Reestructuración de lotes de propiedad de un mismo titular.**

Las reestructuraciones que consistan en la unificación o división de lotes que sean de un mismo propietario se harán cumplimentando las reglas que rigen la unificación o división de parcelas y bienes inmuebles de acuerdo a las leyes nacionales y provinciales vigentes. Una vez verificado el cumplimiento, podrá iniciarse una petición administrativa ante la Autoridad de Aplicación para obtener la reestructuración y unificación definitiva de los lotes, o bien, su división en dos o más lotes de menor tamaño. En cualquier caso, el o los lotes resultantes de la acción de reestructuración deben cumplir con las reglas y requisitos establecidos en este Código u ordenanzas urbanísticas aplicables. Las reglas y parámetros sobre dimensiones mínimas de las parcelas contenidas en el Capítulo 3 y 4 de este Código son aplicables a las parcelas resultantes de las acciones de reestructuración. Excepcionalmente, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar reestructuraciones que no cumplan con estas reglas cuando dichas transgresiones sean mínimas o de bajo impacto, no debiendo ser mayores al 10% de los parámetros aplicables cuando existieren, e impliquen además la mejora del orden urbano o el saneamiento legal de una situación de hecho preexistente.

#### **4.2.4.3 Reestructuración por acuerdo entre particulares.**

Las reestructuraciones que impliquen el acuerdo de dos o más particulares se regirán por las reglas establecidas en el párrafo anterior.

#### **4.2.4.4 Reestructuración por iniciativa de la administración municipal.**

Las reestructuraciones dispuestas por iniciativa de la Autoridad de Aplicación sólo tendrán lugar cuando se realicen con fines de ordenamiento urbano y beneficio público. Estas podrán consistir en reestructuraciones para la apertura de vías de circulación en áreas ya consolidadas, reestructuraciones para ensanche de vías de circulación o para mejorar su morfología, o reestructuraciones que tengan por finalidad sanear y regularizar situaciones de hecho existentes que impliquen graves transgresiones a las reglas urbanísticas de este Código y mejorar la morfología urbana de un sector de la ciudad.

En estos casos, se debe iniciar con un proceso de negociación con el particular o con los particulares afectados por la acción de reestructuración. Durante este proceso la Autoridad de Aplicación debe ofrecer las compensaciones justas en los casos que la reestructuración implique una disminución del tamaño de las dimensiones de la propiedad del particular o de los particulares afectados. Estas compensaciones podrán consistir en bienes inmuebles de similares características, permisos especiales para un mayor aprovechamiento constructivo de la parcela principal, o una compensación en dinero valuada a el justo precio de mercado aplicable.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

66



Excepcionalmente, en los casos en los que no se pueda llegar a una solución negociada con los particulares afectados, se deberá proceder a realizar un proceso de expropiación siguiendo las reglas habituales para este tipo de actos.

#### 4.2.4.5 Englobamientos de parcelas

La restructuración de parcelas que implique englobamientos, es decir, la unificación de dos o más parcelas que den por resultado una parcela única, se rige por las reglas generales contenidas en los artículos anteriores. Además, para estos casos se aplican las siguientes reglas especiales:

El englobamiento de parcelas podrá autorizarse en todas las áreas que componen la ciudad, siempre que la o las parcelas resultantes se ajusten a las reglas establecidas por el presente Código. Las parcelas resultantes deben cumplimentar especialmente las reglas relativas a las modalidades y parámetros de ocupación de suelo, indicadores urbanísticos aplicables, dimensiones mínimas de la parcela y dimensiones máximas cuando correspondiera, como también dimensiones máximas de las superficies destinadas a determinados usos dentro de la parcela resultante.

La operación y aprobación definitiva del englobamiento debe realizarse de forma previa a otorgar cualquier tipo de permiso de obra nueva que abarque más de una parcela original.

Los englobamientos podrán ser aplicados también en el marco de programas de integración socio-urbana y regularización dominial o regularización de situaciones de hecho preexistentes, conforme a las reglas contenidas en este Código o normativa especial local, provincial o nacional.

En zonas destinadas a un uso de suelo predominante de tipo residencial no se podrán englobar más de dos parcelas para ser destinadas a un uso de suelo o actividad que no sea de tipo residencial o de habitación de personas.

### TÍTULO 3. SUBDIVISIONES DE SUELO ESPECIALES

#### 4.3 Subdivisiones y proyectos de urbanización que impliquen grandes cerramientos de superficie.

##### 4.3.1 Concepto.

Son objeto de regulación de este título las subdivisiones especiales de suelo y proyectos de urbanización que tengan por característica el cerramiento perimetral de grandes superficies, entendidas estas como superficies o parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>. Sólo a modo ejemplificativo, quedan comprendidas tipologías tales como:

- Parques Industriales
- Hubs de Negocios y Emprendimientos Múltiples
- Centros Comerciales / Shoppings

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
67

Página 68 de 455

- Instalaciones para prácticas deportivas, esparcimientos, shows musicales, entre otros.
- Conjuntos inmobiliarios que contengan unidades funcionales para vivienda o dormitorio.

#### 4.3.2 Principios generales de regulación.

Deben cumplir con los siguientes principios y reglas generales.

- Deben respetar y ser compatibles con los objetivos, lineamientos y criterios de ordenación establecidos en el POT.
- Deben respetar y cumplir con las reglas y modalidades de uso y ocupación de suelo establecidas en el Capítulo 3 de este Código, de acuerdo a la ubicación geográfica del proyecto y el área y zona donde se inserte.
- En ningún caso su desarrollo podrá entorpecer e interrumpir las vías públicas de circulación que forman parte del sistema vial del municipio.
- En ningún caso su desarrollo podrá afectar la coherencia y desarrollo armónico de la trama del tejido urbano. Su aprobación estará condicionada a la realización y posterior aprobación de un estudio de impacto urbanístico o similar, regulado en el Capítulo 2 de este Código.
- En ningún caso su desarrollo podrá afectar la sustentabilidad ambiental del territorio local, que incluye el equilibrio de los ecosistemas, el paisaje y la protección del patrimonio histórico cultural. Su aprobación estará condicionada a la realización y posterior aprobación de un estudio de impacto ambiental o similar, regulado en la ordenanza actual sobre estudios de impacto ambiental y en el Capítulo 2 de este Código.
- El propietario, o el poseedor, o quien tuviera poder para gestionar, o el promotor que tuviera a su cargo el proyecto, debe asegurar la provisión efectiva de los servicios públicos correspondientes al interior del proyecto.
- Este artículo también es aplicable para los casos de cerramientos para proyectos de conjuntos inmobiliarios de viviendas en sus diferentes tipologías, debiéndose asegurar la provisión efectiva a cada uno de los lotes interiores o unidades funcionales de vivienda. En este punto serán aplicables las reglas contenidas en el Título anterior para la provisión de servicios públicos en casos de loteos y fraccionamientos, según corresponda, de acuerdo a las características del proyecto.
- El propietario, o el poseedor, o quien tuviera poder para gestionar, o el promotor que tuviera a su cargo el proyecto, debe asegurar todas las cesiones de superficies obligatorias con el objeto de constituir las vías públicas de circulación públicas alrededor de los límites del conjunto inmobiliario. En este punto serán aplicables las reglas contenidas en el Título anterior para las cesiones de superficies obligatorias para casos de loteos.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
68

Página 69 de 455

- El propietario, o el poseedor, o quien tuviera poder para gestionar, o el promotor que tuviera a su cargo el proyecto, debe asegurar la cesión de superficies obligatorias para la constitución de infraestructura y equipamiento público fuera de los límites del conjunto. En este punto serán aplicables las reglas contenidas en el título anterior para casos de loteos.

#### **4.3.3 Subdivisiones y proyectos inmobiliarios que impliquen cerramientos para la constitución de conjuntos inmobiliarios.**

Las subdivisiones de suelo y proyectos inmobiliarios que impliquen cerramientos de grandes superficies para la constitución de conjuntos inmobiliarios que contengan unidades funcionales para vivienda o dormitorio, deben respetar los principios y reglas generales establecidas en el artículo anterior, y también las reglas especiales que a continuación se establecen.

A los fines de la aplicación de las reglas de este Código y de forma ejemplificativa, los conjuntos inmobiliarios comprenderán las siguientes tipologías urbanísticas:

- Barrios cerrados.
- Clubes de campo.
- Complejo de viviendas cerrado.
- Condominios cerrados de edificaciones en altura.
- Country.
- Conjuntos cerrados

##### **4.3.3.1 Superficie máxima**

Dentro del área urbana, conforme a la clasificación de suelo establecida en el Capítulo 3, los conjuntos inmobiliarios cerrados con finalidad principal de vivienda, tendrán una superficie máxima total de 10.000 m<sup>2</sup> o el equivalente a una manzana. Al interior de estos, podrán establecer diferentes tipologías edilicias y tamaños de superficies para los lotes que lo integren, o para las unidades funcionales de vivienda, dormitorio, amenities y espacios comunes que sean parte. En cualquier caso, se deben respetar las modalidades de ocupación de suelo establecidas en el Capítulo 3 de este Código de acuerdo a la zona donde se encuentre la urbanización en cuestión.

Fuera del área urbana, los conjuntos inmobiliarios con finalidad principal de vivienda y habitación tendrán una superficie máxima hasta 4 ha (40.000 m<sup>2</sup>), debiendo realizar apertura de vías de circulación públicas cada 200 m lineales como máximo, evitando siempre obstaculizar la continuidad de la red vial pública actual. En todos los casos se debe cumplimentar con el resto de las reglas de este Código, en especial con las contenidas en los Capítulos 2, 3 y 5 del mismo.

En aquellos sitios de la ciudad, independientemente del área o zona que le corresponda, que ya existan apertura de vías públicas no se podrán cerrar, modificar o entorpecer las mismas a los

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
69



finde de dar lugar a un proyecto de urbanización cerrada como los regulados en este artículo y anteriores.

#### 4.3.3.2 Usos de suelo adicionales o complementarios permitidos

Además del uso residencial o de habitación, los usos adicionales y complementarios que se pretendan ejecutar dentro de los conjuntos inmobiliarios están condicionados a las reglas generales de acuerdo a lo regulado en el Capítulo 3 de este Código.

#### 4.3.3.3 Características de los cerramientos que limiten con la línea municipal y con el espacio público.

Los cerramientos perimetrales de los conjuntos inmobiliarios que limiten con la LM y el espacio público, deben ser permeables visualmente, utilizando materiales como rejas, enrejados, mallados, entre otros, pudiendo utilizar únicamente especies arbóreas o vegetales para su recubrimiento.

#### 4.3.3.4 Cesiones especiales de suelo como contribución por mayor valorización inmobiliaria generada por la tipología del loteo y urbanización

Cuando se trate de acciones de loteo que tengan por finalidad generar urbanizaciones de tipo cerrado para fines residenciales, y siempre que el tamaño total del proyecto sea entre 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) y 5 ha (50.000 m<sup>2</sup>) de superficie, será obligatoria la cesión de suelo equivalente al 10% del total de la superficie del proyecto de urbanización. Dicha obligación podrá cumplirse también mediante el pago en dinero de una cantidad equivalente al precio del suelo comprometido en la cesión obligatoria que se trata, calculando dicho precio al valor de mercado actual al momento de efectuar el pago.

Cuando la sesión se efectúe en dinero, los montos correspondientes pasarán a integrar parte del Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano, o en defecto de constitución de este instrumento, se destinarán exclusivamente para fines de integración social urbana.

Cuando la sesión se efectúe en especie, el suelo cedido pasará a integrar el Banco de Tierras Municipal o, en defecto de constitución de este instrumento, los inmuebles se integrarán a los inmuebles propiedad del municipio con destino exclusivo para fines de integración social urbana.

## CAPÍTULO 5. DE LAS REGLAS PARA EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL Y LA MOVILIDAD URBANA

### 5.1 Objeto

El presente título tiene por finalidad establecer las reglas que rigen el sistema vial municipal como parte fundamental del ordenamiento urbano local. El sistema vial municipal se compone de todas las vías de circulación vehicular y peatonal que forman parte del espacio público municipal, y que tienen por objeto garantizar que la movilidad de las personas sea fluida, eficaz y ambientalmente sustentable dentro del territorio local.

### 5.2 Redes y jerarquías de las vías de circulación en el municipio.

#### 5.2.1 Concepto y clasificación

El sistema vial municipal se compone de diferentes tipos de redes viales, las que son clasificadas de forma jerárquica dada su función principal en la movilidad vehicular y peatonal local, y a sus características particulares. Dicha jerarquización tiene por función regular los usos válidos de las vías de circulación, establecer limitaciones razonables, así como regular la creación de nuevas vías de circulación y ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que se realicen a futuro sobre las mismas.

Los perfiles que conforman el sistema vial se detallan en el Anexo 5.3. Para las vías ya materializadas, se adoptará el perfil predominante con su infraestructura de preexistencia.

La jerarquización de las redes viales que componen el sistema vial municipal se clasifica en:

**Red Vial de Interconexión Metropolitana:** Integrada por rutas nacionales (RN), rutas provinciales (RP) y avenidas, cuya función es conectar la ciudad con el área metropolitana, con la región y con el resto del país; y permitir la distribución del tránsito hacia la Red Primaria.

**Red Vial Primaria:** integrada por avenidas de mano única o doble sentido de circulación y calles, cuya función es la de conectar las diferentes áreas y zonas de la ciudad entre sí. Tienen como finalidad la de prolongar hacia adentro de la ciudad los accesos que vinculan a ésta con la Red Vial de Interconexión Metropolitana, distribuir el tránsito a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a la ciudad.

**Red Vial Secundaria:** Está integrada por avenidas de mano única o doble sentido, calles que comunican internamente las diferentes áreas y zonas de la ciudad, y sirven para el ingreso y egreso de estos sectores.

**Red Vial Terciaria:** está integrada por el resto de las calles y pasajes de la ciudad cuya función es la de servir al tránsito local.

#### **5.2.2 Cartografía para la determinación de las jerarquías de las vías de circulación en el municipio**

La calificación de cada una de las vías de circulación que componen la ciudad de acuerdo a las jerarquías viales específicas a las que pertenecen, se encuentra establecida mediante la cartografía correspondiente en el Anexo 5.1 de este Código.

#### **5.3 Jerarquías viales y perfiles urbanísticos de las vías de circulación**

##### **5.3.1 Concepto de perfiles urbanísticos de las vías de circulación**

De acuerdo a su jerarquía, a las necesidades de la movilidad urbana y a los elementos que componen el entorno urbano donde se encuentran, las vías de circulación presentan diferentes perfiles urbanísticos, los cuales son definidos por las dimensiones particulares que estas presentan, los elementos y materiales físicos que las componen y demás características relevantes para la movilidad peatonal y vehicular.

##### **5.3.2 Elementos que componen los diferentes perfiles urbanísticos de las vías de circulación**

Los diferentes perfiles de las vías de circulación tienen como elementos principales y mínimos a las veredas-aceras para el tránsito peatonal y a las calzadas para el tránsito vehicular, excepto en los casos donde se establezcan vías de circulación exclusivamente peatonales. Además, deben contar siempre con rampas en las esquinas para garantizar la accesibilidad para personas con movilidad reducida. Los materiales para la construcción o establecimiento de estos elementos son determinados de forma específica para cada tipo de perfil urbanístico de las vías de circulación.

En los casos donde la normativa o los planes de gestión urbana lo señalen, los perfiles urbanísticos de las vías de circulación también podrán contar con bicisendas sobre aceras, ciclovías sobre calzadas, rampas, bulevares y/o cancheros. De la misma forma, también se podrán requerir como ajustes razonables elementos físicos adicionales que tengan por finalidad garantizar la mayor accesibilidad para personas con movilidad reducida o algún tipo de discapacidad. Estos elementos podrán consistir en determinados tipos de recubrimientos de veredas u otro tipo de elementos que cumplan la misma finalidad.

##### **5.3.3 Clasificación y elementos específicos de los perfiles urbanísticos vigentes**

Los diferentes perfiles de las vías de circulación que componen el sistema vial municipal son descriptos con sus elementos y dimensiones en el Anexo 5.3.

#### **5.4 Vías de circulación existentes.**

Las vías de circulación existentes se mantendrán como tales, respetando las jerarquías y perfiles actuales de acuerdo a las características fijadas por los artículos precedentes. No obstante, los perfiles podrán ser modificados por ordenanza municipal cuando, a criterio de la Autoridad de

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
72

Página 73 de 455



Aplicación, los cambios propicien una mejora en la movilidad urbana o formen parte de un plan de transformación o remodelación de una zona o parte específica de la ciudad.

#### **5.5 Apertura de nuevas vías de circulación.**

##### **5.5.1 Subdivisión de parcelas y nuevas vías de circulación.**

La apertura y materialización de las nuevas vías de circulación vehicular y peatonal está a cargo de los propietarios, poseedores, o sujetos interesados, que lleven a cabo acciones de subdivisión de parcelas con fines de urbanización en áreas urbanas o áreas urbanizables.

Las nuevas vías de circulación deben cumplir con las reglas y exigencias materiales impuestas por las diferentes jerarquías y perfiles urbanísticos de las redes viales de circulación donde se insertan y que componen el trazado actual de la ciudad. Cuando corresponda por su ubicación, deben conformar un trayecto de continuidad homogéneo con las redes viales existentes. Por lo tanto, queda prohibido cualquier tipo de corte, modificación, entorpecimiento o desviación de las redes viales existentes, que sea llevado a cabo por los particulares interesados a los que refiere el presente artículo y/o por la generalidad de los sujetos obligados por este Código.

Las cesiones del suelo a título gratuito por parte de los particulares para la conformación del espacio público municipal, se regirán por las reglas establecidas en los demás capítulos de este Código, especialmente en los Capítulos 2 y 4 del mismo.

##### **5.5.2 Dimensiones mínimas por defecto**

Para la apertura de nuevas vías de circulación y ante la indeterminación de jerarquía y perfil específico aplicable para las nuevas vías en cuestión, se debe respetar las dimensiones mínimas establecidas en este artículo. Estas medidas no serán aplicables cuando la Autoridad de Aplicación, mediante un dictamen técnico debidamente fundamentado, requiera que dichas vías de circulación tengan dimensiones superiores debido a motivos técnicos de mejoramiento de la traza urbana.

La dimensión mínima de las vías de circulación dependerá del tipo que corresponda y comprende el ancho total de la vía de circulación, el cual es determinado por las dos líneas municipales (LM) de las parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía. El ancho total de la vía de circulación comprende el espacio destinado a la calzada principal para el tránsito vehicular y a las veredas a cada uno de sus lados para el tránsito peatonal.

- ❖ Avenidas: 20,00 m
- Calzada: 14,00 m
- Vereda: 3,00 m
- ❖ Calles comunes: 12,00 m

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

73

Página 74 de 455

- Calzada: 7,00 m
- Vereda: 2,50 m
- ❖ Pasajes: 6,00 m
- Calzada: 3,60 m
- Vereda: 1,20 m

Los anchos mínimos estipulados precedentemente no serán de aplicación cuando se deba dar continuidad a vías de circulación ya existentes que tengan dimensiones superiores a las antes consignadas.

**5.5.3 Apertura de vías de circulación en áreas urbanizables que puedan transformarse en áreas urbanas.**

En las áreas urbanizables que en el futuro se transformen en áreas urbanas mediante el cumplimiento de las exigencias legales correspondientes, la Autoridad de Aplicación podrá crear nuevos perfiles para las vías de circulación que se proyecten en el área afectada, siempre que dicha tenga por fundamento técnico mejorar la calidad de la movilidad vehicular y peatonal de dicho sector. Esta acción sólo será aplicable para la urbanización de espacios que no impliquen continuidad directa con las vías de circulación ya existentes y mantengan una relación perpendicular con éstas.

**5.5.4 Modificación de las vías de circulación existentes y/o creación de nuevas vías de circulación a iniciativa del Ejecutivo Municipal.**

Con el objetivo de mejorar sustantivamente la movilidad urbana, tanto vehicular como peatonal, y/o para incentivar la urbanización o completamiento urbano de un sector estratégico de la ciudad, podrán ser creadas nuevas vías de circulación o podrán ser modificadas las existentes a iniciativa del ejecutivo municipal. Para iniciar este proceso se requerirá un dictamen previo de la Autoridad de Aplicación que justifique de forma técnica la conveniencia de dicha acción. Además, para la ejecución de la propuesta se requerirá la aprobación mediante ordenanza municipal a través del Honorable Concejo Deliberante.

Cuando esta acción afecte, o pueda afectar, la extensión de las parcelas frentistas y, por lo tanto, los derechos de propiedad, el ejecutivo local deberá iniciar un proceso de negociación con los particulares afectados a los fines de compensar económicamente dicha afectación. Para esta negociación y para la fijación del precio de una potencial compensación, se debe tener en cuenta, a favor del Estado municipal, la mayor valorización real de mercado respecto del precio de los bienes afectados que sea resultado de la ejecución del proyecto u obra en cuestión. En los casos que no exista acuerdo con los particulares afectados para avanzar con el proyecto, se podrá iniciar,

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
74

Página 75 de 455

de forma previa a la ejecución de las obras, los procesos de expropiación correspondientes siguiendo las normativas aplicables a estos casos.

Cuando los proyectos y acciones de este tipo no afecten la extensión de las parcelas frentistas, el municipio tendrá derecho a cobrar de forma directa una contribución por mejoras a los inmuebles frentistas y a los inmuebles que estén dentro de un radio de influencia.

#### **5.6 Prohibición de crear pasillos como vías de circulación públicas.**

Queda prohibido en todo el ámbito de la jurisdicción municipal la creación de pasillos como vías de circulación peatonal públicas que tengan un ancho inferior a los 4,00 m y/o que sean cubiertos. Los pasillos existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Código podrán, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, ser sometidos a procesos de transformación o adaptación urbanística con el objetivo de mejorar las vías de circulación y movilidad local.

#### **5.7 Circulación vehicular**

Los sentidos de circulación vehicular para las calzadas respetarán los sentidos actuales de circulación conforme a la señalización correspondiente y los planes específicos para cada sector. Las nuevas vías de circulación pública que en el futuro se inserten a la red vial municipal deben respetar los sentidos vigentes y darles continuidad según corresponda.

Como principio general los sentidos de las vías de circulación deben ser continuos, sin interrupciones ni cambios para garantizar una mejor fluidez del tránsito vehicular. Excepcionalmente, los planes de movilidad que proponga la autoridad de aplicación podrán modificar los sentidos de circulación con el objeto de mejorar el tránsito vehicular y otros fines urbanísticos conexos.

Las propuestas de modificaciones sobre los sentidos de circulación de las vías existentes y de las que en el futuro se creen, deben contar la intervención de las oficinas técnicas competentes a través de dictámenes técnicos que fundamenten la conveniencia urbanística de tal acción. Además, para ser ejecutadas de forma válida, las propuestas en tal sentido deben ser aprobadas por el Concejo Deliberante a través de una ordenanza específica.

##### **5.7.1 Modalidades de movilidad vehicular y peatonal y actividades conexas sobre las calzadas.**

La permisión, prohibición o condicionamiento, de las diferentes modalidades de movilidad o transporte vehicular y movilidad peatonal, como también de las actividades o usos conexos que se llevan a cabo sobre las calzadas que componen las vías de circulación pública, son determinados de acuerdo a las jerarquías viales y los perfiles urbanísticos establecidos.

##### **5.7.2 Modalidades de movilidad vehicular y peatonal y actividades/usos principales y conexos sobre calzadas.**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

75

Página 76 de 455



Dentro de las calzadas que componen las vías de circulación públicas se podrán desarrollar las siguientes modalidades de movilidad vehicular y peatonal, como también los usos y actividades conexos a estas modalidades:

- Transporte público de pasajeros de gran porte (buses/colectivos) para trayectos de larga distancia.
- Transporte Público de pasajeros de gran porte (buses/colectivos) y de mediano porte (Trafics/buses) para trayectos de distancias medias provinciales.
- Transporte público urbano de pasajeros de gran porte y de mediano porte.
- Vehículos medianos y pesados de carga.
- Vehículos medianos y pesados de pasajeros.
- Automóviles, camionetas livianas y otros vehículos de dos ejes.
- Bicicletas, monopatines, VMP, triciclos
- Motos, motocicletas y ciclomotores
- Estacionamiento.
- Paradas de taxis, de fletes o de camiones de alquiler.
- Parklets, deck o plataformas urbanas emplazados en calzadas.
- Puestos de venta móviles como food truck y similares.

**5.7.3 Planillas para la determinación de modalidades y actividades permitidas, prohibidas y/o condicionados.**

La permisión, prohibición o condicionamiento de las diferentes modalidades de movilidad vehicular y peatonal, como también de las actividades o usos conexos que se llevan a cabo en las calzadas que componen las redes viales de circulación, se expresan en planillas de acuerdo a las jerarquías y perfiles viales correspondientes. Las planillas respectivas se encuentran en el Anexo 5.2.

**5.8 Movilidad peatonal, actividades-usos y elementos físicos sobre veredas-aceras.**

**5.8.1 Principio general.**

Con el objeto de garantizar la accesibilidad y fluidez del tránsito peatonal como actividad fundamental para el desarrollo urbano sostenible y equitativo y para el desarrollo de las actividades de la vida cotidiana, las veredas/aceras deben, como principio general, encontrarse libres de cualquier elemento físico que ocupe parte de la superficie de la misma.

**5.8.2 Elementos y actividades permitidas en veredas/aceras.**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

76

Página 77 de 455

De forma excepcional se podrán ocupar las veredas con otros elementos conforme a las siguientes reglas:

Elementos físicos esenciales para garantizar la movilidad urbana peatonal y vehicular como, por ejemplo, carteles y señalizaciones de tránsito y de otro tipo, elementos como estructuras para la espera del transporte público, o elementos para la guarda y estacionamiento de bicicletas o transportes eléctricos individuales de pequeño porte como monopatines y similares.

- Canteros y franjas verdes de superficie absorbente. Las especies arbóreas y otros elementos serán determinados por la normativa específica vigente.
- Elementos de equipamiento urbano público que tengan por objeto mejorar el tránsito peatonal para la vida cotidiana como bancos o sillas y mesas de uso público, sombras artificiales, y demás elementos que cumplan la misma función de acuerdo a las normativas y reglas que regulen su instalación.
- Elementos que pertenezcan a la infraestructura o que permitan el normal desarrollo de la prestación de los servicios públicos.
- Elementos para el depósito de los residuos domiciliarios de acuerdo a las reglas y ordenanzas vigentes
- Cualquier otro tipo de elemento que estén permitidos y reglamentados por ordenanzas o normativas especiales aplicables. En estos casos la interpretación de tales reglas se hará de forma restrictiva, siempre priorizando veredas libres que permitan una mejor circulación peatonal.

#### **5.8.3 Tratamiento y modificación de las vías de circulación públicas dentro de la Zona de Protección Histórica.**

Dentro de la Zona de Protección Histórica (ZPH) en el ZoPBA Centro, conforme están identificadas y delimitadas en el Capítulo 3 de este Código, se debe preservar la línea municipal histórica o dominante, a fin de proteger el valor patrimonial del centro histórico y su trazado original. Además, los proyectos urbanísticos sobre dicha zona deben seguir como principio general la priorización del tránsito y accesibilidad peatonal. Los proyectos de modificación de las dimensiones y características de las vías de circulación públicas existentes en dicha zona no podrán disminuir los anchos de las veredas existentes bajo ninguna circunstancia o justificación. Las calzadas sólo podrán ser modificadas en sus dimensiones para ceder espacio en favor de las aceras o veredas con el objeto de mejorar las vías de circulación y de accesibilidad peatonal e instalar equipamiento urbano público.

#### **5.8.4 Normativa específica para la regulación, sustentabilidad y mejoramiento del espacio público local.**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

77

Página 78 de 455

Otro tipo de elementos y actividades, en función de los principios y objetivos establecidos para el tránsito peatonal sobre veredas/aceras, podrán contemplarse con mayor detalle en una normativa integral sobre espacios públicos municipales. Dicha normativa, una vez elaborada a propuesta del ejecutivo local, podrá incorporarse al presente Código como un capítulo específico para tales fines, debiendo mantener coherencia con el resto del articulado, especialmente con los artículos del presente Capítulo.

#### **5.8.5 Salientes y balcones sobre el espacio aéreo en las veredas**

Las salientes, balcones y otros elementos que pertenezcan a las edificaciones que limitan con la línea municipal que da comienzo a las veredas, son regulados por los parámetros de ocupación de suelo establecidos en el Capítulo 3 de este Código y por normativa específica aplicable como el Código de Edificación o las que se creen o reemplacen en el futuro.



## CAPÍTULO 6. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

### TÍTULO 1. GENERALIDADES

#### 6.1 Reglas generales y principios para la aplicación de los instrumentos de gestión.

##### 6.1.1 Objeto.

El presente capítulo tiene por objeto la regulación y aplicación de diferentes instrumentos de políticas públicas que tienen por finalidad mejorar la gestión del ordenamiento urbano que lleva adelante el Estado local, promover una correcta y equitativa distribución de las cargas y beneficios que genera la urbanización, garantizar la eficiencia en el uso y ocupación del recurso suelo, y en definitiva, contribuir de forma directa al desarrollo urbano de forma sustentable y equitativa de todo el territorio municipal.

##### 6.1.2 Concepto.

Se entenderá por instrumentos de gestión a un conjunto de herramientas de actuación urbanística disponibles para ser aplicadas por la autoridad de aplicación del presente Código, o por quien corresponda de acuerdo a lo normado, con el objeto de cumplimentar los objetivos trazados en el artículo anterior.

##### 6.1.3 Relación con Plan de Ordenamiento Urbano Territorial

La regulación de los instrumentos de gestión en el presente Capítulo debe interpretarse como la ejecución y puesta en marcha del POT y de los instrumentos de gestión allí establecidos y aprobados conforme ordenanza 8598/23.

##### 6.1.4 Diversidad de instrumentos. Creación y aplicación.

Para la regulación y posterior aplicación, cada instrumento y su normativa aplicable es contenida en un título específico dentro del presente capítulo. La creación de nuevos instrumentos de la misma o similar naturaleza que los aquí regulados, podrán incorporarse al Código siguiendo la técnica legislativa señalada.

##### 6.1.5 Aplicación de instrumentos en el marco de planes o programas urbanísticos especiales y en zonas especiales. Combinación de instrumentos.

Los instrumentos que a continuación se establecen y regulan, podrán ser aplicados en el marco de planes especiales o programas especiales con fines de desarrollo urbano o fines más específicos como renovación urbana, promoción de sectores geográficos estratégicos de la ciudad, densificación y aprovechamiento de vacíos urbanos, entre otros. También podrán ser empleados en el marco de planes y programas especiales aplicados a Zonas Especiales de acuerdo a las

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

79

Página 80 de 455

prescripciones contenidas en el Capítulo 3 de este Código para dichas figuras de ordenamiento territorial.

En cualquier caso, los instrumentos y su aplicación son combinables entre sí y el contenido de su ejecución para el caso concreto dependerá de lo determinado por la Autoridad de Aplicación y otras partes involucradas. El contenido debe garantizar el cumplimiento pleno de los principios y regulaciones establecidas en el POT, en este capítulo y el resto del Código.

#### **6.1.6 Contenido esencial. Reglamentación.**

Los títulos que a continuación se desarrollan contienen los principios y reglas fundamentales para la regulación y posterior aplicación de los instrumentos urbanísticos mencionados. No obstante, dada la complejidad de la materia en cuestión, y cuando este Código lo señale, alguno/s de sus artículos podrán ser objeto de reglamentaciones posteriores para su vigencia y correcta aplicación a los casos concretos. En ningún caso la Autoridad de Aplicación podrá ignorar o evitar la aplicación del contenido esencial señalado en este Código para cada instrumento, excepto cuando el Código explícitamente lo autorice. La posterior reglamentación de este capítulo y de los títulos que lo componen, en ningún caso podrá desnaturalizar la finalidad de cada instrumento y su aplicación en perjuicio de los particulares o de la administración pública.

### **TÍTULO 2. BANCO DE TIERRAS Y FONDO DE DESARROLLO URBANO.**

#### **6.2 Banco Municipal de Tierras y Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano. Objeto.**

Con el objeto de mejorar la gestión, la eficiencia y transparencia en el manejo de los recursos públicos, como también de fortalecer el patrimonio público vinculado y destinado al desarrollo urbano municipal, se constituyen el Banco Municipal de Tierras para el Desarrollo Urbano, y el Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano.

#### **BANCO DE TIERRAS PARA EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL**

##### **6.2.1 Banco Municipal de Tierras.**

###### **6.2.1.1 Concepto y finalidad.**

Las presentes disposiciones reemplazan a la ordenanza 7344/19 y las reglamentaciones pertinentes.

El Banco de Tierras para el Desarrollo Urbano Municipal consiste en el registro público y administración pública de la totalidad de los bienes inmuebles de dominio público y privado municipal, que se encuentren en estado de disponibilidad física y legal, presente o futura, y que no tengan asignado un destino específico por este Código u otra normativa local. La finalidad general del Banco de Tierras es administrar de forma transparente y eficiente los bienes inmuebles

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
80

Página 81 de 455

municipales que se encuentren disponibles para la concreción de proyectos vinculados al desarrollo urbano del territorio local y al correcto funcionamiento de la administración pública local.

**6.2.1.2 Principios y lineamientos para la administración y destino de los bienes inmuebles que conforman el Banco.**

Los inmuebles afectados al Banco de Tierras deben ser administrados conforme los principios, objetivos y lineamientos del POT y su destino podrá incluir políticas o acciones públicas que consistan en:

- Planes o proyectos de vivienda social o de lotes con servicios, destinados a la población inscrita en el Registro de Solicitantes de Tierra y Vivienda Municipal.
- Planes o proyectos vinculados a la creación y desarrollo de "Zonas Especiales de Promoción Social del hábitat" como lo establece el POT, al igual que lo regulado en el capítulo 3 de este Código respecto a la misma figura legal.
- Planes o proyectos vinculados a la regularización dominial de inmuebles, comprendidos en ordenanzas locales, leyes provinciales y especialmente en la Ley Nacional 27.453, como también a los proyectos de integración socio-urbana que están vinculados a estas normativas.
- Planes o proyectos de infraestructura y equipamiento público que tengan por finalidad promocionar el desarrollo de localizaciones geográficas estratégicas de la ciudad, el completamiento urbano, o la provisión de estos recursos donde fuera prioritario.
- Planes o proyectos que involucren asociación y acuerdos con el sector privado a través de Consorcios Urbanísticos y/o Convenios Urbanísticos que redunden en un claro beneficio social general y en el desarrollo urbano sustentable y equitativo del territorio local.
- Actos jurídicos de enajenación de los inmuebles, como ventas públicas, intercambios de bienes inmuebles, o como dación en pago, que tengan por finalidad la adquisición de recursos dinerarios líquidos o la adquisición de otros inmuebles para que sean destinados exclusivamente al desarrollo urbano municipal o a los destinos específicos regulados en los párrafos precedentes.

**6.2.1.3 Origen de los inmuebles y conformación del Banco de Tierras.**

Conforme al artículo 6.2.1 del presente Título y a la definición allí establecida, el Banco de Tierras Municipal se integrará de los bienes inmuebles que sean de dominio público o privado municipal y de todos aquellos que se incorporen al patrimonio municipal mediante los siguientes actos y hechos jurídicos:

- a) Compra venta directa, a través de subastas públicas u otros medios jurídicos.
- b) Ejecuciones fiscales

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
51

Página 82 de 455



- c) Permutas
- d) Expropiaciones
- e) Cesiones obligatorias en el marco de parcelamientos, fraccionamientos o subdivisiones de cualquier tipo que no tengan por destino la apertura de vías de circulación públicas
- f) Daciones en pago
- g) Donaciones
- h) Recuperación de plusvalías
- i) Consorcios y Convenios urbanísticos
- j) Herencias vacantes
- k) Abandono
- l) Dominio eminente
- m) Prescripción administrativa
- n) Subsidios o financiamientos de programas de nivel nacional o provincial
- o) Cesiones de inmuebles, sin destino específico, de nivel nacional o provincial
- p) Reservas fiscales

#### **6.2.1.4 Autoridad de Aplicación y Autoridad de Contralor Interno.**

La Autoridad de Aplicación del Banco de Tierras y, por lo tanto, responsable del registro y administración de bienes inmuebles afectados será el Ejecutivo Municipal a través de las áreas municipales designadas, conforme a lo prescripto en el Artículo 1.7 del Capítulo I de este Código.

El área del ejecutivo municipal que asuma la función de planificación estratégica del ordenamiento urbano, conforme al Artículo 1.7 de este Código, tendrá capacidad de emitir su opinión, dictaminar y elevar propuestas para la administración y uso de los bienes inmuebles que integran el Banco de Tierras.

#### **6.2.1.5 Competencias y responsabilidades de la Autoridad de Aplicación.**

La Autoridad de Aplicación a cargo de la función de gestión y fiscalización del Código y sus instrumentos tiene a su cargo el registro y la administración de forma transparente y eficiente de los bienes inmuebles que conforman el Banco de Tierras. Además, tiene a su cargo las siguientes responsabilidades y funciones:

- Mantener actualizado el registro de los bienes inmuebles que conforman el Banco Municipal de Tierras.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
82

Página 83 de 455

- Llevar a cabo las políticas públicas y actos jurídicos correspondientes para promover la incorporación de nuevos bienes inmuebles al Banco de Tierras Municipal.
- Ejercer las acciones necesarias para el resguardo, cuidado y mantenimiento de los bienes inmuebles que conforman el Banco de Tierras. Estas tareas incluyen las acciones de cuidado del patrimonio municipal que sean necesarias ante actos de terceros que puedan dañar los bienes inmuebles en cuestión o que tengan por finalidad la turbación del derecho de propiedad por parte del Municipio sobre los mismos.
- Individualizar, localizar y realizar las gestiones pertinentes para regularizar legalmente e incorporar al Banco de Tierras aquellos bienes inmuebles que sean propiedad del Municipio pero que actualmente presenten problemas respecto de la registración de la titularidad del dominio en el Registro Inmobiliario y en Catastro Provincial.

#### **6.2.1.6 Registro de bienes inmuebles que conforman el Banco de Tierras Municipal.**

El registro de los bienes inmuebles que conforman el banco de tierras será confeccionado y actualizado de forma permanente por la Autoridad de Aplicación a cargo de la gestión y fiscalización de los instrumentos del Código. Este registro deberá contener como mínimo los siguientes datos respecto de los bienes inmuebles que lo integran:

- Matrícula catastral del bien inmueble cuando ésta existiere.
- Dirección del inmueble y breve descripción adicional de su ubicación geográfica dentro del territorio municipal.
- Datos ciertos sobre la superficie total del inmueble y sobre su superficie construida, si fuera el caso.
- Breve descripción de la conformación del inmueble, ocupaciones y construcciones presentes.
- Breve descripción de Potenciales usos del inmueble en cuestión de acuerdo al criterio técnico urbanístico de la autoridad de aplicación o de la autoridad de contralor interno

El registro debe ser público y de acceso abierto a la población en general. Debe ser publicitado por los medios de máxima difusión y accesibilidad como páginas web oficiales del municipio u otros medios digitales que se consideren apropiados. Las acreencias o disminuciones del Banco de Tierras, así como las razones que justifican estas acciones, deben ser publicadas en el boletín oficial.

#### **6.2.1.7 Afectación de los bienes inmuebles del Banco de Tierras para proyectos urbanísticos**

La afectación específica de un bien o un conjunto de bienes inmuebles para los proyectos urbanísticos descritos en los artículos anteriores, debe ser propuesta por la Autoridad de

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
83

Aplicación conforme a las funciones designadas en el Artículo 1.7 de este Código. La propuesta debe ser elevada al ejecutivo municipal en forma de proyecto para que sea aprobada por el Intendente Municipal.

#### **6.2.1.8 Desafectación de los bienes inmuebles del Banco de Tierras para otras finalidades**

La desafectación de un bien inmueble del banco de tierras y su destino para fines ajenos al desarrollo urbano debe responder a una decisión razonable y justificada del ejecutivo municipal. Esta decisión debe contar con el respaldo de un dictamen técnico respecto a la conveniencia o no de tal acción, como también de las razones que justifiquen tal medida.

Cumplido las exigencias anteriores, el proyecto de desafectación de un bien específico deberá ser sometido a la aprobación del Concejo Deliberante Municipal, a través de una ordenanza. Cuando la desafectación esté vinculada a la ejecución de un convenio urbanístico o consorcio urbanístico regulados en este Código, se podrá acumular ambos actos en un solo proyecto de ordenanza para ser sometido al órgano legislativo.

Queda prohibida la desafectación colectiva o conjunta de bienes inmuebles en un solo acto legislativo y administrativo de carácter local.

#### **6.2.1.9 Participación ciudadana.**

Las actuaciones del ejecutivo local tendientes a la afectación o desafectación de bienes inmuebles del Banco de Tierras, especialmente aquellos de gran extensión, alto valor de mercado, o aquellos ubicados en zonas estratégicas o de protección patrimonial o natural, deben contar con los mecanismos e instrumentar los procesos de participación ciudadana correspondientes para conocer la opinión de los vecinos del municipio respecto de la conveniencia o no de tales actos.

#### **6.2.1.10 Registro de solicitantes de tierra y vivienda pública para vivienda única familiar.**

Junto con el banco de tierras, bajo los mismos criterios e idéntica Autoridad de Aplicación y contralor, se crea también el registro de solicitantes de tierra y vivienda pública con destino a vivienda única familiar.

##### **6.2.1.10.1 Objeto y diversidad de demanda.**

El registro contiene la demanda urbano-habitacional de los vecinos del municipio que reúnan las condiciones para formar parte del mismo. La demanda debe registrarse en función de los objetos precisos y diversos de la misma, por lo tanto, el registro debe contemplar diferentes tipos de demandas que podrán consistir en:

- Lotes con servicios
- Vivienda social nueva, construida bajo el sistema llave en mano
- De mejoramiento habitacional para la refacción o ampliación de viviendas.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
84



- De alquiler social,
- De solución habitacional de emergencia para personas en situación de calle,
- De saneamiento o recomposición ambiental

**6.2.1.10.2 Contenido mínimo del registro:**

El registro contendrá de forma escrita y ordenada la demanda de vecinos residentes efectivos del municipio que requieran al ejecutivo municipal una parcela urbanizada o una vivienda social con fines de vivienda única para su núcleo familiar inmediato. El registro como mínimo deberá contar con los siguientes datos y requisitos:

- Nombres completos de los demandantes y de su núcleo familiar
- Acreditación de residencia efectiva en el municipio igual o mayor a dos años consecutivos inmediatamente anteriores a la inscripción en este instrumento
- Comprobantes de ingresos efectivos por parte de las personas económicamente activas del núcleo familiar. Cuando no existan comprobantes se reemplazará por una declaración jurada sobre los ingresos.
- Solicitud y objeto preciso de la demanda.

**6.2.1.10.3 Incompatibilidades para inscribirse y ser parte del registro**

No podrán inscribirse en el registro de solicitantes de tierra y vivienda pública, quienes:

- Sean titulares dominiales o posean bienes inmuebles propios. En el caso de grupo familiares, ningún integrante debe ser titular dominial o poseer inmuebles propios
- Sean beneficiarios/as de planes de vivienda del Estado Nacional, Provincial o Municipal, o posean créditos hipotecarios para compra, ampliación o refacción de la vivienda,
- Sean beneficiarios/as de planes, programas o actos de regularización dominial y/o integración urbana, previstos en normativa local, provincial y nacional, especialmente aquellos previstos y que sean consecuencia de la ejecución de la ley nacional N°27.453.
- Sean funcionarios del Estado Nacional, Provincial o Municipal, tanto de los poderes y organismos centralizados como también de los descentralizados.
- Sean familiares hasta el segundo grado, del Sr. Intendente Municipal, de secretarios, directores, subdirectores y concejales, mientras duren en el ejercicio de sus funciones. Esta disposición no será aplicable cuando exista un evidente estado de vulnerabilidad social del solicitante comprobado a través de sus ingresos y bienes, como también de su núcleo familiar inmediato.
- Posean condena firme por el delito de usurpación

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
85

Página 86 de 455

- No acrediten una residencia mínima de 2 años en el Municipio.

#### FONDO DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

##### 6.2.2 Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano.

###### 6.2.2.1 Concepto y finalidad.

Créase el Fondo de desarrollo urbano municipal, el cual consiste en una cuenta capital específica compuesta por el patrimonio dinerario público municipal debidamente individualizado, que tendrá por finalidad proveer y asistir al financiamiento de las diferentes políticas públicas que hacen al desarrollo urbano local de forma sustentable y equitativa.

###### 6.2.2.2 Conformación.

El fondo es conformado por los valores dinerarios resultantes de las siguientes acciones y actos jurídicos:

- Partidas específicas y especiales que designe el ejecutivo dentro del presupuesto municipal,
- Desafectación y ventas de inmuebles públicos que sean parte del Banco de Tierras,
- Cánones locativos de inmuebles que sean parte del Banco de Tierras,
- Herencias vacantes,
- Compensaciones por deudas municipales,
- Multas por faltas cometidas en materia de ordenamiento urbano y ejecuciones fiscales que tengan por objeto el cobro de tales multas,
- Cobranza de adjudicaciones de programas de vivienda,
- Convenios y/o Consorcios urbanísticos,
- Contribución por mejoras y/o Participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias,
- Gravámenes progresivos para inmuebles en desuso, ociosos o edificaciones derruidas,
- Indemnizaciones por daño ambiental determinadas por sentencia firme,
- Créditos que se obtuvieran de bancos privados u oficiales nacionales e internacionales, como también de organismos multilaterales de crédito,
- Donaciones,
- Subsidios no reintegrables,

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
86

Página 87 de 455

- Asignaciones presupuestarias para compra de tierras con fines de desarrollo urbano y de hábitat.

#### **6.2.2.3 Destino del fondo y límites a la administración.**

Los valores dinerarios que conformen el fondo de desarrollo urbano tendrán por destino exclusivo el desarrollo sustentable y equitativo del territorio municipal, teniendo como horizonte el cumplimiento del POT y otras políticas públicas locales como planes especiales y programas que contribuyan a la misma finalidad. Por lo tanto, quedan comprendidas las acciones de planificación, ordenamiento y obras públicas tendientes a generar infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de calidad para toda la comunidad, como también planes y proyectos de hábitat, especialmente para los sectores vulnerables.

En ningún caso los valores dinerarios que integran el fondo podrán ser destinados a gastos corrientes de la administración municipal, al pago de deudas públicas ajenas al desarrollo urbano y a la política de planificación y ordenamiento urbano que establece el POT o el presente Código. La desafectación de partidas que conformen el fondo sólo podrá realizarse en casos de urgencia cuando circunstancias excepcionales así lo recomienden, previo dictamen técnico sobre la conveniencia y justificación de dicha medida, y deberá ser realizada por medio de una ordenanza específica, garantizando los procesos de participación e información pública necesarios.

#### **6.2.2.4 Conservación y eficiencia en el uso de los recursos.**

Cuando la Autoridad de Aplicación lo considere conveniente podrán transformarse los valores dinerarios expresados en dinero de cambio corriente, en forma de otros valores que presenten ventajas comparativas respecto de la conservación y crecimiento del poder adquisitivo real del dinero, o en cuentas remuneradas que tengan la misma finalidad y la acrecencia del patrimonio municipal. En cualquier caso, la administración y decisión de los fondos deberá ser pública y constar en los actos administrativos correspondientes con la debida publicación de los mismos en el boletín oficial y por otros medios de amplia difusión.

#### **6.2.2.5 Autoridad de Aplicación y administración.**

La custodia, administración y aplicación del Fondo a destinos específicos que cumplan con las finalidades antes señaladas, estará a cargo de las mismas áreas del ejecutivo municipal que sean designadas como autoridad de aplicación del Banco de Tierras, conforme también a lo especificado en el Artículo 1.7 del Capítulo I de este Código respecto de la Autoridad de Aplicación del mismo.

La Autoridad de Aplicación debe garantizar los mecanismos de publicidad y participación ciudadana suficientes para asegurar la transparencia en el uso y administración de los recursos y promover que la ciudadanía sea debidamente escuchada sobre el mejor destino de los fondos.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
87

Página 88 de 455



Para estos fines también son aplicables los artículos análogos del Código y de otros instrumentos de gestión.

### **TÍTULO 3. CONVENIOS URBANÍSTICOS Y CONSORCIOS URBANÍSTICOS.**

#### **6.3 Convenios Urbanísticos y Consorcios Urbanísticos. Objeto.**

Con el objeto de promover mecanismos asociativos y de intercambio de beneficios recíprocos entre los diferentes actores y sujetos que intervienen en la conformación de la ciudad y, de esa forma, propiciar un desarrollo urbano sustentable y equitativo, el Estado Municipal podrá celebrar acuerdos-contratos con otros sujetos, tanto de derecho público como privado, denominados convenios urbanísticos y consorcios urbanísticos.

#### **CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

##### **6.3.1 Convenio Urbanístico.**

###### **6.3.1.1 Concepto y finalidad.**

Los convenios urbanísticos son acuerdos entre el Estado Municipal y otros sujetos, tanto de derecho público como privado, que tienen por finalidad el intercambio de prestaciones y beneficios recíprocos para el desarrollo de proyectos urbanísticos públicos, privados o mixtos.

###### **6.3.1.2 Naturaleza de las prestaciones intercambiables y excepciones a la normativa urbanística**

Las prestaciones y beneficios recíprocos que sean parte del intercambio o acuerdo que conforma el Convenio Urbanístico, podrán ser de variada naturaleza siempre que estas no afecten otras disposiciones de derecho público, tanto local, provincial como nacional, ni perjudiquen o causen daños a terceros ajenos al acuerdo.

No podrán ser parte del convenio y del intercambio aquellas prestaciones o beneficios que afecten negativamente y de forma directa la sustentabilidad ambiental, el patrimonio histórico cultural del municipio, incluido inmuebles sometidos a regímenes de protección patrimonial, y el espacio público municipal. De la misma forma también quedan prohibidos aquellos convenios que tengan por prestación el incremento excepcional de las alturas máximas en la "Zona de Planificación Barrial Centro" (ZoPBa Centro) conforme a la delimitación geográfica establecida en el Capítulo 3 y anexos complementarios. Esta última prohibición no será aplicable para convenios realizados en el marco de ocupaciones y usos de suelo destinados a actividades de hotelería o edificios corporativos dentro del "Corredor de Densidad Prioritaria (C3)", conforme las prescripciones del Artículo 3.3.5. del Capítulo 3 del presente Código.

Exceptuando las prohibiciones y casos mencionados en el párrafo anterior, este tipo de acuerdo si podrá dar lugar a excepciones al presente Código, y otras normativas locales de naturaleza

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
88

urbanística, cuando las prestaciones a cargo del Municipio consisten en permitir mayores índices de constructividad, ocupación de suelo u otras prestaciones similares. En tales casos, la interpretación del Convenio será de carácter restrictivo y sus efectos sólo valdrán respecto a las prestaciones y beneficios que formen parte del acuerdo escrito de forma explícita.

#### **6.3.1.3 Equivalencia de las prestaciones y beneficios recíprocos. Condiciones de validez.**

Cuando la contraparte de un convenio urbanístico sea una persona de derecho privado, sea este un individuo, un conjunto de individuos, o personas jurídicas como asociaciones, sociedades u otras, es condición de validez y legalidad para la celebración y ejecución de los convenios urbanísticos el justo intercambio de prestaciones y beneficios recíprocos entre el Municipio y los sujetos mencionados. La justicia del intercambio consiste en una razonable equivalencia o similitud entre el valor dinerario de mercado de los bienes o beneficios que sean parte del intercambio. En ningún caso serán válidos aquellos convenios en los cuales el Municipio vea disminuido su patrimonio sin una contraprestación que compense en igual o mayor medida dicha disminución, ni aquellos convenios que sean ruinosos para dicho patrimonio.

Las reglas contenidas en los párrafos precedentes de este artículo no serán aplicables cuando el convenio tenga por finalidad beneficiar de forma directa a grupos en situación de vulnerabilidad. Esta excepción será de interpretación y alcance restrictivo.

#### **6.3.1.4 Autoridad de Aplicación.**

La Autoridad de Aplicación para llevar adelante todos los actos preparatorios, de control y previos a la firma y aprobación de un convenio urbanístico, es el Ejecutivo Municipal a través de sus secretarías y organismos específicos que conformen la autoridad de aplicación del Código conforme a lo establecido en el Artículo 1.7 del capítulo I de este Código.

El área del Ejecutivo Municipal que forme parte de la Autoridad de Aplicación del Código y que tenga a su cargo la función de planificación estratégica del ordenamiento urbano, debe elaborar los dictámenes sobre la conveniencia técnica de cada uno de los proyectos de convenio urbanístico celebrados, como también debe elevar propuestas de convenios urbanísticos al ejecutivo municipal y otras áreas competentes.

#### **6.3.1.5 Intervención del Concejo Deliberante**

Los convenios urbanísticos que pretenda celebrar y ejecutar el Ejecutivo Municipal deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante, pudiendo este órgano requerir información al respecto y proponer modificaciones cuando lo creyera conveniente respecto a la posición del Estado local y el desarrollo urbano sostenible y equitativo en general. El Concejo Deliberante podrá también celebrar audiencias públicas para conocer la opinión de la sociedad civil y de cualquier ciudadano respecto al proyecto de convenio sometido a la consideración del cuerpo.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
89

Página 90 de 455

**6.3.1.6 Transparencia, publicidad y participación pública previa a la aprobación de convenios urbanísticos**

Los convenios urbanísticos que sean celebrados por parte del Estado Municipal y otros sujetos privados, sean estos individuos o personas jurídicas, deben ser públicos y accesibles a la ciudadanía mediante la publicación de su proyecto o propuesta antes de su aprobación y también luego de esta. Se debe garantizar un amplio acceso a la información pública respecto del acuerdo y las prestaciones a las que haya obligado el Estado Municipal.

En los casos que las prestaciones obligadas por el Estado Municipal sean bienes objeto de protección patrimonial, bienes inmuebles de valor estratégico, espacios públicos, y bienes inmuebles de alto valor dinerario, se debe garantizar también un proceso de participación pública suficiente para que la ciudadanía pueda emitir su opinión.

El dictamen de la autoridad de contralor sobre la conveniencia o no de un proyecto de convenio urbanístico deberá tomar en consideración cuáles han sido las posturas expresadas por la ciudadanía mediante los mecanismos de participación pública y expresar una posición de adhesión o rechazo a tales posiciones de forma justificada.

**6.3.1.7 Destino de los bienes o dinero que obtenga el municipio como parte del convenio.**

Cuando las prestaciones y beneficios que reciba el Estado Municipal sean bienes inmuebles o valores dinerarios, estos pasarán a formar parte del Banco de Tierras Municipal y/o del Fondo de Desarrollo Urbano respectivamente. Para desafectar bienes inmuebles o valores dinerarios de este destino se deberá proceder conforme lo señalan las reglas de los instrumentos correspondientes.

**CONSORCIOS URBANÍSTICOS.**

**6.3.2 Consorcios urbanísticos.**

**6.3.2.1 Concepto y finalidad.**

Los consorcios urbanísticos consisten en acuerdos asociativos entre el Estado Municipal y otras personas, tanto de derecho público como privado, que tienen por finalidad ejecutar uno o varios proyectos de desarrollo urbano de forma colaborativa para la obtención y reparto de beneficios mutuos. Los acuerdos y el tipo de mecanismo de asociación podrán ser variados de acuerdo a las figuras disponibles en los marcos legales aplicables.

**6.3.2.2 Naturaleza de los aportes, prestaciones y beneficios del consorcio.**

Los diferentes aportes que realicen los socios de un consorcio urbanístico podrán ser de variada naturaleza y podrán consistir en el aporte de bienes inmuebles, valores dinerarios, capacidades técnicas, mano de obra, entre otras posibilidades, de acuerdo al contrato que se celebre y las características del proyecto urbanístico que se ejecute.



De la misma forma, las prestaciones y beneficios obtenidos, que sean resultantes de la ejecución y puesta en marcha del proyecto, podrán ser de variada naturaleza, pudiendo consistir en el reparto o copropiedad de los bienes inmuebles que sean producto de la ejecución del consorcio, o en la coadministración de los beneficios que surjan de su explotación, también podrán ser bienes dinerarios, entre otras posibilidades.

**6.3.2.3 Proporcionalidad y justicia en el reparto de los beneficios recíprocos. Condiciones de validez.**

Los beneficios resultantes de la ejecución, puesta en marcha y explotación de un consorcio urbanístico y el reparto de los mismos, debe guardar relación proporcional a los aportes realizados por cada parte del acuerdo, más una tasa razonable de ganancia o un beneficio adicional neto razonable. En ningún caso serán válidos aquellos acuerdos que den lugar a consorcios urbanísticos donde los beneficios obtenidos por la administración no guarden una razonable y justa relación con los aportes realizados al proyecto, como aquellos que sean ostensiblemente perjudiciales para el patrimonio público municipal.

**6.3.2.4 Proyectos urbanísticos que sean objetos de consorcios urbanísticos.**

Los tipos de proyectos de desarrollo urbano que sean parte de la celebración y ejecución un consorcio urbanístico podrá ser de variada naturaleza, siendo los más comunes:

- Ejecución de proyectos de vivienda
- Ejecución de proyectos de infraestructura pública y equipamiento público
- Ejecución de proyectos de edificios destinados a fines públicos y/o comerciales, espacios de recreación y ocio, entre otras posibilidades, que sean de gran envergadura
- Ejecución de proyectos de conservación y explotación racional de bienes inmuebles sujetos a regímenes de protección patrimonial
- Ejecución de proyectos de conservación y explotación de bienes inmuebles sujetos a regímenes de protección ambiental.

**6.3.2.5 Autoridad de Aplicación y autoridad de contralor interno**

Son aplicables las mismas reglas y prescripciones que en el caso de los Convenios Urbanísticos regulados en los apartados anteriores de este mismo título.

**6.3.2.6 Intervención del Concejo Deliberante**

Son aplicables las mismas reglas y prescripciones que en el caso de los Convenios Urbanísticos regulados en los apartados anteriores de este mismo título.

**6.3.2.7 Publicidad, transparencia, participación pública**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
91

Página 92 de 455

Son aplicables las mismas reglas y prescripciones que en el caso de los Convenios Urbanísticos regulados en los apartados anteriores de este mismo título.

#### **TÍTULO 4. CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS Y DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN EL INCREMENTO DE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA**

##### **6.4 Contribución por mejoras y Derecho de participación municipal en el incremento de la valorización inmobiliaria. Objeto.**

Con el objeto de garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios generados por el desarrollo urbano municipal y también de mejorar el financiamiento de las políticas públicas de planificación y ordenamiento urbano, se establecen los instrumentos de Contribución por Mejoras y de Participación Municipal sobre la Mayor Valorización Inmobiliaria.

##### **CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS**

###### **6.4.1 Contribución por mejoras.**

###### **6.4.1.1 Concepto y finalidad.**

Las contribuciones por mejoras consisten en un tributo municipal cobrado por el ejecutivo local sobre los inmuebles frentistas y aquellos que estén dentro del radio de influencia, que sean beneficiados directa o indirectamente por una obra pública de cierta envergadura. La finalidad de la contribución por mejoras es garantizar una justa distribución de los beneficios generados por el desarrollo urbano público y también proveer al financiamiento de la obra pública generadora del tributo, permitiendo el recupero parcial de los costos asumidos por el ejecutivo local para que estos sean reinvertidos en otras políticas públicas de carácter urbanístico.

La contribución por mejoras podrá ser empleada de forma combinada con otros instrumentos regulados en este Capítulo en el marco de planes o programas especiales para la promoción o renovación de sectores estratégicos de la ciudad.

##### **DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN EL INCREMENTO DE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA**

##### **6.4.2 Derecho de participación municipal en el incremento de la valorización inmobiliaria (DPMIVI).**

###### **6.4.2.1 Concepto y finalidad.**

El DPMIVI consiste en un tributo municipal cobrado sobre inmuebles de propiedad privada cuya valorización inmobiliaria se haya visto incrementada por causa de los actos jurídicos o administrativos que sean ejecutados por Estado local, y que permitan cambios en los usos de suelo

que sean más rentables, o aquellos que permitan mayores capacidades constructivas y/o de aprovechamiento de superficie en los inmuebles mencionados.

Se considera sujeto obligado al pago del tributo, al propietario o tenedor del bien inmueble beneficiario del incremento en la valorización inmobiliaria, que solicite hacer uso efectivo de las nuevas disposiciones urbanísticas promovidas por el Estado local que generan el incremento en la valorización inmobiliaria.

#### 6.4.2.2 Incorporación al Código Tributario u ordenanza que regule tributos municipales

El DPMIVI debe ser incorporado al Código Tributario Municipal u a la ordenanza general que regule los tributos municipales. Este tributo tiene la naturaleza de una contribución por las actividades o acciones del municipio que benefician la valorización del inmueble y por lo tanto el patrimonio de quien tiene su dominio o posesión.

#### 6.4.2.3 Hecho imponible.

Los hechos imponibles que generan el surgimiento de la obligación tributaria mencionada en el artículo precedente se compondrán de dos instancias complementarias.

**Primero.** Cambios efectivos en las reglas de ordenamiento urbano que se establezcan en este Código o en normativas vigentes. Estos cambios que generan mejoras en la valorización inmobiliaria pueden consistir en:

- Cambios en los parámetros de ocupación del suelo y de edificación de la parcela que permitan una mayor ocupación de superficie y un mayor aprovechamiento constructivo. Los cambios incrementales en los valores del FOS, altura máxima, entre otros, se consideran hechos imponibles contenidos en este artículo.
- Cambios en los usos de suelo que permitan un uso más rentable del mismo y, por lo tanto, repercuten positivamente en la valorización de mercado de las propiedades comprendidas. La transformación de áreas no urbanizables en áreas urbanizables o áreas urbanas, y la transformación de áreas urbanizables en áreas urbanas, se consideran hechos imponibles contenidos en este artículo. Adquieren la misma consideración los cambios operados en la zonificación que impliquen que zonas de baja mixtura de usos se transformen en zonas de media o alta mixtura, y que zonas de media mixtura se transformen en zonas de alta mixtura de usos.
- Cambios en las reglas sobre subdivisión de las parcelas que permitan una subdivisión mayor y, por lo tanto, un aprovechamiento más rentable de las mismas. También se encuentran contemplados en este inciso cualquier otro tipo de cambio en las reglas de subdivisión de la parcela que generen una mayor valorización inmobiliaria.

**Segundo.** La efectiva solicitud a la repartición municipal pertinente, por parte del propietario, poseedor, tenedor o explotador del inmueble, para aprovechar, utilizar, o usufructuar

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
93



efectivamente los cambios mencionados en los párrafos anteriores, a través de la solicitud de un permiso de obra o un certificado de aptitud de uso de suelo, o el trámite administrativo que fuera requerido para tal fin. Tendrán la misma consideración los casos donde los sujetos mencionados soliciten la regularización del usufructo de hecho que hayan hecho de las modificaciones y por lo tanto se hayan visto beneficiados de la mayor valorización inmobiliaria mencionada. En estos casos se debe fijar una alícuota diferencial superior en un 20% a la que se fija para los casos de solicitudes regulares.

También serán constitutivos del hecho imponible la constatación por parte del municipio del uso o aprovechamiento efectivo de hecho por parte del propietario, poseedor, tenedor o explotador del bien inmueble de los cambios mencionados anteriormente o incluso cuando no existieran modificaciones a las ordenanzas vigentes, y se transgrediera su reglamentación actual para obtener un beneficio patrimonial por mayor aprovechamiento y valorización del inmueble. En estos casos se debe fijar una alícuota superior en un 35% a la que se fija para los casos de solicitudes regulares. En estos casos el cobro del tributo de DPMIVI será independiente de la fijación y cobro de otras sanciones administrativas o acciones legales correspondientes.

#### 6.4.2.4 Base imponible.

La base imponible para el establecimiento del DPMIVI y su posterior cobro, es el valor resultante de la diferencia entre la valuación de mercado del inmueble antes de la entrada en vigencia del presente Código, u otra normativa posterior, y la mayor valuación de mercado posterior a la entrada en vigencia de este Código o futuras normativas, que sea generada por alguno de los cambios en los parámetros urbanísticos mencionados en el artículo anterior.

En los casos que la mayor valorización del inmueble provenga de acciones de hecho por parte de los sujetos obligados, que generen un incremento efectivo en el valor patrimonial del bien, se considera base imponible a la diferencia entre el valor del bien sin los cambios de hechos producidos por el sujeto obligado de acuerdo a los parámetros mínimos regulados en la normativa vigente, y el valor real efectivo alcanzado luego de las modificaciones de hecho.

Sobre el valor resultante que represente el incremento neto en la valorización inmobiliaria de mercado de la propiedad inmueble objeto del tributo, el municipio establecerá el valor porcentual del DPMIVI que será siempre igual o superior al 20% del total, e inferior al 35%.

Para la determinación exacta de este valor, se deberá seguir alguno de los siguientes métodos, de acuerdo a la clase de modificación en los parámetros urbanísticos que hayan generado el incremento en la valorización inmobiliaria.

#### A. Modificaciones en los parámetros de ocupación y edificación del suelo.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
94

Página 95 de 455

1. Cuando se trate de modificaciones en los parámetros de ocupación y edificación de las parcelas y su superficie es necesario determinar para cada propiedad que sea objeto del tributo, la diferencia entre los parámetros de ocupación y edificación de suelo permitidos bajo la normativa anterior a la entrada en vigencia del presente Código o normativa futura, y el efectivo mayor aprovechamiento de ocupación de superficie y edificación que conste en la solicitud de propietario del inmueble o su tenedor y que sea producto los cambios urbanísticos operados por la vigencia del presente Código o normativa futura.

2. Se debe determinar, según la metodología que sea más conveniente, el valor de mercado de los metros cuadrados de suelo edificados para el inmueble en cuestión de acuerdo a la zona de la ciudad donde se encuentre.

3. Determinados la diferencia en m<sup>2</sup> mencionada en el punto 1, y los valores de mercado del m<sup>2</sup> construido que se menciona en el punto 2, se debe multiplicar ambos valores y sobre el valor dinerario resultante se deberá aplicar la tasa fijada para el DPMIVI que conforma el derecho de participación municipal sobre el incremento en la valorización inmobiliaria.

