

## PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

- Superficie máxima de las parcelas: 1 ha. o parcela de superficie igual o inferior a la manzana de la zona.
- 2. Clubes de campo: área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.  
Requisitos y limitaciones: • Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley 8912 y normas reglamentarias.

### IV.5.2 USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El D.E. podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sea tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.

#### IV.5.2.1. Comercios minoristas

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala ("shopping"). También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

Comprende, entre otros, Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrieras y rotisería, comidas para llevar.

##### IV.5.2.1.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m<sup>2</sup>.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

##### IV.5.2.1.2 De mediana escala

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

##### IV.5.2.1.3 De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### IV.5.2.2 Comercios mayoristas

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

##### IV.5.2.2.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>. Para el ambiente comercial.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. como mínimo.

##### IV.5.2.2.2. De mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

##### IV.5.2.2.3 De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.) • Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

#### IV.5.2.3. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

#### IV.5.4.8.1 - Depósitos 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>. y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

#### IV.5.4.8.2 - Depósitos 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".

#### IV.5.4.8.3 - Depósitos 3

Locales cuya superficie cubierta total supera los 1.800 m<sup>2</sup>, o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

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

#### V.5.4.8.4 - Depósitos Peligrosos

Establecimientos regulados por la Ordenanza General 80 y Normas de fabricaciones militares, así como aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

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

#### **IV.5.4.9. Infraestructuras:**

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

## VI.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (ANEXO I) en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno. Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

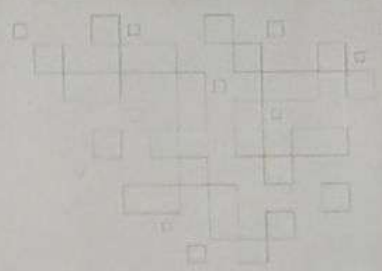
La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales.

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/CCR</b>	<b>Corredor Comercial Residencial</b>	ADOLFO GONZALES CHAVES
--------------	---------------------------------------	------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda unifamiliar y multifamiliar.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementario del área central. Consolidar una imagen urbana de alta calidad en las avenidas de acceso a la zona central. Mejorar la imagen del espacio público mediante el tratamiento particularizado de Avenidas y calles.

<b>USOS</b>	
<b>PREDOMINANTE</b>	Comercial, administrativo y de servicios
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y multifamiliar
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS
<b>MORFOLOGIA</b>	
<b>RETIROS:</b>	Frente: Prohibido
	Lateral: Prohibido
	Fondo: 20% del largo del lote (mínimo)
Altura de edif. Máxima:	9 metros
ver Normas Generales:	Capítulo III
<b>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</b>	
Se promueve incrementar la reforestación de veredas, ramblas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras.	
<b>INDICADORES</b>	
	F.O.S. 0,6 C.A.S. 0,25
	F.O.T. Com. 2 Densidad 350 hab/ha
	F.O.T. Res. 2 Parc. Min. Frente: 15m Superf: 375 m2
ver Disposiciones Particulares:	
<b>SERVICIOS</b>	
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII	



- Seguridad vial
- Impacto ambiental y urbano
- Congestión de tránsito
- Protección de la comunidad educativa

En este sentido, corresponde destacar que el desarrollo de emprendimientos de gran escala en zonas clasificadas como Corredor Comercial Residencial (U/CCR) debe ajustarse estrictamente a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano, evaluando no solo la factibilidad técnica, sino también su impacto sobre el entorno urbano y social.

Por todo lo expuesto, solicitamos:

1. Se verifique la existencia de permiso de obra aprobado, conforme a la Ordenanza N° 1447 y normativa complementaria.
2. Se controle el cumplimiento del Código de Planeamiento Urbano, especialmente en lo referido a la zonificación U/CCR.
3. Se evalúe el impacto urbanístico, comercial y de seguridad, considerando la cercanía con una institución educativa.
4. En caso de detectarse incumplimientos, se disponga la inmediata paralización preventiva de la obra, hasta tanto se regularice su situación.


Se deja constancia que se adjunta a la presente:


- Copia de la Ordenanza N° 1447
- Extracto del Código de Planeamiento Urbano – zonificación U/CCR
- Registro fotográfico actualizado de la obra denunciada


Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atentamente.


**Juan Manso**  
Presidente


Liga de Comercio e Industria de Adolfo Gonzales Chaves


 2983-559577

 ligacomerciochaves

 ligacomerciochaves

 Maipú 155 - A. G. Chaves

 ligacomerciochaves.com.ar

 ligacomerciochaves@gmail.com



Adolfo Gonzales Chaves, 13 de abril de 2026

A la Municipalidad de Adolfo Gonzales Chaves  
A la Sra. Intendente Lucía Gómez  
y a la Dirección de Obras Particulares  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

**Ref.: Denuncia por presunta obra irregular – Av. Carricart 638**


De nuestra mayor consideración:


Nos dirigimos a Ud. en representación de la Liga de Comercio e Industria de Adolfo Gonzales Chaves, con domicilio en calle Maipú 155 de esta ciudad, a fin de poner en su conocimiento y solicitar urgente intervención respecto de una obra en ejecución ubicada en Av. Carricart N° 638, correspondiente a la construcción de un galpón destinado presuntamente a la instalación de un supermercado.


De acuerdo a lo relevado por esta institución, la obra mencionada presentaría presuntas irregularidades en relación con la normativa vigente, particularmente en lo establecido por la Ordenanza N° 1447 y el Código de Planeamiento Urbano, en lo referente a la zonificación U/CCR (Corredor Comercial Residencial), en función de:


- Las dimensiones del lote (aproximadamente 25 metros de frente por 100 metros de fondo), sin claridad respecto a su eventual unificación parcelaria, aspecto determinante para la evaluación de indicadores urbanísticos.
- El tipo de construcción en desarrollo, que por su escala y destino (gran superficie comercial), podría no ajustarse a los usos permitidos, indicadores de ocupación del suelo (FOS), factor de ocupación total (FOT) y demás parámetros establecidos para la zona U/CCR.
- La falta de exhibición visible de permiso de obra aprobado, planos visados y cartel reglamentario obligatorio, conforme exige la normativa vigente.


Asimismo, resulta especialmente preocupante la ubicación del emprendimiento, dado que en las inmediaciones funciona un establecimiento educativo, lo cual exige un análisis aún más riguroso en términos de:


 2983-559577

 ligacomerciochaves

 ligacomerciochaves

 Maipú 155 - A. G. Chaves

 ligacomerciochaves.com.ar

 ligacomerciochaves@gmail.com