



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

ORDENANZA N° 3.866

MODIFICANDO EL CAPITULO U.III DEL CODIGO URBANO Y DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE MENDOZA.-

VISTO:

El Expte. Mpal N° 17887-P-12 (H.C.D. N° 192-D-12), caratulado: Planificación Urbanística Dcción. de – E/Propuesta de Ordenanza de Zonificación de Usos de Suelo; y

CONSIDERANDO:

QUE resulta necesario incorporar los usos del suelo a la nueva zonificación del ejido urbano capitalino, establecida por la ordenanza N° 3788/10, continuando con el proceso de actualización del Código de Edificación.-

QUE los usos de suelo deben ser zonificados, continuando el criterio establecido por la nueva zonificación sobre Indicadores urbanos que se fundamentó en el reconocimiento de zonas homogéneas por sus patrones de asentamiento, a las cuales corresponde asignar y regular, los usos del suelo.-

QUE la Ciudad Capital de Mendoza cumple funciones urbanas para su población residente, pero también desempeña el rol de centro polifuncional del Área Metropolitana, lo que implica un alto grado de responsabilidad en la compleja gestión de su territorio.-

QUE la movilidad permanente de las actividades y la adecuación de éstas a las nuevas tecnologías, modalidades y demandas, hacen imprescindible la actualización de la norma.-

QUE el reconocimiento de los cambios en las dinámicas urbanas y de las tendencias identificadas en el uso de la Ciudad como construcción colectiva, deben reflejarse en el criterio de clasificación de rubros, los tipos de rubros identificados y su localización en el ejido urbano.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

QUE la actualización de los usos del suelo debe responder a los ejes estratégicos específicos formulados para ordenar y promover el desarrollo urbano de la Ciudad Capital.-

QUE es necesario zonificar los usos del suelo preservando las áreas residenciales, estimulando sectores deprimidos, generando nuevos polos de desarrollo y promoviendo un crecimiento urbano armónico con impronta contemporánea, acorde a las últimas demandas de la vida en la ciudad.-

QUE las ordenanzas actualmente en vigencia que regulan el uso del suelo han sido formuladas en tiempos diferentes y afectan distintas secciones del ejido urbano capitalino independientemente, por lo que resultan contradictorias, confusas y en algunos rubros, obsoletas.-

QUE es necesario unificar y simplificar la normativa de zonificación de usos del suelo actualmente en vigencia para todo el territorio del Departamento de Capital, integrando criterios de clasificación, categorización y localización de las actividades.-

QUE la clasificación de usos del suelo formulada según criterios de la planificación urbanística debe incorporar la nomenclatura establecida para los rubros de la actividad comercial, logrando asimilar conceptos que faciliten la identificación de cada actividad.-

QUE las ordenanzas N° 3211/94, N° 3351/98, N° 3607/04, N° 3630/05, N° 3648/05, N° 3694/07; Título IX, Arts. 38° y 39° de la ordenanza N° 2958/89; Capítulo XII, Art. 31° de la ordenanza N° 3169/93, que regulan las actividades y usos del suelo en la Ciudad de Mendoza deben ser reformuladas, para responder a las demandas actuales del desarrollo urbano.-

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE MENDOZA**

ORDENA:

ART. 1º: DERÓGUENSE: el Capítulo U.III y el punto U.V.7 del Código Urbano y de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza; las ordenanzas de Usos del Suelo N° 3211/94, N° 3351/98, N° 3607/04, N° 3630/05, N°



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

3648/05, N° 3694/07; Título IX, Arts. 38° y 39° de la ordenanza N° 2958/89; Capítulo XII, art. 31° de la Ordenanza N° 3169/93; la Ordenanza de Locales Bailables N° 25/71 y sus modificatorias Ordenanzas N° 24/72, n° 3/76, N° 27/76; y la Ordenanza N° 3638/05 de Entidades Bancarias, Casas de Cambio de Moneda Extranjera, Compañías de Seguro, Casas de Ahorro y Préstamo y Capitalización y Administradoras de Riesgos de Trabajo (A.R.T.).-

ART. 2º: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, rige, para la Ciudad de Mendoza, nueva zonificación y clasificación de los usos del suelo.-

ART. 3º: Establécese en tabla de doble entrada el listado por grupos, subgrupos y rubros de usos del suelo y las zonas en que se ha subdividido el territorio. De la relación entre filas y columnas se desprende: el uso permitido, uso no permitido, uso permitido en locales existentes o en construcciones a refuncionalizar, uso permitido compartido con vivienda, uso permitido al interior del predio, uso permitido como anexo a actividad principal, uso condicionado en galpones existentes, uso a considerar por la Comisión de Usos del Suelo.

ART. 4º: Modifíquese el Capítulo U.III DE LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN del Código Urbano y de Edificación de la Ciudad de Mendoza, el que así redactado se incorpora como anexo a la presente ordenanza.-

ART. 5º: Comuníquese, publíquese y dése al Registro de Ordenanzas.-

SALA DE SESIONES, Quince de Abril de dos mil catorce.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mérida*

CAPITULO U. III - DE LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN

U. III. 1 SUBDIVISIÓN EN ZONAS

El alcance jurisdiccional de la Zonificación de los Usos del Suelo se extiende a todo el Departamento Capital.

A los efectos de la aplicación de esta norma sobre los usos de construcciones y predios, se establece:

Clasificación de los Usos: Se han clasificado los usos del suelo según las actividades: ventas, servicios, fabricación y depósitos, desglosándolos en grupos y subgrupos. En las tablas que se adjuntan se especifica la relación de compatibilidad entre uso y zona.

Clasificación en Zonas: A los efectos de la Zonificación se divide el Departamento, en las Zonas delimitadas según Plano adjunto.

U. III. 1. 1 NOMENCLATURA

- La nomenclatura utilizada ha sido elegida a fin de agilizar la comprensión de las normas. Cada zona está designada por una letra mayúscula que expresa la tipología morfológica y el carácter dominante de cada sector.

Cen: Central

C : Comercial

R : Residencial

- La letra minúscula expresa el carácter dominante de sectores desarrollados en forma de ejes de conformación lineal y los usos propuestos a promover, según las particularidades de cada uno de los mismos.

a - usos vinculados al abastecimiento diario de las zonas residenciales

as - usos vinculados al abastecimiento diario y servicios de las zonas residenciales.

t – actividades y servicios vinculados al turismo y al esparcimiento.

PP- zona caracterizada por ser Sitio Urbano Histórico. Predominantemente residencial uni y plurifamiliar con edificios y/o espacios considerados de valor patrimonial: arquitectónicos, simbólicos o ambientales. Prevalece el criterio de usos restringidos, admitiéndose sólo aquellos que permitan refuncionalizar las construcciones existentes preservando el patrimonio histórico-cultural.

U.III.1.2 PATRONES NORMATIVOS

Zonas Residenciales: Son zonas destinadas a la localización predominantemente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los ejes de desarrollo, usos conexos con el residencial.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Zonas Centrales y Comerciales: Son zonas de media – alta densidad, destinadas a la localización predominante de usos administrativos, institucionales, financieros, comerciales y de servicios a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre las distintas categorías. Tales funciones producen algún tipo de molestias (congestión vehicular, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de la función residencial.

Zonas de Reserva Urbana y Zonas Especiales : Se distinguen como categoría de zonas que no son reguladas por los presentes patrones normativos indicados en planilla adjunta por presentar características particulares que son enunciadas y descritas en los puntos U.III.1.22 y U.III.1.23.

U.III.1.3 ZONA RESIDENCIAL

- **Carácter urbanístico:** Zona destinada a preservación de su característica residencial, cuya morfología urbana se caracteriza por una trama de calles predominantemente ortogonal con manzanas cuadradas o rectangulares, con condiciones de barrio jardín.
- **Usos del suelo:** uso residencial exclusivo
- **Delimitación:** Comprende los sectores delimitados por las siguientes calles:

Costado este de Perú desde Vitale hasta Santa Cruz; Santa Cruz desde Perú hasta España; costado oeste de España desde Santa Cruz hasta Irigoyen; Irigoyen desde España hasta 25 de Mayo; costado oeste de 25 de Mayo desde Irigoyen hasta Vitale y costado norte de Vitale desde 25 de Mayo a Perú.

Excluidos los frentistas a: Santa Cruz e Irigoyen.

Costado este de Rioja desde Morón a Rondeau; costado sur de Rondeau desde Rioja hasta Salta; costado oeste de Salta desde Rondeau a Morón y Morón desde Salta a Rioja.

Excluidos los frentistas a: Morón y Rondeau

Lateral este de Av. Champagnat desde San José hasta Coni ; costado sur de Coni desde Lateral este de Av. Champagnat hasta Miyara; costado oeste de Miyara desde Coni hasta San José; y costado norte de San José desde Miyara hasta Lateral este de Av. Champagnat.

U.III.1.4 ZONA RESIDENCIAL 1

- **Carácter urbanístico:** Zona destinada a preservación de sus características, cuya morfología urbana se caracteriza por una trama de calles predominantemente ortogonal con manzanas cuadradas o rectangulares, con condiciones de barrio jardín.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; con algunos usos complementarios de abastecimiento diario y de servicios (oficios y actividades profesionales compartidos con la vivienda) a escala barrial.
- **Delimitación:** Comprende los sectores delimitados por las siguientes calles:
Costado este de Paraguay desde Ayacucho hasta Jujuy; Jujuy desde Paraguay hasta Pedro B. Palacios; Pedro B. Palacios desde Jujuy hasta Santa Fe; costado norte de Santa Fe desde Pedro B. Palacios hasta Villagra; costado oeste de Bermejo desde Santa Fe hasta Tucumán; costado norte de Tucumán; costado oeste de Cnel. Ramírez; Pedro B. Palacios desde Cnel. Ramírez hasta Ayacucho; Ayacucho desde Pedro B. Palacios hasta Paraguay.

Excluidos los frentistas a: Jujuy; Pedro B. Palacios desde Jujuy hasta Santa Fe y Pedro B. Palacios desde Cnel. Ramírez hasta Ayacucho.