B. Cambios en los usos de suelo y cambios en las reglas de subdivisión de las parcelas. Cuando se trate de modificaciones operadas en los usos de suelo que permitan para el inmueble en cuestión usos de suelo o reglas de subdivisión de la parcela que hagan más rentables su aprovechamiento y, por lo tanto, que incrementen el valor de mercado de la propiedad inmueble, se deberá determinar la diferencia entre el valor de mercado del m<sup>2</sup> construido para ese inmueble antes de la entrada en vigencia del presente Código o normativa futura, y el valor del m<sup>2</sup> construido posterior a la entrada en vigencia del presente Código o normativa futura. Para el cálculo de estos valores la Autoridad de Aplicación reglamentará el método que considere más pertinente y acertado.

#### 6.4.2.5 Liquidación del DPMIVI, momento del pago y formas de pago

La liquidación y determinación efectiva de los valores correspondientes al DPMIVI de acuerdo al hecho y base imponible y su reglamentación correspondiente, se debe realizar al momento en que el particular solicita el permiso de obra o trámite administrativo correspondiente para el aprovechamiento efectivo de las modificaciones urbanísticas mencionadas. En los casos de situaciones irregulares o de hecho reguladas en los artículos anteriores, la liquidación se debe realizar al momento de la solicitud de regularización o en los 5 días hábiles posteriores a la constatación de la irregularidad por parte del Municipio.

La liquidación y el valor efectivo a pagar debe establecerse en valores constantes o que representen valores que estén sujetos a una valuación constante siguiendo el índice de precios al consumidor. Podrá establecerse en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) u otro tipo de valores

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
95

Página 96 de 455



de similar naturaleza. Sobre estos valores se aplicarán intereses cuando el pago no se haga efectivo en las fechas fijadas para el mismo.

El pago efectivo debe ser realizado total o parcialmente, de acuerdo a lo que fije la reglamentación, al momento de solicitar el permiso de obra o el trámite administrativo correspondiente. En relación a las situaciones de hecho, por regularización o por control del municipio, el pago efectivo debe realizarse inmediatamente después de liquidado el DPMIVI.

El pago podrá hacerse en dinero en efectivo equivalente a la liquidación en valores constantes, UVAS, u otro método que se haya fijado, al momento efectivo del pago o en cada una de sus instancias si este fuera en cuotas.

También podrán darse en forma de pago bienes inmuebles urbanizados o urbanizables que tengan un valor de mercado equivalente al monto liquidado para el pago del DPMIVI. Podrá también combinarse ambas formas de pago hasta cubrir el total del monto liquidado para el pago del tributo.

### **TÍTULO 3. INSTRUMENTOS PARA LA MOVILIZACIÓN DE SUELO OCIOSO, TERRENOS BALDÍOS Y TERRENOS CON EDIFICACIONES DERRUIDAS**

#### **6.3 Instrumentos para la movilización de suelo. Objeto.**

Con el objeto de generar una mayor oferta efectiva de bienes inmuebles de valor estratégico que generen un impacto social positivo y lograr también un uso eficiente del recurso suelo en la ciudad, en este Título se establecen una serie de herramientas de políticas públicas tendientes a incentivar la movilización del suelo urbano ocioso, baldío o con edificaciones derruidas sin uso regular.

#### **DECLARACIÓN Y REGISTRO DE BIENES SUJETOS A PARCELAMIENTO, EDIFICACIÓN Y USO OBLIGATORIO**

##### **6.3.1 Registro de bienes inmuebles baldíos, ociosos sin uso o explotación efectiva, con edificaciones derruidas y/o paralizadas.**

Se crea el registro de bienes inmuebles ociosos, baldíos o con edificaciones derruidas. La Autoridad de Aplicación debe confeccionar y actualizar de forma permanente un registro de bienes inmuebles dentro de la jurisdicción municipal que estará comprendido por:

- Inmuebles baldíos en zonas urbanizadas, sin edificaciones o con edificaciones parciales derruidas, ni usos actuales para actividades económicas,



- Inmuebles edificados sin uso o explotación efectiva, cuya inactividad efectiva tenga una antigüedad de al menos 3 años constatables.
- Inmuebles con edificación derruida, que se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- Inmuebles con edificación paralizada, cuyas construcciones lleven al menos cinco (5) años paralizadas.

**6.3.2 Declaración Municipal de bienes inmuebles baldíos, abandonados, sin uso o explotación efectiva, derruidos o con edificaciones paralizadas.**

Aquellos inmuebles que sean parte del registro y cumplan con los parámetros establecidos anteriormente y los que se fijen vía reglamentación, podrán ser sujetos de:

- Declaración de Parcelamiento Obligatorio: acto administrativo por el cual la Autoridad de Aplicación requiere el parcelamiento obligatorio de un inmueble baldío afectado al registro enunciado en el artículo anterior.
- Declaración de Edificación Obligatoria: acto administrativo por el cual la Autoridad de Aplicación requiere la edificación obligatoria de un inmueble baldío o de un inmueble con edificaciones derruidas o de un inmueble con edificaciones paralizadas, que esté afectado al registro enunciado en el artículo anterior. Cuando corresponda, según el caso, se debe contemplar las tareas de demolición y remoción de escombros previas necesarias.
- Declaración de Uso o Explotación Efectiva Obligatoria: acto administrativo por el cual la Autoridad de Aplicación requiere el uso o explotación efectiva de un inmueble de un inmueble edificado en desuso que esté afectado al registro enunciado en el artículo anterior.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación debe contemplar un plazo máximo razonable para el inicio de obras o de actividades y un plazo máximo razonable para la finalización de las acciones u obras requeridas, o bien, para probar el uso efectivo del inmueble en cuestión, según sea el caso.

La afectación y declaración regulada en este artículo genera una carga urbanística que pesa sobre el inmueble y una obligación a cargo del propietario o poseedor del mismo. Esta carga sobre el inmueble es independiente de la persona propietaria o en posesión del mismo y, por lo tanto, esta obligación subsiste en caso de transferencias o cesiones de derechos sobre el inmueble.

**6.3.2.1 Finalidad de la declaración y afectación de los inmuebles.**

Según cual sea el caso, estas medidas tendrán la finalidad de:

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
97

Página 98 de 455

- Promover la reinserción de la parcela a la dinámica social-urbana y ampliar la oferta de suelo urbano disponible.
- Disuadir la retención especulativa de inmuebles en áreas centrales y garantizar un nivel de oferta y demanda que satisfaga los requerimientos sociales y las necesidades reales del desarrollo urbano sustentable.
- Garantizar la eficiencia y efectividad del uso y explotación del recurso suelo en las áreas urbanas.
- Optimizar el aprovechamiento y financiamiento de la infraestructura básica instalada.
- Densificar zonas estratégicas de la ciudad.
- Promover procesos de renovación, reestructuración o transformación urbana en áreas degradadas, incluyendo los procesos de regularización de villas y asentamientos.
- Crear o ampliar núcleos urbanos y centralidades urbanas.
- Cuando corresponda, incorporar parcelas al Banco de Tierras Municipales y a los programas de infraestructura, equipamiento y hábitat locales.

#### 6.3.2.2 Convenio y/o consorcio urbanístico

La declaración regulada en el artículo anterior podrá estar acompañada de una propuesta de convenio y/o urbanístico elaborada por el Ejecutivo Municipal, dirigida a los propietarios de dichos inmuebles, en la cual se exprese un plan de obras y/o uso-explotación posterior del inmueble en cuestión, elaborado por la Autoridad de Aplicación y por la autoridad de contralor interno para los convenios urbanísticos municipales. Dicha propuesta, que debe ser notificada por escrito de forma completa en todos sus términos, podrá estar precedida de una notificación de invitación para negociar los términos de un posible acuerdo de convenio o consorcio urbanístico entre las partes mencionadas.

Para la aceptación o rechazo de la propuesta por parte del propietario o poseedor del inmueble se dará un plazo razonable que no será superior a los 60 días corridos desde la notificación efectiva de la misma. El propietario o poseedor del inmueble en cuestión podrá realizar una contrapropuesta o sugerir modificaciones en los términos del convenio o consorcio ofrecido por el ejecutivo municipal. El ejecutivo municipal contará con 30 días corridos para aceptar o rechazar los términos de la contrapuesta.

En caso de alcanzarse un acuerdo, el mismo suspende el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la afectación del inmueble en cuestión por la declaratoria regulada en este Título, según sea el caso.

En caso de que no se alcance un acuerdo, sea cual fuere la parte que lo rechace, las obligaciones derivadas de la afectación por la declaratoria sobre el inmueble subsisten y deben ser cumplidas de acuerdo a las reglas generales de este Título y el resto del presente Código.

#### **6.3.2.3 Excepción. Inmuebles que constituyen vivienda única.**

Quedan exceptuados del alcance de la declaración regulada en los artículos precedentes, aquellos inmuebles que constituyan vivienda única familiar del propietario o poseedor y de su núcleo familiar inmediato.

#### **6.3.2.4 Notificación al sujeto obligado por la declaración**

El Ejecutivo Municipal, a través de la Autoridad de Aplicación, notificará al titular dominial o poseedor del inmueble afectado por alguno/s de los diferentes tipos declaración/afectación regulados en los artículos anteriores, mediante cédula administrativa directa y la publicación de dicha afectación en el boletín oficial y los demás medios de comunicación oficiales que correspondan.

La notificación debe contener una fundamentación suficiente de acuerdo a los motivos que rigen este instrumento, una mención breve de la evidencia sobre la que se sustenta dicha fundamentación y también una mención concreta de la normativa aplicable.

#### **6.3.2.5 Plazos de cumplimiento de las obligaciones generadas por la afectación del inmueble**

Los propietarios y/o poseedores de bienes inmuebles afectados por las regulaciones de este Título tendrán los siguientes plazos para cumplir sus obligaciones a partir de la notificación y publicación efectiva de las mismas:

➤ Inmuebles afectados a declaración de edificación obligatoria:

Tendrán 1 año máximo para dar inicio de obras

Tendrán 3 años máximo para la conclusión de las mismas.

Ambos extremos se acreditarán mediante los trámites administrativos correspondientes según las reglas de este Código y el Código de Edificación vigente o la normativa urbanística aplicable.

➤ Inmuebles afectados a declaración de parcelamiento obligatorio:

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
99

Página 100 de 455



Tendrán 1 año máximo para dar inicio a las acciones administrativas tendientes a la aprobación del parcelamiento del inmueble afectado

Tendrán 2 años máximo para finalizar y obtener la aprobación definitiva del proyecto de parcelamiento y la correspondiente habilitación para disponer y comercializar los lotes

➤ Inmuebles afectados a la declaración de uso y explotación efectiva obligatoria:

Tendrán 8 meses máximo para dar inicio a las acciones administrativas tendientes a la obtención de un certificado de uso conforme y la habilitación correspondiente para el uso pretendido.

Tendrán 18 meses máximo para dar uso y explotación efectiva al inmueble en cuestión mediante la obtención del permiso de uso y habilitación municipal correspondiente.

#### 6.3.2.6 Anotación registral.

El Ejecutivo Municipal, a través de la Autoridad de Aplicación, solicitará al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción de la afectación del inmueble al registro y al régimen de edificación obligatoria, parcelamiento obligatorio, y/o uso-explotación efectiva obligatoria de inmuebles, a fin de asegurar su publicidad y oponibilidad a terceros. La anotación quedará sin efecto ante el cumplimiento de las obligaciones generadas en los plazos previstos en el artículo anterior según sea el caso. Esto se comprobará mediante los certificados o comprobantes administrativos correspondientes según las reglas de este Código o de la normativa urbanística aplicable.

### INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y PLAZOS. TRIBUTACIÓN ESPECIAL PROGRESIVA

#### 6.3.3 Incremento especial de la tasa por Servicios Urbanos por causa de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la declaración regulada en este Título.

Ante el incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Título y de sus plazos, sobre los inmuebles sujetos a declaración de parcelamiento, edificación y/o uso obligatorio, se procederá a incrementar en un 300% el monto correspondiente a la liquidación de la tasa de "Servicios Urbanos" o la que en el futuro la reemplace, regulada en las ordenanzas impositivas y modificatorias vigentes. Este incremento, de carácter sancionatorio y disuasorio, será aplicable, previa notificación de mora al titular dominial o poseedor del inmueble en cuestión, luego de transcurridos 60 días corridos desde que se haya verificado el incumplimiento de las obligaciones y los plazos establecidos.

Este incremento podrá ser suspendido por el plazo de 180 días corridos cuando el titular dominial o poseedor del inmueble en cuestión logre demostrar que las obras requeridas por la declaración

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
100

y por lo tanto las obligaciones que pesan sobre el inmueble, han alcanzado un grado de avance del 75%.

Transcurrido 365 días corridos desde la notificación del incremento especial regulado en los párrafos anteriores, el porcentaje del incremento será de 500% respecto del tributo mencionado. La liquidación de los incrementos sancionatorios regulados en este artículo también devengará intereses mes a mes conforme a las tasas vigentes utilizadas para devengar deudas impositivas con el Estado nacional.

#### **6.3.3.1 Prohibición de condonación de tasa. Excepción**

Como principio general queda prohibida la condonación de la tasa por "Servicios Urbanos" y el incremento especial regulado en este Título, cuando sea consecuencia de los supuestos de incumplimiento de las obligaciones mencionadas en estos casos. De la misma forma, las deudas originadas por el incumplimiento de las obligaciones mencionadas en estos casos tampoco podrán ser pasibles de moratorias generales que establezca la administración.

Excepcionalmente, sólo podrá condonarse esta tasa y el incremento especial regulado, cuando se compruebe fehacientemente y con alcance restrictivo al efectivo titular dominial o poseedor del inmueble en cuestión, que esta persona y su núcleo familiar directo se encuentra en estado de vulnerabilidad socio-económica y por lo tanto manifieste incapacidad de pago y cumplimiento de las obligaciones establecidas.

#### **6.3.3.2 Liquidación especial del incremento. Destino exclusivo.**

La liquidación del incremento especial por incumplimiento sobre la tasa por "Servicios Urbanos" deberá ser discriminada en la liquidación de este tributo para su pago y su posterior administración. Una vez cobrada, las sumas correspondientes al incremento especial deberán transferirse y destinarse exclusivamente a la planificación y ordenamiento del desarrollo urbano a través del Fondo especial creado para tales fines en el Título 2 de este capítulo. En caso de no haberse creado o instrumentado este Fondo especial al momento del cobro de este incremento, las sumas correspondientes deberán destinarse exclusivamente a políticas sociales de hábitat y obras públicas para el desarrollo urbano de la ciudad.

#### **6.3.3.3 Sanciones complementarias. Multas.**

El incremento especial regulado en los artículos precedentes es independiente de la imposición de sanciones contra el titular o poseedor del inmueble en cuestión por las faltas cometidas en razón del incumplimiento de la normativa urbanística. La sanción por incumplimiento de la normativa regulada en este Título deberá incorporarse al Código de Faltas Municipal vigente.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
101

Página 102 de 455



#### MOVILIZACIÓN DEL SUELO ANTE EL INCUMPLIMIENTO PROLONGADO

##### 6.3.4 Movilización de inmuebles sujetos a declaración de parcelamiento obligatorio, edificación obligatoria y/o uso obligatorio, por incumplimiento de obligaciones establecidas

Transcurridos 5 años desde la primera notificación de mora sobre las obligaciones establecidas en este Título sin que el propietario o poseedor del bien en cuestión haya cumplimentado las mismas o incluso cuando las haya cumplido parcialmente, el Ejecutivo Municipal, a través de la Autoridad de Aplicación, podrá adoptar alguna de las siguientes medidas según la conveniencia estratégica y una razonable justificación de la misma conforme las circunstancias y el costo-beneficio de cada acción:

1. Iniciar la demanda de cobros y apremios, solicitando el embargo inmediato del inmueble conforme las reglas procesales vigentes para este tipo de proceso. Además, solicitará que en caso de venta del inmueble en cuestión se mantenga la carga y anotación de la declaración de parcelamiento, edificación o uso obligatorio. La adquisición del inmueble por parte de un nuevo propietario que sea consecuencia de la venta en remate o subasta pública del mismo reiniciará los plazos para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Título.
2. Negociar la compensación de la deuda a cambio del inmueble en cuestión que pasará a ser parte del patrimonio municipal y será incorporado al Banco de Tierras regulado en el Título 2 de este capítulo. Este tipo de arreglos o convenios serán sin condonaciones de ninguna especie, excepto cuando la deuda sea mayor que el valor del inmueble y sólo será pasible de condonación el monto exacto de la diferencia entre estos dos valores.
3. Tomar posesión del inmueble, previa publicación de tal accionar en edictos y en el boletín oficial durante 5 días hábiles, bajo la presunción especial de inmueble abandonado. La Autoridad de Aplicación remitirá las actuaciones correspondientes a Fiscalía Municipal o el área que cumpla dichas funciones dentro del organigrama municipal para dar inicio a las actuaciones judiciales tendientes a obtener la declaración de vacancia del inmueble conforme las reglas del Código Civil y Comercial de la Nación.
4. Declarar de utilidad pública el inmueble en cuestión y proceder a su expropiación conforme la normativa vigente, cuando su valor urbano estratégico lo justifique y exista un proyecto de utilización posterior que demuestra la utilidad pública del mismo. En estos casos, el precio que se fije mediante el avenimiento y negociación con el titular dominial o el poseedor del inmueble podrá ser compensado total o parcialmente con la deuda acumulada por impago de la tasa de Servicios Urbanos y los incrementos progresivos especiales regulados en este Título.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
102

Página 103 de 455



En los casos mencionados en los incisos 2, 3 y 4, una vez que el inmueble esté en propiedad o posesión regular en favor del Estado Municipal, el mismo podrá, mediante licitación pública y posterior celebración de convenio o consorcio urbanístico, concesionar la explotación del inmueble cuando el uso pretendido cumpla una función de utilidad pública y sea estratégico para el desarrollo territorial. La concesión también tendrá por finalidad recuperar los costos incurridos por el Estado Municipal para los casos de los artículos 2 y 4, y garantizar un plan de inversiones privadas para la rápida puesta en marcha del proyecto en cuestión.

**ANEXOS**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
104

Página 105 de 455

## ANEXO 1.1 ABREVIATURAS y GLOSARIO

### 1.1.1 Abreviaturas

BIM	Bienes de Interés Municipal
CNPHyV	Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda
CAS	Coefficiente de Absorción de Suelo
CU	Código Urbanístico
DPMIVI inmobiliaria	Derecho de participación municipal en el incremento de la valorización
EIA	Evaluación de Impacto Ambiental
GIRO	Gestión Integral de Residuos desde el Origen
GIS	Sistemas de Información Geográfica
Ha	Hectárea
HCD	Honorable Concejo Deliberante
ICV	Índice de Calidad de Vida
INDEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina
INPRES	Instituto Nacional de Prevención Sísmica
LCV	Línea de Cordón de Vereda
LE	Línea de Edificación
LM	Línea Municipal
LO	Línea de Ochava
m²	Metros Cuadrados
MHN	Monumento Histórico Nacional
MHP	Monumento Histórico Provincial
NHC	Nodos Históricos Culturales
NAU	Nueva Agenda Urbana
ODS	Objetivos de Desarrollo Sustentable
PEI	Plan Estratégico Integral
POT	Plan de Ordenamiento Urbano Territorial
RaNaBaP	Registro Nacional de Barrios Populares
SePaVe	Sede de Participación Vecinal
SFVC	San Fernando del Valle de Catamarca
UA	Unidad Ambiental
UVA	Unidades de Valor Adquisitivo
VESEP	Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario
ZoPBa	Zona de Planificación Barrial
ZPH	Zona de Protección Histórica

### 1.1.2 Glosario - conceptos generales

Los términos del presente Código se encuentran definidos en el siguiente listado de conceptos generales.

#### CONCEPTOS RELATIVOS A LA SUBDIVISIÓN DE SUELO

**Calle:** sector de vías públicas comprendidas entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

**Construcción Mínima:** contiene la edificación de un dormitorio, un baño y una cocina.

**Cota de Manzana:** nivel de punto más alto de la línea municipal de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro Municipal.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
105

Página 106 de 455



**Cota de Parcela:** o cota de predio, es la cota del "nivel de cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

**Englobamiento:** toda unificación física y/o jurídica de dos o más parcelas a fin de posibilitar el cambio de uso o la recomposición parcelaria.

**Eje Divisorio de parcela:** línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

**Eje Divisorio de fondo de Parcela:** línea correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.

**Fracción:** clasificación del ordenamiento catastral formada por uno o más conjuntos de parcelas que no poseen características de manzana.

**Fraccionamiento:** Toda división de la tierra en áreas urbanizables y en áreas no urbanas, encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión, donde la parcela resultante no es inferior a la unidad económica mínima de explotación, sin apertura de calles y/o pasajes vehiculares públicos.

**Frente de Parcela:** línea comprendida entre las divisorias laterales, y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

**Frente Mínimo:** ancho mínimo de parcela en toda su longitud.

**Georreferenciación:** determinación precisa de la ubicación de los datos geoespaciales que representan elementos esenciales del catastro, a través de la vinculación al Marco de Referencia Geodésico Nacional y al uso del sistema de coordenadas de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca.

**Línea de Cordón de Vereda:** se refiere a la intersección física y de nivel entre la calzada y la vereda pública. Es la línea de transición donde termina el espacio de circulación vehicular y comienza el espacio peatonal, y el nivel de esta línea determina el nivel de construcción de la propiedad adyacente para prevenir problemas de inundaciones, con una pendiente transversal especificada por normativa específica.

**Línea de Edificación:** línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la L.M., salvo cuando se exigiera retiro obligatorio donde se fija a partir de una distancia mínima a la misma y en relación con cada zona.

**Línea Municipal:** es la línea correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela, deslindando la misma de la vía pública actual o de la línea señalada por la municipalidad para las futuras vías públicas.

**Línea Municipal de Ochava:** o línea de esquina, es la línea determinada por este reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas municipales.

**Loteo:** subdivisión de suelo o todo parcelamiento con apertura de vías públicas que se lleve a cabo en áreas urbanas.

**Manzana:** unidad morfológica de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública y que a través de la repetición conforma generalmente una estructura racional de damero.

**Parcela:** bien inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites perteneciente a un propietario o varios en condominio o poseída por una persona o varias en

común cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en la Dirección Provincial de Catastro.

**Parcela de esquina:** aquella parcela que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

**Parcela entre medianeras:** o parcela intermedia es aquella que no es predio de esquina y se encuentra rodeada en dos o más lados por otro u otros predios.

**Parcelamiento:** toda operación de agrimensura que genera nuevas parcelas o que modifica el estado parcelario. Podrá ser: Loteo, Subdivisión o Englobamiento.

**Superficie Mínima de Parcela:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

**Urbanización:** asociado al término loteo, es todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente. Serán requisitos la provisión de las infraestructuras, la ampliación o modificación de la red vial y la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.

**VESEP:** significa Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario. Es un procedimiento realizado por un agrimensor para certificar que el plano de un inmueble inscripto en el catastro sigue siendo correcto en cuanto a límites, medidas y ubicación. Este certificado valida que la información en el registro catastral coincide con la realidad física actual del inmueble y se utiliza para diversos trámites sobre inmuebles.

#### CONCEPTOS RELATIVOS AL ESPACIO PÚBLICO

**Acera:** espacio de calle o de toda vía pública junto a la LM destinada al tránsito de peatones.

**Eje de Vía Pública:** Línea virtual determinada por los sucesivos puntos medios entre cada una de las líneas oficiales de una determinada vía pública.

**Espacio Público:** bienes inmuebles de propiedad del estado municipal, determinados a partir de los límites del espacio y propiedad privada, y definidos como bienes públicos por el Código Civil y Comercial de la Nación. Se encuentran comprendidos entre otros: calles, avenidas, bulevares, plazas, plazoletas, parques, rotondas, riberas de arroyos y ríos. Se incluyen también desde la aplicación del POT, aquellos espacios de propiedad privada que por algún acto o hecho jurídico de carácter transitorio hayan quedado bajo la administración y gestión del estado municipal con fines de recreación, esparcimiento y bien común.

**Estructura Vial:** está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial metropolitana, red vial primaria, red vial secundaria y red vial terciaria o interna.

**Faja verde:** se refiere a la infraestructura verde urbana (espacios verdes y arbolado en la ciudad) y/o a la faja de servicios en la vereda, que es un espacio entre la vereda y la calzada destinado a mobiliario urbano y césped.

**Nivel de Cordón:** cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de la parcela y referido al plano de comparación para la nivelación general de la Ciudad.

**Red Vial Metropolitana:** compuesta por rutas nacionales (RN), rutas provinciales (RP) y avenidas, cuya función es conectar la ciudad con el área metropolitana, con la región y con el resto del país, y permitir la distribución del tránsito hacia la Red Primaria.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
107

Página 108 de 455



**Red Vial Primaria:** integrada por avenidas de mano única o doble sentido de circulación y calles, cuya función es la de conectar las diferentes áreas y zonas de la ciudad entre sí. Tienen como finalidad la de prolongar hacia adentro de la ciudad los accesos que vinculan a ésta con la Red Vial de Interconexión Metropolitana, distribuir el tránsito a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a la ciudad.

**Red Vial Secundaria:** Está integrada por avenidas de mano única o doble sentido, calles que comunican internamente las diferentes áreas y zonas de la ciudad, y sirven para el ingreso y egreso de estos sectores.

**Red Vial Terciaria:** está integrada por el resto de las calles y pasajes de la ciudad cuya función es la de servir al tránsito local.

**Vereda:** Superficie que el solado cubre totalmente desde la L.M. al cordón.

**Vía Pública:** Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito de bienes y personas declarados expresamente "Vía Pública", por la Municipalidad.

#### CONCEPTOS RELATIVOS A LA MORFOLOGÍA URBANA

**Altura Máxima:** Concepto asociado a la altura de cornisa, para determinar la altura máxima de un edificio, tiene en cuenta las construcciones accesorias. Esta altura se mide desde la rasante oficial de la calle hasta la línea que marca el límite superior de la edificación.

**Altura Límite:** Asociado a altura de cumbrera, es la dimensión vertical máxima que puede alcanzar un edificio, medida desde la rasante del terreno hasta el punto más alto de la edificación.

**Ampliación:** aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación.

**Basamento:** parámetro que regula altura de fachada sobre LM para preservar la proporción y escala de las calles, de carácter obligatorio y cuya altura fija dependerá de la zona en la cual se implemente el mismo; es decir es parte del edificio construido sobre el nivel del terreno cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

**Construcciones accesorias:** Son elementos constructivos que no forman parte de la estructura principal del edificio, sino que son complementos que se ubican en la parte superior, como tanques de agua, casillas de bombas, salas de máquinas, cajas de escaleras que sobresalen, entre otras.

**Cubierta de techo:** revestimiento final sobre la superficie del techo.

**Densidad Poblacional:** cantidad de personas que viven en un área determinada.

**Densidad Habitacional:** cantidad de viviendas por hectárea.

**Edificabilidad:** posibilidad de edificar en un suelo según la norma urbanística. Coeficiente que mide la capacidad edificable de una parcela, expresada en metros cuadrados de techo edificable por cada metro de superficie.

**Edificio:** cualquier estructura construida y fija al suelo en forma permanente, destinada a albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

**Edificio en Altura:** es aquel en el que la altura tiene un impacto importante en las condiciones de evacuación de sus ocupantes en caso de emergencia, supera las posibilidades de intervención efectiva de los servicios de bomberos.

**Edificio Público:** edificio público o parte de él, en el cual las personas pueden congregarse, entre otras actividades, para propósitos cívicos, políticos, educativos, religiosos o de diversión, también

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
108

Página 109 de 455



aquellos en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados, o tratamientos médicos, o de caridad u otros auxilios, o bien donde son mantenidas o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

**Edificio Residencial:** edificio o parte de él destinado a vivienda en el cual hay características de comodidad para dormir y que es usado, sea en forma transitoria o permanente como hogar o domicilio.

**Entrepiso:** Estructura resistente, horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

**Espacio Urbano:** espacio de relación entre los volúmenes edificados en la ciudad y el espacio público, permitiendo lograr ambientes habitables.

**Espacio de Uso y Utilidad Pública:** bien estatal, perteneciente al dominio público municipal, provincial o nacional, de uso colectivo, incluye áreas como calles, plazas y espacios verdes, destinadas al uso público, donde el Estado en sus distintos niveles tiene la responsabilidad de su conservación, mantenimiento y administración.

**Espacio Verde:** parcela destinada al dominio público municipal, reserva verde y uso recreativo.

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.O. o L.E.

**Factor de Ocupación de Suelo - FOS:** porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los Factores de Ocupación de Suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

**Fachada principal:** paramento exterior de un edificio ubicado sobre LM o próximo a ella.

**Fondo:** espacio descubierto de un predio comprendido entre línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

**Ocupación de Suelo:** conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación de la misma.

**Patio de Frente:** Aquél que tiene uno de sus lados coincidentes con la L.E.

**Patio de Contrafrente:** Aquél que está unido al fondo.

**Patio Interno:** aquel que no es patio de frente ni de contrafrente. Aquellos aptos para ventilar e iluminar todos los locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

**Rasante:** es la línea que marca el encuentro del terreno con un paramento vertical del edificio. En terreno inclinado, el encuentro de la misma con el edificio también lo está y en estos casos, para determinar parámetros como altura máxima y altura de cornisa, se establece la rasante en el punto medio de la fachada.

**Retiro Parcelario:** se define como retiro parcelario a la franja de espacio libre de ocupación, ubicada entre la línea municipal y la línea de edificación de una parcela, o entre las líneas de edificación laterales o traseras de la parcela y las líneas que marcan el eje medianero con las parcelas colindantes dentro de una manzana. Los parámetros establecidos son considerados mínimos.

**Retiro de Frente:** está conformado por el espacio libre de ocupación entre la L.M. y la L.E. de la parcela, ubicada en el frente de la misma.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
109

Página 110 de 455

**Retiro Lateral:** está conformado por el espacio libre de ocupación entre la línea de edificación de la parcela y la línea que marca el eje medianero con la parcela colindante.

**Retiro de Fondo:** Está conformado por el espacio libre de ocupación entre la línea que marca el eje medianero posterior y la línea de edificación de fondo de la parcela, determinada expresamente, o determinada de forma indirecta por las capacidades constructivas y modalidades de ocupación que afecten a dicha parcela de acuerdo a la normativa vigente.

**Reconstruir:** edificar de nuevo en el mismo lugar lo que antes estaba, rehacer una instalación.

**Refaccionar:** alterar una edificación por supresión, adición o modificación sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

**Semisótano:** piso que sobresale, por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente. Se computa como piso.

**Sótano:** piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

**Superficie Absorbente:** superficies que pueden derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Los techos verdes o losas parquizadas no serán considerados como superficie absorbente.

**Superficie Cubierta:** total de la suma de las superficies parciales de locales, entresijos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas.

**Superficie Semicubierta:** se considerarán a las galerías, balcones abiertos, y todas aquellas que no tengan sus 4 lados cerrados.

**Superficie Edificable:** porción de la superficie de un predio que puede ser ocupado por una construcción, con exclusión de los muros de cerca.

#### RELATIVOS A LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

**Bienes protegidos:** todos los componentes del ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico-cultural que sean merecedores de algún grado y modalidad de protección.

**Catálogo:** Constituye el instrumento regulatorio de protección para salvaguarda y puesta en valor de inmuebles a partir de sus criterios de valoración. Se refiere al listado de inmuebles protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes y su nivel de protección propuesto.

**Conservación:** acciones de salvaguarda que implican mantenimiento y reparación de los bienes a los efectos de garantizar la supervivencia de un edificio o grupos de ellos, como asimismo de elementos de la naturaleza.

**Consolidación:** acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

**Contexto Urbano:** se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

**Hito Urbano:** son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes y/o visitantes de la ciudad.

**Inmueble de Interés Municipal:** bienes muebles e inmuebles, cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales, y que tengan relevancia

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
110

Página 111 de 455



comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites físicos de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca.

**Inventario:** tarea de relevamiento de datos de los bienes detectados como valiosos en un pre-inventario.

**Pre-inventario:** tarea de relevamiento expeditivo de carácter general de bienes considerados con valor patrimonial.

**Patrimonio:** es el legado del pasado que se mantiene en el presente y que se transmite a las futuras generaciones.

**Patrimonio Arquitectónico - Urbanístico:** aquellos bienes de naturaleza inmueble que sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano testimonien óptimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a través del tiempo.

**Patrimonio Natural y Cultural:** compuesto por los inmuebles de interés municipal, el patrimonio arquitectónico - urbanístico, así como los elementos de la naturaleza, autóctonos o no, transformados por el hombre o no, que favorezcan a una mayor calidad del ambiente y del paisaje. Es la cultura de un territorio que trasciende en el tiempo y la memoria de sus habitantes y visitantes por su importancia para reflejar su identidad, preservar sus costumbres y comunicar su historia cotidiana. Son fuentes irremplazables de vida e inspiración pudiendo ser de carácter tangible o intangible.

**Paisaje Natural:** paisaje que no ha recibido significativa intervención humana.

**Paisaje Cultural:** paisaje que posee intervención del hombre para obtener sus características actuales.

**Preservación:** asociado al término de Conservación son acciones de salvaguarda que implican mantenimiento de bienes en las condiciones que se encuentran, llevadas a cabo a los efectos de garantizar la supervivencia de un edificio o grupo de ellos, o de los elementos de la naturaleza.

**Puesta en valor de un edificio:** son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos o estructurales.

**Referencia Cultural:** son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, remiten a un determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

**Referencia Formal:** son aquellos elementos que por la repetición de tipos similares pueden ser considerados representativos de determinada configuración urbana.

**Refuncionalizar:** proveer de un uso o función igual o diferente al original, a un edificio, en forma total o parcial, restaurando y adecuando el mismo a exigencias contemporáneas.

**Rehabilitación:** acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización.

**Restauración:** Intervención sobre un edificio a los fines de revelar sus valores estéticos e históricos, respetando sus elementos auténticos y reconstituyendo su imagen original. Implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes.

**Restitución:** acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

111

Página 112 de 455



**Revalorizar:** jerarquizar un edificio o grupo de ellos interviniendo sobre su naturaleza, de modo tal que sin destruirla, sean realizadas sus características.

**Salvaguarda:** implica las acciones necesarias para evitar que un bien se destruya.

**Tipología:** refiere a una configuración reconocible por la repetición de un tipo representativo.

**Tipo:** es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc., o de combinación de estas.

**Valor Ambiental:** se refiere a aquellos ámbitos que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

**Valor Arquitectónico:** se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes.

**Valor Histórico - Cultural:** remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

**Valor Patrimonial:** remite a un conjunto diverso de aspectos tales como valor ambiental, cultural, simbólico, singular, urbanístico, que ponderados otorgan la condición de patrimonial a un bien.

**Valor Urbanístico:** remite a las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.

**Valor Simbólico:** se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

**Valor Singular:** remite a las características irreproducibles de distintas índoles, o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos, o al diseño de edificios, sitios, bienes o conjunto de ellos.

#### CONCEPTOS RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

**Aforo:** número máximo autorizado de personas que puede admitir un recinto destinado a espectáculos u otros actos públicos. El cálculo de aforo se realiza para obtener la capacidad máxima de personas que pueden permanecer simultáneamente, en un lugar determinado, independiente de su naturaleza o de si se efectúa en espacios abiertos o cerrados y se calcula teniendo en cuenta varios factores, como superficie del local, distribución de espacios, salidas de emergencia, regulaciones locales, entre otros. Se define en número de personas por metro cuadrado para cada zona de un local.

**Carácter Urbanístico:** Concepto que define las características básicas de regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y públicas, y la efectivización del control de la implantación.

**Cochera:** espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Puede ser una unidad individual dentro de un garaje colectivo (particular o comercial) o un espacio cubierto y simple que protege el vehículo de la intemperie. En forma genérica se refiere a un garaje o local donde se guardan vehículos.

**Comercio minorista:** Es aquel en el que se realizan ventas a consumidores finales. Las transacciones pueden ser diarias, periódicas u ocasionales y se realizan en locales acondicionados para la atención al público, exposición y venta de productos.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
112

Página 113 de 455

**Comercio mayorista:** Es aquel que realiza ventas generalmente en bulto cerrado o a granel a productores primarios, comerciales, industriales, talleristas y/o quienes no sean considerados consumidores finales y cuando los bienes vendidos -cualquiera sea su cantidad- sean incorporados al desarrollo de una actividad.

**Depósitos:** Establecimientos destinados a actividades cuyo fin es el almacenaje y entrega de artículos y productos.

**Equipamiento:** conjunto de usos que satisfacen las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

**Equipamiento Complejo:** se refiere a infraestructuras y servicios públicos o comunitarios de gran escala, como hospitales, escuelas, centros deportivos, parques y centros culturales, que están destinados a satisfacer necesidades colectivas y mejorar la calidad de vida de la población. Estos equipamientos son el soporte físico y social para actividades de salud, educación, esparcimiento, cultura y empleo, cuya gestión puede darse a través de la interacción entre el Estado y organizaciones sociales, barriales o empresariales.

**Módulo de estacionamiento:** superficie de medidas particulares según porte de vehículo del que se trate, destinado a estacionamiento de vehículos, que puede incluir o no, superficies de maniobra y circulación.

**Módulo de estacionamiento de bicicletas:** superficie de medidas específicas, necesaria para localizar una bicicleta.

**Suelo Absorbente:** es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Los techos verdes o losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

**Suelo Urbano:** porción del territorio municipal destinado a los asentamientos humanos continuos, consolidados o en vías de consolidación, donde se desarrollan de forma intensiva actividades vinculadas a la residencia de las personas, el quehacer cotidiano de estas, la presencia de servicios básicos, comercio e industria de acuerdo a las restricciones específicas que se establecen.

**Unidad de uso:** ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo, vivienda, local de comercio, entre otros.

**Unidad Funcional:** pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común, y en el cual se determina el derecho de propiedad horizontal.

**Uso:** en un inmueble, es la función o actividad para la cual el terreno y el edificio o instalación asentada en aquél, han sido destinados, ocupados, diseñados, construidos, utilizados, y mantenidos.

**Usos del Suelo:** a los efectos del presente código, es el destino establecido para el suelo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

**Uso Complementario:** destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.



**Uso Condicionado:** el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, entre otros, según cada zona.

**Uso Conforme:** uso actual que se desarrolla en la parcela de conformidad a la normativa vigente.

**Uso No Conforme:** cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso de conformidad a normas de vigencia cronológica anterior, y que al momento en que el presente Código tiene vigencia no cumpla con las mismas según la zona en la que esté ubicado.

**Uso No Permitido:** El que por sus características no es compatible con el carácter de una zona.

**Uso Permitido:** El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

**Uso Principal:** es el uso dominante de un inmueble, es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Otros Usos Complementarios:** son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

**Zona:** polígono de escala territorial expresamente determinado para la asignación de usos de suelo permitidos y no permitidos y para la determinación de parámetros de urbanización, ocupación y edificación específicos, para cada parte de la ciudad.

#### CONCEPTOS RELATIVOS A LA CALIDAD AMBIENTAL

**Arbolado Público Urbano:** toda especie vegetal leñosa y/o arbustiva, que cumpla funciones ambientales, estéticas, de protección, consolidación o análoga, plantada o por plantar en veredas de calles, avenidas, rutas nacionales y provinciales en el ámbito del ejido municipal, bulevares, plazas, plazoletas y parques, entre otros lugares que constituyen el espacio público dentro de la jurisdicción municipal.

**Biocida:** sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.

**Biodigestor:** tanque hermético que trata las aguas residuales de un hogar en ausencia de oxígeno (proceso anaeróbico) para descomponer la materia orgánica, purificar el agua y generar subproductos. A diferencia de otros sistemas, este reduce significativamente los contaminantes del agua y puede producir biogás como fuente de energía y lodos fertilizantes, protegiendo el ambiente y evitando la contaminación de mantos freáticos.

**Cuerpo receptor:** el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

**Degradación:** pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.

**Establecimiento:** actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

**Efluente:** todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

**Espacio Verde:** es el área destinada a uso público, parqueizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

**Infiltración, recolección y reuso:** dentro del manejo del agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de esta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas, etc. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como "Agua no Potable".

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
114

Página 115 de 455



**Instalación de Depuración:** dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

**Ralentización:** Corresponde a retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas hacia los conductos pluviales.

**Residuo:** todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor, incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.

**Techos Verdes Extensivos:** aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato inferior a 15,00 cm.

**Techos Verdes Intensivos:** aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato superior a 15,00 cm.

**Vegetación Nativa:** corresponde a las especies vegetales nativas y/o endémicas de zona predominante árida de sierras y bolsones Koppen, donde el clima corresponde al tipo BSh (semiárido cálido). Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otras ecorregiones aledañas y que se hayan adaptado al clima y suelo de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca.

#### CONCEPTOS RELATIVOS A LA JERARQUIZACIÓN VIAL

**Vías de Acceso:** vías cuya jerarquía supera las conexiones de la ciudad con la región, formando parte de la estructura vial provincial y/o nacional, confiere funcionalidad y entidad regional al área de influencia de la ciudad, quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo. Concentran todo tipo de tránsito, integra circuitos turísticos formando parte de corredores regionales.

**Vías colectoras:** calzada pavimentada o no, trazada en forma lateral y generalmente externa y paralela a las vías de circulación de interconexión metropolitana correspondiente a autopistas e intersecciones, que permita ingresar a la vía principal generalmente de circulación rápida.

**Vías de promoción ambiental y paisajística:** con el objeto de promover la identidad y complemento paisajístico de la ciudad a su entorno, se establece la caracterización paisajística de franjas frentistas a corredores calificados como Corredor Verde P3 conforme al capítulo 3. En dicho sentido, los propietarios de las parcelas frentistas a las mismas deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus predios, así como parquizar y forestar sus espacios libres.

**Avenidas:** de acuerdo con su localización urbana modifican su traza y tratamiento, pero deben mantener su carácter. Concentran tránsito rápido y semi rápido con vehículos de mediano y pequeño porte, a excepción de algunas que podrían albergar tránsito pesado. Conforman ejes lineales en la estructura urbana integrando circuitos turísticos de carácter paisajístico. Son corredores de actividades comerciales con asentamiento de centros de interés institucional, histórico y paisajístico. Su función se particulariza de acuerdo a su jerarquización en vías primarias o secundarias; el perfil se describe en Anexo 5.2 para las diferentes categorías de avenidas pudiendo contener plataformas, colectoras o infraestructura complementaria en general. El diseño urbano permitirá dar carácter particular a cada una, otorgando identidad y tipología de acuerdo a los usos. Conforman los circuitos de transporte de pasajeros y de abastecimiento barrial a escala familiar y a escala comercial.

**Calles:** estructuran internamente los diferentes barrios y le confieren su identidad. Vinculan áreas residenciales, conectando calles primarias y albergando tránsito de pequeño porte.

**Calles de tránsito vehicular restringido (calles o áreas de convivencia):** cumplen la función de dar respuesta a situaciones urbanas particulares con prioridad del uso peatonal, quedando el tránsito vehicular condicionado al horario, tipo de vehículo y capacidad portante de la calzada.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
115

Página 116 de 455

Las calles de convivencia son espacios urbanos donde se busca una coexistencia equilibrada entre peatones, bicicletas y vehículos motorizados, priorizando la seguridad y el disfrute de las personas. Estas calles se caracterizan por su diseño inclusivo, que reduce la velocidad vehicular a mínimas entre 10 y 30 km/h, elimina la segregación visual de carriles y utiliza mobiliario urbano, vegetación y pavimentos para crear entornos más humanos y seguros.

**Calles peatonales:** por sus características topográficas o exigencias de diseño, no permiten el tránsito de vehículos o solo lo permiten parcialmente. En dicho caso sólo se permitirá vehículos de pequeño y mediano porte para emergencias o para servicios y como acceso a viviendas.

**Calles sin salida:** se permitirá la traza de calles sin salida vehicular cuando las características topográficas o de implementación impidan su resolución con continuidad de la trama, configurando un cul de sac o cualquier otra solución admitida por normativa catastral y de subdivisión normada en el presente código.

**Calles Especiales:** en caso de proyectarse una calle que cuente con parcelas sólo sobre uno de sus lados, podrá contar con ancho de mensura mínimo que contemple acera y ancho de calzada total. Toda calle que no quede definida y que por razones de diseño tenga carácter, función y estructura diferente a las descriptas, deberá presentarse a la Autoridad de Aplicación para su aprobación con memoria descriptiva y técnica que fundamente el nuevo tipo.

**Camino:** vía más amplia y general, puede estar en zonas rurales o urbanas. No necesariamente pavimentado, conecta lugares y admite tránsito peatonal o vehicular. Término asociado a senda.

**Pasajes:** conforman calles internas de áreas residenciales con tipología e identidad barrial y albergan tránsito peatonal y vehicular de pequeño porte, pudiendo ser sin salida. El equipamiento de estas calles será caracterizado de acuerdo a diseño determinado y/o aprobado por la Autoridad de Aplicación. Término asociado a callejón.

**Pasajes peatonales:** constituye un paso público entre dos calles vehiculares de tránsito exclusivo para peatones. Se permite su implantación cuando razones topográficas o exigencias de diseño impiden la traza de una calle vehicular. No se permite como único acceso a parcelas y/o unidades habitacionales.

**Pasajes de servicios:** constituyen pasos de tendido de servicios hacia una calle o espacio público. Permiten efectuar el tendido de servicios cuando por razones topográficas o exigencias de diseño así lo requieran. A solicitud de parcelas colindantes, la autoridad de aplicación otorgará dicho espacio de uso, permitiendo establecer construcciones fijas excepto cercos. Asimismo, deberá permitir el acceso a los organismos o entes responsables de los servicios que allí se han trazado.

**Acera o vereda:** espacio de la vía pública desde la línea Municipal LM hasta el CV, destinado a la circulación peatonal. La LM puede o no ser coincidente con la LE.

**Ciclovia:** carril sobre la calzada, destinados de forma exclusiva para la circulación de bicicletas u otro vehículo de movilidad personal (VMP). Debe incluir separadores que garanticen la seguridad de quienes circulan: pintura vial horizontal (líneas blancas, pictogramas de bicicleta), delimitadores flexibles, tachas reflectivas y elementos tipo bordillos. Separación lateral a obstáculos: mínimo 0.6 m a tránsito lateral, 0.5 m al cordón de la vereda. Intersecciones: pintura vial horizontal (líneas blancas discontinuas, franjas de color continuo, pictogramas de bicicleta).

**Bicisenda:** zona de las veredas o aceras destinadas a la circulación en bicicleta u otro vehículo de movilidad personal no motorizada.



ANEXO 3.3 CARTOGRAFIA

3.3.1 MAPA 1: Zonas de Planificación Urbana (ZaPU)



D:\2025-804944-MUNICIPAL-DIGITACION  
317

Página 138 de 431

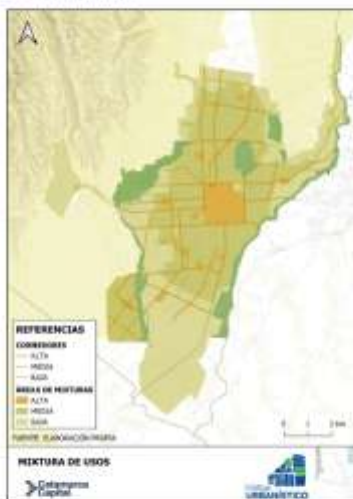
3.3.1 MAPA 2: Clasificación del suelo



D:\2025-804944-MUNICIPAL-DIGITACION  
318

Página 139 de 431

3.3.2 MAPA 3: Malla de vías



D:\2025-804944-MUNICIPAL-DIGITACION  
319

Página 140 de 431

3.3.4 MAPA 4: Estructura



D:\2025-804944-MUNICIPAL-DIGITACION  
320

Página 141 de 431





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**



SP-100-000044-MILITANT-DULTI@GAM  
472

Page 113 of 455



B-1111-820444-MINICAT-CALTD910M

Page 111 de 471



IF-2025-8049444-MDZCAT-DGLTDW60M  
125

Página 128 de 415



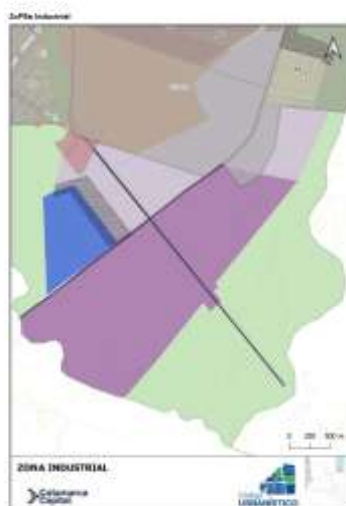
IF-2025-8049444-MDZCAT-DGLTDW60M  
126

Página 127 de 415



IF-2025-8049444-MDZCAT-DGLTDW60M  
127

Página 128 de 415



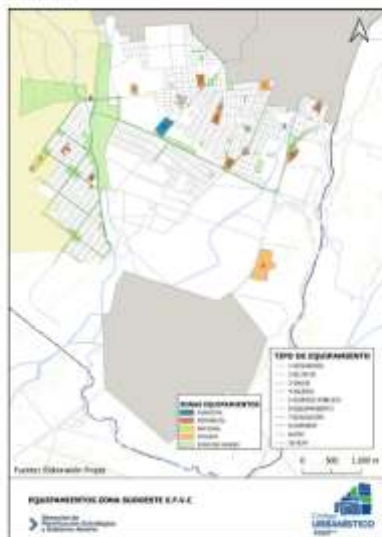
IF-2025-8049444-MDZCAT-DGLTDW60M  
128

Página 129 de 415





Zo75a Suravita



IP-3025-802444-MEDICAT-DIGLTD#SGM  
133

Página 124 de 451

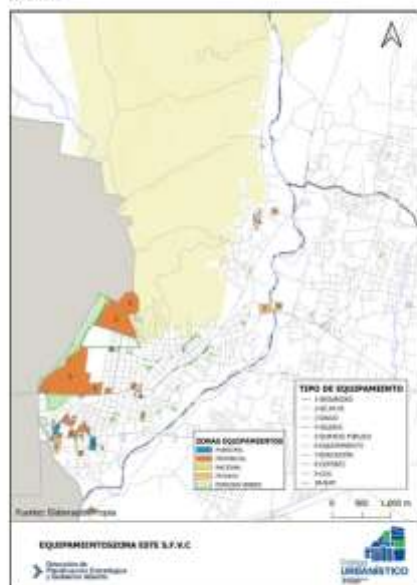
DeFBo Per



IP-3025-802444-MEDICAT-DIGLTD#SGM  
134

Página 113 de 451

Zo75a Este



IP-3025-802444-MEDICAT-DIGLTD#SGM  
135

Página 118 de 451

### ANEXO 3.2 CUADRO DE USOS DE SUELO

Para la localización de actividades que se generen por ZoPba, los usos que se desarrollan en la Ciudad estarán regulados en alguna de las categorías, rubros o descripciones del presente Cuadro de Usos de Suelo.

#### 3.2.1 Referencias y condicionantes generales

El siguiente listado enuncia las referencias, requerimientos y/o condiciones que regulan los usos en el Cuadro de Usos del Suelo por ZoPba, el Cuadro de Usos del Suelo Industrial y el Cuadro de Clasificación de Depósitos según grados de molestia.

En caso de incluirse más de una referencia y no se especifique la implementación de una u otra, se debe dar cumplimiento a todas las referencias conjuntamente.

##### 3.2.1.1 Consideraciones sobre estacionamiento, bicicleta y VMP, carga y descarga

Como criterio general, para el estacionamiento de bicicletas, se debe considerar distancias mínimas entre soportes, y métricas para la circulación hacia los mismos. Los VMP deben estacionarse en áreas designadas, evitando bloquear aceras y vías peatonales, y minimizar el uso de furgonetas de carga para su movimiento. Para la carga y descarga, se deben respetar los tiempos y lugares designados, especialmente en zonas de alta congestión.

- Módulos de estacionamiento para automóviles: cada módulo de estacionamiento tendrá una superficie mínima (cubierta o libre) de 12,50 m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de 2,50 m.
- Módulo de estacionamiento para vehículos pesados: los módulos de estacionamiento para vehículos de carga y transporte no deberán ser menores a 25,00 m<sup>2</sup> con exclusión de los espacios para circulación y maniobras. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar mayor superficie de acuerdo a proyecto o características de los vehículos.
- Módulo de estacionamiento para playitas de estacionamiento o garajes comerciales: el módulo no podrá ser menor a una superficie de 12,50 m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de 2,50 m.
- Módulo de estacionamiento para ambulancias y coches de servicios funerarios: deberá tener un largo no menor a 7,50 m y un ancho mínimo de 2,50 m.
- Estacionamientos colectivos: en caso de estacionamientos colectivos destinados a viviendas, oficinas, hoteles, edificios administrativos que superen las 10 cocheras por exigencia del presente Código y que por razones constructivas sean imposibles de cumplir con medidas y superficies mínimas, se permitirá que hasta el 20% del total exigidas tengan dimensiones menores a las establecidas no pudiendo ser inferior a un ancho de 2,30 m y un largo de 4,50 m.
- Estacionamientos subterráneos: cuando se construyan estacionamientos subterráneos la superficie máxima que podrán ocupar será del FOS permitido para esa zona. En estos casos será necesaria la ejecución de desagües pluviales que concurran directamente a pozos absorbentes, que se construirá en el mismo predio para recibir las aguas de lluvia. Estacionamiento en vía pública: en vías de tránsito vehicular restringido (designadas como áreas de convivencia, vías de convivencia, vías de priorización para la caminabilidad y los sistemas no motorizados), no se permitirá estacionamiento vehicular en su trazado coincidente con el área centro. Asimismo, para el área centro, las ZPH 1 y 2, las modificaciones que puedan surgir estarán sujetas a un plan especial.
- La vinculación vehicular con la vía pública será como máximo en dos puntos, uno de entrada y otro de salida debidamente señalizados con un ancho mínimo de 3,00 m. En

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
136

Página 137 de 455

### ANEXO 3.2 CUADRO DE USOS DE SUELO

Para la localización de actividades que se generen por ZoPBa, los usos que se desarrollan en la Ciudad estarán regulados en alguna de las categorías, rubros o descripciones del presente Cuadro de Usos de Suelo.

#### 3.2.1 Referencias y condicionantes generales

El siguiente listado enuncia las referencias, requerimientos y/o condiciones que regulan los usos en el Cuadro de Usos del Suelo por ZoPBa, el Cuadro de Usos del Suelo Industrial y el Cuadro de Clasificación de Depósitos según grados de molestia.

En caso de incluirse más de una referencia y no se especifique la implementación de una u otra, se debe dar cumplimiento a todas las referencias conjuntamente.

##### 3.2.1.1 Consideraciones sobre estacionamiento, bicicleta y VMP, carga y descarga

Como criterio general, para el estacionamiento de bicicletas, se debe considerar distancias mínimas entre soportes, y métricas para la circulación hacia los mismos. Los VMP deben estacionarse en áreas designadas, evitando bloquear aceras y vías peatonales, y minimizar el uso de furgonetas de carga para su movimiento. Para la carga y descarga, se deben respetar los tiempos y lugares designados, especialmente en zonas de alta congestión.

- Módulos de estacionamiento para automóviles: cada módulo de estacionamiento tendrá una superficie mínima (cubierta o libre) de 12,50 m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de 2,50 m.
  - Módulo de estacionamiento para vehículos pesados: los módulos de estacionamiento para vehículos de carga y transporte no deberán ser menores a 25,00 m<sup>2</sup> con exclusión de los espacios para circulación y maniobras. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar mayor superficie de acuerdo a proyecto o características de los vehículos.
  - Módulo de estacionamiento para playas de estacionamiento o garajes comerciales: el módulo no podrá ser menor a una superficie de 12,50 m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de 2,50 m.
  - Módulo de estacionamiento para ambulancias y coches de servicios fúnebres: deberá tener un largo no menor a 7,50 m y un ancho mínimo de 2,50 m.
  - Estacionamientos colectivos: en caso de estacionamientos colectivos destinado a viviendas, oficinas, hoteles, edificios administrativos que superen las 10 cocheras por exigencia del presente Código y que por razones constructivas sean imposibles de cumplir con medidas y superficies mínimas, se permitirá que hasta el 20% del total exigidas tengan dimensiones menores a las establecidas no pudiendo ser inferior a un ancho de 2,30 m y un largo de 4,50 m.
  - Estacionamientos subterráneos: cuando se construyan estacionamientos subterráneos la superficie máxima que podrán ocupar será del FOS permitido para esa zona. En estos casos será necesaria la ejecución de desagües pluviales que concurran directamente a pozos absorbentes, que se construirá en el mismo predio para recibir las aguas de lluvia.
- Estacionamiento en vía pública: en vías de tránsito vehicular restringido (designadas como áreas de convivencia, vías de convivencia, vías de priorización para la caminabilidad y los sistemas no motorizados), no se permitirá estacionamiento vehicular en su trazado coincidente con el área centro. Asimismo, para el área centro, las ZPH 1 y 2, las modificaciones que puedan surgir estarán sujetas a un plan especial.
- La vinculación vehicular con la vía pública será como máximo en dos puntos, uno de entrada y otro de salida debidamente señalizados con un ancho mínimo de 3,00 m. En

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
136

Página 137 de 455



caso de simultaneidad de entrada y salida el ancho mínimo será el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos (6,00 m). Quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación, contemplar menores dimensiones frente a propuestas e incorporación de nuevas tecnologías, alarmas, sensores, entre otros.

- En planos que se presenten para su aprobación (permiso de construcción) o de habilitación, se indicarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras y los puntos de entrada y salida. En todos los casos las superficies de circulación no se computarán en la superficie requerida y deberá ser independiente al espacio de estacionamiento.
- En caso de que la parcela tenga más de un uso simultáneo se tomará la sumatoria de los requerimientos de cada uso para el cálculo de los módulos de estacionamiento. Si la parcela tiene más de un uso, pero en forma no simultánea se tomará la cantidad de módulos necesarios para aquella actividad que requiera la mayor cantidad.
- En caso de no ser posible o conveniente cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la previsión de estacionamientos en parcelas ubicadas a no más de 200,00 m del acceso correspondiente. Sobre esta parcela se establecerá servidumbre real inscripta con todos los recaudos del caso, antes del otorgamiento de los respectivos permisos. Una misma parcela podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.
- Los estacionamientos en estaciones de servicio se regirán por lo establecido en Ordenanza 2507/92 y sus modificatorias.
- Podrán exceptuarse de los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, a criterio de la Autoridad de Aplicación y con intervención del HCD, los siguientes casos:
  - Viviendas ubicadas en parcelas de ancho inferior a 9,00 m.
  - Servicios de hotelería en los rubros de pensión, hostel, y pensión para ancianos.
  - Uso comercial, administrativo, servicios y equipamiento localizados en ZPH 1 y ZPH 2 de ZoPBA Centro.
- En todos los casos se respetará la proporción de un módulo de estacionamiento vehicular accesible para personas con discapacidad cada 20 vehículos, en línea con la Ley 24.314. En caso de requerirse un único módulo, el mismo deberá ser módulo para personas con discapacidad cuyas dimensiones serán de 3,50 m x 5,00 m con señalización vertical y horizontal, y ubicados lo más cerca posible de accesos.
- Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras: cuando se construyan edificios destinados a albergar estacionamientos, edificios de cocheras o bien se emplacen cocheras lindantes con la vía pública, se presentará junto con la documentación técnica requerida, la propuesta para el tratamiento de fachada, cuyo diseño, tratamiento y empleo de materiales se regirá dentro de lineamientos que conformen una arquitectura acorde con la zona y preferentemente con predominancia de vegetación. Según la complejidad de la propuesta, la Autoridad de Aplicación dispondrá sus especificaciones y aprobación definitiva.

#### 3.2.1.2 Referencias estacionamiento vehicular

Los requerimientos de estacionamiento corresponden al mínimo exigido que será de 25m<sup>2</sup> incluida superficie de circulación. Las medidas y condiciones de edificación de los módulos de estacionamiento se rigen por el Código de Edificación y en todos los casos, al menos uno de los

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
137

Página 138 de 455

módulos de estacionamiento vehicular debe ser módulo para personas con discapacidad. En caso de requerirse un único módulo, el mismo debe ser módulo para personas con discapacidad.

### 3.2.1.3 Referencias Estacionamiento para bicicletas

Se establecen las siguientes disposiciones complementarias a Bicicletas:

En los recaudos gráficos de permisos de obra deberá indicarse y delimitarse el estacionamiento para bicicletas y el pasillo de maniobra en caso de corresponder. En el caso de propiedad horizontal, estos deberán deslindarse como bienes comunes de uso común.

A partir de la vigencia del presente Código, en los nuevos trámites de Certificación de Uso, obra nueva, reformas con cambio total de destino y/o ampliaciones mayores al 60 % del área existente, será exigible 1 estacionamiento de bicicleta cada 30 espacios destinados a automóviles.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de bicicleteros portátiles en espectáculos públicos u otros eventos temporales, garantizando su movilidad y fácil transporte.

Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse de modo que no entorpezcan la estancia y circulación peatonal, cumpliendo con la legislación de accesibilidad y procurando su localización preferente en bandas de servicio (en dársenas de calzada o en vereda) y antes de pasos peatonales, a fin de reforzar la seguridad vial y la visibilidad en cruces; quedando absolutamente prohibido su estacionamiento sobre la calzada junto al cordón. Las bicicletas pueden transportar carga siempre que esté bien asegurada y no comprometa la estabilidad del vehículo, utilizando portaequipajes adecuados y limitando las dimensiones de la carga.

La Autoridad de Aplicación podrá disponer ajustes en la cantidad de espacios, vías de circulación, resguardo climático y demás condiciones específicas, conforme a las características de cada inmueble.

Los bicicleteros en edificios privados deberán ubicarse preferentemente en planta baja, con acceso directo desde la vía pública y libre de obstáculos.

#### Criterios generales de diseño:

- Separación entre soportes: 1,20 m
- Separación entre soportes extremo y obstáculo más cercano: 0,90 m
- Distancia a la acera: 0,60 m
- Distancia a calzada o banda de protección: 0,90 m

La separación de 1,20 m permite estacionar bicicletas de carga o triciclos ocupando dos plazas convencionales. En bandas de estacionamiento de ancho reducido ( $\approx 2,10$  m), podrá adoptarse una disposición oblicua.

#### Condiciones particulares según destino:

- Organismos públicos menores o iguales a 100 m<sup>2</sup> con atención al público: deberán contar con bicicleteros de corta estadia (mínimo 4 bicicletas).
- Organismos públicos mayores a 100 m<sup>2</sup>:
  - Servicios administrativos, financieros, de salud, industriales y comerciales: 1 estacionamiento cada 100 personas (al menos la mitad de larga estadia).
  - Centros de enseñanza media, terciaria o superior: 3 estacionamientos de larga estadia cada 100 plazas de estudiantes (calculadas a razón de 1,40 m<sup>2</sup> por alumno).

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
138

Página 139 de 455



- Instituciones culturales, museos, teatros, cines, auditorios, congresos, etc.: mínimo 5 estacionamientos.
- Instituciones culturales, museos, teatros, cines, convenciones, congresos, auditorios y análogos: mínimo, 5 estacionamientos exclusivos para bicicletas.
- Instituciones deportivas: mínimo 15 estacionamientos.
- Edificios con actividad mixta: se aplicará la exigencia más alta según el destino.

Los organismos públicos, además deben contar con bicicleteros de larga estadia con capacidad mínima para 4 bicicletas destinados preferentemente para uso de los empleados del organismo y bicicleteros de corta estadia con capacidad mínima para 4 bicicletas destinados exclusivamente para uso del público en general.

Los bicicleteros deberán encontrarse a una distancia no mayor a 100 m del acceso principal del edificio, salvo justificación fundada. En ningún caso la distancia podrá exceder los 200 m.

En espacios privados, se deberá prever una capacidad mínima destinada a la guarda de bicicletas en módulos de 2,00 m x 0,90 m, con un mínimo de 2 módulos cada treinta 30 módulos de automóviles.

#### Delimitación y señalización:

Los espacios de estacionamiento deberán estar demarcados en el pavimento con faja amarilla o blanca de 0,10 m de espesor.

Los requerimientos de estacionamientos de bicicletas se consignan en Cuadro de Usos del Suelo de cada ZoPba con las siguientes referencias y corresponden al mínimo exigido.

#### 3.2.1.4 Referencias de espacios para carga y descarga (CyD)

Los requerimientos de Carga y Descarga se establecen en el Cuadro de usos del Suelo de cada ZoPba y corresponden al mínimo exigido.

#### 3.2.1.5 Establecimientos Sanitarios

Los establecimientos sanitarios adoptarán la clasificación de la Secretaría de Salud Pública de la Nación por niveles de complejidad:

- **Niveles I y II:** corresponden a establecimientos con sólo pacientes ambulatorios. Ej. Posta Sanitaria, Consultorio particular, Centros de Vacunación, etc.
- **Niveles III y IV:** incluyen hospitales con internación de 30 a 70 camas.
- **Niveles V y VII:** son los centros periféricos con todas las especialidades sin internación.
- **Nivel VI:** abarca hospitales con internación hasta 200 camas.
- **Niveles VIII y IX:** comprenden hospitales con todas las especialidades, más de 200 camas, casa de reposo y convalecencia.

