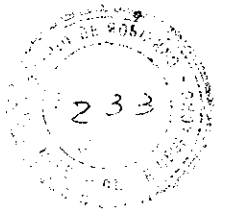


LA ZONIFICACION ESTA EN LA
CARPETA (2590/89)



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA,

25 OCT 1980

Visto el Expediente N° 4106-3631/89 por el que la Municipalidad de San Nicolás eleva la Zonificación según usos para la ciudad cabecera del partido, y

CONSIDERANDO:

Lo establecido por el artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 (T. O. 1987) y lo dictaminado por Asesoría General de Gobierno.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1°: Apruébase la propuesta presentada por la Municipalidad de San Nicolás a los fines de la vigencia de la Zonificación según usos para la ciudad cabecera del partido conforme ordenanza n° 2590/89; su proyecto de modificación y documentación que obran a fs. 4/176-178/215-221-222 del expediente N° 4106-3631/89 que pasan a formar parte integrante del presente.

ARTICULO 2°: El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno, de Economía y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 3°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase a la Subsecretaría de Asuntos Municipales a sus efectos.

DECRETO N°

4076

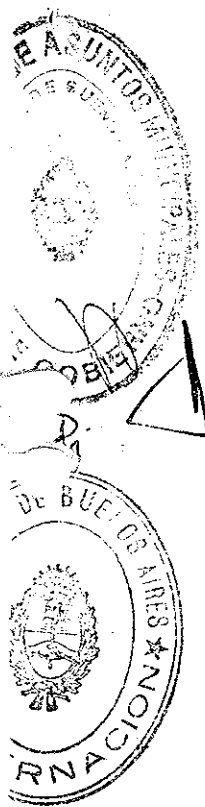
Dr. JOSE MARIA DIAZ BANCALARI
MINISTRO DE GOBIERNO
Provincia de Buenos Aires

Dr. ANTONIO C. FIERO
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Dr. ELOY ALDO GUADAGU
SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

Lic. JORGE LUIS REMES LENICOV
MINISTRO DE ECONOMIA
de la Provincia de Buenos Aires

*Onda carpeta refrendada





Honorable Concejo Deliberante

San Nicolás de los Arroyos

4076



Nota Nro.
Expediente letra
Número 4106 DE/2877 HCD-
Año 89.-

MUNICIPALIDAD DE SAN NICOLAS	
MESA DE ENTRADAS	
EXP. LETRA	H
Nº	3631. Alcance 1
FECHA	18/9/89

San Nicolás, Septiembre 15 de 1989.-

Al Señor
Intendente Municipal
Dr. Eduardo Luis Di Rocco
S / D

No. ORDEN
RES:
DEC:
ORD:	2590
L. D. Y RE:
L. CONT. Y LICIT.

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., a los efectos de comunicarle que este Honorable Cuerpo en su Sesión/ ORDINARIA del día 14 de Septiembre de 1989, sancionó la siguiente:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Derógase la Ordenanza 1206/78 de Zonificación según Usos para la ciudad de San Nicolás.-

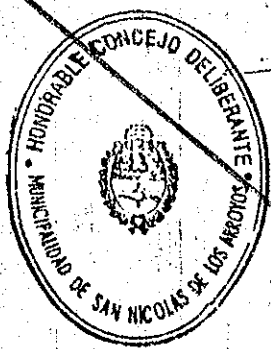
ARTICULO 2º: Apruébase la Ordenanza de Zonificación según Usos, que en ciento cincuenta y dos (152) fojas se agrega y forma parte de la presente.-

ARTICULO 3º: Comuníquese, regístrese, publíquese, archívese.-

Sin otro particular saludamos a Ud., muy atte.-

Dr. ALBERTO EMILIO VIVIANI
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás

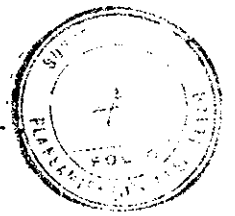
Dr. JOSE MANUEL AROZA
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás



ART. MODIFICADO



4106 - 3631/89



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4076

LA PRESENTE ORDENANZA DE ZONIFICACION PARA LA CIUDAD DE SAN NICOLAS SE PLANTEA, SEGUN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 8912 (ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO) A LOS FINES DE REGULAR EL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO.

A TRAVES DE LA MISMA SE PROPONE REORDENAR LOS MENCIONADOS FACTORES, CON EL OBJETIVO DE HACER MAS ADECUADAS LAS CONDICIONES DE CONVIVENCIA, DEL MISMO MODO, ESTA ORIENTADA A IR DEFINIENDO UN PERFIL DE CIUDAD, UTILIZANDO PARA TAL FIN LA EXPERIENCIA DE LA APLICABILIDAD A PARTIR DEL AÑO 1978 DE LA ORDENANZA 1206. EN RESUMEN, CONSTITUYE LOS LINEAMIENTOS BASICOS QUE PERMITAN SUSTENTAR UN CRECIMIENTO ORDENADO HASTA QUE LA EXISTENCIA DE UN PLANEAMIENTO REGIONAL A NIVEL PROVINCIAL DETERMINE LAS PAUTAS DE ORDENAMIENTO.

ORD. 2590/89



4106 - 3631/89

*Municipalidad*

4076

*de**San Nicolás de los Arroyos*INTRODUCCION GENERAL A LA REALIDAD ACTUAL Y PROPUESTA DE LA CIUDAD PRETENDIDA

El partido de San Nicolás de los Arroyos se encuentra ubicado en el vértice norte de la Pcia. de Buenos Aires, sobre la margen derecha del río Paraná. Está enclavada en una zona de privilegio, zona del litoral, en la llamada Llanura Pampeana, con tierras aptas para la actividad agropecuaria. Su importante puerto // natural de aguas profundas y la facilidad de comunicación ferroviaria que posee, / la colocan en inmejorable posición de desarrollo industrial y agropecuario, y por ende, demográfico.

Dado que se encuentra en un punto intermedio de dos centros poblacionales importantísimos como Buenos Aires y Rosario, es la base de asentamiento natural entre ambas, hecho que favorece el desarrollo de las actividades terciarias / (administración pública, tribunales, etc.) Y al igual que ellas San Nicolás está llamada a experimentar el fenómeno de conurbanización de las grandes ciudades.

El Partido de San Nicolás de los Arroyos limita al Norte con el // Arroyo del Medio (Frontera Prov. con Santa Fe), Al sur con el Arroyo de Ramallo, al Este con el río Paraná y al Oeste con el Partido de Pergamino.

La ciudad de San Nicolás está situada sobre el eje de desarrollo / La Plata - Santa Fe donde se encuentran las concentraciones urbanas e industria- / les más importantes del país. (esquema I).--

Es precisamente este fenómeno que produjo un advenimiento demográfico significativo (violento y constante) el que motivó al no contar la ciudad con una capacidad de absorción planificada, su conformación actual.

El esquema de ciudad actual, en líneas generales, responde a un // núcleo principal (casco céntrico) a partir del cual surgen numerosas ramificaciones, fundamentalmente orientadas por vías de circulación importantes primarias o de acceso (Ex-Ruta 9 - Savio - Rivadavia - Ruta 188 y calle Nación) y comunican / con polos de atracción como ser Somisa - Puerto-Autopista y Prolongación del eje metropolitano La Plata - San Lorenzo (esquema I y III)

De todas las ramificaciones vemos que las de mayor densidad edificadas se dan en el área determinada por Savio - Rivadavia y en dirección a la Plan-



4106 36 31/59



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4076

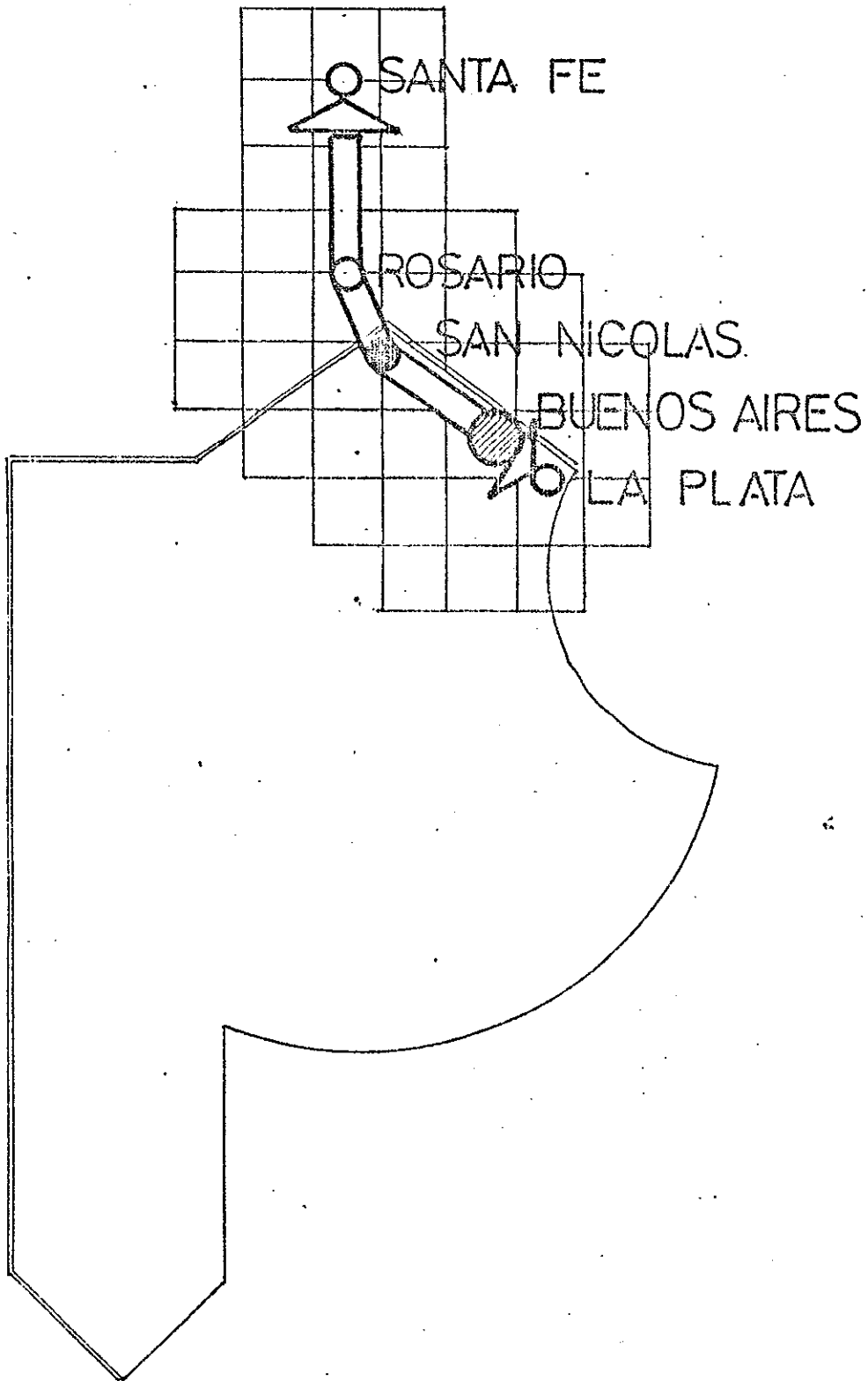


GRAFICO 1

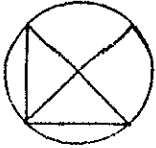


4106 - 3631/89



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4076



SOMISA

PUERTO

ARROYO RAMALLO

A
PERGAMINO

RUJA 188

AVDA. SANTIAGO

RIO PARANA

NUCLEO PRINCIPAL

ROSARIO-BSAS

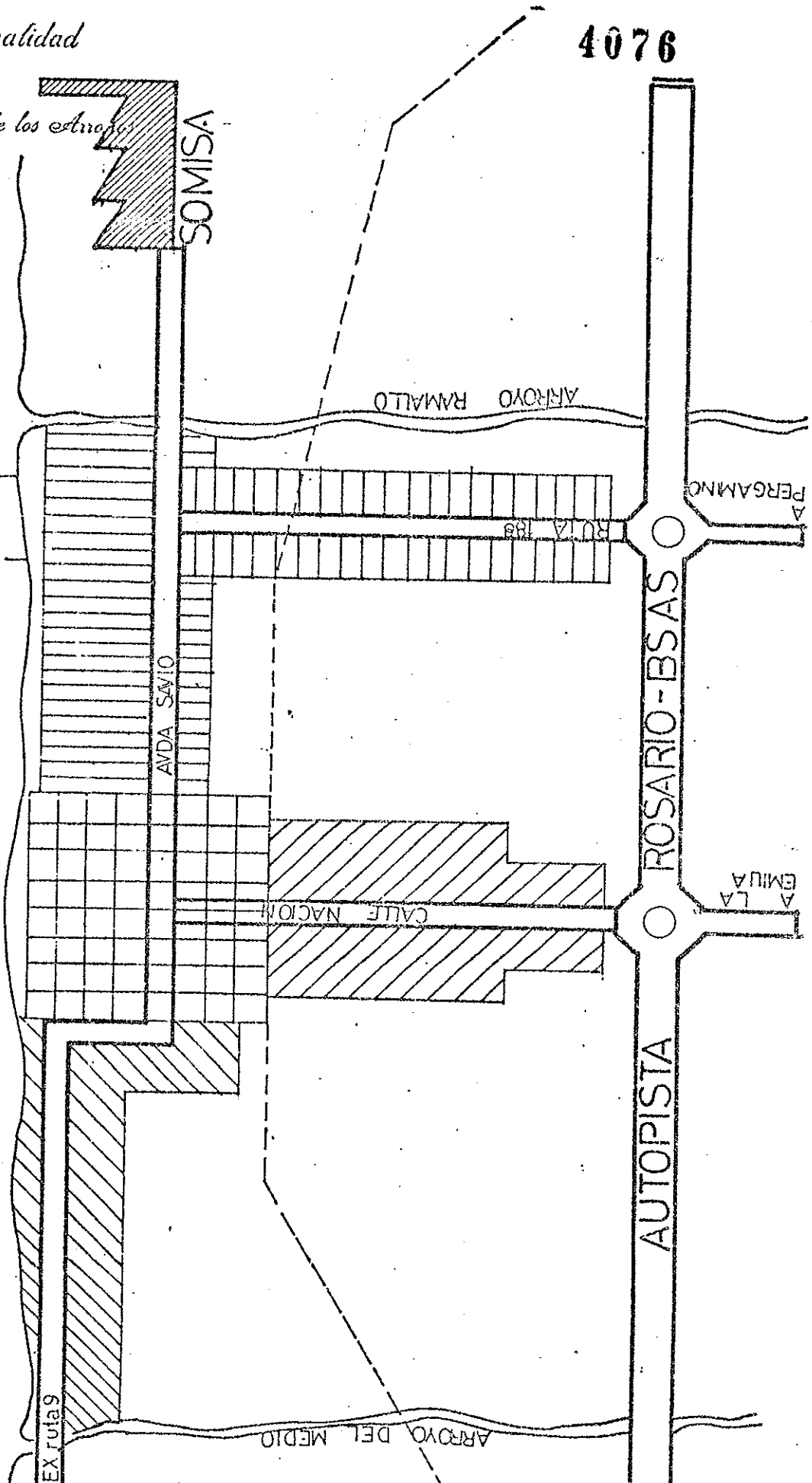
A
LA
EMILIA

CALE. NACION.

AUTOPISTA

EX RUTAS

ARROYO DEL MEDIO



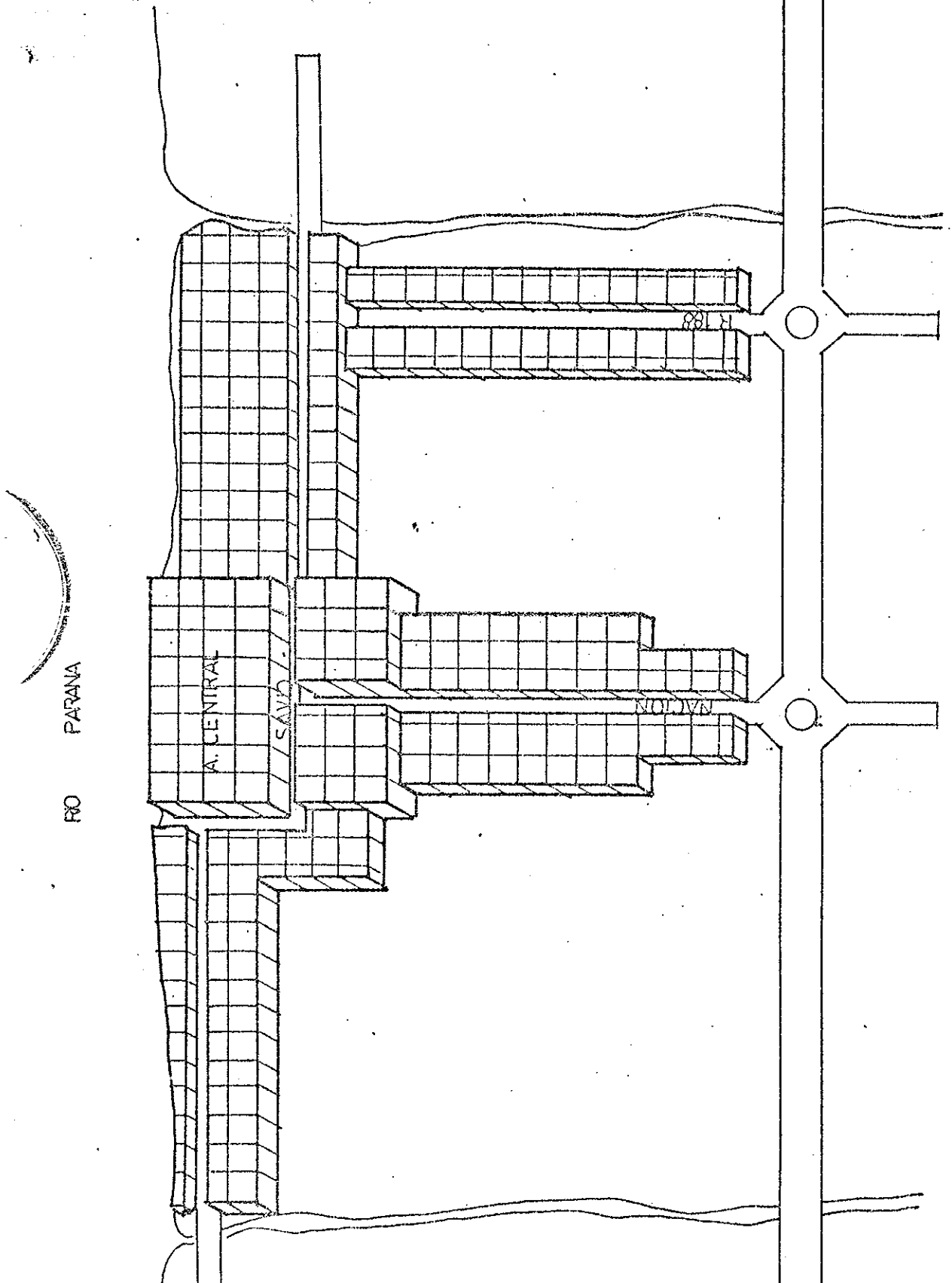


Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106 - 3631/09



4076





4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

/////

Las características fundamentales de estas ramificaciones son su extensión y su crecimiento descontrolado lo que consecuentemente produjo el desorden y los // problemas ya conocidos (Barrios desconectados del casco céntrico con escasas y costosas posibilidades de servicios de infraestructura, accesibilidad, dispersión de / las actividades, etc.-

En resumen podemos definir nuestra ciudad actual como una ciudad crecida // naturalmente sin planificación o con el descontrol producto de la especulación.

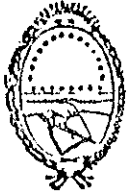
El sistema circulatorio está formado por una vía interurbana principal que es la Autopista Buenos Aires - Rosario; por tres vías de penetración Ruta 188, José Hernández y Ex-Ruta 9, de las cuales la primera de ellas es la de relación con el / resto del partido; las vías primarias, que son comúnmente llamadas avenidas o boulevares, Sávio-Moreno, Morteo-Alvarez, Alberdi, Falcón, etc., y las secundarias y terciarias que forman el tejido actual de calles jerarquizadas y diferenciadas por la intensidad y calidad de la circulación del transporte público, desarrollo comercial y existencia o no del pavimento.

Consecuentemente la Subsecretaría de Planeamiento se plantea como objetivo general:

Lograr una planta urbana en la cual se de una adecuada relación entre servicios, densidad, usos del suelo y una relación e intercomunicación entre los / distintos sectores de la ciudad (sectores residenciales, de trabajo, de recreación y de producción) de la manera más directa y con el menor recorrido posible, con el criterio de que las ventajas de la concentración urbana puedan ser materializadas y las desventajas llevarlas a su mínima expresión, todo ello en la búsqueda // de mejorar el nivel de vida.-

Dicho objetivo se plantea en las siguientes etapas:

- 1- Acotamiento de la planta urbana.
- 2- Control, ordenamiento y desarrollo del área urbana existente a fin de lograr su consolidación.
- 3- Determinación e implementación de las futuras zonas de crecimiento, áreas recreacio



4106-363139



Municipalidad

4076

de

San Nicolás de los Arroyos

////

- 2- Un estado deseado de dicho sistema.
- 3- Comprobar el estado actual real del mismo.
- 4- Debe existir la posibilidad de ejercer una acción correctiva.-

Es decir, para el logro de estos objetivos se comparará el estado real y el deseado de la ciudad a fin de detectar el grado de desfasaje o aproximación para posteriormente aplicar diversos elementos de control (circulación, uso del / suelo, división parcelaria, etc.).-

La realidad actual implica un casco céntrico dotado totalmente de los / servicios y a partir de este en desarrollos lineales, crecimientos dotados parcial^{mente} de los mismos y en su mayoría sin ellos; ante esta realidad surgen dos varian^{tes}:

1- Desarrollar el casco céntrico concentrando en él la totalidad de actividades y fijando densidades elevadas en forma directa con la infraestructura de servicios básicos, esto se lograría como consecuencia de superposiciones de actividades en el espacio, desproporcionándose la relación habitante en contacto con el suelo y con su equipamiento urbano;

2- Racionalizar el crecimiento del casco céntrico manteniendo la relación // habitante - suelo - equipamiento urbano, con una absorción de población adecuada, efectuando paralelamente políticas de desarrollo que contemplen un // esquema de crecimiento descentralizado dentro de una totalidad global plan- / teada. Esto traería como consecuencia una disminución en los picos de densidades y de las alturas en las construcciones.

El estudio de la problemática de las áreas residenciales y la inten^{sidad} de uso del suelo en dichas áreas, a traído una serie de confusiones a nivel general, dado que se parte de una sola de las variables que influyen sobre la decisión cuantitativa de los valores de la misma.

Para ello la importancia que tiene el control de la intensidad del uso del suelo. La misma define la forma y el tamaño de las áreas a servir. Entendiendo al vocablo servir en un sentido amplio. a saber:



4106 - 363189



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

////

Provisión de infraestructura, transporte público, espacios recreativos, dotaciones comunitarias, accesibilidad a empleos, viviendas adecuadas, etc.

Mediante el control de la intensidad de uso del suelo es posible llegar a influir en forma significativa sobre la calidad y el nivel de los mismos, // puesto que dicho recurso permite estimar y predimensionar la capacidad de los servicios.

La intensidad de uso del suelo también opera como guía de referencia / para la localización de esos servicios.

Pero la realidad demanda una posición que conjugue ambas formas de operar: Utilización de lo existente, desarrollo y control de zonas, y mejoramiento de prestaciones a nivel de toda la ciudad. Todo operando fundamentalmente hacia el mejoramiento de la calidad de vida urbana.

Esta última la valoramos en función de todos los parámetros que se consideran relevantes a los efectos de su definición. Para ello y sin llegar a agotar el tema se puede señalar la siguiente lista: accesibilidad a ocupaciones, residencia y servicios, posibilidad de operar un sistema de transporte público, posibilidad de operar con espacios abiertos y demás dotaciones colectivas, posibilidad de unidades en contacto directo con el suelo, posibilidad de contar con condiciones adecuadas de seguridad, etc.

De lo expuesto y si bien debemos rescatar el concepto de que "ninguna urbana tiene el derecho de imponerle la forma de vida a nadie" existe una realidad que se desprende de la simple observación del damero urbano sobre una mancha de ocupación de una ciudad con un crecimiento descontrolado, en base al loteo indiscriminado y la especulación de la tierra lo que motivó su conformación actual en la cual la calidad de vida, en algunos sectores se ve reducida a la mínima expresión lo que nos impone trabajos sobre la variante apuntada en segundo término.



H106 - 363189



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

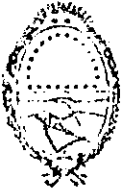
////

Como consecuencia de la observación de la ciudad actual surge como innegable la incidencia que ejerce la trama circulatoria en la conformación de su forma urbana rescatando este estado real y concientes de la importancia que tiene un sistema circulatorio en el posterior desarrollo de la misma, se adopta como elemento base un esquema circulatorio, esquema que se conforma a partir de una clasificación en función al tipo de intensidad de uso del suelo de las vías, de acuerdo a ello resulta:

- a- Interurbanas: Externas, posibilitan la relación ciudad-entorno, /
circulación rápida.
- b- Acceso o penetración: Circulación semirápida de ingreso y salida,
de relación ciudad-vías interurbanas-entorno.
- c- Primarias: Vías de circulación urbanas, semirápidas de distribu-
ción de accesos a vías secundarias y terciarias.
- d- Secundarias: Vías de circulación urbanas, semirápidas de interco-
nexión entre vías primarias y espacios edificatorios.
- e- Terciarias: Vías de circulación entre espacios parcelarios.

La conformación y crecimiento del sistema circulatorio a proponer debe apuntar lo siguiente:

- 1- Accesos diferenciados transporte pesado - transporte liviano.
- 2 Trama circulatoria que posibilite un alto grado de accesibilidad.
- 3-Ordenamiento homogéneo del caudal del tránsito.
- 4-Entender que el sistema circulatorio depende de las actividades /
por lo tanto no ha de ser analizado aisladamente.
- 5-Adecuado grado del tipo de uso del suelo como elemento sustentados
del mismo.
- 6-Según el actual desarrollo urbano (manchas desconectadas) tender /
al siguiente esquema circulatorio :(ver plano esquema circulatorio)



4106-363139



Municipalidad

de

Nicolás de los Andes

4076

////

dad totalmente desarrollada, con una planta urbana de característica compacta, con una población asentarse gradualmente sobre la base de un desarrollo industrial y de servicios, cuyos procesos productivos garanticen una adecuada calidad del medio ambiente.

ESQUEMA DE CIUDAD PRETENDIDA

El esquema de ciudad pretendida se plantea con características de ciudad compacta y contempla cinco zonas:

- 1- ZONA URBANA
- 2- ZONA DE ESPARCIMIENTO (a nivel de ciudad y región) ReE.-
- 3- ZONAS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS
- 4- ZONA RURAL
- 5- ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO FUTURO (complementaria).-

1.- La zona urbana es la destinada a asentamientos urbanos intensos, dentro de ella se ubicarán las zonas comerciales, residenciales, de equipamiento, esparcimiento y de reserva para completamiento de tejido urbano. Estos últimos son los que permitirán la ampliación de las zonas parceladas para su incorporación al damero de la ciudad.

2.- Zona de Esparcimiento: El río como elemento natural existente, puede generar / diferentes tipos de actividades que directa o indirectamente tienden a producir una transformación urbana importante. Entre ellas se destacan:

- 1) Vías navegables de comunicación - Puerto.