Cipolletti desde Jorge A. Calle hasta Houssay; Houssay desde Cipolletti hasta Francisco Moyano; costado oeste de Francisco Moyano desde Houssay hasta Jorge Calle; Jorge A. Calle desde Moyano hasta Cipolletti;

Excluidos los frentistas a: Paso de los Andes, Jorge A. Calle y Cipolletti desde Jorge A. Calle hasta Fader.

Boulogne Sur Mer desde el costado norte de Paraná hasta Jorge A. Calle; Jorge A. Calle desde Boulogne Sur Mer hasta Olascoaga ; Olascoaga desde Jorge A. Calle hasta Paraná y Paraná desde Olascoaga hasta Boulogne Sur Mer.

Excluidos los frentistas a: Jorge A. Calle, Olascoaga , Paraná y Paso de los Andes.

Costado este de Dr. Miyara desde Calle N° 1 hasta Milstein; costado norte de Milstein; costado este de Miyara desde Milstein hasta Coni, costado norte de Coni desde Miyara hasta Champagnat; límite del Departamento de Las Heras desde Champagnat hasta límite oeste del Aeroparque; límite oeste del Aeroparque; costado norte del Colector Aluvional Papagayos; y costado Norte de Calle N° 1 desde Colector Papagayos hasta Miyara.

Excluidos los frentistas a: San José y Coni desde Miyara a Cicchitti.

Costado norte de Democracia desde Pedro del Castillo hasta límite este de la U.N.C.; límite este de la U.N.C. desde Democracia hasta el costado sur del Colector Aluvional Papagayos; costado sur del Colector Aluvional Papagayos; costado oeste de Cristo Redentor; costado sur de Atahualpa Yupanqui hasta Pedro del Castillo; Pedro del Castillo desde Atahualpa Yupanqui hasta Democracia.

Excluidos los frentistas a: Plantamura desde Pedro del Castillo hasta José Ingenieros; y Pedro del Castillo desde Democracia hasta Atahualpa Yupanqui.

U.III.1.5 ZONA RESIDENCIAL 1 – a



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

- **Usos del suelo:** eje para usos complementarios de abastecimiento diario y oficios y actividades profesionales compartidos con la vivienda, a escala barrial.
- **Delimitación:** Comprende las siguientes calles:
Paso de los Andes desde Paraná hasta Houssay.
San José y Coni desde Miyara a Cicchitti.
Plantamura desde Pedro del Castillo hasta José Ingenieros.
Pedro del Castillo desde Democracia hasta Atahualpa Yupanqui.

U.III.1.6 ZONA RESIDENCIAL 2

- **Carácter urbanístico:** Zona destinada a renovación por sustitución edilicia u ocupación de los vacíos pasivos y/o consolidación de los sectores con calidad constructiva en su imagen y tipología arquitectónica, con tendencia a la densificación moderada.
- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; usos complementarios en locales existentes y actividades compatibles con la vivienda.
Se admite el cambio de uso en construcciones destinadas originalmente a viviendas que podrán ser refuncionalizadas para el desarrollo de actividades permitidas según listado de planillas anexas en categoría correspondiente.
- **Delimitación:** Comprende los sectores delimitados por las siguientes calles:
Sector comprendido por las calles Boulogne Sur Mer al oeste, Juan B. Justo al norte, Paso de los Andes al este y Mariano Moreno al sur, **excluidos** los frentistas a estas calles.
Excluidos los frentistas a: Emilio Civit, Arístides Villanueva y Pueyrredón, entre Boulogne Sur Mer y Paso de los Andes.
Excluido el sector delimitado por las calles: Boulogne Sur Mer, costado sur de Arístides Villanueva, costado oeste de Huarpes y costado norte de Sargento Cabral.

José Vicente Zapata desde Pedro B. Palacios hasta Salta; costado este de Salta desde José Vicente Zapata hasta Alem; Alem desde Salta hasta Pedro B. Palacios y Pedro B. Palacios desde Alem hasta José Vicente Zapata.
Excluidos los frentistas a: José Vicente Zapata, Alem y Pedro B. Palacios.

San Juan desde Brasil hasta Morón; Morón desde San Juan hasta Pedro B. Palacios; Pedro B. Palacios desde Morón hasta Brasil y Brasil desde Pedro B. Palacios hasta San Juan.
Excluidos los frentistas a: Brasil, San Juan, Morón y Pedro B. Palacios.

Costado este de Perú desde Pedro Molina hasta Colón; Colón desde Perú hasta Mitre; Mitre desde Colón hasta Pedro Molina y Pedro Molina desde Mitre hasta Perú.
Excluidos los frentistas a: Colón, Mitre y Pedro Molina.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Costado norte de Olegario V. Andrade desde Palero hasta Paso de los Andes; Paso de los Andes desde Olegario V. Andrade hasta Emilio Civit; Emilio Civit desde Paso de los Andes hasta Tiburcio Benegas; costado oeste de Tiburcio Benegas desde Emilio Civit hasta Rufino Ortega; Tiburcio Benegas desde Rufino Ortega hasta Arístides Villanueva; costado oeste de Rodríguez desde Arístides Villanueva hasta Pueyrredón, costado sur de Pueyrredón desde Rodríguez hasta Palero; Palero desde Pueyrredón hasta Olegario V. Andrade; costado norte de Olegario V. Andrade desde Palero hasta Paso de los Andes.

Excluidos los frentistas a: Paso de los Andes; Emilio Civit; Tiburcio Benegas desde Rufino Ortega hasta Arístides Villanueva; costado sur de Rufino Ortega desde Tiburcio Benegas hasta Paso de los Andes; Rodríguez, Olascoaga, Martínez de Rosas, Hammarskjold y Granaderos desde Arístides Villanueva hasta el costado sur de Rufino Ortega; Arístides Villanueva; costado oeste de Rodríguez desde Arístides Villanueva hasta Pueyrredón; Pueyrredón; costado oeste de Palero.

Paso de los Andes desde Emilio Civit hasta Juan B. Justo; Juan B. Justo desde Paso de los Andes hasta Moyano; costado este de Moyano desde Juan B. Justo hasta Leonidas Aguirre; costado este de Tiburcio Benegas desde Leonidas Aguirre hasta Emilio Civit; Emilio Civit desde Tiburcio Benegas hasta Paso de los Andes.

Excluidos los frentistas a: Paso de los Andes, Juan B. Justo, Olascoaga y Emilio Civit.

Boulogne Sur Mer desde Juan B. Justo hasta Suipacha ; Suipacha desde Boulogne Sur Mer hasta Tiburcio Benegas ; costado oeste de Tiburcio Benegas desde Suipacha hasta Joaquín V. González; costado sur de Joaquín V. González desde Tiburcio Benegas hasta Moyano; costado este de Moyano desde Joaquín V. González hasta Juan B. Justo; Juan B. Justo desde Moyano hasta Boulogne Sur Mer.

Excluidos los frentistas a: Boulogne Sur Mer, Suipacha, Juan B. Justo, Paso de los Andes y Olascoaga.

Olascoaga desde Paraná hasta Jorge A. Calle ; Jorge A. Calle desde Olascoaga hasta Belgrano; costado oeste de Belgrano desde Jorge A. Calle hasta Tiburcio Benegas; costado oeste de Tiburcio Benegas hasta Paraná.

Excluidos los frentistas a: Olascoaga, Jorge A. Calle y Paraná.

Costado este de Francisco Moyano desde Jorge A. Calle hasta Houssay; Houssay desde Moyano hasta Rubilar; costado oeste de Rubilar desde Houssay hasta Fader; costado oeste de Belgrano desde Fader hasta Tiburcio Benegas; costado oeste de Tiburcio Benegas desde Belgrano hasta Jorge A. Calle y Jorge A. Calle desde Belgrano hasta Moyano .

Cipolletti desde Jorge A. Calle hasta Fader.

Excluidos los frentistas a: Jorge A. Calle

Costado norte de Timoteo Gordillo desde Boulogne Sur Mer hasta el costado este del Colector Aluvional Papagayos; costado este del Colector Aluvional Papagayos hasta el



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

límite con el Departamento de Las Heras; costado oeste de Boulogne Sur Mer desde el límite con el Departamento de Las Heras hasta Timoteo Gordillo.

Costado este de Perú desde Videla Correa hasta Mosconi; Mosconi desde Perú hasta 9 de Julio; costado oeste de 9 de Julio desde Mosconi hasta Pellegrini; costado norte de Pellegrini desde 9 de Julio hasta Chile; costado este de Chile desde Pellegrini hasta Videla Correa y Videla Correa desde Chile hasta Perú.

Incluidos los frentistas a: Fray Inalicán desde Chile hasta el límite con predio municipal.

Excluidos los frentistas a calles:

Mitre desde Pellegrini hasta Mosconi

Damián Hudson desde Fidel de Lucía hasta 9 de Julio

Videla Correa desde Perú hasta 9 de Julio

Costado norte de Pellegrini desde Mitre hasta 9 de Julio.

San Martín desde Ayacucho hasta Jujuy; Jujuy desde San Martín hasta Ituzaingó; costado oeste de Ituzaingó desde Jujuy hasta Ayacucho; costado norte de Ayacucho desde Ituzaingó hasta San Martín.

Excluidos los frentistas a: San Martín y Jujuy.

San Martín desde Santiago del Estero hasta Coronel Díaz, Coronel Díaz desde San Martín hasta Ituzaingó, costado oeste de Ituzaingó desde Coronel Díaz hasta Santiago del Estero y Santiago del Estero desde Ituzaingó hasta San Martín.

Excluidos los frentistas a: San Martín, Coronel Díaz y Santiago del Estero.

Costado este de Paraguay desde Santiago del Estero hasta Coronel Díaz, Coronel Díaz – Los Pescadores desde Paraguay hasta Bajada de Arrollabes; Bajada de Arrollabes desde Los Pescadores hasta Santiago del Estero; Santiago del Estero desde Bajada de Arrollabes hasta Paraguay.

Excluidos los frentistas a: Coronel Díaz, Los Pescadores, Ramírez y Santiago del Estero.