#### 3.2.2 Cuadro de usos de suelo

##### 3.2.2.1 Apéndice - desglose de actividades análogas

RESIDENCIAL		
0001	Residencia adultos mayores	geriátrico, asilo, pensión, Co-living/Co-vivienda
0005	Vivienda colectiva	Co-living, Co-housing
SALUD		

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

139

Página 140 de 455



0007	Atención médica sin internación	Centro de diagnóstico, Centro de apoyo terapéutico, rehabilitaciones, Centro de especialidades, Consultorios externos, Mini hospitales, Puntos sanitarios y centros de atención primaria de la salud.
0008	Atención médica con internación	Hospitales, clínicas, sanatorios, maternidad.
0012	Otras actividades de atención de la salud humana	Laboratorio de patología, centro de electroterapia, otras actividades s.c.p.
<b>EDUCACIÓN</b>		
0023	Educación no formal	Nodo Tecnológico, centro de innovación, etc.
0026	Deporte, recreación y cultura	Escuelas o institutos de danza, conservatorios, etc.
<b>CULTURA</b>		
0038	Otras actividades culturales	Artes plásticas, visuales, actividades teatrales, espectáculos musicales en vivo.
0039	Club deportivo o instalaciones al aire libre	Incluye también las actividades y espectáculos musicales, teatrales, etc. Pruebas de profesionales, estudiantes, etc.
0040	Club deportivo o instalaciones cubiertas	Incluye también las actividades y espectáculos musicales, teatrales, etc.
0041	Estadio al aire libre	Incluye también las actividades y espectáculos musicales, teatrales, etc.
0042	Estadio cubierto	Incluye también las actividades y espectáculos musicales, teatrales, etc.
<b>ESPARCIMIENTO</b>		
0047	Centros de bienestar y terapias alternativas	Acupuntura, acupuntura, reiki, yoga, meditación, masajes, etc.
<b>INSTITUCIONAL</b>		
	Oficina de administración pública (o acceso digitalizado de público)	sedes del poder judicial, oficinas municipales, provinciales, nacionales.
	Centros de participación vecinal público o privado	SeñeVe, Centros Vecinales, Centros de Inhabitantes, comités, comités, CIC (centros integrados comunitarios), CIP (centros integrados familiares), etc.
	Otras dependencias policiales	División de casos, adiestramiento, otros para práctica de tiro y otras que requieren mayor superficie.
<b>COMERCIO</b>		
	Bebidas con y sin alcohol	
	Juguetería - Confección	
	Oficinas con acceso al público	Consultorios, aseguradoras, gestorías, administración de obras sociales, etc.
	Plaza de Estacionamiento de automotores	automóviles, camionetas, motocicletas, bicicletas.
<b>SERVICIOS</b>		
	Mutualidad, Obras Sociales	
	Laboratorios de análisis químicos e industriales	Análisis de suelo, pruebas, etc.

### 3.2.2.2 Referencias generales

REF. ADOPTADAS	REGULACIÓN O CONDICIONANTE
Est	Estacionamiento
Bici	Bicicleta
CyD	Carga y Descarga
	Uso Condicionado
	Uso Permitido
	Uso No Permitido
CE	Uso Condicionado Especial
-	No tiene equipamiento
S/C	según Corredor
S/P	según Proyecto
HCD	El Consejo Deliberante debe determinar conveniencia de propuesta
HI	Planta urbana, Cultivo en huertos y macetas
M100	Superficie máxima 100m2

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
140

Página 141 de 455

M250	Superficie máxima 250m <sup>2</sup>
M400	Superficie máxima 400m <sup>2</sup>
M500	Superficie máxima 500m <sup>2</sup>
M750	Superficie máxima 750m <sup>2</sup>
M800	Superficie máxima 800m <sup>2</sup>
M1000	Superficie máxima 1000m <sup>2</sup>
M1250	Superficie máxima 1250m <sup>2</sup>
100	Un condicionado a partir de 100 m <sup>2</sup>
200	Un condicionado a partir de 200 m <sup>2</sup>
250	Un condicionado a partir de 250 m <sup>2</sup>
300	Un condicionado a partir de 300 m <sup>2</sup>
400	Un condicionado a partir de 400 m <sup>2</sup>
500	Un condicionado a partir de 500 m <sup>2</sup>
N1	Deposito Nivel 1
N2	Deposito Nivel 2
N3	Deposito Nivel 3
C1 I	Clase de depósito I
C1 II	Clase de depósito II
C1 III	Clase de depósito III
C1 IV	Clase de depósito IV
C1 V	Clase de depósito V

### 3.2.2.3 Referencias estacionamiento vehicular

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACION O CONDICIONANTE
1	Vivienda unifamiliar 1 módulo
2	Vivienda multifamiliar <= 60m <sup>2</sup> , 1 módulo cada 3 unidades
3	Vivienda multifamiliar 60m <sup>2</sup> a 90m <sup>2</sup> , 1 módulo cada 2 unidades
4	Vivienda multifamiliar >90m <sup>2</sup> , 1 módulo por unidad
5	5.a) Hotel familiar/Hotel residencial (con o sin servicio de comida): 1 módulo cada 3 habitaciones. 5.b) Hotel 1 a 5 estrellas: N° de cocheros igual o mayor al 20% del total de habitaciones. 5.c) Apart hotel/Apart residencial: N° de cocheros igual o mayor al 25% del total de habitaciones. 5.d) Apart Hotel/Apart Residencial 1 y 2 estrellas: N° de cocheros igual o mayor al 40% del total de habitaciones. 5.e) Motel/Albergue transitorio: 1 módulo por habitación
6	Salud 6.a) 1 módulo cada 10 camas + 1 módulo por profesional Salud 6.b) Para nivel V y VI, 5% de la superficie total construida
7	Comercial 7.a) > 300 m <sup>2</sup> = 1 módulo c/ 50 m <sup>2</sup> Comercial 7.b) > 300 m <sup>2</sup> que posean vehículos de distribución: el espacio para estacionamiento duplicará la superficie
8	1 módulo cada 100m <sup>2</sup> de superficie total construida
9	9.a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m <sup>2</sup> de superficie total construida. Con auditorio: además de 9.a se proveerá lo requerido en 9.b 9.b) 1 módulo cada 18 asientos de sala
10	1 módulo cada 50m <sup>2</sup> de superficie destinada a uso público
11	Con salón de lectura >500m <sup>2</sup> , el 10% de superficie de dicho salón
12	1 módulo cada 75m <sup>2</sup> de superficie total construida
13	1 módulo cada 250m <sup>2</sup> de la superficie total construida
14	1 módulo por local
15	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 2.000m <sup>2</sup> o más, dos veces dicha superficie como máximo b) menor de 2.000m <sup>2</sup> , una vez dicha superficie como máximo
16	1 módulo cada 200m <sup>2</sup> de la superficie total construida
17	1 módulo cada 4 salones

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

141

18	1 módulo cada 125m <sup>2</sup> de la superficie total construida
19	5% de la superficie total construida
20	4 módulos
21	1 módulo cada 56m <sup>2</sup> de superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 50m <sup>2</sup>
22	1 módulo cada 120m <sup>2</sup> de la superficie total construida
23	1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño
24	Sujeto a proyecto. Con intervención del HCD
25	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m <sup>2</sup> por cada módulo requerido según lo siguiente: Número de módulos Superficie total de la unidad de uso 2 de 500 a 750m <sup>2</sup> 3 de 751 a 1.000m <sup>2</sup> 4 de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup> 6 de 1.501 a 2.000m <sup>2</sup> 10 por cada 2.000m <sup>2</sup> o fracción
26	2 módulos por cancha cubierta, semi cubierta o descubierta
27	Remises y autos de alquiler, cada tres (3) autos habilitados, una (1) cochera o espacio guarda coche a una distancia igual o menor a 200m del local
28	10% de la superficie del local será estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m <sup>2</sup>
29	1 módulo cada 120m <sup>2</sup> de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas
30	1 módulo de 12,5m <sup>2</sup> cada 150m <sup>2</sup> o fracción de superficie cubierta de salón de ventas
31	30% de la superficie cubierta total
32	10% de la superficie cubierta total
33	1 módulo cada 18 asientos
34	Superficie > 300 m <sup>2</sup> = 1 módulo de 25 m <sup>2</sup> c/ 50 m <sup>2</sup> o fracción
35	Superficie > 500 m <sup>2</sup> = 1 módulo de 25 m <sup>2</sup> c/ 50 m <sup>2</sup> o fracción

### 3.2.2.4 Referencias estacionamiento bicicletas

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACION O CONDICIONANTE
a	1 módulo cada 150m <sup>2</sup> o fracción de sup cubierta de salón de ventas
b	Salón de 150m <sup>2</sup> o más: 30%, como mínimo, de la cantidad de los módulos de estacionamientos
c	1 módulo cada 250m <sup>2</sup> de la superficie total construida
d	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular
e	20%, como mínimo, de los módulos de estacionamiento
f	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m <sup>2</sup> de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio
g	1 módulo cada 100m <sup>2</sup> de la superficie total construida
h	1 módulo cada 160m <sup>2</sup> de la superficie total construida
i	1 módulo cada 3 habitaciones
j	1) Con intervención: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales 2) Sin intervención: 5% de la superficie total construida
k	1 módulo cada 2 aulas
l	Viviendas hasta 60 m <sup>2</sup> : 1 módulo por unidad funcional Viviendas entre 60m <sup>2</sup> y 90 m <sup>2</sup> : 1 módulo por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción Viviendas de más de 90 m <sup>2</sup> : 2 módulos por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción
m	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro: Número de módulos Superficie total de la unidad de uso 2 de 250 a 500m <sup>2</sup> 4 de 501 a 750m <sup>2</sup> 6 de 751 a 1.000m <sup>2</sup> 8 de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup> 1 por cada 1.000m <sup>2</sup> o fracción
n	2 módulos por cancha cubierta, semi cubierta o descubierta
o	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro: Número de módulos Superficie total de la unidad de uso 2 de 100 a 200m <sup>2</sup> 4 de 201 a 300m <sup>2</sup> 6 de 301 a 400m <sup>2</sup> 8 de 401 a 500m <sup>2</sup> 1 por cada 500m <sup>2</sup> o fracción

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
142



m	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro: Número de módulos Superficie total de la unidad de uso 4 Hasta 160m <sup>2</sup> 8 de 161 a 300m <sup>2</sup> 12 de 301 a 500m <sup>2</sup>
u	2 módulos por aula
r	1 módulo cada 120m <sup>2</sup> de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas
s	1 módulo cada 500m <sup>2</sup>
t	Número de módulos de bicicletas Número de módulos de Estacionamiento 8 Hasta 50 módulos 8 por cada adicional de 50 módulos o fracción

### 3.2.2.5 Referencias carga y descarga

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACION O CONDICIONANTE												
I	1 espacio para 1 vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 30m <sup>2</sup> cada 400m <sup>2</sup> de sup de la unidad de uso												
II	Sup mínima para carga y descarga de 60m <sup>2</sup>												
III	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m <sup>2</sup> por cada vehículo que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación: <table> <tr> <th>Número de espacios para vehículos de carga</th><th>Superficie total de la unidad de uso</th></tr> <tr> <td>1</td><td>de 300 a 1.000m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>2</td><td>de 1.001 a 2.000m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>3</td><td>de 2.001 a 5.000m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>1</td><td>por cada adicional de 5.000m<sup>2</sup></td></tr> </table>	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso	1	de 300 a 1.000m <sup>2</sup>	2	de 1.001 a 2.000m <sup>2</sup>	3	de 2.001 a 5.000m <sup>2</sup>	1	por cada adicional de 5.000m <sup>2</sup>		
Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso												
1	de 300 a 1.000m <sup>2</sup>												
2	de 1.001 a 2.000m <sup>2</sup>												
3	de 2.001 a 5.000m <sup>2</sup>												
1	por cada adicional de 5.000m <sup>2</sup>												
IV	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m <sup>2</sup> por cada vehículo que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación: <table> <tr> <th>Número de espacios para vehículos de carga</th><th>Superficie total de la unidad de uso</th></tr> <tr> <td>1</td><td>hasta 300m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>2</td><td>de 301 a 1.000m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>3</td><td>de 1.001 a 1.500m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>4</td><td>de 1.501 a 2.000m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>1</td><td>por cada adicional de 5.000m<sup>2</sup> o fracción</td></tr> </table>	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso	1	hasta 300m <sup>2</sup>	2	de 301 a 1.000m <sup>2</sup>	3	de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup>	4	de 1.501 a 2.000m <sup>2</sup>	1	por cada adicional de 5.000m <sup>2</sup> o fracción
Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso												
1	hasta 300m <sup>2</sup>												
2	de 301 a 1.000m <sup>2</sup>												
3	de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup>												
4	de 1.501 a 2.000m <sup>2</sup>												
1	por cada adicional de 5.000m <sup>2</sup> o fracción												
V	10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m <sup>2</sup>												
VI	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m <sup>2</sup> por cada vehículo que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación: <table> <tr> <td>1</td><td>de 100 a 300m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>2</td><td>de 301 a 600m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>3</td><td>de 601 a 1000m<sup>2</sup></td></tr> </table>	1	de 100 a 300m <sup>2</sup>	2	de 301 a 600m <sup>2</sup>	3	de 601 a 1000m <sup>2</sup>						
1	de 100 a 300m <sup>2</sup>												
2	de 301 a 600m <sup>2</sup>												
3	de 601 a 1000m <sup>2</sup>												

### 3.2.3 Cuadro de usos de suelo área urbana

#### 3.2.3.1 ZoPBa Centro

		CM		CENT.	CORREDOR COMERCIAL				RESIDENCIAL					EQUIPAMIENTO				INDUSTRIAL				ECOLÓGICAS				EST. VEHICULAR				EST. BICI	CyD	OBS.
	ZOPBA CENTRO	ZPH1	ZPH2	CB	C1	C2	C3	C4	R1	R2	R3	R4	R5	E	EC	EE	EE	IS	P1	P2	P4											
	USOS / MIXTURA	A	A	-	A	M	A	-	B	-	-	-	B																			
COD	RESIDENCIAL																															
0001	Residencia adultos mayores																							24	d	V						
0002	Residencia infanto-juvenil																							24	m	-						
0003	Pensión o residencia																							23	i	-						
0004	Convento																							24	m	-						
0005	Vivienda colectiva																							2-3-4	i	-						
0006	Vivienda individual																							1	-	-						
0007	Duplex / Triplex																							S/P	S/P	S/P		Ver CU 4.11.2.1				
0008	Complejo de viviendas cerrado - Conjuntos cerrados																							-	-	-						
0009	Countryside, Barrio cerrado, club de campo																							-	-	-						
	SANIDAD																															
0010	Atención médica sin internación																							e	e	IV						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
144

Página 145 de 455

0011	Atención médica con internación hasta 200 camas	250																				64	j	IV
0012	Atención médica con internación más de 200 camas		250																			60		IV
0013	Emergencia médica																					21	e	-
0014	Centro de estética integral																					18	e	IV
0015	Atención médica psicoasistencial y adicciones																					19	e	III
0016	Laboratorios de análisis clínicos																					8	e	-
0017	Polo de salud																					-	-	-
0018	Otras actividades de atención del bienestar y la salud humana	wp	wp		250	250			250					250	250							18	-	-
	<b>EDUCACIÓN</b>																							
0019	Educación de la primera infancia																					-	k	-
0020	Educación pre-escolar																					-	k	-
0021	Educación primaria	250	250			250																-	k	-
0022	Educación secundaria	250	250			250								250								-	k	-
0023	Educación secundaria técnica	250	250			250								250								17	q	-
0024	Tercerario/ Instituto técnico académico					250																17	d	-

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
145

Página 146 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0025	Educación universitaria	250	250								250							31	d	-	
0026	Campus universitarios																	-	-	-	
0027	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educ.	250	250								250	250						17	-	-	
0028	Biblioteca o colegio con internados																	-	-	-	
0029	Educación no formal	250	250					250			250	250						17	-	-	
0030	Otros tipos de educación	250	250			250	250	250			250	250						18	-	-	
0031	Empleanza deportiva de reserva escolar, recreativa y cultural																	26	d	-	
0032	Actividades de apoyo a la educación	250				250	250	250			250	250						22	-	-	
<b>CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO</b>																					
0033	Templo, iglesia, capilla, oratorio,																	24	-	-	
0034	Auditorio sin fije							250							S/P			33	-	-	
0035	Auditorio cerrado							250			250							33	-	II	
0036	Biblioteca central y local, hemoteca																	11	e	-	
0037	Cine, cine teatro, teatro							250			250							9	f	VI	Ord. 2510/92 Modif.
0038	Museo, Centro cultural y/o de interpretación, Pinacoteca														S/P			24	d	-	

Página 147 de 455

[illegible]

Página 148 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
148

Página 149 de 455

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
149

Página 150 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 151 de 455

[illegible]

Página 152 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 153 de 455

[illegible]

Página 154 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
154

Página 155 de 455

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
155

Página 156 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0168	Lotería - Quiniela																	-	-	-	
0169	Máquinas, herramientas y motores industriales				250	250												-	-	V	
0170	Máquinas viejas, agrícolas y tractores																	-	-	V	
0171	Marroquinería, bijutería y accesorios																	-	-	-	
0172	Materiales p/ construcción o/ depósito				250	250												10	a	IV	Ver CU Anexo 3.
0173	Materiales p/ construcción o/ depósito y granel																	-	-	-	
0174	Materiales p/ construcción s/ depósito	250					250											35	a	II	
0175	Madera																	-	-	-	
0176	Venta y recoja de excitantes																	-	-	-	
0177	Mercados y ferias						250					250						15	b	III	
0178	Tienda de hilos e lanas																	-	-	-	
0179	Tienda de telas						250											-	-	V	
0180	Mercuría																	-	-	-	
0181	Tolería, lonería		250			250												30	-	II	
0182	Muebles de cocina y hogar																	30	-	III	
0183	Muebles de oficina											250						30	-	III	

Página 157 de 455

[illegible]

Página 158 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
158

Página 159 de 455

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
159

Página 160 de 455



0231	Neumáticos (Reparación, geometría, recauchutage y vulcanizado)					250		250				250					25	-	III	
0232	Neumáticos (Venta, colocación, alineado y balanceo)					250		250				250					30	-	-	
0233	Plaza de estacionamiento de automotores	S/P	S/P														-	I	-	Ver Cu 3.4.4 Anexo 3.2 Ord. 5360/12
0234	Sex shop																-	-	-	
0235	Sauntería- modista																-	-	-	
0236	Taller de alineado y balanceo		250									250					25	e	IV	Ord. 2388/92 y Modif
0237	Taller de chapas y pinturas					250	250					250					25	e	IV	Ord. 2388/92 y Modif
0238	Taller de motocicletas					250	250										25	e	-	Ord. 2388/92 y Modif
0239	Taller mecánica general (Sin rectificación de motores)					250	250					250					25	e	IV	Ord. 2388/92 y Modif
0240	Taller rectificación de motores					250	250										25	e	-	Ord. 2388/92 y Modif
0241	Edición de revistas, periódicos, libros, otros.																22	h	-	
0242	Correría																-	-	-	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
160

Página 161 de 455

0243	Aromatización y perfumes																-	-	-	
0244	Tatuaje y piercing																-	-	-	
0245	Lotería	250															-	-	-	
0246	Bauleros		250			250						250					10	x	IV	
<b>SERVICIOS</b>																				
0247	Agencias de turismo																13	g	-	
0248	Cabina de turismo																13	-	-	
0249	Agencias de cambio																18	g	I	
0250	Banco Casa Central																8	g	IV	
0251	Banco sucursal											250					18	g	I	
0252	Pago de facturas y servicios (pago fácil)																-	-	-	
0253	Cajero automático																150	-	-	
0254	Servicio flaneles (oficina)																-	-	-	
0255	Servicio flaneles (salas velatorias)		CE			CE	CE	CE	CE	CE							34	-	I	Sup. >250 m² Ver CU 3.3.5.2
0256	Cementerio																-	-	-	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9 Fuera zona urbana
0257	Cementerio parque																-	-	-	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
161

Página 162 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
162

Página 163 de 455

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
163

Página 164 de 455

**B.M. N° 94/2025 – Publicación Especial – Decreto N° 3263/2025 - Ord. N° 8848/2025**  
**Decretos Digitalizados disponibles en:** <https://www.catamarcaciudad.gob.ar/digestodigestomunicipal-prueba-php/>

[illegible]

Página 165 de 455

[illegible]

Página 166 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 167 de 455

[illegible]

### 3.2.3.2 ZoPBa Norte

		CM		CENT.		CORREDOR COMERCIAL										RESIDENCIAL					EQUIPAMIENTO				INDUSTRIAL		ECOLÓGICAS				EST. VEHICULAR	EST. BICI	C/D	OBS.
	ZOPBA NORTE	ZPH I	ZPH II	CB	C1	C2	C3	C4	R1	R2	R3	R4	R5	E	EC	EE	IE	IS	P1	P2	P4													
	USOS / MIXTURA	-	-	A	A	M	A	-	M	B	-	-	-					-	-	-	-	-												
COD	RESIDENCIAL																																	
0001	Residencia adultos mayores													250								24	d	V										
0002	Residencia infanto-juvenil													250								24	m	-										
0003	Presión o residencia																					23	i	-										
0004	Convento				MBO									MBO		MBO						24	m	-										
0005	Vivienda colectiva																					2 - 3 - 4	i	-										
0006	Vivienda individual																					1	-	-										
0007	Duplex / Triplex																					S/P	S/P	S/P	Ver CU 4.11.2									

Página 168 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 169 de 455

0020	Educación pre-escolar																-	k	-	
0021	Educación primaria																-	k	-	
0022	Educación secundaria																-	k	-	
0023	Educación secundaria técnica									S/P	S/P						17	q	-	
0024	Tercerco/ Instituto técnico académico									S/P	S/P						17	d	-	
0025	Educación universitaria							S/P	S/P		S/P	S/P					31	d	-	
0026	Campus universitarios						S/P	S/P	S/P		S/P	S/P					31	d	-	
0027	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educ.							S/P	S/P		S/P	S/P					17	-	-	
0028	Escuela o colegio con internados								250		S/P						24	k	-	
0029	Educación no formal																17	-	-	
0030	Otros tipos de educación																18	-	-	
0031	Enseñanza deportiva de pequeña escala, recreativa y cultural																26	d	-	
0032	Actividades de apoyo a la educación			250	250	250	250		250	250							22	-	-	
<b>CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO</b>																				
0033	Templo, iglesia, capilla, oratorio,										250						24	-	-	
0034	Auditorio aire libre							S/P	S/P	S/P		S/P	S/P			250	S/P	33	-	-
0035	Auditorio cerrado										250	S/P					33	-	II	

Página 170 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 171 de 455

[illegible]

Página 172 de 455



0067	Puño, pena			S/P				S/P				250	S/P					34	m	-	
0068	Salón de Fiestas			250				250	250			250	S/P					34	g	IV	Sup. >250 m² Ord. 2510/92 y Modif
0069	Espacio para Espectáculos			CE				CE	CE									-	p	-	Sup. >250 m² Ver CU 3.4.3
0070	Coto de Caza / zoológico																	-	-	-	
<b>INSTITUCIONAL</b>																					
0071	Centro de Monitoreo, 911, Centro Operat. Munic.			S/P														8	e	-	
0072	Corno central																	1	g	III	
0073	Cuartel de bomberos												S/P					8	d	III	
0074	Oficina de adm. pública (o/ acceso significativo de público)			250				S/P	S/P									34	g	-	
0075	Oficina de adm. pública (o/ acceso significativo de público)															250		35	h	-	
0076	Centros de participación vecinal público o privado											250						8	-	-	
0077	Colegios de técnicos y profesionales																	8	e	-	
0078	Penitenciaria													CE				-	-	-	Ver CU 3.6.9
0079	Policía (central)											250	S/P					24	d	VI	Ver CU 3.6.9
0080	Policía (comisaría) y Unidad Judicial																	18	e	-	Ver CU 3.6.9

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
172

Página 173 de 455

0081	Otras dependencias policiales			250	250	250	250	250	250	250	250	250	250					8	e	-	Ver CU 3.6.9
0082	Centros Socioeducativos de Privación de Libertad temporal												CE					8	d	cyd	Ver CU 3.6.9
0083	Mercado de Abasto																	15	h	IV	Sup. > 250 m²
0084	Fundaciones, ONG, etc.											250						8	g	-	
0085	Gremios, sindicatos, etc.											250						8	g	-	
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>																					
0086	Agua potable - Depósito												S/P					8	-	-	Ver CU 3.6.9
0087	Agua potable - Planta de tratamiento																	-	-	-	Ver CU 3.6.9
0088	Agua potable - Pozo de extracción			250	250	250	250	250	250	250	250	250						8	-	-	Ver CU 3.6.9
0089	Central de telefonía y telecomunicaciones			250	250													24	d	-	Ord. 342500 y Modif.
0090	Cloacas, Planta de Tratamiento												CE					24	-	-	Ver CU 3.6.9
0091	Electricidad - Central de producción												CE					-	-	III	Ver CU 3.6.9
0092	Electricidad - Transformación AT/MT- Estación Transformadora ET																	-	-	III	Ver CU 3.6.9
0093	Electricidad - Transformación MT/BT- Sub Estación Transformadores SET			250	250	250										250	250	8	-	III	Ver CU 3.6.9

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
173

Página 174 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
174

Página 175 de 455

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
175

Página 176 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
176

Página 177 de 455

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
177

Página 178 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 179 de 455

0169	Máquinas, herramientas y motores industriales																						-	-	V	
0170	Máquinas viales, agrícolas y tractores																						-	-	V	
0171	Marroquinería, bijouterie y accesorios																						-	-	-	
0172	Materiales p/ construcción c/ depósito																						10	s	IV	Ver CU Anexo 3.4
0173	Materiales p/ construcción c/ depósito y grnel																						10	s	VI	Ver CU Anexo 3.4
0174	Materiales p/ construcción s/ depósito																						35	s	II	
0175	Madera																						-	-	-	
0176	Venta y recarga de extintores																						-	-	III	
0177	Mercados y ferias																						15	b	III	
0178	Tienda de hilos y lanas																						-	-	-	
0179	Tienda de telos																						-	-	V	
0180	Mercedía																						-	-	-	
0181	Toldería, lonería																						30	-	II	
0182	Muebles de cocina y hogar																						30	-	III	
0183	Muebles de oficina																						30	-	III	
0184	Bianquería, colchones y almohadas																						30	-	II	

Página 180 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 181 de 455

[illegible]

Página 182 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 183 de 455

0233	Juicio de estacionamiento de automóviles																		*	t	-		Véase Cu 3-4.4. Año 3-2 Ocl. 5360/12.
0234	Ses shop																		*	-	-		
0235	Bastaría-modista																		*	-	-		
0236	Taller de almidado y balancos																		25	e	IV		Ocl. 2388/92 y Modif.
0237	Taller de chaqueta y pinturas																		25	e	IV		Ocl. 2388/92 y Modif.
0238	Taller de motocicletas																		25	e	-		Ocl. 2388/92 y Modif.
0239	Taller mecánica general (sin modificación de motores)																		25	e	IV		Ocl. 2388/92 y Modif.
0240	Taller rectificación de motores																		25	e	-		Ocl. 2388/92 y Modif.
0241	Edición de revistas, periódicos, libros, otros.																		22	b	-		
0242	Cerajería																		*	-	-		
0243	Aromatización y perfumes																		*	-	-		
0244	Tatuaje y piercing																		*	-	-		
0245	Lustrada																		*	-	-		
0246	Bautismo																		10	s	IV		
<b>SERVICIOS</b>																							
0247	Agencia de turismo																		13	#	-		
0248	Cabina de turismo																		13	-	-		

Página 184 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 185 de 455

[illegible]

Página 186 de 455

[illegible]

Página 187 de 455

0287	Elaboración y venta de pan coque, masas dulces, tortas, dulces, venta de miel, jugos de frutas, etc.																	14	e	-				
0288	Elaboración y venta de empanadas, tamales, panchos, hamburguesas, lomitos, pizzas, frituras en gras, etc.																	14	e	-				
0289	Estética pequeña escala, limpieza de cutis, peluquería, maquillaje, uñas esculpidas, etc																	18	e	-				
0290	Embotellado y fabricación de productos, artículos, muebles y accesorios plásticos, madera, vidrio y cristal, papel, cartón y fibras artificiales							250	250	250					250									
0291	Fabricación de productos y artículos cementicios, de madera en torneira y efectos de iluminación							250	250	250					250									
0292	Fabricación de espejos y vitrales, instrumentos musicales, cachillería, plaquetas y trofeos							250	250	250					250									
0293	Edición y reproducción (sonido e imagen)																		e	-				
0294	Kiosco de pequeña escala																		e	-				
0295	Taller de calzado																		e	-				

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
187

[illegible]

Página 189 de 455

[illegible]

		CM	CENT.	CORREDOR COMERCIAL					RESIDENCIAL					EQUIPAMIENTO			INDUSTRIAL		ECOLÓGICAS		EST. VEHICULAR		EST. RIC1	CyD	OBS.
	ZOPBA OESTE	ZPH 1	ZPHI	CB	C1	C2	C3	C4	R1	R2	R3	R4	R5	E	EC	EE	IE	IS	P1	P2	P4				
	USOS / MIXTURA	-	-	A	A	A	-	-	M	B	-	B					-	-	-	-	-				
	COD RESIDENCIAL																								
0001	Residencia adultos mayores												M250	M250				250				24		d	V
0002	Residencia infanto-juvenil												M250	M250				250				24		m	-
0003	Penalón o residencia												M250	M250				250				23		i	-
0004	Corrento			M800					M800				M800	M800				M800				24		m	-

Página 190 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0005	Vivienda colectiva																			2 - 3 - 4	I	-		
0006	Vivienda individual																			1	-	-		
0007	Dúplex / Triplex																			S/P	S/P	S/P	Ver CU 4.11.2.1	
0008	Complejo de viviendas cerrado - Conjuntos cerrados																			S/P	S/P	S/P	Ver CU 4.11.2.1	
0009	Countryside, Barrio cerrado, club de campo																			-	-	-		
SANIDAD																								
0010	Atención médica sin interacción																			c	e	IV		
0011	Atención médica con interacción hasta 200 camas										250									S/P	6a	j	IV	
0012	Atención médica con interacción más de 200 camas										250	250	250							S/P	6b	-	IV	
0013	Emergencia médica																			21	e	-		
0014	Centro de estética integral												250								18	e	IV	
0015	Atención médica psicosomática y adicciones											250	250								19	e	III	
0016	Laboratorio de análisis clínicos											250	250	250							8	e	-	
0017	Polo de salud														250						-	-	-	Sup. > Iha
0018	Otras actividades de atención de la salud humana											S/P	250	250						S/P	18	-	-	

Página 191 de 455

[illegible]

Página 192 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0033	Templo, iglesia, capilla, centro,									250			250			24	-	-	-
0034	Auditorio aire libre						250	250	250			250				33	-	-	-
0035	Auditorio cerrado									250	250			250		33	-	II	
0036	Biblioteca central y local, Hemeroteca															11	a	-	
0037	Cine, cine teatro, teatro															9	f	Vl	Ond. 2510/02 y Modif.
0038	Museo, Centro cultural y/o de interpretación, Pinacoteca															24	d	-	
0039	Exposiciones al aire libre															32	d	-	
0040	Exposiciones cubiertas												M250	M250		16	m	Vl	
0041	Club social y cultural, centro de jubilados															8	m	-	
0042	Otras actividades culturales		S/P	S/P	S/P		S/P	S/P	S/P	S/P	S/P		S/P	S/P		-	-	-	Sup. >250 m²
0043	Camping												250			-	-	II	Sup. >250 m²
0044	Cancha de Golf													S/P		26	-	-	
0045	Canchas de pádel, tenis, fútbol 5, fútbol 11, fútbol salón, voley, newcom, basket, handball, etc.													250	250	26	d	-	Ond. 2510/02 y Modif.
0046	Club deportivo u/ instalaciones al aire libre											S/P				32	d	-	
0047	Club deportivo u/ instalaciones cubiertas												S/P			8	d	-	
0048	Estadio al aire libre											S/P				32	-	-	

Página 193 de 455

0049	Estado cubierto								S/P				S/P		-	-	-	
0050	Poli-deportivo			S/P	S/P			S/P	S/P				S/P		8	o	-	
0051	Gimnasio									250			S/P		18	o	-	Sup. >250 m²
0052	Centros de bienestar y terapias alternativas									250					18	e	-	
0053	Natación cubierta y descubierta			S/P					S/P	S/P			S/P	S/P	31	e	-	
0054	Pista de patinaje, skate, freestyle, palestra, etc.									S/P			S/P		12	m	-	
0055	Polígono de tiro														-	-	-	
0056	Velódromo												S/P		32	-	-	
0057	Club Hípico														-	-	-	
0058	Autódromo														-	-	-	
0059	Kartódromo														-	-	-	
0060	Jardín Botánico						S/P	S/P	S/P						-	-	-	Sup. >250 m²
0061	Circo														-	-	-	
0062	Ecoparque / santuario														-	-	-	
0063	Parque de diversiones, acuarios y/o temático									S/P				S/P	24	d	VI	Sup. >250 m² Om 251092 y Modif
0064	Casino, bingo y otras actividades de juegos de azar y apuestas			CE	CE					CE					12	e	-	Sup. >250 m² Ve CU 3.6.9
0065	Actividades de juegos de destreza (video juegos, club de juegos, centro de entretenimiento infantil)									250					12	e	-	

Página 194 de 455







**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 197 de 455

[illegible]

Página 198 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0156	Farmacia, droguería, perfumería																	30	-	III	
0157	Frutería y verdulería																	14	-	-	
0158	Ferretería con depósito menor al 50% de la superficie																	10	a	V	
0159	Ferretería con depósito mayor al 50% de la superficie			250			250	250	250		250							35	a	IV	Ver CU Anexo 3
0160	Paseo de compras, grandes tiendas, shopping, centro de compras			S/P			S/P	S/P	S/P		S/P							15	b	V	
0161	Gas envasado																	-	-	III hasta 100 kg I > 100 kg	Ord. 4034/06
0162	Grandes camiones y máquinas pesadas																	-	-	-	Ver CU Anexo 3
0163	Joyería y reliquias																	-	-	-	
0164	Juguetería - Cofre																	-	-	-	
0165	Kiosco, Droguero																	-	-	-	
0166	Kiosco de diarios																	-	-	-	
0167	Librería, papelería y artística																	-	-	-	
0168	Lotería - Quiniela																	-	-	-	

Página 201 de 455

0169	Máquinas, herramientas y motores industriales																			250					-	-	V		
0170	Máquinas viales, agrícolas y tractores																								-	-	V		
0171	Marroquinería, bijouterie y accesorios																								-	-	-		
0172	Materiales p/ construcción o/ depósito				250	250			250	250	250									250					10	a	IV	Ver CU Anexo 3.	
0173	Materiales p/ construcción o/ depósito y granel																								10	a	VI	Ver CU Anexo 3.	
0174	Materiales p/ construcción s/ depósito																		250		250				35	a	II		
0175	Maderas									250									250		250				-	-	-		
0176	Venta y recarga de extintores																		250		250				-	-	III		
0177	Mercaderes y ferias																								15	b	III		
0178	Tienda de hilos y lanas																								-	-	-		
0179	Tienda de telas																								-	-	V		
0180	Mercería																								-	-	-		
0181	Tolería, herrería																								30	-	II		
0182	Muebles de cocina y hogar									250	250			250	250											30	-	III	
0183	Muebles de oficina									250	250			250	250											30	-	III	
0184	Blanquería, colchones y almohadas.																									30	-	II	

Página 202 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0185	Óptica													-	-	-	
0186	Fotografía, laboratorio fotográfico y accesorios													-	e	-	
0187	Panadería, repostería y charretería													-	-	-	
0188	Papelaría													-	-	-	
0189	Pastas frescas													-	-	-	
0190	Pescadería													-	-	-	
0191	Pinturería y papeles pintados																
0192	Pirocerámica													22	-	III	
0193	Cafetería, bar o restaurante													-	-	-	
0194	Cafetería, bar o restaurante o espectáculo													34	b	IV	Sep. >250 m² Orit 2510/92 y Modif
0195	Casa de té, pandero turístico (suburbano)													34	p	-	Sep. >250 m² Orit 2510/92 y Modif
0196	Sandwichería, lonchería, panuchería													-	b	-	
0197	Fiambrera y lácteos													-	-	-	
0198	Alimenticio y comida al paso (en insuables)													-	b	-	
0199	Pizzería													34	b	-	
0200	Rostinería, comidas por kilo														b	-	
0201	Servicio de catering para eventos													22	c	IV	

Página 203 de 455

[illegible]

Página 204 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
204

Página 205 de 455

0235	Suturería-modista																	-	-	-	
0236	Taller de alfilerado y balances																	-	e	IV	Ord. 2388/92 y Modif.
0237	Taller de chapas y pinturas																	25	e	IV	Ord. 2388/92 y Modif.
0238	Taller de motocicletas																	25	e	-	Ord. 2388/92 y Modif.
0239	Taller mecánica general (sin rectificación de motores)							250	250	250								25	e	IV	Ord. 2388/92 y Modif.
0240	Taller rectificación de motores																	25	e	-	Ord. 2388/92 y Modif.
0241	Edición de revistas, periódicos, libros, otros																				
0242	Consejería																	-	-	-	
0243	Aromatización y perfumes																	-	-	-	
0244	Tatuaje y piercing																	-	-	-	
0245	Lutería																	-	-	-	
0246	Bauleros							250				250						10	a	IV	
<b>SERVICIOS</b>																					
0247	Agencias de turismo																	13	g	-	
0248	Cabina de turismo																	13	-	-	
0249	Agencias de cambio																	18	g	I	
0250	Banco Casa Central																	8	g	IV	
0251	Banco sucursal											250	250					18	g	I	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
205

Página 206 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0252	Pago de facturas y servicios (pago fácil)														-	-	-	
0253	Cajero automático														-	-	-	
0254	Servicios fíndres (oficina)														-	-	-	
0255	Servicios fíndres (salas velatorias)			S/C	S/C										34	-	I	Sup >250 m² Ve CU 3.3.5.2
0256	Cementerio														-	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.6.9 Fuera área urbana
0257	Cementerio parque														-	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.6.9 Fuera área urbana
0258	Cementerio de mascotas														-	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.6.9 Fuera área urbana
0259	Crematorio														-	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.6.9 Fuera área urbana
0260	Columbario														-	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.6.9
0261	Co-Working														-	8	-	
0262	Cooperativas de edificios, agencias de edificios														18	-	-	
0263	Estación de servicio			S/P	S/P							S/P			25	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.3.5.2 Oed. NP2507/M2 y Modif.
0264	Estación de servicio GNC			S/P	S/P							S/P			25	-	-	Sup >250 m² Ve CU 3.3.5.2 Oed.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
206

Página 207 de 455

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
207

Página 208 de 455

**B.M. N° 94/2025 – Publicación Especial – Decreto N° 3263/2025 - Ord. N° 8848/2025**  
**Decretos Digitalizados disponibles en:** <https://www.catamarcaciudad.gob.ar/digestodigestomunicipal-prueba-php/>





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 209 de 455

[illegible]

Página 210 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 211 de 455

0311	Plantación de bosques y microbosques										*	-	-	-			
0312	Reforestación y conservación de bosques nativos y zonas forestadas										*	-	-	-			
0313	Servicios forestales, excepto los relacionados con la extracción de maderas										*	-	-	-			

[illegible]

0901	Residencia adultos mayores									M250					M250				2A	6	N		
0902	Residencia infante-juvenil									250					M250				2B	86	-		
0903	Panorón o residencia														M250				23	7	-		
0904	Condominio					M100									M100				24	86	-		
0905	Vivienda colectiva																		2 - 3 - 4	1	-		
0906	Vivienda individual																		1	-	-		
0907	Dplex / Triplex																		S/P	S/P	S/P		Ver CU 4.11.2.1

Página 212 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
212

Página 213 de 455

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
213

Página 214 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 215 de 455

0055	Polígono de tin			S/P					S/P	S/P	S/P					S/P		S/P	21	-	-		Sup. >250 m²	
0056	Valódromo								S/P	S/P	S/P					S/P			32	-	-			
0057	Club Hípico							S/P									S/P				-	-		Sup. >250 m²
0058	Autódromo							S/P								S/P			32	-	-			
0059	Kartódromo				S/P			S/P									S/P		32	-	-		Sup. >250 m²	
0060	Justín Rodríguez																	250	-	-	-		Sup. >250 m²	
0061	Circo																S/P		-	-	-		Sup. >250 m²	
0062	Espectáculos / espectáculo			1000	1000														-	-	-			
0063	Parque de diversiones, sesiones y/o temáticas				S/P			S/P									S/P	S/P					Sup. >250 m² Ord. 2510/02 Modif	
0064	Casinos, bingo y otras actividades de juegos de azar y apuestas			CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE				CE		CE	S/P	12	0	-		Sup. >250 m² Ver Cód. 3.6.9
0065	Actividades de juegos de destreza ( video juegos, club de juegos, centro de entretenimiento (chilli), salas de fiesta (chilli) y similares)																			12	0	-		
0066	Botiche, discoteca.				S/P	S/P	S/P													34	-	-		Sup. >250 m² Ord. 2510/02 Modif
0067	Fiesta, gala																	250	250	34	m	-		
0068	Salón de Fiestas								250	250	250							S/P	34	g	IV		Sup. >250 m² Ord.	

Página 216 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 217 de 455

0003	Mercedo de Abato					S/P				S/P								15	h	IV		Reg. > 25 m²
0004	Fundaciones, ONG, etc.																	8	h	-		
0005	Gremios, sindicatos, etc.																	8	h	-		
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS																						
0006	Agua potable - Depósito				CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE					8	-	-		Ver CU 3.6.9
0007	Agua potable - Planta de tratamiento																	-	-	-		Ver CU 3.6.9
0008	Agua potable - Ponto de extracción				CE	CE	CE	CE		CE	CE	CE	CE					S/P	8	-		Ver CU 3.6.9
0009	Central de telefonía y telecomunicaciones					250	250	250	250	250	250	250	250					S/P	24	d	-	Ord. 3425.000 Modif.
0010	Climas, Planta de Tratamiento													CE			CE	24	-	-		Ver CU 3.6.9
0011	Electricidad - Central de producción													CE			CE	-	-	III		Ver CU 3.6.9
0012	Electricidad - Transformación AT/MT- Estación Transformadores ET																	-	-	III		Ver CU 3.6.9
0013	Electricidad - Transformación MT/ST- Sub Estación Transformadores SET					CE							CE				CE	S/P	8	-	III	Ver CU 3.6.9
0014	Gas- depósito (gasómetro)													CE				-	-	-		
0015	Radio AM/FM - TV - Planta transmisora.				S/P	S/P	S/P		S/P									S/P	24	d	VI	Ver CU 3.6.9 Ord. 3425.000 Modif.

Página 218 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

## TRANSPORTE

0001	Expreso de Carga				250		250		250		S/P	T	-	V/I	Ver CU 3.6.9 y Anexo 3.
0002	Expreso carga (viataje (Incomodidad, clearing)		250						250		S/P	T	-	V/I	Ver CU 3.6.9 y Anexo 3.
0003	Ganaje para camiones y material rodante			250					250		S/P	-	-	-	
0004	Ganaje para ómnibus y colectivos				250						S/P	-	-	-	
0005	Talleres y/o lavaderos p/ ómnibus y/o camiones										S/P	20	-	-	Ond. 2388/92/ Modif.
0006	Heliporto	S/P	S/P	S/P	S/P	S/P			S/P		S/P	24	d	V/I	Sup. >23 m <sup>2</sup> /Ver Cu 3.6.9
0007	Aeropuerto											-	-	-	
0008	Terminal de autobuses											24	d	V/I	Ver CU 3.6.9

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
218

Página 219 de 455

0109	Término de donación larga distancia				CE														24	d	Vf	Sig. >250 m³/Vier Cl. 3.6.9
0110	Término de donación media distancia				CE														24	d	Vf	Sig. >250 m³/Vier Cl. 3.6.9
0111	Término de donación urbano				CE	CE													24	d	Vf	Sig. >250 m³/Vier Cl. 3.6.9
0112	Término de transferencia o comodato																		24	d	Vf	Sig. >250 m³/Vier Cl. 3.6.9
0113	Ente de bicicletas y movilidad con energía limpia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	d	-	-
0114	Educacionismo público de salubridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	i	-	-
0115	Educacionismo para salubridad recreativa																		24	i	-	-
0116	Otras actividades complementarias al transporte				S/P	S/P	S/P	S/P	S/P	S/P	S/P	S/P	S/P	S/P					S/P		-	-
0117	Agencia de taxis y remises																		24	-	-	-

COMERCIO

0118	Albúmina				230					230	230	230			230		230		B-P	30	-	III	Sup. > 230 m <sup>3</sup>
0119	Fertilizantes actuados (verdes)														230					-	-	IV	
0120	Almidón - dióxido																			14	-	-	
0121	Asignados, veros gases, líquidos, resaca acromática circular (sede 2da mano)														230					19	e	V	
0122	Almuerzo y molienda														230					-	-	-	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
219

Página 220 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 221 de 455

0141	Bebidas con y sin alcohol																	-	-	-	
0142	Vinos/as																	-	-	-	
0143	Biciclettería, accesorios y taller																	28	a	IV	
0144	Bombonería, repostería y dulces																	-	-	-	
0145	Café, té, especias																	-	-	-	
0146	Dietéticas, herbolaterías																	-	-	-	
0147	Florería (en tránsito)																	14	a	-	
0148	Halalutía																	14	a	-	
0149	Lencería																	14	-	IV	
0150	Tienda de enmarcado de cuadros																	-	-	-	
0151	Herramientas y artículos de música																	-	-	-	
0152	Carrocería (sin fabricación)																	-	-	IV	
0153	Correjería																	-	-	-	
0154	Electricidad (Materiales)							250										30	a	IV	
0155	Eléctricos, audio y vídeo																	-	-	-	
0156	Farmacia, droguería, perfumería																	30	-	III	
0157	Frutería y verdulería																	14	-	-	
0158	Ferretería con depósito menor al 50% de la superficie																	10	a	V	
0159	Ferretería con depósito mayor al 50% de la superficie							250	250	250		250					S/P	35	a	IV	Ver CU Anexo 3

Página 222 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0160	Paseo de compras, grandes tiendas, shopping, centro de compras			S/P		S/P												18	b	V		
0161	Gas encendido				M(250)						M(250)							-	-		(II) hasta 100 kg I + 100 kg	Ovd. 4034/06
0162	Grandes camiones y máquinas pesadas																	-	-	-		
0163	Aguja y máquina																	-	-	-		
0164	Agujetería • Costido																	-	-	-		
0165	Kiloso, Drogoteria																	-	-	-		
0166	Kiloso de diarios																	-	-	-		
0167	Librería, papelería y artística																	-	-	-		
0168	Lencería • Quincalla																	-	-	-		
0169	Máquinas, herramientas y motores industriales										250							-	-	V		
0170	Máquinas viales, agrícolas y tractores										250							-	-	V		
0171	Motocicleta, bicicleta y accesorios																	-	-	-		
0172	Materiales p/ construcción s/ depósito				250													10	a	IV	Ver CU/ Anexo 3.A	
0173	Materiales p/ construcción s/ depósito y grueso										250							10	a	VI	Ver CU/ Anexo 3.A	
0174	Materiales p/ construcción s/ depósito																	18	a	II		
0175	Madera					250					250							-	-	-		
0176	Venta y rescate de entornos																	-	-	III		

Página 223 de 455

0177	Materiales y ferias							250	250	250							6/9	15	b	III	
0178	Fuente de hilos y lanas																-	-	-	-	
0179	Fuente de tejas																-	-	-	-	
0180	Materiales																-	-	-	-	
0181	Tallería, imprenta			250				250	250	250							5/9	30	-	II	
0182	Muebles de cocina y hogar							250	250	250							5/9	30	-	III	
0183	Muebles de oficina												250				-	30	-	III	
0184	Huacales, colchones y almohadas																-	30	-	II	
0185	Óptica																-	-	-	-	
0186	Fotografía, laboratorio fotográfico y accesorios																-	-	-	-	
0187	Pañadería, repostería y charcutería																-	-	-	-	
0188	Papelaría																-	-	-	-	
0189	Platos de cerámica																-	-	-	-	
0190	Pañadería																-	-	-	-	
0191	Fuente de papeles pintados																-	-	-	-	
0192	Fuente de venta			250	250	250	250	250	250	250							5/9	-	-	-	
0193	Cafetería, bar o restaurante																-	34	b	IV	Sup. *250 m² Otd. 2510/92 y Modif
0194	Cafetería, bar o restaurante o/ espectáculo																-	34	p	-	Sup. *250 m² Otd. 2510/92 y Modif

Página 224 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 225 de 455

0215	Vivien forestal													-	-	-			
0216	Industria en general, minería, etc. (verna)													-	-	-			
0217	Zapatería - Zapatería													*	*	*			
0218	Cosméticos													8	#	*			
0219	Vestas al por menor por internet (puerto de retiro)													-	-	-			
0220	Fotocopias y pines sinclair impresoras													22	b	*			
0221	Vesta de telapaper													-	*	*	III		
0222	Telapaper, salte de balena, barbeta													*	*	*			
0223	Inmobiliarias													-	-	-			
0224	Juegos inf. con o sin salite de fiesta para niños												250	S/P	13	o	*		Sup. >25 m² Cnt. 2.1.1.1.1.2 Modif
0225	Artículos de limpieza													*	*	*			
0226	Pulsantes													*	*	*			
0227	Lavanderías- lavandería													19	a	*			
0228	Lavadero de automóviles, fabricante													S/P	20	-	III		Sup. >25 m² Vta G 3.3.3.2 Ord. 2983/96
0229	Oficinas con atención al público													34	#	*			
0230	Oficinas sin atención al público													13	b	*			

Página 226 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 227 de 455

0245	Luthería																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
------	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Página 228 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 229 de 455

[illegible]

Página 230 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 231 de 455

[illegible]USOS PRODUCTIVOS,  
AGROPRODUCTIVOS  
Y FORESTALES[illegible]

Página 232 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

		CM	CENTR	CORREDOR COMERCIAL				RESIDENCIAL					EQUIPAMIENTO				INDUSTRIAL				ECOLÓGICAS				EST. VEHICULAR	EST. BICI	CyD	OBS.
	ZOPRA SUR	ZPH I	ZPHII	CB	C1	C2	C3	C4	R1	R2	R3	R4	R5	E	EC	EE	IE	IS	P1	P2	P4							
	USOS / MIXTURA	-	-		A	M	A	M	-	M	B	-	-					-	-	-	-							
<b>COD</b>	<b>RESIDENCIAL</b>																											
0001	Residencia adaltes mayores													250										24	d	V		
0002	Residencia infanto-juvenil													250										24	m	-		
0003	Penión o residencia																							23	i	-		
0004	Corrento				M800									M800										24	m	-		
0005	Vivienda colectiva																							2 - 3 - 4	i	-		
0006	Vivienda individual																							1	-	-		
0007	Dúplex / Triplex																							S/P	S/P	S/P	Ver CU 4.11.2.1	
0008	Complejo de viviendas cerrado - Conjuntos cerrados																							S/P	S/P	S/P	Ver CU 4.11.2.1	

Página 233 de 455

[illegible]

Página 234 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0022	Educación secundaria												-	k	-	
0023	Educación secundaria técnica				250		250						17	q	-	
0024	Tercer año Instituto técnico académico				250		250						17	d	-	
0025	Educación universitaria				250		250						31	d	-	
0026	Campus universitarios			250	250		250						31	d	-	
0027	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educ.				250		250	250					17	-	-	
0028	Escuela o colegio con internados				250		250	250					24	k	-	
0029	Educación no formal				250		250	250					17	-	-	
0030	Otros tipos de educación				250		250	250					18	-	-	
0031	Enseñanza deportiva de pequeña escala, recreativa y cultural				250		250	250					26	d	-	
0032	Actividades de apoyo a la educación				250		250	250					22	-	-	
<b>CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO</b>																
0033	Templo, iglesia, capilla, catedral,												24	-	-	
0034	Auditorio aire libre				250		250	250					33	-	-	
0035	Auditorio cerrado				250		250						33	-	II	
0036	Biblioteca central y local, Hemeroteca						250	250					11	e	-	

Página 235 de 455

0037	Cine, cine teatro, teatro						250												9	f	VI	Ond. 25/10/92 Modif.
0038	Museo, Centro cultural y/o de interpretación, Pasarelas						250	250											24	d	-	
0039	Exposiciones al aire libre																		32	d	-	
0040	Exposiciones cubiertas						250												16	m	VI	
0041	Club social y cultural, centro de jubilados						250												8	m	-	
0042	Otras actividades culturales			S/P	S/P	S/P	S/P	S/P			S/P	S/P			S/P	S/P			-	-	-	Sup. >250 m²
0043	Camping										S/P					250			E	-	III	Sup. >250 m²
0044	Cancha de Golf																		-	-	-	
0045	Canchas de pádel, tenis, fútbol 5, fútbol 11, fútbol salón, voley, nesocom, basketball, handball, etc.						250	250													-	Ond. 25/10/92 Modif.
0046	Club deportivo o instalaciones al aire libre							250									250		32	d	-	
0047	Club deportivo o instalaciones cubiertas				150			150	250								250	250	8	d	-	
0048	Estadio al aire libre					S/P													32		-	
0049	Estadio cubierto										S/P										-	
0050	Polideportivo							250										250	8		-	
0051	Gimnasio			150	250	150		150	250								250	8/C	18		-	Sup. >250 m²

Página 236 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 237 de 455

[illegible]

Página 238 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 239 de 455

[illegible]

Página 240 de 455



0101	Expreso de Carga				CE	CE				CE								7	-	VI	Ver CU 3.6.9 y Anexo 3.4	
0102	Expreso carga liviana (Encomiendas, clearing)			250					250	250			CE					7	-	VI	Ver CU 3.6.9 y Anexo 3.4	
0103	Garaje para camiones y material rodante						250						250					-	-	-		
0104	Garaje para ómnibus y colectivos						250											-	-	-		
0105	Talleres y/o lavaderos p/ ómnibus y/o camiones					250	250											20	-	-	Ord. 2388/92 y Modif.	
0106	Helipuerto			S/P	S/P	S/P							S/P					24	d	VI	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9	
0107	Aeropuerto																	-	-	-	-	
0108	Terminal de combis			CE	CE	CE												24	d	VI	Ver CU 3.6.9	
0109	Terminal de ómnibus larga distancia					CE							CE					24	d	VI	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9	
0110	Terminal de ómnibus media distancia					CE							CE					24	d	VI	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9	
0111	Terminal de ómnibus urbano					CE	CE						CE					24	d	VI	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9	
0112	Terminal de transferencia o multimodal								250	250							250	250	24	d	VI	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
240

Página 241 de 455

0113	Estación de bicicletas																	-	d	-		
0114	Estacionamiento público de vehículos																	-	i	-		
0115	Estacionamiento para vehículos recreativos									S/P								24	i	-		
0116	Otras actividades complementarias al transporte			CE		CE		CE		CE						CE		CE	-	-	Sup. >250 m² Ver CU 3.6.9	
0117	Agencia de taxis y/o remises											250							27	-	-	
COMERCIO																						
0118	Albergo			250				250	250			250							30	-	III	Sup. >250 m²
0119	Teciles artesanales (venta)																	-	-	IV		
0120	Almacén - despensa																		14	-	-	
0121	Antigüedades, venta garage, libros, ropa económica circular (usada/ 2da mano)																		19	e	V	
0122	Armería y cuchillería																	-	-	-		
0123	Artesanos y productos regionales																	-	-	-		
0124	Artículos de plástico / descartables																	-	-	-		
0125	Artículos p/ deportes																	-	-	-		
0126	Venta de suplementos																	-	-	-		

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
241

Página 242 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0127	Artículos para cirugía, ortopedia y ortopedia																		19	-	-	
0128	Artículos para el hogar y electrodomésticos						250	250											7	-	III	
0129	Artículos para peluquería																		-	-	-	
0130	Alquiler de vehículos										250								27	B	-	
0131	Automotores con taller de service				250	250			250										25	-	IV	Ord. 2388/92 Modif.
0132	Automotores sin taller de service				250	250			250										25	-	-	
0133	Automotores usados				250	250			250										30	-	-	
0134	Motocicletas y accesorios				250	250			250	250									28	e	-	
0135	Repuestos y accesorios mecánicos																		25	e	IV	
0136	Autoservicio - Local de aproximación										250								7	a	IV	
0137	Supermercados			M2000					M2000	M2000									15	b	V	Ver CU Anexo 3
0138	Hipermercados			3000															15	b	V	Ver CU Anexo 3
0139	Pollería y huertería																		-	-	IV	
0140	Bazar																		-	-	-	
0141	Bebidas con y sin alcohol										250								-	-	-	
0142	Vinoteca										250								-	-	-	
0143	Biciclettería, accesorios y taller																		28	e	IV	

Página 243 de 455

[illegible]

Página 244 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 245 de 455

[illegible]

Página 246 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 247 de 455

[illegible]

Página 248 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0225	Artículos de limpieza																	-	-	
0226	Pañales																	-	-	
0227	Lavandería- tintorería																19	e	-	
0228	Lavadero de automóviles, lubricentro																20	-	III	Sup. >25 m² Ver CU 3.3.5.2 Ovd. 2987/96
0229	Oficinas con atención al público																34	g	-	
0230	Oficinas sin atención al público																13	h	-	
0231	Neumáticos (Reparación, gomera, recauchutaje y vulcanizado)																25	-	III	
0232	Neumáticos (Venta, colocación, alineado y balanceo)																30	-	-	
0233	Plaza de estacionamiento de automotores																-	i	-	Ver Cu 3.4.4 Anexo 3. Ovd. 5360/12
0234	Sex shop																-	-	-	
0235	Sastrería- modista																-	-	-	
0236	Taller de alineado y balanceo																25	e	IV	Ovd. 2388/92; Modis

Página 249 de 455

[illegible]

Página 250 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
250

Página 251 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 252 de 455

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM







**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0305	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales			HLJ	HLJ	HLJ			HLJ	HLJ								HLJ	HLJ		-		-	-
0306	Cria de aves de corral, excepto para la producción de huevos																				-		-	-
0307	Producción de huevos																				-		-	-
0308	Apicultura																				-		-	-
0309	Cunicultura																				-		-	-
0310	Servicios de maquinaria agrícola, excepto los de cosecha mecánica			250		250															-		-	-
0311	Plantación de bosques y microbosques																				-		-	-
0312	Reproducción y conservación de bosques nativos y zonas forestadas																				-		-	-
0313	Servicios forestales, excepto los relacionados con la extracción de maderas																				-		-	-

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
255

Página 256 de 455

### 3.5.2.6 ZoPBa Este

		CM	CENTR	CORREDOR COMERCIAL					RESIDENCIAL					EQUIPAMIENTO			INDUSTRIAL		ECOLÓGICAS		EST. VEHICULAR	EST. BICI	CyD	OBR.	
		ZPH I	ZPH II	C0	C1	C2	C3	C4	R1	R2	R3	R4	R5	E	EC	EE	EE	IS	P1	P2	P4				
	ZOPRA ESTE	-	-	A	A	M	A	-	-	M	B	-	-					-	-	-	-				
	USOS / MIXTURA																								
COD	RESIDENCIAL																								
0001	Residencia adosada mayorista												250	250	250			250				34	d	V	
0002	Residencia infanto-jovenil												250	250	250			250				34	n	-	
0003	Penalito o residencia												250	250	250			250				23	i	-	
0004	Conjunto			M00										M00	M00	M00		M00				24	n	-	
0005	Vivienda colectiva											250										2-3-4	i	-	
0006	Vivienda individual																					1	-	-	
0007	Dúplex / Triplex																					5/P	5/P	5/P	Var CU 4.11.2.1
0008	Complejo de viviendas cerrada - Conjuntos cerrados						M10a						M10a									5/P	5/P	5/P	Var CU 4.11.2.1
0009	Country, Barrio cerrado, club de campo																								
	SANIDAD																								
0010	Atención médica sin internación																					19	a	IV	
0011	Atención médica con internación hasta 200 camas			250									250	250								6a	j	IV	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
256

Página 257 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 258 de 455

[illegible]

Página 259 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 260 de 455

[illegible]

Página 261 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 262 de 455

0087	Agua potable - Planta de tratamiento																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
------	--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Página 263 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0100	Promenade B&J Secor- (Centro de Seleccióe- Puerto Ciro o verde)			S/P	S/P	S/P												CE	24	-	III	Sap. ~250 m³ Var CLU 3.6.9
TRANSPORTE																						
0101	Expreso de Carga			CE		CE													7	-	VI	Var CLU 3.6.9 y Anexo 3.4
0102	Expreso carga liviana (Recomendas, clearing)																		7	-	VI	Var CLU 3.6.9 y Anexo 3.4
0103	Canje para camiones y material rodante																		-	-	-	
0104	Canje para ómnibus y colectivos																		-	-	-	
0105	Talleres y/o lavaderos p/ ómnibus y/o camiones																		20	-	-	Oed. 2/88/92 y Modif.
0106	Helipuerto			S/P	S/P	S/P	S/P	S/P											24	d	VI	Sap. ~250 m³ Var CLU 3.6.9
0107	Aeropuerto																		-	-	-	
0108	Terminal de coches																		24	d	VI	Var CLU 3.6.9
0109	Terminal de ómnibus larga distancia					CE													24	d	VI	Sap. ~250 m³ Var CLU 3.6.9
0110	Terminal de ómnibus media distancia					CE													24	d	VI	Sap. ~250 m³ Var CLU 3.6.9
0111	Terminal de ómnibus urbano					CE	CE												24	d	VI	Sap. ~250 m³ Var CLU 3.6.9

Página 264 de 455

0112	Territorial de transferencia o multimodal									S/P							S/P	S/P	24	d	VI		Sup. >250 m² Var CU 3A.9
0113	Embate de bicicletas																		-	d	-		
0114	Estacionamiento público de vehículos																		-	f	-		
0115	Estacionamiento para vehículos recreativos					S/P			S/P	S/P	S/P							S/P	24	f	-		
0116	Otras actividades complementarias al transporte	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE	CE				CE	CE	S/P	-	-	-	Sup. >250 m² Var CU 3A.9
0117	Agencia de taxis y/o remises												250					S/P	27	-	-		
<b>COMERCIO</b>																							
0118	Aberturas			250			250		250	250	250		250				250		S/P	30	-	III	Sup. >250 m²
0119	Tentiles artísticas (vitrina)																250		-	-	IV		
0120	Almacén - despensa																250		14	-	-		
0121	Artigianados, venta porceja, libros, ropa económica circular (paño/ 2da mano)																250		19	e	V		
0122	Armería y cuchillería																250		-	-	-		
0123	Artesanías y productos regionales																250		-	-	-		
0124	Artículos de plástico / descartables																250		-	-	-		
0125	Artículos p/ deportes																250		-	-	-		
0126	Venta de suplementos																250		-	-	-		

Página 265 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 266 de 455

0145	Café, té, especias																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
------	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Página 267 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

																	> 100 kg	
0162	Grúas camion y máquinas pesadas									S/P						S/P	-	Ver CII Anexo 3.4
0163	Joyería y relojería															-	-	
0164	Juguetería • Cortinas															-	-	
0165	Kioscos, Dragones															-	-	
0166	Kiosco de diarios															-	-	
0167	Librería, papelería y artística															-	-	
0168	Lotería • Quintales															-	-	
0169	Máquinas, herramientas y motores industriales				230					230		S/P	S/P	S/P		S/P	-	V
0170	Máquinas viales, agrícolas y tractores				230							S/P	S/P	S/P		-	-	V
0171	Metroquímica, bijutería y accesorios															-	-	
0172	Materiales p/ construcción c/ depósito				230	230				230						a/p	10	e IV Ver CII Anexo 3.4
0173	Materiales p/ construcción c/ depósito y gasol				230			230								a/p	10	e VI Ver CII Anexo 3.4
0174	Materiales p/ construcción s/ depósito									230							35	e III
0175	Maderas				230		230					230	230			-	-	
0176	Venta y recarga de estiradores															-	-	III
0177	Mercaderes y ferías					230	230			230						S/P	15	b III

Página 268 de 455

[illegible]

Página 269 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

0196	Sandwichería, lonchería, pancheta																		-	b	-	
0197	Fuente fría y líquidos																		-	-	-	
0198	Alimento y comida al paso (en innubias)																		-	b	-	
0199	Pizarras																		34	b	-	
0200	Bollería, comidas por alilo																			b	-	
0201	Servicio de catering para eventos																		22	c	IV	
0202	Salón de Exposición y venta (showrooms)										250									30	b	III
0203	Sacristías (Artículos e instalaciones)																			30	-	II
0204	Telabrería																			-	-	-
0205	Sacristía																			-	-	-
0206	Veterinaria																			13	e	III
0207	Veterinaria u' clínica e exámenes					250					250	250							5/7	20	f	I
0208	Pet shop																			13	-	-
0209	Cuadernos de animales																			13	e	-
0210	Refugio de animales							250	250	250		250								-	-	-
0211	Ferretería																			-	-	III
0212	Vidrios y espejos																			30	-	cyd
0213	Vivero (venta)											250								-	-	II
0214	Vivero (producción de plantas, excepto forestales)																		5/7	-	-	II

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
269

Página 270 de 455

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
270

Página 271 de 455





**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 272 de 455

[illegible]

Página 273 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

Página 274 de 455

[illegible]

Página 275 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
275

Página 276 de 455

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
276

Página 277 de 455



**BOLETIN MUNICIPAL**  
**N° 94/2025**

[illegible]

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
277

Página 278 de 455



3.5.3 Cuadro usos de suelo área no urbanizable

COD	USOS	DE PROTECCIÓN PRIORITARIA	DE ESPECIAL PROTECCIÓN	DE PROTECCIÓN POR FRAGILIDAD AMB.	RESERVA NATURAL
0001	Vivienda unifamiliar rural	Red	Amarillo	Verde	Verde
0002	Vivienda unifamiliar transitoria				
0003	Alojamiento turístico: cabafios	Amarillo	Amarillo	Amarillo	Verde
0004	Camping				
0005	Parador turístico / Casa de té	Amarillo	Verde	Verde	Verde
0006	Almacenes				
0007	Centro de interpretación	Verde	Verde	Verde	Verde
0008	Actividades recreativas de bajo impacto: arborismo, palestra, tirolesa, etc				
0009	Actividades deportivas de bajo impacto: trekking, running, mountain bike, etc	Verde	Verde	Verde	Verde
0010	Turismo rural				
0011	Turismo arqueológico	Verde	Verde	Verde	Verde
0012	Jardín botánico				
0013	Ecoparque / Santuario	Amarillo	Amarillo	Verde	Verde
0014	Instalaciones para energías renovables				
0015	Usos productivos (ganadero, agrícola, forestal)	Verde	Verde	Verde	Verde
0016	Instalaciones para suministro público y/o de servicios básicos (agua y energía)				
0017	Actividades, equipamientos de alto impacto y usos intensivos	Red	Red	Red	Red
REFERENCIAS					
		Verde	PERMITIDO	PERMITIDO	
		Amarillo		CONDICIONADO	
		Red		NO PERMITIDO	

### ANEXO 3.3. USOS DEL SUELO INDUSTRIAL. ACTIVIDADES

El presente anexo tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen uso de suelo industrial o asimilable al mismo en todo el ejido municipal de la Ciudad, ordenando el asentamiento, estimulando las actividades e inversiones del sector privado, sirviendo de base a la política promocional del sector público y optimizando la calidad de vida de la ciudad. Deberán cumplirse, además de los requisitos aquí consignados, las disposiciones de las leyes nacionales y provinciales que rigen la materia.