H106- 36 31/89



Municipalidad
de

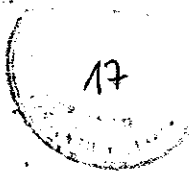
4076

San Nicolás de los Arroyos

//////

5.- Zona de Reserva para ensanche Urbano: Zona destinada a la producción //
agropecuaria intensiva y constituye las futuras zonas de crecimiento de la //
planta urbana.





ID O:
E O:
UTA: Hab./ Ha.

A L A N C E D E S U P E R F I C I E S

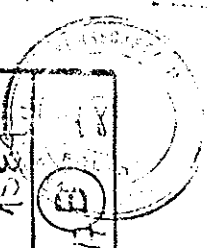
PERFICIE AL. Hs.	ESPACIOS CIRCULATORIOS Ha.	ESPACIOS VERDES Y LLERES Piezas y espacios verdes Ha.	USOS ESPECIFICOS Ha.	ESPACIOS EDIFICATORIOS Ha.	DENSIDAD NETA Hab./ Ha	CAPACIDAD POBLACIONAL Hab.
16,20	3,13	-	-	13,07	1000	13070
5,85	1,22	-	-	4,63	1000	4630
9,70	2,94	-	-	6,76	1000	6760
4,22	0,84	1,69	-	1,69	1000	1690
21,92	6,94	0,10	-	14,88	600	8928
4,20	1,05	-	-	3,15	500	1575
68,70	18,87	0,36	-	49,47	200	9894
38,56	4,75	-	-	33,81	750	25357
10,28	1,60	-	-	8,68	750	6510
22,47	4,13	7,87	-	10,47	750	7852
199,91	40,64	-	-	159,27	500	79635
448,91	118,11	-	-	330,80	350	115780
(A)	16,02	-	-	63,69	-	99141

BRUTA = columna B
columna A = heb./ ha.

I D O :
 E O :
 RUTA :

A L A N C E D E S U P E R F I C I E S

UPERFICIE OTAL.. Hã.	ESPACIOS CIRCULATORIOS Hã.	ESPACIOS VERDES Y LIBRES		U S O S ESPECIFICOS Hã.	ESPACIOS EDIFICATORIOS Hã.	DENSIDAD NETA Hab./Hã	CAPACIDAD POBLACIONAL Hã.
		plazas y espacios verdes Hã.	parques urbanos Hã.				
803,75	265,10	5,20	-	-	513,45	150	77.017
12,70	3,20	-	-	-	9,50	150	1.425
7,38	1,74	-	-	-	5,64	300	1692
26,33	5,03	-	-	-	21,30	250	5325
83,61	27,48	-	-	-	56,33	250	14.083
5,36	1,70	-	-	-	3,66	120	439
23,43	9,21	2,62	-	-	11,60	300	3.480
39,6	0,60	-	-	-	3,36	450	1.512
27,56	6,00	-	-	-	21,56	150	3.234
6,00	0,30	-	-	-	5,70	450	2.565
3,00	0,30	-	-	-	2,70	245	661
15,14	4,58	-	-	-	10,56	150	1584
18,45	345,24	7,82	-	-	665,36	-	113.017



D - BRUTA = columna B = hab./ ha.
columna A

INDICADOR:
E O:
RUTA: Hab./ Ha.

106 - 36 31/89



A L A N A N E D E S U P E R F I C I E S

SUPERFICIE TAL.. Ha.	ESPACIOS VERDES Y LIBRES		USOS ESPECIFICOS Ha.	ESPACIOS EDIFICATORIOS Ha.	DENSIDAD NETA Hab./Ha	CAPACIDAD POBLACIONAL HGb.
	plazas y espacios verdes Ha.	Parques, urbanos Ha.				
116,26	39,00	8,00	-	78,26	150	11739
1350	2,46	1,80	-	9,24	400	3646
24,90	7,70	-	-	17,20	150	2580
18,69	5,85	-	-	12,84	120	1541
48,93	11,20	-	-	37,73	600	22638
110,09	19,80	1,80	-	88,49	300	26547
42,72	9,00	-	-	33,72	150	5058
34,00	4,08	-	-	29,92	120	4080
6200	7,44	-	-	-	-	-
118,52	6,94	-	-	-	-	-
7,23	2,03	-	-	5,20	120	4076
60,00	30,00	-	-	30,00	20	900
4(A)	136,50	11,60	-	342,00	-	79.647(B)

BRUTA = columna B = hab./ha.
columna A



4106-3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Estroyos

4076

DELIMITACION DE ZONAS CENTRALES

C1: Esta zona se halla delimitada:

- Al N.E.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas con frente a calle Sarmiento de las manzanas 93 y 94 secc.B/Circ. I.

Exceptuando los lotes de las esquinas oeste y norte de las manzanas 93 y 99 respectivamente de la secc.B/Circ. I.

- Al S.E.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Nación de las manzanas 94, 100, 106, 112, 118 y 124, secc.B/C.I.-

- Al S.O.: Por el eje de la calle Chacabuco-Maipú.-

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 98, 104, 110, 116 y 122 secc. B/C.I.-

Exceptuando el lote de la esquina este de la manzana 98 secc.B/circ.I.

C1a: Esta zona se halla delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle Chacabuco-Maipú.

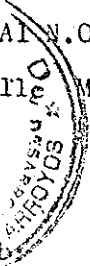
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a // calle Nación de las manzanas 130 y 136 secc.B/Circ.I.

- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a // calle Moreno de las manzanas 134, 135 y 136 de la secc. B/Circ. I.-

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle Mitre de las manzanas 128 y 134 de la secc.B/Circ.I.-

C1b: Esta zona se halla delimitada:

- Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan





4106 - 3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

||||||

227, 228, 235 y 236 de la secc. C/Circ. I.-

Exceptuando de esta zona el área correspondiente a los terrenos de la Empresa Gas del Estado.-

C1c: Esta zona se halla delimitada:

Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Plaza Mitre (calles: Guardias Nacionales, Mitre, Sarmiento y Belgrano), manzanas 7, 10, 19 secc. A/Circ. I 86, 87, 93, 98 y 99 de la secc. B/Circ. I.-

C2: Conforman esta zona las parcelas frentistas a calle Francia de las manzanas 12a, 12b, 13, 14, 15, 16, 21a, 21b, 22, 23 y 24 de la secc. A/Circ. I.-

Exceptuando los lotes de las esquinas oeste y norte de las manzanas 12a y 21a respectivamente de la secc. A/Circ. I.-

C2: Esta zona se halla delimitada por:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a / calle Rivadavia de las manzanas 291b, 292a, 292b, 293, 294a y 294c de la secc. D/Circ. I.- Exceptuando el lote de la Empresa S.C.A.C.-

- Al S.E.: Por el eje de la calle Porvenir.

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a // calle Rivadavia de las manzanas 295, 296a y 296g de la secc. D/Circ. I y las // manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la secc. E/Circ. I.-

- Al N.O.: Por una línea quebrada que comienza por el eje de la calle Benítez hasta cortar al eje de la calle Rivadavia y por éste hasta cortar con el eje de la calle Cochabamba, para continuar por este último hasta su intersección con / la prolongación del eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a / calle Rivadavia.



4106-3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

///////

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a Avda. Morteo de las manzanas 172, 173 y 174 de la secc. B/circ.I.-
- Al S.E.: Por una línea quebrada que toma primero por el eje de la calle Ameghino hasta Avda Morteo, de la misma, por su eje, hasta la intersección con el eje de la calle España y por este último hasta cortar la vías del / FFCCGBM; continuando por las vías hasta cortar con la prolongación del eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle España de las manzanas 1 y 5 secc.F/circ.IX, siguiendo por este hasta su intersección con el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle Industria de las manzanas 5 y 6 de la misma sección, y el eje divisorio de la calle // Falcón desde su intersección con aquel.
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle Industria de las manzanas 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la secc. F/circ. IX.--
- Al N.O.: Por el eje de la calle Nación hasta las vías del FFCCNGBM, y desde allí hasta cortar con la prolongación del eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle Nación de las manzanas 6 y 12 de la secc. D / circ. XI, continuando luego por una línea quebrada que pasa por el eje de la calle Mendoza, y por el eje de la Avda. Pte. Perón.

Exceptuando los terrenos pertenecientes al FFCCNGBM limitados por las calles: Morteo, España, Industria y Pte. Perón.

C2a: Esta zona queda delimitada:

- * Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a la Avda. Costanera de las manzanas 221 secc. F/circ.XI y 1 secc. R/circ. XI.-
- Al S.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente / a calle Zeracondegui de las manzanas 221, 225, 227, 233, 239, 245, 251 y 257



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

|||||

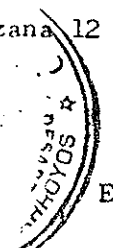
- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Ex-Ruta 9 de las manzanas 19 y 29 secc. F/circ. XI.-
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pedro Piñero de las manzanas 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y / 37, fracción XIII y completamiento de manzana de la misma, secc.F/circ.XI.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de la calle a ceder que surge del completa- miento de las manzanas respectivas.
- Al N.O.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas con frente a calle Pedro Piñero de las manzanas 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, // fracción XII y completamiento de manzana, secc. F/circ. XI.-

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a la ex-ruta 9 de las manzanas 49 y 50 de la secc. R/circ. XI.-
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle José Rivas, de las manzanas 50, 60, 70, 82, 91, 100, 109, 118, 127, 136 y 145 de la secc. R/circ.XI, y manzana 13 de la secc. W/circ.XI.-
- Al S.O.: Por el eje de la calle Olleros.
- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a // calle José Rivas de las manzanas 49, 69, 99, 108, 117, 126, 135, 144, secc. R y manzana 12 de la secc. W/circ. XI.-

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a // Avda. Savio de las manzanas 57a y 57b de la secc. A/circ. I.-





4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle Corrientes de las manzanas 47, 48 de la secc. N y las manzanas 25, 26, 27, 28 y 29a de la secc. D/circ.XI.-
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle José Hernández de las manzanas 29a y 34b de la secc. D/Circ. XI.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Corrientes de las manzanas 59 y 60 de la secc. N, y las manzanas 31, 32, 33, 34a y 34b de la secc. D/Circ.XI.
- Al N.O.: Por el eje de la calle Bustamante.

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Rucci de las manzanas 143, 144, 145 y 146 secc. D/circ. XI.
- Al S.E.: Por el eje de la calle Viamente.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Rucci de las manzanas 149, 150, 151 y 152 secc.D/Circ.XI.
- Al N.O.: Por el eje divisorio de la Avda. Alberdi.;;

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Catamarca de las manzanas 26a, 26b, 26c, 26d, 27, 28, 29 y 30 de la secc. F/circ. IX.
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes



4.06 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 26a y 33a de la secc. F/circ. IX.-

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Guido Lavalle de las manzanas 2, 7, 12, 66, 84 de la secc. B/circ. IX.

- Al S.E.: Por el eje de la calle Ameghino.

- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Guido Lavalle de las manzanas 1, 6, 11, 65 y 83 de la secc. B/circ. IX.

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 1 y 2 de la secc. B/circ. IX. -

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Juana de Huella de las manzanas 24, 36, 48, 61, 79, 112, 129 de la secc. B/circ. IX.

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Falcón de las manzanas 128 y 129 de la secc. B/circ. I.

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Juana de Huella de las manzanas 23, 35, 47, 111, 128 de la secc. B/circ. IX.

- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 23 y 24 secc. B/circ. IX.

CB: Esta zona queda delimitada:



4100 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

////////

Cuyos frentes dan a calle Rivadavia de la manzana 295a secc.D/circ.I.

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Benítez de las manzanas 293, 298a, 298b, 300a, 300b, 302a, 302b, 303e, 303f, 304 y 305 de la secc. D/circ.I.

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a avda. Moreno de las manzanas 234 y 305 de la secc. D/Circ. I.-

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Benítez de las manzanas 189 secc.C, 297, 299, 301, 218 secc. D, y las manzanas 303a, 234, secc.C/circ. I.-

CB: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 242 y 243 secc. D/circ. I.-

- Al S.E.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Benítez de las manzanas 243 y 251 secc. C; las manzanas 309, 312, / 315a, 317a de la secc. D/circ. I.-

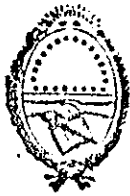
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes // dan a Avda. Morteo de las manzanas 316 y 317a de la secc. D/circ.I.-

- Al N.O.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Benítez de las manzanas 242, 250 secc. C y 308, 311, 314 y 316 de / la secc. D/circ. I.-

CB: Esta zona está delimitada:

- Al N.E. : Por el eje de la calle Rivadavia.

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes /



4106 - 3631/89

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Andes

////////

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 67b y 68 secc. G/circ I.-

CB: Esta zona está delimitada por:

- Al N.E.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Las Heras, de las manzanas 16b, 16c, 16d, 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 93 de la secc. H/circ. I

Al S.E.: por el eje divisorio DE los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Avda. Irigoyen.

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Las Heras de las manzanas 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, y los lotes pertenecientes a la esquina sur en la intersección de / las calles Las Heras y Güiraldes de la secc. H/circ.I.-

- Al N.O.: por el límite S.E. de la zonas UE5 y ReCT34.-

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de la sección J/ circ. I.-

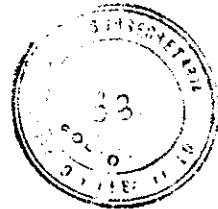
- Al S.F.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Las Rosas de las manzanas 6, 21, 36, 51 y 65 de la secc. L/circ.I.-

- Al S.O.: Por las vías del FFCCNGBM.

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Las rosas de las manzanas 5, 20, 35, 50 y 64 de la secc. L/circ.I.-



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

///////

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 36 y 45 secc. N/circ.IX.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Congreso de las manzanas 43, 44 y 45 secc. N/circ.IX.-
- Al N.O.: Por el eje de la calle a ceder que surge del completamiento de las manzanas 34 y 43 secc. N/circ..IX (prolongación de calle Pombo).-

CB: Esta zona se halla delimitada por:

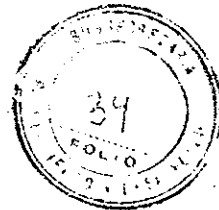
- Al N.E.: los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Juana Howard de las manzanas 23, 16, 24, 25, 19, 26 y 27 de la // secc. A/circ. IX.
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a avda . Irigóyen de las manzanas 30, 22 y 15 de la secc. A/circ. IX.-
- Al S.E.: Por la prolongación de la calle Ceccarelli.-
- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la calle Juana Howard de las manzanas 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 de la secc. A/circ. IX.

CB: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la ex-ruta 9 de las manzanas 115 y 116 secc . F/circ. XI.-
- Al S.E.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan al N.O. de las manzanas 116, 126, 136, 146, 156, 166, 176, 186, 196 y 206, de la secc. F/circ. XI.-
- Al S.O.: Por el eje de la calle Puccini



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

DELIMITACION ZONAS DE EQUIPAMIENTO

EQ1: Corresponden a esta zona los lotes frantistas a Avda. Moreno de las siguientes manzanas: 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62 de la secc. A/circ. I (exceptuando los lotes de la esquina sur de la manzana 55 y de la esquina // este de la manzana 62); los lotes frantistas a la Avda. Alberdi de las manzanas 24, 30, 35, 42, 48, 53, 60, 64, 85, 89, 93, 97, 25, 31, 36, 43, 49, 54, 61, 65, 68, 71, 74, 77, de la secc. A/circ. I; los lotes frantistas a la Avda. Alvarez de las manzanas 77, 78, 79, fracción VII, 79a, de la secc. A/circ. I; 170, 171, 170a, 171a de la secc. B/circ. I; los lotes frantistas a la Avda. Morteo de las manzanas 175 secc. B/circ. I, 267, 268 de la secc. C/circ. I, // 318a, 318b, 319 de la secc. D/circ. I (incluyendo dentro de esta zona la esquina norte de la manzana 319 secc. D/circ. I); los lotes frantistas a la Avda. Falcón de las manzanas 279, 177, 183, 191, 198, 205, 212, 220, 228, 236, 246, 253, 257, 262, 268, 280, 178, 184, 192, 199, 206, 213, 221, 229, 237, 247a, // 254a, 258a, 263a, 269a de la secc. C/circ. I.-

EQ2: Corresponden a esta zona todos los lotes frantistas a calle Viale de las siguientes manzanas: 73, 76, 85, 88a, 112b, 11b y 25 secc. E/circ. XI; 39, 46a y 46d secc. A/circ. I; los lotes frantistas a la Avda. Moreno de las siguientes manzanas: 46d, 46e, 57a, 57b, secc. A/circ. I; 12, 13, 15, 16, // 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 secc. E/circ. XI; completamiento de manzana, manzanas 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 secc. E/circ. XI; los lotes frantistas a la Avda. Alvarez de la fracc. VI secc. A/circ. I; los lotes frantistas a la Avda. Savio de las siguientes manzanas: 229, 230, 231, 232, 233, 234, 237, // 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 de la secc. C/circ. I; 305 y 306 de la // secc. D/circ. I; 80, 81, 70b secc. E/circ. I; 1, 2, 3, 4, 5, secc. F/circ. I; 63, 64, 65, 66, 67a, 67b, 68, 69, 70, y los lotes de la zona ReCT 30 secc. C/



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

///////

25, 50, 67, 93 y fracciones sobre la misma, secc.II/circ.I; 17, 32, 47, 48, 64, secc.L/circ. I.-

EQ2: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por las vías del FFCCNGBM.
- Al S.E.: Por una línea quebrada que va por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 6 y 12 secc. D/circ. XI, hasta su intersección con el eje de la calle Mendoza y por éste hasta cortar con la prolongación del eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 9, 17, 26a, 33a, 38, 48, parcela 1217, ReCT 22, parcela 1245f secc.F/circ.IX, hasta cortar con la prolongación del eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Cantilo de las manzanas 9 y 5 secc. B/circ. IX, continuando por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle // Pte. Perón de las manzanas 5, 3, 2, 1, ReCT 21, manzana 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17 y ReCT 19 de la secc. B/circ.IX.
- Al N.O.: Por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle José Hernández de las manzanas 5, 11, parcela 2012, manzana 23, 29a, 34b, 40, 46 y 50 de la secc. D/XI; sigue por el eje de la Avda. J.B. Azopardo, continúa por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 65 y 71 de la secc. D/circ. XI; por la prolongación de éste a través de / la plaza Sabín (exceptuando a ésta) hasta su intersección con el eje de calle Hernández y por este hasta cortar con el eje de calle..... para retomar luego por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 103, 109, 115, 121, 127, 133, ReCT 16 de la secc. D/circ.XI.

- Al S.O.: Por el eje de la calle Mend...



4006-3601/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

////////

EQ2: Conforman esta zona los lotes frentistas a la Ex-Ruta 9, desde el eje medianero S.E. de la Fábrica PROTTO, siguiendo por la Ex-Ruta 9 hasta el eje de la calle García Reynoso (Exceptuando de esta zona los lotes pertenecientes al PI FUMACOL, Tiro Federal y Cementerio local).-

EQ3: Conforman esta zona los lotes frentistas a la Ex-Ruta 9, desde el eje divisorio de la calle Nobel hasta el eje medianero S.E. de la Fábrica // PROTTO (Exceptuando de esta zona los lotes pertenecientes al PI Frigorífico San Nicolás, PI PROTTO, y PI Fábrica Estela).-

EQ3: Conforman esta zona los lotes frentistas a la Avda. Morteo de las manzanas: 269a, 269b, 270, 271, 272, secc. C/circ. I; manzanas 316, 317a, // 317b, 319, 320, 320a, 320b, 321, 322a, 322b, secc. D/circ. I; 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 71, 72, 74, 73, 75, 76, 77, y las parcelas de las fracciones / existentes hasta el eje de la calle Porvenir (exceptuando de esta zona los // lotes de la esquina norte de la manzana 319 y esquina este de la manzana 269a); los lotes frentistas a la Avda. Morteo desde el eje de la calle Segundo Sombra hasta cortar con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a avda. Irigoyen de las manzanas 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, / 139, 140 (completamiento de la misma), 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, y completamiento de manzana de la secc. H/circ. I.-

EQ3: Esta zona está delimitada por:

- Al N.E.: Los lotes de las esquinas sur y oeste de las manzanas 318b y // 319 respectivamente de la secc D/circ. I.-

- Al S.E.: Una línea quebrada que toma por los ejes divisorios de los fondos



4106 - 3631/89

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////

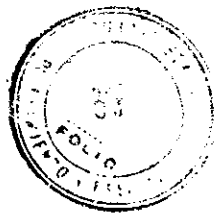
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Falcón de las manzanas: 2, 6, 15, 23, 30 (exceptuando las esquinas sur y este de las manzanas 6 y 15 respectivamente), y los completamientos de manzanas 35, 45, 55, 66 de la secc. F/circ. IX.-

EQ3: Conforman esta zona los lotes frentistas a la Avda. Falcón desde el eje de la calle Ghisolfi hasta el eje de la calle Díaz de Solís.

EQ3: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por las vías del FFCNGBM.
- Al S.E.: por una línea quebrada que comienza por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Avda. Irigoyen de las manzanas 1, 7 y 13 secc. H/circ. IX, sigue por el eje de la Avda. Irigoyen, // para luego tomar por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la nombrada avenida, de las manzanas 15, 22, 30 y 48 secc. A/circ. IX (exceptuando el lote de la esquina oeste de la manzana 48).-
- Al S.O.: por el eje de la calle Mansilla.
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 9, 18, 27, 36, 45, 48, Rect 39 de la // secc. N/circ. IX, y las manzanas 98, 108, 117, 123, 129, Rect 41 de la secc. N/circ. IX.-

EQ3: Conforman esta zona las parcelas frentistas a la Avenida Irigoyen de las manzanas 118, 117, 116, 115, 114, 113 de la secc. R/circ. IX.-



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4076

//////

DELIMITACION DE ZONAS DE URBANIZACION ESPECIAL

UE1: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Bergantín 25 de Mayo, José Hernández - Pte. Perón, Ferreyra, Belgrano, Rucci, Viamonte, Ferreyra y Avda. Alberdi.

UE2: Esta zona ocupa el área comprendida por la parcela 2012.

UE3: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Maipú, Porvenir, Alvear, Melitón Cernadas.

UE4: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Somoza, Porvenir, Bolivar, Argerich, Almafuerte y S. García.

UE5: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Alvear, Alurralde, Las Heras y Porvenir.

UE6: Esta zona ocupa el área comprendida por el barrio Agua y Energía.

UE7: Esta zona ocupa el área comprendida por el Barrio Residencial Gral. Savio.

UE8: Esta zona ocupa el área comprendida por el Barrio Residencial Gral. Savio.



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

UE9: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: El eje de la calle Mansilla.
- Al S.E.: Por una línea quebrada que toma los ejes divisorios de las fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Irigoyen de las manzanas: 56, 65, 72 y esquina oeste de la manzana 48 secc. A/circ.IX, digue por los ejes de las calles Apipé, Gral. M. Rodriguez y luego por las vías del // FFCCNGBM.
- Al S.O.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Irigoyen de las manzanas 63 y 72 de la secc. L/circ.IX y parcelas frentistas a crearse sobre dicha avenida.

UE10: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje de la calle sin Nombre.
- Al S.E.: Por una línea quebrada que recorre la traza de la Autopista // San Nicolás-Rosario.
- Al N.O.: Por el eje de la calle Canónico Sanz.

Conforman esta zona las manzanas 78, 89, 101, 111, 76, 88, 100, 76a, 88a, 100a, 75, 87, 75a, 87a de la secc. R/circ. IX.

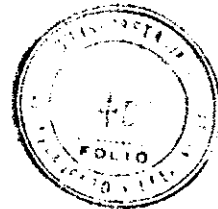
UE11: Esta zona queda delimitada por las calles E.Ferreyra, Ameghino Juana de Huella y España.

Re UE: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por una línea quebrada que toma por el eje divisorio de las siguientes calles: Chaveche, Caravajal, Girasol, J.B. Arámburu y Victoria de / la Secc. A/circ. IX -
- Al S.E.: Por el eje de la calle que surge del completamiento de las manza



4106- 36 31/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

/////

DELIMITACION DE ZONAS INDUSTRIALES

I1: Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: El eje divisorio de la calle Rivadavia.
- Al S.E.: El eje medianero de las zonas ReCT 32 y la zona UE6.
- Al S.O.: El eje de la Avda. Savio.
- Al N.O.: El eje de la calle Bogado.

IM Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 26 y 27 secc. L/circ. I.- (Exceptuando los lotes pertenecientes al PI Decorplast).-
- Al S.E.: Por las vías muertas del FCCNGBM.
- Al S.O.: Por las actuales vías del FCCNGBM.
- Al N.O.: por el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas 26, 41, 56, 71, 86 y s/nº de la secc. L/circ. I.-

I1: Esta zona queda delimitada por los ejes divisorios de las siguientes calles: Montiel, prolongación de Avda. Las Rosas, ingreso a Aero Club y Avda. Irigoyen.

I2: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Montiel, calle que surge del límite entre las secc. J y D /circ. IX, vías del



4100 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////

I2: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el camino existente ubicado en el límite entre las secc. P y S de la circ. IX.-
- Al S.E.: Por los ejes medianeros de las industrias existentes en la zona.
- Al S.O.: Por el camino auxiliar existente, paralelo a la autopista San // Nicolás-Rosario.
- Al N.O.: Por el eje de la Avda. Irigoyen.

I2: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E. y S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Autopista.
- Al S.O.: Por el eje de la calle sin nombre a la cual dan los frentes N.E. de las siguientes manzanas 40, 41, 42 y 43 de la secc. W/circ. IX.-
- Al N.O.: Por el eje de la calle a ceder prolongación de la calle Canónico / Sáenz.-

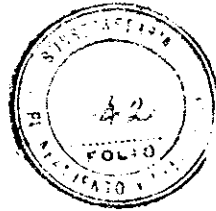
I2: Esta zona queda delimitada por: las vías del FCCNGBM, el arroyo / Ramallo, el camino de ingreso al Aero Club y el eje de la calle Islas Malvinas.

AIA: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el río Paraná.
- Al S.E.: Por el eje medianero de los terrenos propiedad de la Dirección / General de Puertos y Agua y Energía Eléctrica.



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

PI: Terrenos pertenecientes a la FABRICA ESTELA, delimitada por los ejes de las calles: Carbajo, Ex-Ruta 9, Nicanor Montenegro y R. Otero.

PI: Terrenos pertenecientes al FRIGORIFICO SAN NICOLAS, delimitados por los ejes de las siguientes calles: Zaracondgui, Ex-Ruta 9, Chiclana y la prolongación de la calle Juana Piaggio.

PI: Terrenos pertenecientes a la fábrica PROTTO, delimitada por:

- Al N.E.: el eje de la futura Avda. Costanera.
- Al S.E.: el eje medianero con la parcela nº.....-
- Al S.O.: el eje de la ex-ruta 9.-
- Al N.O.: el eje medianero de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Chiclana de las manzanas 2, 11, 20, 29, 38, 47, 56 y 65 de la secc. R/ Circ. XI.

PI: Terrenos pertenecientes a la ex-fábrica FUMACOL, delimitados por:

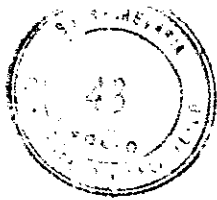
- Al N.E.: la traza de la futura Avda. Costanera.
- Al S.E.: el eje medianero con el Tiro Federal.
- Al S.O.: el eje de la ex-ruta 9.-
- Al N.O.: la prolongación del eje de la calle D. Valdes.

PI: Esta zona queda delimitada por los terrenos pertenecientes a la // Fábrica de motores CIMARRON, delimitados por: los lotes Nº.....de la manzana 81 y los lotes nº.de la manzana 90 (secc. R/circ.XI).-

PI: Esta zona queda delimitada por los terrenos pertenecientes a la fa



2106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos.