Costado este de Champagnat desde el Colector Papagayos hasta San José; costado sur de San José desde Champagnat hasta Miyara; costado oeste de Miyara desde San José hasta Milstein, costado sur de Milstein desde Miyara hasta Gainza; costado oeste de Miyara desde Milstein hasta Calle N° 1; costado sur de Calle N° 1 desde Miyara hasta Colector Papagayos y Colector Papagayos desde Calle N° 1 hasta Champagnat.

Excluidos los frentistas a: Champagnat

U.III.1.7 ZONA RESIDENCIAL 2 – a

- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; usos complementarios de abastecimiento diario y actividades compatibles con la vivienda.
- **Delimitación:** Comprende los sectores delimitados por las siguientes calles:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Costado oeste de España desde Santa Cruz hasta Irigoyen; Irigoyen desde España hasta 9 de Julio; costado oeste de 9 de Julio desde Irigoyen hasta Santa Cruz.

Incluye los frentistas a: Irigoyen, Francisco Álvarez y Santa Cruz, en toda su extensión.

Comprende las siguientes calles:

Costado oeste de Paso de los Andes desde Mariano Moreno hasta Olegario V. Andrade.

Paso de los Andes desde Olegario V. Andrade hasta Suipacha.

Costado sur de Rufino Ortega desde Tiburcio Benegas hasta Paso de los Andes.

Rodríguez, Olascoaga, Martínez de Rosas, Hammarskjold y Granaderos desde Arístides Villanueva hasta el costado sur de Rufino Ortega.

Olascoaga desde Emilio Civit hasta Suipacha

Olascoaga desde Paraná hasta Jorge A. Calle

Roque Sáenz Peña en toda su extensión, excluidos los frentistas a Boulogne Sur Mer.

Costado oeste de Rodríguez desde Pueyrredón hasta Arístides Villanueva.

Costado norte de Sargento Cabral desde Belgrano hasta Rodríguez

Parcelas del dominio privado del costado este de Rodríguez, desde Pueyrredón hacia el norte.

Pueyrredón en toda su extensión, excluidos los frentistas a Boulogne Sur Mer.

Mitre desde Pellegrini hasta Mosconi

Damián Hudson desde Fidel de Lucía hasta 9 de Julio

Costado norte de Pellegrini desde Mitre hasta 9 de Julio

U.III.1.8 ZONA RESIDENCIAL 2 - as

- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; usos complementarios de abastecimiento diario y de servicios compatibles con la vivienda.
- **Delimitación:** Comprende los sectores de limitados por las siguientes calles:
Costado este de Belgrano desde Pellegrini hasta Damián Hudson; costado este de Rubilar desde Damián Hudson hasta Houssay; Houssay desde Rubilar hasta Perú, costado oeste de Perú desde Houssay hasta Pellegrini y costado norte de Pellegrini desde Perú hasta Belgrano.

Costado sur de Suipacha desde Tiburcio Benegas hasta Boulogne Sur Mer; Boulogne Sur Mer desde Suipacha hasta Paraná; costado norte de Paraná desde Boulogne Sur Mer hasta Tiburcio Benegas; Tiburcio Benegas desde Paraná hasta Suipacha.

Excluidos los frentistas a: Boulogne Sur Mer

San Martín desde Jujuy hasta Santiago del Estero; costado norte de Santiago del Estero desde San Martín hasta Bajada de Arrollabes; Bajada de Arrollabes desde



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Santiago del Estero hasta Jujuy; costado sur de Jujuy desde Bajada de Arrollabes hasta San Martín.

Excluidos los frentistas a: San Martín

Comprende las siguientes calles:

Brasil desde San Juan hasta Pedro B. Palacios

Jorge A. Calle en toda su extensión

Costado norte de Videla Correa desde Perú hasta Chile

Videla Correa desde Chile hasta 9 de Julio

Coronel Díaz en toda su extensión

Los Pescadores en toda su extensión

Ramírez desde Santiago del Estero hasta Coronel Díaz.

Lateral este de Av. Champagnat desde el Colector Aluvional Papagayos hasta el límite del Departamento de Las Heras.

U.III.1.9 ZONA RESIDENCIAL 2 – t

- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; usos complementarios de actividades y de servicios relacionados al turismo y al esparcimiento.
- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:

Costado oeste de Palero desde Pueyrredón hasta Mariano Moreno.

Arístides Villanueva desde Belgrano hasta Huarpes.

Costado norte de Arístides Villanueva desde Huarpes hasta Boulogne Sur Mer, excluidos los frentistas a Boulogne Sur Mer.

Tiburcio Benegas desde Arístides Villanueva hasta Rufino Ortega

Belgrano desde Rufino Ortega hasta Emilio Civit

U.III.1.10 ZONA RESIDENCIAL 2 - PP

- **Usos del suelo:** zona caracterizada por ser un Sector Urbano Histórico. Uso predominante residencial; convivencia de edificaciones uni y plurifamiliar con edificios y/o espacios considerados de valor patrimonial, arquitectónico, simbólico o ambiental. En cuanto a usos complementarios prevalece el criterio de usos

restringidos, que permitan salvaguardar el patrimonio histórico-cultural, y sean compatibles con la función residencial predominante del sector.

Se admite el cambio de uso residencial en viviendas de valor patrimonial propuestas para refuncionalización, que preserven las características constructivas que las definen, dentro de un listado de usos permitidos y detallados en el Anexo correspondiente a ZPP.

- **Delimitación:** Comprende las siguientes calles:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Emilio Civit en toda su extensión
Boulogne Sur Mer desde el costado norte de Aristides Villanueva hasta el costado sur de Juan B. Justo.
Costado este de Tiburcio Benegas desde Rufino Ortega hasta Emilio Civit.
Liniers, Reconquista y Martín Zapata desde Tiburcio Benegas hasta Belgrano
Excluidos los frentistas a: Belgrano

U.III.1.11 ZONA RESIDENCIAL 3

- **Carácter urbanístico:** Zona en proceso de urbanización y expansión, destinada a consolidarse.
- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; usos complementarios de actividades compatibles con la vivienda a escala barrial.
- **Delimitación:** Comprende los siguientes Barrios:
San Martín
Flores Sur
Santa Rita 1
Santa Rita 2
Excluidos los frentistas a: Padre Llorens, Gran Capitán Sur y Cooperativa desde Padre Llorens hasta Gran Capitán Este

U.III.1.12 ZONA RESIDENCIAL 3 – as

- **Usos del suelo:** uso predominante residencial; usos complementarios de actividades relacionadas al abastecimiento diario y servicios compatibles con la vivienda, a escala barrial, más actividad comercial y servicios ocasionales en crecimiento.
- **Delimitación:** Comprende las siguientes calles del Barrio San Martín:
Padre Llorens en toda su extensión
Gran Capitán Sur en toda su extensión
Cooperativa desde Padre Llorens hasta Gran Capitán Este

Comprende los siguientes Barrios:

Favorita Nueva
Favorita Vieja
Los Paraísos
Nueva Generación
Andino
Nuevo Amanecer
Difunta Correa
San Agustín
Nueva Esperanza



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Cipolletti
Alto Mendoza
Cerro de la Gloria
Los Quince

U.III.1.13 ZONA RESIDENCIAL 4

- **Carácter urbanístico:** Zona de conformación lineal con posibilidades de renovación por sustitución edilicia, acorde a sus potencialidades.
- **Usos del suelo:** uso predominante residencial. En cuanto a usos complementarios, en locales existentes, prevalece el criterio de usos restringidos, que permitan salvaguardar la calidad ambiental que caracteriza la zona.
- **Delimitación:** Comprende las siguientes calles:
Boulogne Sur Mer desde Olegario V. Andrade hasta el costado sur de Sargento Cabral.
Boulogne Sur Mer desde el costado norte de Juan B. Justo hasta el costado sur de Paraná.

U.III.1.14 ZONA RESIDENCIAL 5

- **Carácter urbanístico:** Zona destinada a la incorporación al tejido urbano de terrenos fiscales en desuso por reconversión del destino original y que por su ubicación, jerarquía del espacio público y disponibilidad de tierra vacante con buena accesibilidad y conexiones puede admitir equipamiento de carácter urbano, metropolitano y regional.
- **Usos del suelo:** uso predominante residencial con usos complementarios vinculados a equipamiento de escala urbana, metropolitana y regional.
- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:
Costado este de Perú desde Vendimiadores hasta Videla Correa; costado sur de Videla Correa desde Perú hasta Chile; costado oeste de Chile desde Videla Correa hasta Pellegrini; costado sur de Pellegrini desde Chile hasta 9 de Julio; costado oeste de 9 de Julio desde Pellegrini hasta Coronel Plaza; costado norte de Coronel Plaza desde 9 de Julio hasta Mitre; costado este de Mitre desde Coronel Plaza hasta Vendimiadores; costado norte de Vendimiadores desde Mitre hasta Perú.
Excluidos los frentistas a: Fray Inalacán desde Chile hasta el límite con el predio municipal.
Excluido: el Parque Central.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

U.III.1.15 ZONA CENTRAL 1

- **Carácter urbanístico:** Zona poseedora del más alto nivel de equipamiento comercial, administrativo, financiero y de servicios especializados, a escala urbana, metropolitana y regional (polo de atracción de los flujos urbanos y suburbanos), conviviendo junto a la residencia.
- **Usos del suelo:** usos mixtos, predominando el comercial, el institucional y los servicios de alta jerarquía a escala urbana y metropolitana; uso residencial complementario. El uso permitido en el interior del predio exige una actividad comercial minorista en contacto con la vía pública.
- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:
Costado este de Patricias Mendocinas desde Colón hasta Godoy Cruz; costado sur de Godoy Cruz desde Patricias Mendocinas hasta San Martín; costado este de San Martín desde Godoy Cruz hasta Córdoba; costado sur de Córdoba desde San Martín hasta Rioja y costado oeste de Rioja desde Córdoba hasta José V. Zapata.