#### 3.3.1 Definiciones técnicas

Uso de Suelo Industrial: es el suelo destinado al desarrollo de actividades referidas a:

La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Uso asimilable: uso de suelo asimilable al uso de suelo industrial será todo aquel susceptible de provocar conflictos funcionales de significancia en el conjunto urbano en función de su tamaño, volumen, rubro y/o tipos de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos, en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características sean incluidas en la "Clasificación de Actividades Industriales por Patrones".

Uso del Suelo Industrial o Asimilable - Nuevo: el uso que se iniciare con posterioridad a la vigencia del presente Código, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.

Uso del Suelo Industrial - o Asimilable - Existente: el uso que a la fecha de entrada en vigencia del presente Código, ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.

##### 3.3.1.1 Disposiciones generales

Las actividades reguladas se agrupan en cinco categorías, denominadas grados de molestias, según los inconvenientes y molestias que las mismas originan o pueden originarse y se encuentran contempladas conforme a listado que se detalla en Cuadro 1 Clasificación de Actividades Industriales por Patrones, que forma parte del presente Anexo 2. La localización de estas actividades deberá realizarse de conformidad con el Plano de Zonificación, parte integrante del Capítulo 3.

Toda actividad industrial en funcionamiento o cuyo funcionamiento se prevé con o sin los beneficios de leyes de promoción, en jurisdicción de este Municipio deberá contar con el Certificado de Uso mediante el cual se dará aprobación a su localización conforme a Cuadro 1: Clasificación de Actividades Industriales por Patrones y Cuadro 2: Clasificación de Usos Industriales, adoptados por este Municipio. En función de las previsiones antes mencionadas se definen los parámetros urbanísticos que caracterizan la zona.

Los usos industriales en funcionamiento con o sin habilitación y que en función del Certificado de Uso no tuvieran la conformidad de localización, se acordará entre el titular de la actividad y la Municipalidad, un plazo máximo para su relocalización o bien, los ajustes que deben efectuarse para posibilitar la continuación en la misma localización. Dicho plazo máximo para su

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
279

relocalización se determinará en función de la inversión efectuada, la capacidad de la empresa inversora, la antigüedad de las instalaciones y el nivel de conflicto con los usos urbanos en el área de localización. Tal análisis será realizado por la Autoridad de Aplicación con intervenciones de los organismos de competencia que se estimen necesario. En ningún caso el plazo máximo podrá ser mayor que cinco años.

Las industrias o establecimientos que contaren con informe de la factibilidad de localización con anterioridad a la promulgación de la presente, deberán completar los trámites de visación previa, en un plazo máximo de 120 días a partir de la entrada en vigencia del presente, caso contrario caducará la factibilidad otorgada.

Las firmas comerciales, sociedades, empresas o personas de existencia visible o ideal que adquirieran un establecimiento industrial - o asimilable - en funcionamiento o en condiciones de funcionar, asumen en ese acto las responsabilidades y obligaciones del presente Código.

Los establecimientos de que aquí se trata, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisivo u omisivo que provoquen agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.

La autoridad de aplicación tendrá la facultad de introducir incorporaciones de actividades al listado incluido en la "Clasificación de Actividades Industriales por Patrones", cuando:

- a) Surgieren algunas de las mismas no previstas en el listado;
- b) Si las previstas se presentaren con características modales diversas a las contempladas;
- c) Si por adopción de tecnologías avanzadas o procesos productivos no previstos se haga necesaria su revisión e inclusión en otra u otras calificaciones, por disminución o aumento del grado de incompatibilidad de los mismos con la zona en las que estuviere previsto el desarrollo de la actividad de que se trate.

La Autoridad de Aplicación establecerá por vía reglamentaria y según Código de Edificación, las exigencias y normas técnicas de funcionamiento a que deberá sujetarse cada actividad, según zonas, en relación a retiros especiales, controles a la agresión ambiental, controles edilicios, exigencias de playas de carga y descarga, estacionamientos vehiculares, accesos y todo otro aspecto que se hiciere necesario regular para el correcto desarrollo de la actividad.

#### 3.3.1.2 Disposiciones Particulares

Las disposiciones particulares del presente Anexo están constituidas por los Cuadros y Planillas incluidas que forman parte integrante del presente, en el cual se establecen los Patrones que corresponden a cada actividad, codificación correspondiente a las mismas y máxima superficie ocupada por Patrón, y planos de Zonificación General.

En el caso de existir la necesidad de localización en áreas especiales o específicas y debido a la naturaleza de las mismas, las actividades a localizar se fijarán normativamente previos estudios particularizados que determinarán tipo y magnitud de dichas actividades para cada una de las áreas. Si se tratare de áreas destinadas a equipamientos administrativos, de transporte, educativos, asistenciales, deportivos o culturales; áreas destinadas a uso militar; áreas verdes ocupadas por parques urbanos, las actividades a localizar serán acordes al uso específico de cada una de dichas áreas y su determinación se fijará normativamente previa realización de estudios particularizados.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
280

Página 281 de 455



### 3.3.1.3 Servicios Esenciales en Zonas Industriales.

Se consideran infraestructura de servicios esenciales para las zonas industriales: gas tipo industrial, desagües pluviales, desagües industriales, energía eléctrica trifásica, alumbrado público, agua corriente, pavimentos.

### 3.3.1.4 Parcelas en Zonas Industriales

5.1 Para la subdivisión de parcelas en zonas industriales, el parcelamiento mínimo deberá respetar las dimensiones mínimas establecidas en Ficha Urbanística respectiva. Las parcelas en zona industrial sólo podrán subdividirse cuando se provean de los servicios esenciales. La afectación al uso industrial de las parcelas de zonas industriales exclusivas, y mixtas de servicio y logística, deberá constar expresamente en todos los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio. Deberá constar también en dichos planos y en dichas escrituras, que sólo podrá instalarse sólo una vivienda asociada al uso industrial en cada una de las parcelas resultantes.

En las zonas que se localicen actividades calificadas por el presente como Patrón IV y V no serán permitidos loteos o fraccionamientos de suelo con fines residenciales.

### 3.3.1.5 Aclaraciones

El Cuadro 2 previsto en el presente Anexo se conforma determinándose las clases urbanísticas de usos industriales -definidas éstas a partir del grado de molestias de cada actividad prevista en el Cuadro 1 y del tamaño del establecimiento como variable urbanística- y la zonificación en la que se especifican las actividades industriales permitidas en las mismas.

La superficie prevista en la columna 2 del Cuadro 2 corresponde a la destinada a procesos productivos, áreas de depósito y espacios de carga y descarga.

Respecto al número segundo de la misma columna que se expresa como límite máximo del rango incluido, para su aplicación se tomará el rango inmediatamente superior.

Ejemplo:

SUPERFICIE (M2)	CLASES DE INDUSTRIAS
3.10	150 a 1000
3.11	hasta 150

se deberá excluir del rango correspondiente a la clase 3.11 y solo considerarlo en la 3.10

En este Cuadro 2 de doble entrada, por clase de actividades industriales y por área de localización, mediante la intersección de ambos ítems urbanísticos se define las posibilidades de dicha localización por medio de la paleta cromática:

	PERMITIDO		NO PERMITIDO		CONDICIONADO
---	-----------	---	--------------	--	--------------

### 3.3.2 Clasificación de Actividades en función de su Impacto Ambiental

El uso del suelo industrial - o asimilable - implica el desarrollo de las actividades descritas en los cuadros adjuntos y que, conforme a su impacto en el ambiente, se califican como sigue:

- Inocuas: las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.
- Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
281

Página 282 de 455



c) Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

d) Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

e) Peligrosas, inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

#### 3.3.2.1 Caracterización de las actividades por Patrones

Los establecimientos en que se desarrollan actividades reguladas por el presente Código, se caracterizan por patrones del siguiente modo:

##### Establecimientos Patrón I

Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en general en toda la trama urbanizada con los condicionamientos fijados en la presente.

##### Establecimientos Patrón Ia

Actividades de pequeña escala, tales como productos de panadería, tejidos de punto, orfebrería y joyería, etc. Podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso netamente residencial, de baja y media densidad.

##### Establecimientos Patrón II

Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los del Patrón I, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales, pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en cualquier área urbana excepto las netamente residenciales de Patrón I.

##### Establecimientos Patrón Iia

Actividades similares al Patrón Ia, en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en el cuadro de clasificación de actividades económicas por patrones. Podrán localizarse en áreas de dominancia residencial de mediana densidad.

##### Establecimientos Patrón III

Actividades que por su generación de molestias significativas en el entorno, son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes utilizan procesos de concentración y especialización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional.

##### Establecimientos Patrón Iiia

Actividades similares al Patrón II con significativo incremento de superficie ocupada y la incorporación de un conjunto de otras actividades, según se detalla en el cuadro de clasificación de actividades económicas por patrones. Podrán localizarse en general en las áreas periféricas de ocupación relativamente reciente, con uso residencial de baja densidad, de concentración de equipamientos y servicios a escala urbana y de sectores con buena accesibilidad y escala regional. Se orientan sobre tramos de la Red Vial Principal.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
282

Página 283 de 455

#### Establecimientos Patrón IV

Actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Podrán localizarse en áreas predominantemente industriales donde se admitan solo en forma condicionada usos residenciales.

#### Establecimientos Patrón V

Actividades que deberán necesariamente localizarse en áreas especialmente designadas, ya que corresponden a usos industriales - o asimilables - peligrosos inflamables, explosivos o sumamente nocivos, en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos.

#### Establecimientos Patrón IAR (Industria-Área Rural)

Comprende a las Actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales. En el caso de SFVC se ubicarán en zonas de protección a la parcela productiva, ligadas a la actividad agroproductiva a escala metropolitana, ciudad, barrial y local.

#### 3.3.2.2 Establecimientos existentes

Los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia del presente Código en zonas no aptas, que cuenten con habilitación municipal otorgada al inicio de su actividad y cumplan con las disposiciones municipales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma regulatoria de la actividad que se trate, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo". Podrán realizar en el edificio solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la Autoridad de Aplicación.

Todos aquellos establecimientos localizados con anterioridad al presente en transgresión a las normativas actuantes en su momento, que, conforme a la presente normativa, se hallaren fuera de zona apta para el desarrollo de su actividad, deberán proceder a su relocalización. La misma deberá realizarse en zona apta en un plazo mínimo de 12 (doce) meses y máximo de 5 (cinco) años a partir de la entrada en vigencia del presente Código, decisión que tomará la Autoridad de Aplicación teniendo en cuenta la complejidad del establecimiento a trasladar o al grado de incompatibilidad del mismo con el entorno. Serán de excepción aquellos establecimientos que cuenten con plazos de relocalización otorgados expresamente por Autoridad de Aplicación y aún en transcurso. Vencidos los mismos, deberán relocalizarse en zona apta.

Los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia del presente en zonas no aptas según las normativas anteriores, y que queden en zona calificada como apta en virtud de lo dispuesto en la presente normativa, podrán conservar su actual localización, quedando sin efecto automáticamente los plazos que se les hubieren otorgado para su relocalización, siempre y cuando cumplieren con la totalidad de disposiciones municipales vigentes, reguladoras de los diversos aspectos referidos a la actividad de que se trate.

Los usos del suelo industrial o asimilables existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicarán el desarrollo de actividades calificadas como peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallare prohibida en la zona en que se desarrollan sus

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
283

Página 284 de 455



actividades, deberán cesar dentro del plazo que la Autoridad de Aplicación determine, previo dictamen de Fiscalía Municipal, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.

El plazo no podrá exceder de 3 (tres) años desde la entrada en vigencia del presente, y a los fines de su otorgamiento se evaluarán el grado de peligrosidad, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad de los habitantes. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La transgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento. Los usos del suelo industrial o asimilables que fueren existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que a criterio de los órganos técnicos y lo dispuesto por el presente y demás normativa que estuviere vigente en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarias para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales.

Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que la Autoridad de Aplicación otorgue. Concluidas dichas modificaciones y/o adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgue el permiso municipal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará su automática relocalización.

En aquellos casos en que los establecimientos industriales o asimilables, produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto del presente Código, que puedan lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito urbano, referidos a: seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, la Autoridad de Aplicación, previo informe de los organismos técnicos pertinentes, podrá disponer su inmediata clausura preventiva.

#### 3.3.2.3 Disposiciones Administrativas

Todo nuevo uso del suelo industrial -o asimilable-, o modificación del existente, deberá contar con Certificado de Uso consignado en 2.8 y Visación Previa de localización, la cual será o no otorgada según que la localización solicitada se encuentre conforme a lo dispuesto en el presente Código. Ambos documentos deberán adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación de establecimientos en los que se desarrollare alguna de las actividades reguladas en la presente.

En el Certificado de Uso cuyo formulario será facilitado por esta Municipalidad, se especificará lo siguiente:

- a)- Fecha de su confección, tiempo de validez para ser utilizado a sus efectos y fecha de su renovación.
- b)- Datos catastrales, de domicilio, de localización incluido croquis de ubicación dimensiones de la parcela y distancia a vías principales de circulación.
- c)- Carácter de la solicitud (existente, nueva o ampliación)
- d)- Actividades a desarrollar.
- e)- Cantidad de operarios, potencia instalada (existente o ampliación), boca de expendio mayorista, minorista, materia prima, proceso productivo (descripción).
- f)- Infraestructura de servicio y de transporte.
- g)- Código indicado en CU Cuadro 1; grado de molestia-clase.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
284

Página 285 de 455

h)- Datos del usuario y del profesional actuante.

i)- Constancia de intervención de organismos de competencia.

j)- Leyendas de declaración jurada.

k)- Cualquier otra información que se estime necesaria para efectuar una correcta evaluación del Uso industrial.

El Certificado de Uso deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado a ese efecto por esta Municipalidad y que el profesional firmante asume total y solidariamente con el titular de la actividad, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las normas vigentes, haciéndose pasible, en errores en el contenido del certificado, de aplicación de suspensión en el uso de su firma para tramitaciones ante esta Municipalidad. En virtud de esta disposición, no se admitirán Certificados que contengan enmiendas y/o raspaduras.

El Certificado de Uso deberá ser renovado anualmente con el pago de la contribución por inspección y perderá su validez si dentro de los 6 meses de su emisión no es utilizado para los fines previstos.

La solicitud de Visación Previa de Localización deberá ser presentada ante la Autoridad de aplicación acompañando:

a) Croquis de la planta industrial o edificio, destinado a actividades de las reguladas en la presente norma, con indicación de sus instalaciones.

b) Designación catastral de la o las parcelas en las que se localiza el establecimiento, con certificación de la Dirección General de Catastro.

c) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con indicación de:

1) Materias primas a emplear o depositar.

2) Productos resultantes.

3) Procedimientos a utilizar.

4) Fuentes de energía a instalar.

5) Cantidad de personas empleadas.

6) Residuos y efluentes industriales que producirá, como asimismo su ulterior empleo, evacuación, eliminación y/o recuperación.

7) Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo o en la atmósfera.

8) Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por las condiciones de ambientes contaminados, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud, así como las medidas y elementos de protección adoptados.

9) Equipos de protección contra riesgos utilizados por la industria en sus instalaciones.

10) Autorizaciones anteriores, si las hubiere, inscripciones en organismos fiscales municipales, provinciales o nacionales; constancias de impuestos al día.

11) Planes de adecuación al presente Código en el caso de establecimientos existentes pautados cronológicamente para su consideración.

12) Toda documentación complementaria que la Autoridad de Aplicación considere necesaria a los efectos del otorgamiento de la visación previa.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
285

Página 286 de 455



La Autoridad de Aplicación deberá expedirse acerca de la solicitud de visación previa de localización dentro de un plazo máximo de 30 días.

Expedida la Visación Previa de Localización, el interesado deberá cumplimentar los trámites exigidos por el Código de Edificación vigente. Obtenido el certificado Final de Obra, se otorgará el correspondiente certificado habilitante a los fines del comienzo de funcionamiento del establecimiento, previa inspección y siempre que cumplimente con las demás normativas en vigencia.

Para el caso de actividades familiares que se desarrollen en un espacio de uso cuya superficie no exceda los 30,00 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados), y que se encuentre incorporado a la vivienda de quien ejerce la actividad, se podrá eximir del Certificado Final de Obra.

Otorgada la visación previa de localización, el solicitante tendrá un plazo de 1 año para producir la localización efectiva y dar comienzo a la actividad. De no ser así caducará automáticamente, debiendo ser nuevamente tramitada.

En el caso de tratarse de otorgamiento de autorización de localización para el desarrollo de actividades en establecimientos aún no edificados, sus titulares deberán dar comienzo a las obras dentro del plazo de un año, debiendo certificarse dicho hecho por la Municipalidad. En caso contrario, se producirá la caducidad de la autorización, como asimismo en el caso de que las obras no concluyeren dentro del plazo de 1 año a contar desde la certificación municipal de comienzo de las mismas. No obstante, la Autoridad de aplicación podrá ampliar este último plazo, tomando en consideración la complejidad tecnológica del proyecto y los montos de inversión.

Las autorizaciones de localización que se hubieren otorgado con anterioridad a la vigencia del presente, caducarán si las referidas localizaciones no se efectivizaren en el plazo de 90 días a partir de la publicación de la presente, debiendo en dicho lapso los interesados presentar por escrito ante el organismo de aplicación, la explicación de las causas que pudieren dar lugar al incumplimiento del plazo determinado.

Asimismo, si la localización se hubiere producido con una superficie cubierta menor a la autorizada, no podrá materializarse la diferencia entre la superficie edificada y la autorizada sin presentación de nueva solicitud de visación previa de localización la cual se otorgará si la suma de las superficies construidas y a construir u ocupar no excediese de la autorizada por la presente.

La Visación Previa de Localización será otorgada por la Autoridad de Aplicación previa exhaustiva evaluación de cada caso concreto, para lo cual dará la necesaria participación a las diversas oficinas vinculadas al tema cuyo informe o dictamen fueren necesarios.

Los establecimientos que a la entrada en vigencia del presente Código se hallaren funcionando sin autorización de localización conferida con anterioridad, deberán iniciar el trámite aquí establecido dentro de un plazo máximo de 90 días, debiendo ajustarse a las disposiciones del mismo.

La Autoridad de aplicación en forma conjunta con las dependencias de control de salubridad y ambiental tomarán parte en la tramitación de denuncias por incompatibilidad de usos, realizando los pertinentes estudios e informes técnicos acerca de la aptitud de la localización del establecimiento denunciado.

Las dependencias de inspección y control, inspeccionarán periódicamente los establecimientos industriales que poseyeren habilitación, a los fines de verificar el constante cumplimiento de lo dispuesto en el presente Código y sus futuras reglamentaciones. A los efectos de dar cumplimiento a esto se deberá mantener un catastro actualizado de los establecimientos industriales o

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
286

Página 287 de 455

asimilables existentes y su situación respecto de las normas de localización establecidas en el presente.

### 3.3.3 Cuadro 1. Estructura General de la Clasificación de Actividades Industriales

El cuadro es confeccionado acorde al nomenclador ClaNAE 2010 Clasificador Nacional de Actividades Económicas. En líneas generales se respeta la estructura de la CIU-4 (CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme en todas las actividades económicas) que también toma INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos) y en los que se basa ClaNAE, y se enumeran las actividades industriales según grandes divisiones y las respectivas subclases.

ACTIVIDADES INDUSTRIALES		GRADO DE MOLESTIA
<b>A AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA, SILVICULTURA</b>		
01	Agricultura, Ganadería y Servicios de apoyo	
1	Cultivos temporales	
13	Cultivo de hortalizas y legumbres	
131	Cultivo de papa, batata y mandioca	IAR
132	Cultivo de bulbos, brotes, raíces y hortalizas de fruto	IAR
133	Cultivo de hortalizas de hoja y de otras hortalizas frescas	IAR
134	Cultivo de legumbres	IAR
19	Cultivos temporales n.c.p.	
191	Cultivo de flores y plantas ornamentales	IAR
199	Cultivos temporales n.c.p.	IAR
28	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales	IAR
4	Cria de animales	
48	Cria de aves de corral	
481	Cria de aves de corral, excepto para la producción de huevos	IAR
482	Producción de huevos	IAR
49	Cria de otros animales	
491	Apicultura	IAR
492	Cría de cerdos	IAR
499	Cria de animales y obtención de productos de origen animal, n.c.p.	IAR
8	Servicios de apoyo agropecuario	
81	Servicios de apoyo agrícolas	
811	Servicios de maquinaria agrícola, excepto los de cosecha mecánica	IAR
819	Servicios de apoyo agrícolas n.c.p.	IAR
02	Silvicultura, Extracción de productos forestales y Servicios de apoyo	
1	Silvicultura	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
287

Página 288 de 455

101	Plantación de bosques	IA/R
102	Replanteo y conservación de bosques nativos y zonas forestales	IA/R
103	Explotación de viveros forestales	
4	Servicios de apoyo a la silvicultura	
40	Servicios de apoyo a la silvicultura	
402	Servicios forestales, excepto los relacionados con la extracción de madera	IA/R
<b>C INDUSTRIA MANUFACTURERA</b>		
10	Elaboración de productos alimenticios	
1	Producción y procesamiento de carne y productos cárnicos, excepto pescado	
10	Producción y procesamiento de carne y productos cárnicos	
101	Matanza de ganado bovino y procesamiento de su carne	V
102	Producción y procesamiento de carne de aves	V
103	Elaboración de fiambres y embutidos	V
104	Matanza de ganado excepto el bovino y procesamiento de su carne	V
105	Matanza de animales n.c.p. y procesamiento de su carne; elaboración de subproductos cárnicos n.c.p.	V
3	Preparación de frutas, hortalizas y legumbres	
30	Preparación de frutas, hortalizas y legumbres	
301	Preparación de conservas de fruta, hortalizas y legumbres	III
302	Elaboración de jugos naturales y sus concentrados, de frutas, hortalizas y legumbres	IV
303	Elaboración de frutas, hortalizas y legumbres congeladas	IV
309	Frutas, hortalizas y legumbres deshidratadas o desecadas; preparación n.c.p. de frutas, hortalizas y legumbres	IV
4	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal	
40	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal	
401	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y sus subproductos, excepto margarina y similares; elaboración de aceite virgen	IV
402	Elaboración de margarina y grasas vegetales comestibles similares	IV
5	Elaboración de productos lácteos	
50	Elaboración de productos lácteos	
501	Elaboración de leche y productos lácteos deshidratados	V
502	Elaboración de quesos	V
503	Elaboración industrial de helados	V
509	Elaboración de productos lácteos n.c.p.	V
6	Elaboración de productos de molinería, almidones y productos derivados del almidón	
61	Elaboración de productos de molinería	
611	Molienda de trigo	IV

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
288

Página 289 de 455



	Elaboración de productos alimenticios n.c.p.	
71	Elaboración de productos de panadería	
711	Elaboración de galletitas y bizcochos	IV
712	Elaboración de productos de panadería, excepto galletitas y bizcochos	II
72	Elaboración de azúcar	
720	Elaboración de azúcar	V
73	Elaboración de cacao, chocolate, productos de confitería y golosinas	
730	Elaboración de cacao, chocolate, productos de confitería y golosinas	III
74	Elaboración de pastas alimenticias	
741	Elaboración de pastas alimenticias frescas	I
742	Elaboración de pastas alimenticias secas	III
75	Elaboración de comidas preparadas para reventa	
750	Elaboración de comidas preparadas para reventa	I
79	Elaboración de productos alimenticios n.c.p.	
791	Tostado, tomado y molenda de café; elaboración y molenda de hierbas aromáticas y especias	III
792	Preparación de hojas de té	V
793	Elaboración de yerba mate	IV
799	Elaboración de productos alimenticios n.c.p.	IV
8	Elaboración de alimentos preparados para animales	
80	Elaboración de alimentos preparados para animales	
800	Elaboración de alimentos preparados para animales	IV
9	Servicios industriales para la elaboración de alimentos y bebidas	
90	Servicios industriales para la elaboración de alimentos y bebidas	
900	Servicios industriales para la elaboración de alimentos y bebidas	V
11	Elaboración de bebidas	
01	Elaboración de bebidas	
010	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	
010	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	IV
02	Elaboración de vino y otras bebidas fermentadas	
021	Elaboración de vino	V
029	Elaboración de sidra y otras bebidas alcohólicas fermentadas a partir de frutas	V
03	Elaboración de cerveza, bebidas maltizadas y Malta	
030	Elaboración de cerveza, bebidas maltizadas y Malta	V

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
289

Página 290 de 455



04	Elaboración de bebidas no alcohólicas		
	041	Elaboración de soda y aguas	II
	042	Elaboración de bebidas gaseosas, excepto soda y aguas	II
	049	Elaboración de hielo, jugos envasados para diluir y otras bebidas no alcohólicas	II
12	Elaboración de productos de tabaco		
9	Elaboración de productos de tabaco		
	00		
	Elaboración de productos de tabaco		
001	Preparación de hojas de tabaco		V
	009		IV
	Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco n.c.p.		
13	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir		
1	Fabricación de hilados y tejidos, acabado de productos textiles		
	11		
	Preparación e hilandería de fibras textiles		
	111	Preparación de fibras textiles vegetales, desmotado de algodón	IV
	112	Preparación de fibras animales de uso textil	IV
113	Fabricación de hilados de fibras textiles		II
12	Tejeduría de productos textiles		
	120	Fabricación de tejidos textiles, incluso en hilanderías y tejedurías integradas	V
13	Acabado de productos textiles		
	130	Acabado de productos textiles	IV
9	Fabricación de productos textiles n.c.p.		
91	Fabricación de teleros de punto		
	910	Fabricación de tejidos de punto	IV
92	Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir		
	920	Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir	V
93	Fabricación de tapices y alfombras		
	930	Fabricación de tapices y alfombras	IV
94	Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes		
	940	Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes	II
99	Fabricación de productos textiles n.c.p.		
	990	Fabricación de productos textiles n.c.p.	IV
14	Confección de prendas de vestir; terminación y tejido de pieles		
1	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel		
	11		
	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel y cuero		
111	Confección de ropa interior, prendas para dormir y para la playa		V
	112		V
		Confección de ropa de trabajo, uniformes y guardapolvos	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
290

Página 291 de 455

11	113	Confección de prendas de vestir para bebés y niños	V
	114	Confección de prendas deportivas	V
	119	Confección de prendas de vestir n.c.p., excepto prendas de piel, cuero y de punto	V
	12	Confección de prendas y accesorios de vestir de cuero	
2	120	Confección de prendas y accesorios de vestir de cuero	III
	2	Terminación y teñido de pieles; fabricación de artículos de piel	
20	20	Terminación y teñido de pieles; fabricación de artículos de piel	
	200	Terminación y teñido de pieles; fabricación de artículos de piel	IV
	3	Fabricación de prendas de vestir de punto	
30	30	Fabricación de prendas de vestir de punto	
	301	Fabricación de medias	III
	302	Fabricación de prendas de vestir y artículos similares de punto	V
15	15	Curtido y terminación de cueros; fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y de sus partes	
	1	Curtido y terminación de cueros; fabricación de artículos de marroquinería y talabartería	
	11	Curtido y terminación de cueros	
	110	Curtido y terminación de cueros	V
12	12	Fabricación de maletas, bolsos de mano, artículos de talabartería y artículos de cuero n.c.p.	
	120	Fabricación de maletas, bolsos de mano, artículos de talabartería y artículos de cuero n.c.p.	IV
	2	Fabricación de calzado y de sus partes	
	20	Fabricación de calzado y de sus partes	
201	201	Fabricación de calzado de cuero, excepto el ortopédico	III
	202	Fabricación de calzado de materiales n.c.p., excepto calzado deportivo y ortopédico	III
	203	Fabricación de calzado deportivo de cualquier material	IV
	204	Fabricación de partes de calzado	IV
18	18	Producción de madera y fabricación de productos de madera y corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables	
	1	Aserrado y cepillado de madera	
	10	Aserrado y cepillado de madera	
	100	Aserrado y cepillado de madera	V
21	21	Fabricación de productos de madera, corcho, paja y materiales trenzables	
	21	Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas, y tableros y paneles n.c.p.	
	210	Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados; tableros laminados; tableros de partículas y tableros y paneles n.c.p.	V
	22	Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones	
220	220	Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones	III
	23	Fabricación de recipientes de madera	
230	230	Fabricación de recipientes de madera	III

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
291

Página 292 de 455

29	Fabricación de productos de madera n.c.p.; fabricación de artículos de corcho, paja y materiales trenzables	
290	Fabricación de productos de madera n.c.p.; fabricación de artículos de corcho, paja y materiales trenzables	III
17	Fabricación de papel y de productos de papel	
0	Fabricación de papel y de productos de papel	
01	Fabricación de pasta de madera, papel y cartón	
010	Fabricación de pasta de madera, papel y cartón	V
02	Fabricación de papel y cartón ondulado y envases de papel y cartón	
020	Fabricación de papel y cartón ondulado y envases de papel y cartón	V
09	Fabricación de artículos de papel y cartón	
091	Fabricación de artículos de papel y cartón de uso doméstico e higiénico sanitario	IV
18	Impresión y reproducción de grabaciones	
1	Impresión y servicios relacionados con la impresión	
	Impresión	
11	110 Impresión	IV
12	Servicios relacionados con la impresión	
120	Servicios relacionados con la impresión	III
2	Reproducción de grabaciones	
20	Reproducción de grabaciones	
200	Reproducción de grabaciones	III
20	Fabricación de sustancias y productos químicos	
1	Fabricación de sustancias químicas básicas	
11	Fabricación de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos de nitrógeno	
111	Fabricación de gases industriales y medicinales comprimidos o líquidos	V
112	Fabricación de colorantes naturales y sintéticos	V
113	Fabricación de materias colorantes básicas, excepto pigmentos preparados	V
118	Fabricación de sustancias químicas inorgánicas básicas n.c.p.	V
119	Fabricación de sustancias químicas orgánicas básicas n.c.p.	V
12	Fabricación de biocombustibles	
121	Fabricación de alcohol	V
122	Fabricación de biocombustibles, excepto alcohol	V
13	Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno	
130	Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno	V
14	Fabricación de plásticos en formas primarias y de caucho sintético	
140	Fabricación de plásticos en formas primarias y de caucho sintético	V
2	Fabricación de productos químicos n.c.p.	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
292

Página 293 de 455

21	Fabricación de insecticidas, plaguicidas y productos químicos de uso agropecuario	
210	Fabricación de insecticidas, plaguicidas y productos químicos de uso agropecuario	V
22	Fabricación de pinturas, barnices y productos de revestimiento similares, tintas de imprenta y masillas	
220	Fabricación de pinturas, barnices y productos de revestimiento similares, tintas de imprenta y masillas	V
23	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpieza, perfumes y preparados de tocador	
231	Fabricación de jabones y preparados de limpieza	V
232	Fabricación de cosméticos, perfumes y productos de higiene y tocador	IV
29	Fabricación de productos químicos n.c.p.	
290	Fabricación de productos químicos n.c.p.	IV
24	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	
240	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	
2400	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	
24001	Fabricación de medicamentos de uso humano y productos farmacéuticos	IV
24002	Fabricación de medicamentos de uso veterinario	IV
24003	Fabricación de sustancias químicas para la elaboración de medicamentos	IV
24009	Fabricación de productos de laboratorio y productos botánicos de uso farmacéutico n.c.p.	II
25	Fabricación de productos de caucho y plástico	
251	Fabricación de productos de caucho	
2511	Fabricación de cubiertas y cámaras de caucho: recauchutado y renovación de cubiertas de caucho	
25111	Fabricación de cubiertas y cámaras	V
25112	Recauchutado y renovación de cubiertas	II
2519	Fabricación de productos de caucho n.c.p.	
25190	Fabricación de productos de caucho n.c.p.	II
252	Fabricación de productos de plástico	
2520	Fabricación de productos de plástico	
25201	Fabricación de envases plásticos	IV
25209	Fabricación de productos plásticos en formas básicas y artículos de plástico n.c.p., excepto muebles	II
26	Fabricación de productos minerales no metálicos	
261	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	
2610	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	
26101	Fabricación de envases de vidrio	V
26102	Fabricación y elaboración de vidrio plano	IV
26109	Fabricación de productos de vidrio n.c.p.	IV
269	Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.p.	
2691	Fabricación de productos de cerámica refractaria	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
293

Página 294 de 455



	910	Fabricación de productos de cerámica refractaria	II
92		Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria, para uso estructural	
	920	Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria para uso estructural	V
93		Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural	
	931	Fabricación de artículos sanitarios de cerámica	IV
	939	Fabricación de artículos de cerámica no refractaria para uso no estructural n.p.p.	IV
94		Elaboración de cemento, cal y yeso	
	941	Elaboración de cemento	V
	942	Elaboración de cal y yeso	IV
95		Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso	
	951	Fabricación de mosaicos	III
	959	Fabricación de artículos de cemento, fibrocemento y yeso excepto mosaicos	IV
96		Corte, tallado y acabado de la piedra	
	960	Corte, tallado y acabado de la piedra	IV
99		Fabricación de productos minerales no metálicos n.p.p.	
	990	Fabricación de productos minerales no metálicos n.p.p.	IV
24		Fabricación de metales comunes	
	1	Industrias básicas de hierro y acero	
	10	Industrias básicas de hierro y acero	
	100	Industrias básicas de hierro y acero	V
	2	Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos	
	20	Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos	
	201	Elaboración de aluminio primario y semielaborados de aluminio	V
	209	Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos n.p.p. y sus semielaborados	V
	3	Fundición de metales	
	31	Fundición de hierro y acero	
	310	Fundición de hierro y acero	V
	320	Fundición de metales no ferrosos	V
25		Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo	
	1	Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor	
	11	Fabricación de productos metálicos para uso estructural	
	110	Fabricación de productos metálicos para uso estructural	V
	12	Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal	
	120	Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal	IV
	13	Fabricación de generadores de vapor	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
294

Página 295 de 455

	130	Fabricación de generadores de vapor	IV
9	Fabricación de productos elaborados de metal n.c.p.; servicios de trabajo de metales		
91	Forjado, prensado, estampado y laminado de metales; pulvimetalurgia		
910	Forjado, prensado, estampado y laminado de metales; pulvimetalurgia		V
92	Tratamiento y revestimiento de metales y trabajo de metales en general		
920	Tratamiento y revestimiento de metales y trabajo de metales en general		III
93	Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería		
930	Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería		IV
99	Fabricación de productos elaborados de metal n.c.p.		
991	Fabricación de envases metálicos		IV
999	Fabricación de productos elaborados de metal n.c.p.		IV
26	Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos		
1	Fabricación componentes electrónicos		
10	Fabricación componentes electrónicos		
100	Fabricación componentes electrónicos		III
2	Fabricación de equipos y productos informáticos		
20	Fabricación de equipos y productos informáticos		
200	Fabricación de equipos y productos informáticos		IV
3	Fabricación de equipos de comunicaciones y transmisores de radio y televisión		
30	Fabricación de equipos de comunicaciones y transmisores de radio y televisión		
300	Fabricación de equipos de comunicaciones y transmisores de radio y televisión		III
4	Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video, y productos conexos		
400	Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video, y productos conexos		III
5	Fabricación de aparatos e instrumentos para medir, verificar, ensayar, navegar u otros fines, excepto instrumentos de óptica		
51	Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar, control de procesos industriales y otros fines		
510	Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar, control de procesos industriales y otros fines		IV
52	Fabricación de relojes		
520	Fabricación de relojes		II
6	Fabricación de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos		
60	Fabricación de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos		
601	Fabricación de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos principalmente electrónicos y/o eléctricos		II
609	Fabricación de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos n.c.p.		II
7	Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico		
70	Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico		

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
295

Página 296 de 455

	700	Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico	III
8		Fabricación de soportes ópticos y magnéticos	
	80	Fabricación de soportes ópticos y magnéticos	
	800	Fabricación de soportes ópticos y magnéticos	I
27		Fabricación de maquinaria y equipos electrónicos n.c.p.	
	1	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos y aparatos de distribución y control de la energía eléctrica	
	10	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos y aparatos de distribución y control de la energía eléctrica	
	101	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos	V
	102	Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica	IV
	3	Fabricación de hilos y cables aislados	
	31	Fabricación de hilos y cables aislados	
	311	Fabricación de cables de fibra óptica	IV
	319	Fabricación de hilos y cables aislados n.c.p.	IV
	4	Fabricación de lámparas eléctricas y equipo de iluminación	
	40	Fabricación de lámparas eléctricas y equipo de iluminación	
	400	Fabricación de lámparas eléctricas y equipo de iluminación	IV
	5	Fabricación de aparatos de uso doméstico n.c.p.	
	50	Fabricación de aparatos de uso doméstico n.c.p.	
	501	Fabricación de cocinas, calefones, estufas y calefactores	III
	502	Fabricación de heladeras, freezers, lavaplatos y secarropas	IV
	509	Fabricación de aparatos de uso doméstico n.c.p.	IV
	9	Fabricación de equipo eléctrico n.c.p.	
	90	Fabricación de equipo eléctrico n.c.p.	
	900	Fabricación de equipo eléctrico n.c.p.	III
28		Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.	
	1	Fabricación de maquinaria y equipo de uso general	
	11	Fabricación de motores y turbinas, excepto motores para aeronaves, vehículos automotores y motocicletas	
	110	Fabricación de motores y turbinas, excepto motores para aeronaves, vehículos automotores y motocicletas	V
	12	Fabricación de bombas	
	120	Fabricación de bombas	IV
	13	Fabricación de compresores, grifos y válvulas	
	130	Fabricación de compresores, grifos y válvulas	IV
	15	Fabricación de hornos, hornos y quemadores	
	150	Fabricación de hornos, hornos y quemadores	III
	18	Fabricación de maquinaria y equipo de elevación y manipulación	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
296

Página 297 de 455

160	Fabricación de maquinaria y equipo de elevación y manipulación	IV
17	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina, excepto equipo informático	
170	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina, excepto equipo informático	IV
2	Fabricación de maquinaria y equipo de uso especial	
21	Fabricación de maquinaria y equipo de uso agropecuario y forestal	
211	Fabricación de tractores	V
212	Fabricación de maquinaria y equipo de uso agropecuario y forestal	IV
213	Fabricación de implementos de uso agropecuario	IV
22	Fabricación de máquinas herramienta	
220	Fabricación de máquinas herramienta	IV
23	Fabricación de maquinaria metalúrgica	
230	Fabricación de maquinaria metalúrgica	IV
24	Fabricación de maquinaria para la explotación de minas y canteras y para obras de construcción	
240	Fabricación de maquinaria para la explotación de minas y canteras y para obras de construcción	V
25	Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco	
250	Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco	IV
26	Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros	
260	Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros	IV
29	Fabricación de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p.	
290	Fabricación de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p.	IV
29	Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques	
1	Fabricación de vehículos automotores	
10	Fabricación de vehículos automotores	
100	Fabricación de vehículos automotores	V
2	Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques	
20	Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques	
200	Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques	IV
3	Fabricación de partes, piezas y accesorios, para vehículos automotores y sus motores	
30	Fabricación de partes, piezas y accesorios, para vehículos automotores y sus motores	
301	Rectificación de motores	III
309	Fabricación de partes, piezas y accesorios, para vehículos automotores y sus motores n.c.p.	III
30	Fabricación de equipo de transporte n.c.p.	
1	Construcción y reparación de buques y embarcaciones	
11	Construcción y reparación de buques	
110	Construcción y reparación de buques	V

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
297

Página 298 de 455



12	Construcción y reparación de embarcaciones de recreo y deporte		
120	Construcción y reparación de embarcaciones de recreo y deporte		V
2	Fabricación y reparación de locomotoras y de material rodante para transporte ferroviario		
20	Fabricación y reparación de locomotoras y de material rodante para transporte ferroviario		
200	Fabricación y reparación de locomotoras y de material rodante para transporte ferroviario		V
3	Fabricación y reparación de aeronaves		
30	Fabricación y reparación de aeronaves		
300	Fabricación y reparación de aeronaves		V
8	Fabricación de equipo de transporte n.c.p.		
81	Fabricación de motocicletas		
810	Fabricación de motocicletas		IV
82	Fabricación de bicicletas y de sillones de ruedas ortopédicas		
820	Fabricación de bicicletas y de sillones de ruedas ortopédicas		II
89	Fabricación de equipo de transporte n.c.p.		
890	Fabricación de equipo de transporte n.c.p.		II
31	Fabricación de muebles y colchones		
310	Fabricación de muebles y colchones		
3100	Fabricación de muebles y colchones		
31001	Fabricación de muebles y partes de muebles, principalmente de madera		II
31002	Fabricación de muebles y partes de muebles, excepto los que son principalmente de madera		II
31003	Fabricación de somieres y colchones		II
32	Industrias manufactureras n.c.p.		
321	Fabricación de joyas, bijouterie y artículos conexos		
3210	Fabricación de joyas y artículos conexos		
32101	Fabricación de joyas finas, artículos de orfebrería y artículos conexos		V
32102	Fabricación de bijouterie		II
322	Fabricación de instrumentos de música		
3220	Fabricación de instrumentos de música		
32200	Fabricación de instrumentos de música		IV
33	Fabricación de artículos de deporte		
330	Fabricación de artículos de deporte		
3300	Fabricación de artículos de deporte		IV
9	Industrias manufactureras n.c.p.		
90	Industrias manufactureras n.c.p.		
901	Fabricación de lápices, lapiceros, bolígrafos, sellos y artículos similares para oficinas y artistas		II

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
298

Página 299 de 455

	902	Fabricación de escobas, cepillos y pinceles	IV
	903	Fabricación de carteles, señales e indicadores, eléctricos o no	IV
	904	Fabricación de equipo de protección y seguridad, excepto calzado	V
	909	Industrias manufactureras n.c.p.	IV
33		Reparación, mantenimiento e instalación de máquinas y equipos	
	1	Reparación y mantenimiento de máquinas y equipos	
	11	Reparación y mantenimiento de productos de metal, excepto maquinaria y equipos	
	110	Reparación y mantenimiento de productos de metal, excepto maquinaria y equipos	IV
	12	Reparación y mantenimiento de maquinaria de uso general y especial	
	121	Reparación y mantenimiento de maquinaria de uso general	V
	122	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo de uso agropecuario y forestal	IV
	129	Reparación y mantenimiento de maquinaria de uso especial n.c.p.	V
	13	Reparación y mantenimiento de instrumentos médicos, ópticos y de precisión; equipo fotográfico, aparatos para medir, ensayar o navegar; relojes, excepto para uso personal o doméstico	
		Reparación y mantenimiento de instrumentos médicos, ópticos y de precisión; equipo fotográfico, aparatos para medir, ensayar o navegar; relojes, excepto para uso personal o doméstico	II
	14	Reparación y mantenimiento de maquinaria y aparatos eléctricos	
	140	Reparación y mantenimiento de maquinaria y aparatos eléctricos	II
	19	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo n.c.p.	
	190	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo n.c.p.	II
D		SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO	
35		Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	
	1	Generación, transporte y distribución de energía eléctrica	
	11	Generación de energía eléctrica	
	111	Generación de energía térmica convencional	V
	113	Generación de energía hidráulica	V
	119	Generación de energía n.c.p.	V
	12	Transporte de energía eléctrica	
	120	Transporte de energía eléctrica	V
	13	Distribución y comercio de energía eléctrica	
	131	Comercio mayorista de energía eléctrica	IV
	132	Distribución de energía eléctrica	IV
	2	Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
	20	Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
	201	Fabricación de gas y procesamiento de gas natural	V
	202	Distribución de combustibles gaseosos por tuberías	V
	3	Suministro de vapor y aire acondicionado	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
299

Página 300 de 455

30	Suministro de vapor y aire acondicionado	
300	Suministro de vapor y aire acondicionado	IV
<b>E. SUMINISTRO DE AGUA, GESTION DE RESIDUOS, RECUPERACION DE MATERIALES Y SANEAMIENTO PÚBLICO</b>		
36	Captación, depuración y distribución de agua	
6	Captación, depuración y distribución de agua	
60	Captación, depuración y distribución de agua	
001	Captación, depuración y distribución de agua fuentes subterráneas	IV
002	Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales	IV
37	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas	
6	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas	
60	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas	
000	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas	V
38	Recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos. Recuperación de materiales y desechos	
1	Recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos	
11	Recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	
110	Recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos no peligrosos	IV
12	Recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	
120	Recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	V
2	Recuperación de materiales y desechos	
20	Recuperación de materiales y desechos	
201	Recuperación de materiales y desechos metálicos	IV
202	Recuperación de materiales y desechos no metálicos	IV
39	Descontaminación y otros servicios de gestión de residuos	
6	Descontaminación y otros servicios de gestión de residuos	
60	Descontaminación y otros servicios de gestión de residuos	
000	Descontaminación y otros servicios de gestión de residuos	IV
<b>F. CONSTRUCCIÓN</b>		
41	Construcción de edificios y sus partes	
6	Construcción de edificios y sus partes	
60	Construcción de edificios y sus partes	
001	Construcción, reforma y reparación de edificios residenciales	III
002	Construcción, reforma y reparación de edificios no residenciales	III
42	Obras de ingeniería civil	
1	Construcción, reforma y reparación de obras de infraestructura para el transporte	
10	Construcción, reforma y reparación de obras de infraestructura para el transporte	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
300

Página 301 de 455

	100	Construcción, reforma y reparación de obras de infraestructura para el transporte	III
2		Construcción de proyectos de servicios públicos	
	21	Perforación de pozos de agua	
	219	Perforación de pozos de agua	III
	22	Construcción, reforma y reparación de redes de distribución de electricidad, gas, agua, telecomunicaciones y de otros servicios públicos	
	220	Construcción, reforma y reparación de redes de distribución de electricidad, gas, agua, telecomunicaciones y de otros servicios públicos	IV
9		Construcción de obras de ingeniería civil n.o.p.	
	90	Construcción de obras de ingeniería civil n.o.p.	
	901	Construcción, reforma y reparación de obras hidráulicas	IV
	909	Construcción de obras de ingeniería civil n.o.p.	IV
43		Actividades especializadas de construcción	
	1	Demolición y preparación de terrenos para obras	
	11	Demolición y voladura de edificios y de sus partes	
	110	Demolición y voladura de edificios y de sus partes	V
	12	Movimiento de suelos y preparación de terrenos para obras, perforación y sondeo	
	121	Movimiento de suelos y preparación de terrenos para obras	III
2		Instalaciones para edificios y obras de ingeniería civil	
		Instalación, ejecución y mantenimiento de instalaciones eléctricas	
	211	Instalación de sistemas de iluminación, control y señalización eléctrica para el transporte	III
	219	Instalación, ejecución y mantenimiento de instalaciones eléctricas n.o.p.	III
	22	Instalaciones de gas, agua, sanitarios y de climatización, con sus efectos conexos	
	220	Instalaciones de gas, agua, sanitarios y de climatización, con sus efectos conexos	III
	29	Instalaciones para edificios y obras de ingeniería civil n.o.p.	
	291	Instalación de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas	III
	292	Aislamiento térmico, acústico, hídrico y antivibratorio	III
	299	Instalaciones para edificios y obras de ingeniería civil n.o.p.	III
3		Terminación de edificios	
	30	Terminación de edificios	
	301	Instalaciones de carpintería, herrería de obra y albañilería	III
	302	Terminación y revestimiento de paredes y pisos	III
	303	Colocación de cristales en obra	III
	304	Pintura y trabajos de decoración	III
	309	Terminación de edificios n.o.p.	III
9		Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios y actividades especializadas de construcción n.o.p.	
	91	Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
301

Página 301 de 455



	910	Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios	II
	99	Actividades especializadas de construcción n.c.p.	
	991	Hincado de pilotes, cimentación y otros trabajos de hormigón armado	II
	999	Actividades especializadas de construcción n.c.p.	II
<b>H SERVICIO DE TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO</b>			
40		Servicio de transporte terrestre y por tuberías	
	1	Servicio de transporte ferroviario	
	22	Servicio de transporte automotor de cargas	
	221	Servicios de mudanza	II
	4	Servicios complementarios para el transporte	
	41	Servicios complementarios para el transporte terrestre	
	411	Servicios de explotación de infraestructura, peajes y otros derechos	IV
	412	Servicios prestados por playas de estacionamiento y peajes	IV
	413	Servicios de estaciones terminales de ómnibus y ferroviarias	IV
	419	Servicios complementarios para el transporte terrestre n.c.p.	IV

3.3.4 Cuadro 2. Usos por grado de molestias: industrias – servicios y logística

ACTIVIDADES INDUSTRIALES			ZONAS																				ÁREAS			
GRADO DE MOLESTIA	SUPERFICIE (m2)	CLASE URBANÍSTICA	CM	CENTRALIDAD		CORREDOR COMERCIAL				RESIDENCIAL				EQUIPAMIENTO		INDUSTRIAL		ECOLÓGICAS				RESERVAS				
			ZPM1	ZPM2	CB	NCB	C1	C2	C3	C4	R1	R2	R3	R4	R5	E1	E2	I1	I2	P1	P2	P3	P4	R1	R2	
I	-	3.1																								
Ia	-	3.2																								
II	-	3.3																								
IIa	-	3.4																								
III	mas de 500	3.5																								
	hasta 500	3.6																								
IIIa	-	3.7																								
IV	mas de 5000	3.8																								
	1000 a 5000	3.9																								
	150 a 1000	3.10																								
	hasta 150	3.11																								
V	mas de 5000	3.12																								
	1000 a 5000	3.13																								
	150 a 1000	3.14																								
	hasta 150	3.15																								
PERMITIDO																										
NO PERMITIDO																										
CONDICIONADO																										

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
303

Página 304 de 455

#### ANEXO 3.4. USOS DEL SUELO DEPÓSITOS. LOCALIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Las disposiciones de este Anexo tienen como objeto regular la localización y funcionamiento de depósitos, almacenamiento y logística, de la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca.

##### 3.4.1 Definiciones técnicas

**Depósitos:** establecimientos destinados a actividades cuyo fin es el almacenaje y entrega de artículos y productos.

**Comercio minorista:** es aquel en el que se realizan ventas a consumidores finales. Las transacciones pueden ser diarias, periódicas u ocasionales y se realizan en locales acondicionados para la atención al público, exposición y venta de productos.

**Comercio mayorista:** es aquel que realiza ventas generalmente en bulto cerrado o a granel a productores primarios, comerciales, industriales, talleristas y/o quienes no sean considerados consumidores finales y cuando los bienes vendidos -cualquiera sea su cantidad- sean incorporados al desarrollo de una actividad.

**Unidad de uso:** edificio o parte de un edificio que se destina a un uso específico, y cuyos usuarios están vinculados entre sí, bien por pertenecer a una misma unidad familiar, empresa, corporación; o bien por formar parte de un grupo o colectivo que realiza la misma actividad.

##### 3.4.1.1 Disposiciones generales

A los efectos de localización de las actividades contempladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Los depósitos complementarios de comercios mayoristas, minoristas y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen al 50% de la superficie de la misma, ni una superficie total de 250 m<sup>2</sup>, no serán considerados como depósitos a los efectos de localización.
- Las superficies de local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no deberán exceder la superficie máxima establecida para el rubro según lo indique el Cuadro de Usos del Suelo Anexo 3.1 de cada ZoPBa.
- Los Depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal se regirán a los fines de la localización por el Anexo 3.2 del presente Capítulo que regula la actividad industrial.
- Los Depósitos complementarios de comercios minoristas y mayoristas que no se encuentren incluidos en los incisos precedentes se deben ajustar a las disposiciones del presente Anexo 3.3 parte integrante de este Código Urbanístico.

##### 3.4.1.2 Disposiciones particulares

A los fines de determinar la localización de los depósitos se tendrá en cuenta el grado de molestia que ocasionan los artículos y productos a depositar, y el grado de molestias derivado del funcionamiento de los mismos, conforme lo establecido en Cuadro 1 y Cuadro 2 del presente Anexo. Las zonas especificadas en el Cuadro 2 son las definidas en el Capítulo 3.

Queda prohibida la localización de locales/depósitos de los siguientes rubros: materiales para la construcción, depósitos de todo tipo, empresas de transportes de carga en general, talleres mecánicos y talleres de chapa y pintura dentro de la ZoPBa Centro, quedando a evaluación de la Autoridad de Aplicación la localización sobre las avenidas de borde de dicha ZoPBa.

Las parcelas donde se localizan depósitos deben contar con local de atención al público u oficina administrativa propia, o una o varias unidades de uso independientes con un desarrollo sobre la L.M. o L.E. según corresponda, con un mínimo de 3 metros de frente, y con una superficie mínima

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
304

Página 305 de 455

de setenta 70 m<sup>2</sup> o un equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie del depósito siempre que sea mayor a dicho mínimo.

En caso que el local depósito linde directamente sobre la vía pública se deberá reducir el impacto del paredón sobre LM en propuesta de proyecto, a definir en Plano de Obra. Igual consideración se dará en caso de impacto sobre linderos medianeros que afecten condiciones de ventilación e iluminación de parcelas colindantes.

Las parcelas donde se localizan depósitos deben asegurar siempre el cumplimiento del acceso para espacios de carga y descarga. Las unidades de uso destinadas a la localización de concentración logística deben tener acceso sobre avenida o ruta que corresponda a vías primarias o secundarias de acuerdo a la categorización vial prevista en capítulo 5 del presente Código.

Cuando en la unidad de uso exista depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.

No estará permitida la carga y descarga de productos en la vía pública, ni se podrá establecer servidumbre a través de otro predio. Se prohíbe en todo el ámbito de la capital la ocupación de la vía pública en las siguientes actividades:

- Depósitos de materiales de construcción, carpintería, artefactos sanitarios, muebles y de cualquier otro producto destinado al comercio.
- Arreglo o reparación de vehículos automotores y/o motocicletas.
- Estacionamiento de vehículos de transporte de carga y/o pasajeros.
- La violación a las disposiciones determinará la clausura del local y retiro de los elementos que ocupan el espacio público, con más las multas que establezca la ordenanza impositiva anual. En caso de reincidencia se procederá a dejar sin efecto la habilitación comercial.

Los locales expendedores que permitan que los vehículos que realizan el transporte, derramen y/o arrastren materiales, cualquiera sea su tipo, que pudieran afectar a la vía pública o dejarla en peligrosas condiciones de transitabilidad, se harán pasibles de multas por la Autoridad de Aplicación, cuyos montos serán equivalentes al doble de lo que se abone para la habilitación comercial del rubro al momento de aplicar la sanción y graduable según la gravedad de la infracción.

#### 3.4.1.3 Clasificación

La clasificación o clases de Depósitos se determinará de acuerdo al grado de molestia que ocasionan los artículos y productos a depositar, y de acuerdo al grado de molestias derivado del funcionamiento de los mismos.

**Grado de Molestia derivados de los productos a almacenar:** los Depósitos se agruparán en cinco categorías de acuerdo al grado de molestia que ocasionan los productos a depositar, conforme se determina en el Cuadro I del presente Anexo, siendo I el menor grado de molestia y V el mayor.

**Grado de molestia I y II:** corresponde a aquellos productos elaborados o terminados cuya manipulación no representa una peligrosidad, insalubridad, incomodidad e impacto urbanístico relevante.

**Grado de molestia III:** corresponde a aquellos productos que representan un impacto urbanístico relevante y cuya manipulación, peligrosidad, insalubridad e incomodidad resulte atenuada.

**Grado de molestia IV y V:** corresponde a aquellos productos que representan un impacto urbanístico relevante y cuya manipulación resulta peligrosa, insalubre e incómoda por su gran capacidad de explosión, combustión, contaminación, olor.

Cuando se pretenda el depósito de un producto o material que no se encuentre clasificado, la Autoridad de Aplicación procederá a su interpretación urbanística y deberá evaluar su clasificación.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
305

Página 306 de 455



Si el depósito incluye materiales afectados a distintos grados de molestias se aplicarán los requerimientos más restrictivos.

**Grado de Molestia derivados del funcionamiento:** los depósitos se clasifican en tres niveles de acuerdo a las molestias que generan la implantación y el funcionamiento de los mismos en su entorno inmediato. Se consideran como variables de análisis la superficie del terreno, la superficie cubierta y modalidades de aprovisionamiento y reparto de los productos a depositar. A los fines del encuadre en la categoría que corresponda se tendrá en cuenta la variable más desfavorable establecida para cada nivel.

**Nivel 1:** Superficie del terreno hasta 400 m<sup>2</sup>.

Superficie cubierta hasta 250 m<sup>2</sup>.

Aprovisionamiento: Vehículos de hasta 6000 Kg. de peso, considerando la carga y la tara del mismo.

Reparto: Vehículos de hasta 3500 Kg.

**Nivel 2:** Superficie del terreno desde 401 m<sup>2</sup> hasta 800 m<sup>2</sup>.

Superficie cubierta desde 251 m<sup>2</sup> hasta 750 m<sup>2</sup>.

Aprovisionamiento: Vehículos de hasta 6000 Kg. de peso, considerando la carga y la tara del mismo.

Reparto: Vehículos de hasta 3500 Kg. de peso considerando la carga y tara del mismo.

**Nivel 3:** Superficie del terreno más de 800 m<sup>2</sup>.

Superficie cubierta de más de 750 m<sup>2</sup>.

Aprovisionamiento: Vehículos de más de 6000 Kg. de peso, considerando la carga y la tara del mismo.

Reparto: Vehículos de hasta 6000 Kg. de peso considerando la carga y tara del mismo.

#### 3.4.1.4 Condiciones de estacionamiento, carga y descarga

Todo depósito deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de estacionamiento, carga y descarga se realicen dentro de la parcela, en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se incluyen en las operaciones de estacionamiento, carga y descarga a las maniobras que deban realizar los vehículos para ingresar o egresar del depósito.

La superficie necesaria de estacionamiento carga y descarga queda establecida en el Cuadro 2.

Los depósitos deben ajustar su funcionamiento a las disposiciones aplicables en materia de ruidos molestos, carga y descarga.

#### 3.4.1.5 Usos condicionados por depósitos de inflamables

En caso de existir depósito o tanque de inflamables las actividades que se enuncian a continuación no pueden desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios:

- Local de venta de materiales de construcción Nivel 2 (con depósito, sin materiales a granel)
- Local de venta de materiales de construcción Nivel 3 (sin exclusiones)
- Pinturería
- Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos
- Gas envasado
- Gas envasado, distribución hasta 100kgs

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
306

Página 307 de 455

- Laboratorio de análisis Industriales
- Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas
- Garaje para ómnibus y colectivos

#### 3.4.1.6 Materias

A los efectos de su comportamiento ante el calor u otra forma de energía, las materias y los productos que con ella se elaboren, transformen, manipulen o almacenen, se dividen en las siguientes categorías:

- **Explosivos:** Sustancia o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita, reacción exotérmica con generación de grandes cantidades de gases, por ejemplo, diversos nitroderivados orgánicos, pólvoras, determinados ésteres nítricos y otros.
- **Inflamables de 1ª Categoría:** Líquidos que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo será igual o inferior a 40°C, por ejemplo: Alcohol, éter, nafta, benzol, acetona y otros.
- **Inflamables de 2ª Categoría:** Líquidos que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo estará comprendido entre 41 y 120° C, por ejemplo: Kerosene, aguarrás, ácido acético y otros.
- **Muy Combustible:** Materias que, expuestas al aire, puedan ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, por ejemplo: hidrocarburos pesados, madera, papel, tejidos de algodón y otros.
- **Combustibles:** Materias que puedan mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan un abundante aflujo de aire; en particular se aplica a aquellas materias que puedan arder en hornos diseñados para ensayos de incendios y a las que están integradas por hasta un 30 % de su peso por materias muy combustibles; por ejemplo: determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejidos de algodón tratados con retardadores y otros.
- **Poco combustibles:** Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de calor, por ejemplo: celulosas artificiales y otros.
- **Incombustibles:** Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna, por ejemplo: hierro, plomo y otros.
- **Refractarias:** Materias que, al ser sometidas a altas temperaturas, hasta 1.500°C, aun durante periodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas, por ejemplo: amianto, ladrillos refractarios, y otros.

#### 3.4.1.7 Depósitos de inflamables

La cantidad total de inflamables que podrá almacenarse en un establecimiento, comprenderá las cantidades de la materia almacenada en envases en los locales depósitos para inflamables, juntamente con la autorizada en las secciones de utilización o manipuleo. En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios.

A los efectos de la clasificación, se considera que 1 litro de inflamables de primera categoría no miscible en agua es igual a 2 litros de igual categoría, pero miscible en agua, y que a su vez, cada uno de estos tipos, es equivale a 3 litros de inflamables similar de segunda categoría.

Se permitirá sin depósito reglamentario hasta doscientos 200 litros de inflamables de primera categoría sin equivalencias y no más de 500 litros de segunda categoría.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
307

Página 308 de 455



#### 3.4.1.8 Límites de almacenaje

La cantidad máxima de material por cada metro cuadrado ( $m^2$ ) de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos será el resultado de la aplicación de los Cuadros 3 y 4 sobre cantidades máximas admisibles por  $m^2$  de parcela y cargas de fuego equivalente.

Lo indicado para cada  $m^2$  de parcela determina la cantidad máxima a almacenar en depósitos reglamentarios, la cual en ningún caso podrá superar el máximo volumen fijado para cada depósito reglamentario por unidad de depósito; de superarse esa capacidad como resultado de la cantidad de  $m^2$  que posee el predio, se deberá ejecutar para ese excedente, recintos similares en sus características constructivas y capacidad, no comunicados entre sí.

#### 3.4.1.9 Certificado de Uso Conforme. Remisión

Todo establecimiento destinado a depósitos debe contar con un Certificado de Uso Conforme. A los fines de su solicitud y tramitación se aplicarán las disposiciones previstas en el Capítulo 2 del presente Código y sus normas complementarias.

#### 3.4.1.10 Disposición Transitoria

Los depósitos habilitados en funcionamiento que no se ajustaran a las condiciones de localización y funcionamiento previstos en el presente Código, deben adecuarse a las mismas dentro del plazo que fije la Autoridad de Aplicación, previa consideración del informe que emita el área de inspección correspondiente, en el cual se deberá analizar la inversión efectuada, la antigüedad de las instalaciones y el nivel de conflicto con los usos de suelo en el área de su actual ubicación; siendo el nivel de conflicto el parámetro prioritario para definir la permanencia en el lugar.

En ningún caso el plazo máximo para adecuarse a las condiciones de localización y funcionamiento podrá superar los 30 meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Código.