//////

PI: Esta zona queda delimitada por los terrenos pertenecientes a la fábrica SCAC, delimitados por las manzanas:.....

PT: Esta zona queda determinada por los terrenos pertenecientes a la compañía QUIMICA, delimitados por:

- Al N.E.: el río Paraná.-
- Al S.E.: el eje de la prolongación de la calle Cepeda.
- Al S.O.: el eje de la calle Rivadavia.
- Al N.O.: el eje de la calle Porvenir.-

PI: Terrenos pertenecientes a la fábrica DECORPLAST, delimitados por:

- Al N.E.: el eje de la Avda. Savio.
- Al S.E.: las vías sin uso del FCCNGBM.
- Al S.O.: los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Alvear, de las manzanas 42, 43 y 44 de la secc. L/circ. I.
- Al N.O.: los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes // dan a calle sin nombre, de las manzanas 27 y 42 de la secc. L/circ.I.-

PI: Terrenos pertenecientes a Agua y Energía Electrica delimitados por:

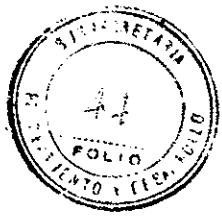
- Al N.E.: el río Paraná.
- Al S.E.: la prolongación del eje de la calle Estanislao del Campo.-

SI: La zona definida dentro de los ejes de las siguientes calles: Rivadavia, Bogado, Avda. Savio y Damian Menéndez.-

SA: Esta zona comprende ambos frentes sobre la Avda. Savio y la calle //



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

DELIMITACION DE ZONAS RESIDENCIALES

RC: Esta zona queda delimitada:

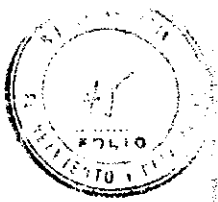
- Al N.E.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Sarmiento de las manzanas 19 secc. A y 98 secc B de la circ. I.-
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Mitre de las manzanas: 98, 104, 110, 116, 122, 128, 134 de la secc. B/circ, I.-
- Al N.O.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Belgrano de las manzanas: 19, 27, 33, 38, 45, 51 y 56 de la secc. A circ. I.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de las manzanas: 134 de la secc. B y 56 de la secc. A circ. I.-

RC: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por una línea quebrada que coincide primero con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Rivadavia de la manzana 94 secc. B/circ. I (excepto el lote de la esquina oeste de la misma), // hasta su intersección con el eje divisorio de la calle Pellegrini, siguiendo por este último para tomar luego por el eje divisorio de la calle Rivadavia.-
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de las manzanas 101, 107, 113, 119, 125, 131, 137 de la secc. B/circ. I.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes



4100- 363/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

///////

RC: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio-Moreno de las manzanas 140, 141 y 142 de la secc. B/circ. I.-
- Al S.E.: Por una línea quebrada que comienza en el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Nación de las manzanas // 142 y 148 secc. B/circ.I (exceptuando los lotes de la esquina oeste de esta última) continuándose el límite de la zona por los ejes medianeros del lote de la esquina sur de la manzana 147 secc. B/circ. I, prolongándose por una línea que toma los fondos de las parcelas que dan a calle Nación de la manzana 153 secc. B/circ.I, tomando luego por el eje de la calle Las Heras hasta la intersección con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Nación de las manzanas 160, 166 y 172 de la secc. B/circ. I.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Morteo-Alvarez de las manzanas 170, 171, 172 de la secc. B/circ.I.
- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 140, 148, 152, 158, 164 y 170 de la secc. B/circ. I.-

R1: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por una línea quebrada que realiza el siguiente recorrido: Eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Aguiar de las manzanas 4 y 6 de la secc. A y 80 secc. B /circ.I (exceptuando el // lote de la esquina oeste de la manzana 4 de la secc. A/circ. I), sigue por el eje de la calle Mitre hasta su intersección con las barrancas, para seguir luego por esta última.



4106 - 3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

///////

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle León Guruciaga de las manzanas 4 y 5 secc. A/circ.I.-

Rla: PLAZA SARMIENTO

Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Rivadavia de la manzana 176 de la secc. C/circ. I.- Incluyendo / el lote de la esquina oeste de la manzana 177 de la misma sección y el lote de la esquina sur de la manzana 97 secc.B/circ. I.-

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle J. B. Justo de la manzana 183 de la secc. B/circ. I. Incluyendo el lote de la esquina norte de la manzana 191 de la misma sección.

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Italia de la manzana 190 secc.c/circ.I, incluyendo el lote de la esquina este de la manzana 109 secc.B/circ. I.-

- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle España de la manzana 103 secc. B/circ. I.-

Rla: PLAZA NORMAL:

Esta zona está delimitada:

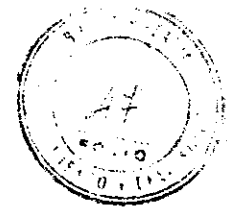
- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Alvear de la manzana 148 secc. B/ circ. I, incluyendo dentro de esta zona el lote de la esquina sur de la manzana 147 y el lote de la esquina oeste de la manzana 149 de la misma sección.

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de la manzana 155 secc. B/circ.I.-

- Al S.O.: Por el eje divisorio de la calle Las Heras-Lamadrid.-



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

R1a: PLAZA DE LAS BANDERAS

Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de la manzana 56 secc. A/circ.I, incluyendo el lote de la esquina sur de la manzana 55 de la misma sección.
- Al S.E.: Por el eje de la calle Belgrano.
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Echeverría de la manzana 67 secc. A/circ.I, incluyendo el lote de la esquina este de manzana 66 de la misma sección.
- Al N.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Lavalle de la manzana 62 secc.A/circ.I.-

R1a: PLAZA MOR-ROIG:

Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle Olleros.
- Al S.E.: por el eje de la calle Bustamante.-
- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Moreno de las manzanas 58a y 58b de la secc A/circ.I.-
- Al N.O.: por el eje de la calle América.

R1a: PLAZA 14 DE ABRIL:

Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Sarmiento, manzanas 15 y 15b de la secc. E/circ. XI.
- Al S.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////

NOTA: esta zona no incluye la esquina este de la manzana 12c secc.A/circ.1.-

R2: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que comienza en el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle G. Nacionales de la manzana 8 secc.A/circ.I, siguiendo por los ejes medianeros del lote de la esquina // norte de la manzana 9 secc. A/circ. I hasta intersectar con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a G. Nacionales de las manzanas 5 y 7 secc. A/circ.I.-
- Al S.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Lavalle de las manzanas 10, 19, 27, 33, 38, 45, 51 y 56 de la // secc. A/circ. I.-
- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de las manzanas 54, 55 y 56 secc. A/ circ. I.
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Alberdi de las manzanas 8, 17, 25, 31, 36, 43, 49, 54 de la // secc. A/circ. I.-

R2: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de los / fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle G. Nacionales de las manzanas 87, 88, 89 secc. B/circ. I, hasta intersectar con el eje divisorio de la calle Garibaldi, y por éste hasta cortar al eje divisorio de la calle Colán, siguiendo por éste hasta cortar con el eje divisorio de los fondos de las // parcelas cuyos frentes dan a Avda. Falcón secc. B/circ. I.-

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes



4106- 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

- Al N.O.: Por una línea quebrada que toma por los ejes divisorios de los // fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de las manzanas : 101, 113, 119, 125, 131, 137 de la secc. B/circ. I, sigue luego por el eje de la calle Rivadavia, y continúa por el eje de la calle Pellegrini hasta su intersección con los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Sarmiento-Rivadavia de las manzanas 93, 94 secc. B/circ. I, tomando por último el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 87 y 93 secc. A/circ. I (exceptuando de esta zona el área perteneciente a la zona R1a (Plaza Sarmiento)).-

R2: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de los // fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de las manzanas 61, / 62 secc. A/circ. I, hasta su intersección con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Lavalle de las manzanas 62 y 66 secc. A/circ. I; siguiendo por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Echeverría de las manzanas 66 y 67 secc. A/circ. I, hasta / cortar con el eje de la calle Belgrano, para seguir por este último hasta cortar con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Moreno de la manzana 140 secc. B/circ. I, siguiendo luego por éste.-

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Mitre de las manzanas 140, 146, 152, 158, 164, 170 secc. B/circ. I.

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a Bvrd. Alvarez de las manzanas: 170 secc. B/circ. I y 77, 78 y 79 secc. A/circ. I.

- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Alberdi de las manzanas 77, 74, 71, 68, 65 y 61 de la secc. A/circ. I.



A106 - 3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

|||||||

dan a Avda. Savio de las manzanas: 142, 143, 144, 145 secc. B/circ. I y 235 y 236 secc. C/circ. I.-

- Al S.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a Avda. Falcón de las manzanas 236, 246, 253, 257, 262 y 268 secc. C/ circ. I.-

- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a AVDA. Morteo de las manzanas 172, 173, 175, 174 secc. B/circ. I y 267 y 268 secc C/circ. I.-

- Al N.O.: por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de los / fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Nación de las manzanas 172, 166 y 160 secc. B/circ. I; sigue por el eje de la calle Las Heras hasta cortar con la prolongación del eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de las manzanas 155 y 149 de la secc. B/circ.I, y luego por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Alvear de las manzanas 149 y 148 secc. B/circ. I; continuando por último por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Nación de las manzanas 148 y 142 secc. B/circ.I.

R3: Esta zona está delimitada:

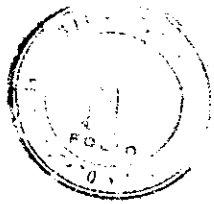
- Al N.E.: por una línea quebrada que toma por los ejes divisorios de los // fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pascal de las manzanas: 3c, 4, 5a, 5b, 5c, 5d de la secc. E/circ.I, continuando por medio de un quiebre / hasta la intersección con los ejes divisorios de los fondos de las parcelas / cuyos frentes dan a calle Eintein de las manzanas 12, 13a y 13b de la secc.E circ. XI.

- Al S.E.: Por el eje de la calle Viale.

- Al S.O.: Por una línea quebrada que toma los ejes divisorios de los fondos



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

///////

R3: Esta zona está delimitada:

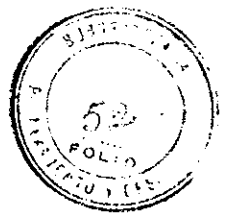
- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Francia de las manzanas 21a, 21b, 22, 23 y 24 secc. A/circ.I.-
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Alberdi de las manzanas 24, 30, 35, 42, 48 y 53 de la secc. A/ // Circ. I.-
- Al S.O.: por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de los / fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de las manzanas 53 y 52 secc. A/circ.I, para seguir luego por los ejes de las calles Bustamante Olleros y América respectivamente, hasta cortar con la prolongación del eje / divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de las manzanas 46e y 46d de la secc. A/circ.I.-
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Viale de las manzanas: 12a, 21a, 39, 46a, 46d, secc.A/circ. I; 76, y 88a de la secc.E/circ. XI.-

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que comienza en el eje de la calle Colón, / se continúa por el eje de la calle Necochea y sigue por el eje de la calle / Rivadavia.
- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a J. Benítez de las manzanas 189 secc. C/circ. I; 297, 299, 301, 218, de / la secc. D/circ. I y las manzanas 303a y 234 de la secc. C/circ.I.-
- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 229, 230, 231, 232, 233, 234 de la secc. C circ. I.-



4106 - 3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

///////

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Rivadavia de las manzanas: 295b, 296a, secc D/circ. I y las // manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la secc. E/circ. I.-
- Al S.E.: por una línea quebrada que pasa por el eje de las siguientes // calles: Porvenir y Cernadas.-
- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas: 305, 306 secc. D y 80, 81 y 70b de la secc. E/circ. I.-
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Benítez de las manzanas 305, 304, 303e, 303f, 302a, 302b, 300a, // 300b, 298a y por el eje de la calle Santa Cruz.-

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por la via muerta del FFCNGBM.
- Al S.E.: por el eje divisorio de la calle Porvenir.
- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Rivadavia de las manzanas 293, 294a, 294c, 291b, 292a y 292b, de la secc. D/circ. I.-
- Al N.O.: por el eje de la calle Cochabamba.

No se incluyen dentro de esta zona los terrenos pertenecientes a la fábrica / SCAC.-

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E. -



A106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

|||||||

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Alberdi de las manzanas 60, 64, 85, 89, 93 y 97 de la secc. A/circ. I.-

- Al S.O.: por el eje divisorio de la Avda. Alvarez .

- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle F. Alcorta de las manzanas 57b, 57d secc A/circ. I; 56, 62, 60, 62 y 94 secc C/circ. XI.

No se incluyen dentro de esta zona las áreas pertenecientes a las zonas Rect 10 y ReCT11.-

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 237, 238, 239, 240, 241, 242 de la secc. C/ circ I.-

- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Benítez de las manzanas 242, 250, 308, 311, 314 y 316 seccD/circ.I.-

- Al S.O.: por los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Morteo de las manzanas 316 secc. D/circ.I; 269a, 269b, 270, 271 y 272 secc C/circ. I.-

- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Falcón de las manzanas 237, 247a, 254a, 258a, 263a y 269a secc. C/circ.I.-

R3: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que comienza en los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 243,

244 de la secc. C/circ. I. y 245 de la secc. C/circ. I.



H106- 36 31/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////

- Al S.E.: por el eje de la calle Porvenir.
- Al S.O.: por los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Morteo de las manzanas 317a, 317b, secc D/circ. I; 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 y completamiento de manzana, secc. E/circ.I.-
- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a calle Benítez de las manzanas 243, 251 secc.C/circ. I y 309, 312, 315a y 317a de la secc. D/circ.I.-

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por las vías del FFCQNGBM.
- Al S.E.: por una línea quebrada que pasa por los ejes medianeros de los / fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 5 y 11 secc. D/circ. XI, sigue por los ejes de las calles Mendoza, Llavalle y San Luis respectivamente, para continuar por los ejes medianeros de los fondos de las par; celas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 23 y 29 de la secc. D/ // circ. XI.-
- Al S.O.: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Corrientes de las manzanas 47 y 48 secc. N/circ.XI; 25, 26, 27, 28, 29a de la secc. D/circ.XI.
- Al N.O: Por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: prolongación de la calle Bustamante, San Luis y Avenida JAlberdi respectivamente.

R3: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dana calle Industrias de las manzanas: 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la secc.



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

////

- Al S.O.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Cdtamarca de las manzanas 26a, 26b, 26c, 26d, 27, 28, 29 y 30 de la secc. F/circ. XI.

- Al N.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Peron de las manzanas 9, 17 y 26a secc. F/circ. IX.-

R3: Conforman esta zona las parcelas pertenecientes a las manzanas / 1, 2, 5 y 6 secc. F/circ IX, menos los lotes frentistas a las calles España, Industrias y Avda. Falcón de las manzanas mencionadas.

R3: Esta zona está delimitada por los ejes de las siguientes calles: Avda. Azopardo, Lavalle, G. Invencible, Bergantín 25 de mayo, Hernández, de la Paz y el eje medianero de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Perán de las manzanas 65 y 71 de la secc. D/circ.XI.-

R3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle s/nombre.

- Al S.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Perán de las manzanas 103, 109, 115, 121, 127, 133 de la secc. D/circ. XI.-

- Al S.O.: Por el eje de la calle Rucci.

- Al N.O.: por el eje de la calle Belgrano.

R4: Esta zona está delimitada:



4106 - 3631/89



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

//////

las manzanas 117, 127, 137, 147, 157, 167, 177, 187, 197, 207 de la secc. F circ. XI (continuación de la calle Güttemberg).

- Al S.O.: por el eje de la calle Puccini.

- Al N.O.: por el eje de la calle Nobel.

Excluyendo de la zona el área perteneciente a la zona CB sobre la calle S/nombre.

RA: Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: por una línea quebrada que toma por el eje de la ex-ruta 9 (frente a la manzana 124 secc. F/circ. XI) y sigue luego por los ejes de las calles / Carbajo, Otero y N. Montenegro; para tomar por último por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la ex-ruta 9 de las manzanas 1, 10, 19 y 29 secc. F/circ. XI.-

- Al S.E. por los ejes de las siguientes calles: Camilo Segura y calle que surge del completamiento de las manzanas 94, 103, 112, 121, 130, 139 secc. R/ circ. XI; barrio Municipal y completamiento de las manzanas 52, 64 y 76 de la secc. W/circ. XI.-

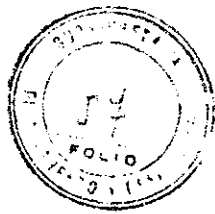
- Al S.O.: por los ejes de las siguientes calles: calle que surge del completamiento de las manzanas 162, 163 y 164 secc. P/circ. XI y 73, 74, 75 y 76 secc. W/circ. XI; calle R. Miró; calle que surge del completamiento de las siguientes fracciones: XIV, X, XI y XII y manzana 214 secc. W/circ. XI.-

- Al N.O.: por el eje de la calle que surge del completamiento de las siguientes manzanas: 124, 134, 144, 154, 164, 174, 184, 194, 204 y 214 de la secc. F/ circ. XI.-

Se excluyen de esta zona las áreas pertenecientes a las zonas ReCT4 y CB (sobre la calle Pedro Piñero).-



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Androyos

//////

47a, 48, 49 (las dos últimas con sus respectivos completamientos de manzanas) y 50 secc. R ; 23, 24, 25, 68, 113, 116, 119, 122 y 124 secc E/circ. XI, siguiendo luego el perímetro del cementerio hasta el eje de la calle Urquiza para seguir luego por éste.

- Al S.E.: por una línea quebrada que toma por los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avenida Viale de las manzanas 73, 85 y 112b secc secc E; 11b y 25 secc C/circ. XI.

- Al S.O.: por una línea quebrada que toma por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Avda. Moreno de las manzanas 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 secc. C/circ. XI, tomando luego por los ejes de las calles D. Valdéz y Olleros respectivamente.

- Al N.O.: por el eje divisorio de la calle Paraguay.

Excluyendo de la zona el área correspondiente a la zona CB (calle J. Rivas); el PI (fábrica Cimarrón); la zona ReCT7 (delimitada por los ejes de las calles Urquiza, G. Costa, San Martín, Ruiz Moreno, Chacabuco, Ugarte, C. / Patrón, D. Valdéz, la zona ReCT8 (delimitada por los ejes de las calles Chacabuco, Ruiz Moreno, Olleros y Cnel. Melian); el PI (taller)-

Rh: Esta zona está delimitada:

- Al N.E. por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Moreno de las manzanas: 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, secc. C/circ. XI y 57a secc. A/circ. I.- Se incluyen en esta zona los lotes frentistas a Calle Islas Malvinas e/calle Avellaneda y calle G. Costa.

- Al S.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Figueroa Alcorta de las manzanas 57a, 57c secc. A/circ. I; 55, 61, 69, 81 y 93 secc. C/circ. IX.-

- Al S.O.: por el eje divisorio del Brvd. Alvarez.



Municipalidad
de
San Nicolás de los Ríos

4106 - 3631/89



4076

///////

R4: Esta zona está delimitada:

Por el área comprendida dentro de los ejes de las siguientes calles: //
1º de Mayo, Mendoza, Estrada y vías del FFCCNGBM (barrio Fraga).-

R4: Esta zona está delimitada:

Por el área comprendida dentro de los ejes de las siguientes calles://
D. Valdéz, Rondeau, Brvd. Álvarez y Cnel. Melian.

R4: Esta zona está delimitada:

Por el área comprendida dentro de los ejes de las siguientes calles:
Figueroa Alcorta, calle S/nombre, L. Viale, Mendoza, G. Reynoso y vías del
FFCCNGBM.

Excluyendo de esta zona el área de ReCT12 que se encuentra delimitada
por los ejes divisorios de las calles Mendoza, Figueroa Alcorta, Córdoba y /
Luis Viale.

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes
dan a calle Corrientes de las manzanas 59 y 60 secc. N/circ. XI y 31, 32, 33,
34 y 34b secc.D/circ. XI.-

- Al S.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes
dan a calle J. Hernández de las manzanas 34b, 40, 46 y 50 secc. D/circ. XI.-

- Al S.O.: Por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de la //
calle Azopardo, toma luego por el eje de la calle Lavalle para seguir por //
último por el eje de la calle Goleta Invencible.

- Al N.O.: Por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de la
Avda. Alberdi, luego toma por el eje de la Avda. Los Constituyentes y sigue



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-3631/89
4076



//////

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Catamarca de las manzanas 33a, 33b, 33c, 33d, 34a, 34b, 34c y 35 // de la secc. B/circ. XI.-
- Al S.E.: por una línea quebrada que comienza por el eje divisorio de los // fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Falcón de las manzanas 35, 45, 55 y 66 de la secc. F/circ. I, sigue por el eje de la calle Güemes y luego toma el eje de la calle España.
- Al S.O.: por una línea quebrada que toma el eje de la calle Ferreyra, sigue / luego por el eje de la calle Ameghino y toma finalmente por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Guido Lavalle de las manzanas 84, 66, 12, 7 y 2 de la secc. B/circ. IX.-
- Al N.O.: por una línea quebrada que comienza por los ejes de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle José Hernández de las manzanas 2, 3, 5, 9 de la secc. B/circ. IX, sigue luego por los ejes de las calles Lainez, Ameghino y Juncal, retomando los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perón de las manzanas 33a, 38, 48 y Po. 1217 de la secc. F/circ. IX.-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas 104, 105, 106 y 107a de la secc. D/circ. XI (prolongación de la calle Guido Lavalle).-
 - Al S.E.: por el eje de la calle Viamonte.
 - Al S.O.: por el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas 165, 166, 167, 168 de la secc. D/circ. XI.-
 - Al N.O.: por el eje de la Avda. Alberdi.-
- Exceptuando la zona CB (calle Rucci).-



Municipalidad
de
San Nicolás de los Andes

H106- 3631/89
4076



///////

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Guido Lavalie de las manzanas 1, 6, 11, 65 y 83 de la secc. B/IX.-
- Al S.E.: por el eje de las calles Ameghino, Juana de Huella y Pellegrini // respectivamente.

- Al S.O.: por el eje de la calle P. de Mendoza.

- Al N.O.: por los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pte. Perán de las manzanas 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, y 1 de la secc. B/ circ. IX.-

Exceptuando de la zona las áreas comprendidas por la zona ReCT 21 y la zona CB de la calle Juana de Huella.-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle Ghisolfi.

- Al S.E.: por el eje de la calle Necochea.

- Al S.O.: por el eje de la calle Díaz de Solís.

- Al N.O.: por una línea quebrada que comienza por el eje de la calle J.B. / Justo, luego sigue por el eje de la calle sin nombre hasta su intersección con el eje de la calle España, para continuar, finalmente, por este último.

Exceptuando la zona CB de la calle Juana de Huella y la zona EQ3 que // comprende los terrenos frentistas a Avda. Falcón de las manzanas 132, 131, 130, 129, 128, 126, 127, 150, 149, 148, 147, 146, 145 y 144 de la secc. B/circ. IX.

R4: Esta zona está delimitada:



*Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos*

4106 - 3631/89



4076

//////

- Al S.E.: Por el eje de la calle Pellegrini.
- Al S.O.: por el eje de la calle P. de Mendoza.
- Al N.O. por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle José Hernández de las manzanas: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 de la secc. B/circ. IX.-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle Santa Fe.
- Al S.E.: por el eje de la calle Pte. Perón.
- Al S.O.: Por el eje de la Autopista Rosario - Buenos Aires.
- Al N.O.: por el eje de la calle Lavalle.

R4: Esta zona está delimitada:

Por los ejes de las calles que surgen del completamiento de las manzanas 8,9,10,21, 22, 23 de la secc. B/ circ. IX (barrio Islas Malvinas).-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por los límites divisorios de la Autopista Rosario - Buenos Aires.
- Al S.E.: por una línea quebrada que parte por el eje de la calle Pellegrini luego sigue por los ejes de las calles: Ameghino, Rega Molina y España.
- Al S.O.: por una línea que brada que pasa por los ejes de las calles: sin / nombre, Derquá, Sin Nombre.
- Al N.O.: por una línea quebrada que comienza por el eje de la calle Pte. Perón



1106 - 3631/89



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4076

///////

el eje de la calle José Hernández.

Exceptuando de esta zona el área de la zona ReCT 17 limitada por / los ejes de las calles: F. Chousino, Pellegrini, J.M. Cortina y J. Hernández.

R/: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Morteo de las manzanas 319, 320, 320a, 320b, 321, 322a, 322b, D/I, 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77, manzana sin nombre, de la secc. F/circ. I.
- Al S.E.: por el eje de la calle Porvenir.
- Al S.O.: por una línea quebrada que parte del eje de la calle Gardel, luego sigue por el eje de la calle Primavera, luego continúa por las vías del FFCCN CHM y continúa por el eje de la calle Sin Nombre que surge del complemento de las manzanas 2 y 10 de la secc. E/ circ. IX, sigue por los ejes divisorios / de las calles: C. Gardel, San José, Juncal, Terrazón, Sgo. del Estero, Pringles y Jujuy.-
- Al N.O.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Falcón de las manzanas 16, 24 y parcela sin N° secc. F/circ. IX.

Exceptuando de esta zona el área correspondiente a la ReCT N° 24 que está limitada por los ejes de las calles C.Gardel, San José, Catamarca y Terrazón.

R/: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que parte por el eje de la calle Almafuerde, sigue por la calle Cepada, continuando luego por el eje de la calle Riyadavia.
- Al S.E.: por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: Del Pozo, Almafuerde, Sanz, Maipú y Acevedo.
- Al S.O.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 63, 64, 65, 66 y 67a, 67b, 68, 69, 70 secc. G circ. I.



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106 - 3631/89



4076

|||||

- Al N.O.: por el eje de la calle Porvenir.

No se incluye en esta zona el área perteneciente a la zona CB de calle Pombo ni los terrenos pertenecientes a la Unidad Penal 4.-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que comienza por los ejes de las calles // Italia, toma por una diagonal hasta la intersección con el eje de la calle // Estanislao del Campo, para seguir luego por el eje de esta última.

- Al S.O.: por el eje de la Avda. Savio.

- Al N.O.: por el eje de la calle H. Ascasubi.

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, sección II/circ. I.-

- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 25, 50, 67, 93 secc. II/circ. I.

- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Las Heras de las manzanas 16a, 16b, 16c, 16d, 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 93 secc. II/circ. I.-

- Al N.O.: por los ejes de las siguientes calles: Alurraldá, Alvear y Porvenir respectivamente.-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Las Heras de las manzanas 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108 secc. II/circ. I.-

- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes



Municipalidad
de
San Nicolás de los Ríos

4106 - 3631/39



4076

//////

- Al S.O.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Morteo de las manzanas 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 y 140 de la secc. II/circ. I.-
- Al N.O.: por el eje de la calle Sombra.

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Savio de las manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7 de la secc. L/circ. I.-
- Al S.E.: por el eje de la calle Gendarmería Nacional.
- Al S.O. y N.O.: por una línea que sigue la vieja traza del FFCCNGBM.

Exceptuando de la zona el área correspondiente a la zona CB (Avda. de las Rosas).

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Morteo de las manzanas 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 de la secc. II/circ. I.-
- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 9, 18, 27, 36, 45 y 48 de la secc. N/ circ. IX.-
- Al S.O.: por una línea quebrada que pasa por los ejes de las calles Benítez y; Catamarca.
- Al N.O.: por una línea que toma por los ejes de las siguientes calles: S/Sombra, Juramento y Pombo.

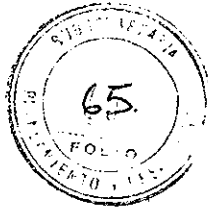
Exceptuando de esta zona el área de la zona CB (calle Congreso).