Comprende las siguientes calles:

José Vicente Zapata en toda su extensión
Colón en toda su extensión
Las Heras en toda su extensión

U.III.1.16 ZONA CENTRAL 2

- **Carácter urbanístico:** Zona que coincide en gran medida con la “Ciudad Nueva”, y que constituye parte del patrimonio histórico cultural destinado a proteger y a la preservación de sus características histórico-paisajísticas salvaguardando el perfil urbano de carácter patrimonial.
- **Usos del suelo:** Predominio de usos mixtos, conviviendo la residencia con los servicios vinculados tanto a la cultura, la educación y la salud, como a la actividad turística y su equipamiento, a escala urbana, metropolitana y regional.
- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:

Belgrano desde Colón hasta Las Heras; Las Heras desde Belgrano hasta Patricias Mendocinas; costado oeste de Patricias Mendocinas desde Las Heras hasta Colón y Colón desde Patricias Mendocinas hasta Belgrano.

Excluidos los frentistas a: Belgrano, Las Heras y Colón.

U.III.1.17 ZONA CENTRAL 3



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

- **Carácter urbanístico:** Zona colindante al Centro Cívico, propuesta como futuro polo de atracción de los flujos urbanos y suburbanos originados por el mismo, destinado al más alto nivel de equipamiento institucional, administrativo, financiero y de servicios especializados, a escala urbana, metropolitana y regional.
- **Usos del suelo:** Usos predominantes relacionados con los servicios institucionales, administrativos, financieros y culturales, a escala urbana, metropolitana y regional; uso residencial complementario.
- **Delimitación:** Comprende los sectores delimitados por las siguientes calles:

Costado este de las vías del FF CC San Martín desde Pueyrredón hasta Pedro Molina; costado oeste de Belgrano desde Pedro Molina hasta Pueyrredón y costado Norte de Pueyrredón desde Belgrano a las Vías del FF CC.

Costado sur de Pueyrredón desde Palero hasta Belgrano; costado oeste de Belgrano desde Pueyrredón hasta Mariano Moreno; Mariano Moreno desde Belgrano hasta Palero y costado este de Palero desde Mariano Moreno hasta Pueyrredón.

Costado sur de Pedro Molina desde Belgrano hasta Perú; costado oeste de Perú desde Pedro Molina hasta Virgen del Carmen de Cuyo; costado norte de Virgen del Carmen de Cuyo desde Perú hasta Belgrano; costado este de Belgrano desde Virgen del Carmen de Cuyo hasta Pedro Molina.

U.III.1.18 ZONA COMERCIAL 1

- **Carácter urbanístico:** Área de actividad comercial creciente con predominio del uso residencial multifamiliar. Subyace el criterio de preservación ambiental y transformación gradual, de bajo grado de complejidad en relación a los usos del suelo.
- **Usos del suelo:** Usos mixtos predominando el uso comercial e institucional; uso complementario residencial, conviviendo la residencia con los servicios y el equipamiento a escala urbana y metropolitana.
- **Delimitación:** Comprende los sectores delimitados por las siguientes calles:
Mariano Moreno desde costado oeste de Cnel. Rodríguez hasta costado este de Paso de los Andes; costado este de Paso de los Andes desde Mariano Moreno hasta Olegario V. Andrade; costado sur de Olegario V. Andrade desde Paso de los Andes hasta Cnel. Rodríguez y costado oeste de Cnel. Rodríguez desde Olegario V. Andrade hasta Mariano Moreno.
Excluidos los frentistas a: costado sur de Olegario V. Andrade desde Paso de los Andes hasta coronel Rodriguez



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Costado este de Belgrano desde Pedro Molina hasta Colón; Colón desde Belgrano a Perú, costado oeste de Perú desde Colón a Pedro Molina y costado norte de Pedro Molina desde Perú a Belgrano.

Costado este de Belgrano desde Colón hasta Las Heras.

Excluidos los frentistas a: Colón y Las Heras

Mitre desde Pedro Molina hasta Colón; Colón - José Vicente Zapata desde Mitre hasta Pedro B. Palacios; Pedro B. Palacios desde José Vicente Zapata hasta Morón; Morón desde Pedro B. Palacios hasta San Juan; San Juan desde Morón hasta Brasil; Brasil-Irigoyen desde San Juan hasta 9 de Julio; costado este de 9 de Julio desde Irigoyen hasta Peltier; costado sur de Peltier desde 9 de Julio hasta San Martín; costado este de San Martín desde Morón hasta Rondeau; costado norte de Pedro Molina desde San Martín hasta Mitre.

Excluidos los frentistas a: Colón; José Vicente Zapata y Brasil desde San Juan hasta Pedro B. Palacios.

Excluido el sector delimitado por las calles: costado este de Rioja, costado oeste de Salta y Morón (excluida).

Comprende las siguientes calles:

Costado norte de Pedro Molina en toda su extensión
Pedro B. Palacios desde Morón hasta Brasil.

Costado este de calle Perú desde Las Heras hasta Coronel Plaza, costado norte de Suipacha desde Perú hasta las Vías del FF CC; costado sur de Pellegrini desde las Vías del FF CC hasta Perú; costado oeste de Perú desde Pellegrini hasta Vendimiadores; costado sur de Vendimiadores desde Perú hasta Mitre; costado oeste de Mitre desde Vendimiadores hasta Coronel Plaza; costado sur de Coronel Plaza desde Mitre hasta 9 de Julio; costado oeste de 9 de Julio desde Coronel Plaza hasta Godoy Cruz; costado norte de Godoy Cruz desde 9 de Julio hasta Patricias Mendocinas; costado oeste de Patricias Mendocinas desde Godoy Cruz hasta Las Heras y Las Heras desde Patricias Mendocinas hasta Perú.

Excluidos los frentistas a: Las Heras

Tiburcio Benegas desde Emilio Civit hasta Leonidas Aguirre; Leonidas Aguirre desde Tiburcio Benegas hasta Moyano; Moyano desde Leonidas Aguirre hasta Juan B Justo; Juan B. Justo desde Moyano a Belgrano; costado oeste de Belgrano desde Juan B. Justo hasta Emilio Civit; Emilio Civit desde Belgrano hasta Tiburcio Benegas.

Excluidos los frentistas a: Tiburcio Benegas, Leonidas Aguirre, Moyano y Emilio Civit.

U.III.1.19 ZONA COMERCIAL 1 – t

- **Usos del suelo:** Uso predominante residencial multifamiliar; con usos y servicios complementarios de actividades relacionadas a la cultura, el esparcimiento y el



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

turismo.

- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:

Costado este de 9 de Julio desde Godoy Cruz hasta Echeverría; Echeverría desde 9 de Julio hasta San Martín; San Martín desde Jujuy hasta Ayacucho; costado sur de Ayacucho desde San Martín hasta Rioja; costado oeste de Rioja desde Ayacucho hasta Córdoba; costado norte de Córdoba desde Rioja hasta San Martín; costado oeste de San Martín desde Córdoba hasta Godoy Cruz y costado norte de Godoy Cruz desde San Martín hasta 9 de Julio.

Excluidos los frentistas a: Echeverría

Por ser un entorno significativo, Paseo Alameda, se promoverán actividades destinadas al recreo, entretenimiento, actividades culturales y de esparcimiento en general, estimulando todos aquellos usos que se consideren complementarios al turismo y a la permanencia en el lugar, a escala urbana y metropolitana. Comprende el sector, delimitado por las siguientes calles:

Comprende la siguientes calle:

Juan B. Justo en toda su extensión, **excluidos los frentistas** a Boulogne Sur Mer.

U.III.1.20 ZONA COMERCIAL 2

- **Carácter urbanístico:** Según la política urbana planteada para la presente zona, prevalecen los criterios de renovación, ocupación de los espacios vacíos pasivos y mejoramiento de las condiciones generales de la función residencial, complementariamente a la demanda de actividades y servicios compatibles a escala urbana y metropolitana.
- **Usos del suelo:** predominio de usos mixtos, conviviendo la residencia, comercio y servicios a escala urbana y metropolitana. El criterio que sustenta esta zona es incentivar una oferta diversificada de comercios y servicios de alta demanda y frecuencia propia de la función comercial de la ciudad.
- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:
Costado este de 9 de Julio desde Echeverría hasta Mosconi; Mosconi desde 9 de Julio hasta San Martín; San Martín desde Mosconi hasta Jujuy; costado sur de Jujuy y Echeverría desde San Martín hasta 9 de Julio.

Costado este de Rioja desde José Vicente Zapata hasta Alberdi; Alberdi desde Rioja hasta Videla Castillo; costado oeste de Videla Castillo desde Alberdi hasta Urquiza; costado norte de Urquiza desde Videla Castillo hasta Itzaingó, costado oeste de Itzaingó desde Urquiza hasta Buenos Aires; Pedro B. Palacios desde Buenos Aires hasta Garibaldi; Garibaldi desde Pedro B. Palacios hasta Montecaseros; Montecaseros



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

desde Garibaldi hasta Alem.; Pedro B. Palacios desde Alem hasta José Vicente Zapata; José Vicente Zapata desde Pedro B. Palacios hasta Rioja.

Excluido el sector delimitado por:

Costado este de Salta desde Vicente Zapata hasta Alem; Alem desde Salta hasta Pedro B. Palacios; Pedro B. Palacios desde Alem hasta José Vicente Zapata y José Vicente Zapata desde Pedro B. Palacios hasta Salta.

Excluidos los frentistas a: José Vicente Zapata; Alem, Pedro B. Palacios y Alberdi.

Costado este de Rioja desde Beltrán hasta Ayacucho; costado sur de Ayacucho desde Rioja hasta Ituzaingó; costado este de Ituzaingó desde Ayacucho hasta Jujuy; Jujuy desde Ituzaingó hasta Paraguay; costado oeste de Paraguay desde Jujuy hasta Pedro B. Palacios; Pedro B. Palacios hasta Beltrán; Beltrán desde Pedro B. Palacios hasta Rioja.

Excluidos los frentistas a: Jujuy y Beltrán.

Coronel Díaz desde Ituzaingó hasta Paraguay; costado oeste de Paraguay desde Coronel Díaz hasta Santiago del Estero; Santiago del Estero desde Paraguay hasta Ituzaingó; costado este de Ituzaingó desde Santiago del Estero hasta Coronel Díaz.

Excluidos los frentistas a: Coronel Díaz y Santiago del Estero.