#### 3.4.2 Cuadro 1 - Clasificación de los depósitos según grado de molestia

DEPOSITO	GRADO DE MOLESTIA	BAJA MIXTURA DE USO	MEDIA MIXTURA DE USO	ALTA MIXTURA DE USO
1. Minería				
1.1. Combustibles sólidos. Petróleo y sus derivados	V			
1.2. Minerales metalíferos	IV			
2. Pesca y caza				
2.1. Pescados y mariscos. Productos de la caza (eviscerados)	IV			
3. Agropecuaria				
3.1. Alimento para aves y ganado.	III		M500 N2	
3.2. Aves, huevos y miel. Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares.	III		M500 N2	
3.3. Aves vivas, Ganado en pie. Cueros y pieles sin tratamiento. Subproductos ganaderos y agrícolas.	V			
3.4. Cereales, oleaginosas, etc. Frutas y hortalizas. Frutos del país.	III		M500 N2	
3.5. Lana sucia y algodón en rama Pelo y cerda sin clasificar.	IV			
3.6. Tabaco en hoja.	III		M500 N2	
4. Forestales				

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
308

Página 309 de 455

4.1. Durmientes, estacas y postes. Rollizos. Fraccionamiento y envasamiento de tierra.	IV			
4.2. Mimbre y paja.	III		M500 cIV	
5. Alimentos y bebidas				
5.1. Comestibles en general	II		M500 N2	
5.2. Productos de panificación	III		M500 N2	
5.3. Bebidas no alcohólicas	II		M1000 N2	M500 N3
5.4. Bebidas alcohólicas	II		M1000 N2	M500 N3
6. Tabaco				
6.1. Cigarrillos, cigarrillos, etc.	II		M1000 N2	M500 N3
7. Textiles				
7.1. Fibras textiles.	III		M500 N2	
7.2. Hilados, hilos y lanas. Tejidos. Telas.	III		M1000 N2	M500 N3
8. Confecciones				
8.1. Artículos de confección y Tienda en general. Mantelería y ropa de cama. Medias y artículos de punto. Mercería y sombrerería.	I		M1500 N2	M500 N3
9. Maderas				
9.1. Leña y carbón de leña.	V			
9.2. Tablas, tablones, tirantes, terciados féndicos, etc.	III		M500 N2	
10. Papel y cartón				
10.1. Envases de papel y cartón. Papel y cartón	II		M1000 N2	M500 N3
11. Artes Gráficas				
11.1. Editoriales, sin imprenta. Fraccionamiento de cintas para máquinas de escribir. Librería y Papelería. Papeles impresos para decorar. Papeles impresos para empaquetar.	II		M1000 N2	M500 N3
12. Productos químicos, pintura y barnices				
12.1. Pinturas y barnices. Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales. Depósito de bases y sales.	III		M500 N2	
12.2. Productos químicos diversos.	V			
13. Productos farmacéuticos. de higiene y tocador				
13.1. Drogas, especialidades medicinales. Depósito de medicamentos envasados. Herboristería. Perfume y productos de higiene y tocador.	II		M1000 N2	M500 cIV
14. Artículos de caucho				
14.1. Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Depósito complementario de materias primas y/o productos elaborados. Calzado de caucho.	II		M1000 N2	M500 N3
14.2. Cámaras y cubiertas.	III		M500 N2	
15. Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas				
15.1. Almacenes de suelas. Cueros curtidos. Talabarterías.	III		M500 N2	
15.2. Marroquinería. Calzado de cuero. Pieles curtidas	III		M1000 N2	M500 N3
15.3. Cueros salados, pickelados wet blue	V			

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
309

Página 310 de 455



16. Materiales para construcción				
16.1. Artículos plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	II		M1000 N2	M500 N3
16.2. Ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármol, etc. Puertas, ventanas, armazones, etc. Vidrios y cristales.	III		M500 N2	
17. Artículos para el hogar				
17.1. Acolchados y otros artículos de tapicería. Alfombras.	II		M1000 N2	M500 N3
17.2. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavavajillas, etc. Artículos de bazar y menaje. Discos.	II		M1000 N2	M500 N3
17.3. Artículos para limpieza.	III		M500 c1V	
17.4. Máquinas de coser. Muebles de hierro. Muebles de madera y mimbre.	I		M1000 N2	M500 N3
18. Joyería, relojería y afines				
18.1. Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares. Relojes.	I		M1500 N2	M500 N3
19. Metales, excluida maquinaria				
19.1. Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.). Depósito de bozales de alambre para botellas.	III		M500 N2	
19.2. Artículos de hierro y acero. Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc. Metales no ferrosos en distintas formas. Depósito de elásticos metálicos. Depósito de estructuras metálicas. Depósito de tejidos y telas metálicas. Depósito de cápsulas metálicas en general.	II		M500 N2	M500 N3
20. Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)				
20.1. Automotores, sus repuestos y accesorios. Depósito de rodados. Depósito de repuestos y accesorios de automotor	III		M500 N2	
20.2. Bicicletas y sus repuestos y accesorios. Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios.	I		M1500 N2	M500 N3
20.3. Equipos y accesorios para el transporte por agua. Equipos y accesorios para el transporte ferroviario. Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados). Equipos y maquinarias para la construcción. Contenedores. Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.	III		M500 N2	
20.4. Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.).	I		M1500 N2	M500 N3
20.5. Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).	II		M1500 N2	M500 N3
20.6. Depósito de equipos y accesorios para el transporte por agua y almacenes y proveeduría marítima.	I		M1500 N2	M500 N3
20.7. Depósito de maquinarias en desuso y repuestos.	I		M1500 N2	M500 N3
21. Maquinaria y aparatos eléctricos				
21.1. Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	II		M1000 N2	M500 N3
21.2. Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.).	II		M1000 N2	M500 N3
21.3. Cables y conductores de electricidad. Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	III		M500 N2	
21.4. Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.).	II		M1000 N2	M500 N3
21.5. Depósito de máquinas y equipos	II		M1000 N2	M500 N3
22. Ramos generales				
22.1. Almacenes y proveedurías marítimas. Almacenes y ramos generales	III		M500 N2	

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
310

Página 311 de 455

23. Varios				
23.1. Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	II		M1000 N2	M500 N3
23.2. Árboles y plantas. Flores y semillas	II		M1000 N2	M500 N3
23.3. Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc. Cuchillería.	II		M1000 N2	M500 N3
23.4. Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	V			
23.5. Artículos musicales. Artículos para deportes. Útiles para comercios, industrias y profesional.	II		M1000 N2	M500 N3
23.6. Consignatarios en general	III		M500 N2	
23.7. Depósito de artículos de utería teatral. Depósito de letreros y/o anuncios de propaganda. Depósito de partes componentes de letreros (luminosos o no).	III		M500 N2	
23.8. Depósito de material aeronáutico	III		M500 N2	
23.9. Depósito de encendedores. Depósito de paraguas.	III		M500 N2	
23.10. Depósito de materias primas elaboradas y sin elaboración y/o productos terminados.	III		M500 N2	
23.11. Desechos de hierro, acero y otros metales. Molenda de escorias. Clasificación de escorias. Depósito de escorias	IV			
23.12. Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	V			
23.13. Diarios y revistas.	II		M1000 cIV	M500 N3
23.14. Envases en general.	III		M500 cIV	
23.15. Ferretería en general.	II		M1000 cIV	M500 N3
23.16. Juguetería.	II		M1000 cIV	M500 N3
23.17. Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes.	III		M500 cIV	
23.18. Óptica y Fotografía.	II		M1000 cIV	M500 N3
23.19. Plásticos.	II		M1000 cIV	M500 N3
23.20. Oficina de distribución sin manipulación de películas cinematográficas-inflamables.	II		M1000 cIV	M500 N3
23.21. Productos veterinarios.	III		M500 cIV	
23.22. Zapatería.	II		M1000 cIV	M500 N3

3.4.3 Cuadro 2. Cuadro de usos de suelo. Depósitos

GRADO DE MOLESTIA SEGUN PRODUCTO A DEPOSITAR	GRADO DE MOLESTIA DERIVADO DEL FUNCIONAMIENTO	PERMITIDO																				NO PERMITIDO		CONDICIONADO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
--	---	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
312

Página 313 de 455

CUADRO 3. CANTIDADES MÁXIMAS ADMISIBLES EN LITROS EN DEPOSITOS EN FUNCION DE m2 DE PARCELA								
MATERIA	CLASE DE DEPOSITO							
	I, II		III		IV		V	
	Por m² de parcela	En Dep. reglam.	Por m² de parcela	En Dep. reglam.	Por m² de parcela	En Dep. reglam.	Por m² de parcela	En Dep. reglam.
a) Inflamable								
1) 1ª Categoría								
I. No miscible en agua	80 litros	20000 litros	20 litros	5000	4 litros	1000	2 litros	500
II. Miscible en agua	16 litros	40000 litros	40 litros	10000	8 litros	2000	4 litros	1000
2) 2ª Categoría								
I. No miscible en agua	240 litros	60000 litros	60 litros	15000	12 litros	3000	6 litros	1500
II. Miscible en agua	480 litros	120000 litros	120 litros	30000	18 litros	4000	12 litros	3000

CUADRO 4. CARGA DE FUEGO EQUIVALENTE EN Kg/m2. VALORES PERMITIDOS					
MATERIA	CLASE DE DEPOSITO				
	I	II	III	IV	V
MUY COMBUSTIBLE	SIN LIMITACIÓN			2500	700
COMBUSTIBLE	SIN LIMITACIÓN			2500	700
POCO COMBUSTIBLE	SIN LIMITACIÓN			2500	700
INCOMBUSTIBLE	SIN LIMITACIÓN				
REFRACTARIOS	SIN LIMITACIÓN				



### ANEXO 3.5. FICHAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Las Fichas de Parámetros Urbanísticos que se incluyen en el presente anexo, constituyen documentos oficiales y se establecen con carácter obligatorio para las distintas Zonas de cada ZoPBa. Las mismas consignan las características, restricciones e indicadores de uso e intensidad de ocupación del suelo.

#### 3.5.1 Parámetros zonas generales

A continuación, se especifican las principales características y disposiciones para las zonas que no presentan singularidades por zona de planificación barrial. Es el caso de:

- Zonas Residenciales Singulares (R5)
- Parque Metropolitano (P1)
- Espacio Verde Barrial (P2)
- Corredor Verde (P3)
- Zona de Resiliencia (P4)
- Equipamiento (E)
- Equipamiento Complejo (EC)
- Equipamiento Específico (EE)

##### 3.5.1.1 Zonas residenciales singulares con y sin ordenanza (R5)

Comprende los siguientes barrios dentro de las zonas de planificación barrial:

###### ZoPBa Centro

**R5: B° Jorge Bermudez:** sector del subbarrio circunscripto en el sector noreste del barrio Centro, delimitado por calle Coronel Daza y Emilio Caraffa paralelas al trazado del arroyo Fariñango hasta su intersección con Av. Alem y Av. Belgrano.

Presenta un trazado orgánico y su tejido urbano responde más a la escala cotidiana o barrial. La presencia del arroyo si bien representa una gran potencialidad paisajística y ambiental para el mismo, también implica un desafío en cuanto a la conexión entre el barrio y el resto del centro y demás zonas de proximidad.

###### ZoPBa Oeste

**R5-A: B° Fray Mamerto Esquiú I:** barrio delimitado por Av. Virgen del Valle, Av. Enrique Ocampo, Av. Guemes Oeste y Av. Colón, conformado por un conjunto de vivienda estatal, correspondiente al plan de gobierno de los años 50, conocida también como arquitectura peronista o del plan quinquenal.

Su trazado irrumpe y limita la posibilidad de continuidad vial; de amanzanamiento y tejido singular, resuelto mediante viviendas individuales adosadas de buena manufactura con techos de tejas a dos aguas. El mismo fue incluido dentro de los nuevos patrimonios por el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial mediante Ord. N°8598/23, por su valor cultural, histórico, urbano-arquitectónico y paisajístico.

**R5-B: B° Huayra Funco, R5-C: B° Libertador I, R5-D: B° Libertador II, R5-E: B° Instituto, R5-F: B° Policial:** barrios correspondientes a planes de vivienda estatal, cuyos trazados, tramas y tejidos difieren del resto de la conformación urbana, condicionando el crecimiento, la conectividad vial, seguridad y el adecuado acceso al espacio público, etc., por lo que están sujetos a planes específicos de intervención para su integración socio-urbana.

**R5-G: B° La Estancita y barrios en torno al sistema de La Quebrada:** barrio al que se accede a través de la ruta provincial RP N°4, emplazado en un entorno de serranía y desconectado del

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM

314

resto de la ciudad, por lo que su singularidad está más bien vinculada a su inserción urbana. Corresponde a una zona de gran valor paisajístico-ambiental, y por lo tanto próximo a áreas de reserva ambiental y de protección arqueológica.

#### **ZoPBa Este**

**R5: B° 240 Viviendas:** barrio delimitado por las calles Pje. San Roque, C.G. Moreno, Dr. Segundo Gallo y Luis Leopoldo Franco.

Conformado por bloques de vivienda estatal, de tipo colectiva resuelta en 2 niveles, cuya construcción corresponde a los años 80 a 90. Presenta un trazado particular que irrumpe la fluida continuidad con el resto de la traza de la ciudad, de tejido denso, compacto y de escaso a nulo acceso al espacio público.

#### **3.5.1.2 Zonas ecológicas**

##### **Parque Metropolitano (P1)**

Esta zona responde a la categoría de parques, parques lineales y espacios verdes recreativos de escala regional y metropolitana. Zonas que por sus características naturales se consideran de interés ambiental y turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico. Los parámetros se orientarán a lograr mixtura de usos relacionados con el turismo, recreativo, deportivo, esparcimiento activo y pasivo y servicios ambientales.

Edificabilidad: limitada al uso público y sujeta a lo determinado por la Autoridad de Aplicación.

Uso dominante: Forestal y Protección del Medio Natural.

Usos complementarios: actividades recreativas, deportivas, culturales, de culto, ferias artesanales.

Otras actividades similares de uso periódico y/o transitorio podrán funcionar también en estos espacios verdes previa autorización de la Autoridad de Aplicación.

Usos prohibidos: se ajustará al régimen de usos que se establezca en el Código Urbanístico en tanto se elaboren los planes de manejo respectivos.

##### **Espacio Verde Barrial (P2)**

Zona discontinua con destino a plazas, parques lineales y espacios verdes recreativos de escala barrial como ámbitos de esparcimiento público. Zonas que por sus características consideran una función comunitaria hacia los barrios próximos y que generalmente no superan la hectárea. Mixtura de uso: recreativo, deportivo, esparcimiento activo y pasivo y servicios de preservación ambiental.

Edificabilidad: limitada a exclusivo uso público y sujeta a lo determinado por la Autoridad de Aplicación.

Uso dominante: libre esparcimiento de la población a través de espacios adecuados y señalizados a fin de no distorsionar su función paisajística y su esencia de conformación natural.

##### **Corredor Verde (P3)**

Calificación para corredores con destino a conectores verdes o conectores de biodiversidad que buscan vincular distintos ecosistemas.

Mixtura de uso: orientada a servicios ambientales, recreativos y de esparcimiento en relación con cursos de agua y/o vías de circulación.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
315

Página 316 de 455



Edificabilidad: se corresponderá con el corredor al cual se vincula la calificación de P3, cuyas cargas ambientales, patrimoniales o estéticas serán compatibles con la incorporación de infraestructura verde.

#### **Zona de Resiliencia (P4)**

Se identifican estas zonas de resiliencia en diferentes sectores de la ciudad, como zonas superpuestas a otras, puesto que, en su estado actual, son susceptibles de sufrir problemáticas ambientales de diferente índole, como ser áreas inundables, de riesgo de deslizamiento, zonas de riesgo por localizarse bajo línea de alta tensión, etc. Con las obras correspondientes pueden ser recuperadas y ocupadas considerando los parámetros urbanísticos de base. Cada una de estas zonas identificadas deberán tratarse por medio de un Plan Especial o propuesta de reconversión mediante instrumento normativo específico, lo que podrá generar particularidades con respecto a los parámetros preestablecidos. La mixtura de usos, la edificabilidad y los diferentes usos están condicionados al Plan Especial.

#### **3.5.1.3 Zonas de equipamiento**

##### **Equipamientos (E)**

Zonas donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano barrial, zonal y/o regional que por sus características de tamaño corresponden a equipamiento comunitario ya sea público o privado.

Usos: En estas zonas se admiten también usos que contribuyan a mejorar la funcionalidad de dichos equipamientos.

Mixtura de uso: admite complementariedad de residencia, educación, salud, cultura, institucional, deportivo, religioso, logística, entre otros.

En suelo urbanizable o no urbano, tendrán que, con carácter general y obligatorio, adaptarse a las calificaciones de su entorno expresadas en Ficha de parámetros urbanísticos correspondiente. En suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias expresadas en Ficha de parámetros urbanísticos del correspondiente anexo, según ZoPBa en que se localicen, en lo que a edificabilidad, alturas y retiros se refiera. Por razones de interés público se podrán variar algunos de estos parámetros, justificadamente, mediante presentación de proyecto, redacción de estudio técnico o plan específico/especial.

##### **Equipamiento Complejo (EC)**

Establecimientos donde se lleven a cabo actividades que por su naturaleza pueden llegar a producir molestias y/o algún grado de incompatibilidad con otros usos.

Usos: sujetos a factibilidad de localización.

Distancias mínimas: 300 m de una estación de servicio, de depósitos peligrosos, de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala.

Todo proyecto deberá ser presentado ante la Autoridad de Aplicación a fin de evaluar la factibilidad de la propuesta en función de los parámetros urbanísticos vigentes en el sector. Para dicha zona se establecen a priori en ficha de Parámetros urbanísticos indicadores de FOS, superficie mínima de parcela, alturas máximas y coeficiente de absorción.

##### **Equipamiento Específico (EE)**

Comprende aquellos equipamientos que albergan infraestructura, conjunto de instalaciones, servicios y medios técnicos que permiten el desarrollo de actividades para el funcionamiento de la ciudad. Pueden pertenecer al sector público o privado.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
316

Página 317 de 455

Parámetros urbanísticos: se regirán por normativa específica y subsidiariamente por los parámetros urbanísticos especiales que se fijan en el presente Código, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen por las normas generales del presente Código Urbanístico y/o sujeto a proyecto específico a autorizar por la Autoridad de Aplicación.

#### 3.5.1.4 Zona Industrial

##### Industrial Exclusiva (IE)

Parámetros urbanísticos específicos, sujeto a proyecto a aprobarse por la Autoridad de Aplicación. Con altas restricciones de uso de suelo, conforme a Planilla.

##### Servicio a Producción y Logística (IS)

Mixtura de uso: admite complementariedad de residencia, educación, salud, cultura, institucional, deportivo, religioso, logística, entre otros; conforme a lo especificado por Planilla de Uso de suelo.

Parámetros urbanísticos: se regirán por normativa específica y subsidiariamente por los parámetros urbanísticos especiales que se fijan en el presente Código, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan.



Se establecen en Ficha de parámetros urbanísticos Anexo 3.5, indicadores de FOS, dimensiones mínimas de parcela, retiros, altura máxima, coeficiente de absorción, etc.



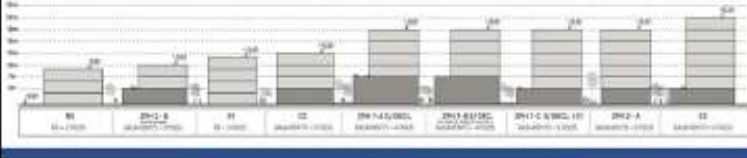
### 3.5.2 Fichas de Parámetros Urbanísticos

#### 3.5.2.1 ZoPBa Centro

PARÁMETROS URBANÍSTICOS - ZOPBA CENTRO											
CUADRO SÍNTESIS GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS											
ZoPBa CENTRO											
ZONA	FDS	ALTURAS (m)			RETORNOS				CAS	LOTE MÍNIMO	
		Máxima	Límite	Basamento	Fr (m)	La (m)	Fondo	Basamento (m)		Lote (m)	Sup (m²)
ZPH1-A	0.8	18 / 21	22 / 24	7 / 8	60°	60°	60°	8	50%	10	250
ZPH1-B	0.8	19	22	7 / 8	60°	60°	60°	8	50%	10	250
ZPH1-C	0.8	19	22	4	60°	60°	60°	8	50%	10	250
ZPH2-A	0.8	19	22	4	60°	60°	60°	60°	50%	10	250
ZPH2-B	0.8	10	13	4	60°	60°	60°	8	50%	10	250
R1	0.6	12	15	s/s basamento	60°	60°	60°	60°	50%	10	250
R2											
R3											
R4											
R5	0.7	8	12	s/s basamento	60°	60°	60°	60°	50%	10	250
C9											
C1-A	0.8	19	22	8	60°	60°	60°	8	50%	10	250
C2	0.7	13	16	4	60°	60°	60°	60°	50%	10	250
C3	0.8	22	25	4	60°	60°	60°	8	50%	10	250
C4											

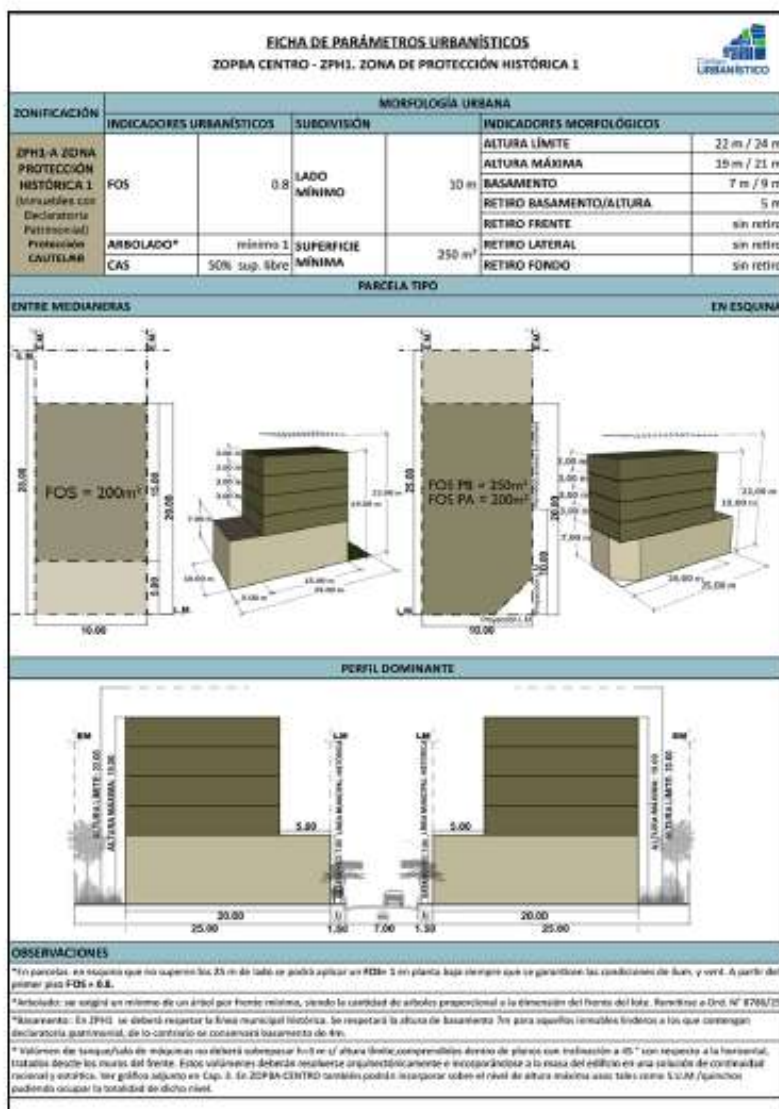
ZOOM ZOPBA CENTRO



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#5GM  
318

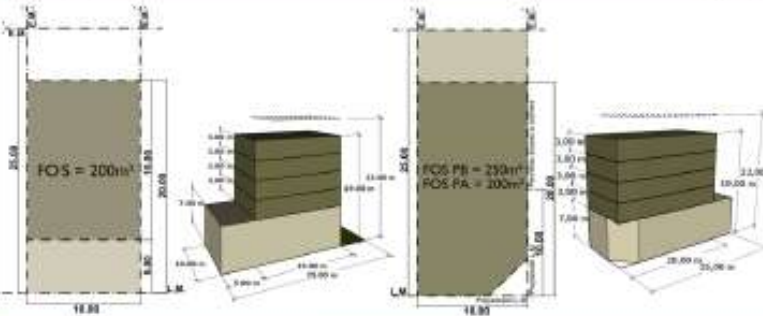
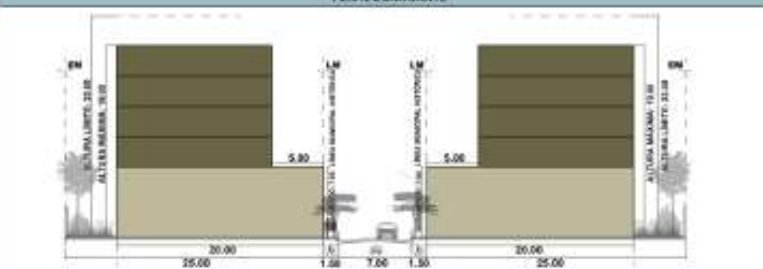
Página 319 de 455





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
320

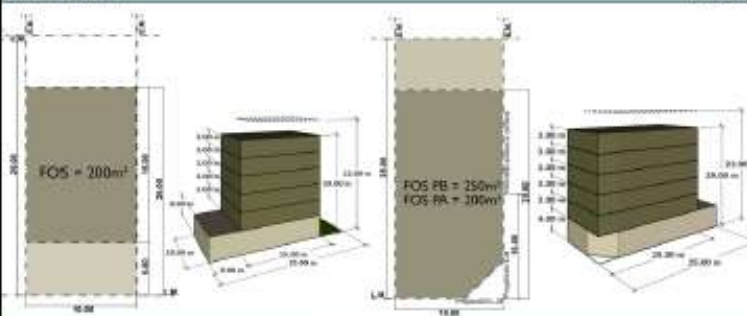
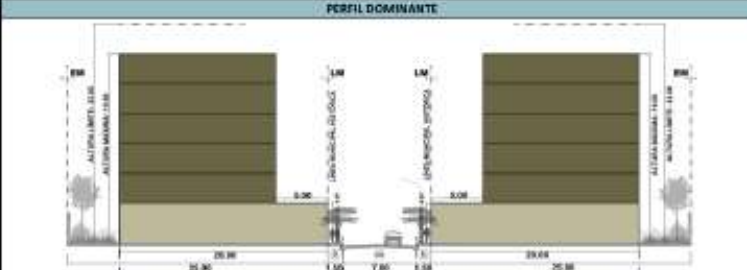
Página 321 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
ZOPBA CENTRO - ZPH1. ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA I							
MORFOLOGÍA URBANA							
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS				
ZPH1-B ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA I (Inmuebles sin Declaratoria Patrimonial Inderoles)	FOS	0.8	LADO MÍNIMO	30 m	ALTURA LÍMITE	22 m	
						ALTURA MÁXIMA	19 m
						BASAMENTO	7 m / 9 m
						RETRO BASAMENTO	5 m
	ARROLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE	250 m²	RETRO FRENTE	sin retro	
	CAS	50% sup. libre	MÍNIMA		RETRO LATERAL	sin retro	
					RETRO FONDO	sin retro	
PARCELA TIPO							
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA				
							
PERFIL DOMINANTE							
							
OBSERVACIONES							
<p>*En parcelas en esquina que no superen los 25 m de lado se podrá aplicar un FOS+ 1 en planta baja siempre que se garanticen las condiciones de luz, y vent. A partir del primer piso FOS = 0.8.</p> <p>*Arbolados se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referencia a Ord. N° 8266/20.</p> <p>*Basamento: En ZPH1 se deberá respetar la línea municipal histórica. Se respetará la altura de basamento 7m para aquellos inmuebles inderoles o los que contengan declaración patrimonial, de lo contrario se consentirá basamento de 4m.</p> <p>* Volúmenes de torques/cols de molicción no deberá sobrepasar h=3 m. a altura límite comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, restados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán poseer un tratamiento arquitectónico y integrarse a la masa del edificio en una sección de continuidad visual y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3. En ZOPBA CENTRO también podrán incorporarse sobre el nivel de altura máxima otros volúmenes como S.O.M./torques pudiendo ocupar la totalidad de dicho nivel.</p>							

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
321

Página 322 de 455

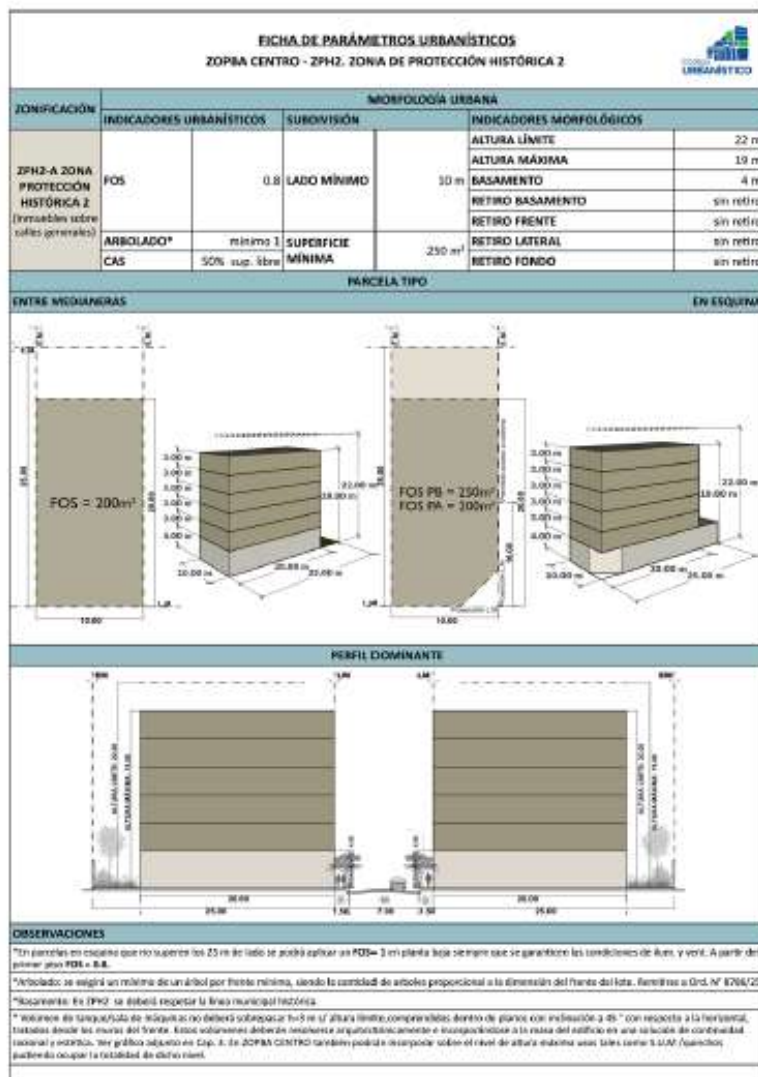


FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA CENTRO - ZPH1. ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA 1					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS	
ZPH1-E ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA 1 (Inmuebles sin Declaratoria Patrimonial)	FOS*	D.B.	LADO MÍNIMO	ALTURA LÍMITE	22 m
				ALTURA MÁXIMA	19 m
				BASAMENTO	4 m
				RETIRO BASAMENTO	5 m
				RETIRO FRENTE	sin retiro
ARROBLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	RETIRO LATERAL	sin retiro	
CAS	50% sup. libre		RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*En parcelas en esquina que no superen los 25 m de fondo se podrá aplicar un FOS* 1 en planta baja siempre que se garanticen las condiciones de luz, y vent. A partir del primer piso FOS = 0.8.</p> <p>*Arroblado: en inglés un mínimo de un árbol por línea de retiro, siendo la cantidad de árboles proporcional a la extensión del frente del lote. Referirse a Ord. N° 8798/25.</p> <p>*Basamento: En ZPH1 se deberá respetar la línea municipal histórica. Se respetará la altura de basamento 7m para aquellos inmuebles linderos a los que contengan suficiente a (patrimonial), de lo contrario se considerará basamento de 4m.</p> <p>*Volumen de tanque/ta de reservas no deberá sobrepasar 1+1 m y altura límite comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, incluidos desde la mano del frente. Entre volúmenes deberán mantenerse angulosidad/curvatura e incorporándose a la masa del edificio en una sección de continuidad regional y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3. En ZOPBA CENTRO también podrá incorporarse sobre el nivel de altura máxima este tipo de S.L.U.M. (tanques) pudiendo ocupar la totalidad de dicho nivel.</p>					



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
323

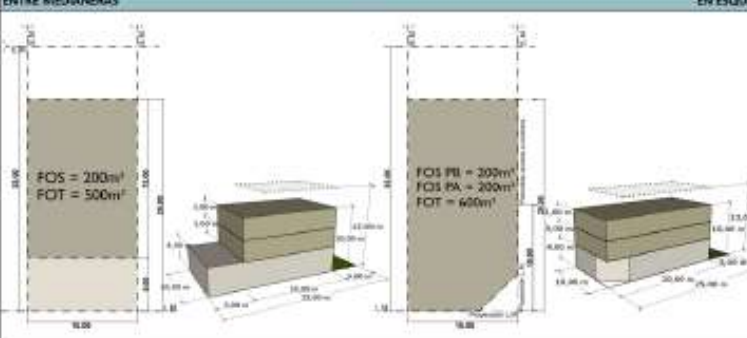
Página 324 de 455

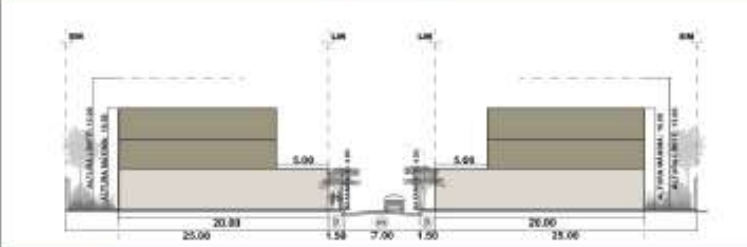


FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZONIA CENTRO - ZPH2. ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA 2						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS			
ZPH2-B ZONA PROTECCIÓN HISTÓRICA 2 (transición sobre pedáneo)	FOS	0.8	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	13 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	ALTURA MÁXIMA	10 m
	CAS	50% sup. libre			BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	5 m
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

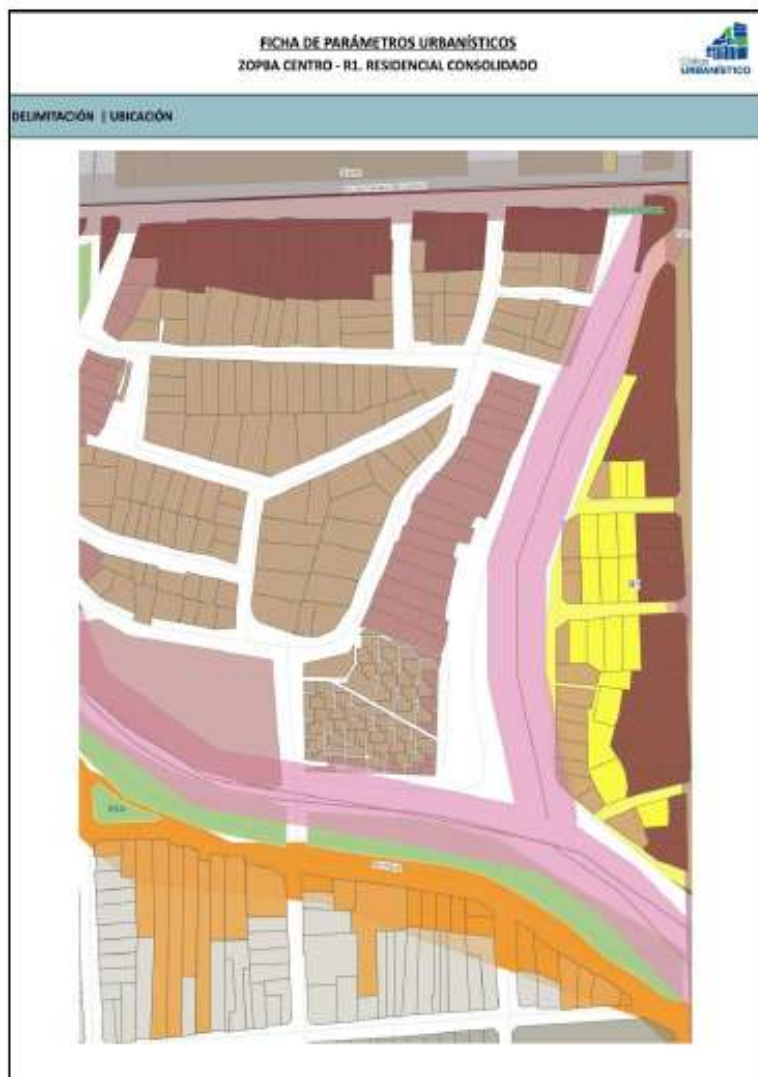
  

  

PERFIL DOMINANTE	
	

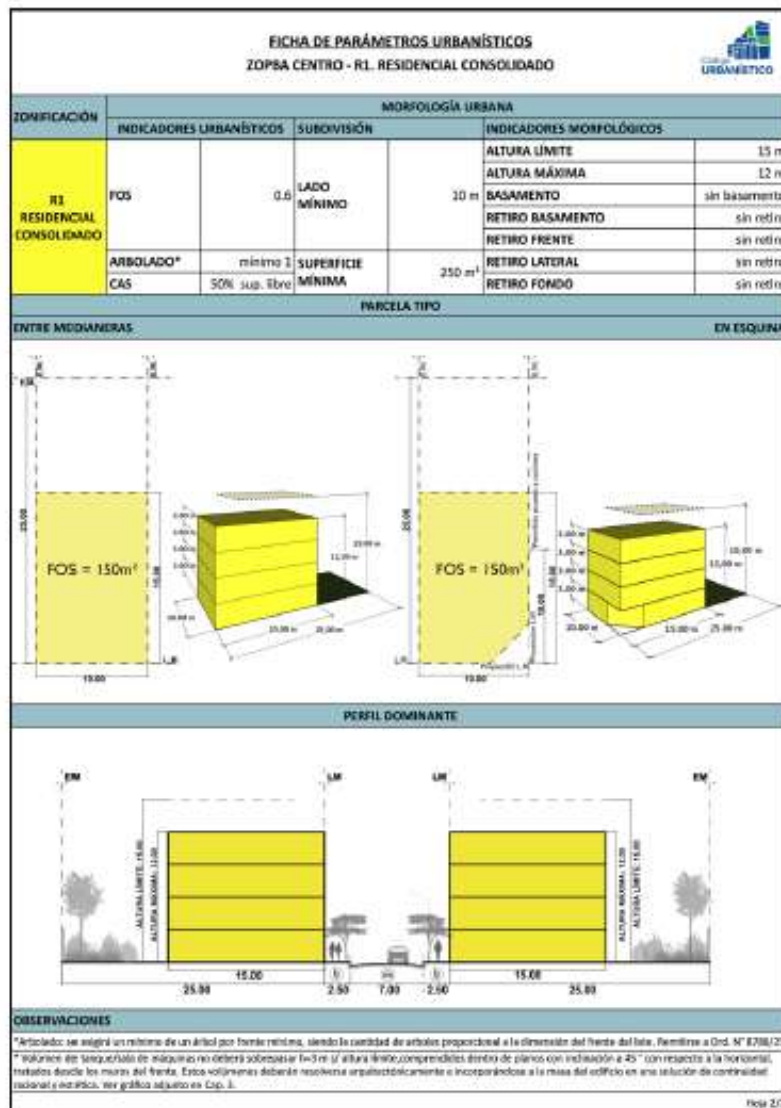
OBSERVACIONES
*Arbolado: se integrará un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente de la lota. Referencia a Ord. N° 8766/25.
**Basamento: En ZPH2 se deberá respetar la línea municipal histórica.
**Volúmenes de tanques/tubo de escape no deberá sobrepasar los 3 m c/ altura límite, comprendidos dentro de plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, instalados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e integrarse a la masa del edificio en una solución de continuidad lateral y vertical. Ver gráficos adjuntos en Cap. 5. En ZOPBA CENTRO también podrá incorporar volúmenes de altura máxima según todos como S.S.M. (aperturas) pudiendo ocupar la totalidad de dicho nivel.





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
326

Página 327 de 455



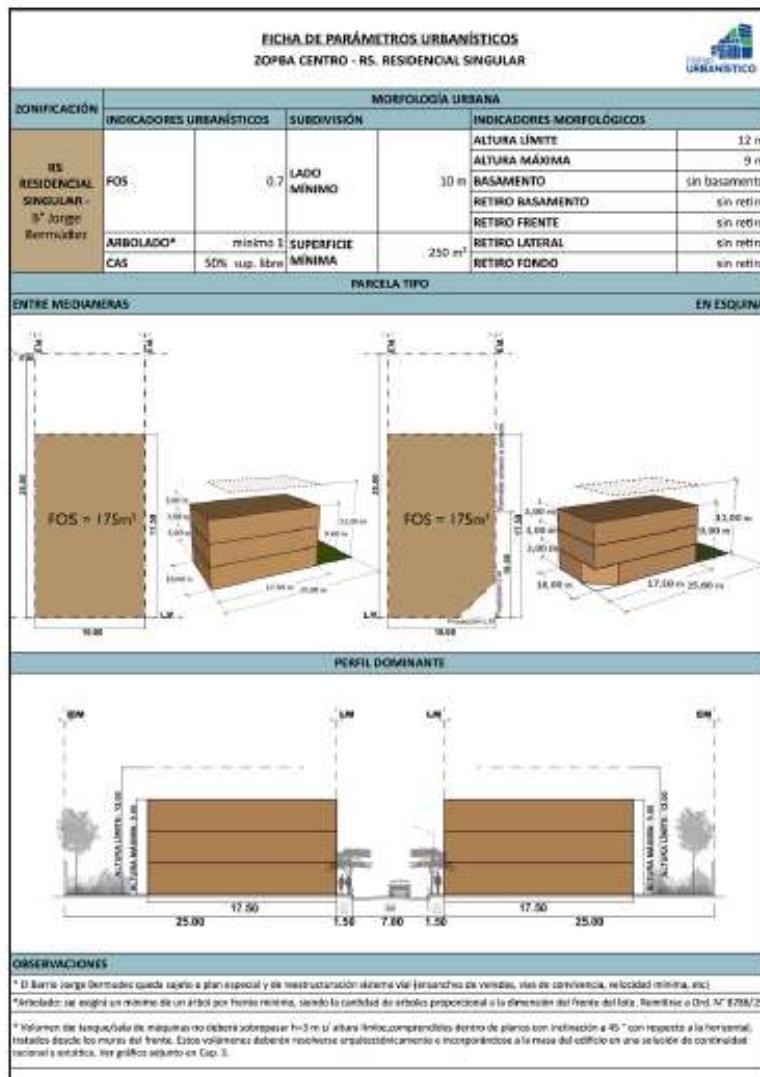
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
327

Página 328 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
328

Página 329 de 455

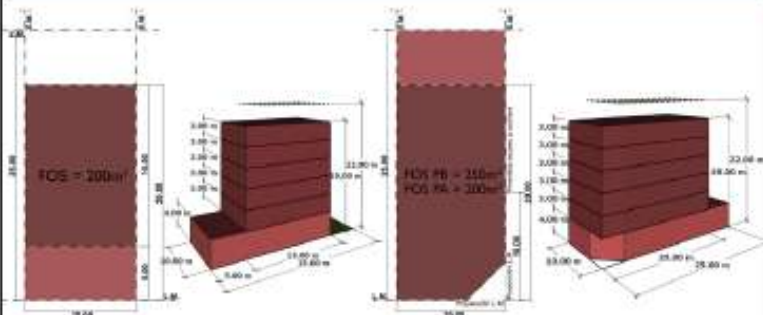
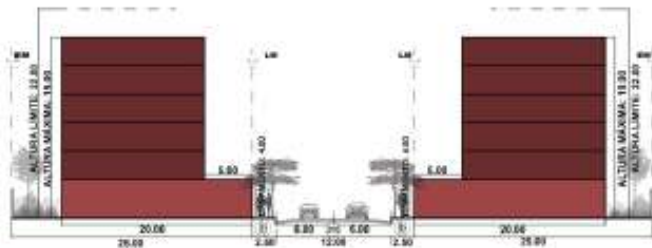




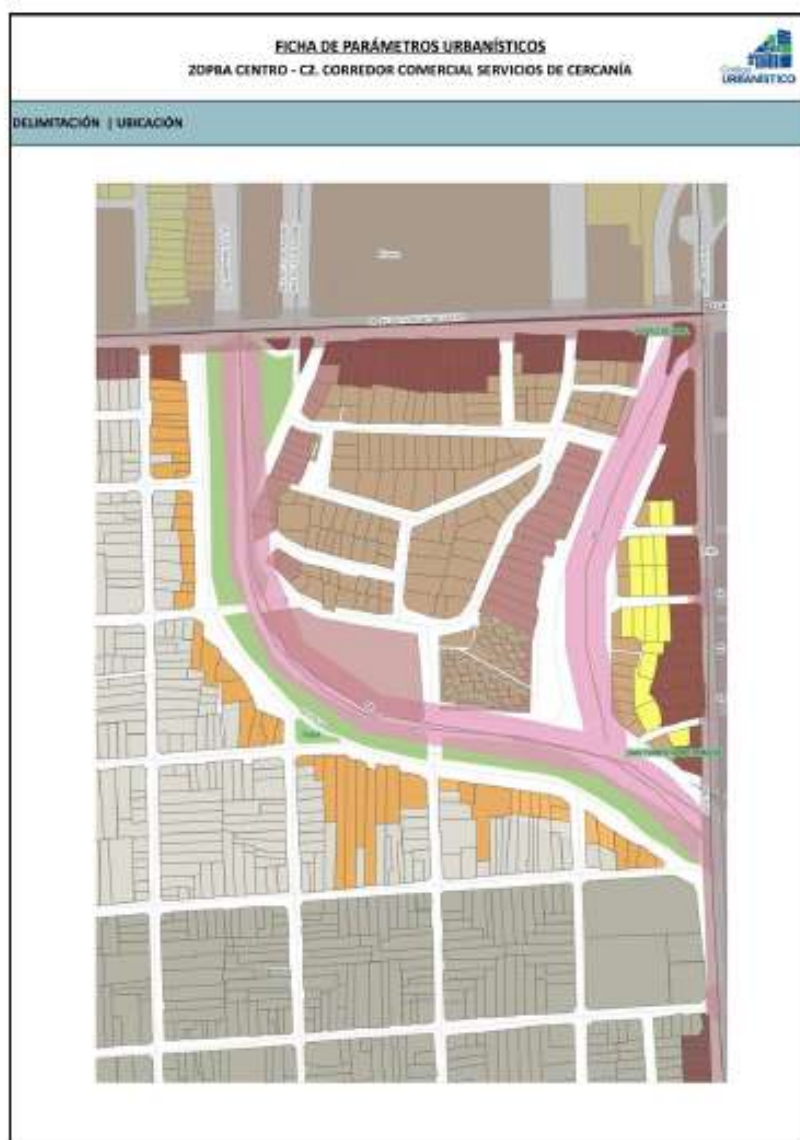


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
330

Página 331 de 455

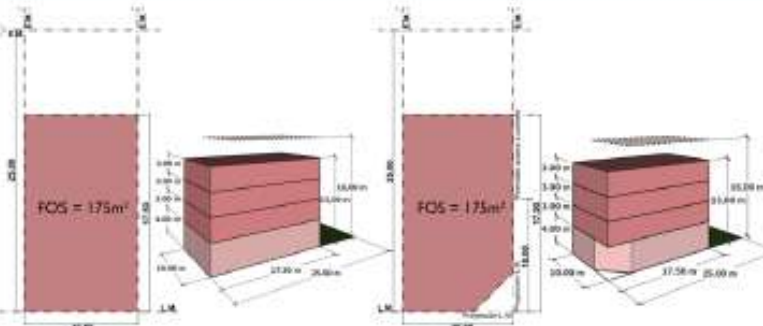

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA CENTRO - CL. CORREDOR COMERCIAL					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS
CL. CORREDOR COMERCIAL (L) Regimen de Regimen del Valle de Azules - Az. (Ord. 100)	FOS	0.8	LADO MINIMO	10 m	ALTURA LIMITE 22 m ALTURA MAXIMA 19 m BASAMENTO 8 m RETIRO BASAMENTO 5m RETIRO FRENTE sin retiro RETIRO LATERAL sin retiro RETIRO FONDO sin retiro
	ARBOLEDA*	minimo 1	SUPERFICIE MINIMA	250 m²	
	CAS	50% sup. libre			
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*En parcelas en sistema que no superen los 25 m de lado se podrá aplicar un FOS= 0.8 en planta baja siempre que se garanticen las condiciones de luz y vent. A partir del primer piso FOS= 0.8.</p> <p>*El edificio se entregará un retiro de un árbol por frente retiro, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Regimen a Ord. N° 8768/25.</p> <p>* Volumen de trazo/rola de indagar si no deberá sobrepasar 12m² de altura límite comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. En los volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética, ver gráfica adjunta en Cap. 1.</p>					

Hoja 2/2

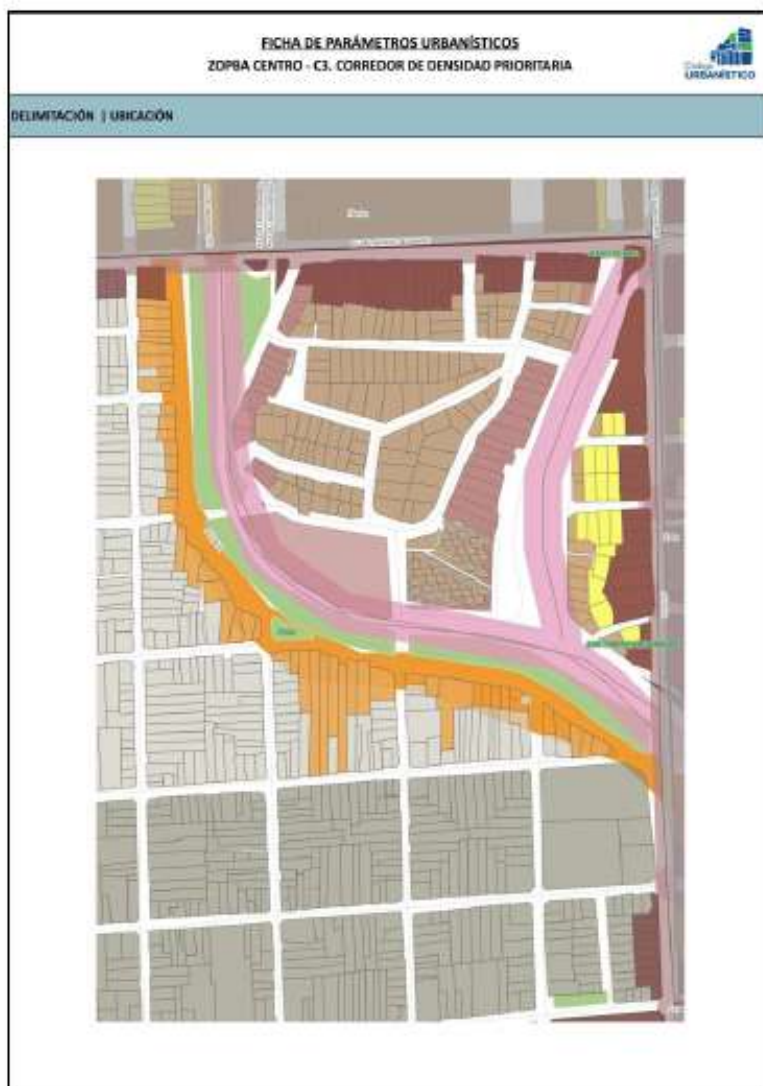


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
332

Página 333 de 455

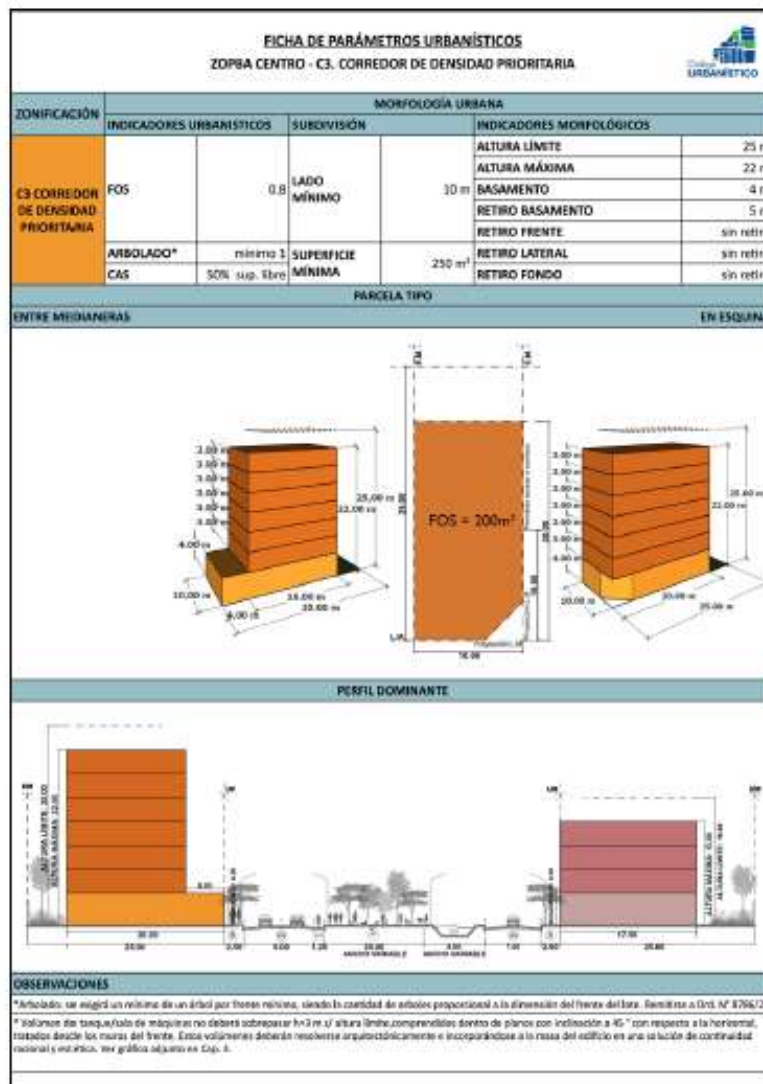
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZONBA CENTRO - CZ. CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA					
MORFOLOGÍA URBANA					
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS	
CZ CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA	FOS		LADO MÍNIMO	30 m	ALTURA LÍMITE 16 m
					ALTURA MÁXIMA 13 m
					BASAMENTO 4 m
					RETIRO BASAMENTO sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO FRENTE sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO LATERAL sin retiro
					RETIRO FONDO sin retiro
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*Arbolado: se asignará un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referirse a Ord. N° 8766/25.</p> <p>* Volumen de techos y/o de mamparas no deberá sobrepasar los 5 m² altura límite comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° (con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética, ver gráficos adjunto en Cap. II.</p>					





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
334

Página 335 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
335

Página 336 de 455

### 3.5.2.2 ZoPBa Norte

PARÁMETROS URBANÍSTICOS - ZOPBA NORTE

Catamarca  
Capital

CUADRO SINTESIS GENERAL DE PARAMETROS URBANISTICOS

ZoPBa NORTE											
ZONA	FDS	ALTURAS (m)			METROS				CAS	LOTE MINIMO	
		Máximo	Limite	Reservado	Pr (m)	La (m)	Profdo	Reservado (m)		Limite (m)	Sup (m²)
ZPH1											
ZPH2											
R1	0.7	12	15	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
R2	0.7	8	12	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
R3	0.6	8	8	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
R4											
R5											
CB	0.7	13	16	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
CI-A	0.7	19	22	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
CI-B	0.7	19	22	4	4 m	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
CI-C	0.7	16	19	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
CI-D	0.7	13	16	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
K2	0.7	13	16	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	18	258
K3	0.7	19	22	4	s/y	s/y	s/y	4	50%	18	258
K4											

CI - A Tramo Av. Virgen del Valle Norte desde Av. Belgrano hasta calle Piedra Blanca

CI - B Tramo Av. Virgen del Valle Norte desde calle Piedra Blanca hacia el Norte

CI - C Av. Mayo Norte - Av. México - Av. Chirya

CI - D Av. Sagrada Familia - Av. Tenisistas

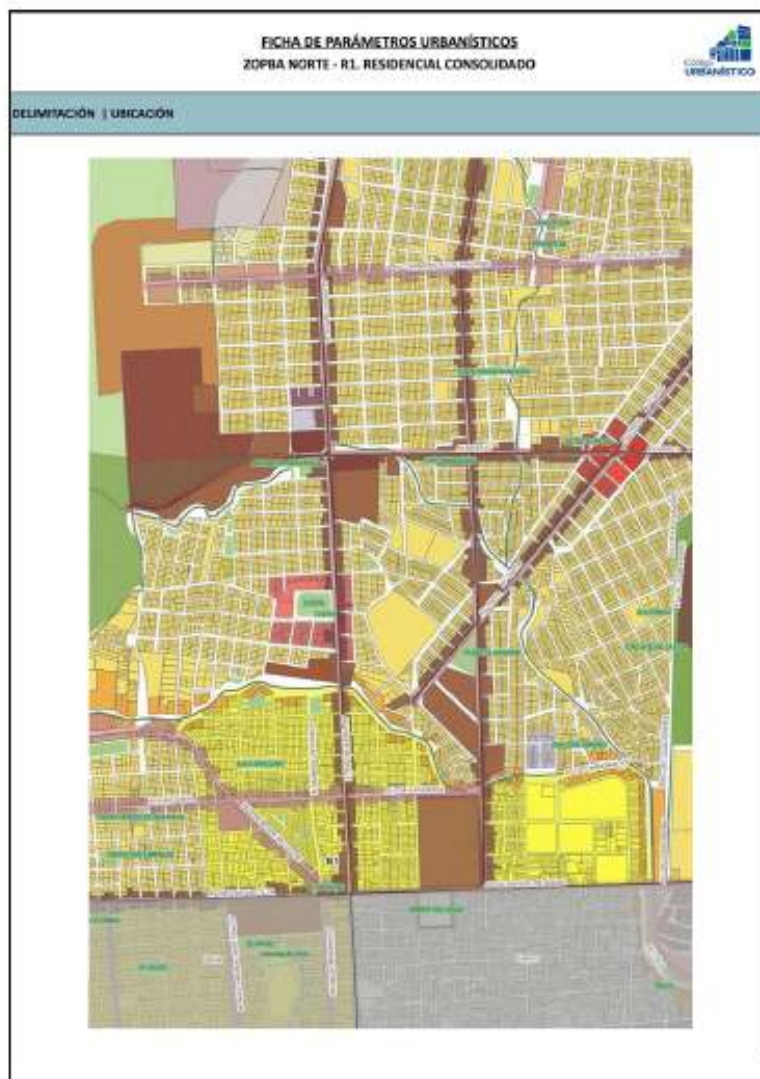
(1) Debe contar al menos con 3 lados libres como mínimo

(2) A partir de lotes con frente mínimo de 25 m en adelante, el equipamiento deberá implantarse de manera excéntrica en el lote, teniendo los 4 lados libres.

(3) A partir de lotes con frente mínimo de 50 m, el equipamiento completo deberá implantarse de manera excéntrica en el lote, teniendo los 4 lados libres.

ZOOM ZOPBA NORTE

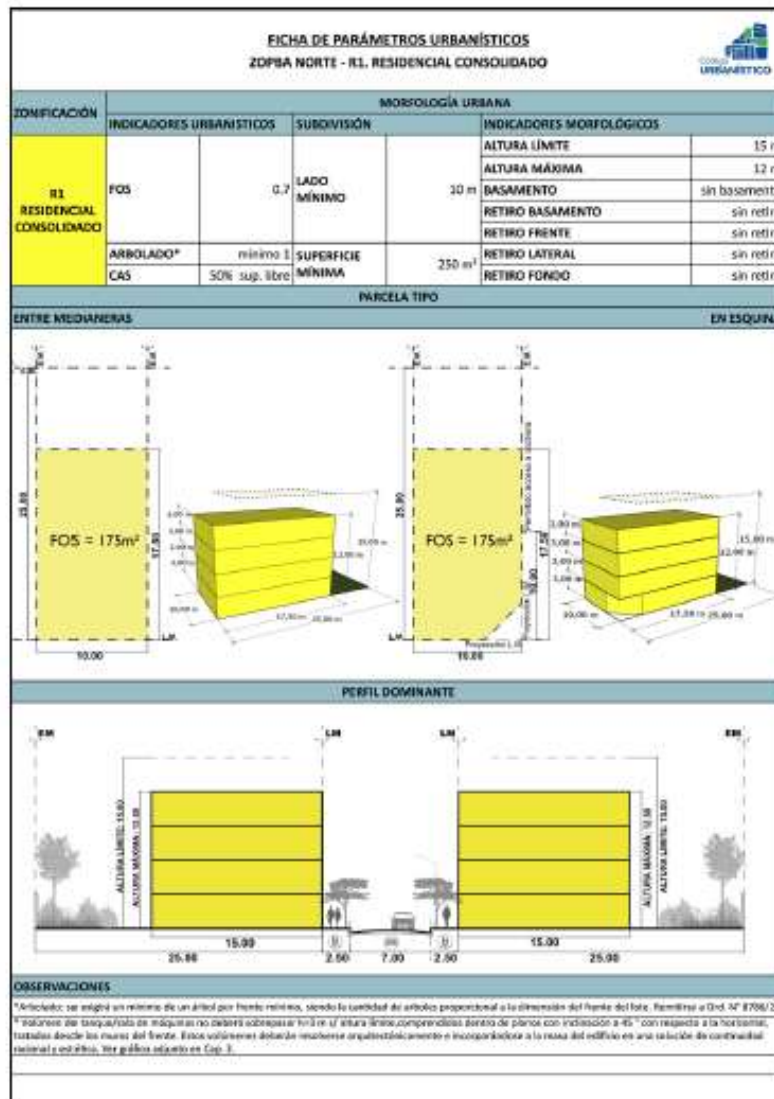
ZONA	FDS	Máximo (m)	Limite (m)	Reservado (m)
R1	0.7	12	15	sin basamento
R2	0.7	8	12	sin basamento
R3	0.6	8	8	sin basamento
R4				
R5				
CB	0.7	13	16	4
CI-A	0.7	19	22	4
CI-B	0.7	19	22	4
CI-C	0.7	16	19	4
CI-D	0.7	13	16	4
K2	0.7	13	16	4
K3	0.7	19	22	4
K4				



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
337

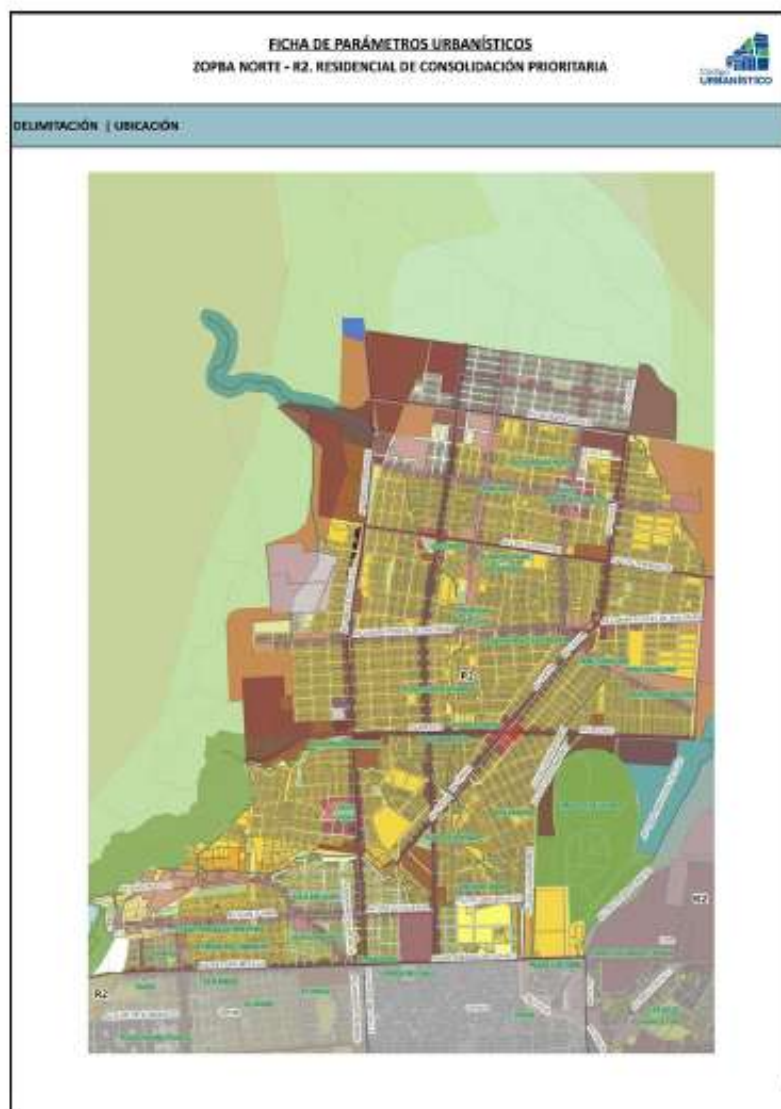
Página 338 de 455





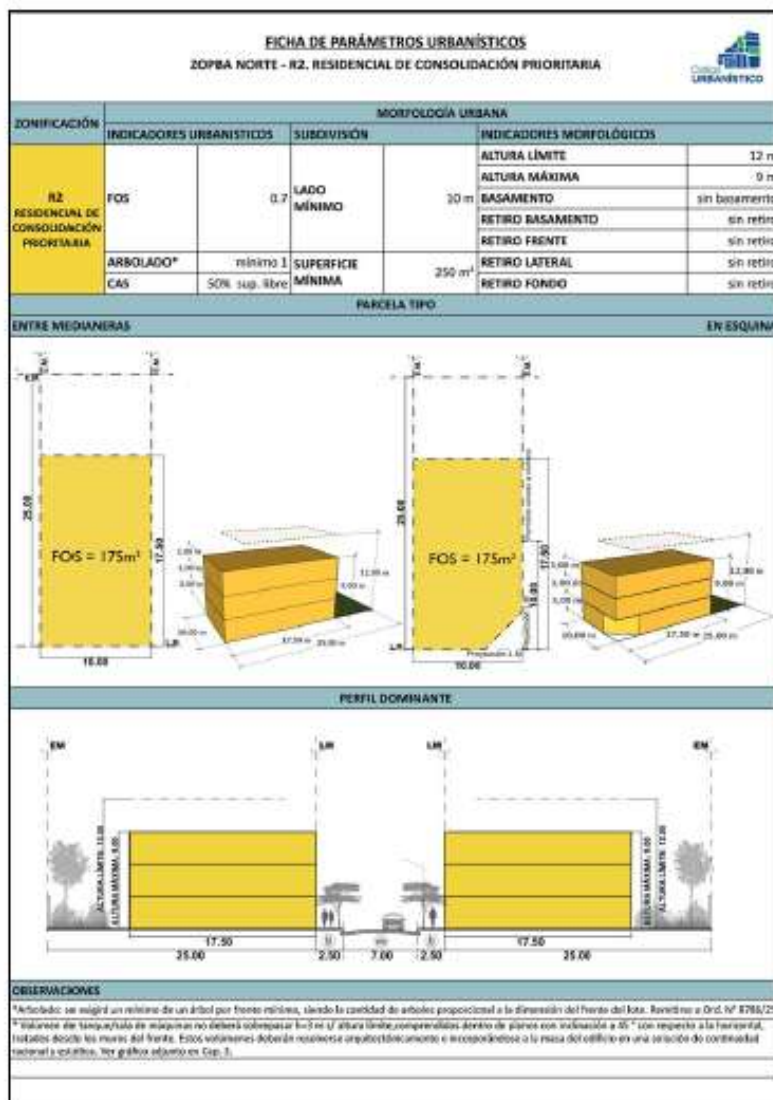
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
338

Página 339 de 455



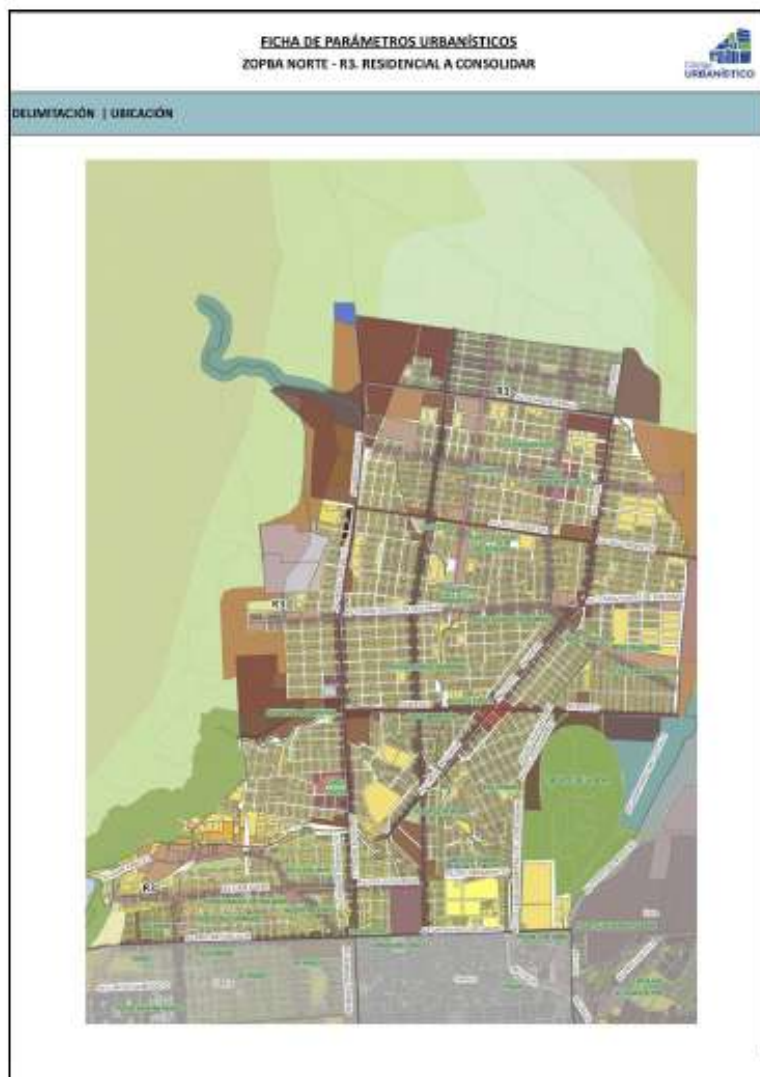
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
339

Página 340 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
340

Página 341 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
341

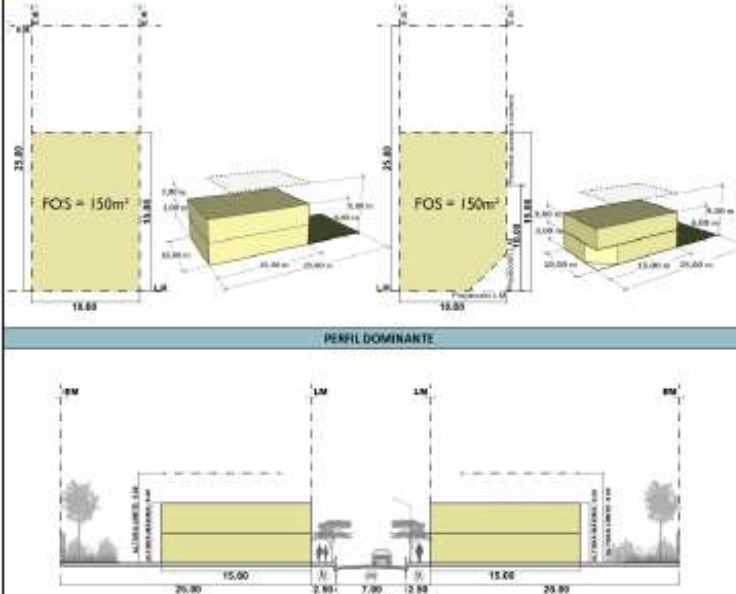
Página 342 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZOPBA NORTE - R3. RESIDENCIAL A CONSOLIDAR						
ZONIFICACIÓN		MORFOLOGÍA URBANA				
INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R3. RESIDENCIAL A CONSOLIDAR	FOS	0.6	LADO MÍNIMO	30 m	ALTURA LÍMITE	9 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA	6 m
	CAS	50% sup. libre			BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
				RETIRO FRENTE	sin retiro	
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

**OBSERVACIONES**

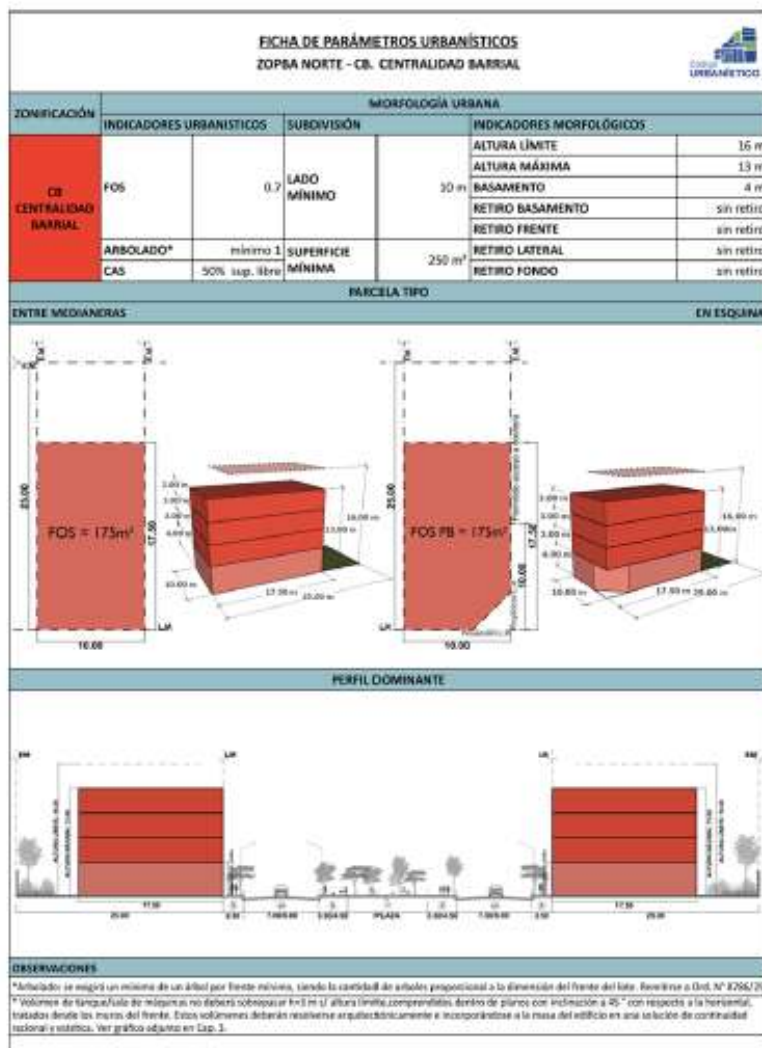
\*Arbolado: se exige un retiro de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referirse a Ord. N° 8298/20.

\*Solamente el tanque/silo de agua no deberá sobrepasar los 3 m. de altura máxima comprendidos dentro de plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de contraluz, racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.



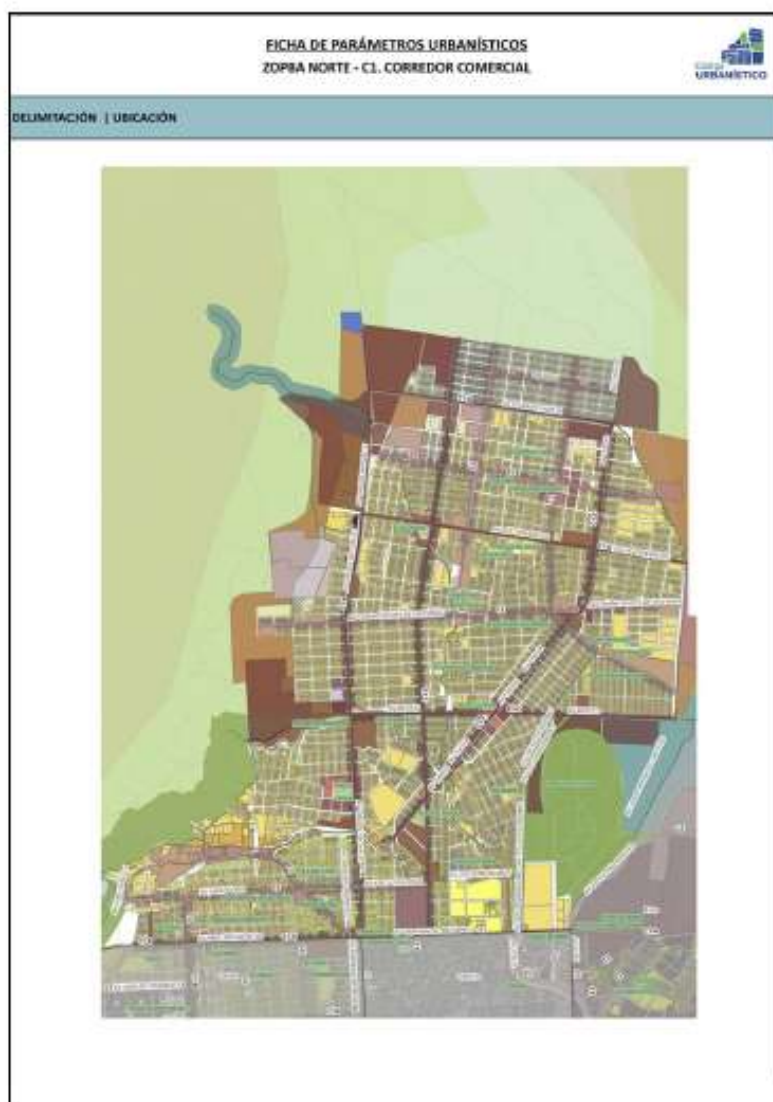
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
343

Página 344 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
344

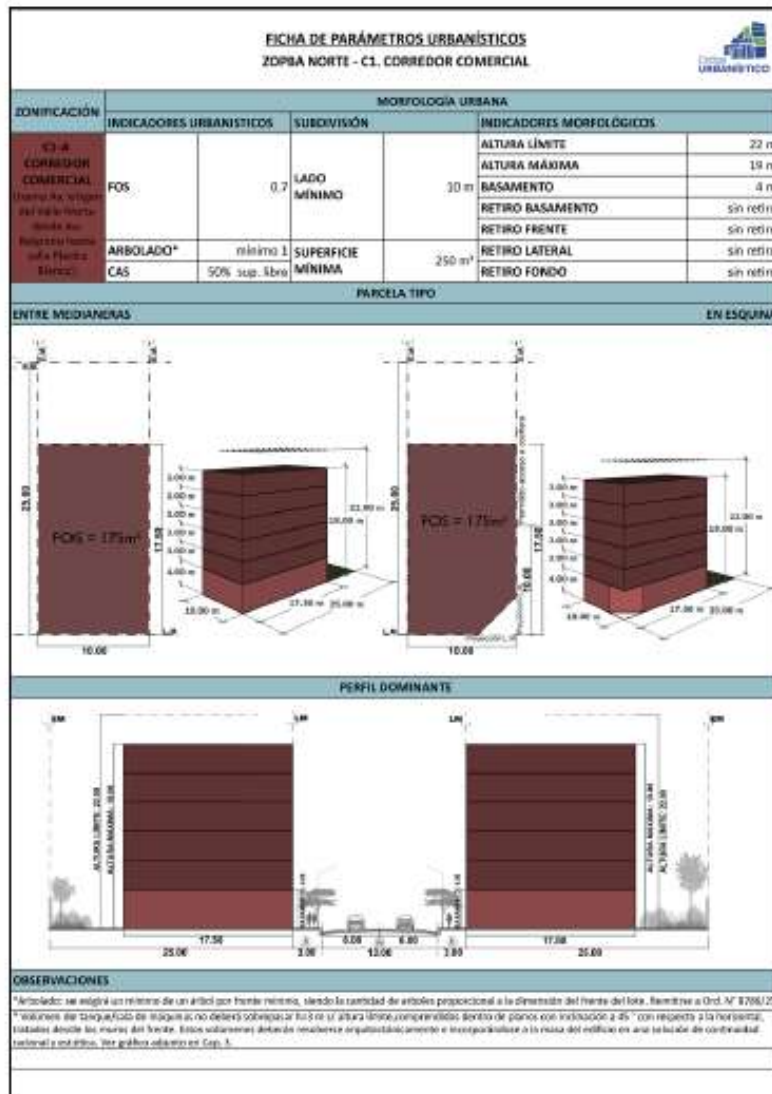
Página 345 de 455

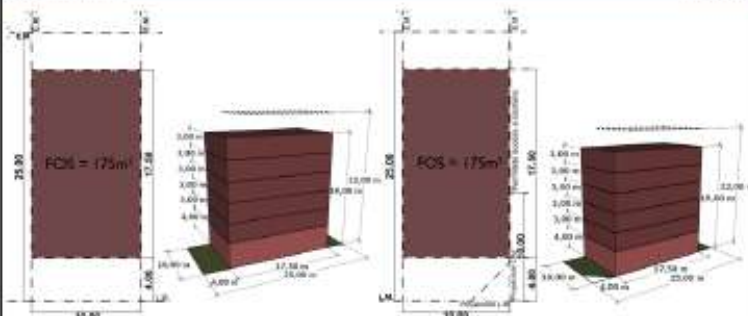
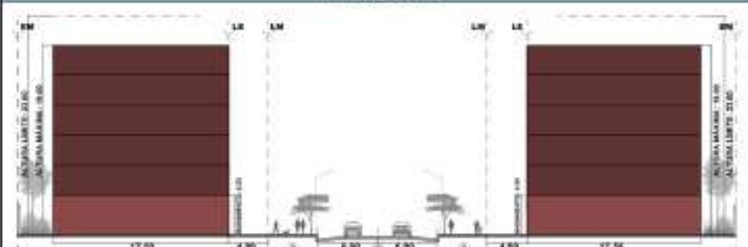


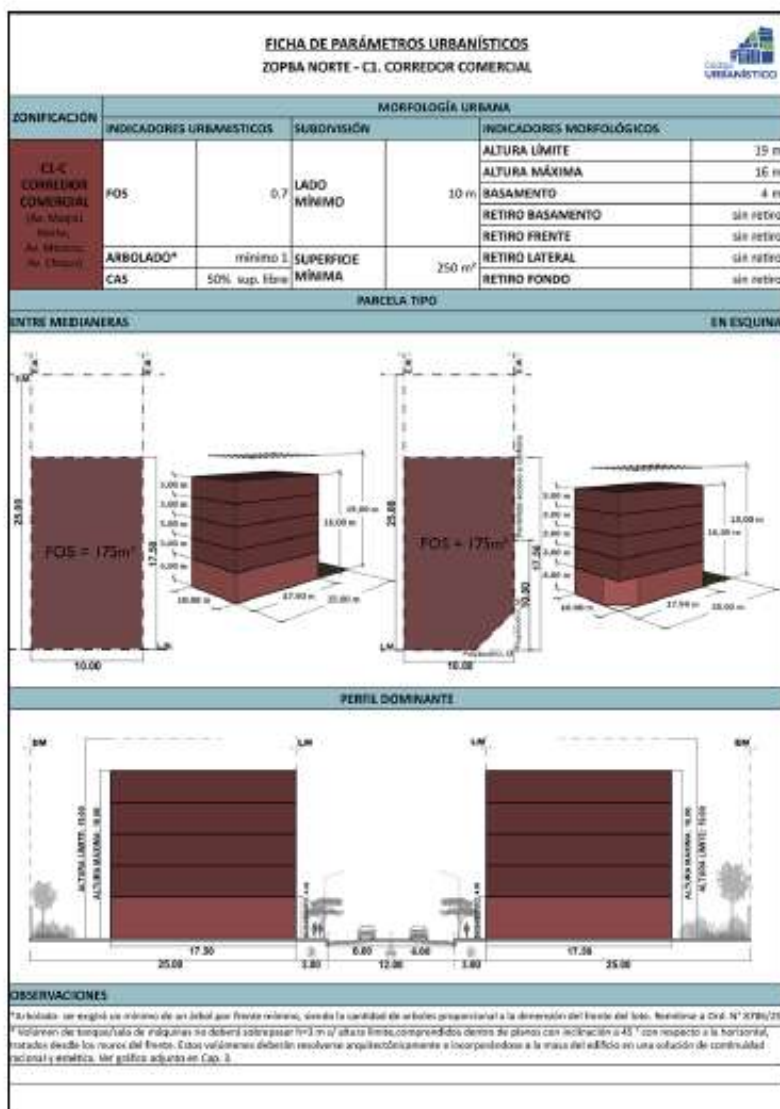
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
345

Página 346 de 455



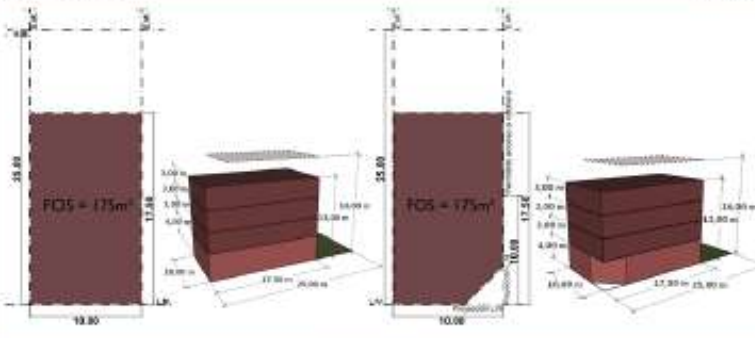
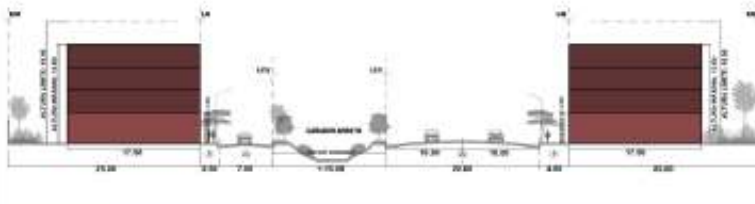


FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPIA NORTE - C1. CORREDOR COMERCIAL					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS
C1-R CORREDOR COMERCIAL <small>Terreno de terreno del lado Norte donde queda Parcela Blanca frente al Norte</small>	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	30 m	ALTURA LÍMITE 22 m
					ALTURA MÁXIMA 19 m
					BASAMENTO 4 m
					RETIRO BASAMENTO sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO FRENTE 4 m
	CAS	50% sup. libre			RETIRO LATERAL sin retiro
					RETIRO FONDO sin retiro
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*Arbolado: se exigirá un retiro de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Se entra a 0.25 m² árbol/100 m².</p> <p>*Volumen del lote: el volumen de las edificaciones no deberá superar el 10-5 m³ y altura máxima comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal. Indefinidos desde los muros del frente. Esos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente o incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad lateral y vertical. Ver gráfico adjunto en Cop. 3.</p>					



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
348

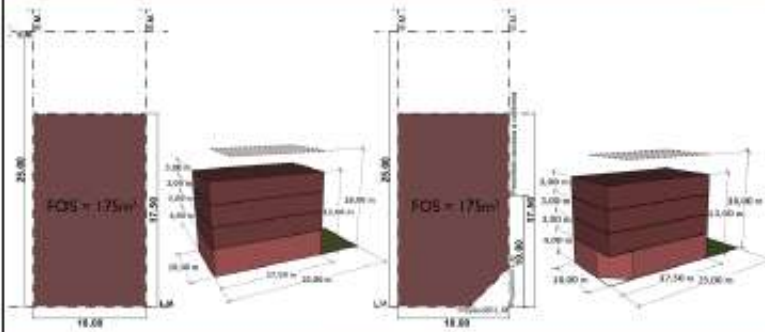
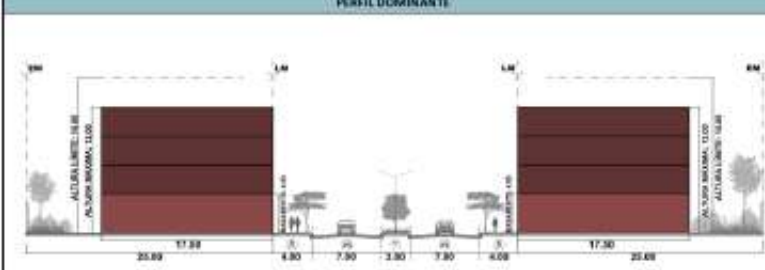
Página 349 de 455

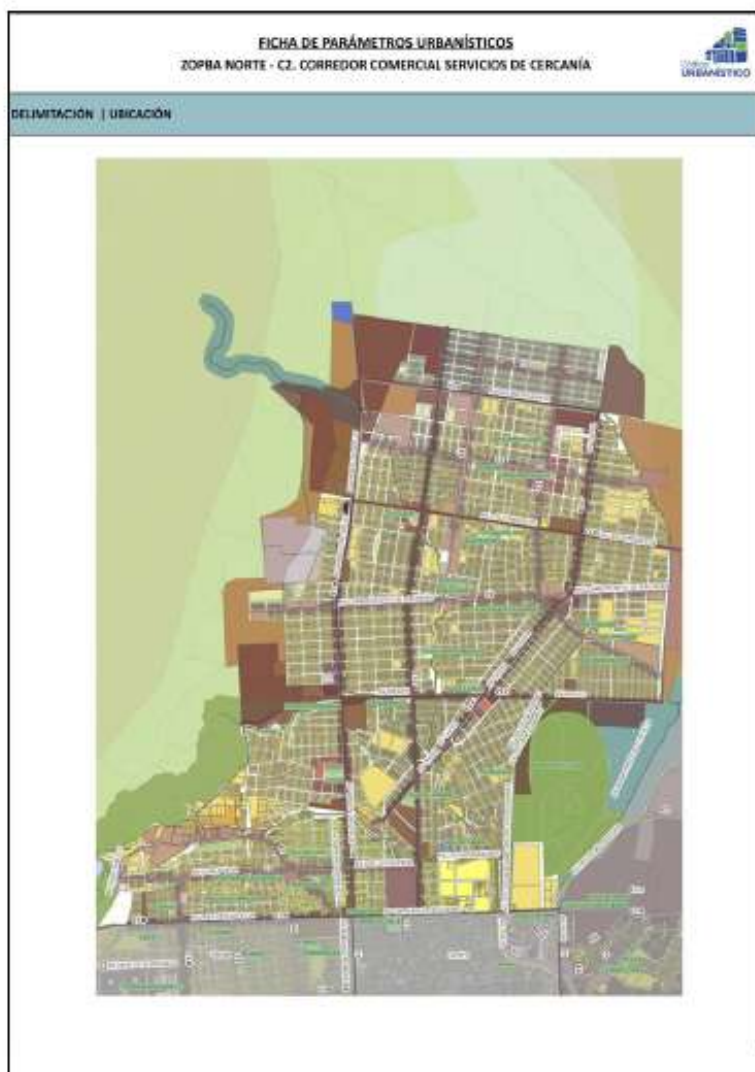
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA NORTE - C1. CORREDOR COMERCIAL						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
C1-D CORREDOR COMERCIAL (No. Sup. Libre Frente)	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	16 m
					ALTURA MÁXIMA	13 m
					BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	RETIRO FRENTE	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referirse a Ord. N° 8286/25.</p> <p>*Volumen de superficie de máquinas no deberá sobrepasar los 5 m<sup>2</sup> de altura (línea comprendible dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal). Mantidos desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente o incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.</p>						
Hoja 5/5						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
349

Página 350 de 455

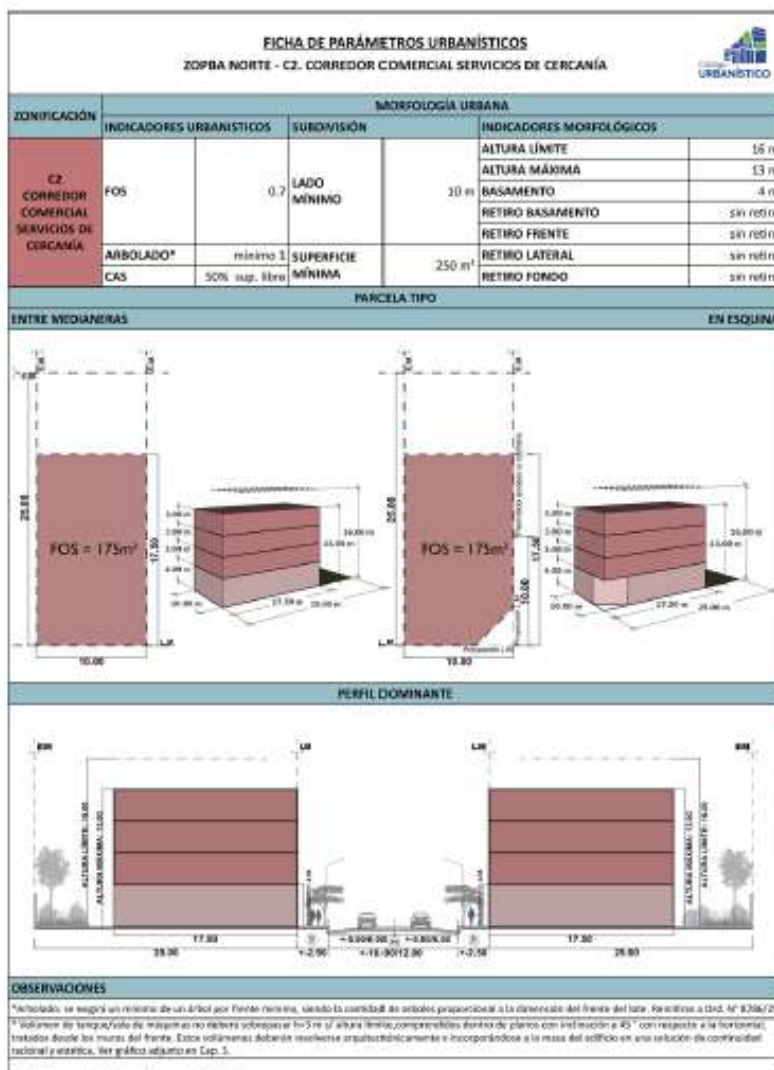


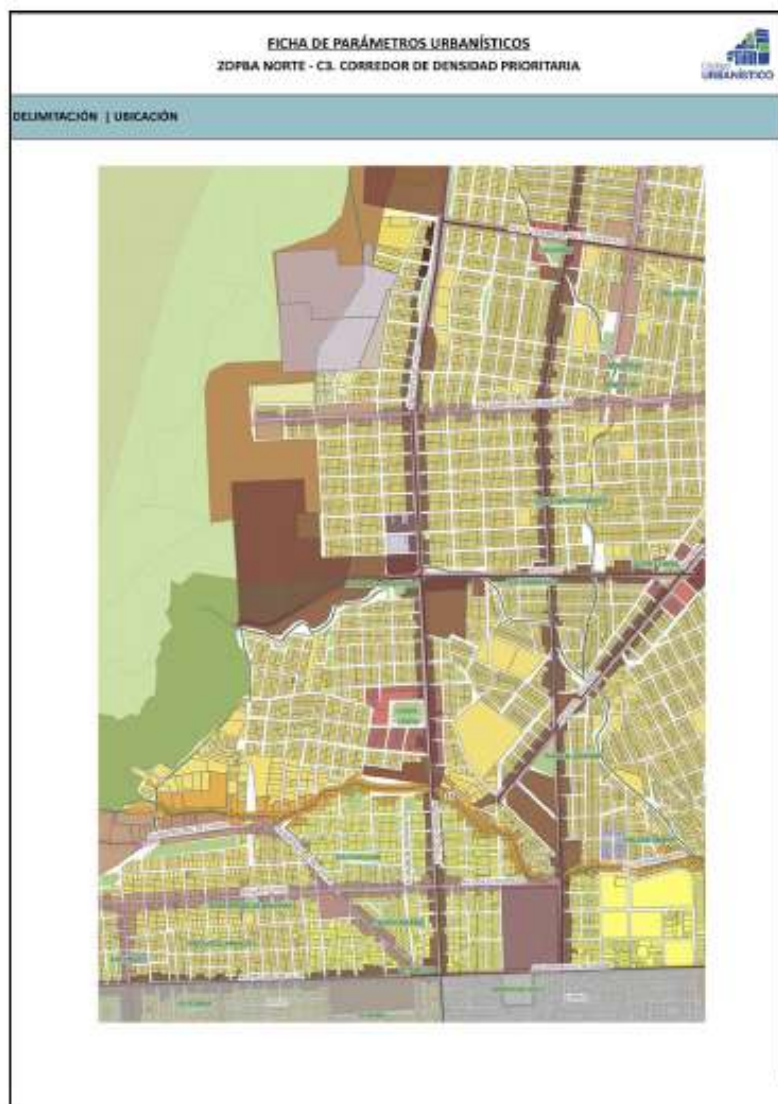
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA NORTE - CL. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS			
CL-II CORREDOR COMERCIAL (sin Transitorios)	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	15 m
	ARBOLEDADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA	13 m
	CAS	50% sup. libre			BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
				RETIRO FRENTE	sin retiro	
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arboledado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referencia a Ord. N° 8706/25.</p> <p>* Volumen del tanque/cola de riego: no deberá sobrepasar 1 m<sup>3</sup> ni 1/3 altura mínima comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, evaluados desde las maletas del frente. Estos volúmenes deberán evaluarse proporcionalmente e independientemente a la masa del edificio en sus volúmenes de construcción racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>						



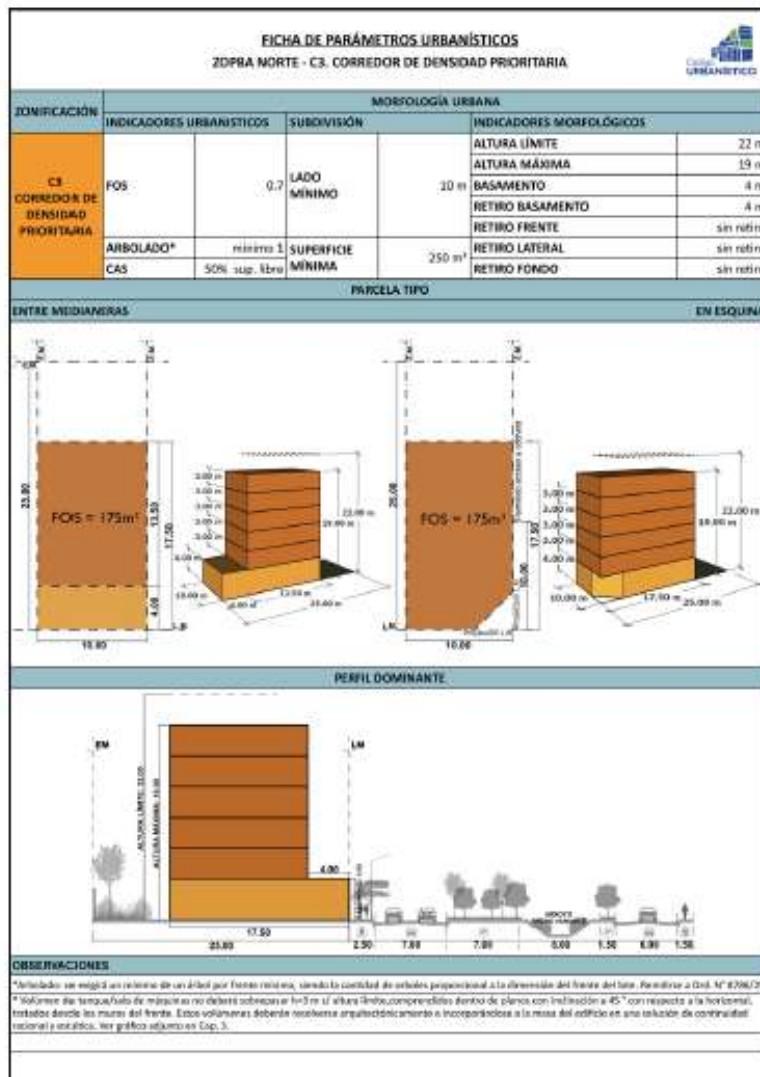
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
351

Página 352 de 455





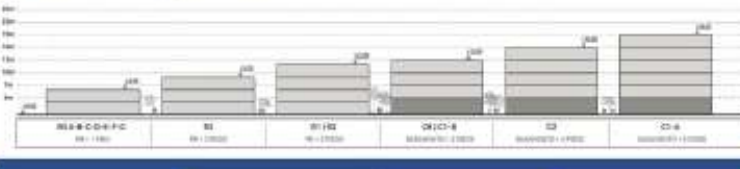




3.5.2.3 ZoPBa Oeste

PARÁMETROS URBANÍSTICOS - ZOPBA OESTE										
CUADRO SÍNTESIS GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
ZoPBa OESTE										
ZONA	POS	ALTURAS (m)			RETROS				CAS	LOTE MINIMO Lado (m)   Sep (m²)
		Maxima	Limite	Basamento	Fr (m)	La (m)	Fondo	Basamento (m)		
ZPH1										
ZPH2										
R1	0.7	12	15	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
R2	0.7	12	15	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
R3	0.7	9	12	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
R4										
RS-A	0.5	0	0	sin basamento	3	s/y	s/y	s/y	50%	15   275
RS-B	0.5	0	0	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	8   225
RS-C	0.5	0	0	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	15   225
RS-D	0.5	0	0	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	8   125
RS-E	0.5	0	0	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	12   240
RS-F	0.5	0	0	sin basamento	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	15   225
RS-G	0.5	0	0	sin basamento	3	1.50	1.50	s/y	50%	15   450
CB	0.7	13	15	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
C1-A	0.7	18	22	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
C1-B	0.7	15	15	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
C2	0.7	15	15	4	s/y	s/y	s/y	s/y	50%	10   250
C3										
C4										

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
355

Página 356 de 455



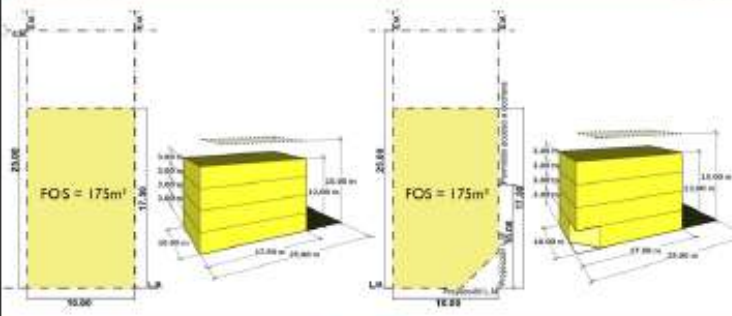
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
356

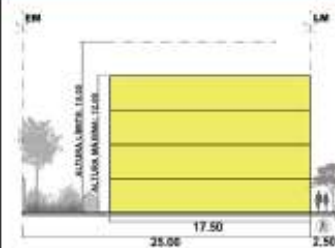
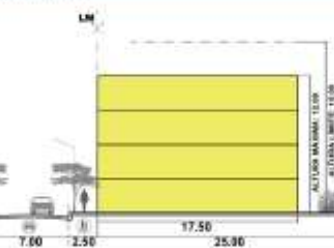
Página 357 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA DESTE - R1. RESIDENCIAL CONSOLIDADO						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R1 RESIDENCIAL CONSOLIDADO	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	30 m	ALTURA LÍMITE	15 m
					ALTURA MÁXIMA	12 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO FRENTE	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

PERFIL DOMINANTE	
	

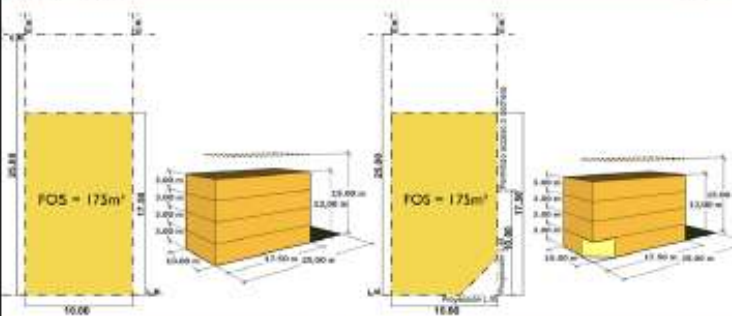
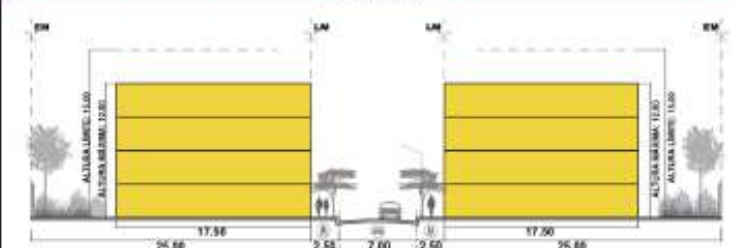
OBSERVACIONES
*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remite a Ord. N° 4785/25
*Volumen de tanques/sala de máquinas no deberá sobrepasar 1x5 m y altura límite comprendida dentro de planta con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratadas desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad natural y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.

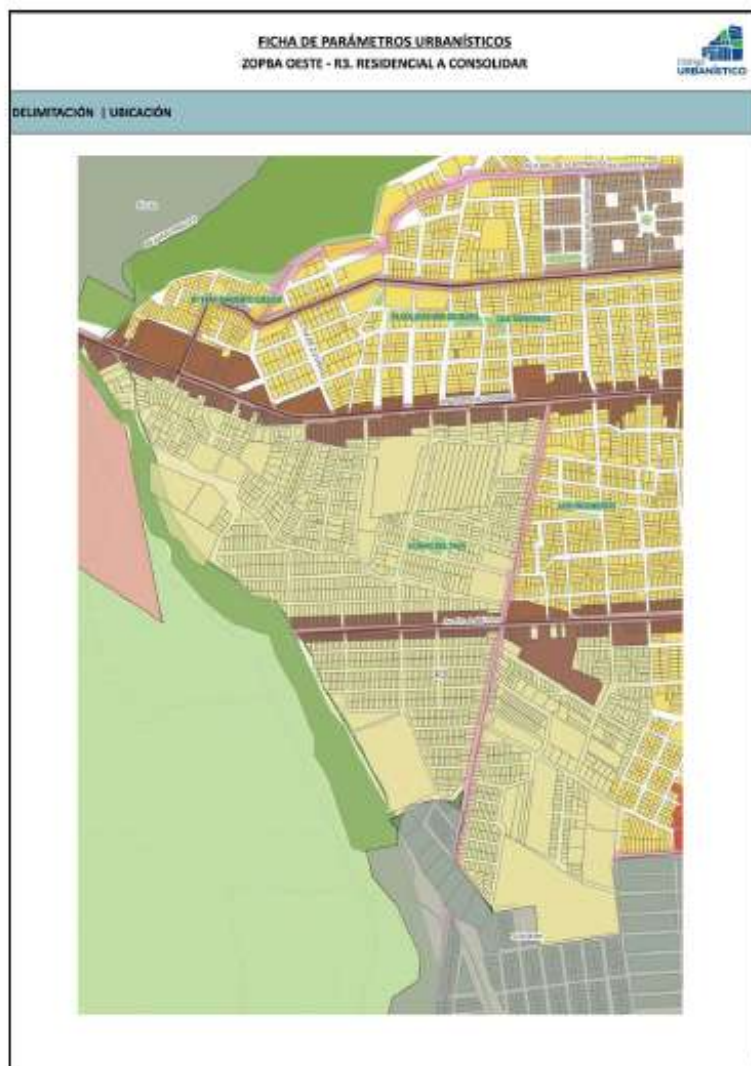




IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
358

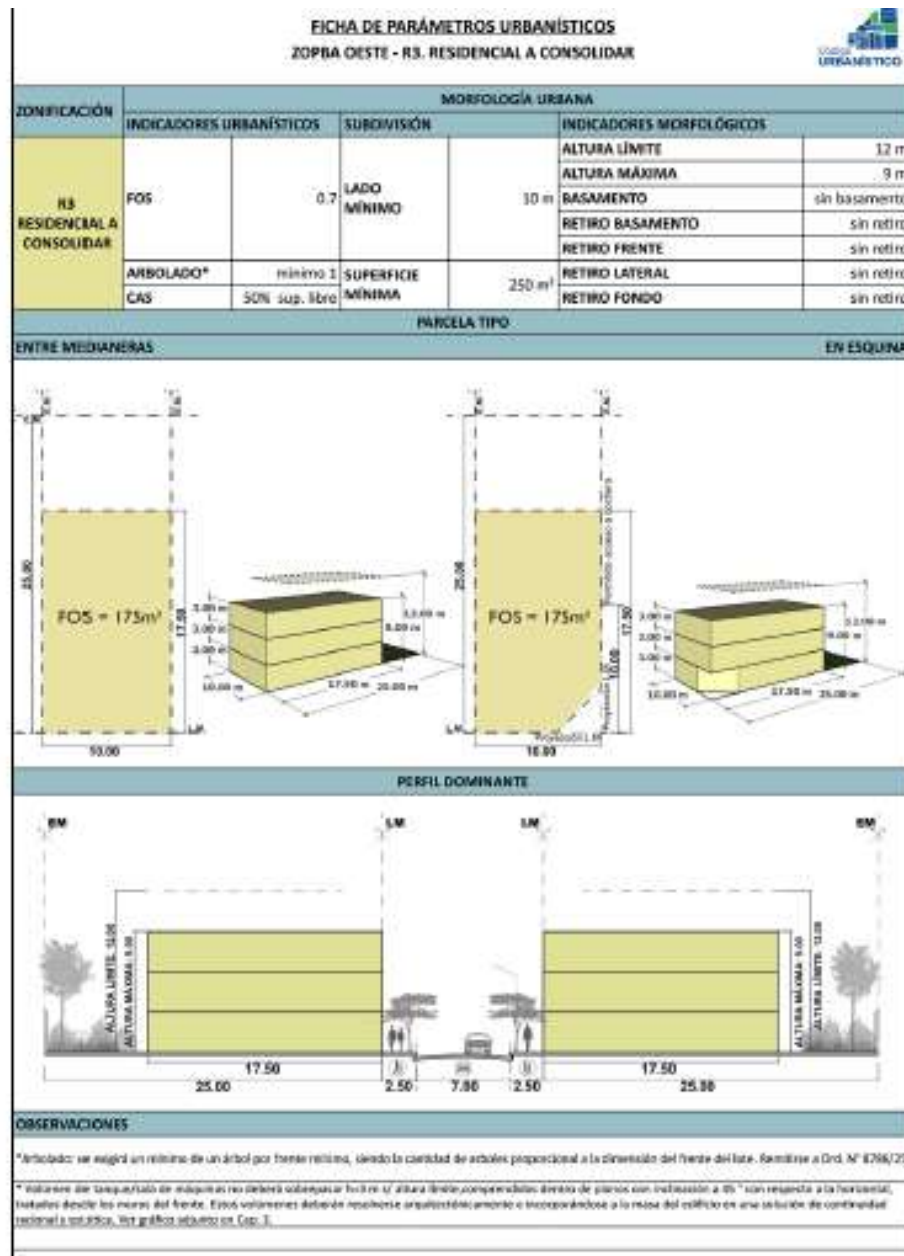
Página 359 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA DSTE - R2, RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R2, RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	30 m	ALTURA LÍMITE	15 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA	17 m
	CAS	50% sup. libre			BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remítase a Ord. AF 8796/25.</p> <p>*Volumen de tanque/cala de máquinas no deberá sobrepasar 10 m<sup>2</sup> de altura libre comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, medidos desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad vertical y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 3.</p>						



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
360

Página 361 de 455

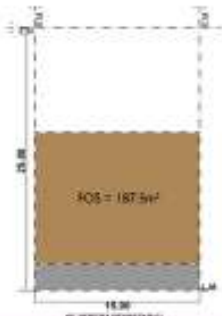







IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
362

Página 363 de 455

RS - A. RESIDENCIAL SINGULAR 8° Prog. Manejo Equilíb.	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	15 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	8 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
	RETIRO FRENTE	acotante				
	ARROLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	375 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS				EN ESQUINA		
						
PERFIL DOMINANTE						
SUJETO A DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL Y DE REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA VIAL						
OBSERVACIONES						
<p>* 8° Prog. Manejo Equilíb. posee valor paisajístico y ambiental, protegido, bajo Ord. N° 8598/23. Toda una posible intervención sobre el inmueble será evaluada de forma particular sobre: elementos que la definición del perfil dominante queda sujeto al desarrollo de un plan especial y de reestructuración sistema vial (pasarelas de veredas, uso de cornisas, volúmenes mínimos, etc.)</p> <p>* Artículos: se asignará un número de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. artículo a Ord. N° 8768/23.</p> <p>* Volumen de tanques/cale de máquinas no deberá sobrepasar 100 m³ altura máxima comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, medidos desde las muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una situación de continuidad espacial y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 3.</p>						

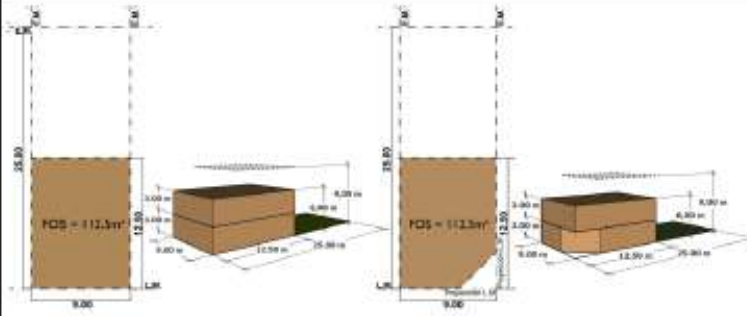
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
363

Página 364 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
364

Página 365 de 455

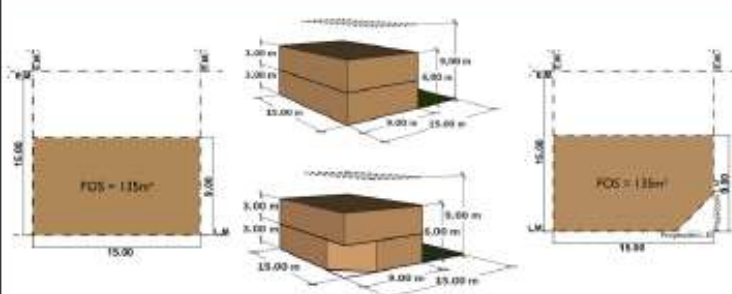
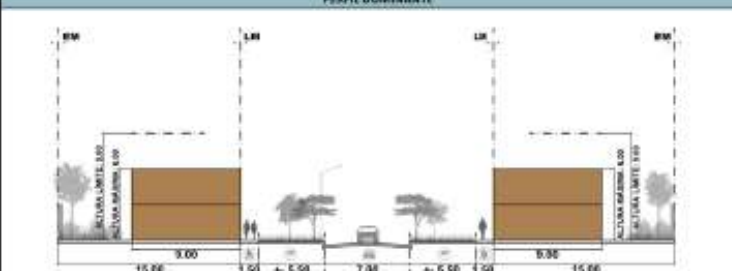
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZOPBA OESTE - RS. RESIDENCIAL SINGULAR						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
RS - B RESIDENCIAL SINGULAR Bº Huayra Punta	FOS		LADO MÍNIMO	9 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	6 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	225 m²	RETIRO FRENTE	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
SUJETO A DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL Y DE REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA VIAL						
OBSERVACIONES						
<p>* B.M. Huayra Punta, queda sujeto al desarrollo de plan especial y de reestructuración del sistema vial (proyectos de veredas, vías de convivencia, velocidad máxima, etc.)</p> <p>* Arbolado: se sugiere un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote, véase a Cod. N° 6286/21.</p> <p>* Volumen de torques/sala de máquinas no deberá sobrepasar h=3 m al altura límite comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. I.</p>						





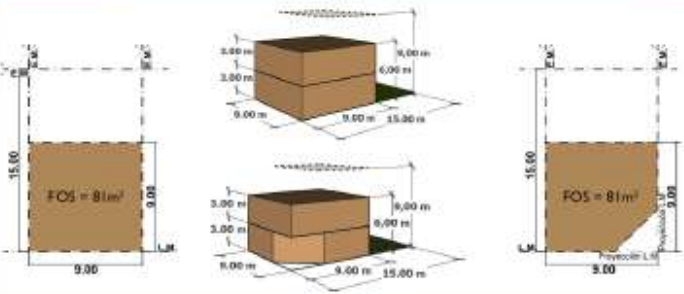
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
366

Página 367 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA OESTE - R5. RESIDENCIAL SINGULAR						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
R5 - C. RESIDENCIAL SINGULAR E <sup>1</sup> Libertador	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	15 m	ALTURA LÍMITE	9 m
	ARROLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	225 m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA	6 m
	CAS	50% (sup. libre)			BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
				RETIRO FRENTE	sin retiro	
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>* (E<sup>1</sup>) Libertador<sup>1</sup>, queda sujeto al desarrollo de plan especial y de reestructuración del sistema vial (ensanches de veredas, vías de convivencia, velocidad mínima, etc).</p> <p>* Arrolados se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote - emitido a Ord. N° 5796/25.</p> <p>* Volúmenes de tanques/toldos de máxima no deberá sobrepasar 4x3 m y altura máxima comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde las muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporados a la masa del edificio en una solución de contrahelada vertical y horizontal. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>						

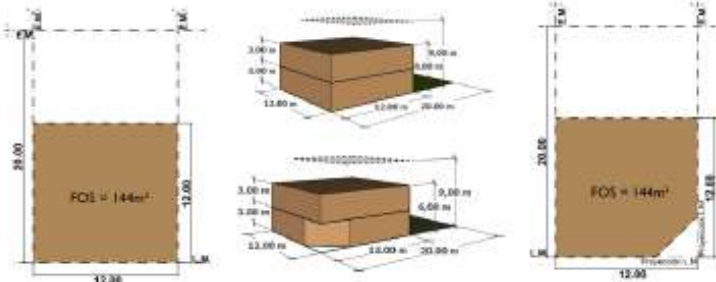
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
367

Página 368 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA OESTE - RS. RESIDENCIAL SINGULAR						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
RS - D RESIDENCIAL SINGULAR II <sup>a</sup> Libertador II	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	9 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	8 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	135 m <sup>2</sup>	RETIRO LATERAL	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
SUJETO A DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL Y DE REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA VIAL						
OBSERVACIONES						
<p>* (I) II<sup>a</sup> Libertador II, queda sujeto al desarrollo de plan especial y de reestructuración del sistema vial (señalizaciones de veredas, vías de convivencia, velocidad máxima, etc.)</p> <p>*Arbolado: se elegirá un sistema de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote, anexo a Ord. N° 6796/25.</p> <p>* Volumen de tanques/silo de máquinas no deberá sobrepasar 4-5 m. al altura libre, comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, instalados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una sección de continuidad racional y coherente. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
368

Página 369 de 455

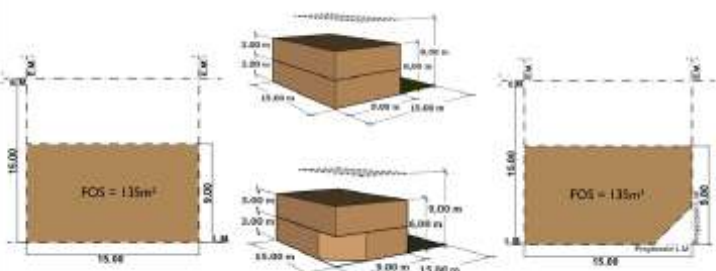
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA OESTE - RS. RESIDENCIAL SINGULAR					
MORFOLOGÍA URBANA					
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS
RS - E RESIDENCIAL SINGULAR B* Instituto	FOS	0.6	LADO MÍNIMO	32 m	ALTURA LÍMITE
					9 m
	ARBOLEDADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	240 m²	ALTURA MÁXIMA
					6 m
					BASAMENTO
CAS	50% sup. libre			RETIRO BASAMENTO	
				RETIRO FRENTE	
				RETIRO LATERAL	
				RETIRO FONDO	
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
SUJETO A DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL Y DE REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA VIAL					
OBSERVACIONES					
<p>* B* Instituto, queda sujeto al desarrollo de plan especial y de reestructuración del sistema vial (señalamiento de veredas, vías de circulación, velocidad máxima, etc.)</p> <p>* Arboledado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote, según la Ord. N° 8786/25.</p> <p>** Indicación de "seguetado" de medianeras no deberá sobrepasar 1.0 m de altura límite, con respecto al plano de inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazado desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una selección de continuidad vertical y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 3.</p>					

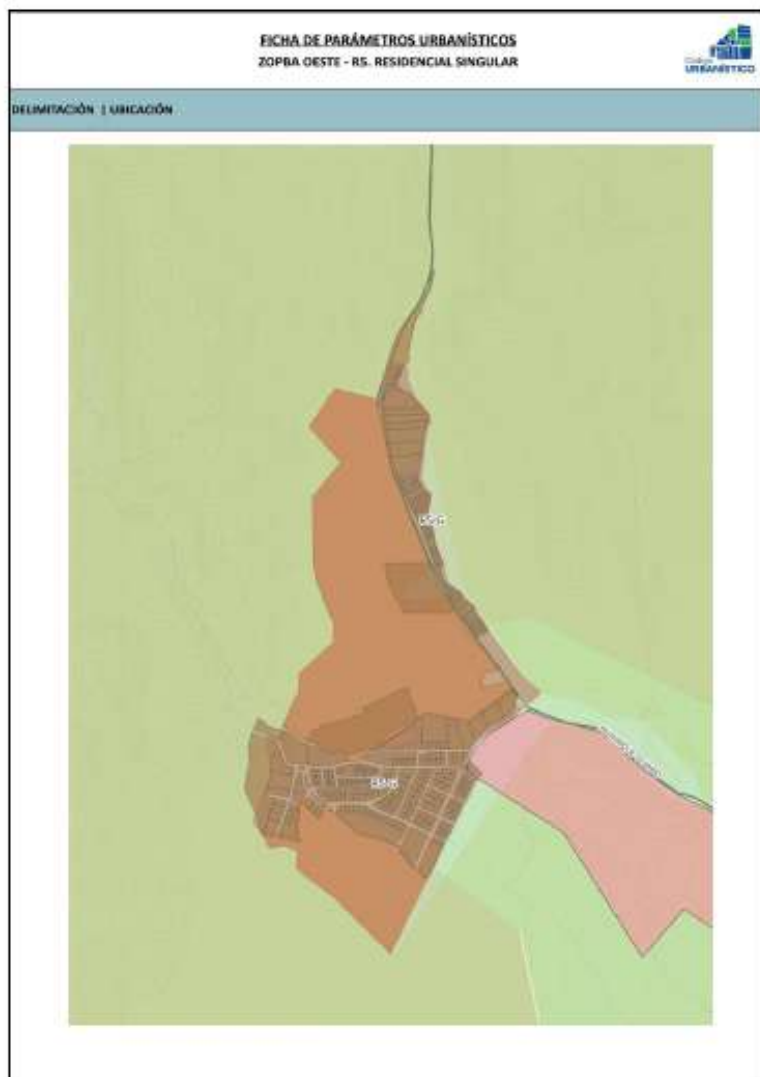




IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
370

Página 371 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA OESTE - RS. RESIDENCIAL SINGULAR						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
RS - F RESIDENCIAL SINGULAR 1ª Policial	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	15 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	6 m
	ARBOLODO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	225 m²	BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
CAS	50% sup. libre			RETIRO LATERAL	sin retiro	
				RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
SUJETO A DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL Y DE REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA VIAL						
OBSERVACIONES						
<p>* El 0° Policial, queda sujeto al desarrollo de plan especial y de reestructuración del sistema vial (señalización de vialidad, vías de convivencia, velocidad máxima, etc).</p> <p>* Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referirse a Ord. N° 8786/25.</p> <p>* Volumen de tanques/sala de máquinas no deberá sobrepasar 10 m³ y altura límite comprendida dentro de grúas con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazadas desde las manos del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e integrándose a la masa del edificio en una relación de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. II.</p>						



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
372

Página 373 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZOPBA OESTE - R5. RESIDENCIAL SINGULAR					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISION		
R5 - G RESIDENCIAL SINGULAR 5° La Estancia	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	15 m	INDICADORES MORFOLÓGICOS
	ARBOLADO*	mínimo 3	SUPERFICIE MÍNIMA	450 m <sup>2</sup>	ALTURA LÍMITE
	CAS	50% sup. libre			ALTURA MÁXIMA
					BASAMENTO
					RETIRO BASAMENTO
					RETIRO FRENTE
					RETIRO LATERAL
					RETIRO FONDO

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

PERFIL DOMINANTE

OBSERVACIONES

\*Arbolado: se exigirá un mínimo de tres árboles por frente mínima, acorde a la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remitirse a Ord. N° 1789/25.

\*\*Volumen de techos solo en mágnos no deberá sobrepasar 1 m<sup>2</sup> u/ altura límite comprendidos dentro de pinnos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trabados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán respetar arquitectónicamente e incorporarlos a la masa del edificio en aras de evitar discontinuidad.

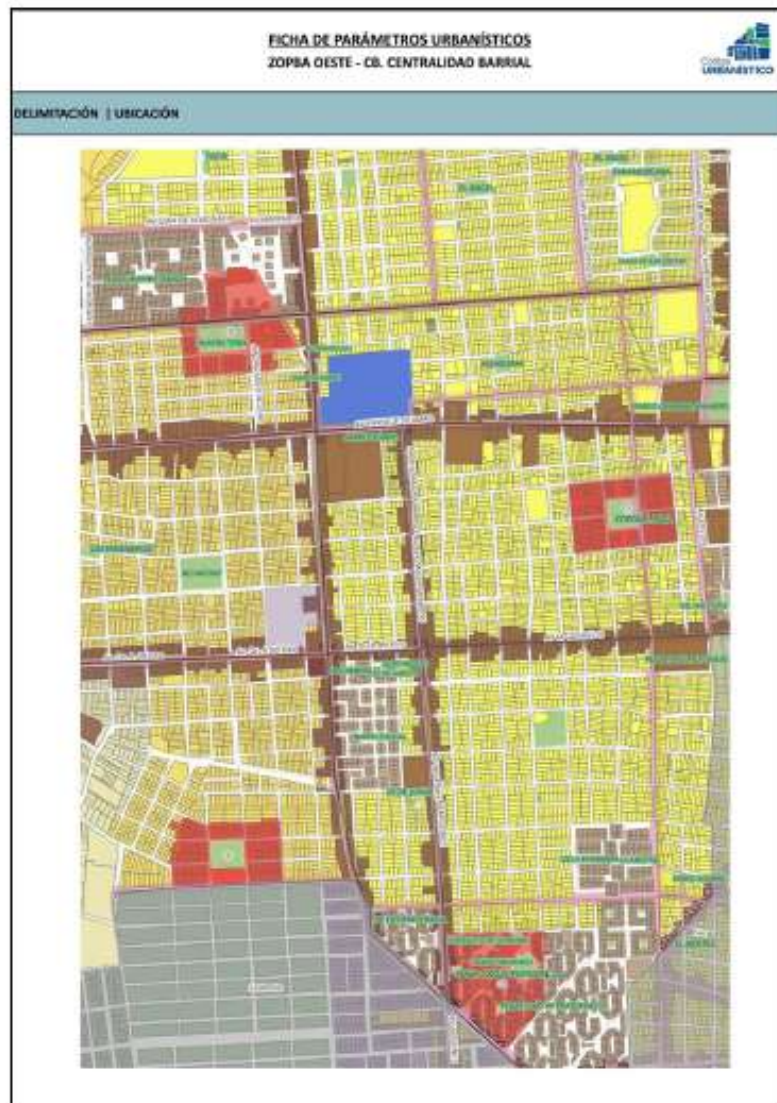
\*\*Para lotes de superficie igual o menor a 600 m<sup>2</sup> se deberá aplicar retiros internos a laterales obligatorios de 2 m.

\*\*En todos los casos los ejes medianeros deberán materializarse con cerros vivos, admitiendo la construcción de un alero de techo que no podrá superar 1.50 m de altura.

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
373

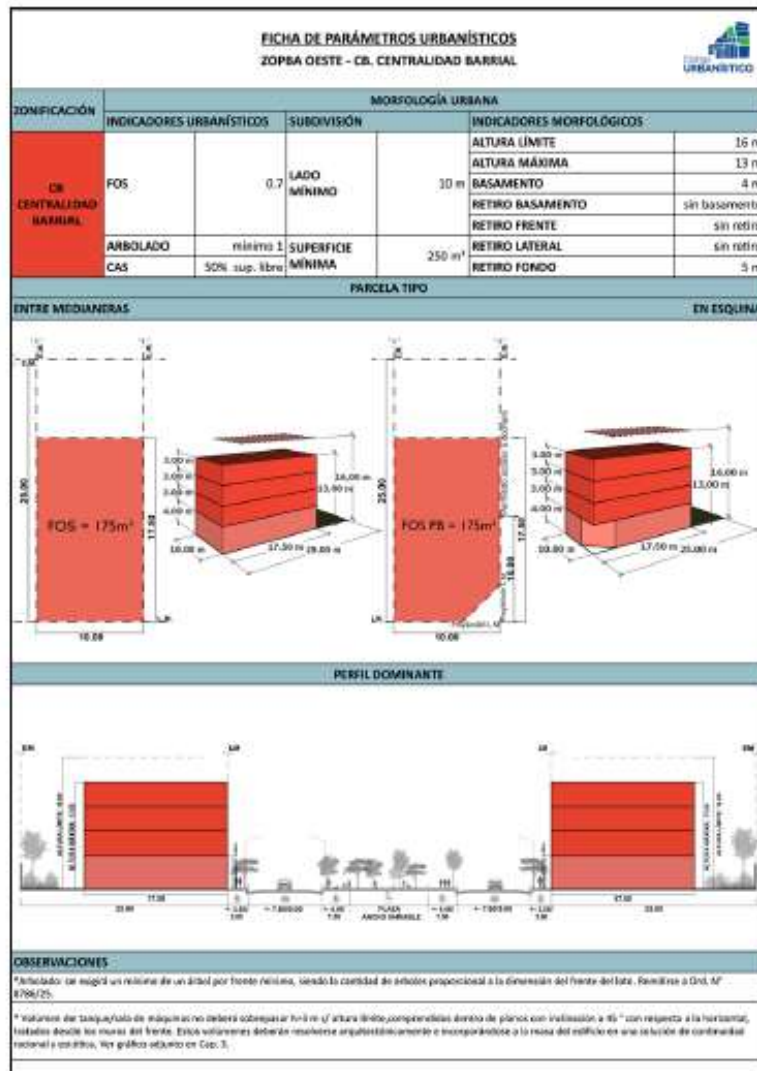
Página 374 de 455





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
374

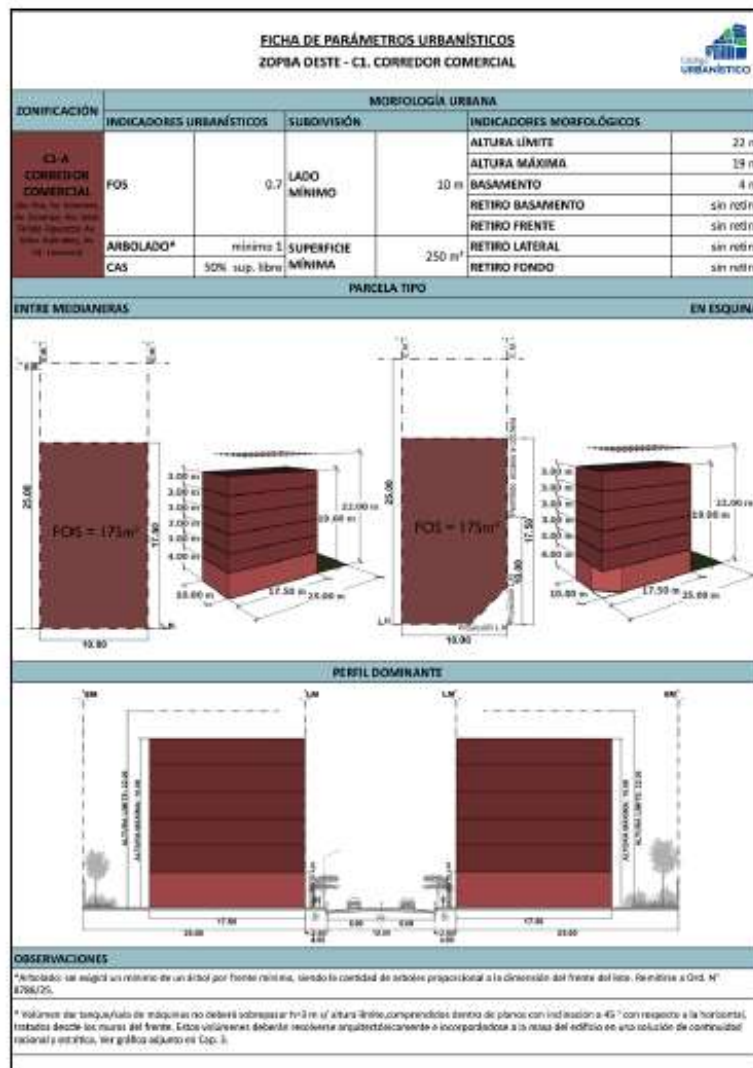
Página 375 de 455





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
376

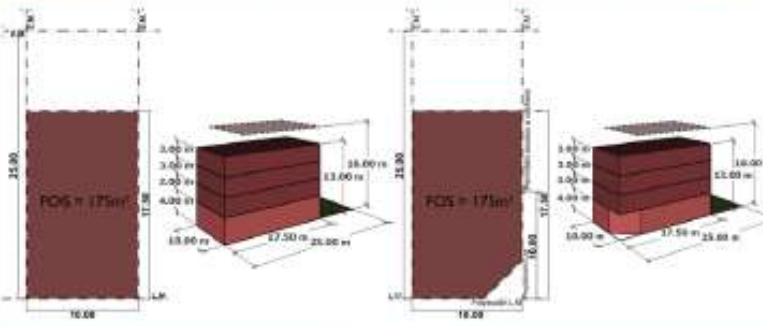
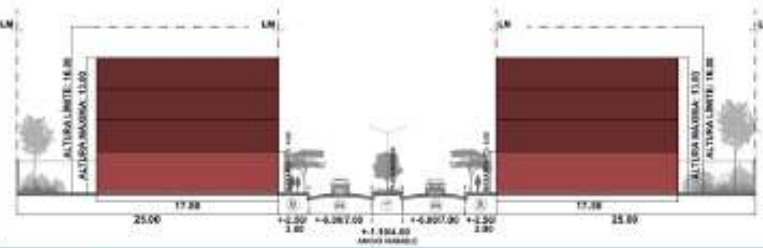
Página 377 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
377

Página 378 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA OESTE - C1. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
C1-B CORREDOR COMERCIAL (40.000 m² por manzana de manejo)	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LIMITE	16 m
					ALTURA MÁXIMA	13 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	BASAMENTO	4 m
					CAS	50% sup. libre
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente retiro, dando la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referencia a Ord. N° 8798/20.</p> <p>* Volúmenes de tallado de máquinas no deberá sobrepasar 10 m² y altura libre comprendida dentro de pórtico con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, medidos desde los pisos del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una relación de continuidad racional y estético. Ver gráfico adjunto en Cap. 5 - Art. 5.5</p>						

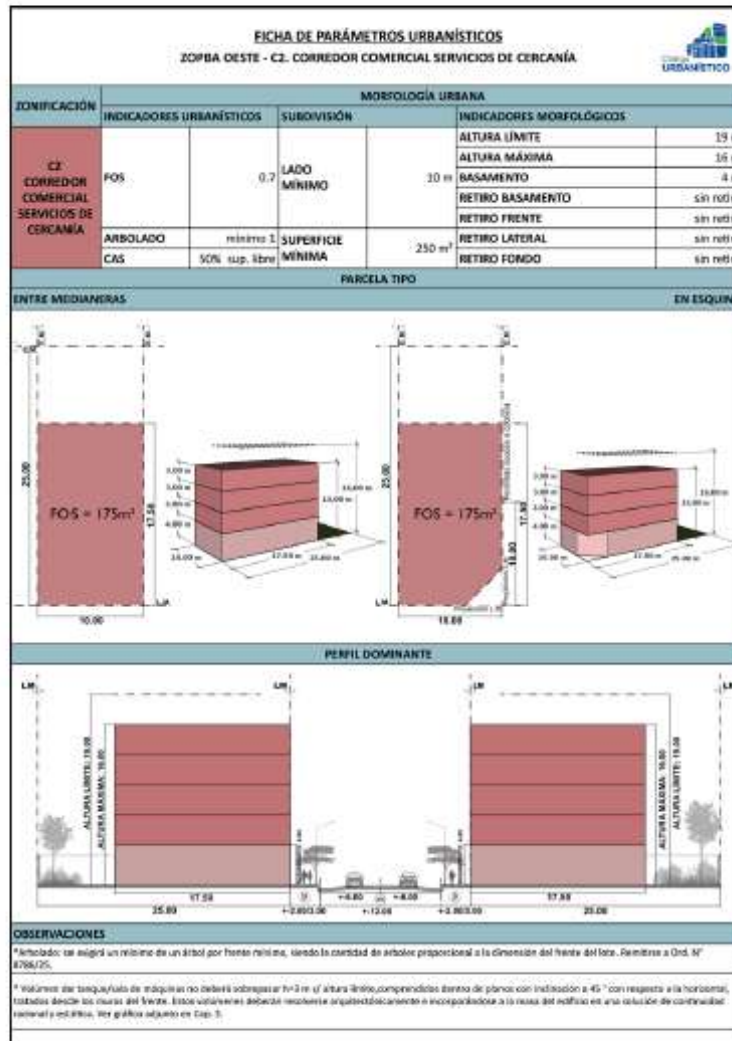
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
378

Página 379 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
379

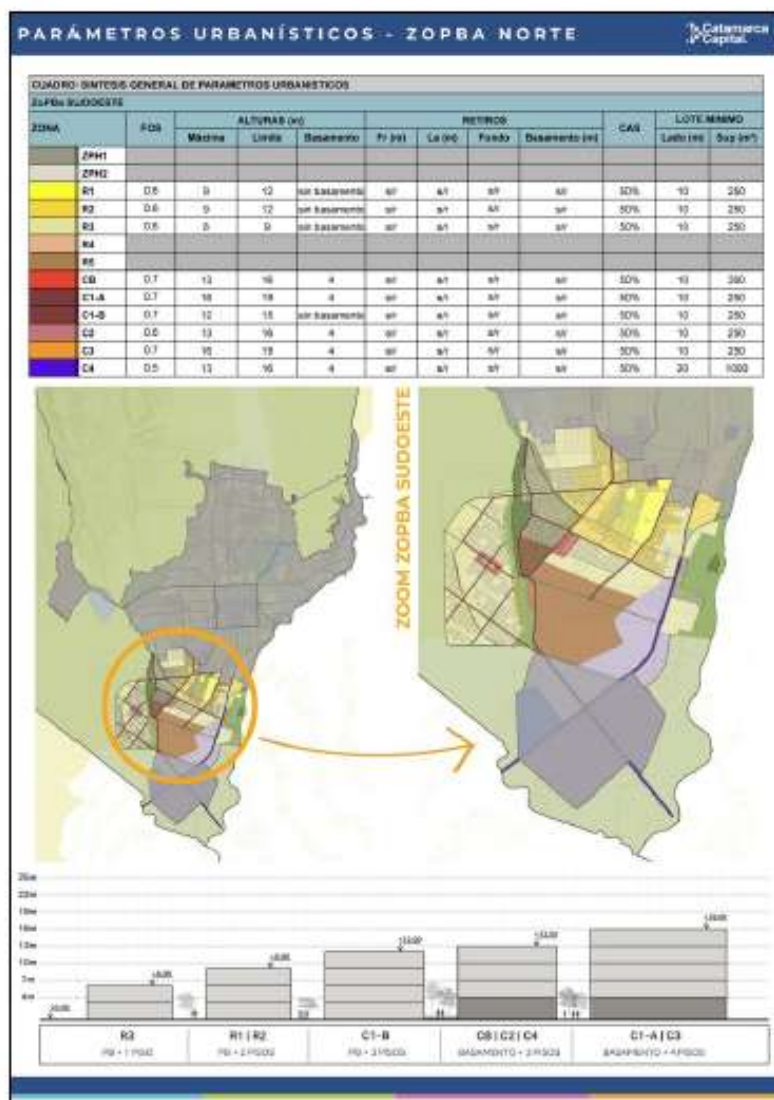
Página 380 de 455



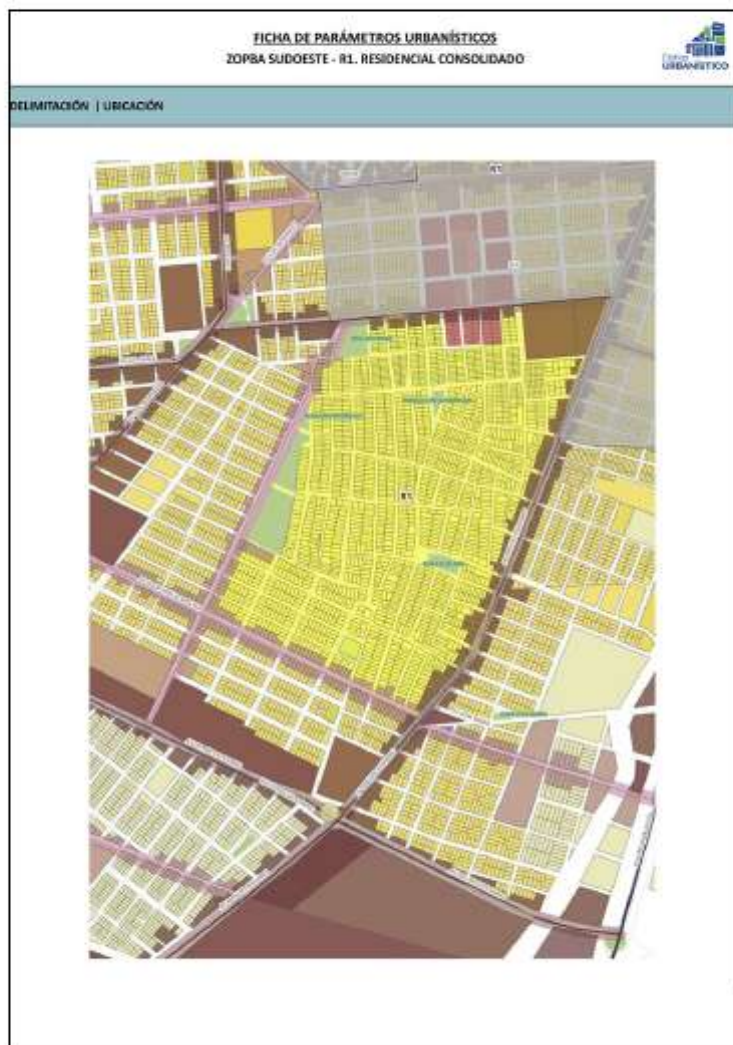
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
380

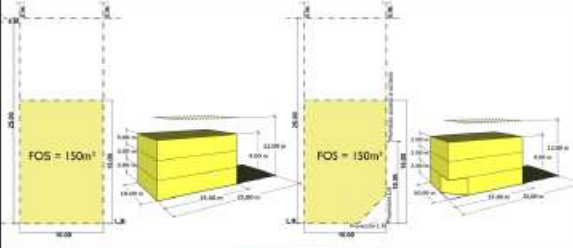
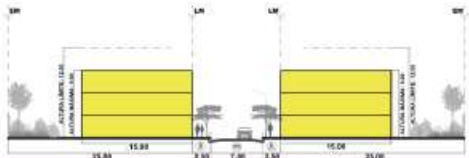
Página 381 de 455

### 3.5.2.4 ZoPBa Sudoeste







FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA SUDOESTE - R1. RESIDENCIAL CONSOLIDADO					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R1. RESIDENCIAL CONSOLIDADO	FOS	0.5	10 m	ALTURA LÍMITE	12 m
		LADO MÍNIMO		ALTURA MÁXIMA	9 m
				BASAMENTO	sin basamento
				RETIRO BASAMENTO	sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 1		RETIRO FRENTE	sin retiro
	CAS	50% esp. libre	250 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro
		SUPERFICIE MÍNIMA		RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Resolución C.O. N° 8786/15.</p> <p>*Volumen: los volúmenes de edificación no deberán sobrepasar los 3 m de altura libre computados dentro del plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal instalados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>					

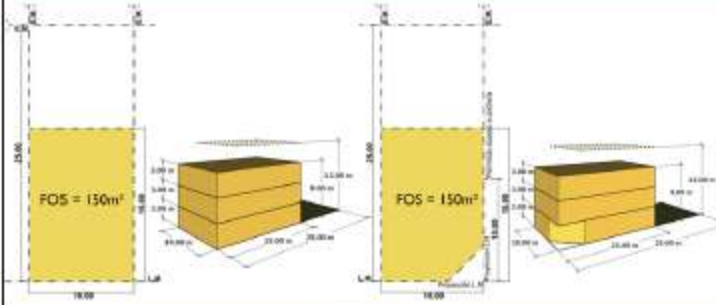
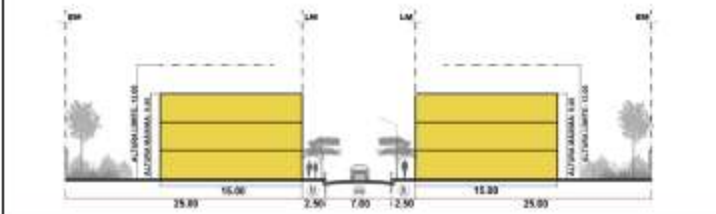
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
383

Página 384 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
384

Página 385 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA SUDDESTE - R2: RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS	
R2 RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE 32 m
					ALTURA MÁXIMA 9 m
					BASAMENTO sin basamento
					RETIRO BASAMENTO sin retiro
	ARROLADO*	INTERIO 2	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO FRENTE sin retiro
	CAS	90% sup. libre			RETIRO LATERAL sin retiro
					RETIRO FONDO sin retiro
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*Arrolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remite a Ord. N° 3796/25.</p> <p>*Volumen de Tanque/ta de agua: no deberá sobrepasar 1m³ de 1/2 altura límite, comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Los volúmenes deberán medirse independientemente e independientemente a la masa del edificio en una solución de continuidad horizontal y vertical. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>					

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
385

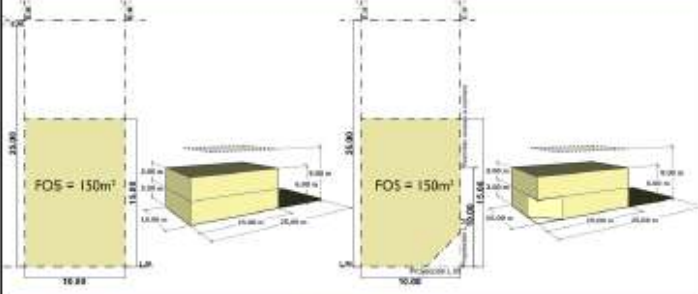
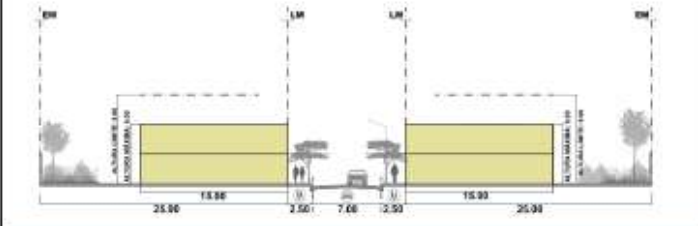
Página 386 de 455





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
386

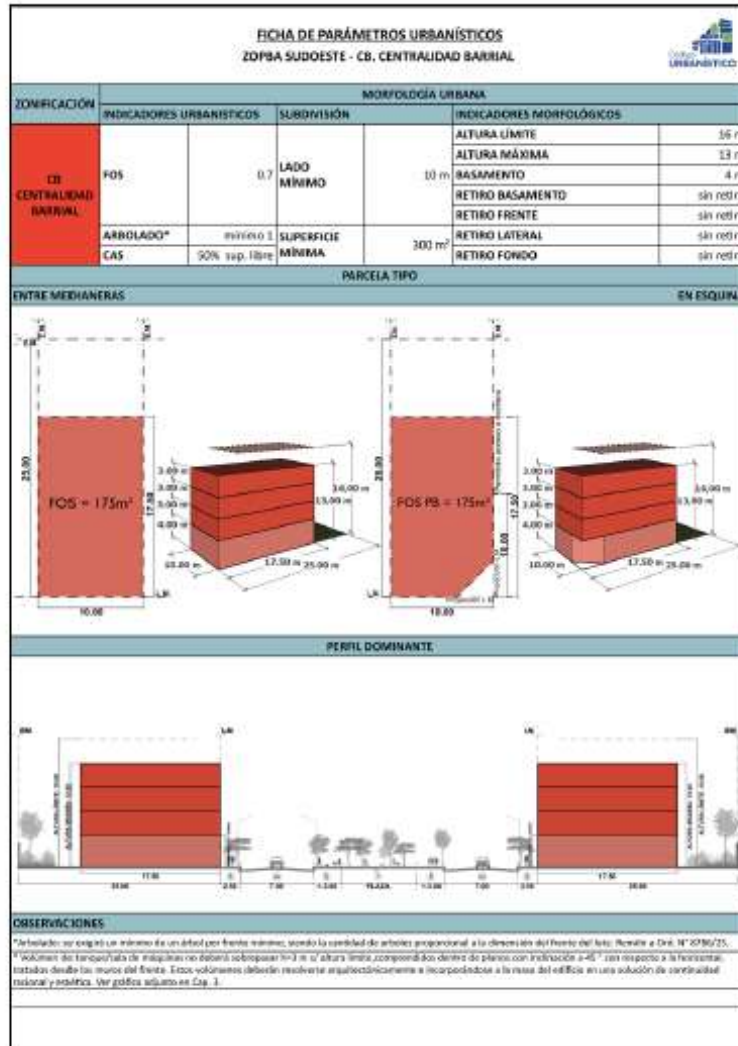
Página 387 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUDOESTE - R3. RESIDENCIAL A CONSOLIDAR						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R3 RESIDENCIAL A CONSOLIDAR	FO\$	0,6	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	8 m
					SASAMENTO	sin sasamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
	ARROLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro
	CAS	50% sep. libre			RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES:						
<p>Establecido un espesor mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Resolva a Ord. N° 2096/25.</p> <p>El alumbrado de las medianeras de las calles no deberá sobrepasar los 8 m de altura máxima, proyectándose desde el plano con inclinación a 25° con respecto a la línea horizontal.</p> <p>Estados dentro los muros del frente. Entre volúmenes deberá resolverse proporcionalmente a recuperación de la masa del edificio en una solución de continuidad espacial y estética. Ver guías adjuntas en Cap. 3.</p>						



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
388

Página 389 de 455







IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
390

Página 391 de 455

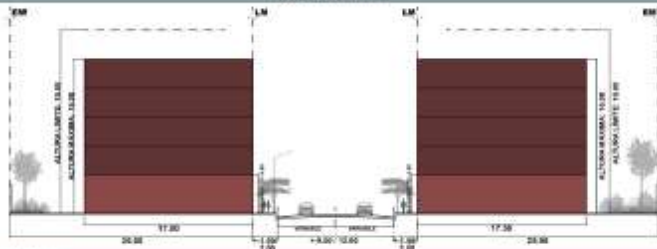
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUDOESTE - CL. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS			
CL - A CORREDOR COMERCIAL Sector Pasaje de la Libertad Yrigoyen, Av. Albino Paz...	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m		
				ALTURA LÍMITE	13 m	
				ALTURA MÁXIMA	16 m	
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO FONDO	sin retiro
				CAS	50% sup. libre	RETIRO LATERAL
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
<b>OBSERVACIONES:</b> *Arbolado: no exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la extensión del frente del lote. Remite a Ord. N° 878A/15. *Volumen: el tanque/cala de estacionamiento deberá incorporar 1m² m² altura mínima comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, rotados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán incorporar arquitectura arquitectónica e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad espacial y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 8.						

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZOPBA SUDOESTE - CL. CORREDOR COMERCIAL						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS				
CL - A CORREDOR COMERCIAL <small>Se otorga la calificación de Corredor Comercial a los terrenos que se encuentran en la zona de influencia del Corredor Comercial, que se define como el espacio que rodea al Corredor Comercial, que se define como el espacio que rodea al Corredor Comercial.</small>	FOS	0,7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	29 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	ALTURA MÁXIMA	36 m
	CAS	50% sup. libre			BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro

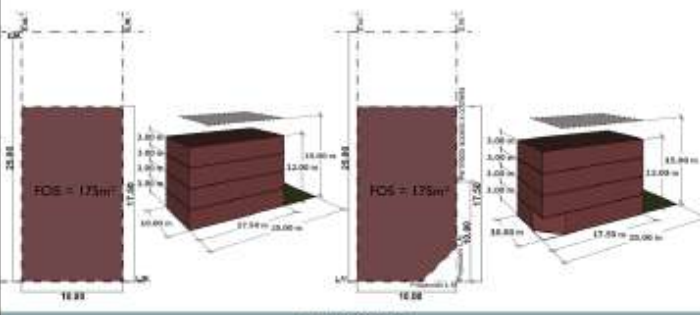
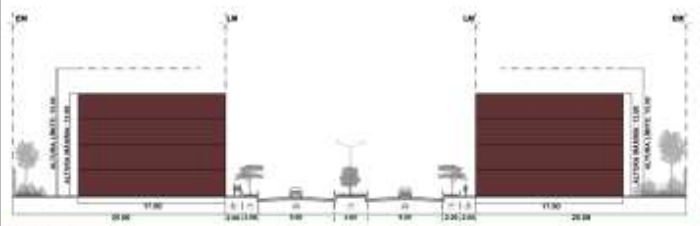
PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

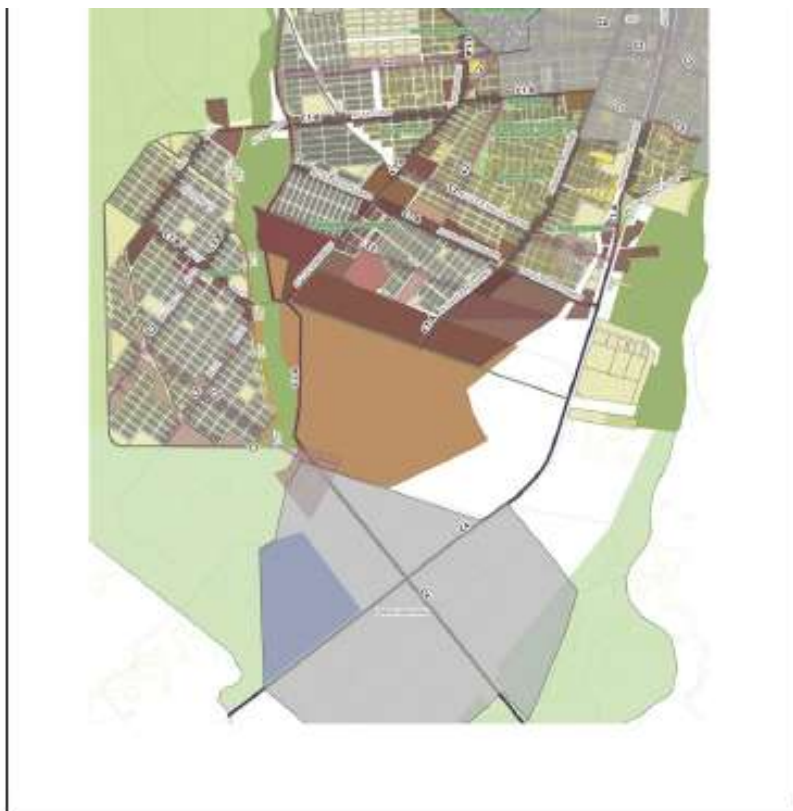
PERFIL DOMINANTE


OBSERVACIONES
*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Decreto a Ord. N° 6036/25.
*Volumen de tanques/tala de manguitos no deberá sobrepasar los 10 m. de altura límite, contemplados dentro de los planos con indicación a 05° sin respecto a la horizontal. Instalado dentro los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad espacial y estética. Ver póliza adjunta en Cap. 3.

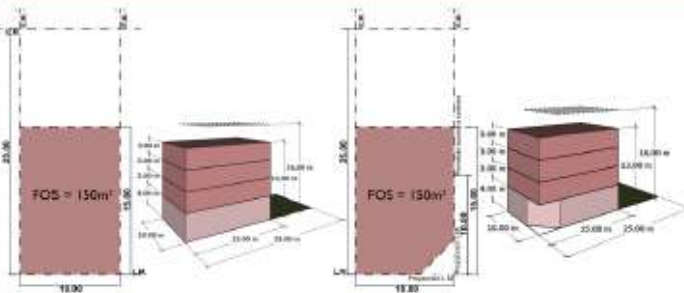
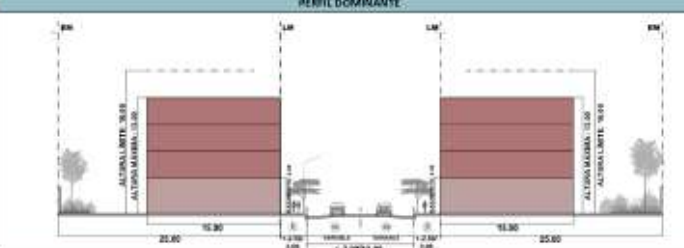
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUDOESTE - CL. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
CL - R CORREDOR COMERCIAL Lda 3, Rv 17, M 12 - 1000 (1000)	POS	0,7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	15 m
					ALTURA MÁXIMA	12 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
ARBOLADO*	50% sup. libre	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro	
CAS					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO:						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE:						
						
OBSERVACIONES:						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remite a Ord. N° 8786/25.</p> <p>*Alcornoque: los tanques/cala de máquinas no deberá sobrepasar los 10 m² de altura máxima, comprendidos dentro de planos con inclinación 3-4% sin perjuicio a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráficos adjunto en Cas. 3.</p>						





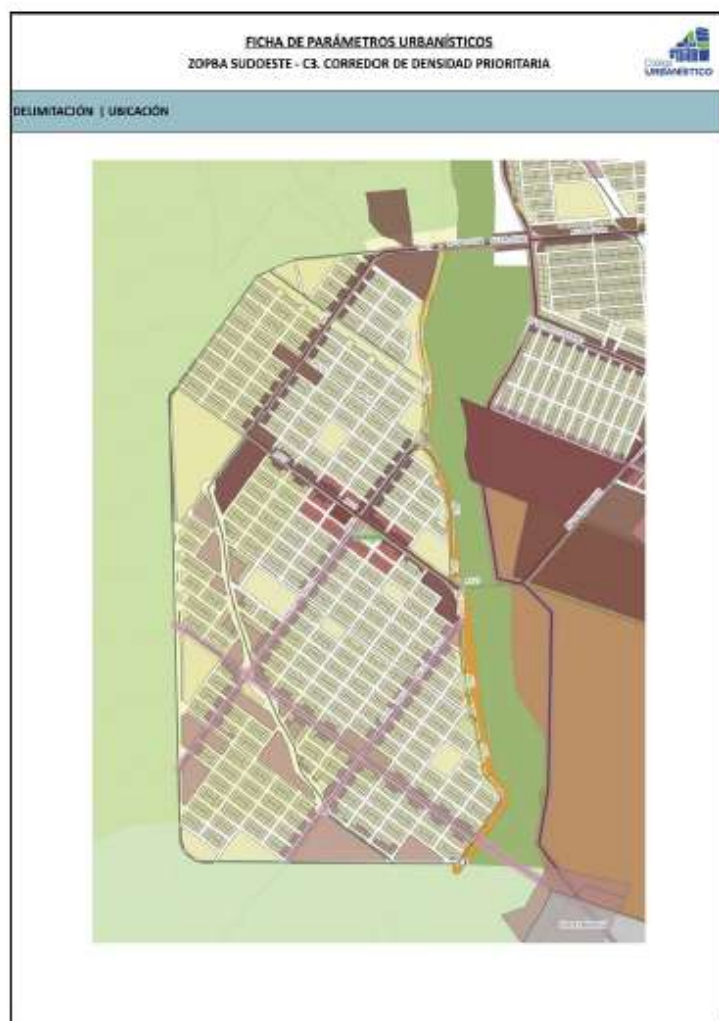
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
394

Página 395 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUDDESTE - C2, CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		MORFOLOGÍA URBANA			
	SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS			
C2. CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA	FOS	0.6	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	16 m
					ALTURA MÁXIMA	19 m
					BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
ARBOLADO*	mínimo 3	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro	
CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: en cualquier caso, un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Ver artículo 4º de la Ley 8706/2015.</p> <p>*Tratamiento del Entorno: sala de máquinas no deberá sobrepasar los 3 m de altura libre, con techos inclinados dentro de plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, evitando desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e integrarse a la masa del edificio en una solución de continuidad espacial y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 3.</p>						

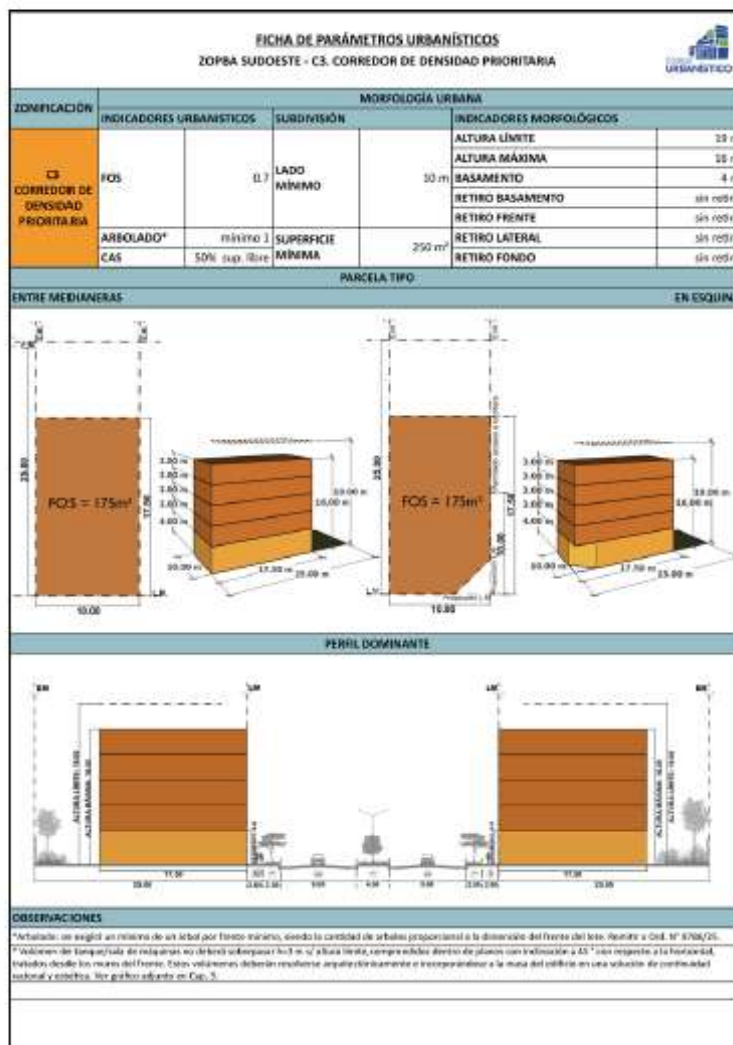
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
395

Página 396 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
396

Página 397 de 455







IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
398

Página 399 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
ZOPBA SUDOESTE - C4, CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE RUTA							
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA						
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS			
C4 CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE RUTA	FOS	0,5	LADO MÍNIMO	20 m	ALTURA LÍMITE	3,6 m	
					ALTURA MÁXIMA	13 m	
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	1000 m²	BASAMENTO	4 m	
		CAS			50% sup. libre	RETIRO FRENTE	sin retiro
						RETIRO FONDO	sin retiro
				RETIRO LATERAL	sin retiro		

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

**PERFIL DOMINANTE**

AL LOCALIZARSE EL CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE RUTA - C4 - SOBRE UNA RUTA NACIONAL, EL PERFIL QUEDARÁ SUJETO A DETERMINACIÓN DE VIABILIDAD NACIONAL Y/O POR EL ORGANISMO COMPETENTE EN LA MATERIA.

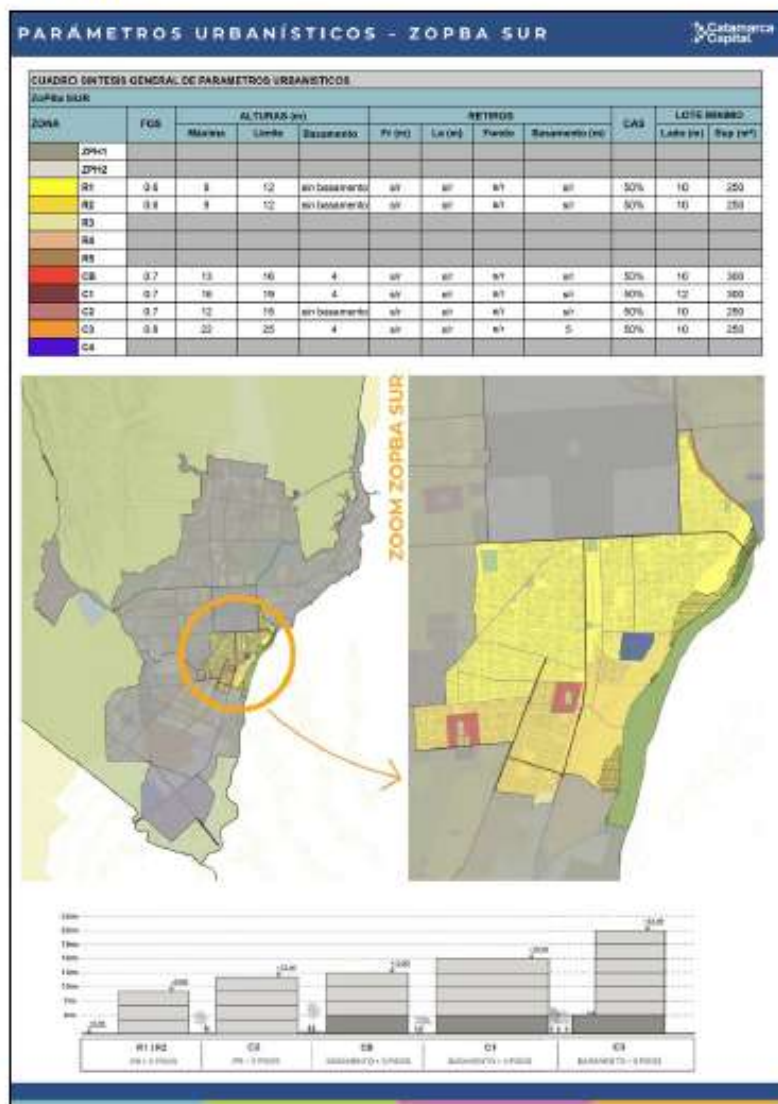
  

**OBSERVACIONES**

\*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, donde la cantidad de árboles es proporcional a la densidad del frente del lote. Remite a Ord. N° 8790/25.

\*\*Volumen del tanque/cala de estaguas no deberá sobrepasar 1/10 m² altura límite comprendidos dentro de plató con inclinación a 0° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad nacional y estética, ver gráfica adjunta en Cap. 3.

### 3.5.2.5 ZoPba Sur



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
400

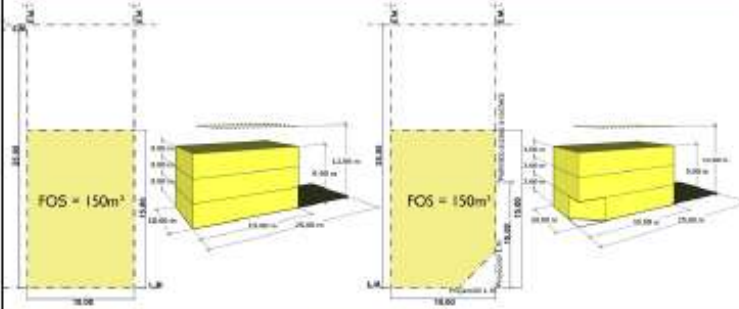
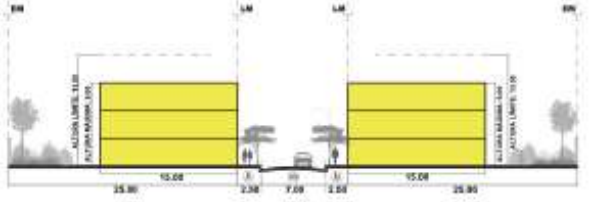
Página 401 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
401

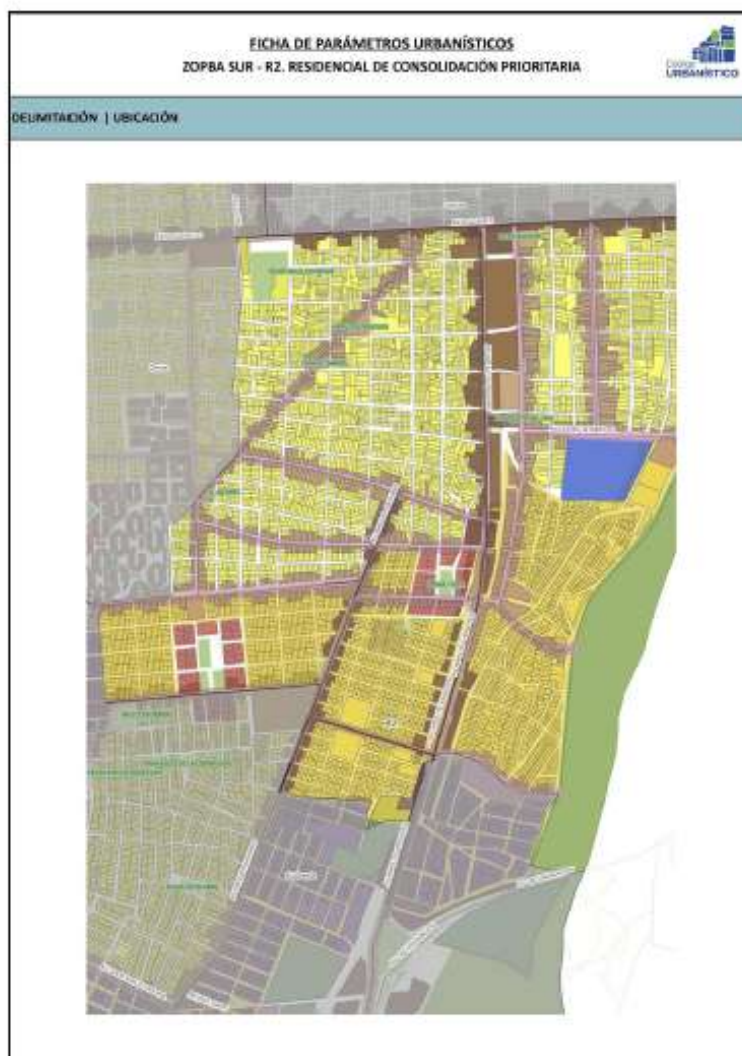
Página 401 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA SUR - R1. RESIDENCIAL CONSOLIDADO					
MORFOLOGÍA URBANA					
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS
R1 RESIDENCIAL CONSOLIDADO	FOS	D.L.	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE
					12 m
	ARBOLADO*	mínimo 3 CAS	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA
					9 m
					BASAMENTO
				RETIRO BASAMENTO	
				RETIRO FRENTE	
				RETIRO LATERAL	
				RETIRO FONDO	
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente al lote. Permitir a Ord. N° 8786/25.</p> <p>**Volumen del tanque/cita de plomería no deberá sobrepasar 1m<sup>3</sup> ni el tamaño límite comprendido dentro de planes con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad horizontal y estética. Ver gráfica adjunta en Cap. 5.</p>					

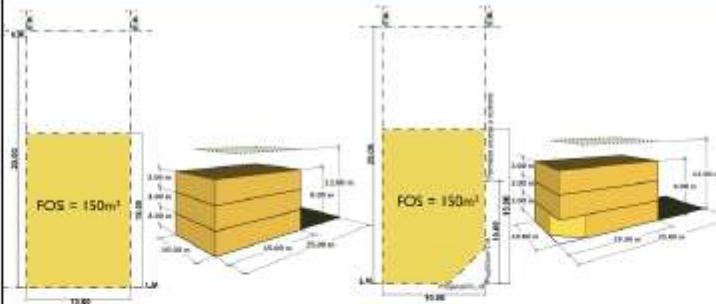
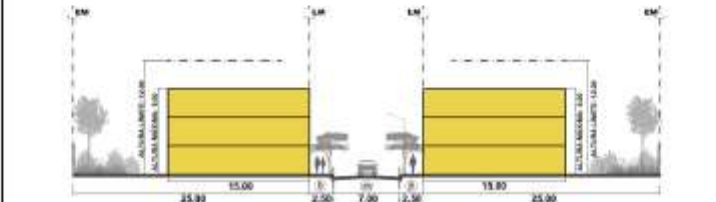
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
402

Página 403 de 455



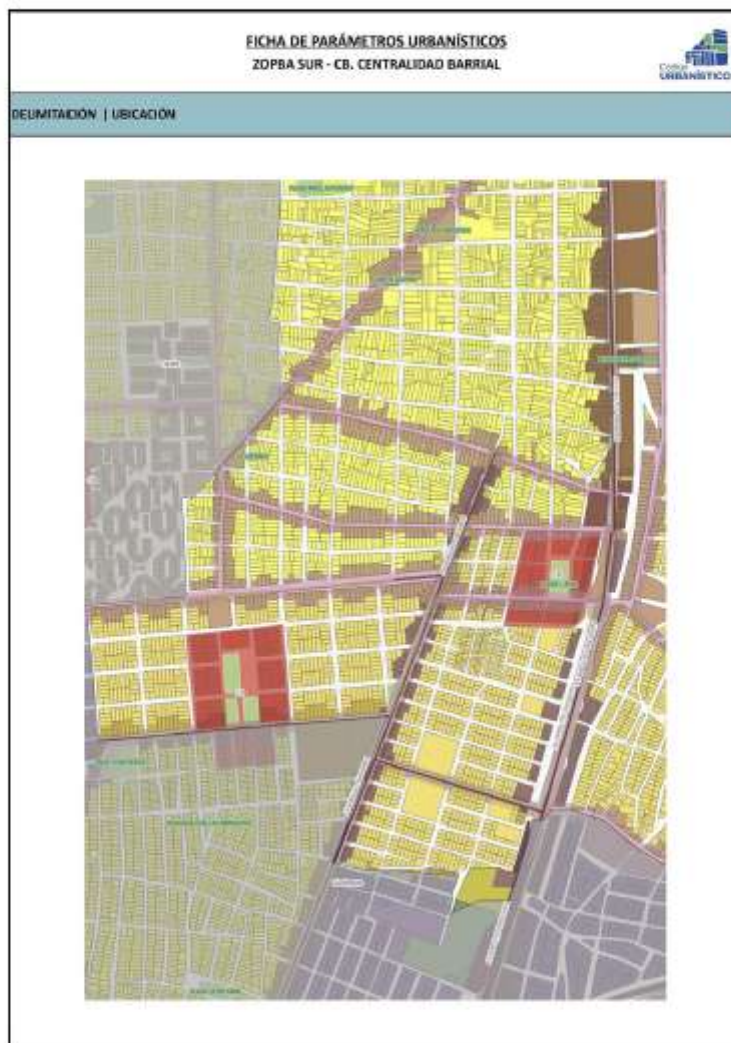
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
403

Página 404 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUR - R2. RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R2 RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA	FOS	0.4	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	12 m
					ALTURA MÁXIMA	9 m
	ARBOLADO*	mínimo 1			BASAMENTO	sin basamento
	EAS	50% sup. libre	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remite a Ord. N° 3796/25.</p> <p>**Volumen del tanque/cala de máquinas no deberá sobrepasar 100 m<sup>3</sup> altura límite comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán observarse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad espacial y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. II.</p>						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
404

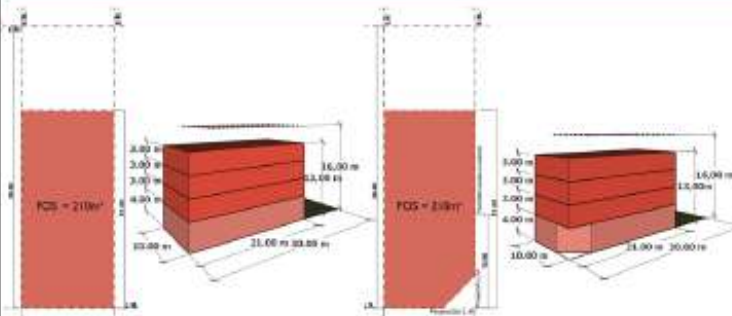

Página 405 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
405

Página 406 de 455

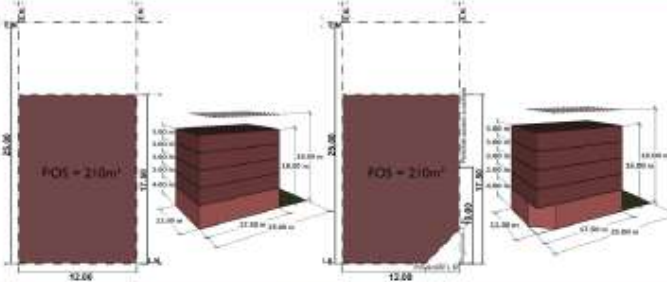
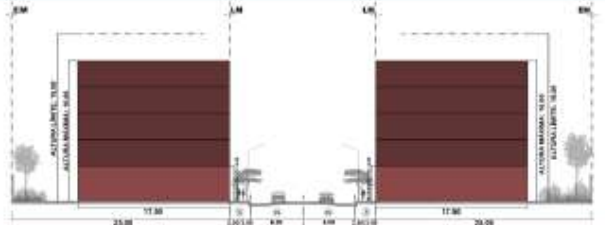


FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUR - CB. CENTRALIDAD BARRIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
CB CENTRALIDAD BARRIAL	POS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	16 m
					ALTURA MÁXIMA	13 m
					BASAMENTO	4 m
	AJUOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	100 m²	RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
CAS	50% exp. libre			RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TÍPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Artículo 10: se exige un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Resolución D.G. N° 3780/25.</p> <p>*Volumen de fachonizada de máxima no deberá sobrepasar 1m² ni su altura límite comprendida dentro de planta con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tomando desde los marcos del frente. Este volumen no deberá incidir en la arquitectura misma o incidir por debajo a la masa del edificio en una solución de verticalidad, material y textura. Ver gráfica adjunta en Cap. 3.</p>						



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
407

Página 408 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUR - CL. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
CL. CORREDOR COMERCIAL	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	12 m	ALTURA LÍMITE	19 m
					ALTURA MÁXIMA	16 m
					BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sín retiro
					RETIRO FRENTE	sín retiro
	ARBOLEADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m²	RETIRO LATERAL	sín retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	sín retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: un árbol por mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Frente a 25.00 m: 10 árboles/25.</p> <p>**Volúmen de transparencia de máquinas no deberá superar 50% ni altura límite comprendidos dentro de plano con inclinación &lt; 45° con respecto a la horizontal, medidos desde los muros del frente. Entre volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad visual y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3.</p>						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
408

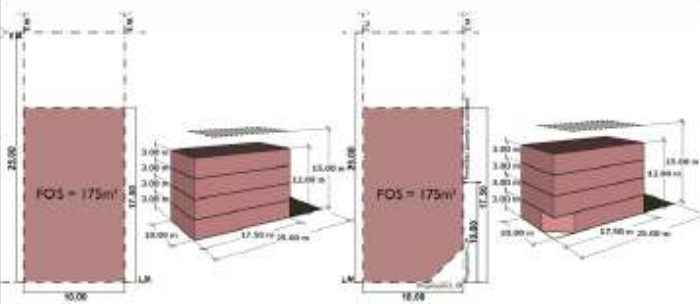
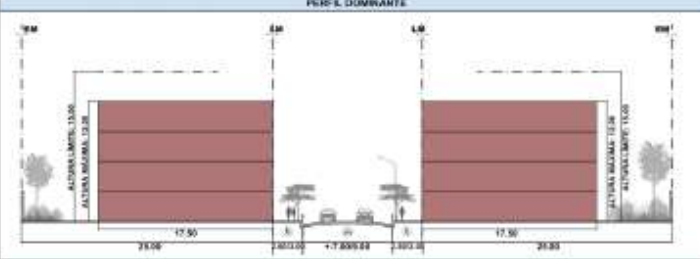
Página 409 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
409

Página 410 de 455

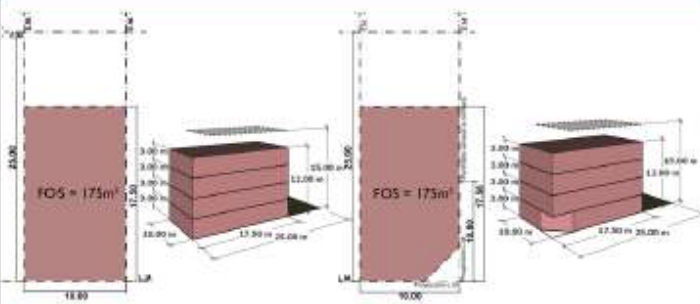


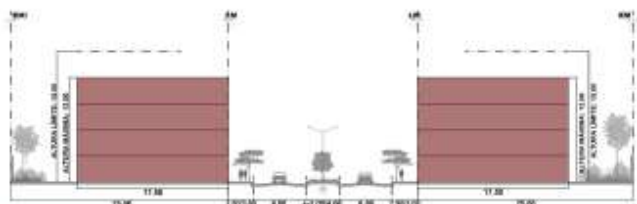
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUR - C2. CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA						
ZONIFICACIÓN		MORFOLOGÍA URBANA				
INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
C2 CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	1.5 m
					ALTURA MÁXIMA	12 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
ARBOLEADO*	mínimo 1	SUPERFICIE	250 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro	
CAS	50% sup. libre	MÍNIMA		RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO:						
ENTRE MEDIANERAS						
EN ESQUINA						
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la extensión del frente del lote. Retiro a Cota. N° 0796/21.</p> <p>**Widening del Camino/Solo de tránsito: no deberá superar los 10 m de altura libre, comprendidos dentro de plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, extendido desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente o incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad espacial y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 3.</p>						

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA SUR - C2. CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA						
ZONIFICACIÓN		MORFOLOGÍA URBANA				
INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
C2 CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	1.5 m
					ALTURA MÁXIMA	1.2 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	BASAMENTO	sin basamento
	CAS	50% sup. libre			RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

PERFIL DOMINANTE	
	

**OBSERVACIONES**

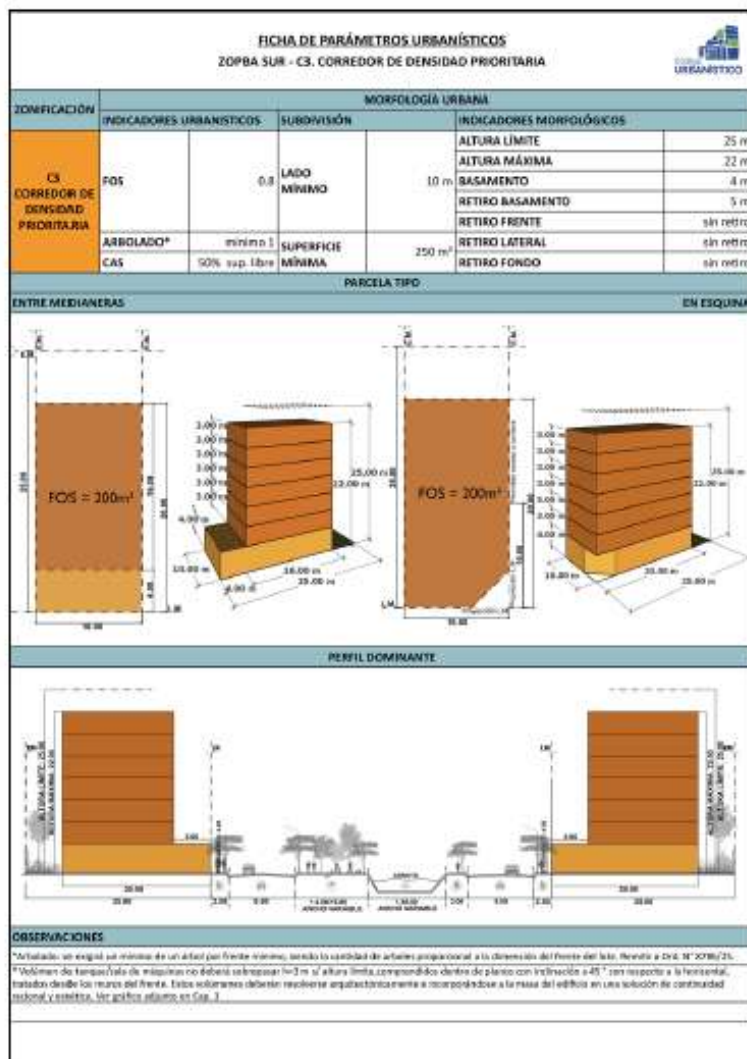
\*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remite a Ord. N° 8786/23.

\*\*Wolumen del Edificio/Sala de máquinas no deberá sobrepasar 7m la altura límite comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de contrabando racional y estética. Ver gráficos adjuntos en Cap. 3.



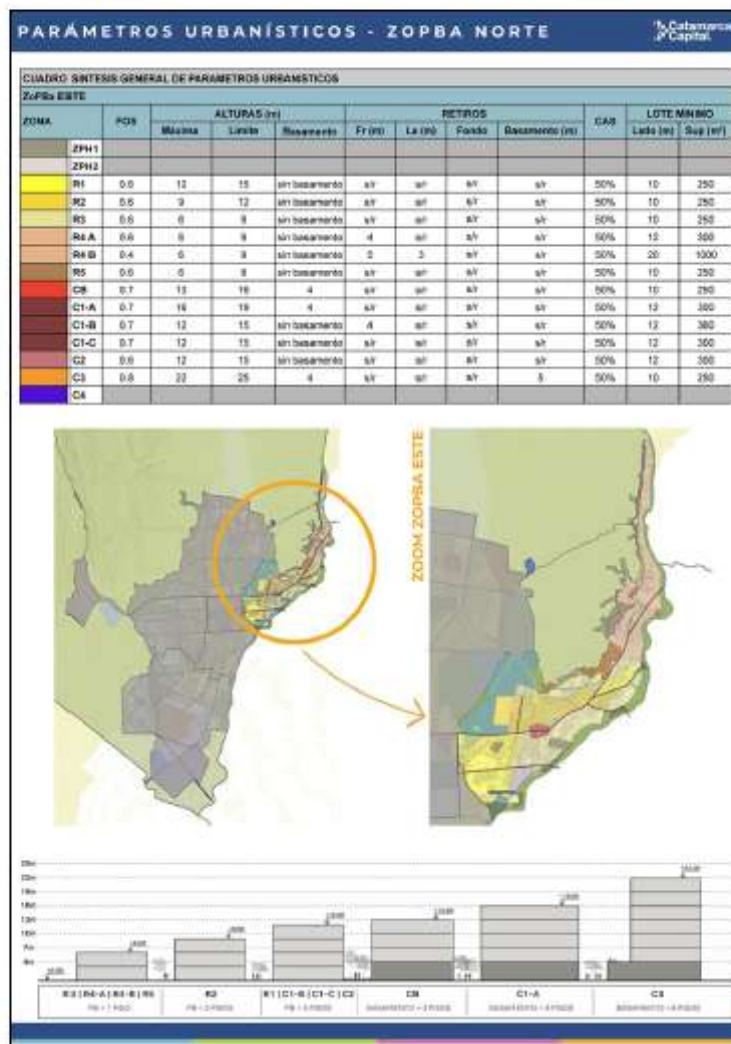
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
412

Página 413 de 455





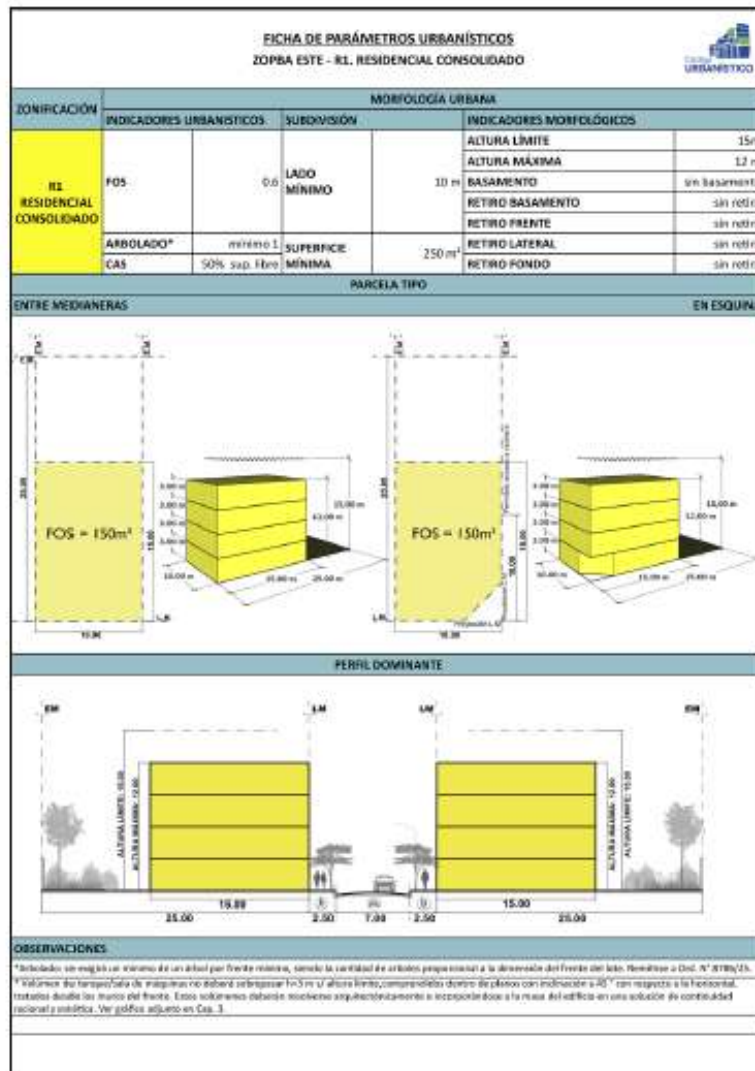
### 3.5.2.6 ZoPBa Este

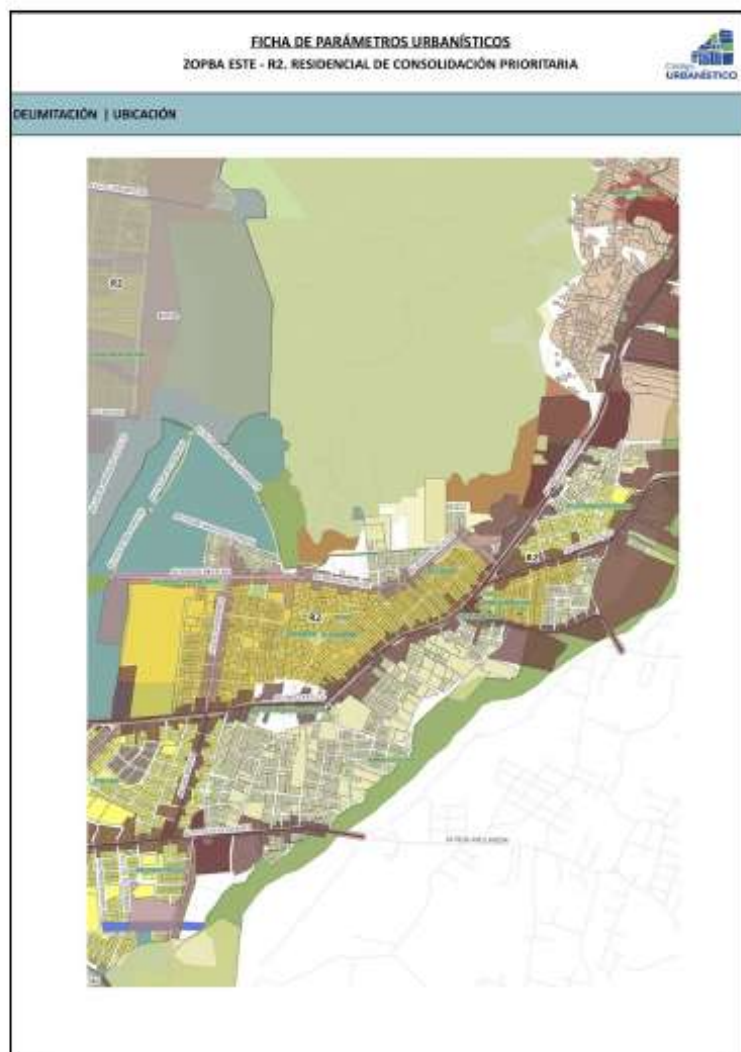




IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
415

Página 416 de 455

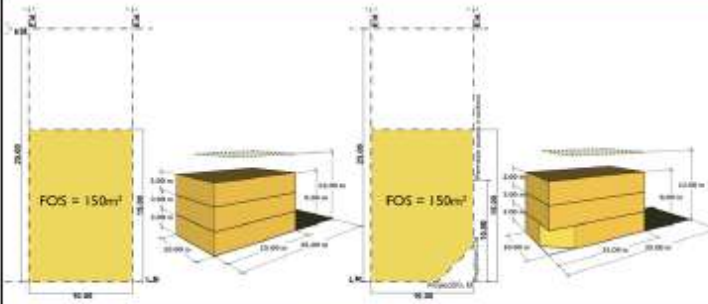
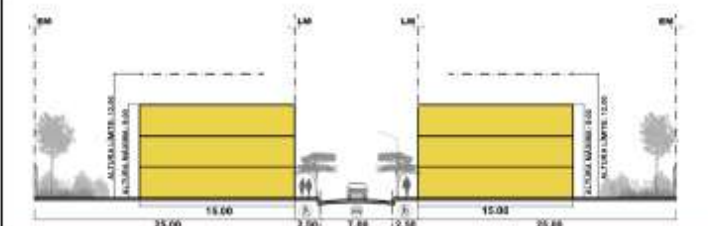




IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
417

Página 418 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
ZOPBA ESTE - R2. RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA					
MORFOLOGÍA URBANA					
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS	
R2. RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN PRIORITARIA	FOS	0,5	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE
					ALTURA MÁXIMA
					BASAMENTO
					RETIRO BASAMENTO
	ARROLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	RETIRO FRENTE
CAS	90% sup. libre	RETIRO LATERAL		RETIRO FONDO	
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínima, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Ver Anexo a C.O.L. N° 8784/15.</p> <p>† Volumen del volumen de edificios no deberá sobrepasar 100 m<sup>3</sup> al altura límite comprendido dentro de plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, medido desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3.</p>					

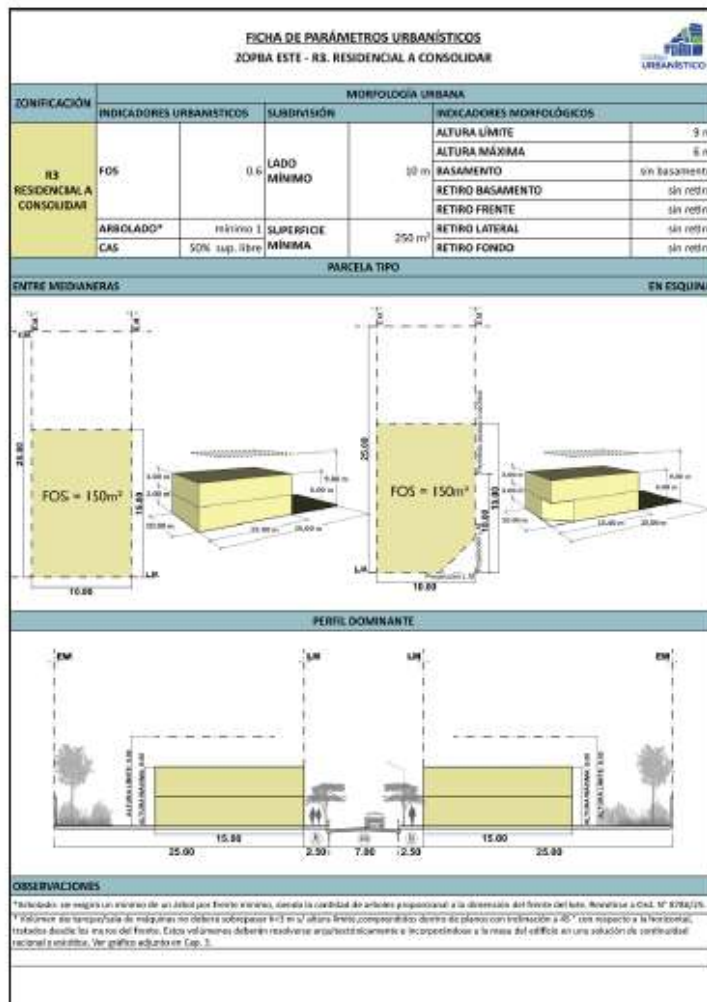
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
418

Página 419 de 455



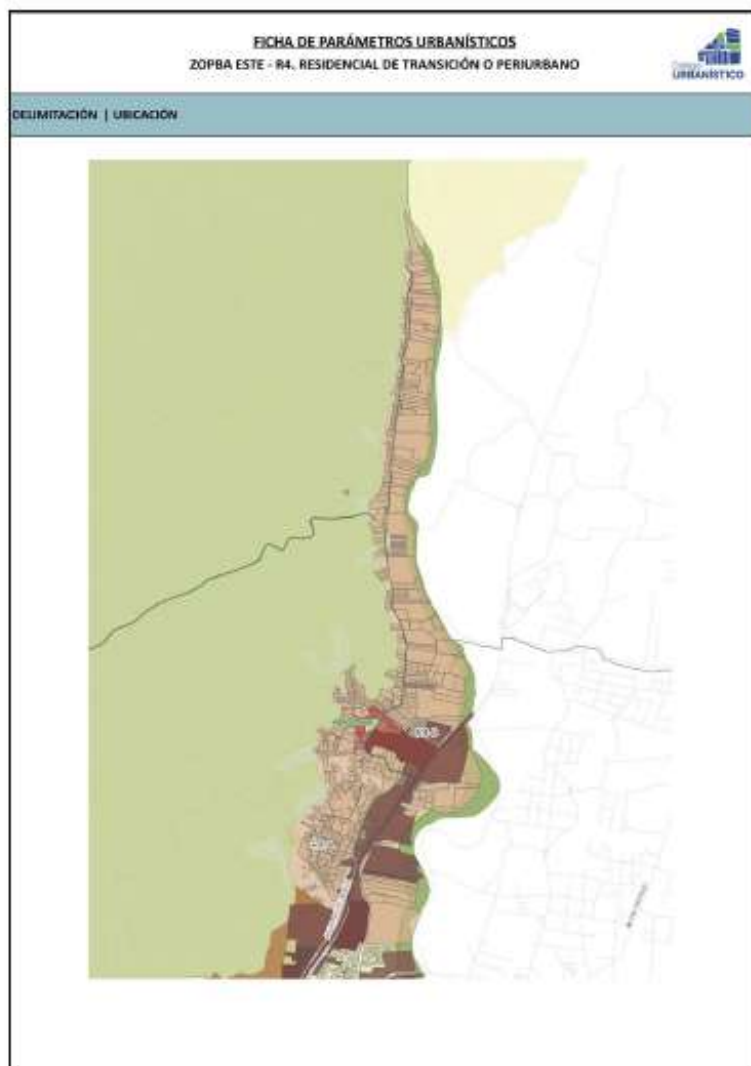
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
419

Página 420 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
420

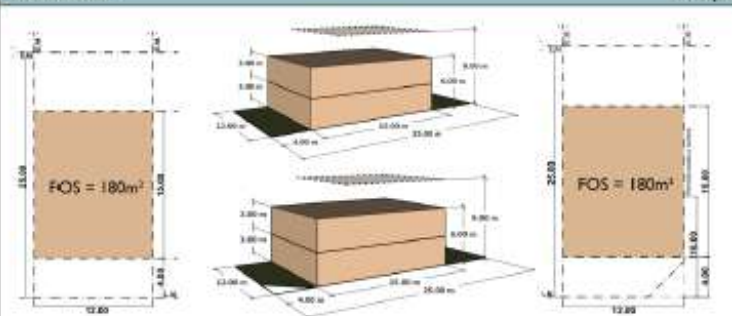
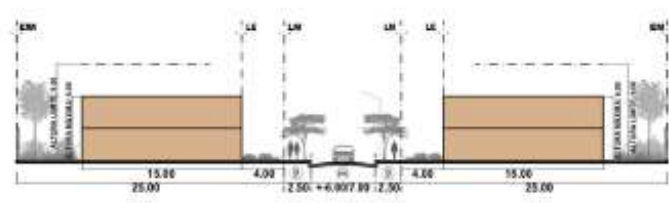
Página 421 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
421

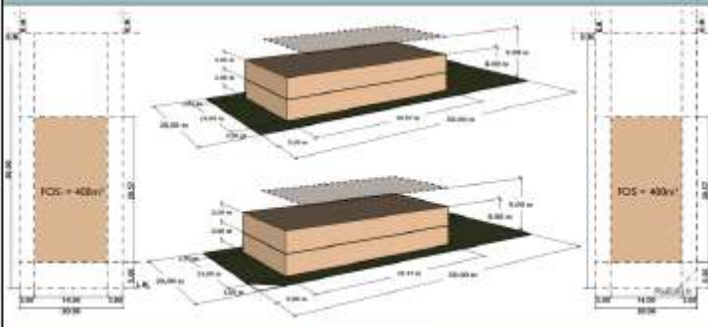
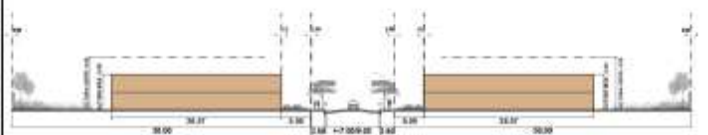
Página 422 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA ESTE - R4. RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN O PERIURBANO						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
R4-A RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN O PERIURBANO	FOS	0.6	LADO MINIMO	12 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	6 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	4 m
	ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MINIMA	300 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Permitir a Ord. Mº 8706/25.</p> <p>*Retiros: los techos y/o de máquinas no deben sobrepasar 4m de altura máxima comprendidos dentro de plenos con inclinación a 45° sin necesidad de la horizontal, tratándose de los muros del frente. Estos volúmenes deberán recibirse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3.</p>						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
422

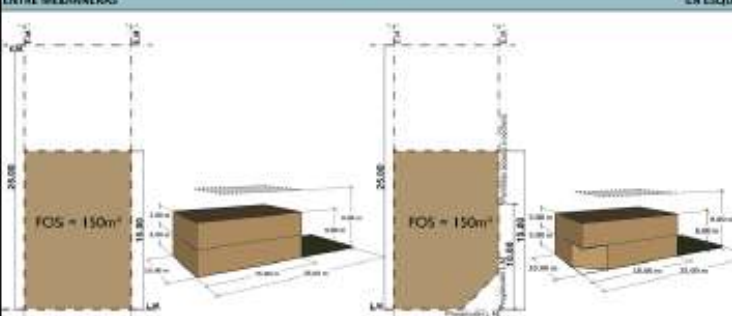

Página 423 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
ZONBA ESTE - R4. RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN O PERIURBANO				
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA			
	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS	
R4-B RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN O PERIURBANO	FOS	0.4	LADO MÍNIMO	20 m
	ARROLADO*	mínimo 3		
	CAS	50% sup. libre	SUPERFICIE MÍNIMA	1000 m²
PARCELA TIPO				
ENTRE MEDIANERAS		EN ESQUINA		
				
PERFIL DOMINANTE				
				
OBSERVACIONES				
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por lote, siempre la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del lote. Referir a Ord. 107-2019/25.</p> <p>*Volumen del tanque/sala de máquinas no deberá exceder los 10 m², altura límite correspondiente dentro del plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, medidos desde las muros del fondo. Estos volúmenes deberán medirse arquitectónicamente e independientemente a la masa del edificio en una sección de continuidad espacial y estética. Ver gráfica adjunta en Esg. 3.</p>				

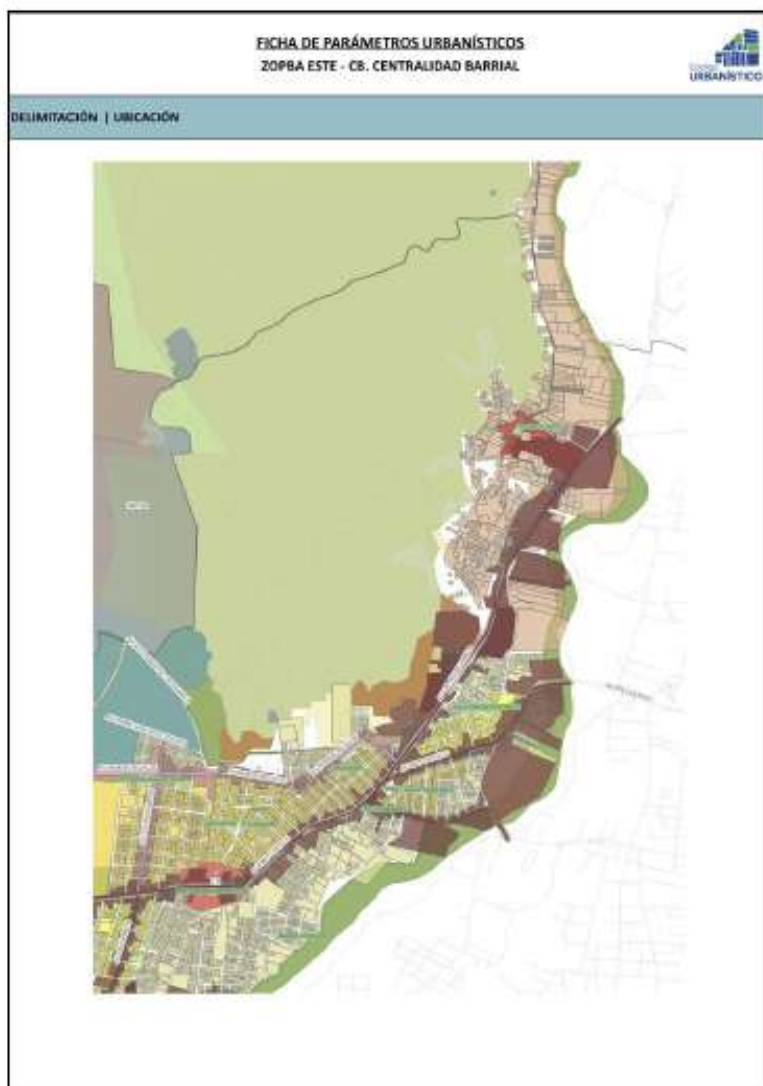


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
424

Página 425 de 455

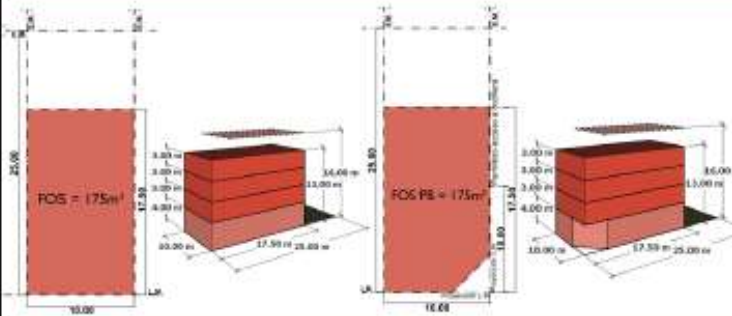
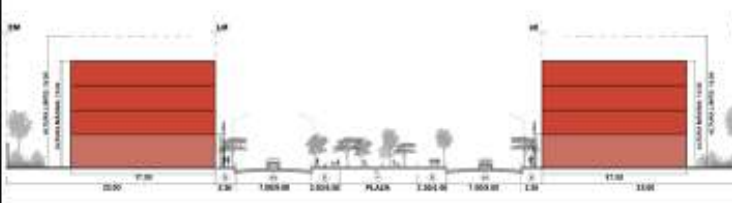
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZOPBA ESTE - RS. RESIDENCIAL SINGULAR					
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS	
RS- RESIDENCIAL SINGULAR (N° 148 viviendas)	FO5	0.6	LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE 9 m
	ARBOLEADO*	mínimo 3	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA 6 m
	CAS	90% sup. libre			BASAMENTO sin basamento
					RETIRO BASAMENTO sin retiro
				RETIRO FRENTE sin retiro	
				RETIRO LATERAL sin retiro	
				RETIRO FONDO sin retiro	
PARCELA TIPO					
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA		
					
PERFIL DOMINANTE					
					
OBSERVACIONES					
<p>* El 8° 240 viviendas, queda sujeto al desarrollo de plan especial y de reestructuración del sistema vial (anchuras de veredas, vías de circulación, velocidad máxima, etc.).</p> <p>** Se debe no exceder un máximo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Verificar a Ord. N° 8786/25.</p> <p>*** Volumen de tanques de agua no deberá sobrepasar los 3 m<sup>3</sup> de altura total, conpondiéndose dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados dentro los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3.</p>					





IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
426

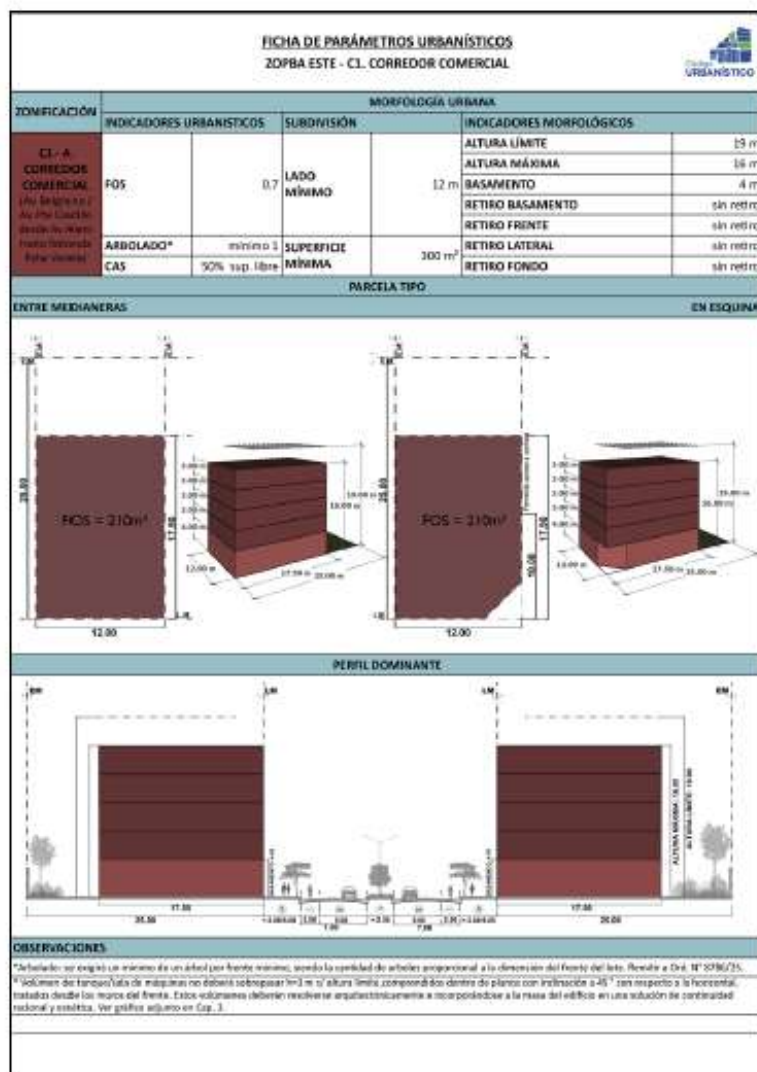
Página 427 de 455

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZOPBA ESTE - CB. CENTRALIDAD BARRIAL						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS		
CB. CENTRALIDAD BARRIAL	FOS		LADO MÍNIMO	10 m	ALTURA LÍMITE	3.6 m
					ALTURA MÁXIMA	3.8 m
					BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
	ARBOLADO*	mínimo 3	SUPERFICIE MÍNIMA	250 m²	RETIRO FRENTE	sin retiro
	CAS	90% sup. libre			RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Referir a Ord. N° 6796/21.</p> <p>†Volumen del tanque/sala de máquinas no deberá sobrepasar 1 m de altura límite comprendido dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, instalados dentro los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente y decorándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>						

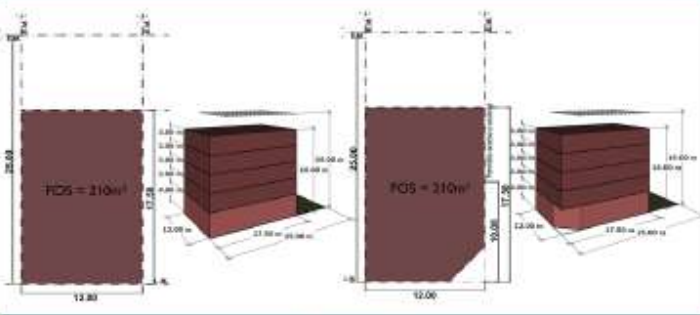
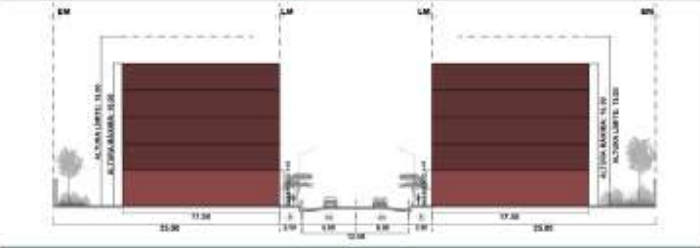


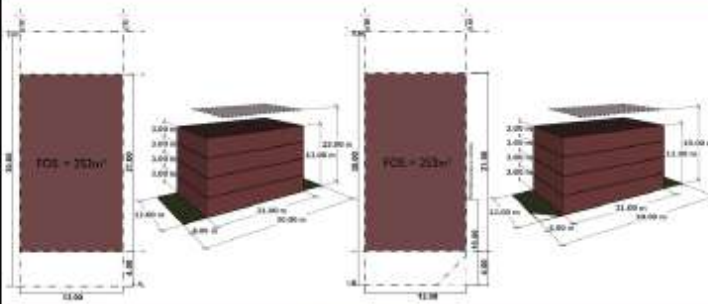
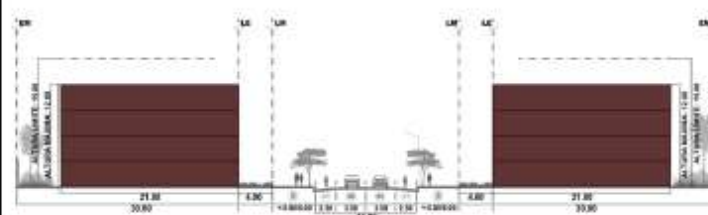
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
428

Página 429 de 455





FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA ESTE - C1. CORREDOR COMERCIAL						
ZONIFICACIÓN		MORFOLOGÍA URBANA				
INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
C1. A. CORREDOR COMERCIAL (sin Av. de Intervención de la C.A. de Intervención de la C.A. de Intervención)	POS	0.7	LADO MÍNIMO	12 m	ALTURA LÍMITE	19 m
					ALTURA MÁXIMA	15 m
					BASAMENTO	4 m
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
ARBOLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE	100 m²	RETIRO LATERAL	sin retiro	
CAS	90% sup. libre	MÍNIMA		RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS						
EN ESQUINA						
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Arbolado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la especie de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Resol. y Dec. N° 20/90/25.</p> <p>*Volumen: los techos/teja de las edificaciones no deberá sobrepasar 10% ni su altura límite, comprendidos dentro de planos con inclinación <math>\pm 45^\circ</math> con respecto a la horizontal, medidos desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán recibirse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráficas adjunto en Cap. 3.</p>						

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA ESTE - CL. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS			
CL. B CORREDOR COMERCIAL (Ver Ley N° 10.000 y Decreto N° 10.000)	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	1.2 m	ALTURA LÍMITE	15 m
				ALTURA MÁXIMA	12 m	
	ARROLADO CAS	mínimo 1 90% sup. libre	SUPERFICIE MÍNIMA	360 m²	BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	4 m
				RETIRO LATERAL	sin retiro	
				RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>* Artículos: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, según la cantidad de árboles proporcional a la extensión del frente del lote. Resolución N° 20.960/25.</p> <p>** Volumen del tanque/halo de estacionamiento no deberá sobrepasar 70 m² de altura límite, comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán recibirse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráficos adjunto en Cap. 3.</p>						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
431

Página 432 de 455

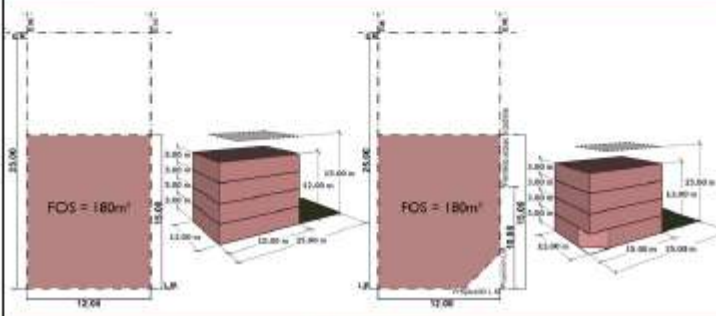
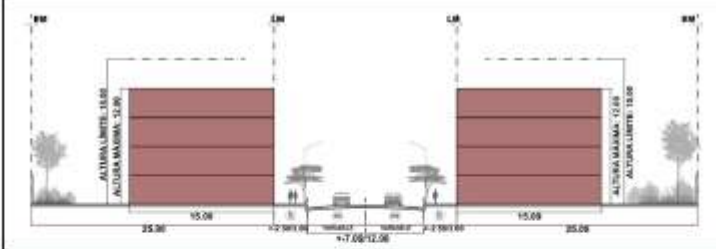
FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZOPBA ESTE - C1. CORREDOR COMERCIAL						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS			
C1 - E CORREDOR COMERCIAL <small>Se permite el uso de edificios de hasta 12 m de altura máxima, con un volumen de construcción no superior al 30% del lote. Se permite el uso de edificios de hasta 12 m de altura máxima.</small>	FOS	0.7	LADO MÍNIMO	12 m	15 m	
				ALTURA LÍMITE	12 m	
	ARROLADO CAS	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m²	BASAMENTO	sin basamento
		90% sup. libre		RETIRO BASAMENTO	sin retiro	
				RETIRO FRENTE	sin retiro	
			RETIRO LATERAL	sin retiro		
				RETIRO FONDO	sin retiro	
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
PERFIL DOMINANTE						
OBSERVACIONES						
<p>* Se debe garantizar un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Retiro a Dto. 1º 50/50/25.</p> <p>* Volumen de construcción de edificios no deberá superar 30% m² altura límite comprendidos dentro de plano con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>						



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
433

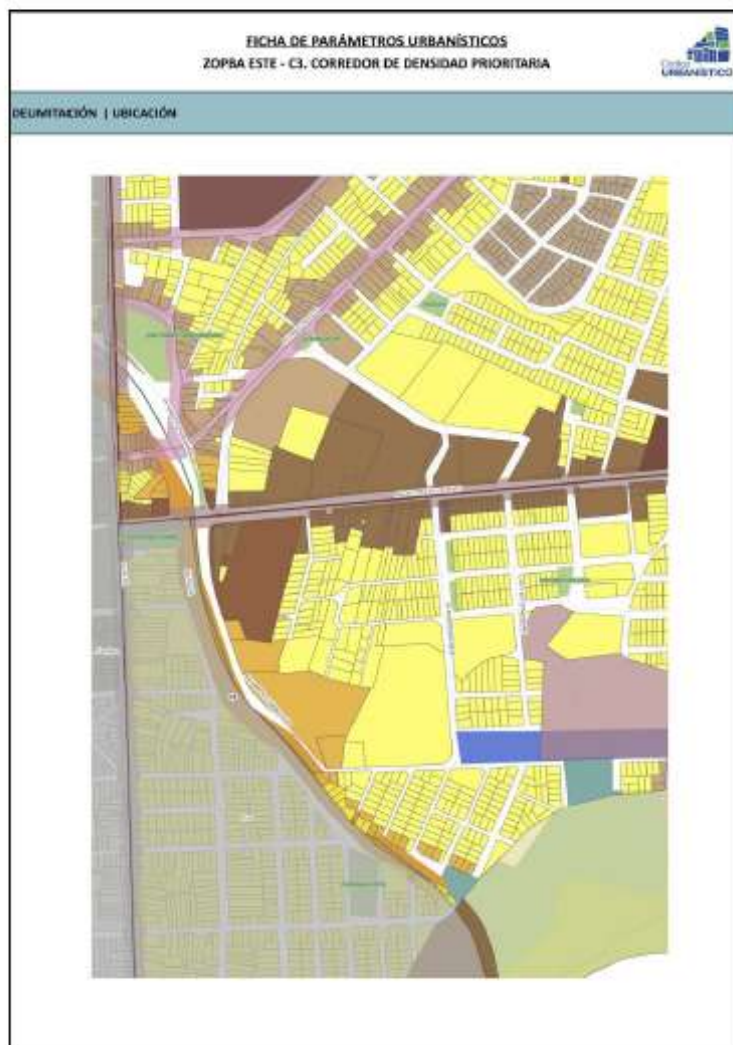
Página 434 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ZONBA ESTE - C2. CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA						
ZONIFICACIÓN		MORFOLOGÍA URBANA				
INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS		
C2 CORREDOR COMERCIAL SERVICIOS DE CERCANÍA	FOS	0.6	LADO MÍNIMO	12 m	ALTURA LÍMITE	25 m
	ARROLADO*	mínimo 1	SUPERFICIE MÍNIMA	100 m²	ALTURA MÁXIMA	32 m
	CAS	50% sup. libre			BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
					RETIRO FONDO	sin retiro
PARCELA TIPO						
ENTRE MEDIANERAS			EN ESQUINA			
						
PERFIL DOMINANTE						
						
OBSERVACIONES						
<p>*Verbalizado: se exigirá un mínimo de un árbol por frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remite a Dm. N° 3780/25.</p> <p>*Volumen del tanque/ota de agua: no deberá sobrepasar 1 m<sup>3</sup> ni 1/2 altura límite, correspondiendo dentro de dos pisos con indicación a 15° con respecto a la horizontal, instalados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán recubrirse arquitectónicamente e integrarse a la masa del edificio en una solución de continuidad total y definitiva. Ver gráfico adjunto en Cap. 3.</p>						

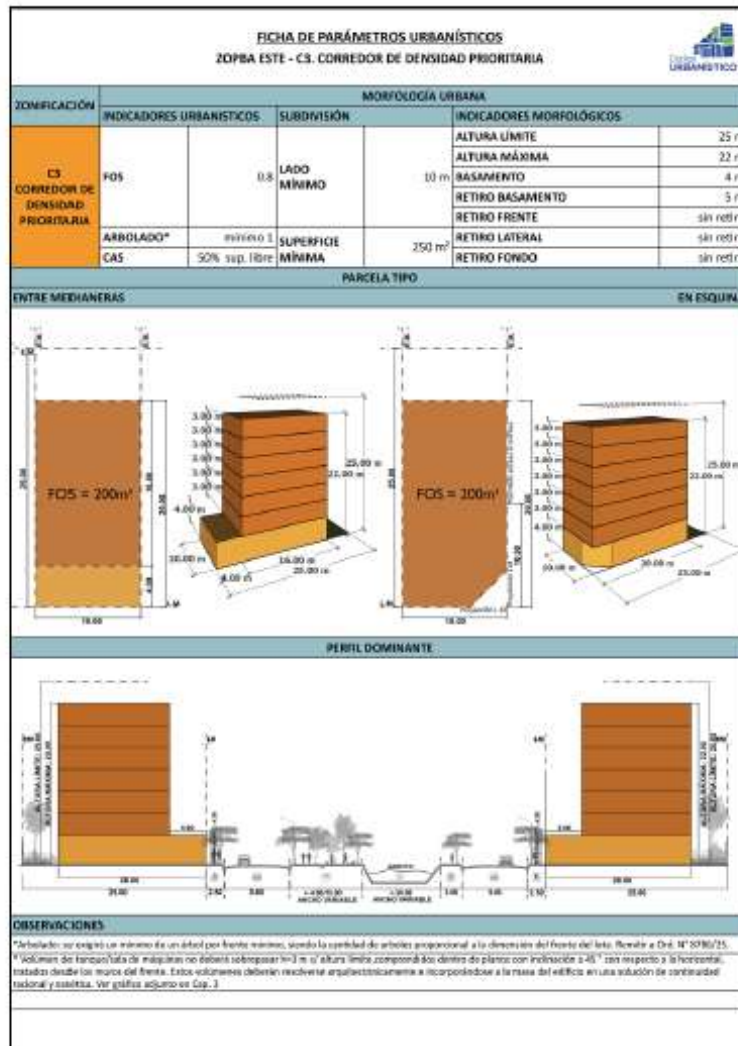
IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
434

Página 435 de 455



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
435

Página 436 de 455



### 3.5.2.7 Parámetros Zonas Generales

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
E. EQUIPAMIENTO						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
E EQUIPAMIENTO	FOS	0.8	LADO MÍNIMO	25 m	ALTURA LÍMITE	19 m
					ALTURA MÁXIMA	16 m
					BASAMENTO	s/proyecto
					RETIRO BASAMENTO	s/proyecto
	ARBOLADO*	s/ proyecto	SUPERFICIE MÍNIMA	375 m²	RETIRO FRENTE	s/proyecto
					RETIRO LATERAL	s/proyecto
CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	s/proyecto	
OBSERVACIONES						
La presentación de un proyecto referido a EQUIPAMIENTO, quedará sujeto a la evaluación mediante informe técnico de la Autoridad de Aplicación y posteriormente deberá ser aprobado por el H.C.D.						
* Volumen de tanques/sala de máquinas no deberá sobrepasar 1=3 m s/ altura límite, comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.						

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
EC. EQUIPAMIENTO COMPLEJO						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
EC. EQUIPAMIENTO COMPLEJO	FOS	0.6	LADO MÍNIMO	20 m	ALTURA LÍMITE	19 m
					ALTURA MÁXIMA	16 m
					BASAMENTO	s/proyecto
					RETIRO BASAMENTO	s/proyecto
	ABSOLUTO*	s/ proyecto	SUPERFICIE MÍNIMA	1000 m²	RETIRO FRENTE	s/proyecto
					RETIRO FONDO	s/proyecto
OBSERVACIONES						
La presentación de un proyecto referido a EQUIPAMIENTO COMPLEJO, quedará sujeto a la evaluación mediante informe técnico de la Autoridad de Aplicación y posteriormente deberá ser aprobado por el H.C.D.						
* Volumen de tanques/sala de máquinas no deberá sobrepasar 1=3 m s/ altura límite, comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporarse a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.						

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
437

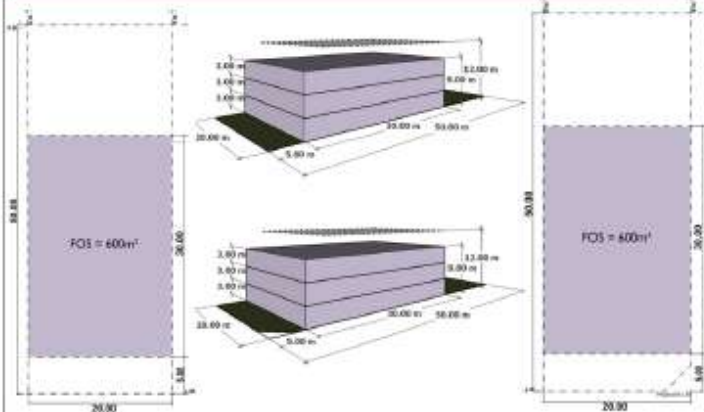
Página 438 de 455



FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
IS. SERVICIO A PRODUCCIÓN Y LOGÍSTICA						
ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA					
	INDICADORES URBANÍSTICOS	SUBDIVISIÓN	INDICADORES MORFOLÓGICOS			
IS - SERVICIO A PRODUCCIÓN Y LOGÍSTICA	FOS	0.6	LADO MÍNIMO	20 m	ALTURA LÍMITE	12 m
					ALTURA MÁXIMA	9 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	5 m
	ARBOLADO*	mínimo 3	SUPERFICIE MÍNIMA	1000 m <sup>2</sup>	RETIRO LATERAL	sin retiro
	CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO	sin retiro

PARCELA TIPO	
ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA

OBSERVACIONES
*Arbolado: se exigirá un mínimo de tres árboles, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remítase a Ord. N° 8788/25.
*Volúmenes de talque/sala de máquinas no deberá sobrepasar 1=3 m <sup>2</sup> altura límite comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, trazados desde los ejes del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporados a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.

Hoja 1/1

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

IE. INDUSTRIAL EXCLUSIVA

ZONIFICACIÓN	MORFOLOGÍA URBANA				
	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS
IE INDUSTRIAL EXCLUSIVA	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	50 m	ALTURA LÍMITE
					ALTURA MÁXIMA
					BASAMENTO
					RETIRO BASAMENTO
					RETIRO FRENTE
	ARBOLADO*	mínimo 4	SUPERFICIE MÍNIMA	3000 m <sup>2</sup>	RETIRO LATERAL
	CAS	50% sup. libre			RETIRO FONDO

PARCELA TIPO

ENTRE MEDIANERAS	EN ESQUINA
------------------	------------

The figure illustrates two types of industrial parcels: 'ENTRE MEDIANERAS' (between medians) and 'EN ESQUINA' (at a corner). Both parcels are shown with a 3D perspective view of the building and a 2D plan view with dimensions.

**ENTRE MEDIANERAS:** The parcel is 30.00m wide and 17.50m deep. The lot area is 525.00m<sup>2</sup>. The building is shown with a 3D perspective view and a 2D plan view with dimensions.

**EN ESQUINA:** The parcel is 30.00m wide and 17.50m deep. The lot area is 525.00m<sup>2</sup>. The building is shown with a 3D perspective view and a 2D plan view with dimensions.

OBSERVACIONES

\* Arbolado: se exigirá un mínimo de cuatro árboles, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remítase a Ord. M° 6786/25.

\* Volúmenes de torques/solo de máquinas no deberá sobrepasar 10 m<sup>2</sup> altura límite comprendidos dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ÁREAS URBANIZABLES						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
ÁREAS URBANIZABLES	FOS	0.5	LADO MÍNIMO	20 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	6 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
	ARBOLOADO*	mínimo 2	SUPERFICIE MÍNIMA	1250 m²	RETIRO FONDO	sin retiro
	CAS	50% sup. libre				

\*Usos condicionados para el caso de country, barrio cerrado, club de campo, conforme a lo especificado en Capítulo 3 y 4 y sujeto a proyecto aprobado por la Autoridad de Aplicación.

\*Arbolado: se exigirá un mínimo de dos árboles por Frente mínimo, siendo la cantidad de árboles proporcional a la dimensión del frente del lote. Remítase a Ord. N° 8786/25.

\* Volumen de torques/taia de máquinas no deberá sobrepasar  $h=3$  m y altura límite comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
ÁREAS NO URBANIZABLES						
MORFOLOGÍA URBANA						
ZONIFICACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS		SUBDIVISIÓN		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
ÁREAS NO URBANIZABLES	FOS	0.2	LADO MÍNIMO	20 m	ALTURA LÍMITE	9 m
					ALTURA MÁXIMA	6 m
					BASAMENTO	sin basamento
					RETIRO BASAMENTO	sin retiro
					RETIRO FRENTE	sin retiro
					RETIRO LATERAL	sin retiro
	ARBOLOADO*	si proyecto	SUPERFICIE MÍNIMA	5000 m²	RETIRO FONDO	sin retiro
	CAS	50% sup. libre				
OBSERVACIONES						
*Arbolado: según proyecto, quedará sujeto a la evaluación y aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación. Remítase a Ord. N° 8786/25.						
* Sólo se admitirán construcciones en función a los usos permitidos. Ver cuadro de usos de suelo áreas no urbanizables apéndice 3.2.2						
* Volumen de torques/taia de máquinas no deberá sobrepasar h=2 m y altura límite comprendida dentro de planos con inclinación a 45° con respecto a la horizontal, tratados desde los muros del frente. Estos volúmenes deberán resolverse arquitectónicamente e incorporándose a la masa del edificio en una solución de continuidad racional y estética. Ver gráfico adjunto en Cap. 5.						

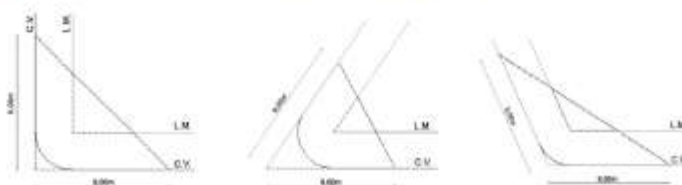
#### ANEXO 4.1 - OCHAVAS

Se establecen las siguientes disposiciones complementarias de las ochavas:

En las parcelas ubicadas en esquinas, es de interés público para la formación de espacios libres, mantener liberadas las superficies de terrenos comprendidas entre las LM concurrentes y otras que se denominan Línea Municipal de Ochava (LO). La Autoridad de Aplicación, por medio de las áreas de Catastro y Fiscalización de Obras Públicas y Privadas, o las que en un futuro las reemplacen, exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente Código, toda vez que se soliciten los permisos para construcciones nuevas, reformas o ampliación de obras existentes, y para la construcción de cercos o tapiales.

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de 2 puntos que se obtendrán de cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 m a partir de la intersección de la prolongación de sus trazas, no debiendo ser menor a 5,00 m.

En casos donde los anchos de veredas sean menores a 2,50 m la ochava será de 5,00 m como mínimo, independientemente de lo que determine la traza definida por la intersección de los dos puntos a una distancia de 9,00 m, medidas desde la prolongación del cordón de vereda (CV).



- En todos los casos en que el cordón de vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Dirección de Planeamiento Urbano por intermedio de las oficinas de Fiscalización de Obras Públicas y Privadas ó de Catastro Municipal, o las que en un futuro las reemplacen, otorgarán el certificado del cordón de la acera.
- Cuando el ángulo que forman las líneas de cordones sea mayor de  $135^\circ$ , no existirá Línea de Ochava.
- Cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una Línea de Ochava, los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, salvo que se construyan simultáneamente con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre, que se inscribe en los títulos de propiedad. La reforma o demolición de las salientes en un predio obliga a análogas obras en el otro, y tal obligación estará establecida en la servidumbre.
- En todos los edificios o muros de cercos que se encuentren fuera de la Línea Municipal o en esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiendo terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.
- En el caso de la intersección de una calle a pasaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochavas.
- Por fuera de la ochava, en los pisos altos y a partir de los 3,00 m medidos desde el nivel de vereda, o en caso de edificaciones con basamento obligatorio, se podrá volar hasta la

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
441

Página 442 de 455



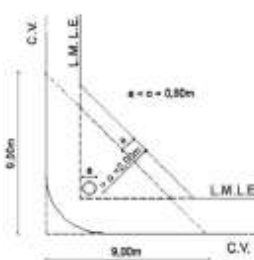
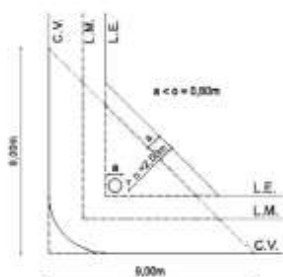
prolongación de las líneas municipales siempre y cuando se compruebe dominio por título (conforme a gráficos en planilla de parámetros urbanísticos, según las diferentes zonas).

g. Cuando el ángulo formado por ambas Líneas municipales concurrentes sea igual o inferior a  $75^\circ$ , el voladizo admitido no podrá extenderse a una distancia mayor a 1,50 m de la Línea de Ochava y en todos los casos dicho voladizo no podrá estar a menos de 0,80 m del plano vertical trazado sobre la línea de cordón.

h. No se permite sobreelevaciones, escalones y salientes de ninguna índole en las ochavas que puedan afectar la cota de las aceras de las calles concurrentes.

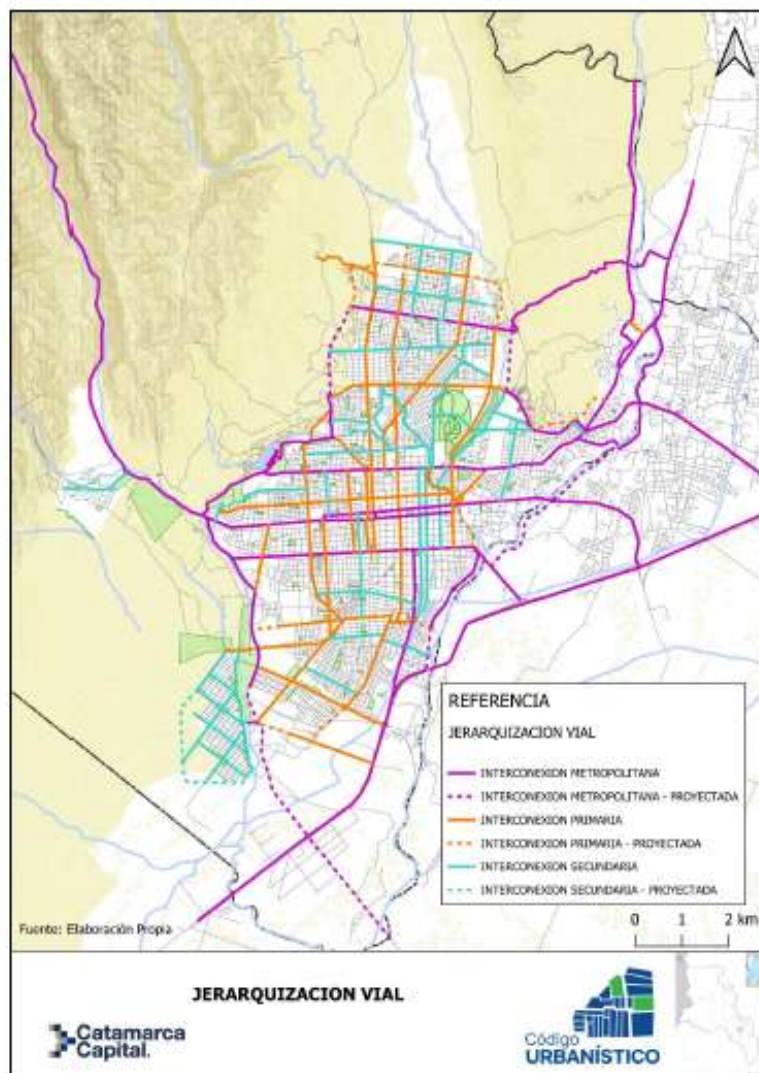
i. Por fuera de la ochava en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- 1- Su sección no supere los 0,60 m de diámetro.
- 2- Su ubicación está contenida por el triángulo formado por la prolongación de la LE y la LO.
- 3- La distancia entre el círculo que contiene la sección de la columna y la fachada o vidriera sea por lo menos de 2,00 m.
- 4- La nueva LO sea desplazada paralelamente ampliada la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la sección de la columna.



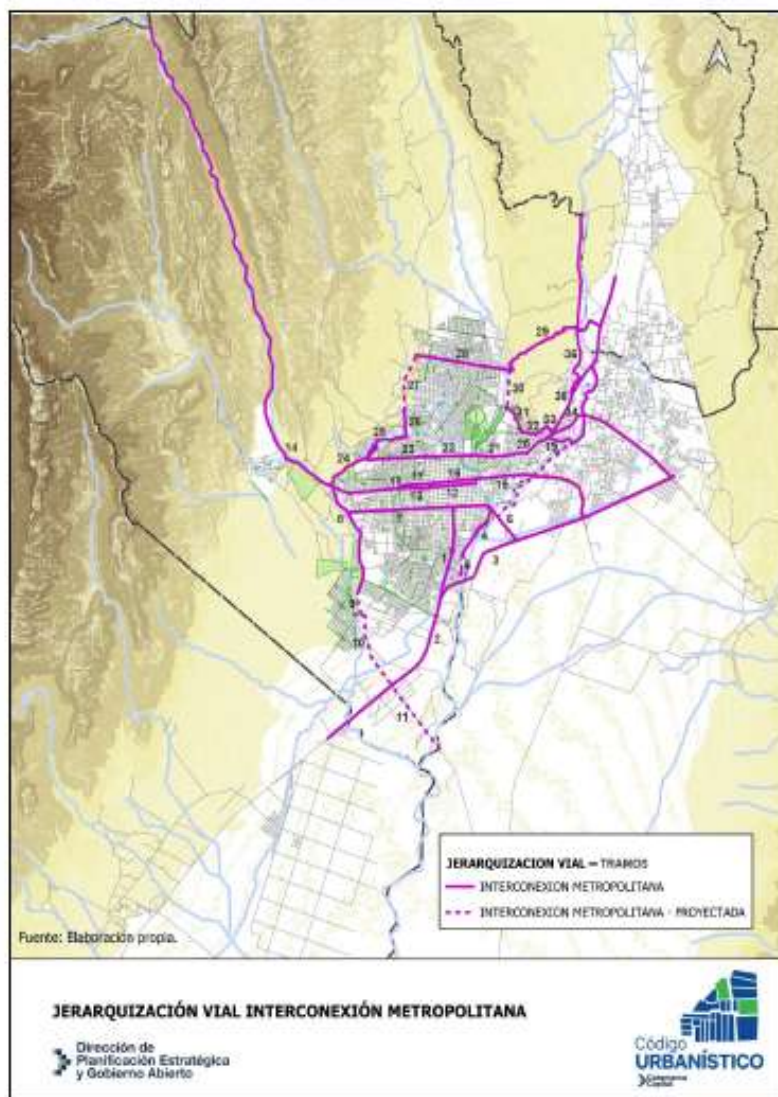
## ANEXO 5.1 JERARQUIZACIÓN VIAL

### 5.1.1 Mapa jerarquización vial



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
443

Página 444 de 455



5.1.1.1 Jerarquización vial -listado de vías de interconexión metropolitana

TRAMO	VÍAS DE INTERCONEXIÓN METROPOLITANA	PERFIL
1	Av. Hipólito Yrigoyen desde rotonda de Av. Cy. Néstor Kirchner hasta Av. Ocasio	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
444

Página 445 de 455

2	Av. Cv. Nestor Kirchner desde rotonda hacia el Sur hasta convertirse en RP N°18 hasta límite departamental	Existente. Definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo. RPN° 18 determinado por Vialidad Provincial
3	Av. Cv. Nestor Kirchner desde rotonda de Av. Cv. Nestor Kirchner hasta Río del Valle	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
4	Av. Cotacura Sur desde Av. Juan Chelomin hasta rotonda	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
5	Proyectada Av. Cotacura Sur desde rotonda intersección Gobernador Ferrari hasta Av. Cs. Nestor Kirchner	Proyectado (a definir en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
6	Av. Juan Chelomin	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
7	Av. Quemas desde Av. Juan Chelomin hasta Av. Cotacura Oeste Río Tala-Ongol	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
8	Av. Cotacura Oeste Río Tala-Ongol desde Av. Ocampo hasta calle Bogotá	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
9	Proyectada Av. Cotacura Oeste Río Tala-Ongol desde calle Bogotá hasta Av. Miranda	Proyectado (a definir en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
10	Proyectada Av. Cotacura Oeste Río Tala-Ongol desde Av. Miranda hasta empalme Av. Acceso Aeropuerto	Proyectado (a definir en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
11	Proyectada Av. Acceso Aeropuerto hasta límite departamental	Proyectado (a definir en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
12	Calle San Martín desde Av. Alem hasta Av. Virgen del Valle	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
13	Av. Ocampo desde Av. Virgen del Valle hasta convertirse en RP N°4	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
14	RP N°4 hasta límite departamental	Existente. RPN° 4 determinado por Vialidad Provincial
15	Av. Acosta Villafañe desde Av. Alem hasta límite departamental Este	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
16	Calle República desde Av. Alem hasta Av. Virgen del Valle	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
17	Calle Castillo Molet desde Av. Av. Virgen del Valle hasta calle Fray Marcos Antonio Juárez	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
18	Calle Fray Marcos Antonio Juárez desde Av. Ocampo hasta Castillo Molet	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
19	Av. Carrizo de la Virgen desde Av. Presidente Castillo hasta límite departamental	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
20	Av. Presidente Castillo desde Av. Carrizo de la Virgen hasta rotonda Ex Regimiento	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
21	Av. Delgado desde rotonda Ex Regimiento hasta Av. Alem	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
22	Av. Delgado desde Av. Alem hasta rotonda Plaza el Maestro	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
23	Av. Presidente Arturo Illa desde rotonda Plaza el Maestro hasta Av. Juan Pablo Segundo	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
24	Av. Juan Pablo Segundo desde Av. Ocampo hasta convertirse en Av. Bartolomé Castro	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
25	Av. Bartolomé Castro hasta rotonda Análgala y Av. México Oeste	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
445

Página 446 de 455



26	Av. Mexico Oeste desde rotonda Anadolgalá hasta calle Anadolgalá	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
27	Proyectada Av. sin nombre desde calle Anadolgalá hasta Av. Los Tamboritos	Proyectado (a definir en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
28	Av. Los Tamboritos desde Av. proyectada hasta rotonda casino Cuanta Quebrada Moreyra	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
29	Casino Cuanta Quebrada Moreyra hasta límite departamental Itate	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
30	Proyectada Av. Fiesta del Froncho desde rotonda en Av. Los Tamboritos hasta rotonda Av. Autonomía de Catamarca	Proyectado (a definir en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
31	Av. Autonomía de Catamarca	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
32	Av. Rancho Escalide desde rotonda en Av. Autonomía de Catamarca hasta calle Odor. Emilio Castro	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
33	Calle Odor. Emilio Castro desde Av. Rancho Escalide hasta Av. Presidente Castillo	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
34	Av. Presidente Castillo desde rotonda Felipe Varela hasta límite departamental Itate	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
35	Av. Coronel Felipe Varela-RP N°1 desde rotonda Felipe Varela hasta límite departamental	Existente. RP N°1 determinado por Vialidad Provincial
36	Av. Ricardo Saldivia-RP N°106 desde RP N°1 hasta rotonda de Casino Cuanta Quebrada Moreyra	Existente (definido en base Perfil existente y/o perfil normativo mínimo)
37	RP N°106 desde rotonda de Casino Cuanta Quebrada Moreyra hasta límite departamental	Existente. RP N°106 determinado por Vialidad Provincial

#### ANEXO 5.2. CUADRO DE CIRCULACIÓN Y MOVILIDAD

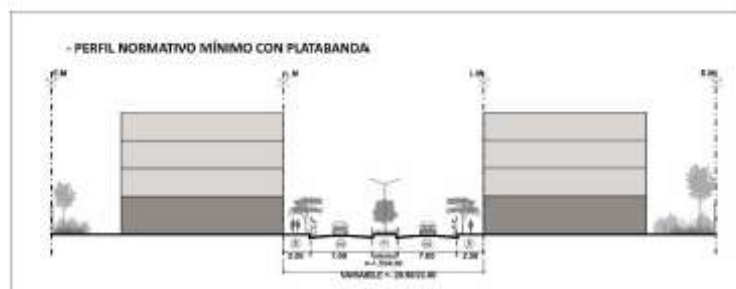
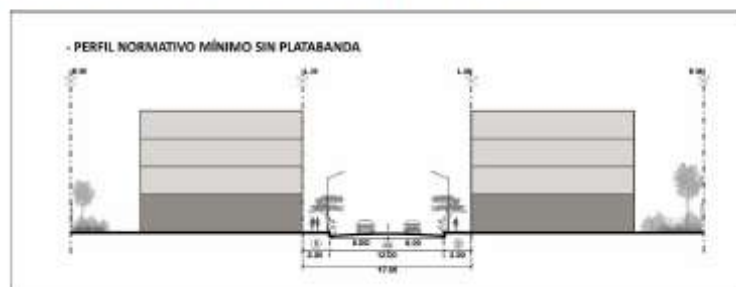
CIRCULACIÓN Y USO	RED METROPOLITANA		RED PRIMARIA		RED SECUNDARIA	RED TERCARIA
	CAJADA PRINC.	COLECTORA	CON PLATABANDA	SIN PLATABANDA		
Transporte público de media y larga distancia						
Transporte público urbano e interurbano						
Vehículos medianos y pesados de carga						
Vehículos medianos y pesados de pasajeros						
Automóviles, camionetas livianas y otros vehículos						
Bicicletas, monopatines, vmp, triciclos (en ciclovia)						
Motos, motocicletas y ciclomotoros						
Estacionamiento						
Paradas de taxi, fletes o camiones de alquiler						
Parking, deck o plataformas urbanas emplazadas en calzada						
Puestos de venta móviles, food truck, etc.						
REFERENCIAS						
		PERMITIDO		NO PERMITIDO		CONDICIONADO

IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
446

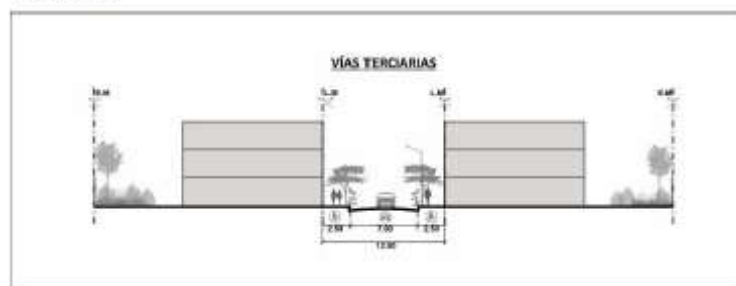
Página 447 de 455

### ANEXO 5.3. PERFILES NORMATIVOS

Vías de interconexión metropolitana - vías primarias y secundarias:



Vías terciarias

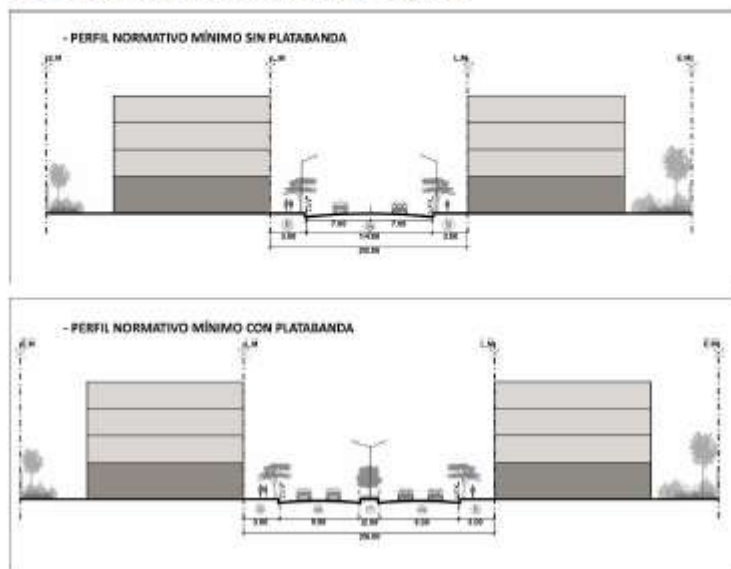


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
447

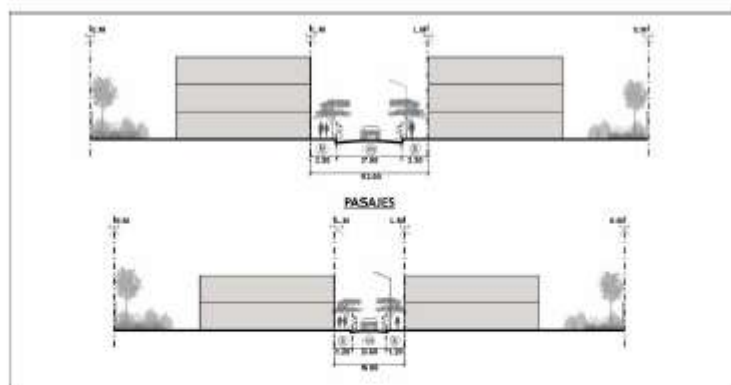
Página 448 de 455

Propuesta para apertura de vías y nuevos perfiles

Vías de interconexión metropolitana – avenidas en general



Vías terciarias

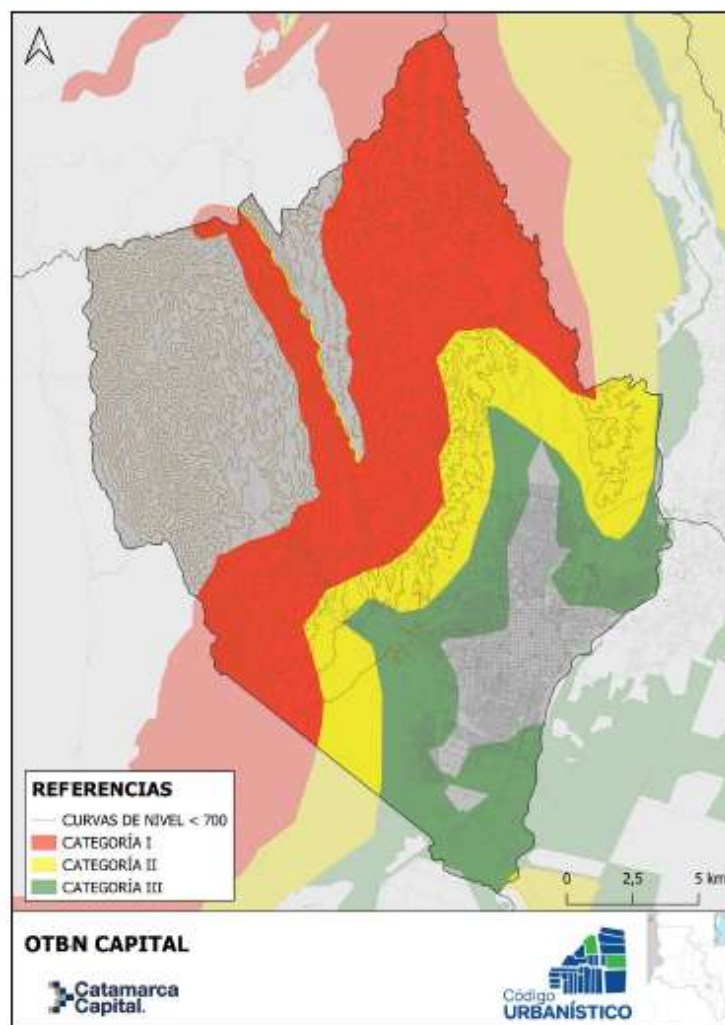


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
448

Página 449 de 455

ANEXO BANCO DE MAPAS

MAPA 1. OTBN

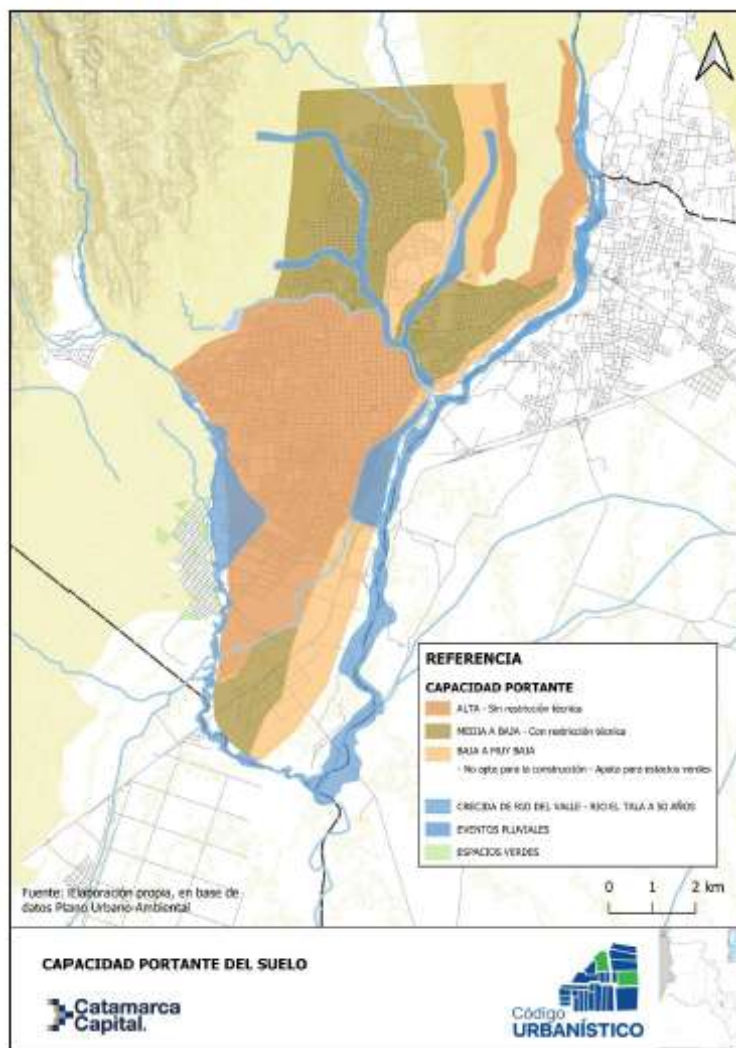


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
449

Página 450 de 455



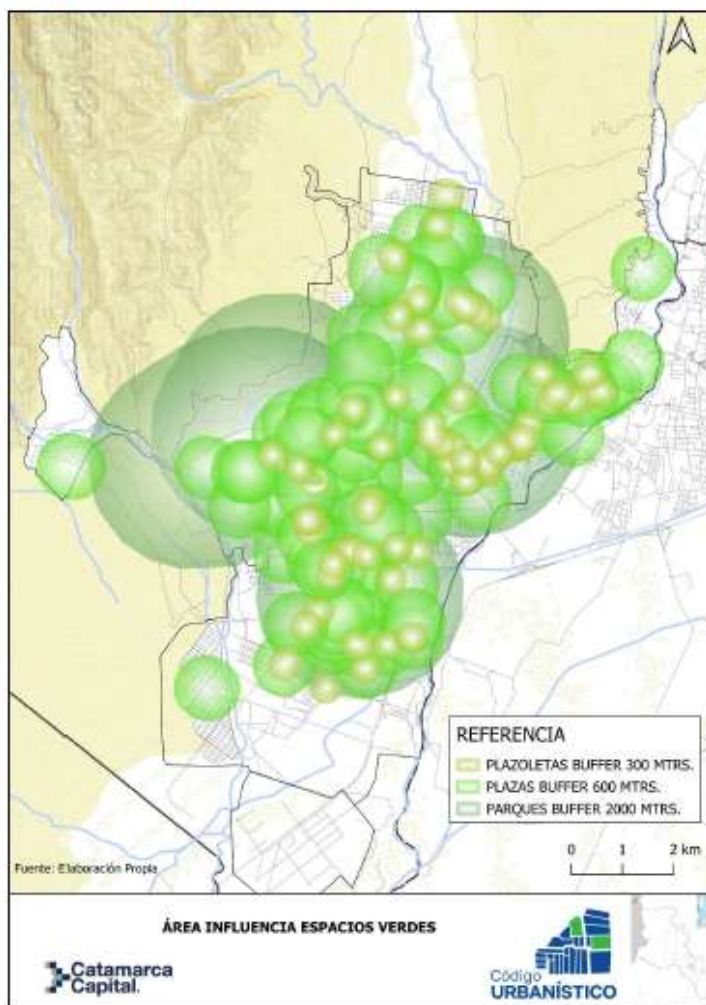
MAPA 2. CAPACIDAD PORTANTE



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
450

Página 451 de 455

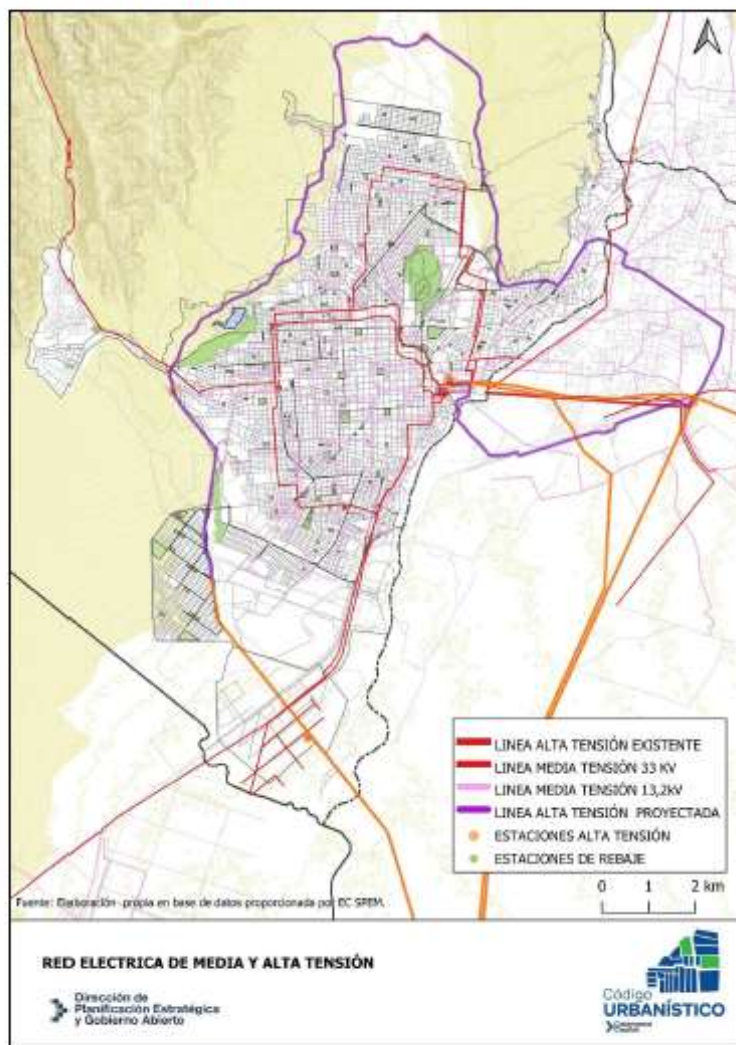
MAPA 3. ÁREA DE INFLUENCIA ESPACIOS VERDES



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
451

Página 452 de 455

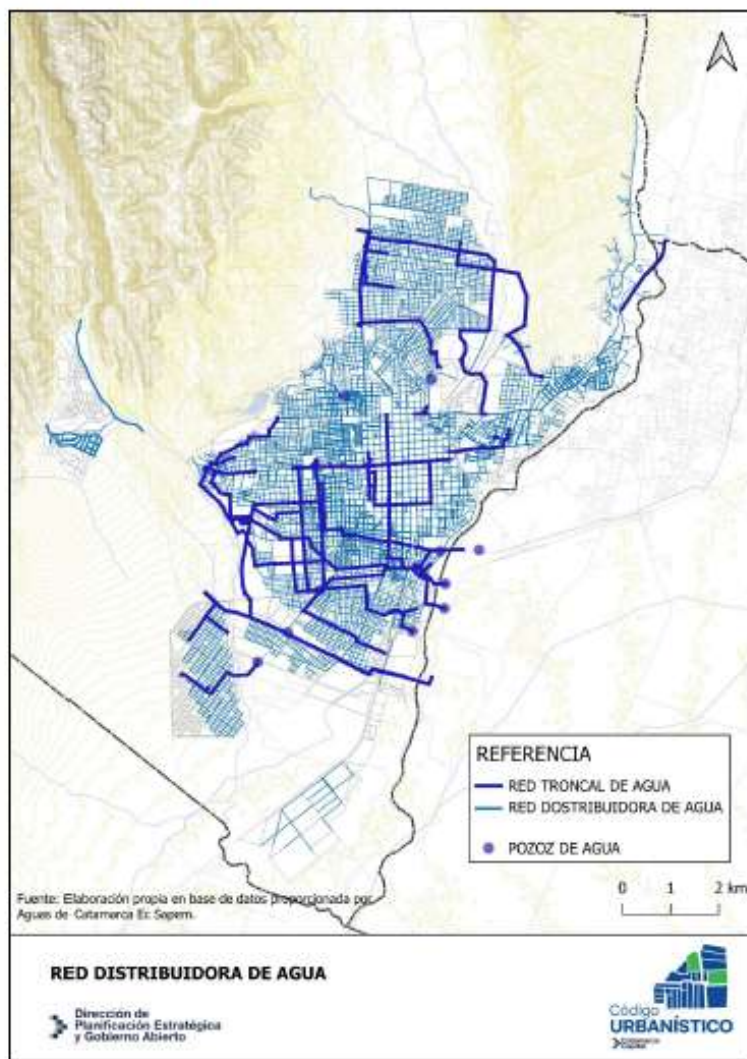
MAPA 4. DISTRIBUCIÓN ENERGÍA



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
452

Página 453 de 455

MAPA 5. DISTRIBUCIÓN AGUA

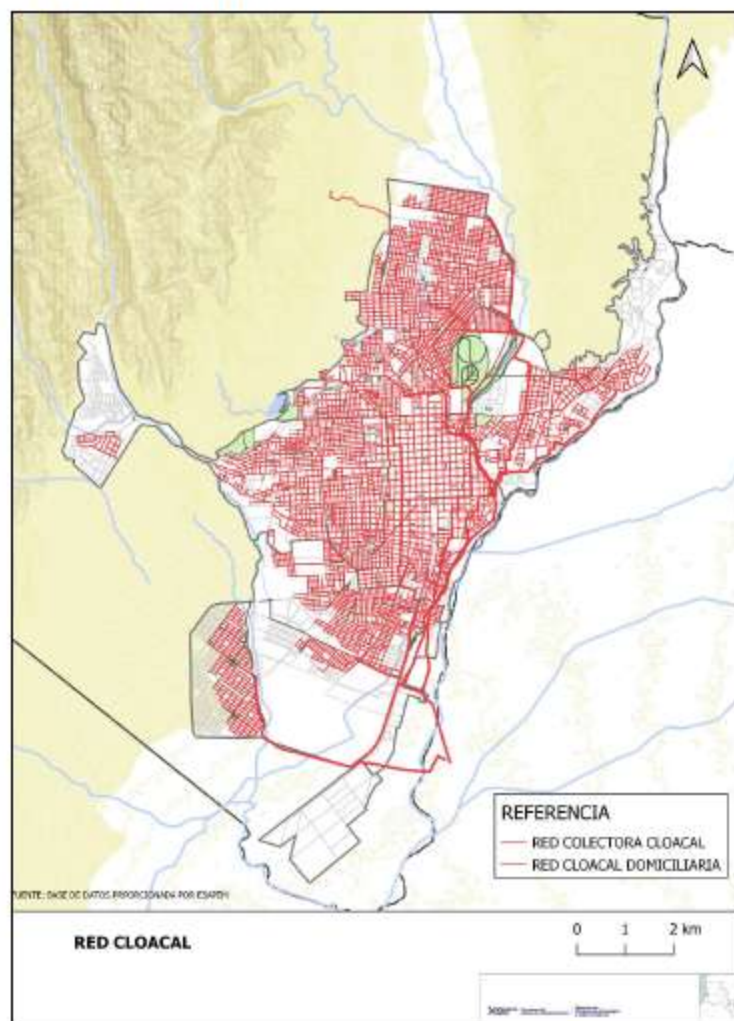


IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
453

Página 454 de 455



MAPA 6. DISTRIBUCIÓN CLOACAS



IF-2025-00249444-MUNICAT-DGLTD#SGM  
454

Página 455 de 455