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por las vías del FFCCNGBM.



3631/89



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4973

///////

2, 8 y 14 secc. II/circ. IX.- (prolongación de la calle Cnel. Bogado)

- Al S.O.: por el eje de la calle Montiel.
- Al N.O.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 1, 7, 13 de la secc. II/circ. IX.

R4: La zona limitada por los ejes de las calles: Jungal, Rademil, Mansilla y Porvenir.

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas 96, 97 y 98 secc. N/IX.-
- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 98, 108, 117, 123 y 129 secc. N/circ. IX.
- Al S.O.: por una línea quebrada que pasa por los ejes de las calles: R.E. Guertierrez, del Pozo y V. Mangilla.
- Al N.O.: Por el eje de la calle Pombo.

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por el eje de la calle de ingreso al Aero Club San Nicolás.
- Al S.E.: Por el eje de la calle Ceccarelli.
- Al S.O.: por una línea quebrada que pasa por los ejes de las calles : Victoria J.B. Arámburu, Girasol, Piaggio y Chaveche.
- Al N.O.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106 - 3631/89



4076

//////

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje de la calle sin nombre (límite entre las secciones L y R de la circunscripción IX).
- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Irigoyen de las manzanas 118, 117, 116, 115, 114 y 113 secc. R/ circ. IX.-
- Al S.O.: por el eje de la calle sin nombre de ingreso al Camping de Luz y Fuerza.
- Al N.O.: por el eje de la calle Canónico Sanz.-

R4: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por los límites de la autopista.
- Al S.E.: por el eje divisorio de la calle sin nombre prolongación de la calle encl. Bogado.
- Al S.O.: por el eje de la calle Castellanos.
- Al N.O.: por el eje de la calle Sanz y sigue por el eje de la calle sin nombre para continuar luego por el eje de la Avda. Irigoyen.

R4: conforman esta zona todos los terrenos pertenecientes a las manzanas 408, 409 y 410 secc. D/ circ. IX.

R4: Esta zona está delimitada por los ejes de las calles: Juncal, Rademil, Mansilla, Porvenir, calle sin nombre que pasa por el lado S.O. de las fracciones III y IV de la secc. G/ circ. IX, Primavera y por último retoma el eje de la calle Mansilla.

R4: Esta zona está delimitada por: Nor-este, una línea imaginaria prolon-



1106-868130



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4973

|||||||

R5: Esta zona está conformada por los terrenos frentistas a la calle // B. Pascal, de las siguientes manzanas: 1e, 2a, 3a, 3b, 10, 11a, 11b, 3c, 4, 5a, 5b, 5c, 5d, 12, 13a, 13b de la secc. E/circ. XI, desde el eje medianero del // Tiro Federal hasta el eje de la calle Viale.

R5: Esta zona está conformada por los lotes frentistas a la Alameda // 2 de Marzo de las siguientes manzanas: 4 y 6 secc. A/circ. I y 80 secc. B/circ. I; manzana 5 secc. A/circ. I; la esquina norte de la manzana 9 secc. A/circ. I; los lotes frentistas a la calle Guardias Nacionales de la manzana 8 secc. A/ I; los lotes frentistas a la Avda. Alberdi de las manzanas 2, 8, 16 y 17 secc. A/ circ. I.-

No se incluyen en esta zona los lotes de la esquina sur de la manzana 16 secc. A/circ. I.-

R6: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de la traza de la futura Avda. Costanera.
- Al S.E.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Alberdi de las manzanas 2 y 16 secc. A/circ. I.-
- Al S.O.: por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Francia de las manzanas: 12a, 12b, 13, 14, 15 y 16 de la secc. A/I.
- Al N.O.: por una línea quebrada que toma por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Viale de las manzanas 12a secc. A/I; y luego los ejes divisorios de las calles Sarmiento y Bustamante.

R6a: Esta zona comprende todos los lotes frentistas a la traza de la / futura Avda. Costanera que se extenderá desde la calle Cnel. Melian hasta el // Arroyo del Medio.



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Ríos

//////

- Al S.E.: por el eje de la calle Nobal.
- Al S.O.: por el eje de la ex-ruta 9.
- Al N.O.: por una línea quebrada que toma los ejes de las siguientes calles:
D. Papin, de Faro y T. Edison.

R6b: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Avda. Costanera.
- Al S.E.: por el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas 63, 78, 93 y 108 secc. F/circ. XI.
- Al S.O.: por los ejes medianeros de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la Ex-Ruta 9 de las manzanas 104, 105, 106, 107 y 108 secc. F/circ. XI.
- Al N.O.: por la calle que surge del completamiento de las manzanas 44, 59, 74, 89 y 104 de la secc. F/circ. XI.

R6b: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes / dan a la futura Avda. Costanera de la manzana 9 secc. R/circ. XI.
- Al S.E.: por el eje divisorio de la calle que surge del completamiento de / las manzanas 9, 19, 29 de la secc. R/circ. XI.-
- Al S.O.: por el eje de la calle Galileo Galiley.
- Al N.O.: por el eje de la calle Caceros.

R6b: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes



Municipalidad
de
San Nicolás de los Ríos

Acto : 3631/89



4076

//////

dan a calle Chitelana de las manzanas 2, 11, 20, 29, 38, 47, 56 y 65 de la secc. R/elro. XI.

- Al S.O.1 por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la EX-RUTA 9 de las manzanas 64 y 65 secc. R/elro. XI; 252, 253, 254, / 255, 256, 257 secc. R/ elro. XI.-

- Al R.O.1 por el eje de la calle Gil Medina.

Exceptuando de esta zona el área correspondiente a la zona C2a (calle Zapacondesqui).-



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

A106-3631/89



4076

///////

RESERVA COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

ReCT 1: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: la traza de la Avda. Costanera.
- Al S.E.: el eje de la calle sin nombre que surge del completamiento de las manzanas 44, 59, 74, 89 y 104 secc. F/circ. XI.
- Al S.O.: por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: Ex-Ruta 9, Nobel, Pascal, Edison, L. de Flores, D. Pafin y Ex-Ruta 9.
- Al N.O.: por el eje del camino sin nombre que es ingreso a la Avda. Costanera.

ReCT 2: Esta zona está delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas a crearse cuyos frentes daban a la futura Avda. Costanera secc. F/circ. XI.
- Al S.E.: por el eje de la calle Gil Medina.
- Al S.O.: por el eje de la Ex-Ruta 9
- Al N.O.: por el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas 63, 78, 93, 108 secc. F/circ. XI.-

ReCT 3: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas a crearse cuyos frentes darán a la futura Avda. Costanera secc. R/Circ. XI.
- Al S.E.: por el límite S.E de la parcela.....
- Al S.O.: El eje de la ex-ruta 9.
- Al N.O.: el eje medianero de la fábrica Protto con la parcela nº.....

///////



4100-3631/89

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

|||||

ReCT4: Esta zona está delimitada por los ejes de las siguientes calles:
La calle que surge del completamiento de las fracciones XII y XIII, el eje de la calle Zracondégui, el eje de la Avda. Moreno, y el eje de la calle // Mosto.-

ReCT5: Esta zona se encuentra delimitada por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: Paraguay, Olleros, Dámaso Valdez y / Galvez, sigue luego por el eje de la calle sin nombre que surge del completamiento de las manzanas 94, 103, 112, 121, 130 y 139 secc. R/circ. XI, las que surgen del loteo Municipal (sin número) y la manzana 52 secc. W/circ. XI, la calle Camilo segura y el eje de la calle Zracondégui.

ReCT6: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas a crearse cuyo frente da a la Fut. Avda. Costanera secc. R/circ. XI.
- Al S.E.: el eje de la calle a ceder, continuación de la calle D.Valdéz.
- Al S.O.: por el eje medianero de los fondos de las parcelas a crearse sobre la ex-ruta 9 secc. R/circ. XI.
- Al N.O.: por el eje de la calle Chile.

ReCT7: Esta zona queda delimitada por el eje de las siguientes calles:
Urcuiza, Gerónimo Costa, San Martón, Ruiz Moreno, Chacabuco, Ugarte, C. Patrón y D. Valdez.

ReCT8: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles:
Chacabuco, Ruiz Moreno, Olleros y Cnel. Melian. Exceptuando de esta zona el // área correspondiente al PI (Olleros y Ruiz Moreno).-



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-3631/89



4076

///////

Islas Malvinas, G. Costa, Lamadrid, Avellaneda, Obligado, calle sin nombre que surge del completamiento de la manzana 51 de la secc. C/circ. XI y retomando el eje de la calle Islas Malvinas.-

- Al S.E.: por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: Viale, Lamadrid, G. Reynoso, Alvarez y F. Alcorta.

- Al S.O.: por una línea quebrada que toma por los siguientes límites: las vías del FCCNGBM; el eje de la calle G. Reynoso; el eje de la calle Mendoza; el eje de la calle 1º de mayo y las vías del FCCNGBM.

- Al N.O.: por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: D. Valdez, Bvard. Alvarez y Ugarte.

ReCT10: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles Obligado; L. de la Torre, Soler y América.

ReCT11: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Soler, L. de la Torre Alvarez y el desplazamiento de la calle Bustamante.

ReCT12: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Mendoza, F. Alcorta, Córdoba y Viale.

ReCT13: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: las vías del FCCNGBM, calle Bustamante, Avda. de los Constituyentes y calle F. Alcorta.

ReCT14: Esta zona queda delimitada por las vías del FCCNGBM, el eje de la calle Bustamante, San Luis y Avda. Alberdi.

ReCT15: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Ferreyra, Viamonte, calle sin nombre que surge del completamiento de la manza



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106 - 3631/89

4076



//////

- Al N.E.: por una línea quebrada que toma el eje de la calle sin nombre que surge del completamiento de las manzanas 165, 166, 167 y 168 de la secc. D/circ. XI, el eje de la calle Viamonte y el eje de la calle Rucci.
- Al S.E.: por el eje de la calle Pte. Perón.
- Al S.O.: por una línea quebrada que pasa por el eje de la calle Santa Fe, el eje de la calle Lavalle y el eje de la calle sin nombre.
- Al N.O.: por el eje de la Avda. Alberdi.

ReCT17: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: F. Chousino, Pellegrini, la calle que surge del completamiento de las manzanas 57, 58 y 59 de la secc. M/circ. XI (prolongación de la calle J.M.Cortina), y el eje de la calle Pte. Perón.

ReCT18: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: calle sin nombre que surge del completamiento de las manzanas 4, 5, y Fracc. V y VI secc. M/circ. IX, España, Rega Molina y Ameghino.

ReCT19: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por una línea quebrada que toma por los ejes de las siguientes calles: Juana de Huella, España y calle sin nombre.
- Al S.E.: por dos ejes de las calles: Juan B. Justo, Díaz de Solís y España.
- Al S.O.: por los ejes de las calles que surgen del completamiento de las manzanas 8, 9 y 10 de la Secc. T/circ. IX.
- Al N.O.: por los ejes de las siguientes calles: Pte. Perón, P. Mendoza y Pellegrini.

ReCT20: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Ghisolfi, Coitia, Juana de Huella y Ameghino.

ReCT21: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles:



4100 - 3631/89



4070

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////

ReCT22: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Juncal, Ameghino, Lainez y Hernández.

ReCT23: Esta zona queda delimitada por el eje de las siguientes calles: // Jujuy, Pringles, Sgo. del Estero y el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Avda. Falcón de la manzana 31 secc. F/circ. IX.

ReCT24: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: calle que surge del completamiento de las manzanas 12 y 13 secc. E/ circ. IX, San José, Catamarca y Terrazón (completamiento de las manzanas 11, 14 y 15 de la secc. E/circ. IX).

ReCT25: Esta zona queda delimitada por las vías muertas del FFOCNCBM, los ejes de las calles Cochabamba, Rivadavia y Necochea.

ReCT26: Esta zona queda delimitada por el Río Paraná, el PI (Cavalli-Bonelli), las vías muertas del FFOCNCBM y la prolongación del eje de la calle Benítez.

ReCT27: Esta zona queda delimitada por el río Paraná, el eje de la calle / Porvenir, las vías muertas del FFOCNCBM y el PI (Cavalli-Bonelli).

ReCT28: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Somoza, Porvenir, Maipú y Cernadas, exceptuando de esta zona el área perteneciente a la zona UE4.

ReCT29: Esta zona queda delimitada por: la prolongación del eje de la calle Italia, los ejes de las calles Cepeda, Almafuerza y Porvenir.

ReCT30: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: el eje de la calle Rivadavia.
- Al S.E.: la prolongación del eje de la Avda. Irigoyen.
- Al S.O.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas a crearse cuyos



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

1106 - 3631/R 9

4076



|||||

- Al N.O.: por una línea quebrada que toma los ejes de las calles que surgen del completamiento de las manzanas 61a, y 70 de la secc. G/circ. I, la calle Maipú, calle Canónico Sanz, Almafuerte y calle que surge del completamiento de las manzanas 20 y 30 secc. G/circ. I.-

ReCT31: Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: por el límite con la zona PI (Agua y Energía).
- Al S.E.: por las vías muertas del FFCNGBM.
- Al S.O.: por el eje de la calle diagonal que une la calle Estanislao del Campo con la calle Italia.
- Al N.O.: Por el Barrio Super Usina.

ReCT32: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Miguel Cané, Ascasubi, Avda. Savio y calle sin nombre.

ReCT33: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: calle que surge del completamiento de las manzanas 27, 28, 29 y 30 secc. F/I, Porvenir, Balcarce y Argerich.

ReCT34: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Las Heras, S.Sombra, Vías del FFCNGBM y Porvenir.

ReCT35: Esta zona queda delimitada:

- Al N.E.: por el eje divisorio de los fondos de las parcelas a crearse cuyos frentes darán a Avda. Savio de la secc L/circ. IX.
- Al S.E.: la calle que surge del completamiento de las manzanas 26, 41, 56, / 71, 86 y sin nº, de la secc. L/circ. I.
- Al S.O.: las vías del FFCNGBM.
- Al N.O.: el eje de la calle que surge del completamiento de las manzanas / 71, 2, 37, 52, 66 de la secc. L/circ. I.-



Municipalidad
de
San Nicolás de los Andes

4106-3631/89



4076

//////

ReCT36: Esta zona queda delimitada por el Barrio Gral. Savio (Somisa) y por las vías del FCCNGBM.

ReCT37: Esta zona queda delimitada por las vías del FCCNGBM, el límite N.O. del Barrio IVBA Somisa, calle Montiel y la calle que surge del completamiento / de las manzanas 2, 8 y 14 secc.H/circ. I.-

ReCT38: Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: las vías del FCCNGBM.
- Al S.E.: el límite de las secciones J y D de la circunscripción IX.
- Al S.O.: el eje de la calle Montiel.
- Al N.O.: Barrio IVBA SOMISA.

ReCT39: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Jujuy, Avda. Irigoyen, calle que surge del completamiento de las manzanas 96, 97 y 98 secc. N/circ. IX, Pombo, Catamarca y Aoyedo.

ReCT40: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Juncal, Pombo, LV. Mansilla y Rademil.

ReCT41: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles: Gutierrez, Avda. Irigoyen, L.V. Mansilla y del Pozo.

ReCT42: Esta zona queda delimitada por:
Camino de ingreso al Agro Club San Nicolás, vías muertas del FCCNGBM (ramal a Pergamino), calle que surge del completamiento de las manzanas 68, 75, 81 y 11 secc. A/circ. IX., (continuación de la calle Gral. M. Rodríguez), eje de la // calle Victoria y el eje de la calle Ceccarelli.



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////

RU - ZONA RURAL

Los límites de esta zona están dados por el perímetro de las zonas descriptas con anterioridad y los límites del partido de la ciudad de San Nicolás.

DELIMITACION DE ZONAS DE ESPARCIMIENTO

E: Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: por el Arroyo Yaguaron.
- Al S.E.: por el camino de acceso al futuro Autódromo.
- Al S.O.: por el eje de la ex-ruta 9.
- Al N.O.: por el Arroyo del Medio.

E (Parque Perón): Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: el Arroyo Yaguarón.
- Al S.E.: por el eje de la Avda. Alberdi.
- Al S.O.: por el eje de la traza de la futura Avda. Costanera.
- Al N.O.: por el eje de la calle Viale.

E (Alameda 2 de Marzo): Esta zona queda delimitada por:

- Al N.E.: por el Arroyo Yaguarón.
- Al S.E.: por el eje de la Alameda 2 de Marzo.
- Al S.O.: por una línea quebrada que pasa por los ejes de las calles L.Guruciaga y toma luego por Guardias Nacionales.
- Al N.O.: por el eje de la Avda. Alberdi.

1106-11031/09

4076





Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-3631/89
4076



//////

- Al S.O.: por el eje de la calle Colón.
- Al N.O.: por el eje de la calle Garibaldi.

E: Esta zona está delimitada por:

- Al N.E.: por el eje de la calle Rivadavia.
- Al S.E.: por el eje de la calle Damian Menéndez.
- Al S.O.: por el eje de la Avda. Savio.
- Al N.O.: por el eje de la calle a ceder prolongación de la Avda. Irigoyen.

E: Esta zona está delimitada por:

- Al N.E.: una línea imaginaria prolongación de la calle Rivadavia.
- Al S.E.: por el arroyo Ramallo.
- Al S.O.: por el límite de la zona UE7 (Bº Gral. Savio).
- Al N.O.: por el eje de la calle Estanislao del Campo.

E: El área comprendida entre el límite N.E. de la zona RGA y la línea imaginaria que toma el pie de la barranca; extendiéndose desde los terrenos / cedidos al ACSN (futuro autódromo), hasta la prolongación de la calle Viale.

PE - PRECINTO ESPARCIMIENTO

Esta zona comprende los lotes pertenecientes a la empresa Gas del Estado sobre Avda. Savio.

ReE - RESERVA ESPARCIMIENTO

ReE (bañados e islas): Esta zona queda definida por: río Paraná, Arroyo del Medio y Barrancas del río Paraná.

ReE: Esta zona queda delimitada por:

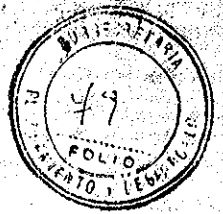
- Al N.E. y S.E.; las barrancas del río Paraná.



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-2031/30

4076



//////

- Al N.O.: por el eje de la calle Ugarte.

ReE: Esta zona queda delimitada por el eje de las siguientes calles:
Rivadavia, Cepeda, Italia y Porvenir.

ReE: Esta zona queda definida por los siguientes límites:
Arroyo Ramallo, la prolongación del eje de la calle Italia, y la prolongación
del eje de la calle Estanislao del Campo.

ReE: Esta zona queda delimitada por los ejes de las siguientes calles:
Coleta Invencible, Viamonte, Bergantín 25 de mayo y Avda. Alberdi.

ReE: Esta zona queda delimitada por:
El Río Paraná, la prolongación del eje de la calle Benítez, las vías muertas
del FCCNGBM y el eje de la calle Necochea.

ReA: Esta zona queda delimitada por: las vías muertas del FCCNGBM,
las vías actuales del FCCNGBM, la autopista Buenos Aires - San Nicolás y el
Arroyo Ramallo. Excluyendo de esta zona el área perteneciente a la zona I2
y R4.



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-110-1/05

4076



ZONA CENTRAL - RESIDENCIAL PRINCIPAL

Cj:

a) Objetivo: Consolidar un área peatonal, ambientalmente apta para la localización del centro comercial, recreativo, administrativo y financiero a escala de ciudad y región.

Consolidación comercial y fomento de actividades de apoyatura (ej. edificios de cocheras) en las transversales.

b) Características: Centro comercial mixto (comercio - vivienda). Obligatoriedad de usos predominantes en planta baja y posibilidad de vivienda como complemento, de características unifamiliar, multifamiliares y/o colectivas. Se prohíbe la vivienda unifamiliar exclusiva.

c) Usos:

Predominantes
sobre calle Nación y Mitre)

- * Comercio periódico
- * Actividades recreacionales: - públicas
- abiertas
- privadas
- cerradas

- * Actividades financieras
- * Actividades culturales
- * Actividades administrativas

Complementarias
sobre calles transversales)

- * Comercio periódico
- * Actividades recreacionales: - públicas
- abiertas
- privadas
- cerradas

- * Actividades financieras
- * Actividades culturales
- * Actividades administrativas
- * Comercio diario
- * Actividades de apoyatura
- * Vivienda unifamiliar
- * Vivienda multifamiliar
- * Vivienda colectiva

//////////



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Deberá ser comercio periódico sobre Nación y Mitre y diario y/o periódico para las transversales.

De venta minorista.

No deberá tener almacenaje de elementos peligrosos (explosivos, inflamables o contaminantes - ver depósitos).

NOTA: Se permitirá la elaboración de productos alimenticios para venta directa al público minorista (reposterías, confiterías, pizzerías, heladerías). Ver, en clasificación de actividades, industrias inocuas domésticas.

e) Depósitos: Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (explosivos, inflamables o contaminantes).

Se permitirán solamente depósitos inocuos como complemento de la actividad predominante. Se deberá diferenciar el área de exposición y venta del área de depósito, no pudiendo en ningún caso la superficie de este último (depósito) superar la superficie del salón de exposición y/o venta.

f) Industrias: No corresponden a la zona.

NOTA: Solamente se permitirán los establecimientos comerciales con elaboración de // productos alimenticios en pequeña escala para venta minorista (repostería, confiterías, heladerías, etc.) debiendo contar con: salón de ventas al público. El área de producción deberá tener una energía instalada máxima mecánica o eléctrica de hasta / 25 HP, ocupar hasta un máximo de cinco (5) operarios por turno y horario de trabajo diurno no siendo el mismo exigido para el salón de ventas.

NOTA: Deberá garantizarse la no propagación de efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos (olores, humo, vapor).-

g) Talleres: No corresponden a la zona.

NOTA: Solamente se permitirán en transversales aquellos talleres de características inocuas que se relacionen con el vestir (confecciones, sastrerías, reparación de calzados, etc.) y artículos del hogar debiendo contar con: salón de ventas al público y



4106-3631/89



4076

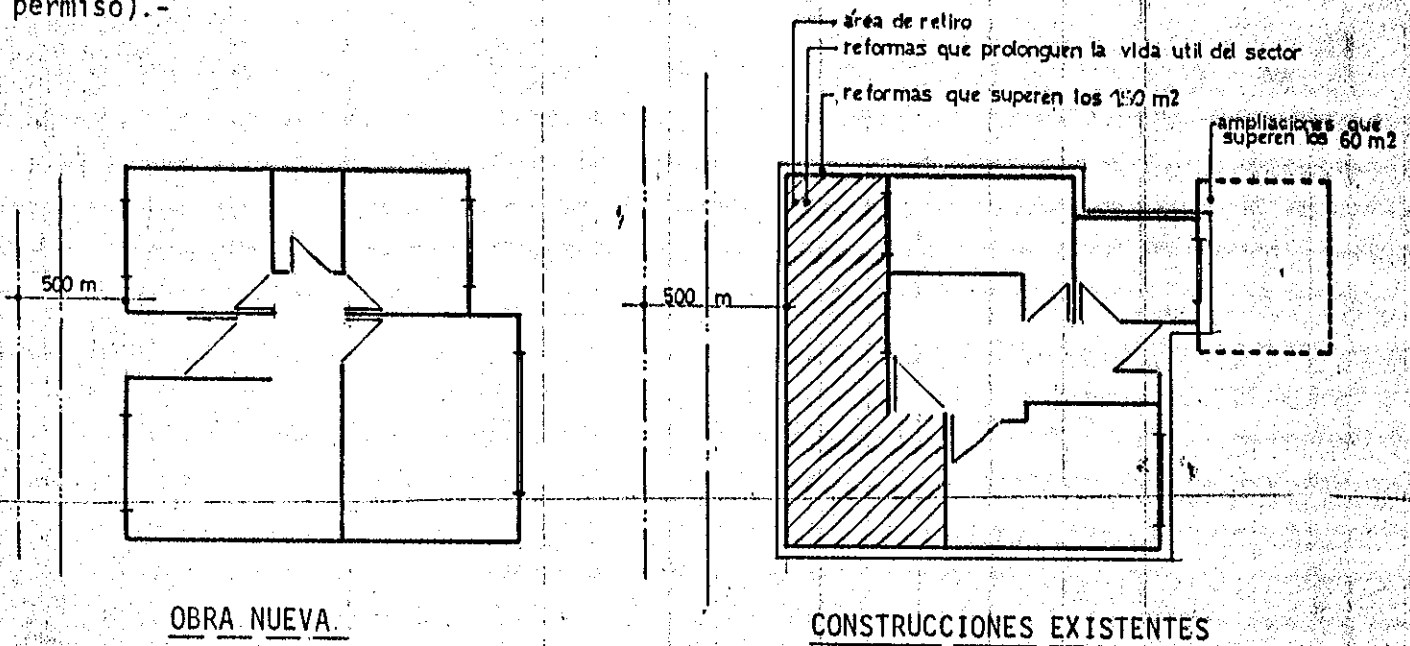
Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

////////////////////

h) Tipología edilicia: Se permitirán basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre con obligatoriedad de récova.

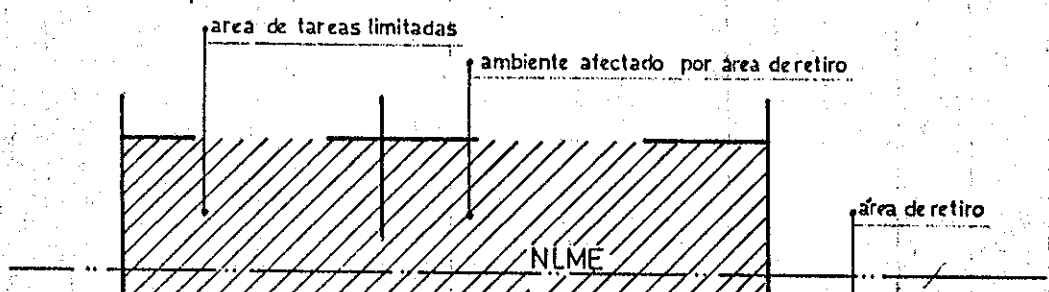
EN TODA CONSTRUCCION NUEVA, ANTE REFORMAS QUE INCLUYAN INCORPORACION DE ELEMENTOS / QUE AGREGUEN DURABILIDAD (PROLONGANDOLE LA VIDA UTIL) AL SECTOR AFECTADO POR EL AREA DE RETIRO DE UNA CONSTRUCCION EXISTENTE O EN REFORMAS QUE SUPERAN LOS 150 m² Y / O AMPLIACIONES MAYORES A 60 m² DEBERA REALIZARSE RECOVA.

NOTA: En los 150 m² máximos permitidos reformar, no se incluyen los trabajos explicitados en el artículo 2.1.4.11. de la Ordenanza 1111/76 (tareas que no requieren / permiso).-



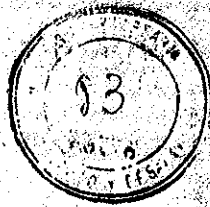
A tal efecto se denominará:
a) Área de retiro: Superficie de terreno o edificio comprendido entre la línea municipal de edificación existente (determinado por Catastro) y la nueva línea municipal de edificación.

El área de retiro afecta a la totalidad de la superficie del ambiente en la / cual se halla comprendida.





4106-113-100



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

- a2) Línea de edificación: Línea demarcatoria del inicio de construcciones, coincidente con la línea de edificación original de la manzana (ver Catastro);
- a3) Línea de inicio de recova: Línea coincidente con la línea de edificación existente en la manzana.
- a4) Línea de recova: Línea invariable y continua de retiro obligatorio en planta baja y a cinco (5) metros del lado exterior del cordón de vereda, prolongada sobre el / basamento hasta la altura máxima determinada para la zona.
- a5) Recova: Galería de circulación peatonal continua y cubierta con el fin de brindar protección y lograr además ampliar los anchos de vereda.