Frentistas a Pedro B. Palacios desde el costado sur de Santa Fe hasta el costado norte de Ayacucho; costado sur de Santa Fe desde Pedro B. Palacios hasta el costado sur de Villagra; costado este de Bermejo desde Villagra hasta Tucumán; costado sur de Tucumán desde Bermejo hasta Ramirez.

U.III.1.21 ZONA COMERCIAL 2 - t

- **Usos del suelo:** Zona de conformación lineal por constituir el eje de conexión entre la Alameda y el Área Fundacional identificada como entorno significativo por su vinculación al patrimonio histórico. Se promueven actividades destinadas a la cultura, el esparcimiento y el turismo.
- **Delimitación:** Comprende el sector delimitado por las siguientes calles:
Costado este de Rioja desde Alberdi hasta Beltrán; costado norte de Beltrán desde Rioja hasta Pedro B. Palacios; Pedro B. Palacios desde Beltrán hasta Alberdi; costado sur de Alberdi desde Pedro B. Palacios hasta Rioja.

U.III.1.22 ZONAS DE RESERVA URBANA

- **Carácter urbanístico:** Zonas destinadas a localizar usos puntuales que serán convenidos según lo indiquen las necesidades urbanas y sujetos a disposiciones específicas a determinar. Comprende los siguientes espacios:

Terrenos del ex - FF.CC. Gral. San Martín



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Ejército Argentino
Aeroparque

U.III.1.23 ZONAS ESPECIALES

- **Carácter urbanístico:** Son zonas de identidad particular del ejido urbano capitalino, reguladas por Ordenanzas Específicas para cada una de ellas, que condicionan su crecimiento y desarrollo a los efectos de reflejar su cualidad distintiva y preservar las características identitarias que las definen.

UNIVERSITARIA-1: (Ex-Estación Trasandino), en vigencia la Ordenanza N° 91/83.

UNIVERSITARIA-2: (Universidad de Mendoza), en vigencia la Ordenanzas N° 3152/93 y 3404/2000.

MANZANA MERCEDARIA: en vigencia la Ordenanza N° 02/83.

RESTRICCIONES A LOS SERVICIOS DE RECREACIÓN EN LA 2° SECCIÓN: en vigencia la Ordenanza N° 3780/2010.

CENTRO CÍVICO: en vigencia las Leyes N° 3401/65 y 3623/69.

ÁREA FUNDACIONAL: en vigencia la Ordenanza N° 3153/93.

TERRENOS ESTACIÓN DE PASAJEROS Y CARGA DEL FFCC.: en vigencia la Ley N° 3159/64 y la Ordenanza N° 3272/95. **ZONA OESTE:** en vigencia las Leyes N° 4886/83, 3776/71 y 5804/91.

ZONA OESTE: en vigencia las Leyes N° 4886/83, 3776/71 y 5804/91.

U.III.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

U.III.2.1 CRITERIOS GENERALES SOBRE LOS TIPOS O RUBROS

- a) La clasificación de los usos del suelo se ha desagregado según las actividades, las cuales se detallan en la tabla adjunta.
- b) El rubro se buscará en el listado que contiene la tabla a partir del tipo de actividad: ventas, servicios, fabricación y depósitos, desglosados en grupos y subgrupos.
- c) Cuando un rubro no figure en el detalle correspondiente, el interesado deberá elevar la solicitud a la Secretaría de Infraestructura, la cual la derivará al área pertinente.
- d) Los rubros no factibles o no conformes de un inmueble o parte de él, o de una parcela o parte de ella, instalados con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, (no podrán ser modificados en ningún aspecto) quedan congelados.
- e) Serán permitidas las acciones de conservación y reforma de las estructuras e instalaciones existentes en edificios en que el rubro instalado o a instalar sea factible, y en un todo de acuerdo con el Código de Edificación y normas pertinentes vigentes.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Méndez*

- f) Los usos habilitados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que sean permitidos en la respectiva zona, pero que se vean condicionados con otras exigencias de la presente normativa, en las intervenciones que se haga tanto en las edificaciones como en las modificaciones de las actividades específicas, deberán cumplir con dichas exigencias.
- g) Cuando el edificio o parte de él en el que funcionare un rubro no factible fuere dañado por cualquier causa, hasta un sesenta por ciento de su valor de mercado, no se permitirá la reinstalación del rubro o tipo de actividad.
- h) Las actividades deberán realizarse sin ocasionar ningún tipo de molestias debidamente comprobadas, ni a los vecinos ni al medio ambiente; como asimismo, en ningún caso se podrá ocupar la vía pública con materiales o mercaderías, y los vehículos relacionados con la actividad instalada no deberán superar el tonelaje permitido y efectuar los movimientos en el interior de la parcela, caso contrario, el D.E. podrá disponer el cese del uso, dentro del plazo que en cada caso determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del mismo: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias o peligrosidad que la persistencia del uso ocasionare, y además, se reserva el derecho de clausurar la actividad cuando la calidad ambiental, estética, urbanística, arquitectónica, así lo justifiquen.
- i) La factibilidad de instalación de todo rubro se ajustará a la disposición vigente más restrictiva.
- j) Es obligatorio para iniciar cualquier trámite de factibilidad, obra y/o actividad en general, sea ésta en parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ella, presentar el certificado de cancelación de deudas.
- k) La certificación de uso conforme a zona, constituye un requisito ineludible en toda actuación referente a) Permiso de Obra y/o Habilidad de Actividad, sin el cual, no se admitirá el inicio del trámite, debiendo iniciar el mismo obligatoriamente con la solicitud de factibilidad de uso.
- l) En zona R2, las construcciones de vivienda multifamiliar podrán incluir un local comercial en el frente de la propiedad, cuando dispongan de un mínimo de 8 unidades habitacionales y cumplan con el requerimiento de cocheras por unidad habitacional. Si el frente de la parcela supera los 20 m de longitud, podrá disponer de dos locales comerciales. Para los terrenos de hasta 10m de frente, la longitud destinada a accesos vehicular y peatonal del edificio, no podrá ser inferior a 5.00m. En el caso, que los terrenos superen los 10m de frente, la longitud destinada a accesos vehicular y peatonal del edificio, no podrá ser inferior a 6.00m. En los casos de terrenos en esquina, a los efectos de establecer la cantidad de locales, se considerará un solo frente. Los locales se habilitarán con los usos admitidos en la zona donde se localicen, según anexo.

U.III.2.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS RELATIVOS AL USO

- **Uso:** el uso 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.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

- **Uso no permitido:** el que por sus características es incompatible con el carácter de la zona.
- **Uso permitido:** el que puede implantarse en una Zona según las prescripciones de estas normas.

Uso permitido compartido con vivienda: es el uso vinculado a la práctica profesional u oficio de hasta dos personas que comparten la función residencial en el mismo inmueble.

Uso permitido al interior del predio, no colindante con la vía pública: es aquel cuyo emplazamiento no podrá colindar con la vía pública, debiendo estar hacia el interior de la edificación, o en el subsuelo, o pisos altos de edificios. En el caso de la Zona Central 1, el uso permitido en el interior del predio exige una actividad comercial minorista en contacto con la vía pública.

Uso permitido como anexo a actividad principal.

Uso permitido en paseos y galerías comerciales.

Uso permitido en locales existentes, con antecedentes comerciales: el que puede desarrollarse en locales que ya han sido habilitados para actividades comerciales.

Uso permitido en construcciones a refuncionalizar: el que puede desarrollarse en viviendas que soliciten cambio de uso respecto de su función residencial original y que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el punto U.III.4 de la presente Ordenanza.

Uso permitido en bordes de Zona R5: es el que se permite en los frentes de las parcelas que delimitan la Zona del Parque Central, destinados a equipamiento urbano y metropolitano propios de una zona con características de centralidad.

- **Uso condicionado en galpones existentes:** el que está sujeto a normativas de salubridad, higiene y requisitos de tamaño, cantidad de unidades, potencia instalada, etc., según las zonas.
- **Uso a considerar:** el que será objeto de estudio para definir la factibilidad por la Comisión de Usos del Suelo.
- **Uso complementario:** el destinado a satisfacer dentro de la misma parcela o edificio funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.
- **Uso requerido:** aquel que se considera complemento necesario del uso que se permite implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez del tránsito.
- **Uso no conforme:** cualquier actividad que se desarrolle en una parcela, edificio o parte de éstos con anterioridad a que estas normas tengan vigencia, y que no cumpla con las mismas según la Zona en que está ubicada. El uso no conforme no podrá ser



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

ampliado ni se permitirán acciones de conservación y reforma de las instalaciones y estructuras existentes.

U.III.2.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS RELATIVOS AL RUBRO O TIPO DE ACTIVIDAD

U.III.2.3.1 VENTA MINORISTA DE PRODUCTOS GENERALES EN LOCALES DE GRANDES SUPERFICIES

- **Galería comercial:** Edificio o parte de él que contiene comercios minoristas ubicados en locales o quioscos que poseen vidrieras emplazadas con frente a vestíbulo, nave u otro medio exigido de circulación, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.
- **Paseo Comercial:** Espacio peatonal destinado a la actividad comercial minorista y servicios restringidos ubicados en locales o quioscos que poseen vidrieras emplazadas con frentes a vestíbulo, nave u otro medio exigido de circulación a cielo abierto.
- **Autoservicio de productos alimenticios:** (Ley N°18425). Establecimiento minorista que tiene las siguientes características:
Las compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario. Opera por el sistema de ventas de autoservicio y registra las ventas por medios mecánicos o electrónicos.
Vende obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentaciones se establece: productos alimenticios envasados, indumentaria, accesorios para el hogar, cosmética, dietética, librería, juguetería, accesorios para jardín, artículos de limpieza, higiene, bazar y menaje, accesorios eléctricos y productos de ferretería, pinturería. No incluye elaboración de pastas, pan y comidas.
La superficie del local de ventas no es inferior a los (140 m²) ciento cuarenta metros cuadrados.
La superficie destinada a depósito, cámara frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos no es inferior a (42 m²) cuarenta y dos metros cuadrados.
- **Supermercado:** (Ley N°18425). Establecimiento minorista que tiene las siguientes características:
Las compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario. Opera por el sistema de ventas de autoservicio y registra las ventas por medios mecánicos o electrónicos.
Vende la gama de productos alimenticios que por reglamentaciones se establece: productos alimenticios envasados y frescos, indumentaria, indumentaria para el hogar, cosmética, dietética, librería, juguetería, accesorios para jardín, semillas, abonos,



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

artículos de limpieza, higiene, bazar y menaje, accesorios eléctricos y productos de ferretería, pinturería. Incluye elaboración de pastas, pan y comidas.

La superficie del local de ventas para los rubros antes citados no debe ser inferior a los (1000 m²) mil metros cuadrados.

La superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas es superior a los (200 m²) doscientos metros cuadrados cubiertos.

Para el público concurrente deberá contar con un lugar exclusivo destinado a estacionamiento de vehículos automotores, de superficie no menor al (60%) sesenta por ciento de la superficie del local de ventas.

- **Supermercado total o hipermercado:** (Ley N°18425). Establecimiento minorista que reúne las siguientes condiciones:

Las compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario. Opera por el sistema de ventas de autoservicio y registra las ventas por medios mecánicos o electrónicos.

Vende la gama de productos alimenticios que por reglamentaciones se establece: productos alimenticios envasados y frescos, indumentaria, indumentaria para el hogar, cosmética, dietética, librería, juguetería, accesorios para jardín, semillas, abonos, artículos de limpieza, higiene, bazar y menaje, accesorios eléctricos y productos de ferretería, pinturería. Incluye elaboración de pastas, pan y comidas.

La superficie del local de ventas es superior a (5000 m²) cinco mil metros cuadrados cubiertos.

La superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas es superior a (1000 m²) mil metros cuadrados cubiertos.

Para el público concurrente deberá contar con un lugar exclusivo destinado a estacionamiento de vehículos automotores, de superficie no menor al (60%) de la superficie del local de ventas.

- **Grandes tiendas:** (Ley N° 18425) - Establecimiento minorista que tiene las siguientes características:

Vende la gama de productos que por reglamentaciones se establece: ropa de uso personal, ropa de uso hogareño, artículos de limpieza, perfumería, cosmética, zapatería y marroquinería.

La superficie del local de ventas es superior a (2500 m²) dos mil quinientos metros cuadrados cubiertos.

- **Shopping Center Urbano:** (Ley N°18425). Edificio refuncionalizado o nuevo que reúne unidades comerciales minoristas y servicios, interdependientes entre sí, ubicados con frente a un espacio común amplio que los articula. El complejo comercial deberá contar con una superficie mayor a 25000 m², integrado por: a) un hipermercado o un supermercado más una supertienda- b) Un número de locales minoristas y de servicios cuya suma de superficies sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso a) - c) Playa para automóviles mayor al (60 %) sesenta por ciento de la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Su factibilidad de instalación queda sujeta a la aprobación del D. E., previo estudio, evaluación e informe de la Comisión de Factibilidad de Usos del Suelo, de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

- **Shopping Center Suburbano:** Predio que reúne unidades comerciales minoristas, independientes entre sí, que se desenvuelven en edificios individuales o no, articulados entre sí.

Dada la gran envergadura y la diversidad de rubros constituye un lugar de atracción a escala regional, localizado sobre vías principales, por lo cual el espacio para estacionamiento será igual a 2,5 veces el sesenta (60) por ciento de la superficie de los locales de venta.

Su factibilidad de instalación queda sujeta a la aprobación del D. E., previo estudio, evaluación e informe de la Comisión de Factibilidad de Usos del Suelo, de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

U.III.2.3.2 SERVICIOS DE RECREACIÓN: LOCALES PÚBLICOS DE DIVERSIÓN NOCTURNA - EDIFICIOS DE REUNIONES Y ESPARCIMIENTO DE CARÁCTER PÚBLICO

- **Localailable:** Local donde se difunde música, con pista y actividad de baile, con acceso libre para personas mayores de 18 años. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos. Si se contrataran números en vivo deberán contar con escenario y camarín para ambos sexos. Podrá funcionar con expendio de bebidas y/o con anexo de bar y/o restaurante, para lo cual deberán adecuarse a la normativa vigente para dicha actividad.
- **Matiné (localailable para menores) :** Local donde se difunde música, con pista y actividad de baile, con acceso libre para personas mayores de 14 años y menores de 18 años. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos. Si se contrataran números en vivo, deberán contar con escenario y camarín para ambos sexos y los mismos deberán ser aptos para menores. Podrá funcionar con expendio de bebidas y/o anexo de bar, para lo cual deberá adecuarse a la normativa vigente para dicha actividad, no pudiéndose bajo ninguna circunstancia tener y/o expender bebidas alcohólicas ni cualquier otra prohibida para menores de 18 años.
- **Salón de fiesta:** Local expresamente destinado a ser alquilado por personas o instituciones que deseen efectuar en ellos reuniones de carácter social, como también celebraciones de índole particular y/o pública, contando o no con pista de baile y difusión musical, con servicio de lunch y/o restaurante y habilitados para dicha actividad. No se permitirá boletería para el cobro de entradas. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos y/o números en vivo. En este último caso, deberá contar con escenario y camarín para ambos sexos.
Se encuentra prohibida en estos locales, la venta y/o consumición para menores de 18 años de bebidas alcohólicas o cualquier otra prohibida para su edad.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Podrá desarrollar su actividad en horario diurno y/o nocturno. En el horario diurno podrá comenzar sus actividades todos los días a las 8.00 hs. En el horario nocturno deberá cesar su actividad de lunes a miércoles y domingos a las 2.00 hs., los días jueves a las 3.00 hs. y los días viernes, sábados y vísperas de feriados a las 5.00 hs. Vencido el horario de cierre enunciado, estos locales tendrán una tolerancia máxima de 30 minutos más para cesar toda actividad, debiendo en este lapso de tiempo disminuir la intensidad de la música a 40 decibeles de manera tal que invite a los concurrentes a retirarse paulatinamente del local.

U.III.2.3.3 ESPECTÁCULOS EN VIVO

La actividad de espectáculos en vivo que sea complementaria al uso de restaurante, pub o restaurante-bar, es clasificada en cuatro categorías, correspondiendo a cada una de ellas, diferente zonificación según el perfil de la zona donde se localicen. A los efectos de la presente Ordenanza, las siguientes categorías son definidas según la modalidad en la que es emitido el sonido del espectáculo.

- **Amplificación de sonido:** Proceso que al aumentar la amplitud del sonido, aumenta su intensidad (sonoridad) y su potencia (volumen). Para lograr este efecto, se utilizan consolas de sonido, parlantes y amplificadores, entre otras opciones.
- **Bandas:** Término utilizado para denominar agrupaciones, de dos o más personas, que a través de la voz o de instrumentos musicales, transmiten una interpretación de obras musicales propias y/o de terceras personas, pertenecientes a diferentes géneros y estilos.
- **Karaoke:** Espectáculo de entretenimiento por el cual el público puede subir a un escenario a cantar, con pistas de canciones, siguiendo la letra de las mismas impresa en una pantalla. Lo que significa que el cantante no necesita que una orquesta esté presente para cantar.
- **Unipersonales:** Representación teatral o musical ejecutada por una y/o dos personas, pudiendo utilizar instrumentos musicales y/o amplificación de sonido.

U.III.2.3.4 SERVICIOS DE EXPENDIO DE COMIDAS Y BEBIDAS

- **Café, bar, wine bar y restaurante con espectáculos:** Locales destinados a consumo en el lugar, con difusión musical por medios electrónicos y/o números en vivo y/o representaciones de tipo teatral o literaria, sin pista ni actividad bailable. En el caso que la difusión musical sea con números vivos, deberán contar con escenario y camarín para ambos sexos. Esta modalidad funcionará como anexo de la actividad principal que se pretenda habilitar (bar y/o restaurante), por lo que no tendrá lugar esta modalidad sin la obtención del certificado de habilitación de aquella. Los horarios en que se desarrollarán sus actividades anexas a la principal, serán: los días lunes a



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

miércoles y domingos de 22.00 hs. a 2.00 hs., los días jueves de 22.00 hs. a 3.00 hs., y los días viernes, sábados y vísperas de feriados de 22.00 hs. a 4.00 hs. Vencido el horario enunciado, estos locales sólo podrán seguir desarrollando la actividad principal.

- **Pub, café concert:** Locales con expendio de bebidas y/o anexo de bar, donde se realizan espectáculos en vivo de tipo unipersonal. Deberán contar con escenario y camarín. Los horarios en que se desarrollarán sus actividades, serán: los días lunes a miércoles y domingos de 22.00 hs. a 2.00 hs., los días jueves de 22.00 hs. a 3.00 hs., y los días viernes, sábados y vísperas de feriados de 22.00 hs. a 4.00 hs. Vencido el horario de cierre enunciado, estos locales tendrán una tolerancia máxima de 30 minutos más para cesar toda actividad.
- **Restaurante de comida gourmet:** Restaurante en el que se elaboran platos de cocina significativamente refinados y se distinguen entre otros por el cuidado, clase y creatividad para presentarlos o servirlos de acuerdo con las exigencias de la más alta gastronomía. Cuando la actividad se instale en viviendas a refuncionalizar, en zonas residenciales, podrá funcionar sólo en horario y con capacidad máxima a convenir según su localización. No se permitirá ningún tipo de espectáculos en vivo como complemento, ni la ocupación de la vereda con mesas y sillas.
- **Restaurante- bar, con bailable como actividad secundaria:** Local donde se presta servicio de restaurante, se difunde música a través de números en vivo y/o por medios electrónicos. Se podrá destinar un 50% de la superficie habilitada por planta a la actividad bailable, que dando terminantemente prohibido el retiro de las mesas del 50% restante bajo apercibimiento de clausura del local. La actividad de baile queda prohibida en terrazas y patios abiertos en todos los casos.
No se permitirá boletería para el cobro de entradas. En el caso que contraten números en vivo, deberá contar con escenario y camarín para ambos sexos. Si el espectáculo es inconveniente para menores, queda prohibido el ingreso de los mismos. Se encuentra prohibida en estos locales, la venta y/o consumición para menores de 18 años, de bebidas alcohólicas o cualquier otra prohibida para su edad. Los horarios en que desarrollará sus actividades, serán: los días lunes a miércoles y domingos de 21.00 hs. a 2.00 hs., los días jueves de 21.00 hs. a 3.00 hs. y los días viernes, sábados y vísperas de feriados de 21.00 hs. a 4.00 hs. Vencido el horario de cierre enunciado, estos locales tendrán una tolerancia máxima de 30 minutos más para cesar toda actividad. En el lapso de tolerancia queda prohibido el expendio de bebidas alcohólicas.
- **Casas de té:** Locales de esparcimiento donde se bebe principalmente té y suelen incluir la degustación de diferentes variedades del producto.
Cuando la actividad se desarrolle en casas a refuncionalizar localizadas en Zonas Residenciales, podrán funcionar hasta las 21hs. Vencido el horario de cierre



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

enunciado, estos locales tendrán una tolerancia máxima de 30 minutos más para cesar toda actividad.