TAREAS QUE PODRAN EJECUTARSE EN EL "AREA DE RETIRO" SIN EFECTIVIZAR LA RECOVA:

Las tareas que podrán ejecutarse en el "área de retiro" sin efectivizar la nueva línea de edificación y/o construcción de la recova son los siguientes:

- Tareas que no requieren permiso (pintura, trabajos de mantenimiento y/o reparación, decoración, etc.).-
- Tareas no contempladas en el punto anterior y cuando las mismas no aporten durabilidad a lo existente en el área de retiro (reemplazo o modificación de puertas, ventanas y vidrieras cuando no se modifiquen los dinteles y el ancho original de los vanos permitiéndose solamente la demolición de los antepechos, etc.).-
- Cambio de pisos, revoques, revestimientos y cielorrasos.-
- Baños, cuando carezca de ellos, y siempre que no ocupen zonas de retiro.-
- Tabiques desmontables cuando los mismos no sean portantes.-
- Ejecución de entrepisos, de construcción seca y por fuera de las zonas de retiros.-
- Reparación o ejecución de instalaciones complementarias tales como electricidad, // gas, instalación sanitaria, aire acondicionado, etc.-
- Reparación de lo cubierto, siempre que se realice con el mismo material sin modificar la estructura de sostén ni los niveles.-

EN FACHADAS:

- Limpieza, pintura, revoques, revestimientos, pisos, etc.-
- Ejecución de marquesinas, siempre que cumpla con lo dispuesto en sección 3, art. // 3.8.2. de la Ordenanza 1111/76.-
- Reemplazo o modificaciones de puertas, ventanas y/o vidrieras, idem anterior.-



4106 - 3631/99



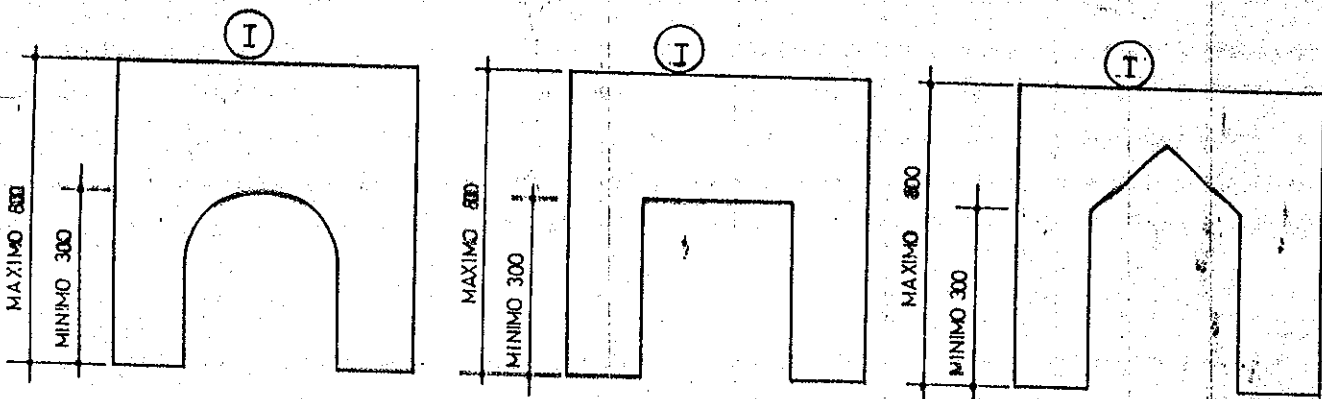
4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

////////////////////

CARACTERÍSTICAS DE LA RECOVA
(Ver gráficos I, II, III, IV y V)

- La volumetría exterior de la recova se conforma de un vacío que deberá tener una altura mínima obligatoria no menor a 3.00 metros desde el nivel de vereda existente y una altura máxima total de 8.00 metros, sólo podrán superar dicha altura elementos ornamentales que no generen superficie cubierta.



- Se permitirá sobre la recova a partir de los 3 metros la construcción de locales o abientes habitables de acuerdo a normas en vigencia y que no exedan de una planta // útil y una altura máxima de 8.00 metros a contar desde el nivel de vereda.

- Se podrán colocar parasoles o cualquier otro elemento desmontable de incorpora- ción estética y funcional que no descienda a menos de 3.00 metros sobre el nivel de ve reda existente.

- En caso de ser necesario la línea de edificación de columnas se erigirá dentro / de una franja de 0.50 metros a contar desde la línea de edificación correspondiente a la cuadra (ver Catastro).

- No se permitirán las salientes que superen la línea de edificación por sobre el basamento.

- En los casos de construcciones separadas de los ejes medianeros, la recova deberá ser continua hasta dichos ejes.

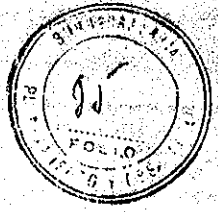
- En los casos en que se efectuen un retiro voluntario adicional de la construc- // ción, la recova deberá mantenerse invariablemente en la línea de inicio de recova, y / responder en un todo de acuerdo a sus características generales (ancho, altura, etc.).

- En los casos en que exista, como resultado del proyecto, espacios libres que den a la vía pública, el cerramiento que de a la línea de recova deberá tener tratamiento arquitectónico.



4106 - 10 31/89 -

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

b) Conservación de las fachadas existentes:

Quando en una reforma que implique la construcción de recova se pretende mantener los valores arquitectónicos y/o históricos de una fachada existente, la misma se podrá realizar cuando reúna las siguientes condiciones:

- Cuando las reformas no impliquen la incorporación, a dicha fachada, de ningún / tipo de elemento estructural (vigas, columnas, encadenados, etc.)
- Vanos existentes no menores de 1.20 metros.
- Una relación de llenos y vacíos en la cual la suma de los espacios llenos no podrá superar el 50 % del ancho de la parcela (ver gráficos V y VI)

NOTA: En estos casos la propuesta presentada deberá ser analizada por la comisión de Defensa del Patrimonio la cual deberá expedirse al respecto.

bl) Propiedades no afectadas por recova: (ver lista en normas anexas)

i) Disposiciones particulares para la zona:

Altura máxima de edificación: 2 (dos) anchos de calle más 6.50 metros, a partir de la misma de un ángulo a 45° hasta una altura máxima de cuarenta (40) m.

En el sector se deberá dejar recova como indican los gráficos de tipología edificación. Sobre calles Nación y Mitre desde Sarmiento-Rivadavia a Maipú-Chacabuco no se / permiten ingresos a cocheras de automoviles. En las calles transversales, dentro // del sector, cada parcela deberá tener una superficie, cubierta o descubierta, apta / para el estacionamiento igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de unidades de cocheras igual al 100% de las viviendas construidas.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

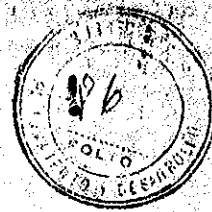
Se establece como servicios públicos básicos:

cos:

- Desagües pluviales
- Desagües cloacales
- Agua corriente
- Electricidad
- Gas natural



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

ZONA COMERCIAL - RESIDENCIAL PRINCIPAL

C₁a:

a) Objetivo:

Asegurar un área ambiental más proclive al peatón.
Zona destinada a la localización del centro comercial, recreativo, administrativo y financiero a escala de ciudad y región.

b) Características:

Centro comercial mixto (comercio - vivienda)
Obligatoriedad de usos predominantes en planta baja y/o comercio diario en transversales y posibilidades de vivienda como complemento de características unifamiliar, multifamiliares y/o colectivas. Se prohíbe la vivienda unifamiliar exclusiva.

c) Usos:

Predominantes
sobre calle Nación y Mitre)

- * Comercio periódico
- * Actividades recreativas:
 - públicas
 - privadas
 - abiertas
 - cerradas
- * Actividades culturales
- * Actividades financieras
- * Actividades administrativas

Complementarias
sobre calles transversales)

- * Comercio periódico
- * Actividades recreativas:
 - públicas
 - privadas
 - abiertas
 - cerradas

- * Actividades culturales
- * Actividades financieras
- * Actividades administrativas
- * Comercio diario
- * Actividades de apoyatura
- * Vivienda unifamiliar
- * Vivienda multifamiliar
- * Vivienda colectiva

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

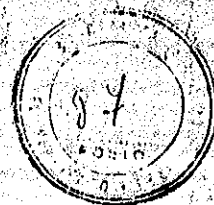
Deberá ser comercio periódico sobre Nación y Mitre o diario para las // transversales.

De venta minorista.

No deberá tener almacenaje de elementos peligrosos (combustibles, etc.)



4106- 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

NOTA: Se permitirá la elaboración de productos alimenticios para venta directa al público minorista (repostería, confiterías, heladerías, pizzerías, panaderías). Ver, en clasificación de actividades industrias inocuas domésticas.

e) Depósitos:

Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (explosivos, inflamables o contaminantes).-

Se permitirán solamente depósitos inocuos como complemento de la actividad predominante. Se deberá diferenciar el área de exposición y venta del área de depósito, no pudiendo en ningún caso la superficie de éste último (depósito) superar la superficie del salón de exposición y/o ventas.

En caso de depósitos de elementos riesgosos potenciales, como complemento del salón de ventas tal cual lo establece la presente ordenanza, como el caso particular de pinturerías, el salón de exposición y ventas no podrá superar los 80 m². y su capacidad de almacenaje de pintura, para la exposición y venta, se fijará de acuerdo a la relación litros por m²., de acuerdo a ello, por cada metro cuadrado se / permitirán treinta (30) litros máximos de pintura miscible en agua.

En caso de pinturas no miscibles en agua esta relación no podrá / superar los 9 litros por m²., pudiéndose completar el resto (hasta 30 litros totales) con pinturas miscibles en agua.

NOTA: Los solventes (aguarrás, tyner, etc.) sin fraccionar solamente podrán estar en depósitos, y separados constructivamente del resto de las actividades y de las paredes medianeras. Dicha separación no podrá ser inferior a dos (2) metros, siendo su / superficie computable dentro del total permitido para depósito (no mayor a la superficie del salón de exposición y ventas y con un máximo de 80 m².)

El resto de las exigencias se ajustarán a lo establecido por la / Oficina de Habilitaciones.

f) Industrias:

No corresponden a la zona.

NOTA: Solamente se permitirán los establecimientos comerciales con elaboración de productos alimenticios en pequeña escala para venta minorista (reposterías, confiterías, heladerías) debiendo contar con: salón de ventas al público; El área de producción debería tener una energía instalada mecánica o eléctrica de hasta 35 HP, ocupar hasta un máximo de cinco (5) operarios por turno y horario de trabajo diurno, no siendo el mismo exigido para el salón de ventas.

Deberá garantizarse la no propagación de elementos sólidos, líquidos y/o gaseosos (olores, humo, vapor).



4106 - 3631/89 4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

calzados, etc.) y artículos del hogar debiendo contar con: salón de ventas al público y el resto de las exigencias establecidos en el punto anterior (nota de industrias).

h) Tipología edilicia:

Se permitirán basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

Obligatoriedad de recova, (ver lo establecido para C₁).-

i) Disposiciones particulares para la zona:

Altura máxima de edificación: dos

(2) anchos de calle más 6.50 metros a partir de la misma a través de un ángulo a 45° hasta una altura máxima de 40 metros.

En el sector se deberá dejar recova como indican los gráficos de tipología edilicia (ver disposiciones y reglamentaciones de C₁). En las calles transversales dentro del sector, cada parcela deberá tener una superficie, cubierta o descubierta, apta para estacionamiento, igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de // unidades de cocheras igual al 100% de las viviendas construidas.*

Se considera para tal fin doce (12) metros cuadrados por vehículo, más espacio circulatorio.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Electricidad
- * Gas natural
- * Recolección de residuos
- * Pavimento
- * Teléfonos públicos y domiciliarios

* No menos de 3,50 m² por habitante. (Art. 49º del Decreto Ley N° 8912)



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106 - 3631/89

4076



//////////

C1b:

a) Objetivo:

Crear las condiciones de asentamiento para actividades de complemento y/o apoyatura fundamentalmente para las zonas centrales.

Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, educacional, comercial, financiero, asistencial y recreacional cerrado, a escala de ciudad y región.

b) Características:

Variabilidad de los indicadores con la incorporación de / superficies destinadas a usos predominantes.

Para construcciones que prevean superficies destinadas a usos predominantes se otorgará un incremento en el F.O.T. y en la densidad (ver planilla de indicadores).-

c) Usos:

Predominantes:

* Actividades administrativas: - públicas
- privadas

* Actividades educacionales: - públicas
- privadas

* Actividades comerciales
* Actividades financieras
* Actividades recreacionales
* Actividades asistenciales

nivel
1°, 2° y 3°

Complementarias: * Viviendas

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Las actividades deberán respetar las indicaciones establecidas en cuadros de usos.

Viviendas multifamiliares, viviendas colectivas o agrupadas.

e) Depósitos:

Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (explosivos, inflamables o contaminantes).

Se permitirán solamente depósitos de elementos o sustancias de características inocuas hasta un máximo de 200 m². y riesgosas potenciales hasta //



4100-3631/89-4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

Los indicadores con superficies destinadas a otros usos (administrativos, vivienda, cocheras, etc., a excepción de depósitos.

En el caso de industrias, permitidas por cuadros de usos, deberán ser internas, no pudiendo dar directamente al frente del edificio, debiendo existir entre el área de trabajo y la vía pública salón de exposición y/o ventas, etc.-

Deberán cumplir horario normal de trabajo diurno.

Contar con una energía mecánica o eléctrica instalada de 35 HP como máximo y garantizarse la no propagación de ruidos y/o efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos.

g) Talleres:

Se permitirán talleres de características inocuas, debiendo reunir las condiciones establecidas para las industrias.

h) Tipología edilicia:

Se permiten basamentos edilicios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Se establece como altura mínima exigible 6.50 metros tomados en la L.M.E. en su intersección con la vereda.

La altura máxima permitida será la correspondiente al ancho de calle más 6.50 metros, a partir de dicha altura se deberá escalar la edificación en función de un ángulo a 45°. La silueta resultante será de aplicabilidad en el contrafrente.

Se establece como ancho de vereda 6.00 metros desde el lado exterior del cordón.

Cada parcela deberá tener una superficie, cubierta o descubierta, apta para estacionamiento, a fin de ubicar una cantidad de unidades igual al 80% de las viviendas construidas, y no menos de 3,50m² por hab. (Art.49º del Dto. Ley 8912).

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Electricidad
- * Recolección de residuos
- * ...



4106- 36 = 139 - 4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

PLAZA MITRE

Cic:

- Zona comercial y residencial.

a) Objetivo:

Area comercial y residencial de alta densidad y características ambientales particulares.

Incentivación para la localización de comercios periódicos, actividades culturales, recreacionales, educacionales, religiosas, administrativas, dentro de un contexto ambiental particular.

b) Características:

Centro comercial mixto (comercio - vivienda). Obligatorio de usos predominantes en basamento P.B.

c) Usos:

Predominantes:

- * Comercio periódico
- * Actividades recreativas
- * Actividades culturales
- * Actividades administrativas
- * Actividades financieras
- *

Complementarios:

- * Vivienda unifamiliar
- * Vivienda multifamiliar
- * Vivienda colectiva

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

- Comercio periódico de venta minorista y sin depósito de cualquier característica*
- Se permitirá la elaboración de productos alimenticios para venta minorista (re-/posterías, confiterías, heladerías) de tipo artesanal. (ver clasificación de actividades - industrias inocuas domésticas). *ver cuadro de usos.

e) Depósitos:

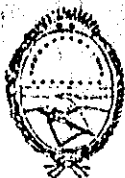
No corresponden a la zona.

f) Industrias:

No corresponden a la zona.

g) Talleres:

No corresponden a la zona.



A106-3631R9

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

perímetro libre.

Se deberá construir un basamento exclusivamente para actividades pre dominantes de 6.50 metros de altura.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Altura máxima de edificación: 40 metros más basamento (6.50 metros) = 46.50 metros.

Ancho mínimo de vereda: calles Guardias Nacionales, Belgrano, Sarmiento: / 4.00 metros; calle Mitre: 3.50 metros.-

Cada parcela deberá tener una superficie apta para estacionamiento igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de unidades de cocheras igual al 80% de las viviendas construidas, y no menos de 3,50m² por hab. (Art. 49º del Dec.8912).

El uso del basamento será exclusivo para actividades predominantes.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

sicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Electricidad
- * Gas natural
- * Recolección de residuos
- * Teléfonos públicos y domiciliarios.



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-3031/85 - 4076



ZONA COMERCIAL - RESIDENCIAL

C₂:

a) Objetivo: Subcentro comercial e institucional a escala de áreas significativas de la planta urbana.

b) Características: Centro comercial mixto (comercio-vivienda).
Incentivación para construcciones que destinen superficies para usos predominantes en planta baja. Para construcciones que prevean superficies destinadas a usos predominantes se otorgará un incremento en los indicadores F.O.T.; Densidad (ver planillas de indicadores).

c) Usos:

Predominantes: *

- * Comercio diario y/o periódico
- * Actividades recreativas
- * Actividades culturales
- * Actividades educacionales
- * Actividades administrativas
- * Actividades financieras

Complementarios: * Vivienda

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Las actividades deberán respetar las indicaciones establecidas en cuadro de USOS.

e) Depósitos: Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (explosivos, inflamables o contaminantes).

Se permitirán solamente depósitos de elementos o sustancias de características inocuas y riesgosas potenciales con una superficie máxima de 200 m²., pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficies destinadas a otros usos permitidos.

f) Industrias: Solamente se permitirán industrias inocuas con una superficie /



4106-3631/89 -

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

cheras, etc., a excepción de depósitos).

Deberán cumplir horario normal de trabajo diurno.

Contar con una energía mecánica instalada de 50 HP como máximo y garantizarse la no propagación de ruidos y/o efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos.

En el caso de las industrias permitidas por cuadro de usos, deberán ser internas, no pudiendo dar directamente al frente del edificio, debiendo existir entre / el área de trabajo y la vía pública salón de exposición y/o ventas, administración etc.

g) Talleres:

Se permitirán talleres del automotor (ver clasificación de actividades) de características inocuas, debiendo reunir las condiciones establecidas para las industrias.

h) Tipología edilicia:

Las edificaciones deberán ser en block continuo.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Las construcciones alcanzarán como altura máxima edificable el correspondiente al ancho de calle, a partir de dicha / altura se deberá escalonar la edificación en función de un ángulo a 45°

Se establece como ancho de vereda: 5.00 metros a partir del lado exterior del cordón de vereda.

Cada parcela deberá tener una superficie cubierta o des cubierta apta para el estacionamiento igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de unidades de cocheras igual al 70% de las viviendas construidas y no menos de 3,50 m² por habitante: (Art. 49º del Decreto Ley N° 8912).

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planilla de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:



4106-3631/89



4076

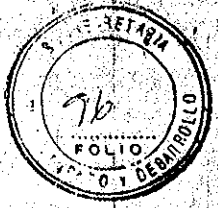
Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

////////////////////

- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Electricidad
- * Gas natural
- * Recolección de residuos
- * Pavimento
- * Teléfonos públicos y/o domiciliarios.



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

///////

C2a:

a) Objetivo:

Subcentro comercial a escala de sector en convivencia con viviendas de características especiales.

b) Características:

Crear las condiciones ambientales para el correcto funcionamiento e integración estética y formal de comercios y viviendas.

c) Usos:

Predominantes:

- * Comercio diario y/o periódico
- * Vivienda unifamiliar o multifamiliar

Complementarios:

- * Actividades recreacionales
- * Actividades educacionales
- * Actividades religiosas
- * Actividades asistenciales

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Toda actividad permitida se desarrollará con la condición de integrar su aspecto estético al entorno y que su funcionamiento no implique molestias o agresión al medio ambiente y/o las personas.

e) Depósitos:

Se permitirán solamente depósitos de elementos o sustancias de características inocuas y exclusivamente como complemento de la actividad predominante. Se deberá diferenciar el área de exposición y ventas del área de depósito, no pudiendo en ningún caso la superficie de este último (depósito) superar la superficie del salón de exposición y/o ventas.

f) Industrias:

Solamente se permitirán aquellas industrias que por sus características se clasifiquen como industrias inocuas domésticas y cuando reúnan las siguientes condiciones:

- * Superficie cubierta máxima: 60 m².
- * Sin depósitos.

NOTA: La superficie cubierta máxima (60 m²) corresponde al área de producción y servicios (baños, vestuarios) pudiéndose...



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Ríos

//////////

g) Talleres: Solamente se permitirán talleres que por sus características se clasifiquen como talleres inocuos domésticos, y con los mismos condicionamientos / que industrias.

h) Tipología edilicia: Se permitirán edificios separados de uno de los ejes medianeros laterales mínimo 3 (tres) metros.

i) Disposiciones particulares para la zona: Se permitirán edificios de planta baja y/o alta y pisos altos separados de uno de los ejes medianeros mínimo tres / (3) metros.

1- Sin servicios de agua y cloaca (baja densidad). Las viviendas deberán ser de planta baja y un máximo de un piso alto con una altura máxima de siete / (7) metros.

2- Con servicios media densidad: (agua - cloacas). Las viviendas deberán ser de planta baja y un máximo de dos (2) pisos altos.

En todos los casos cuando se supere los siete (7) metros de altura tomados en la línea de terminación de la servidumbre de jardín, la construcción deberá ser escalonada debiendo incluirse dentro de un ángulo de 45° hasta una altura máxima de quince (15) metros.

Solamente podrán superar dicho ángulo, conductos, chimeneas y tanques de / agua.

Ancho de vereda: seis (6) metros.

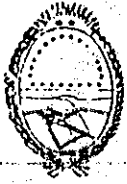
Retiro obligatorio servidumbre de jardín al frente: retiro de la línea de edificación tres (3) metros desde la línea Municipal de edificación.

Se prohíbe la construcción de cocheras en el área afectada por servidumbre de jardín.

Los ejes medianeros comprendidos en la servidumbre de jardín deberán ser / tratados con cercos vivos.

Prohíbense terrenos cuya cota sea inferior a la cota más alta de la Alameda "2 de Marzo".

NOTA: Con la incorporación de los servicios básicos, establecidos para la aplicabilidad de densidades potenciales, se permitirán establecimientos especiales como hotelería (ya que cuentan con densidades en tránsito) para los cuales se fijarán indicadores diferentes.-



4106-2631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

Deberán tener una superficie cubierta o descubierta apta para estacionamiento de vehículos igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de unidades igual al 70% de la capacidad de habitaciones del establecimiento. El resto de las exigencias serán las mismas que las establecidas para la vivienda.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

Se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas:

- 1) Utilización del centro de manzana: Area verde o construcciones de servicio (quinchos, parrilleros, etc.). Las cubiertas de los mismos deberán ser inclinadas. Prohibición de construcciones de viviendas.
- 2) Altura máxima: La altura máxima de edificación del centro de manzana será de 3.50 metros a partir del nivel ± 0.00 tomado sobre el cordón de vereda.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Red de alumbrado público y domiciliario
- * Recolección de residuos
- * Calles arboladas
- * Desagües pluviales

} Para 1 viv/parcela
ó 130 hab/Ha.

- * Agua corriente o
Desagües cloacales } 150 hab/Ha

- * Con agua corriente y
Desagües cloacales } 500 hab/Ha



4106-10310

4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA COMERCIAL BARRIAL

CB:

a) Objetivo:

Area de apoyatura comercial y de equipamiento a escala de sector-entorno. Incentivación a través de la incorporación de servicios (transporte, tramamiento de la calle, etc.) para la localización de comercios diarios y periódicos actividades culturales, recreacionales, educacionales, financieras, religiosas y / asistenciales.

b) Características:

Locales aptos para comercios o equipamientos.

En caso de no construirse los locales mencionados se deberá dejar una superficie mínima de 20 m². como servidumbre de jardín (dicha superficie será destinada a un futuro local comercial, no pudiéndose ventilar ni iluminar ambientes a dicha superficie).-

Variabilidad de las densidades con la incorporación de // los servicios, permitiendo variantes en las características de la vivienda (ver / "condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona").

c) Usos:

- Predominantes:
- * Comercio diario y periódico
 - * Actividades culturales
 - * Actividades recreacionales
 - * Actividades educacionales
 - * Actividades financieras
 - * Actividades religiosas
 - * Actividades asistenciales

Complementarios: * Vivienda

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Vivienda unifamiliar o multifamiliar

Cuando la parcela carezca de los servicios básicos (-agua-cloaca) la vivienda deberá ser unifamiliar (130 hab/Ha).-

Comercio diario o periódico de venta minorista o mayorista (con depósito / no mayor de 60 m².). No deberá producir ruidos ni olores, ni tener almacenaje de elementos explosivos y/o contaminantes.

e) Depósitos:



4106-3621/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

En el primero de los casos (depósitos como complemento de la actividad predominante) se deberá diferenciar el área de exposición y ventas del área de depósito.

El depósito no podrá superar los 80 m².

En el segundo de los casos (depósitos independientes) el mismo no podrá superar los 120 m². de superficie cubierta, debiéndose realizar las operaciones de carga y descarga dentro de la parcela y en horario normal de trabajo. El movimiento de transporte deberá realizarse con vehículos livianos.

En el caso particular de pinturerías ver CRI.-

f) Industrias:

Se permitirán solamente industrias inocuas con una superficie / cubierta no mayor de 80 m²., pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficies destinadas a otros usos (vivienda, cochera, negocio, etc., a excepción de depósitos). Playa de maniobras mínima 120 m².
Tareas en gral, carga y descarga en el interior de la parcela.

Energía instalada, mecánica o eléctrica, hasta 35 HP.

Cumplir horario normal de trabajo diurno.

NOTA: La superficie de depósito cubierto se computará dentro de la superficie máxima permitida para la industria (80 m²).-

La superficie de depósito al aire libre no se computará para la superficie / mínima de playa exigible.

Barrera verde sobre medianera.

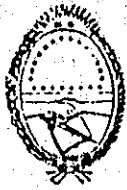
g) Talleres:

Se permitirán talleres de características inocuas o transitoriamente molestos que no superen los 35 HP de potencia instalada.

En el primero de los casos (inocuos) contarán con un retiro de 5 metros a partir de la Línea Municipal de edificación, este área se denomina área / de retiro y deberá estar tratada de la siguiente manera: 40% área verde; 60% área de piso máxima. En el área de retiro podrán ubicarse oficinas, salón de exposición y/o ventas. Playa mínima 120 m².

Tareas en gral, en el interior de la parcela. Prohibición de depósitos elementos y realizar tareas en zona de retiro debiéndose mantener el área de retiro en condiciones estéticas e higiénicas. Deberá cumplir horario normal de trabajo diurno.

En el segundo de los casos (transitoriamente molestos), el taller



4106 - 3631/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.-

i) Disposiciones particulares de la zona:

- Ancho de calle: 20 metros
- Ancho mínimo de vereda: 3,50 metros
- Industrias y talleres retiro adicional (área de retiro) con tratamiento (ver industrias y talleres).-

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planilla de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.-

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Red de alumbrado público y domiciliario
- * Desagües pluviales
- * Recolección de residuos
- * Conservación de calles
- * Agua corriente
- * Desagües cloacales



4106 - 3631/89

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

ZONA-RESIDENCIAL - COMERCIAL DE DESBORDE DE C

RC:

a) Objetivo:

Zona de apoyatura del área central C1.
Zona de transición para futuro desborde de uso de C1.
Zona destinada a la localización de actividades comerciales, recreacionales, culturales, financieras, y administrativas a nivel ciudad, con el // complemento de la vivienda.

b) Características:

En obras nuevas o reformas que impliquen retiro, a nueva / línea de edificación, obligatoriedad de superficies destinadas para usos predomi-// nantes en planta baja y posibilidad de vivienda como complemento en el resto de // las superficies permitidas según F.Q.T. y F.O.S.-

c) Usos:

* Predominantes obligatorios: * Comercio diario y periódico
Predominantes no obligatorios: * Actividades recreacionales
* Actividades culturales
* Actividades financieras
* Actividades administrativas
Complementarios: * Vivienda unifamiliar, multifamiliar o agrupada.-

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Comercio diario o periódico de venta minorista.
No deberá tener almacenaje de elementos peligrosos (explosivos, inflama-// bles, o contaminantes) ver depósitos.-

NOTA: Se permitirá la elaboración de productos alimenticios para la venta minoris-// ta (confiterías, heladerías, reposterías).-

e) Depósitos:

(ver clasificación de actividades - depósitos)
Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (ex-// plosivos, inflamables o contaminantes). Solamente se permitirán depósitos inocuos como complemento de la actividad predominante. Se deberá diferenciar el área de / exposición y ventas del área de depósito, no pudiendo en ningún caso la superficie de este último (depósito) superar la superficie del salón de exposición y ventas.



4100 - 3631/89

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

En el caso de depósitos de elementos riesgosos potenciales, como complemento del salón de ventas, tal cual lo establece la presente ordenanza, se permitirá cuando el mismo no supere los 60 m². y separado constructivamente del salón de ventas y de las paredes medianeras. Dicha separación no podrá ser inferior a 2m.

El resto de las exigencias se ajustarán a lo establecido por la Oficina de Habilitaciones.

f) Industrias:

No corresponden a la zona.

NOTA: Solamente se permitirá la elaboración de productos alimenticios para venta minorista (reposterías, confiterías, heladerías) debiendo contar con: salón de ventas al público, tener una energía instalada mecánica o eléctrica de hasta 35 HP; contar con un máximo de 5 operarios y horario diurno (se refiere a los destinados al proceso de elaboración no siendo el mismo exigido para el salón de ventas.)

g) Talleres:

No corresponden a la zona.

Solamente se permitirán aquellos talleres de características inocuas y orientados a la reparación de artículos domésticos y/o de las personas (ej. sastre-rías, confecciones, reparación de calzado, artículos del hogar, etc.) debiendo contar con: salón de ventas al público y el resto de las exigencias establecidas en el punto anterior (nota de industrias).-

h) Tipología edilicia:

Se permiten construcciones entre medianeras y edificios de perímetro libre.

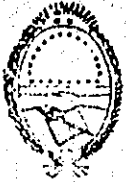
i) Disposiciones particulares para la zona:

Retiro de vereda 2.50 m. desde el cordón de calle.

Obligatoriedad de locales de usos predominantes en planta baja y posibilidad de vivienda en el resto de la superficie del terreno disponible (según F.O.S. y F.O.T.

En toda obra nueva o ante reformas que impliquen retiro a nueva línea de edificación, será obligatorio preverse la construcción de por lo menos un local, para uso predominante, al frente de la propiedad. La superficie destinada al o a los mismos podrá ser utilizada provisoriamente como área de retiro adicional, hasta tanto se concrete su realización.

NOTA: El o los locales no deberán obligatoriamente...



4106 - 3621/89 4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Andes

//////////

Se establece como mínimo edificable 80 m². En el caso particular de que la aplicación del F.O.S. correspondiente (0.60) sobre un terreno de medidas insuficientes no de el mínimo edificable establecido (80 m².) el mismo será el resultante de la aplicación del indicador (F.O.S.) sobre el terreno existente.

Cada parcela deberá tener una superficie cubierta o descubierta apta para estacionamiento de vehículos igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de / unidades igual al 80 % de las viviendas construidas. *

Quedan exceptuados de dejar superficie de estacionamiento todos aquellos edificios de viviendas en esquinas de medidas insuficientes o parcelas entre medianera de frente menor o igual a 8.00 metros o superficie menor o igual a 250 m².

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

cos:

- * desagües pluviales
- * desagües cloacales
- * agua corriente
- * electricidad
- * gas natural
- * recolección de residuos
- * pavimento
- * teléfonos públicos y domiciliarios

* No menos de 3.50 m² por habitante. (Art. 49° del Decreto Ley 8912).



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

4106-36 = 1/3 9



4076

ZONA RESIDENCIAL

R₁:

a) Objetivo:

Zona para la vivienda de densidad media.

Crear una zona con diferenciación de las características tipológicas a nivel de planta baja, en función de permitir visuales al río.

b) Características:

Obligatoriedad de vivienda

Prohibición de comercio diario y periódico

Prohibición de refuncionalización de locales de una vivienda para transformarlo en locales de comercio.

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda unifamiliar, multifamiliar y/o agrupada

Complementarios: * Prestaciones de servicios

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Las viviendas cuyos contrafrentes den al río deberán dejar la planta baja / libre (ver disposiciones particulares para la zona)

Para todas las actividades complementarias, la Municipalidad dictaminará, / de acuerdo a las características de las mismas, las condiciones bajo las cuales se permitirá su implantación.

e) Depósitos:

no corresponden a la zona

f) Industrias:

~~no corresponden a la zona~~

g) Talleres:

no corresponden a la zona.

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios entre ejes medianeros y edificios de perímetro libre de planta baja y/o alta de características unifamiliares, multifamiliares o agrupadas.



4106-3631/89.

4076



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

Cada parcela deberá tener una superficie cubierta o descubierta apta para estacionamiento vehicular igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de unidades igual al 70% de las viviendas construidas. *

Quedan exceptuadas de dejar estacionamiento las viviendas unifamiliares y todos aquellos terrenos de frente menor a 8.00 metros y/o superficie menor o igual a 250 m².

Uso de planta baja en las parcelas volcadas al río:

Planta libre destinada a jardines y juegos de niños de uso privado de una altura de 3 metros desde el cordón de vereda. Solo podrá ubicarse a nivel de suelo un hall de ingreso y rampas a cocheras no pudiendo superar lo construido el 40% del lote en su proyección paralela a la calle.

En estos casos el cerramiento sobre la L.M.E. deberá obligatoriamente permitir las visuales a través del retiro.

Altura máxima de edificación: Parcelas cuyos frentes den al sur-oeste un (1) ancho de calle.

Parcelas cuyos frentes den al nor-este dos(2) anchos de calle y a partir de dicha altura la construcción deberá encuadrarse en un ángulo a 45° hasta una altura máxima de 35.00 metros.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores).

k) Centro de manzana:

no corresponde para las parcelas cuyos frentes den al / sur-oeste.

Para las parcelas orientadas al nor-este se determinará de acuerdo a lo / establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| * Pavimento | * Alumbrado público y domiciliario |
| * Desagües cloacales | * Gas natural |
| * Desagües pluviales | * Recolección de residuos |
| * Agua corriente | * Teléfonos públicos y domiciliarios. |

* No menos de 3,50 m² por habitante. (Art. 46° del Decreto Ley 8912)



Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

A100-163/89



4076

ZONA RESIDENCIAL

R1a:

a) Objetivo: Zona residencial de alta densidad y mayor altura como consecuencia del aprovechamiento de espacios verdes públicos existentes.

b) Características: Zona propicia para la vivienda multifamiliar o agrupada con posibilidad de actividades de complemento para la vivienda y cuando no ocasionen congestiones (de personas o vehículos) u ocasionen perturbaciones para la actividad predominante y a nivel de basamento.

c) Usos:

Predominantes:

- * Vivienda multifamiliar
- * Viviendas agrupadas

Complementarios:

- * Actividades comerciales
- * Equipamientos socioculturales limitados
- * Vivienda unifamiliar

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Vivienda unifamiliar. Superficie mínima edificable 100 m².

El comercio deberá ser diario o periódico de venta minorista.

El equipamiento sociocultural se limitará a las siguientes actividades, a saber: bibliotecas, guarderías, servicios profesionales y en el caso particular de / servicios asistenciales, los mismos se podrán ubicar siempre y cuando no sean agrupados en un n° mayor a tres (3) consultorios y en los casos de contar con vehículos // afectados a sus servicios* deberán contar con estacionamiento en el interior de la // parcela.

Las actividades de complemento se deberán ubicar exclusivamente a nivel de / basamento.

e) Depósitos:

No corresponden a la zona. Solamente se permitirán como complemento de la actividad comercial no pudiendo la superficie del mismo ser superior a la / del negocio.

f) Industrias:

No corresponden a la zona



4106-363139



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

NOTA: Solamente se permitirán los establecimientos comerciales con elaboración de productos alimenticios en pequeña escala para venta minorista (repostería, confiterías, heladerías, etc.) debiendo contar con: salón de ventas al público. El área de producción deberá tener una energía instalada máxima mecánica o eléctrica de hasta 25 HP, ocupar hasta un máximo de cinco (5) operarios por turno y horario de trabajo diurno no siendo el mismo exigido para el salón de ventas.

NOTA: Deberá garantizarse la no propagación de efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos (olores, humo, vapor)

g) Talleres:

no corresponden a la zona

NOTA: Solamente se permitirán en transversales aquellos talleres de características // inocuas que se relacionen con el vestir (confecciones, sastrerías, reparación de calzados, etc.) y artículos del hogar debiendo contar con: salón de ventas al público y el resto de las exigencias establecidas en el punto anterior. (nota de industrias)

h) Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras y edificios de périmetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Se establece como ancho mínimo de vereda 2.50 metros.

Para obras nuevas se deberá dejar a nivel de planta baja un retiro de línea de edificación (restricción a la edificación) no menor a 2.00 metros de profundidad a partir de la línea Municipal de edificación existente. Dicho espacio deberá ser tratado de modo tal de permitir su incorporación a la vía pública.

Altura mínima de edificación: 6.00 metros (basamento)

Altura máxima de edificación sobre la L.M.E. 40.00 m. + 6.00 m. (basamento) = 46.00 metros.

En cada parcela se deberá dejar una superficie para estacionamiento cubierto o descubierto igual o mayor a la resultante de ubicar una cantidad de unidades de cocheras igual al 80% de las unidades de vivienda. y no menor a 3,50 m² por habitante (Art. 49^o del Decreto Ley N^o 8912).

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

//////////

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



A106-243/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

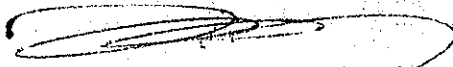
//////////

1) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

cos:

- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Electricidad
- * Gas natural
- * Recolección de residuos
- * Pavimento


DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA RESIDENCIAL

R₂:

a) Objetivo:

Zona para la vivienda

Crear las condiciones ambientales adecuadas para el establecimiento de la vivienda, sin los trastornos consecuentes de las actividades de complemento.

b) Características:

Obligatoriedad de vivienda, prohibición de construir solamente locales de negocios, si se permitirá como complemento de vivienda.

NOTA: Solo se permitirán locales de negocios, prescindiendo de la vivienda cuando se agrupen en centros comerciales, integrados por no menos de tres (3) locales, o / en su defecto si se trata de un solo local el mismo deberá ser de una* superior a // los 150 m².

En viviendas existentes, las reformas de algunos de sus ambientes para transformarlos en local de negocio deberá reunir las siguientes características.

- Superficie máxima: 35 m².
- Superficie mínima: 16 m².
- Baño independiente del resto de la vivienda
- Sin depósito
- No más de un local por terreno.

c) Usos:

Predominantes: *Vivienda unifamiliar, multifamiliar y/o agrupadas.

Complementarios: *Actividades recreacionales
*Actividades culturales
*Actividades financieras
*Actividades administrativas
*Actividades educacionales
*Actividades religiosas
*Actividades asistenciales
*Comercio diario/periódico minorista limitado

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Vivienda unifamiliar, multifamiliar y/o agrupadas.

Comercio diario o periódico de venta minorista y limitados (ver características y usos)

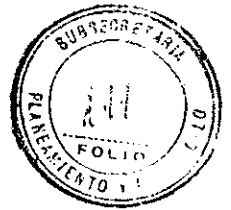
//////////

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



H106-3631/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

Las actividades recreacionales o culturales de uso complementario se permitirán de acuerdo a lo establecido en cuadro de usos. Si una actividad no figura en el mencionado cuadro, la misma se permitirá si es totalmente inocua, su ubicación dentro de la zona quedará sujeta al análisis que de ella se haga en función de los efectos que la misma ocasione al entorno, el Departamento Ejecutivo, previo dictamen de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo, establecerá las condiciones a fijarse. En el caso de las actividades recreacionales, las mismas no podrán tener manifestación exterior. Se prohíben las confiterías bailables.

Las actividades financieras o administrativas cuando se presenten como edificios colectivos exclusivamente destinados a tal fin, deberán contar con un ancho de vereda de 5.00 metros a contar de la línea de edificación existente y tener una superficie apta para estacionamiento en el interior de la parcela.

Las actividades educacionales solamente se permitirán jardines de infantes y guarderías con una capacidad máxima de 120 alumnos por turno.

Deberán contar con un espacio libre al frente no menor a 3 metros de profundidad a contar de la Línea de Edificación existente en la cuadra, y por un ancho mínimo de 10.00 metros a modo de área de desborde. Las escuelas primarias / y/o secundarias se permitirán cuando reúnan las siguientes condiciones a saber:

- espacio libre al frente del sector de ingreso-egreso al establecimiento no menor a 5 m. de profundidad (a contar de la Línea Municipal) y por un ancho no menor a 10.00 mts. como área de desborde.
- ~~arsena para estacionamiento momentaneo de ingreso y egreso~~
- los patios que den a medianeras, deberán tener una altura no menor de 3.00 metros y tratamiento acústico siendo lo mínimo exigible una cámara de aire no menor de // 3 cm. de espesor.

Las escuelas técnicas que requieran talleres no serán permitidas.

Las actividades religiosas (templos, cultos, etc.) deberán contar // con un espacio libre al frente de la parcela no menor a 5.00 metros de profundidad por el ancho del terreno a modo de área de desborde, en el caso de contar con // áreas de deportes al aire libre que den a medianeras, las mismas deberán ser tratadas en forma tal de no producir molestias.

Las actividades asistenciales solamente se permitirán establecimientos de clase 3 y 4 (centros asistenciales o técnicos sin internación y/o hasta un máximo de 20 prestaciones diarias - clase 3) (dispensarios y/o salas de l'auxi-// lios - clase 4). En los casos que deban contar con vehículos afectados al servicio (ej. ambulancias) se deberá contar con estacionamiento en el interior de la parcela.

//////////

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3621/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

e) Depósitos:

No corresponden a la zona. Solamente se permitirán como complemento de la actividad comercial y con una superficie no mayor a 60 m².

NOTA: En el caso de construcciones existentes se habilitarán como depósitos de elementos inocuos aquellos que se hallen empadronadas en los 6 primeros meses a contar de la aprobación de la presente ordenanza. Los mismos no podrán hacer ampliaciones de superficies.

f) Industrias:

Solamente se permitirán aquellas industrias que por sus características se clasifiquen como INDUSTRIAS INOCUAS DOMESTICAS. Y cuando las condiciones edilicias respondan a:

- Superficie cubierta máxima: 35 m²
- Sanitarios y dependencias para el personal independiente de la vivienda.
- Sin depósito.
- No más de un rubro por parcela.
- Horario de trabajo diurno.

NOTA: Los 35 m² corresponden al área de producción. Solamente podrán superar dicha superficie el área de producción correspondiente a panaderías, las cuales no podrán ser superior a 60 m²

g) Talleres:

Solamente se permitirán aquellos talleres que por sus características se clasifiquen como TALLERES INOCUOS DOMESTICOS, y cuando las condiciones edilicias respondan a lo establecido para industrias.

h) Tipología edilicia:

Se permitirán basamentos; edificios de planta baja y/o alta, unifamiliar o multifamiliar, edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Deberá contar con un basamento obligatorio con una h: máxima permitida de 8 mts. a partir del nivel 000 de cordón de vereda, solo podrán superar dicha altura, elementos ornamentales no cubiertos. Deberá contar con una profundidad mínima de 2.50 a partir de la N.L.E..-

La altura máxima permitida será la correspondiente a dos (2) anchos de calle (en calles de ancho menor de 15 m. se adoptarán 15 m. como ancho de calle mínimo).

Ancho mínimo de vereda: 2.50 metros /

//////////

DR. JOSE ANTONIO VERRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106- 3631/39



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

////////

(retiro en reforma, ver lo establecido en normas anexas). Edificios especiales, escuelas, oficinas, etc. ver punto d).-

En el caso de viviendas unifamiliares cada parcela deberá contar con una superficie cubierta o descubierta apta para estacionamiento de un (1) vehículo.

En viviendas multifamiliares y/o agrupadas cada parcela deberá tener una superficie cubierta o descubierta apta para estacionamiento de vehículos igual o mayor al 70% de las viviendas construidas, y no menor de 3,50 m² por habitante (Art. 49º del Decreto Ley N° 8912).

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Pavimento
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Red de alumbrado público y domiciliario
- * Gas natural
- * Red de teléfonos públicos y privados
- * Recolección de residuos.

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-360169



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

ZONA RESIDENCIAL

R₃:

Zonas de identidad funcional con diferencias puntuales y de indicadores.-

R₄:

a) Objetivo:

Zona para la vivienda.

Crear las condiciones ambientales adecuadas para el establecimiento de la vivienda, sin trastornos consecuentes de actividades complementarias.

b) Características:

Obligatoriedad de vivienda unifamiliar, multifamiliar o agrupadas (ver condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona).

- Variabilidad de las densidades con la incorporación de los servicios y variantes en las características de las viviendas.-

- En R₃, en los casos que se construyan locales de negocios prescindiendo de la vivienda o cuando se reformen ambientes de una vivienda existente, para transformarlos en locales comerciales los mismos deberán responder a las siguientes condiciones:

* Superficie mínima: 16 m².

* Superficie máxima: 35 m².

* Sanitarios y dependencias para el personal independientes de la vivienda.

* Sin depósito

* No más de un local por terreno.

NOTA: Las disposiciones mencionadas no serán de aplicabilidad, cuando el local comercial sea complemento de la vivienda o para zonas R₄.

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda unifamiliar, multifamiliar o agrupada.

Complementarios: * Actividades recreacionales
* Actividades culturales
* Actividades financieras
* Actividades administrativas
* Actividades educacionales
* Actividades religiosas
* Actividades asistenciales
* Comercio diario y periódico min. limit.

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

- Vivienda unifamiliar, multifamiliar y/o agrupadas

- Cuando la parcela esté provista de los servicios básicos (agua-cloacas) la vivienda podrá ser unifamiliar o multifamiliar de planta baja y/o planta baja y pisos altos, o agrupada de altura limitada (ver normas anexas - clasificación de viviendas).-

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106- 3621/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

Cuando la parcela esté provista de los servicios básicos en forma parcial (agua o cloaca) o cuando carezca de ellos la vivienda podrá ser unifamiliar de planta baja / y/o planta baja y pisos altos.

- Las actividades recreacionales o culturales de uso complementario se permitirán de acuerdo a lo establecido en cuadro de usos. Si una actividad no figura en el mencionado cuadro, la misma se permitirá si es totalmente inocua, su ubicación dentro de / la zona quedará sujeta al análisis que de ella se haga en función de los efectos que la misma ocasiona al entorno, el Departamento Ejecutivo, previo dictámen de la Subsecretaría de Planeamiento, establecerá las condiciones a fijarse.

En caso de actividades recreacionales las mismas no podrán tener manifestación exterior. Se prohíben las confiterías bailables.

- Las actividades financieras o administrativas cuando se presenten como edificios / colectivos exclusivamente destinados a tal fin. Deberán contar con una superficie apta para el estacionamiento en el interior de la parcela.

- De las actividades educacionales solamente se permitirán jardines de infantes y // guarderías con una capacidad máxima de 120 alumnos por turno.

Las escuelas primarias y secundarias deberán contar con un espacio libre al frente de la parcela no menor de 5 metros de profundidad a contar desde la Línea de edificación existente y por un ancho mínimo de 10.00 metros a modo de área de desborde.

Se deberán determinar los patios de usos, cuando los mismos den a medianera, deberán tener tratamiento acústico siendo lo mínimo exigible una cámara de aire (no menor de 3 cm. de espesor y una altura no inferior a 3 m.).

- Las actividades asistenciales solamente se permitirán establecimientos de clase 3 y 4 (centros asistenciales sin internación y/o hasta un máximo de 20 prestaciones // diarias - clase 3) (dispensarios o sala de primeros auxilios - clase 4).

- Comercio diario o periódico de venta minorista y limitados (ver características y usos).

e) Depósitos:

no corresponden a la zona. Solamente se permitirán como complemento / de la actividad comercial y con una superficie no mayor a 80 m².

NOTA: En caso de construcciones existentes solamente se habilitarán como depósitos / de elementos inocuos aquellas construcciones que se hallen empadronadas dentro de // los (6) meses primeros a partir de la aprobación de la presente ordenanza. Los mismos no podrán hacer ampliaciones de superficies.

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4100-363169



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Ríos

////////

f) Industrias:

Solamente se permitirán aquellas industrias que por sus características se clasifiquen como INDUSTRIAS INOCUAS DOMESTICAS y cuando las condiciones edilicias responden a:

- Superficie cubierta máxima: 60 m²
- Sanitarios y dependencias para el personal independientes de la vivienda
- Sin depósito
- No más de un rubro por parcela
- Horario de trabajo diurno

NOTA: Los 60 m² corresponden solamente al área de producción.

g) Talleres:

En zona R3 solamente se permitirán aquellos talleres que por sus características se clasifiquen como TALLERES INOCUOS DOMESTICOS, y cuando las condiciones edilicias respondan a lo establecido para industrias.

En zona R4 se permitirán solamente los clasificados como inocuos y/o molestos transitorios.

h) Tipología edilicia:

Se permitirán viviendas de planta baja y/o planta alta, / unifamiliar o multifamiliar, edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

La altura máxima permitida sobre línea de edificación será la correspondiente al ancho de calle y tomada desde el nivel / +0.00 de vereda. A partir de la altura máxima establecida se deberá escalonar la edificación en función de un ángulo de 45°

Si la edificación se retira, la altura máxima deberá encuadrarse dentro de la figura mencionada. En calles de ancho menor de 15 metros se tomará esta medida como ancho mínimo.

Ancho de vereda: 2.50 metros.

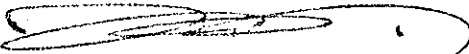
j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

////////


DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



A106-363169

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

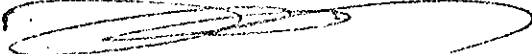
1) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

cos:

- Para R₃:
- * Desagües cloacales
 - * Agua corriente
 - * Alumbrado público y privado
 - * Gas natural
 - * Recolección de residuos
 - * Pavimento

- Para R₄:
- * Desagües cloacales
 - * Agua corriente
 - * Alumbrado público y priv.
 - * Recolección de residuos.
 - * Pavimento


DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3621/09

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA RESIDENCIAL

R₅:

a) Objetivo:

Area para la vivienda de baja densidad.

Crear las condiciones ambientales y paisajistas adecuadas para el establecimiento de viviendas, sin perturbar las condiciones naturales de la zona.

b) Características:

Obligatoriedad de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

Terminantemente prohibido el cambio de función de locales de una vivienda existente para transformarlos en locales de comercio.

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda unifamiliar

Complementarios: * Actividades comerciales

* Actividades recreativas

* Actividades gastronómicas

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

- Vivienda de altura controlada (ver disposiciones particulares)

- Actividades comerciales deberán ser afines a la actividad náutica y se permitirán de acuerdo a lo establecido en cuadro de usos.

- Actividades recreativas y/o gastronómicas se limitarán a bares y restaurantes siempre y cuando respeten las características de la zona y no impliquen molestias ni agresión al medio ambiente y las personas. Deberán tener características arquitectónicas que no desentonen con el entorno natural.

e) Depósitos:

no corresponden a la zona

f) Industrias:

no corresponden a la zona

g) Talleres:

no corresponden a la zona

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre de planta baja y/o planta baja y pisos altos.

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 3631/39



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

i) Disposiciones particulares para la zona:

La altura máxima permitida será de /
7.50 metros del nivel dado por el cordón de la vereda.

Ancho mínimo de vereda: 4.00 metros.

Retiro obligatorio: Se establece una restricción a la edificación de 4.50 metros de profundidad tomados a partir de la vereda de 4.00 (8.50 desde el cordón).

Cada parcela deberá tener una superficie apta para el estacionamiento vehicular para ubicar como mínimo una (1) unidad.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.


1- Utilización del centro de manzana: Podrá utilizarse exclusivamente para la ubicación de dependencias de servicio, a saber: quinchos, baños y/o vestuarios.

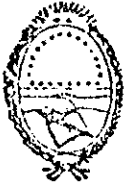
2- Altura máxima de utilización del centro de manzana: La altura máxima de construcción del centro de manzana será de 4.00 metros a partir // del nivel \pm 0.00 de vereda con cubierta no transitable.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Pavimento
- *Desagües pluviales
- *Desagües cloacales
- *Agua corriente
- *Alumbrado público y domiciliario
- *Gas natural
- *Teléfonos públicos y domiciliarios
- *Recolección de residuos


DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA RESIDENCIAL (ZONA DEL SANTUARIO)

R₆:

a) Objetivos:

Generar un entorno apropiado al santuario Virgen del Rosario.

b) Características:

Zona netamente residencial de densidad media y altura / controlada. Se prohíbe toda actividad comercial.

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda

Complementarios: * Actividades culturales

* Actividades recreativas

* Actividades asistenciales (limitadas)

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

- Vivienda unifamiliar, multifamiliar o agrupada con altura limitada.

- Las actividades culturales se limitarán a salones de exposición, centros de conferencias o similares cuando sean completamente inocuos.

- Las actividades recreativas, se permitirán, exclusivamente, cuando se trate de recreos o lugares de descanso para el peregrino. Los mismos no podrán tener manifestación exterior.

- Las actividades asistenciales solamente se permitirán establecimientos de clase 3 (centros asistenciales o técnicos sin internación y/o hasta un máximo de 20 // prestaciones diarias) y clase 4 (dispensarios o salas de 1ª auxilios).

Si la actividad requiere de vehículos para la prestación del servicio se / deberá contar con estacionamiento en el interior de la parcela.

e) Depósitos:

no corresponden a la zona.

f) Industrias:

no corresponden a la zona.

g) Talleres:

no corresponden a la zona.

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 363189



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Ríos

////////

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios de planta baja y/o alta, edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particullares para la zona:

La altura máxima de construcción permitida sobre línea de edificación será de 9.00 metros tomada desde el nivel ± 0.00 de vereda a partir de dicha altura máxima establecida, se deberá escalar la edificación en función de un ángulo a 45° hasta una altura máxima de 15// metros.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

1- Utilización del centro de manzana: Podrá utilizarse exclusivamente para la ubicación de dependencias de servicio, a saber: quinchos, baños y/o vestuarios.

l) De los servicios públicos básicos:

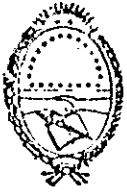
Se establece como servicios públicos

básicos:

- * Pavimento
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Red de alumbrado público y domiciliario
- * Gas natural
- * Recolección de residuos.

Nota: Las parcelas existentes cuyas dimensiones no alcancen a las medidas mínimas exigibles para la zona (ver indicadores) quedarán comprendidas en las disposiciones establecidas en la ley 8.912 y sus reglamentaciones como englobamiento parcelario.

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

ZONA RESIDENCIAL

R-6a:

a) Objetivos:

Zona para la vivienda de baja densidad potencialmente apta para / incorporar densidades medias.

Crear las condiciones ambientales para la vivienda unifamiliar o multifamiliar y agrupadas con altura limitada con características tipológicas especiales a fin de un marco formal apropiado a un paseo costanero.

b) Características:

Integración estética y formal de la vivienda al entorno natural.

Variabilidad de las densidades con la incorporación de servicios permitiendo variantes en la característica de la vivienda (unifamiliar-multifamiliar). Ver // condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona.

Terrenos amplios

Baja ocupación del suelo (predominio de áreas verdes);

Se prohíbe construir locales individuales de negocios

Las actividades complementarias serán limitadas (cuadros de usos).

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda unifamiliar, multifamiliar y/o agrupada

Complementarios: * Actividades comerciales
* Actividades recreacionales
* Actividades educativas
* Actividades religiosas
* Actividades asistenciales
* Viviendas agrupadas

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Vivienda unifamiliar, multifamiliar o agrupadas.

Cuando la parcela esté provista de los servicios básicos (agua - cloaca) la vivienda podrá ser unifamiliar o multifamiliar de planta baja y/o planta baja y pisos altos, o agrupada.

Cuando la parcela esté provista de los servicios básicos en forma parcial / (agua-cloaca) la vivienda podrá ser unifamiliar de planta baja y/o planta baja y pisos altos. o multifamiliar de planta baja (máximo 2 viviendas).-

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-363189-

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

Quando la parcela carezca de servicios básicos (-agua-cloacas) la vivienda deberá ser unifamiliar.

La actividad comercial se limitará al comercio periódico afines a la actividad náutica y/o camping y comercio en general de venta minorista, siempre que estén / agrupado en centros comerciales de no menos de cinco (5) locales.

La actividad recreacional se limitará a bares y restaurantes, cuando no impliquen molestias o agresión al medio ambiente y las personas.

Deberán tener características arquitectónicas que no desentonen con el entorno natural.

La actividad educativa solamente será permitida cuando sean guarderías infantiles.

La actividad religiosa se deberá limitar a la capilla y dependencias anexas necesarias para la celebración del culto.

La actividad asistencial podrá manifestarse a través de establecimientos asistenciales clase 3 y 4. Si las mismas requieren de vehículos para la prestación del / servicio se deberá contar con estacionamiento en el interior de la parcela.

NOTA: En cualquiera de las actividades mencionadas se deberán mantener obligatoriamente las características edilicias determinadas para la zona.

e) Depósitos: no corresponden a la zona

f) Industrias: no corresponden a la zona

g) Talleres: no corresponden a la zona

h) Tipología edilicia: Se permitirán edificios separados de los ejes medianeros / laterales.

i) Disposiciones particulares para la zona: Se permitirán edificios de planta baja y/o planta baja y pisos altos, con perímetro libre de edificación retirado de los ejes medianeros mínimo 3.00 metros.

Sin servicios baja densidad: Las viviendas deberán ser unifamiliares con una altura máxima de 7.50 metros.

En todos los casos cuando la edificación supere los 7.50 metros de altura tomados a partir del nivel +0.00 en el cordón de vereda, la misma deberá ser escalonada

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Ríos

//////////

debiendo incluirse dentro de un ángulo a 45° determinado sobre la línea de fachada del edificio a partir de los 7.50 m. de altura hasta una altura máxima de 15m.

Solamente podrán superar dicho ángulo, conductos, tanques de agua y chimeneas
Ancho de vereda: 6.00 metros.

Retiro obligatorio, servidumbre de jardín al frente: retiro de la línea de // edificación 4.00 m. desde la L.M.E. (10.00 mts. desde el cordón).

Se prohíbe la construcción de cocheras en el área afectada por servidumbre de jardín.

Los ejes medianeros comprendidos en la servidumbre de jardín deberán ser tratados con cercos vivos.

Prohíbese efectuar toda clase de construcción y/o divisiones parcelarias a // aquellos terrenos cuya cota sea inferior a la cota más alta de la Alameda 2 de Marzo.

NOTA: Con la incorporación de los servicios básicos establecidos para la aplicabilidad de densidades potenciales se permitirán establecimientos especiales como hoteles/ría. (ya que cuentan con densidades en tránsito) para las cuales se fijarán indicadores diferentes.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planilla de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

1- Utilización del centro de manzana: Podrá utilizarse exclusivamente para la ubicación de dependencias de servicio, a saber: quinchos, baños y/o vestuarios con cubierta no transitable.-

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

- * Pavimento
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Red de Alumbrado Público y Domiciliario
- * Recolección de residuos.

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
Nicolás de los Andes

ZONA RESIDENCIAL

Reg:

a) Objetivo:

Zona para la vivienda urbana de densidad media.

Tipología y usos en función de jerarquizar los accesos a la prolongación de la Avenida Costanera (área de esparcimiento a nivel regional).

b) Características:

- Vivienda con altura de edificación controlada.

- Variabilidad de las densidades con la incorporación de los servicios, permitiendo variantes en las características de las viviendas (ver condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona).-

- Locales comerciales como complemento la actividad predominante.

- En los casos de cambio de uso de ambientes de una vivienda para transformarlos en locales comerciales deberán reunir las siguientes condiciones, a saber:

- * Superficie mínima: 16 m².
- * Superficie máxima: 30 m².
- * Sanitarios y dependencias para el personal independiente de la vivienda.
- * Sin depósito
- * No más de un local por terreno.

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda unifamiliar o multifamiliar

- Complementarios:
- * Actividades recreacionales
 - * Actividades educacionales
 - * Actividades religiosas
 - * Actividades asistenciales
 - * Comercio diario
 - * Residencial permanente

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

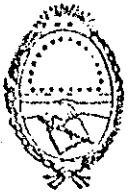
Vivienda unifamiliar o multifamiliar con una altura máxima de 7.50 metros.

Cuando la parcela esté provista de los servicios básicos (agua - cloacas) la vivienda podrá ser unifamiliar o multifamiliar de planta baja y/o planta baja y primer piso alto o agrupada de idénticas características.

Cuando la parcela esté provista de los servicios básicos en forma parcial (agua - cloaca) la vivienda podrá ser unifamiliar de planta baja y/o planta baja y primer piso alto, o multifamiliar de planta baja. (máximo 2 unidades de viviendas).

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-360139



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Ríos

//////////

Quando la parcela carezca de servicios básicos (-agua-cloacas) la vivienda deberá ser unifamiliar.

Comercio diario o periódico de venta minorista (condiciones ver punto a) características.

Actividades recreacionales, deportivas. Forestación obligatoria del terreno libre.

Actividades educacionales: Se permitirán guarderías, jardines de infante y / escuelas de nivel primario. En todos los casos se deberá dejar un área de desborde / frente a los accesos de 6.00 m. de profundidad a partir de la L.M.E. por 10.00 mts. / de ancho mínimo.

Forestación obligatoria en terreno libre.

Actividades religiosas (templos, cultos, etc.): Se permitirán con áreas de deportes y deberán contar con un espacio libre al frente a los accesos de 6.00 m. de profundidad a partir de la L.M.E. por 10.00 mts. de ancho mínimo. Las superficies residuales de terreno no edificado deberá forestarse.

Actividades asistenciales: Establecimientos de clase 3 y 4 centros asistenciales o técnicos sin internación y/o hasta un máximo de 20 prestaciones diarias - / clase 3) (dispensario y/o sala de 1º auxilios - clase 4).

e) Depósitos: no corresponden a la zona.

f) Industrias: Solamente se permitirán aquellas industrias que por sus características se clasifiquen como INDUSTRIAS INOCUAS DOMESTICAS, y cuando las condiciones edilicias respondan a:

- * Superficie cubierta máxima: 35 m².
- * Sanitarios y dependencias para el personal independiente / de la vivienda.
- * Sin depósito
- * No más de un rubro por parcela.

g) Talleres: Solamente se permitirán aquellos talleres que por sus características se clasifiquen como TALLERES INOCUOS DOMESTICOS, y con el mismo condicionamiento que industrias.

NOTA: En todos los casos de lo expuesto en los puntos e- f- g- se deberá respetar la tipología edilicia para la zona.

//////////

DR. JOSE ANTONIO PORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 20 216 0



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

//////////

h) Tipología edilicia:

Edificación con perímetro libre retirada de uno de los / ejes medianeros como mínimo 2.00 metros.

Servidumbre de jardín de 4.50 metros. Solamente podrán construirse sobre la servidumbre de jardín cocheras abiertas por sus cuatro lados.

Los ejes medianeros comprendidos en la servidumbre de jardín deberán ser // tratados con cercos vivos.

i) Disposiciones particulares para la zona:

La altura máxima permitida será de 7.50 metros, medidos sobre la línea de retiro de la servidumbre de jardín, a partir de la misma la edificación deberá ser escalonada, debiendo inclinarse dentro de un / ángulo a 45°.-

Ancho de calle mínimo: 15 metros.

Ancho de vereda: 2.50 metros.,

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

Se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

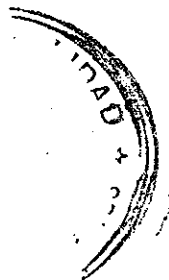
1- Utilización del centro de manzana: Prohibición de construcción de vivienda. Area verde o construcción de servicio (quinchos, parrilleros, etc.) con cubierta no transitable.-

2- Altura máxima: La altura máxima de edificación del centro de manzana será / de 4.00 metros a partir del nivel +0.00 tomado sobre el cordón de vereda y cubierta no transitable.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

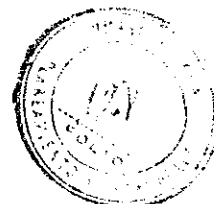
- * Red de alumbrado público y domiciliario
- * Recolección de residuos
- * Calles arboladas
- * Desagües pluviales
- * Agua corriente
- * Desagües cloacales
- * Pavimento



DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3621/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

////////

ZONA RESIDENCIAL

R7:

a) Objetivo:

Zona para la vivienda de baja densidad y características tipológicas de fin de semana.

b) Características:

Viviendas unifamiliares con altura de edificación controlada.

Prohibición de todo tipo de locales comerciales.

c) Usos:

- | | |
|------------------|--------------------------|
| Predominantes: | * Vivienda unifamiliar |
| Complementarios: | * Actividad recreacional |

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Vivienda unifamiliar con altura máxima de edificación de 7.00 metros.

e) Depósitos:

no corresponde a la zona.

f) Industrias:

no corresponde a la zona.

g) Talleres:

no corresponde a la zona.

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios separados de los ejes medianeros.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Se permitirán edificios con perímetro libre de edificación, retirados de los ejes medianeros mínimo 3.00 m.

////////



DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3601/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

////////

Servidumbre de jardín al frente: retiro de la línea municipal de edificación mínimo 5.00 metros. Se prohíbe la construcción de cocheras en el área afectada por servidumbre de jardín.

La altura máxima de edificación será de 7.00 metros pudiendo superar dicha altura solamente tanques, chimeneas y conductos.

Prohíbese efectuar toda clase de construcciones y/o divisores parcelarios / en aquellos terrenos cuya cota sea inferior a la cota más alta de la Alameda 2 de marzo.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

1- Utilización del centro de manzana: Podrá utilizarse para, exclusivamente, la ubicación de dependencias de servicio, a saber: quinchos, baños y/o vestuarios con cubiertas no transitables.

2- Altura máxima: La altura máxima de construcción del centro de manzana será de 4.00 metros a partir del nivel ± 0.00 .

1) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

cos:

- * Pavimento
- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Alumbrado público y domiciliario
- * Gas natural
- * Teléfonos públicos y privados
- * Recolección de residuos.

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONAS URBANAS ESPECIALES

UE:

UE1 - UE2 - UE3 - UE4 - UE5 - UE6 - UE7 - UE8 - UE9 - UE10

a) - b) Objetivo - Características:

Zonas que responden a urbanizaciones y tipologías edilicias especiales.

Las mismas son el resultado de características físico - funcionales y ambientales existentes que se deberán mantener.

c) Usos:

Predominantes: * Vivienda individual

Complementarios: * Comercio diario/periódico agrupados.

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Vivienda: Tipología edilicia respetando las características del barrio.

Comercio: Idem vivienda.

Cuando se encuentre proyectado centros comerciales agrupados y/o los mismos / no resulten suficientes, se otorgarán habilitaciones provisionarias hasta tanto el centro comercial se ejecute y/o se de una solución a dicha capacidad.

En los casos que no se halle contemplado un centro comercial se permitirán comercios diarios y/o periódicos de acuerdo a las condiciones establecidas para R2, siempre y cuando no existan reglamentaciones internas que lo prohíban.

En las urbanizaciones especiales UE1 - UE3 - UE7 y UE9 se prohibirá toda actividad comercial a excepción de las desarrolladas en un centro comercial, permitiéndose solamente como actividad complementaria de la vivienda, actividades profesionales u // aquellas que no impliquen manifestación o alteración del exterior. En los casos en los que no se cuente con un centro comercial, o el mismo resulte insuficiente, no contando el entorno con comercios que puedan paliar esta situación, se autorizarán actividades comerciales como complemento de la vivienda cuando: las mismas no impliquen modificaciones internas y/o produzcan manifestación o alteración en el exterior.

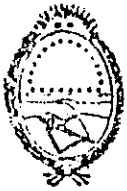
No podrán colocarse carteles indicadores comerciales ni utilizar la vivienda, los espacios verdes públicos y/o privados para la publicidad estática.

Tampoco podrán utilizarse los espacios antes mencionados como depósitos transitorios de mercaderías, cajones, envases, etc. producto de la actividad comercial.

Estas habilitaciones tendrán carácter provisorio y caducarán a partir de soluciones centralizadas (construcción de centros comerciales y/o ampliación de los existentes).-

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORBAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-363189



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

En el caso de la urbanización UE7, toda propuesta de proyecto para la obra nueva o remodelación deberá contar con una visación previa por parte de la delegación del barrio para luego continuar la correspondiente tramitación municipal.

e) Depósitos: no corresponden a la zona

f) Industrias: no corresponden a la zona

g) Talleres: no corresponden a la zona

h) Tipología edilicia: Se mantendrán las características arquitectónicas y funcionales de la tipología original.

i) Disposiciones particulares: Toda nueva propuesta deberá ser autorizada / por la Subsecretaría de Planeamiento.

Independientemente de las exigencias mencionadas toda actividad y/o // construcción deberá ajustarse a las reglamentaciones particulares de cada una de / las urbanizaciones.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana: no corresponde a la zona

l) De los servicios públicos básicos: Se establece como servicios públicos básicos, para futuras urbanizaciones especiales, los siguientes:

- * electricidad
- * agua corriente - Servicio centralizado de agua potable si la densidad neta es inferior a 150 hab/ha.
- * cloacas
- * desagües pluviales
- * Pavimento

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Ríos

//////////

ZONA DE EQUIPAMIENTO

EQ₁:

a) - b) Objetivo - Características:

Zona de servicio para la ciudad destinada a la localización del equipamiento comunitario y prestación de servicios a escala / de ciudad y región.

Por las características de las actividades permitidas admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

c) Usos:

- Predominantes:
- * Equipamiento comunitario socio-cultural
 - * Prestación de servicios generales
 - * Servicios del automotor (ver cuadro de usos)

- Complementarios:
- * Comercio diario y periódico
 - * Actividades diferenciadas limitadas
 - * Industrias inocuas
 - * Industrias domésticas
 - * Vivienda

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Los usos permitidos serán el resultado de la aplicación del cuadro de usos, debiendo respetar las observaciones correspondientes a cada uno de ellos.

Comercio diario o periódico de venta minorista o mayorista.

e) Depósitos:

Se prohíben depósitos de elementos o sustancias de características peligrosas (explosivos, inflamables o contaminantes).

Se permitirán solamente depósitos de elementos o sustancias de / características inocuas y riesgosos potenciales con una superficie máxima cubierta de 200 m², pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores / con superficie destinada a otros usos (vivienda, oficina, etc.).-

Contará con un retiro de cinco (5) metros a partir de la L.M.E.-

Esta área se denominará área de retiro y deberá estar tratada de la siguiente manera:

- 60 % área de solado máxima

- 40 % área verde mínima

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO





4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Ríos

//////////

En el área de retiro podrán ubicarse otros usos: oficinas, salón de exposición y ventas, etc. En estos casos no es necesario responder a los porcentajes // de solado y área verde antes mencionadas.

Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar dentro de la // parcela.

NOTA: Las superficies máximas permitidas se refieren al área de depósito propiamente dicho excluyéndose las dependencias anexas (vestuarios, baños, oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.)

f) Industrias:

Solamente se permitirán industrias inocuas o molestas transitorias.

- En el primero de los casos (inocuas) se permitirán cuando: * Tengan una superficie cubierta máxima de 200 m² pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficies destinadas a otros usos (vivienda, cochera, negocio, etc. a excepción de depósitos). La actividad deberá ser interna no pudiendo dar directamente al frente del edificio.

Contará con un retiro de cinco (5) metro a partir de la L.M.E., este área/ se denominará área de retiro, y deberá estar tratada de la siguiente manera:

40% espacio verde parquizado mínimo; 60% área de solado máximo. En el área de retiro podrán ubicarse otros usos (oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.)

* Playa de carga o maniobra mínima 120 m². Tareas en gral., carga y descarga/ en el interior de la parcela, prohibición de depositar elementos y realizar tareas/ en zonas de retiro, debiéndose obligatoriamente mantener el área de retiro en condiciones estéticas e higiénicas.

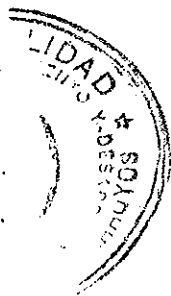
* Cumplir horario normal de trabajo diurno.

* Contar con una energía mecánica o eléctrica instalada de 50 HP como máximo.

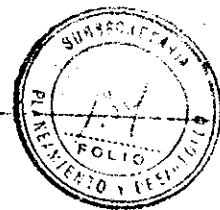
- Para el segundo de los casos (molestas transitorias) solamente se permitirán con una superficie cubierta máxima de 100 m² pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficie destinada a otros usos (vivienda, negocio, cochera, etc., a excepción de depósitos).

La actividad deberá ser interna no pudiendo dar directamente al frente del edificio, debe existir obligatoriamente entre el área de trabajo y la vía pública// oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.

//////////




DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

Los efluentes gaseosos permitidos serán los encuadrados en clase 1 y 2 (ver disposiciones generales - niveles admisibles de calidad de aire) con los siguientes tiempos de exposición:

- Clase 1: períodos alternativos de 20 minutos con un máximo de 6 horas (período completo).

- Clase 2: períodos máximos de 6 horas.

Las medianeras deberán contar con un cerco verde de arbustos paralelo a los ejes y separado de ellos por un (1) metro.

NOTA: La superficie de depósito cubierta se computará dentro de la superficie máxima permitida para la industria (200 ó 100 m²).

Los depósitos al aire libre deberán especificarse en el plano.

La superficie de depósito al aire libre y la de retiro no se computará para la superficie mínima exigida de playa de carga y descarga y/o maniobras.

Las superficies límite se establecen para las áreas de producción incluyéndose los depósitos cubiertos, se excluyen las dependencias anexas (baños, vestuarios, oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.).-

g) Talleres:

Se permitirán talleres (del automotor -ver clasificación de actividades) de características inocuas y molestos transitorios debiendo reunir las condiciones establecidas para las industrias de la misma clasificación permitidas para la zona.

En el caso particular de los talleres del automotor, permitidos por cuadros de usos, deberán ser internos, no pudiendo dar directamente al frente del edificio, debiendo existir entre el área de trabajo y la vía pública, oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Se establece como altura mínima exigible 6.50 metros tomados de la L.M.E. en su intersección con la vereda.

La altura máxima permitida será la correspondiente al ancho de calle más / 6.50 metros, a partir de dicha altura se deberá escalonar la edificación en función de un ángulo a 45° sobre el frente y el centro de manzana.

//////////

DR. JOSE ANTONIO COBRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 5631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

Cada parcela deberá tener una superficie cubierta o descubierta apta para el estacionamiento de vehículos igual o mayor a la superficie resultante de ubicar una cantidad de unidades igual a 70 % de las viviendas construidas. *

Ancho de vereda: ver lo establecido en la Ordenanza 1111/76.-

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l- De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

cos. básicos:

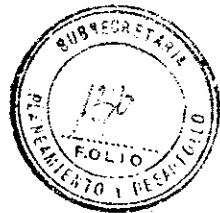
- * Desagües pluviales
- * Desagües cloacales
- * Agua corriente
- * Electricidad
- * Gas natural
- * Recolección de residuos
- * Pavimento
- * Telefonos públicos y domiciliarios.

* No menor a 3,50 m² por habitante. (Art. 49º del Decreto Ley N° 8912)



[Firma manuscrita]

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

AREA DE EQUIPAMIENTO

EQ₂:

a) - b) Objetivo - Características:

Area de servicio para la ciudad.

Zona destinada a la localización del equipamiento comunitario y prestación de servicios a escala de ciudad y región.

Por las características de las actividades// permitidas admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

c) Usos:

- Predominantes:
- * equipamiento comunitario socio - cultural
 - * prestaciones de servicios generales
 - * servicios del automotor (ver cuadros de usos)

- Complementarios:
- * comercio diario y periódico
 - * actividades diferenciadas limitadas
 - * industrias inocuas
 - * industrias domésticas
 - * vivienda

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Los usos permitidos serán el resultado de la aplicación del cuadro de usos, debiendo respetar las observaciones correspondientes a cada uno de ellos.

Comercio diario o periódico de venta minorista o mayorista.

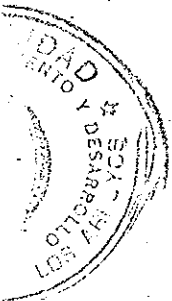
e) Depósitos:

Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (explosivos, contaminantes, inflamables). Se permitirán solamente depósitos de elementos o sustancias inocuas y riesgosas potenciales con una superficie máxima cubierta de // 600 y 400 m² respectivamente, pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con sup. destinada a otros usos (vivienda, oficina, etc.).

Contará con un retiro de cinco (5) metros a partir de la L.M.E., éste se denominará área de retiro y deberá estar tratada de la siguiente manera:

- 40 % área verde mínima
- 60 % área de piso máxima

//////////



[Firma manuscrita]

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

En el área de retiro podrán ubicarse usos complementarios: oficinas, salón de exposición y ventas, etc. En estos casos no es obligatorio responder a los porcentajes de área verde y de piso.

Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar dentro de la parcela.

f) Industrias:

Solamente se permitirán industrias inocuas i molestas transitorias.

- En el primero de los casos (inocuas) la superficie cubierta máxima será permitida por los indicadores correspondientes no permitiendo en ningún caso superar / los 400 m². Pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficies destinadas a otros usos (vivienda, cochera, negocio, // etc. a excepción de depósitos).

Contará con un retiro de cinco (5.00) metros a partir de la L.M.E., ésta área/ se denominará área de retiro, y deberá estar tratada de la siguiente manera:

40 % espacio verde parquizado mínimo; 60 % área de solado máximo. En el área de / retiro podrán ubicarse otros usos (oficinas, salón de exposición y ventas, etc.)//

Playa de carga o maniobra mínima: 120 m². Tareas en gral, carga y descarga en/ el interior de la parcela, prohibición de depositar elementos y realizar tareas / en zonas de retiro, debiendo obligatoriamente mantener el área de retiro en con-/ diciones estéticas e higiénicas.

Cumplir horario normal de trabajo diurno.

Contar con una energía instalada mecánica o eléctrica de 75 HP como máximo.

- Para el segundo de los casos (molestas transitorias) solamente se permitirán / con una superficie cubierta máxima de 200 m² pudiéndose completar el resto de // la superficie permitida por los indicadores con superficie destinada a otros u-/ sos (vivienda, negocio o cochera, a excepción de depósitos). La actividad debe-/ rá ser interna no pudiendo dar directamente al frente del edificio, debiendo o- bligatoriamente existir entre el área de trabajo y la vía pública, oficinas, sa- lón de exposición y ventas, etc.-

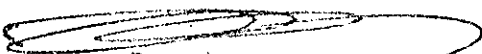
Las medianeras deberán contar con un cerco verde de arbustos paralelo a los/ ejes y separados de ellos un (1) metro.

Contar con una energía instalada mecánica o eléctrica de 75 HP como máximo.

En cuanto a las molestias de efluentes en el caso de los gaseosos, serán per

//////////




DR. JOSÉ ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-36-01/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

mitidos los encuadrados en clase 1 y 2 (ver disposiciones generales - niveles admisibles de calidad de aire) con los siguientes tiempos de exposición:

* Clase 1: períodos alternativos de 20 minutos con un máximo / (período completo) de 6 horas.

* Clase 2: períodos máximos de 6 horas.

En cuanto a ruidos, no podrán superar los 50 DB (decibeles).

El resto de las exigencias serán las establecidas para el primero de los / casos (inocuas).

NOTA: (para ambos casos) La superficie de depósito cubierta se computará dentro / de la superficie máxima permitida para la industria.

Los depósitos al aire libre deberán especificarse en el plano.

La superficie de depósito al aire libre y la del "área de retiro" no se computarán para la superficie mínima exigida de playa de carga o maniobra.

g) Talleres:

Se permitirán talleres a excepción de los del automotor - ver/ clasificación de actividades - de características inocuas y molestas transitorias, debiendo reunir las condiciones establecidas para las industrias de la misma clasificación permitida para la zona.

En el caso particular de los talleres del automotor, permitidos por cuadro de usos, deberán ser internos, no pudiendo dar directamente al frente del edificio, debiendo existir entre el área de trabajo y la vía pública, oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.-

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

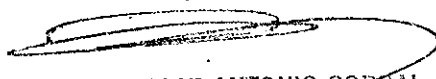
Se establece como altura mínima/ exigible 6.50 m tomados desde la L.M.E. en su intersección con la vereda.

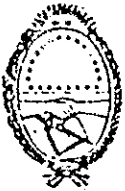
La altura máxima permitida será la correspondiente al ancho de la calle más 6.50 m, a partir de dicha altura se deberá escalonar la edificación en función de un ángulo a 45°, sobre el frente y el centro de la manzana.

Ancho de vereda : ver lo establecido en la Ordenanza 1111/76.-

//////////




DR JOSE ANTONIO CORTAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3031/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públi-

cos básicos:

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| * Desagües pluviales | * Gas natural |
| * Desagües cloacales | * Recolección de residuos |
| * Agua corriente | * Pavimento |
| * Electricidad | * Teléfonos públicos y privados. |



DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



Municipalidad

de

San Nicolás de los Rios

///////

AREA DE EQUIPAMIENTO

EQ₃ :

a) - b) Objetivo - Características:

Area de equipamiento para la ciudad. zona destinada a la localización del equipamiento comunitario y prestación de servicios a escala de ciudad y región. Por las características de las actividades permitidas admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

c) Usos:

- Predominantes:
- * Equipamiento comunitario socio-cultural
 - * Prestación de servicios generales
 - * Servicios del automotor

- Complementarios:
- * Comercio diario y periódico
 - * Actividades diferenciadas
 - * Industrias inocuas
 - * Industrias domesticas
 - * Vivienda

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Los usos permitidos serán el resultado de la aplicación del cuadro de usos: debiendo respetar las observaciones correspondiente a cada uno de ellos.

Comercio diario y periodico de venta minorista.

e) Depósitos:

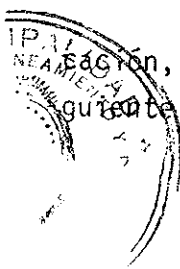
Se prohíben depósitos de elementos o sustancias peligrosas (explosivos, inflamables o contaminantes).

Se permitirán solamente depósitos de elementos o sustancias de características inocuas y riesgosos potenciales con una superficie maxima cubierta de 800 m², pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficie destinada a otros usos (vivienda, oficina, etc.).

Contara con un retiro de 5.00 m a partir de la línea municipal de edificación, este área se denominará área de retiro y deberá estar tratada de la siguiente manera:

- 40 % área verde minima
- 60 % área de solado máxima

En el área de retiro podrán ubicarse otros usos: oficinas, salon de ex-

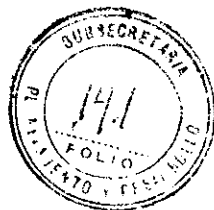


DE JOSE ANTONIO CORRAL
GOBIERNO

//////////



4106 - 30.31/05



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

poción y/o ventas, etc., en cuyo caso no serán obligatorios los porcentajes de área verde y solado exigidos.

f) Industria:

Solamente se permitirán industrias inocuas o molestas transitorias.

- En el primero de los casos (inocuas) la superficie cubierta máxima será permitida por los indicadores correspondientes no pudiendo superar los 800 m².

ay de carga y/o descarga o maniobra mínima 120 m². Tareas en gral., carga y descarga en el interior de la parcela, prohibición de depositar elementos y realizar // tareas en zona de retiro, debiéndose obligatoriamente mantener el área de retiro en condiciones estéticas e higiénicas.

- Para el segundo de los casos (molestas transitorias) solamente se permitirán con una superficie cubierta máxima de 600 m², pudiéndose completar el resto de la superficie permitida por los indicadores con superficie destinada a otros usos (vivienda, negocio o cochera).-

En ambos casos deberán contar con un retiro de 5.00 m a partir de la línea municipal de edificación, este área se denominará área de retiro, y deberá estar / tratada de la siguiente manera:

- 40 % área de solado máxima
- 60 % área verde mínima.

En este área podrán ubicarse otros usos (oficinas, salón de exposición y/o ventas, etc.).-

Las medianeras deberán contar con un cerco verde de arbustos paralelo a los ejes y separado de ellos un (1.00) metros.-

Contar con una energía instalada, mecánica o eléctrica, de 80 HP como máximo.

En cuanto a las molestias de afluentes en el caso de los gaseosos serán // permitidos los encuadrados en clase 1 y 2 (ver disposiciones generales - niveles / admisibles de calidad de aire) con los siguientes tiempos de exposición:

clase 1: períodos alternativos de 20 minutos con un máximo (período completo de 6 horas).

clase 2: períodos máximos de 6 horas.

En lo que a ruidos se refiere, no podrán superar los 50 DB (desibeles).-

Nota: La superficie de depósito cubierta se computará dentro de la superficie///

//////////



[Firma manuscrita]

Dr JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4100 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

máxima permitida para la industria.

Los depósitos al aire libre deberán especificarse en el plano.

La superficie del área de retiro de depósito al aire libre no se computará para la superficie mínima exigida de playa de carga o maniobra.

g) Talleres:

Se permitirán talleres del automotor - ver clasificación de actividades) de características inocuas y molestas transitorias, debiendo reunir las // condiciones para la zona.

Se mantendrá la tipología respectiva para industria.

Los talleres del automotor deberán contar con un retiro mínimo de 5.00 m. El mismo podrá ser ocupado por otros usos como oficinas, salón de comercio y/o exposición.

Si dicho espacio se usara para estacionamiento se deberá dejar un 60% de / área verde parquizada. El cierre de frente deberá tener condiciones estéticas arquitectónicas adecuadas.

h) Tipología edilicia:

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

i) Disposiciones particulares para la zona:

La altura máxima permitida será la correspondiente al ancho de calle.

Ancho de vereda: ver lo establecido en la Ordenanza 1111/76.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:
(ver planillas de indicadores)

k) Centro de manzana:

El centro de manzana se determinará de acuerdo a lo / establecido en normas anexas.

l) De los servicios públicos básicos:

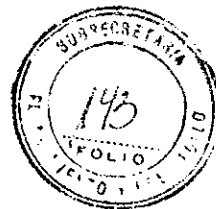
Se establece como servicios públicos básicos:

//////////

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

- * Electricidad
- * Desagües pluviales
- * Agua corriente - Servicio centralizado en agua potable si la densidad neta es inferior a 150 hab/ha.
- * Alumbrado público
- * Pavimento



(Signature)

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106- 3631/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA INDUSTRIAL MIXTA

Z. I. M.:

a) Objetivos:

Reacondicionamiento de una zona con industrias y viviendas.

Dotarla de los servicios mínimos de infraestructura que permita el desarrollo de la act. industrial sin perturbar a otras actividades ni a sí misma.-

b) Características:

- * Prohibición de construcción en medianera para // actividades de depósitos, talleres e industrias.
- * Provisión de infraestructura mínima industrial.
- * Actividades de servicios y producción.
- * Control ambiental.

c) Usos:

Predominantes: * Industrias con procesos productivos inocuos al medio ambiente. Inocuas - Transitoriamente molestas.

Complementarias: * Act. de servicio / Hipermercado.-
Lav. industriales - Servicios p/ automotor.-
Estaciones de servicio.-
Comercio diario o periódico.-
Vivienda.-

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

- * Supermercado o hipermercado: Deberán contar con playa de estacionamiento y playa de maniobras carga y descarga.
- * Comercio diario/periódico de venta minorista y/o mayorista.
- * Vivienda individual, una (1) por parcela. No podrá hacerse a expensas de los espacios afectados a industrias. Deberá estar separada totalmente del edificio industrial a una distancia no inferior a 5 m.-

////////


DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4100-3021/39



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

* Los establecimientos a ampliarse o refaccionarse deben ajustarse a lo establecido en el presente capítulo.

e) Depósitos: Inocuos o riesgosos potenciales. Se ajustarán a la tipología de Industrias.

f) Industrias: Inocuas o transitoriamente molestas.

g) Talleres: Sin limitación. Se ajustarán a la tipología de Industrias.

h) Tipología edilicia:

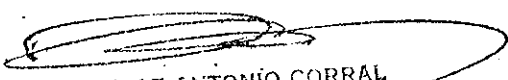
- * Para depósitos - talleres e industrias.
- * Barrera forestal perimetral obligatoria.
- * Separación de la construcción de ejes medianeros laterales 3 m. por lado.
- * Restricción mínima de 6 m. de la L.M. y 6 m. de la Línea Fondo (E. Medianero posterior), excepción de los / lotes de esquina en los que se tomarán 3 m. y mantendrán la barrera forestal obligatoria.
- * En las zonas de retiro podrá utilizarse para ubicar // sectores administrativos, salón de exposición y/o ventas, o una (1) vivienda por lote.
- * Estacionamiento: un (1) lugar cada 5 personas. Serán / exceptuados los establecimientos de menos de 20 personas por turno.-

i) Disposiciones particulares para la zona:

Control de efluentes industriales / con tratamiento: en plantas individuales ó colectivas (gaseosos, líquidos y sólidos).- Las actividades de usos complementarios podrán residir de las cláusulas de industrias pero deberán respetar la restricción mínima de 6 m. de la L.M. al inicio de la construcción.-

PARA VIVIENDAS Y/O COMERCIOS DIARIOS O PERIODICO DE VENTA MINORISTA SE RESPETARA LO ESTABLECIDO PARA R4 (no corresponden retiros)

//////////


DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

//////////

En los casos de terrenos en los cuales se construyan viviendas sin actividad predominante, las mismas deberán respetar las condiciones establecidas para R₄.-

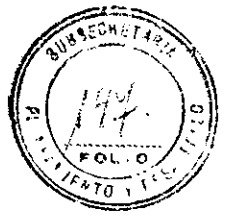
- j) Ocupación máxima del suelo: (según planilla).
- k) Centro de manzana: Para vivienda se determinará de acuerdo a lo establecido en normas anexas. Para depósitos, talleres e industrias XXXXXXXXXX (Ver restricciones punto h)
- l) Servicios públicos básicos:
 - * Agua potable
 - * Desagües industriales
 - * Electricidad
 - * Pavimento industrial



DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-2001/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Andes

ZONA INDUSTRIAL

I):

a) Objetivos:

Zona destinada a la implantación de actividades industriales o de complemento en forma tal de no producir trastornos a otras actividades ni a sí misma.-

b) Características:

- * Prohibición de construcciones en medianeras
- * Provisión de infraestructura mínima industrial
- * Actividades de servicios y producción
- * Control ambiental

c) Usos:

Predominantes: * Industrias inocuas - transitoriamente molestas o / molestas por su volumen de movimiento y/o tamaño / (no por efluentes).

Complementarios: * Actividades de servicios
Servicios para el automotor
Estaciones de servicios
Playa de camiones/garages para camiones o colectivos.
Actividades diferenciadas

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Todas las actividades deberán contar con elementos adecuados para el control y tratamiento de efluentes.

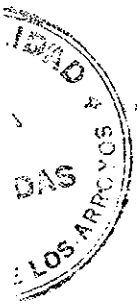
En el caso de viviendas sólo se permitirá una (1) por parcela como complemento de una actividad predominante.

e) Depósitos:

Inocuos y/o riesgosos potenciales, en este último caso se establecerán límites y condiciones para cada caso a partir del análisis de las pautas apuntadas en la clasificación de los mismos (ver normas anexas).-

//////////_

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



*Municipalidad**de**San Nicolás de los Andes*

//////////

- f) Industrias: Inocuas, transitoriamente molestas y molestas permanentes, en / este último caso se analizarán los factores que lo ocasionen y de acuerdo a su análisis se determinará su aceptación o no a la zona.
- g) Talleres: Se procederá idem industrias, ajustándose a la tipología de estas.
- h) Tipología edilicia: * Las construcciones tendrán un retiro de 6.00 m. en / frente y fondo y 2.00 m. como mínimo de los ejes medianeros laterales.
* Todas las parcelas perimetrales o la zona con frente a calle deberán contar con una zona de forestación / de 10.00 m. de profundidad por el ancho de la parcela.
- i) Disposiciones particulares de la zona:
En el loteo industrial identificado como "La Alcoholera" (Inversiones Unidas S.A. / gasoducto) las parcelas con frente a calle Rivadavia, como consecuencia del paso del / gasoducto deberán dejar 10.00 m. libres tomados desde el eje del gasoducto.
- j) Ocupación máxima del suelo: (según planillas)
- k) Centro de manzana: no corresponde
- l) Servicios públicos básicos:
- * Agua potable
 - * Desagües industriales
 - * Electricidad
 - * Pavimento industrial

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

ZONA INDUSTRIALI₂:a) Objetivos:

Zona provista de servicios mínimos de infraestructura que permita el desarrollo de la actividad industrial sin perturbar a otras actividades / ni a sí misma.

b) Características:

- * Prohibición de construcción en medianera
- * Provisión de infraestructura mínima industrial
- * Actividades de servicios y producción
- * Control ambiental

c) Usos:

Predominantes: * Industrias en gral. (excepto las / peligrosas que deberán solicitar / un tratamiento particular para su localización s/Ley prov. dec. 7229 art. 57-58:-

Complementarios: * Actividades de servicios.
Actividades diferenciadas

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

na:

- * Los establecimientos a ampliarse o refaccionarse deben ajustarse a lo establecido en el presente capítulo.

e) Depósitos: Sin limitación. Se ajustarán a la tipología de indus-//

trias.

f) Industrias: Sin limitación (a excepción de las peligrosas)g) Talleres: Sin limitación. Se ajustarán a la tipología de industrias

//////////

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/80



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

h) Tipología edilicia:

- * Barrera forestal obligatoria sobre la L.M.E.
- * Separación de las medianeras 4 metros de cada lateral.
- * Restricción mínima de construcción de 10 metros desde la línea Municipal (L.M.) y eje medianero posterior, exceptuados los lotes de esquina que tomarán 4 m. manteniendo la barrera forestal.
- * Dicha zona podrá utilizarse para ubicar una (1) vivienda por lote.
- * Estacionamiento: un (1) lugar cada 5 empleados/obreros según el turno de mayor cantidad de obreros. Serán exceptuados los establecimientos de menos de 50 operarios o empleados por turno.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Control de efluentes industriales con tratamiento en plantas individuales o colectivas (gaseosos, líquidos y sólidos).

Las actividades de uso complementario deberán ajustarse a la tipología de industria.

En el caso de vivienda podrá utilizarse el uso de la medianera /// siempre y cuando se respete la separación mínima a la industria.

Los bordes de las áreas industriales deberán contar con una banda perimetral forestada de no menos de 10.00 m. de ancho.

Ancho mínimo de calle: 20 m.

Ancho mínimo de media calle: 15 m.

Calle de penetración y retorno: "CUL de SAC" Ø 40m.

j) Ocupación máxima del suelo: (Según planillas)

k) Centro de manzana: No corresponde

l) Servicios públicos básicos:

- * Agua potable
- * Desagües industriales

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO

4106-2631/89



4076



Municipalidad

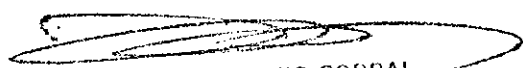
de

San Nicolás de los Arroyos

|||||

- * Electricidad
- * Pavimento industrial




 DR JOSE ANTONIO CORRAL
 SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-2631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA DE SERVICIO INDUSTRIAL

SI:

a) Objetivos:

Zona para la localización de servicios de apoyo industrial.

Zona que permite la localización de servicios técnicos, comerciales y mantenimiento al área industrial circundante.

b) Características:

Provisión de infraestructura básica. Control ambiental.

c) Usos:

Predominantes: * Actividades de apoyatura a los procesos industr.
* Industrias inocuas y/o transit. molestas

Complementarias: * Actividades de servicios
* Servicios del automotor
* Actividades diferenciadas
* Comercio diario o periódico
* Vivienda individual

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Supermercado - playa de estacionamiento público y playa de carga y descarga en el interior de la parcela.

Tareas en general de toda índole en el interior de la parcela.

Vivienda individual: una (1) por parcela.

e) Depósitos:

Inocuos. Superficie según indicadores. Riesgosos potenciales con // una superficie máxima de 600 m².

f) Industrias:

Se permitirán industrias inocuas y/o transitoriamente molestas.

Solamente se permitirán industrias cuya superficie cubierta máxima sea la permitida por los indicadores.

En el sector de la calle Bogado, entre Savio y Rivadavia, la superficie cubierta no podrá superar los 600 m². Contará con un retiro de 5.00 m. a partir de la L.M.E., este área se denominará área de retiro y deberá estar tratada de la siguiente manera: 40% área máxima de solado - 60% área verde mínima.

Playa de carga, descarga y/o maniobra mínima 120 m². Tareas en general, carga y descarga en el interior de la parcela, prohibición de depositar elementos y realizar tareas en zonas de retiro, debiéndose obligatoriamente mantener el // área de retiro en condiciones estéticas e higiénicas.-

//////////

DR. JOSÉ ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

g) Talleres:

Sin restricción. Superficie según indicadores.

h) Tipología edilicia:

En el sector de calle Bogado, entre Savio y Rivadavia, contará con un retiro obligatorio de 5.00 m. En el área de retiro podrán ubicarse otros / usos, como oficinas, control, siempre y cuando no supere el 70% de dicha superficie.

La superficie de retiro no se computará para la superficie exigida de playa / de carga, descarga y/o maniobra.

En los terrenos que den sobre la calle Damián Menéndez, se deberán colocar // una doble fila de arboles.

Para viviendas o comercios diarios o periódicos de venta minorista se aplicará lo establecido para R4.

i) Disposiciones particulares para la zona:

Control de efluentes industriales líquidos, sólidos y gaseosos.

Estacionamiento: un (1) lugar cada cinco (5) empleados/obreros según el turno de mayor cantidad.

Serán exceptuados los establecimientos de hasta cinco empleados.

Las actividades diferenciadas estarán sujetas a cláusulas particularizadas.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

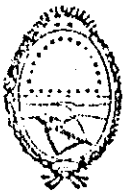
(ver planillas de indicadores)

1) De los servicios públicos básicos:

Se establecen como servicios públicos básicos:

- * Agua potable
- * Desagües industriales
- * Electricidad
- * Pavimento

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



33637 1819



4106-3631/89

4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA INDUSTRIAL Y ACOPIO

IA:

a) Objetivo:

Zona destinada a la radicación industrial y/o acopio agrupados.
Zona comprendida por los terrenos que sirven al puerto y su entorno inmediato.

La formación de la misma tiende a reglamentar las futuras expansiones, modificaciones en el sistema portuario y de almacenamiento.

b) Características:

Prohibición de construcción en medianeras.
Provisión de infraestructura mínima industrial
Actividades de servicio y producción
Control ambiental

c) Usos:

Predominantes: * Acopio de sustancias o elementos a granel no contaminantes.
* Sistema de almacenamiento de mercaderías por contenedores.
* Playas de maniobras y/o estacionamiento.

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Actividades portuarias o de complemento de ellas.

e) Depósitos:

Sin limitación. Se ajustarán a la tipología de industrias.

f) Industrias:

Con procesos productivos limpios, ino-uas o transitoriamente molestas.

g) Talleres:

Sin limitación. Se ajustarán a la tipología de Industrias.

h) Tipología edilicia:

Barrera forestal obligatoria.

Separación de las medianeras 3 metros de cada lado.

Restricción mínima de 6 m. de la L.M.E. y 6 m. de la L. Fondo (eje medianero posterior). Dicha zona podrá utilizarse para ubicar una (1) vivienda por lote.

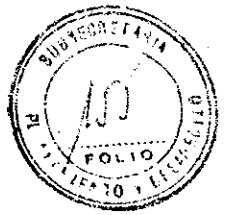
Estacionamiento: Un (1) lugar cada cinco (5) empleados/obreros según el // turno de mayor cantidad de obreros. Serán exceptuados los establecimientos de menos de 5 operarios o empleados por turno.-

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

i) Disposiciones particulares para la zona:

Control de efluentes industriales con tratamiento en plantas individuales o colectivas (gaseosos, líquidos y sólidos).

Las actividades de usos complementarios deberán ajustarse a la tipología de / industrias.

Estricto control sobre los productos o sustancias almacenadas a granel.

Ancho mínimo de calle: 20 metros

Calles de penetración y retorno: "CUL DE SAC" Ø 40 metros

Prohibición de circulación y estacionamiento de camiones en el entorno.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

(ver planillas de indicadores)

Centro de manzana:

no corresponde a la zona

1) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos

- * Agua corriente
- * Desagües industriales
- * Electricidad
- * Pavimento industrial

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89

4076



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

PRECINTOS INDUSTRIALES

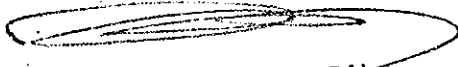
La denominación corresponde al enmarque coincidente con los límites de terreno de los establecimientos industriales, ubicados en zonas con las cuales no son / compatibles y que se hallen en la actualidad habilitados.

Estos establecimientos están inhabilitados para realizar ampliaciones de superficies, a excepción de aquellas que se afectuen para mejorar las condiciones de seguridad e higiene en beneficio del entorno.

Cuando se deban realizar traspasos o renovación de las habilitaciones existentes, las mismas se efectuarán siempre que se reduzcan los efectos o grados de / molestias ocasionados al entorno y estarán sujetos a estudios particularizados que garanticen las condiciones de seguridad, funcionalidad y calidad del medio ambiente.

En los casos en que las condiciones apuntadas no sean óptimas para resguardo / del entorno, se fijarán pautas especiales y tiempos, para la reubicación, en zonas apropiadas para la misma.

Cuando se propongan sub divisiones de las parcelas integrantes de un precinto industrial las mismas serán permitidas cuando las medidas mínimas de lote respondan a las mínimas establecidas para II.


DR. JOSE ANTONIO CORBAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4100-3631/83



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

SERVICIO DE AUTOPISTA

SA:

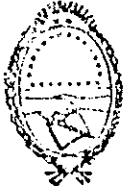
Zona especial de ruta y autopista adyacente a zona industrial y/o rural, destinada a la localización del equipamiento comunitario y prestaciones de servicios a escala de ciudad y región, que permiten actividades compatibles con su entorno, Ruta - Industria - campo.-

2) Servicios públicos básicos:

- * Electricidad
- * Mejoramiento de calles



DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

ZONA DE ESPARCIMIENTO

E:

a) Objetivo: Zona destinada al paseo y recreación directa a nivel ciudad y/o región, provista del equipamiento mínimo público y/o privado.

b) Características: Predominio de áreas verdes.
La instalación de cualquier tipo de elementos o construcciones, se ejecutará bajo la supervisión municipal y de acuerdo a objetivos y/o necesidades / expresas.

c) Usos:
Predominantes: * Actividades recreativas ^{activas} _{pasivas} públicas y/o privadas
Complementarios: * Actividades de complemento y apoyo (restringida)

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:
Las actividades se ubicarán y funcionarán según premisas y normas a fijar por / el municipio.

e) Depósitos: no corresponden a la zona

f) Industrias: no corresponden a la zona

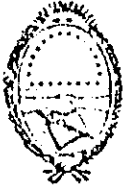
g) Talleres: no corresponden a la zona

h) Tipología edilicia: Construcciones asimilables al entorno natural.

i) Disposiciones particulares para la zona: Los emprendimientos o concesiones privadas se realizarán sobre la base de estudios sectoriales realizados por el Municipio, según propuestas que involucren necesidades y usos de los espacios. Las construcciones deberán en todos los casos armonizar estética y funcionalmente con el entorno.-

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4100-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

Se determinará por parte del municipio según requerimientos.

k) Centro de manzana:

no corresponde a la zona.

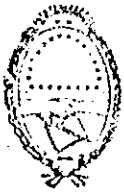
l) De los servicios públicos básicos:

Se establece como servicios públicos básicos:

cos:

- * Electricidad
- * Desagües pluviales

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 38 31/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA DE RESERVA PARA EL COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

ReCT:

Corresponde a los espacios intersticiales existentes actualmente en la planta urbana. Los mismos están destinados al completamiento del damero urbano.

Conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta tanto se decida su incorporación a la trama urbana en función de requerimientos oficiales o propuestas particulares (loteos, planes de vivienda, actividades especiales, etc.) cuando los mismos, no produzcan inconvenientes a la zona y respondan a las condiciones del esquema de desarrollo impulsado por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo.

Las zonas de reserva para el completamiento de tejido se denominan:

ReCT. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44.

Disposiciones particulares para la utilización de las zonas de reserva para el Completamiento de Tejido.

-43-44

Las reservas (ReCT) denominadas: 4, 17, 18, 40, 42 podrán subdividirse cuando respondan a las siguientes condiciones, a saber:

- 1- La superficie a subdividir no sea inferior a una manzana, determinada por la // continuación de las calles que la circundan. y/o 1Ha
- 2- Apertura de las calles dando continuidad a la trama circulatoria.
- 3- Se provea de los siguientes servicios de infraestructura básica:
 - a) Desagües pluviales
 - b) Electricidad
 - c) Garantizar la provisión en cantidad y calidad (Potabilidad) del agua debiendo para tal fin determinar la profundidad mínima de las perforaciones (Ver Disposiciones de Hidráulica de la Pcia. de Buenos Aires).

Las reservas (ReCT) denominadas: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 33 - 34 - 37 - 39 - 41 podrán subdividirse cuando respondan a las condiciones establecidas en los puntos 1) y 2) de / las presentes disposiciones, y cuenten con los siguientes servicios básicos:

- a) Desagües pluviales
- b) Electricidad
- c) Agua corriente

//////////

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106-3631/09



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

ZONA DE RESERVA PARA ESPARCIMIENTO

ReE:

a) Objetivo:

Zona destinada al paseo y recreación a nivel de ciudad y/o región.
Aprovechamiento de la característica natural de la zona con el complemento del río.

Planificación de los espacios verdes en función de una propuesta / global.

b) Características:

Diversidad de actividades recreativas y/o deportivas sobre/ la base de grandes espacios verdes.

c) Usos:

- Predominantes: * Actividades recreativas activas
públicas y/o privadas.
pasivas
- Complementarios: * Actividades de complemento y apoyo (restring.)

d) Condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona:

Las actividades se ubicarán y funcionarán según premisas y normas a fijar por/ el municipio.-

e) Depósitos:

no corresponde a la zona

f) Industrias:

no corresponde a la zona

g) Talleres:

no corresponde a la zona

h) Tipología edilicia:

Construcciones asimilables al entorno natural

i) Disposiciones particulares para la zona:

La zona conservará su estado actual

//////////

DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARÍO DE GOBIERNO



4106-3631/89



4076

Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

//////////

hasta la puesta en ejecución de la propuesta de desarrollo planteada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo.

La actividad privada se insertará en su uso y ocupación en función del objetivo general para la zona.

j) Ocupación máxima del suelo y superficie máxima por parcela:

Se determinará por parte del municipio según requerimientos.

k) Centro de manzana:

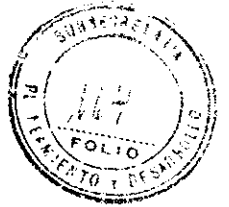
no corresponde a la zona

l) De los servicios públicos básicos:

- * Desagües pluviales
- * Energía eléctrica
- * Alumbrado público
- * Mejoramiento de calles



DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



Municipalidad

de

San Nicolás de los Arroyos

4076

ZONA DE RESERVA PARA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

ReAI:

Actual zona rural a preservar como reserva para futura ampliación de las zonas destinadas a la localización de industrias.

La misma conservará transitoriamente su uso, ocupación y subdivisión actual, / destinada a emplazamientos en relación con la producción agropecuaria, encuadrándose dentro de los alcances de la Ley 7616 - Código rural y su decreto reglamentario 1573, siendo las superficies mínimas divisibles las siguientes:

- Cultivos intensivos hortícolas - frutícolas: 25 Ha.
- Agrícola B₁ (altos rendimientos, por ej. papa o rotación maíz - trigo - soja : 70 Ha.
- B₂ (cereales y/u oleaginosas): 100 Ha

Edificación predominante: vivienda y/o construcciones propias de la explotación rural.

Densidad hasta un promedio de 5 hab/ha.

Su incorporación a la actividad específica se producirá cuando el municipio lo considere apropiado, debiendo fundamentarse convenientemente tal actitud y en función de una propuesta global.

DR JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO



4106 - 165 - 1/39



4076

Municipalidad
de
San Nicolás de los Arroyos

ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO FUTURO

ReU:

Area rural destinada a reserva para ensanche de la planta urbana en un futuro mediano.


Su afectación se produce como consecuencia del análisis de las tendencias de crecimiento actuales, de los condicionamientos físicos - naturales y de servicios, / su incorporación a la trama urbana y su posterior compactación, se establece como // prioridad absoluta una vez ocupada la planta urbana definida en la presente ordenanza, en un 70% a través de propuestas integrales de urbanización si el municipio lo / considera apropiado.

La misma conservará transitoriamente su uso, ocupación y subdivisión actual, destinada a emplazamientos en relación con la producción agropecuaria, encuadrándose dentro de los alcances de la Ley 7616 - Código Rural y su decreto reglamentario 1573 siendo las superficies mínimas divisibles las siguientes:

- RAO
E LOS
- Cultivos intensivos hortícolas - frutícolas: 25 Ha.
 - Agrícolas B₁ (altos rendimientos, ejemplo papa o rotación maíz - trigo - soja): 70 Ha.-
 - B₂ (cereales y/u oleaginosas): 100 Ha.

Edificación predominante: vivienda y/o construcciones propias de la explotación rural.

Densidad hasta un promedio de 5 hab/ha.


DR. JOSE ANTONIO CORRAL
SECRETARIO DE GOBIERNO