U.III.3 NORMAS ESPECIALES PARA LOCALES PÚBLICOS DE DIVERSIÓN NOCTURNA - EDIFICIOS DE REUNIONES Y ESPARCIMIENTO DE CARÁCTER PÚBLICO

Los locales destinados a reuniones y/o esparcimiento nocturno de carácter público, deberán cumplir con los siguientes requisitos, y no podrán ejercer actividad hasta que los locales estén debidamente acondicionados.

1- Aislación acústica

- a) Descripción de las medidas de mitigación previstas para controlar, reducir y/o eliminar los impactos sonoros.
- b) Presentación de Mediciones y cálculos efectuados que acrediten que el sistema propuesto amortigua efectivamente los ruidos emitidos al exterior y cumple con los parámetros establecidos por la Norma IRAM 4062/2001. Homologación y certificación del equipo utilizado para realizar las mediciones.
- c) Presentación de Cronograma de implementación de las medidas propuestas.
- d) Medición de nivel sonoro de base (Norma IRAM 4062/2001).
- e) Certificación de los materiales usados para el aislamiento acústico.
- f) El responsable del informe y la dirección técnica deberá presentar Certificado del Consejo Profesional habilitante.

2- Prevención de incendio

Debe cumplir con lo que establece el Capítulo E.IV.11 del Código de Edificación y con la Ley Nacional N°19587 “De Seguridad en los Edificios y Prevenciones de Incendio”.

La Dirección de Obras Privadas exigirá la presentación del Certificado de aprobación del plan de prevención, expedido por el Departamento de Bomberos.

En el momento de la tramitación del final de obra se exigirá el Certificado de Medidas de Protección Aptas contra Incendio (C.E.M.E.P.A.C.I) otorgado por el Departamento de Bomberos, luego de la inspección final.

3- Planes de Contingencias

- a) Presentación de Planes de Contingencias (suscripto por un profesional idóneo matriculado con el certificado del Consejo Profesional Habilitante), que contemplarán distintos eventos: Incendios, Terremotos, Viento Zonda, Inundaciones. Los mismos deberán contar con la siguiente estructura:
 - 1- Objetivos del plan.
 - 2- Alcance del plan.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

- 3- Definiciones.
 - 4- Desarrollo.
 - 5- Roles propuestos (y sus correspondientes asignaciones).
 - 6- Plan de llamadas.
 - 7- Plan de evacuación (será obligación difundirlo entre las personas presentes en el local).
 - 8- Procedimientos ante contingencias.
- b) Capacitación del personal del local comercial sobre el manejo de los planes de contingencia, según corresponda.
- c) Todo local deberá exhibir claramente en el ingreso del mismo como en su interior, constancia escrita del número autorizado de personas que pueden estar en el interior del local, la que no deberá exceder el factor de ocupación establecido en el punto U.III.8.5. de la presente Ordenanza, exceptuando para el cálculo de la superficie cubierta, los sectores de ingreso y egreso, pasillos de circulación y evacuación, escaleras, barras, guardarropas, cocinas, lavaderos, garages, oficinas, sectores administrativos, cabinas de iluminación y disk jockey, sanitarios y sectores similares.
- d) Todo local deberá exhibir claramente en el ingreso del mismo como en su interior, constancia escrita del/ los usos habilitados en el local.

4- Contrataciones

Deberá disponer de la siguiente documentación:

- a) Constancia de contratación de un Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los riesgos por siniestros que afecten la integridad física de toda persona que concurra al local.
- b) Constancia de la contratación de un servicio médico de emergencia.
- c) Constancia de contratación de personal de seguridad en los términos de la Ley Provincial N° 6444 y sus modificatorias.

5- Horarios

Todo local público para diversión nocturna, local bailable, matiné, deberán respetar las disposiciones establecidos por la Ley Provincial N° 6444/1996 y sus modificatorias: Leyes Provinciales N° 7136/2003; N° 7595/2006 y N° 7518/2006., en cuanto a los horarios de apertura y cierre, venta de bebidas alcohólicas, valores del sonido en decibeles, valores lumínicos, medidas de seguridad del inmueble, modalidad de funcionamiento, además de otros ítems.

U.III.4 NORMAS ESPECIALES PARA LOCALES DE ENTIDADES BANCARIAS, CASAS DE CAMBIO DE MONEDA EXTRANJERA, COMPAÑÍAS DE SEGURO, CASAS DE AHORRO Y PRÉSTAMO Y CAPITALIZACIÓN Y ADMINISTRADORAS DE RIESGOS DE TRABAJO (A.R.T.).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

Podrán instalarse esas entidades en:

1) En las Zonas Centrales y Comerciales, se permitirán las actividades mencionadas hasta un máximo del veinte (20) por ciento de la longitud de la cuadra y por vereda.

Dentro de estas zonas se excluyen:

a) El área históricamente reconocida como zona bancaria y financiera de la zona central conformada por los predios que rodean la Plaza San Martín y se ubican en calle Gutiérrez, vereda sur, desde 9 de Julio a España; España, vereda oeste, desde Gutiérrez a Necochea; Necochea, vereda norte, desde España hasta 9 de Julio; 9 de Julio, vereda este, desde Necochea hasta Gutiérrez, en donde se admitirán hasta el cien (100) por ciento de las actividades mencionadas, sin perjuicio de los demás usos permitidos, según las normativas vigentes.

b) La Avenida San Martín, en toda su extensión, donde sólo se admitirá hasta un quince (15) por ciento, de las actividades señaladas por cuadra y por vereda,

c) El Paseo Sarmiento, desde Patricias Mendocinas a la Avenida San Martín, donde sólo se admitirán hasta un diez (10) por ciento de longitud de la cuadra y por vereda.

2) En el resto de la Ciudad, se permitirán las actividades hasta un máximo del diez (10) por ciento de la longitud de la cuadra y por vereda, a excepción de las Zonas de Preservación Patrimonial y de aquellas zonas que expresamente tengan prohibido estos usos.

3) En caso de ocupar locales no colindantes con la vía pública, en las Zonas Centrales y Comerciales no tendrán restricciones, y no estarán permitidas en las Zonas Residenciales.

**U.III.5 REQUISITOS PARA CAMBIO DE DESTINO EN
CONSTRUCCIONES DESTINADAS ORIGINALMENTE A USO
RESIDENCIAL**

Serán requisitos para el cambio de Uso Residencial en inmuebles destinados originalmente a viviendas en las Zonas donde se lo permita, los siguientes:

- a) El uso propuesto debe encontrarse dentro de los usos permitidos de la Zona, donde se emplaza la propiedad.
- b) Los avisos de propaganda y letreros deberán atenerse a lo dispuesto por las Ordenanzas relativas a Publicidad y Propaganda que la Municipalidad haya dictado o dictare al efecto, debiendo respetar las especificaciones establecidas para las Zonas R y R1.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Méndez*

- c) En las zonas donde se exija retiro frontal obligatorio respecto de la Línea Municipal, el mismo se destinará a jardín, no podrá ser ocupado con instalaciones, exhibiciones, ni estacionamiento de vehículos.
- d) La refuncionalización de viviendas con usos permitidos en Zonas de Preservación Patrimonial, no podrán alterar los valores ambientales, urbanos y arquitectónicos de la zona donde se localizan.

Sólo una vez verificado por las Direcciones de Obras Privadas y Planificación Urbanística el cumplimiento de estos requisitos, se autorizará el cambio de destino de la propiedad, otorgándole el informe correspondiente.

U.III.6 REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES DESTINADAS A RESIDENCIA ESTUDIANTIL

El uso de Residencia Estudiantil no podrá compartirse con otros usos.

La prestación de los servicios en estos establecimientos será de "uso exclusivo" de los estudiantes hospedados y en ningún caso de terceros.

Los requisitos que deberán cumplir las construcciones destinadas a Residencia Estudiantil, en las zonas donde se permita el uso, son los siguientes:

1 - Espacios comunes:

- a) Oficina del encargado del establecimiento, perfectamente identificada, de 9m² (nueve metros cuadrados) como mínimo.
- b) Entrada principal independiente de la de servicios.
- c) Un desayunador – comedor, con una superficie mínima de 1m² (un metro cuadrado) por cama instalada (para uso exclusivo de los estudiantes).
- d) Una cocina equipada (como mínimo) con cocina de cuatro hornallas y horno cada 20 (veinte) plazas, heladeras (en un mínimo de 12 litros por plaza), una pileta para el lavado de vajilla con un mezclador de agua fría y caliente, cada 10 (diez) camas instaladas.
- e) Un lavadero para ropa, independiente de las demás dependencias, equipado con piletones y /o lavarropas (mínimo un piletón y un lavarropa), y espacio para secado de ropa (tendedero). La cantidad de piletones y/o lavarropas será uno cada veinte camas instaladas.
- f) Un sector para vestuario y sanitario para el encargado.
- g) Sala de estudio, con una superficie mínima de 4 m² (cuatro metros cuadrados) por cama instalada.
- h) Salón de usos múltiples (estar, entretenimiento, TV, etc.) con una superficie mínima de 1 m² (un metro cuadrado) por cama instalada.
- i) Deberá contar con servicio de teléfono e internet para uso exclusivo de los estudiantes, TV por cable o satelital.
- j) Depósito de por lo menos 6m² para la guarda de elementos de limpieza, muebles, etc.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

- k) Botiquín de primeros auxilios.
- l) Debe cumplir con lo que establece el Capítulo E.IV.11 del Código de Edificación y con la Ley Nacional N°19587 “De Seguridad en los Edificios y Prevenciones de Incendio”. La Dirección de Obras Privadas exigirá la presentación del Certificado de aprobación del plan de prevención, expedido por el Departamento de Bomberos. Debe cumplir con lo que establece el Capítulo E.IV.11 del Código de Edificación y con la Ley Nacional N°19587 “De Seguridad en los Edificios y Prevenciones de Incendio”.
- m) La cocina y comedor deben reunir las condiciones exigidas por el Código Alimentario Argentino, Código de Edificación y disposiciones previstas por el municipio para tal efecto.

2 - Dormitorios:

Cada dormitorio contará con una capacidad para dos plazas, en camas individuales.
Dimensiones: 10 m² (diez metros cuadrados) de superficie mínima, con lado mínimo de 2,80m, debiendo permitir la inscripción de un círculo de 2,80m de diámetro, más una superficie adicional de 1,20 m² destinada a placard, el que tendrá 0,60m de profundidad.

3 - Baños:

Deberá contar con un baño cada dos habitaciones.
Los baños deberán encontrarse dentro del mismo sector y en el nivel de los dormitorios, en un lugar equidistante a los dormitorios a los que sirva.
Dimensiones: 3,00m² de superficie mínima, con lado mínimo de 1,20m.
Contará con inodoro, lavabo, bidet y ducha.

U.III.7 DE LOS SUBGRUPOS RELATIVOS A LOS USOS

A los efectos de la aplicación de esta norma, los usos se clasifican en grupos y subgrupos, y estos en tipos o rubros.

1- Venta minorista

- 1.1- Venta minorista de productos alimenticios y bebidas
- 1.2- Venta minorista de productos generales
- 1.3 - Venta minorista en locales de grandes superficies

2- Venta mayorista

- 2.1- Venta mayorista de alimentos y bebidas
- 2.2- Venta mayorista de productos generales

3- Servicios generales y especializados

- 3.1- Servicios de expendio de comidas y bebidas
- 3.2- Servicios personales y del hogar
- 3.3- Servicios de alojamiento y hotelería



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mérida*

- 3.4- Comunicaciones
- 3.5- Cultura, Educación y Capacitación
- 3.6- Salud
- 3.7- Instituciones Sociales
- 3.8- Servicio Mortuorio
- 3.9- Recreación
- 3.10- Espectáculos en vivo
- 3.11- Consulados y actividades diplomáticas
- 3.12- Oficinas
- 3.13- Finanzas, ART, Seguros y otros
- 3.14- Servicios del automotor
- 3.15- Servicios de transporte
- 3.16- Seguridad
- 3.17- Residencial

4- Elaboración y/o fraccionamiento

- 4.1- Elaboración de productos alimenticios y bebidas
- 4.2- Fabricación de productos textiles, de cueros, de madera y/o papel
- 4.3- Fabricación de productos químicos y derivados del petróleo, metálicos y/o minerales no metálicos.

5- Depósitos

- 5.1- Depósito de productos alimenticios y bebidas
- 5.2- Depósito de productos textiles, cueros, madera y/o papel
- 5.3- Depósito de productos químicos y derivados del petróleo, metálicos y/o minerales no metálicos

U.III.8 DEL FACTOR DE OCUPACIÓN SEGÚN LOS USOS

Se considera como tal al número teórico de personas que se estima puede colocarse en un edificio según su uso o destino, en la proporción de una persona por el número de metros cuadrados que a continuación se detalla.

A los efectos previstos por esta norma, el número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

La superficie del edificio se medirá con exclusión de muros y espacios accesorios, como ser baños, vestuarios y circulaciones de uso general del edificio.

En el caso de edificios con ocupación mixta, tales como hoteles que ofrezcan servicios de restaurantes y otros, para ser usados por personas que no forman la población normal del edificio, se acumulará el número de personas según el factor de ocupación de cada uso o destino.

USO O DESTINO, M2 POR PERSONA



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

U.III.8.1 EDIFICIOS PARA RESIDENCIA

- a) Alojamiento turísticos (sujetos a reglamentación específica vigente).
- b) Viviendas colectivas 13 m²/pers
- c) Viviendas aisladas 15 m²/pers.

U.III.8.2 EDIFICIOS ASISTENCIALES

- a) Clínicas, sanatorios, internados 8 m²/pers.
- b) Geriátricos 8 m²/pers.

U.III.8.3 EDIFICIOS DE CARACTER CULTURAL

- a) Bibliotecas 8 m²/pers.
- b) Museos 8 m²/pers.
- c) Auditorios 1 m²/pers.
- d) Exposiciones 4 m²/pers.

U.III.8.4 EDIFICIOS PARA REUNIONES DE CARACTER DEPORTIVO

- a) Sede social clubes 5 m²/pers.
- b) Gimnasio, pista de patinaje 5 m²/pers.
- c) Sala de billar, bochas, bolos 5 m²/pers.

U.III.8.5 EDIFICIOS PARA REUNIONES Y ESPARCIMIENTO

- a) Restaurantes 4 m²/pers.
- b) Cafés, pubs, confiterías 4 m²/pers.
- c) Locales bailables, matinés 2 m²/pers.
- d) Restaurantes con baile como actividad secundaria, 2 m²/persona.

U.III.8.6 EDIFICIOS PARA REUNIONES DE CARACTER PUBLICO

- a) Salones de fiestas, asambleas 1 m²/pers.
- b) Templos 1 m²/pers.
- c) Salas de espectáculos con asientos fijos individuales con asientos corridos 0,90m²/pers.

U.III.8.7 EDIFICIOS MERCANTILES

- a) Oficinas 9 m²/pers.
- b) Bancos, cooperativas 9 m²/pers.

U.III.8.8 EDIFICIOS INDUSTRIALES

Superficie por persona, propuesta por el industrial según el tipo de industria.
Cuando no se especifique será de: 15m²/pers.

U.III.8.9 EDIFICIOS COMERCIALES

- a) Grandes tiendas económicas 2 m²/pers.
- b) Mercados, ferias 4 m²/pers.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

c) Tiendas, bazares, etc. 3 m²/pers.

U.III.8.10 ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS

Sujetos a reglamentación específica vigente.

U.III.9 DE LA COMISIÓN DE FACTIBILIDAD DE USOS

Créase la Comisión de Factibilidad de Usos del Suelo de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

U.III.9.1 INTEGRACIÓN

La misma estará integrada en calidad de miembros titulares, por los Directores de Planificación Urbanística, Gestión Ambiental, Obras Privadas, Dirección de Comercio, Tránsito, y un Concejal en representación de cada uno de los bloques que integran el Honorable Concejo Deliberante.

U.III.9.2 FUNCIONES

- a) La Comisión deberá en su primera reunión dictar su propio Reglamento Interno, por el cual registrará su accionar debiendo incluir en el mismo la forma de citación para reunirse.
- b) Evaluarla posibilidad de factibilidad de instalación de un rubro o actividad no incluido en el listado de usos
- c) Fundamentar la exclusión de rubros del listado o su funcionamiento temporario.
- d) Considerar la factibilidad de rubros del listado que tienen expresa indicación.
- e) Analizar y evaluar nuevas metodologías y técnicas aplicadas en el desarrollo de actividades prohibidas.
- f) Estudiar y evaluar propuestas de instalación de actividades de sensible impacto urbano (ambiental, estético, circulación, entre otros).

U.III.9.3 PROCEDIMIENTO

La Comisión de Factibilidad de Usos del Suelo elevará al Departamento Ejecutivo el informe correspondiente.

Si este fuese positivo y aceptado, se otorgará al solicitante, permiso temporario para el desarrollo de la actividad.

En todos los casos la factibilidad de uso tendrá una validez de ciento ochenta días (180) corridos a partir de la fecha de notificación de la Resolución otorgada por la Secretaria de Infraestructura.

Toda factibilidad temporaria concedida caducará de inmediato si no resultare conforme a la norma que se dicte, o no pudiese adecuarse a la misma con la mayor brevedad.

U.III.10 PLANILLA DE USOS PERMITIDOS EN CADA ZONA

REFERENCIAS



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Mendoza*

ZONAS CENTRALES

Zona Central 1 (Cen 1)
Zona Central 2 (Cen 2)
Zona Central 3 (Cen 3)

ZONAS COMERCIALES

Zona Comercial 1 (C 1)
Zona Comercial 1- t (C1-t)
Zona Comercial 2 (C 2)
Zona Comercial 2- t (C2-t)

ZONAS RESIDENCIALES

Zona Residencial (R)
Zona Residencial 1 (R1)
Zona Residencial 1-a (R1-a)
Zona Residencial 2 (R 2)
Zona Residencial 2-a (R2-a)
Zona Residencial 2-as (R2-as)
Zona Residencial 2-t (R2-t)
Zona Residencial 2-PP (R2-PP)
Zona Residencial 3 (ZR 3)
Zona Residencial 3-as (R3-as)
Zona Residencial 4 (R 4)
Zona Residencial 5 (R 5)

ZONAS DE RESERVA URBANA

Terrenos del ex - FF.CC. Gral. San Martín
Ejército Argentino
Aeroparque

ZONAS PARQUES PÚBLICOS

Parque Gral. San Martín (P 1)
Parque O'Higgins (P 2)
Parque Central (P 3)

ZONAS ESPECIALES

Universitaria-1
Universitaria-2
Manzana Mercedaria
Centro Cívico
Área fundacional
Terrenos Estación de Pasajeros y Carga del FFCC.
Zona Oeste



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Menedera*

ZONA ECOLÓGICA NATURAL

Reserva Natural Divisadero Largo

Cuenca Experimental del IADIZA

Ampliación de reservas existentes y/o creación de otras reservas

Principales vías de circulación en el W.

Principales obras de defensa aluvional

Barreras físicas a la expansión urbana

ESTABLÉCESE LA SIGUIENTE PLANILLA DE USOS DEL SUELO POR CATEGORÍA Y POR ZONA: