Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos

GESTION DE LA CALIDAD
IR - 9000 - 1894
Sistema de Gestión de la Calidad
Alcance: Realización administrativa de Notas, Informes y expedientes.
Certificado por IRAM
Norma: ISO 9001 : 2015

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN NICOLAS
FOLIO Nº ___

ORDENANZA Nº 9949

CORRESPONDE EXPTE. Nº 17055/19-HCD; 2597/19-D.E.-

San Nicolás de los Arroyos, 27 de Junio de 2019.

Al Señor

Intendente Municipal Interino

Cdor. MANUEL PASSAGLIA

S / D

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a efecto de comunicarle que este Honorable Cuerpo, en su **SESION ORDINARIA** del día 27 de Junio de 2019 sancionó la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º: Apruébase el Código Urbano Ambiental de San Nicolás, que se agrega como Anexo y forma parte de la presente.-

ARTICULO 2º: Deróganse las Ordenanzas 9339/16, 2590/89, 3114/92, 1637/84, sus modificatorias y toda otra normativa que se oponga a la presente.-

ARTICULO 3º: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.-

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atte.

Promulgada el 1 de Julio de 2019 por Decreto 1576/19.-

ANEXO

Código Urbano Ambiental

del Partido de San Nicolás de los Arroyos

AUTORIDADES MUNICIPALES

Intendente Municipal
de San Nicolás de los Arroyos
Cdr. Manuel Passaglia

Secretario de Obras Públicas
Ing. Darío A. Gritti

Dirección de Planeamiento Urbano
Arq. María Rosa Fernández

Equipo técnico responsable:
Dirección de Planeamiento Urbano

Redacción, compilación y dirección
Arq. María Rosa Fernández

Departamento de Patrimonio
Arq. Claudia Petri

Cartografía
Arq. Fernando Perlo
Arq. Pablo Bruno

Diseño gráfico
Jorge López

2019

Contenido:

Introducción y Antecedentes.

1. Instrumentos de Gestión del Territorio.
2. De la Subdivisión del Suelo.
3. Normas del Tejido Urbano.
4. Del Patrimonio.
5. Espacio Público.
6. Calidad Ambiental.
7. De los Usos del Suelo.
8. Zonificación.
9. Normas Administrativas.

Anexos.

Índice.

i. Introducción y Antecedentes.

El **Código Urbano Ambiental**, es marco normativo y de regulación y a la vez se propone como herramienta estratégica, en tanto define objetivos, resume lineamientos y parámetros de intervención y especifica instrumentos de gestión. No resulta sólo las especificaciones normativas de un modelo a concretar en el futuro sino que ofrece marco para desarrollar gestiones y acciones en un contexto cambiante en cuanto a circunstancias y posibilidades.

Para los avances y crecimiento de sus contenidos, se enfatizó la profundización del detalle, el debate y consulta, adoptando como eje estratégico y rector los documentos del Plan Urbano Ambiental y en particular las definiciones del programa de Reorganización Vial, aprobado por Ordenanza 7.957/10. La visión holística sobre los avances de este programa, en concreto sobre la red vial, permite considerar -a la vista de sus objetivos específicos, "mejorar las condiciones de acceso y cruce a la ciudad y a sus centros de atracción, como asimismo definir posibles vías de enlace vial entre los distintos sectores que la conforman"- definiciones en materia de organización, estructuración e integración del territorio acordes a estrategias de urbanización y radicación de actividades en el mismo, como también vincularlas al reconocimiento e interacción consensuada de los distintos actores.

Esta consideración fundada en las experiencias de participación y consulta para la elaboración y desarrollo del contenido de los documentos concretados en el marco del Plan Urbano Ambiental -particularmente sobre Reorganización Vial- resalta la importancia de que, en forma permanente y participativa, se analicen los diagnósticos, se acuerden lineamientos de intervención y marcos normativos ya sea para los grandes proyectos como para las pequeñas intervenciones y modificaciones de renovación y transformación de la ciudad, tanto de índole pública como privada, en otras palabras, la previsión del ajuste y revisión periódicos del Código.

Como antecedentes del Código, las Ordenanzas 2.590 y 3.044, son las normas sobre Usos del Suelo para la ciudad de San Nicolás, precedidas por la Ordenanza 1.206, estas normas fueron sancionadas en el marco del Decreto Ley 8.912 y ambas se corresponden con la etapa "Zonificación según usos", segunda de las establecidas por el Art. 75 del Decreto Ley 8.912. Las Ordenanzas Nº 1.637, 2.437, 2.511 y 3.114 corresponden a las localidades del Partido, La Emilia, Campos Salles, Gral. Rojo, Erézcano y Conesa.

El tiempo transcurrido desde la promulgación de esas normas, los cambios socioeconómicos de los últimos años, la situación actual de la evolución urbana, el incremento de la actividad de la construcción -con el consiguiente reemplazo y crecimiento edilicio y poblacional en el casco histórico de San Nicolás- conjuntamente con el incremento récord del parque automotor, la necesidad de generar áreas de oportunidad para radicación o relocalización de actividades en el Partido y las pautas y objetivos acordados en el Plan Estratégico de San Nicolás, constituyen antecedentes y factores de incidencia para la reformulación de la normativa urbanística y sus complementos.

La necesidad de reformulación del contenido de la norma que regula los Usos del Suelo es entonces evidente no sólo en función de las incidencias ya explicitadas, sino también porque las ordenanzas vigentes no se adecuan a las posibilidades reales de usos del suelo, ni contemplan cuestiones patrimoniales, ambientales o el análisis y consideración de las situaciones especiales.

Es esencial explicitar una definición de pautas generales para el trabajo entre los sectores público y privado, con intención de acordar un proyecto general de ciudad, en los marcos de interacción de la atención de los intereses y demandas específicos y coyunturales.

En este aspecto, el proceso de consultas y consensos para alcanzar los objetivos que dieron base a los acuerdos sobre el contenido de los Documentos del Plan Urbano Ambiental y de Reorganización Vial, ha derivado en diversas etapas, consecuencia de las mayores precisiones requeridas y las dificultades consecuentes para zanjar los disensos sectoriales sobre las distintas opciones para el desarrollo de acciones posibles. Situación que alcanzó también a cada una de las clasificaciones e identificaciones de zonas, usos del suelo, indicadores urbanos y marcos de gestión.

i.1 Criterios generales.

El **PLESAN**, en su Línea Estratégica dirigida a mejorar la calidad de vida urbana, a partir de intervenciones en el sistema de conectividad interna, en la organización funcional de la ciudad y en la dotación de equipamientos y servicios, relacionaba sus objetivos, casi estrictamente a los aspectos urbanísticos.

En este aspecto, las propuestas, se enmarcaban en un implícito y casi exclusivo protagonismo del Estado como actor y productor.

En las propuestas para el desarrollo del Plan Urbano Ambiental, se consolidó la consideración de las herramientas que integran además las cuestiones vinculadas a la oportunidad, el marco de gestión de los proyectos e incluyen explícitamente las opciones de la acción privada y

pública/privada tanto como los aspectos de carácter cultural, social, económico e histórico.

La profundización de diagnósticos, las consultas específicas a distintos actores tanto como la interacción de esos mismos actores, posibilitaron la revalorización o resignificación de definiciones conceptuales vinculadas al proceso urbano, como la calidad y cantidad de las infraestructuras disponibles, la condición de ciudad existente, los recursos naturales y las actividades de impacto, como bases para la formulación de un Código para el mejoramiento y promoción de las intervenciones en el territorio del Partido.

i.2. Modelo Territorial.

Se define una estructura para el territorio, acorde al marco de la Ley 8.912, que identifica áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria, se definen lineamientos de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, a aplicar en cada circunstancia y a rever y redefinir en el mediano y largo plazo.

La caracterización de las zonas comprende definiciones para la promoción, renovación, transformación, recuperación, restauración, preservación, consolidación o de reserva, determinando para cada uno de ellas condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

El Código se establece como una norma unificada para todo el Partido. Esta unificación de las normativas sobre planificación, concreta formalmente una visión totalizadora del territorio del Partido, cuya situación física resulta encrucijada del eje de desarrollo La Plata-San Lorenzo con el eje de vinculación regional e interurbana constituido por la Ruta Nacional 188, enclave de interrelación regional con Ramallo y Villa Constitución, con importante actividad portuaria y distintas tendencias en evolución de ocupación, usos del suelo y de renovación urbana.

Corresponden estas definiciones a las especificaciones del proceso de planeamiento establecidas por el Art. 75º del Decreto Ley 8.912/77- Etapa 3: Planes de ordenamiento municipal. A su vez, se propone el desarrollo de los contenidos de la normativa, acorde a las pautas que fija el Artículo 80º del citado Decreto Ley.

El contenido conceptual del Código propone la incorporación de los principios rectores enunciados en el anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial, elaborado por el Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial en 2010.

i.3. Diagnóstico de Situación.

En base a los conceptos contenidos en los documentos del Plan Estratégico San Nicolás, las Bases para el desarrollo del Plan Urbano Ambiental, el Plan de Reorganización Vial – Ordenanza Nº 7.957 y los documentos resultado de análisis y estudios previos, puede desarrollarse una lista síntesis de los temas de un diagnóstico de situación en evolución:

i.3.1. Principales problemáticas.

- Carencia de parcelas con localización adecuada o con las dimensiones requeridas para la instalación de ciertas actividades como servicios de transporte y logística, acopio y depósitos mayoristas, talleres o actividades productivas medianas, grandes superficies comerciales, etc.
- Insuficiencia de la red vial por concentración del tránsito en corredores principales y carencia de vías alternativas a los mismos, con escasas conexiones de los barrios entre sí y entre estos con el centro.
- Infraestructura de servicios públicos con límite de capacidad de prestación que impediría aumentar la densidad de población en el sector de mayor consolidación urbana de la ciudad.
- Plazas y parques insuficientes, distribuidos inequitativamente y con superficie reducida en los barrios.
- Existencia de grandes fracciones y parcelas vacantes de uso, tanto públicas como privadas, en localizaciones estratégicas y pasibles de incorporar a usos urbanos.
- Necesidad de reforzar las zonas comerciales y los equipamientos urbanos en los distintos sectores (norte, sur, oeste) de la ciudad y del partido.
- Progresiva degradación de la calidad del aire vinculada básicamente con la actividad industrial y portuaria y la circulación de vehículos.
- Necesidad de consolidar el uso residencial en las áreas centrales por la tendencia al predominio de las actividades comercial y de servicios.

i.3.2. El Territorio – El Partido.

Tendencias de crecimiento: San Nicolás y también las localidades de las Delegaciones: La Emilia, Gral. Rojo, Conesa, Erézcano y Campos Salles, poseen zonas urbanizadas intercaladas con grandes fracciones sin servicios urbanos e incluso sin subdivisión de la tierra, grandes superficies que no han sido afectadas a usos urbanos. En algunos casos y en determinadas condiciones, la incorporación de actividades en estas áreas vacantes, optimizaría la situación de utilización de redes de servicios de infraestructura, salud, educación y transporte; mejorando así la sustentabilidad urbana.

La definición de Corredores Viales, asimila vías consolidadas, e incorpora otras vías en la opción para la localización y desarrollo de actividades, inclusive el completa-

miento de la red vial –accesos y red primaria– ofrece la oportunidad de habilitar sectores para la localización de actividades para las que hoy no se cuenta con parcelas aptas.

En materia de localización de actividades, el territorio del Partido de San Nicolás está condicionado por el corredor sudeste–noroeste, parte del eje "La Plata–San Lorenzo" con alta densidad de tránsito, particularmente de cargas. En relación con este eje se localizan los principales nodos de vinculación con la ciudad de San Nicolás: los accesos viales actuales y proyectados, las vinculaciones ferroviarias y el Puerto.

Esto implica la consideración estratégica de los sectores del Partido ubicados en la franja comprendida entre el Río Paraná y el entorno de la Autopista Ruta Nacional Nº 9.

El territorio hacia el sudoeste de la Autopista, genéricamente puede caracterizarse como el Área Rural del Partido. El eje de esta Área está definido por el corredor de la Ruta Nacional Nº 188, con cabecera en el Puerto y que, como vía interurbana sirve casi prioritariamente al Área Rural y a cuatro de las cinco localidades del Partido.

En el borde noreste del territorio del Partido, se asienta la ciudad de San Nicolás. Para su análisis se identifican Sectores denominados históricamente como Oeste, Norte, Centro y Sur en coincidencia además, con corredores viales y consolidación urbana, incorporando también como sectores el entorno de la Autopista Ruta Nacional Nº 9 y el de los Arroyos e Islas.

i.3.3. San Nicolás, área urbana y rural. Los Sectores – Particularidades.

Para el análisis del área urbana de San Nicolás, las áreas complementarias de su entorno y el área rural, se consideró la división en sectores que históricamente la Municipalidad, identifica como unidades, por un lado para la gestión de obras públicas y, por el otro, como medio para promoción de la comunidad a través de las comisiones vecinales.

Este criterio permitió darle valor a la experiencia acumulada en esos aspectos a la vez que identificar esos sectores o subsectores dentro de ellos, como unidades de planificación de escala intermedia y, por el otro, como herramienta de apoyo para difusión y debate de instancias de desarrollo del proyecto en la comisión de trabajo creada a ese efecto. Constituye base además, para una eventual promoción de la participación ciudadana en la toma de decisiones respecto de las áreas de interés urbanístico, en iniciativas de presupuesto participativo y de los proyectos específicos para la transformación de cada uno de esos sectores de la ciudad.

Con este criterio se definen entonces los sectores Oeste, Norte, Centro y Sur, a los que se adicionan los identificados como Autopista y Arroyos e Islas, en gran parte asociados al área rural.

i.3.4. Área Rural.

En la Ordenanza 2.590 y sus complementarias, las regulaciones para el área rural sólo estipularon una clasificación de distintos tipos de producción agropecuaria, entre intensiva y extensiva. Esas definiciones no contemplaron diversas situaciones del uso del suelo rural como tampoco potencialidades generadas por el entorno de las vías interurbanas o la situación particular de los enclaves residenciales de las localidades del Partido.

En esta oportunidad, las Zonas de Usos del Suelo, que se establecen en Área Rural, se agrupan en las mismas categorías que las Zonas establecidas para Áreas Urbana y Complementaria, incorporando en sus definiciones, identificación de zonas de usos específicos y condiciones para la regulación de localización de actividades relacionadas con la existencia de vías interurbanas o regionales y de poblaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Para las localidades de Gral. Rojo, Erézcano y Conesa, cuyo crecimiento demográfico ha sido negativo en los últimos años, la incorporación de fracciones y parcelas del entorno urbanizado, a usos urbanos no se presenta como un requerimiento en el corto y mediano plazo. La afectación de esos entornos como Reserva de Ensanche Urbano, preserva su condición como superficie de moderación en el uso del suelo, especialmente en las actividades rurales que puedan provocar impactos negativos en la población urbana de las Localidades.

i.3.4.1. Sector Autopista.

Las parcelas y fracciones frentistas a la traza de la Autopista Ruta Nacional Nº 9, por el carácter de esta vía califican para la radicación de actividades vinculadas al transporte, servicios logísticos y de ruta. La localización de actividades productivas también se favorece por la proximidad al transporte y a otros servicios.

La calificación de los tramos para definir tipos de actividades y requisitos para la radicación, reconoce Usos del Suelo actuales, estableciendo sobre las condiciones de las fracciones existentes, un límite de la afectación a una franja uniforme de 150 metros desde el deslinde con la Autopista.

Esa condición define los tramos entre el Arroyo Ramallo y el entorno de la intersección con la ruta Nacional Nº 188; entre el entorno de esa intersección y el área urbana consolidada próxima a la intersección con la Av. Pte. Perón y entre esta y el Arroyo del Medio.

i.3.4.2. Sector Arroyos e Islas.

Las franjas de territorio del Partido lindantes con los cursos de agua, riberas y barrancas de los arroyos del Medio, Ramallo y Yaguarón y el territorio insular conformado por

humedales y la isla Ballesteros, se vinculan en forma directa con estos cursos de agua. La mayor parte de esos deslindes se corresponden con el Área Rural.

El Sector Arroyos e Islas, posee cualidades paisajísticas, elementos/componentes de valor patrimonial: construcciones, puentes, sitios históricos, potencialmente arqueológicos y/o paleontológicos, como también áreas con alta biodiversidad y ecosistemas naturales con distintos estados de conservación.

Su zonificación actual incluye Zonas de Esparcimiento, Industriales, Acopio, Clubes de Campo, Rurales, Complementarias y de Reserva.

Los humedales y área insular sobre el río Paraná, integran la mayor parte del sector hacia el noreste. Para esta fracción del territorio, identificada con la denominación Parque Rafael de Aguiar, está vigente una normativa tendiente a la vigencia de un Plan de Manejo, en el contexto de la consideración del Parque como Área Protegida, con fundamento en la identificación de situaciones ambientales, paisajísticas y de usos, subsistentes en esa porción del territorio.

En el resto de este sector ribereño, los usos del suelo se relacionan principalmente con la producción agropecuaria, fundamentalmente agrícola; las actividades productiva y portuaria; recreación y esparcimiento, como pesca, camping, clubes deportivos o náuticos y en menor escala con la extracción de tosca.

Los trayectos de frentes costeros en los que se localizan actividades no vinculadas con la producción agropecuaria, constituyen parte de las áreas urbanas, como el paseo costanero -próximo al Santuario de la Virgen María- o el casco histórico de la ciudad que se encuentran a orillas del arroyo Yaguarón.

El conjunto residencial denominado Barrio Somisa en el sector sur, ubicado a orillas del arroyo Ramallo, cuenta con un extenso Parque que bordea ese arroyo. La localidad/ciudad de La Emilia está emplazada a orillas del arroyo del Medio.

A su vez, el Puerto y las plantas industriales que lo rodean, se localizan al sudeste del Partido, asociados directamente al curso principal del río Paraná. Las zonas que propone esta normativa, identifican al Puerto, su actividad, su área de influencia y sus eventuales proyecciones futuras. En otros tramos de los frentes costeros, la caracterización de las particularidades de la diversidad y la calificación de zonas de usos del suelo, acorde a los sitios y superficies asociados concluye en la definición de pautas para la preservación a través del establecimiento de zonas de protección. La inclusión en la norma, de un capítulo que define instrumentos de gestión, adiciona una opción previsible para la eventual incorporación de tierras a los usos urbanos.

i.3.5. Áreas urbana y complementaria.

i.3.5.1. Sector Oeste.

El Sector Oeste, con las Avenidas Pte. Perón – José Hernández como eje, comprende desde las vías del Ferrocarril Mitre/NCA hacia el sudoeste.

El tejido urbano, en constante crecimiento desde la habilitación de la Autopista a Rosario en 1980, se conforma predominantemente por barrios residenciales de distintas características. Varios de ellos son conjuntos originados en operatorias oficiales, prevaleciendo estos al noroeste de la Av. Perón, entre Av. Azopardo y calle Batallón de Ingenieros. El Sector aloja además una heterogénea multiplicidad de actividades: comercio, depósitos, talleres o recreación, en torno a las Avenidas Perón-Hernández, donde resultan relevantes las instalaciones del Instituto Tecnológico, ITEC, con una afectación aproximada de 12 has. Subsisten además en sitios estratégicos del sector, fracciones afectadas a la actividad productiva agrícola-hortícola.

Hacia el sudoeste de las vías del ferrocarril Gral. Mitre/NCA, las fracciones vacantes del entorno de las Av. Falcón y Alberdi, proponen áreas factibles para radicación de actividades, a partir de la consolidación y habilitación de mejoras en las trazas de estas avenidas. A estas avenidas, la zonificación las caracteriza como Corredores Principales.

La consolidación de las trazas de las Avenidas Azopardo y Rucci propone una mejora para la vinculación de los barrios del sector, una alternativa para derivación-distribución del ingreso/egreso a la ciudad y por la potencial adición de parcelas frentistas, eventuales superficies urbanas, aptas para radicación de actividades.

La traza de la Av. Perón–Hernández, que se prolonga en el eje vial del área central -calles de la Nación y Mitre- se consolida como Acceso Principal a la ciudad, con características de avenida urbana, corredor vial principal.

La categorización de las avenidas del Sector como Corredores Viales, da opción para la incorporación de parcelas de mayor superficie acorde a los requerimientos, por otra parte la redefinición de los indicadores de las Zonas Residenciales, recategoriza importantes áreas del Sector.

i.3.5.2. Sector Norte.

El Sector Norte está delimitado al norte y nor-este por el Parque Aguiar, al sureste por la Avenida Viale/Figueroa Alcorta, al suroeste por la localidad de La Emilia y al noroeste por el Arroyo del Medio.

La progresiva agregación urbana por subdivisión, en torno al corredor de la Av. Illia, define el tejido urbano del sector, eje vial y acceso principal desde el noroeste, esta Avenida es la única vía pavimentada de comunicación con el área central.

La zonificación para uso Residencial caracteriza al sector, en el que habita más del 24% de la población total, con una densidad de población real, mayor que la que estable-

ce la Ordenanza Nº 2.590 de Usos del Suelo, sin embargo existen fracciones y áreas no consolidadas en el uso urbano, como también plantas industriales desactivadas con desmantelamiento de sus instalaciones o loteos vacantes, situación que constituye una oportunidad de incorporación de esas tierras a usos urbanos compatibles con el entorno.

Estas incorporaciones, posibilitarán la consolidación progresiva de la traza de la avenida que por el borde superior de barranca conecta a distintos barrios del sector y estos con el sector centro. Lindantes con la Av. Moreno, en el tramo entre Av. Viale y Av. Dámaso Valdés, existen fracciones vacantes a las que la Ordenanza 2.590, de usos del suelo, les asignó zonificación Rural, en la presente normativa, en función de la consolidación de tejidos del entorno y la mejora en las factibilidades de infraestructura de servicios, se asignan distintos niveles de zonas de reserva, en un marco de establecimiento de áreas complementarias. La pavimentación del Acceso Norte por Av. Dámaso Valdés y las vías asociadas, ha otorgado una importante mejora en cuanto a la conectividad y la accesibilidad urbana e interurbana; un eje vial, que complementa una red con oportunidad de incorporar una franja de las parcelas frentistas, a las vías de la red, para la localización de actividades productivas, de servicios, depósitos, talleres, transporte de cargas, acopio o fraccionamiento, etc. y a su vez la subsistencia de actividades existentes con mayor infraestructura y en entorno revalorizado.

En Zonas Residenciales del Sector, el ajuste de tipologías edilicias, disposiciones particulares e indicadores a las reales situaciones del tejido existente, principalmente en cuanto a restricciones morfológicas y dimensiones de parcelas, ajusta la normativa a las reales posibilidades del tejido urbano y preserva la actual característica urbana.

i.3.5.3. Sector Centro.

El polígono conformado por las vías del Ferrocarril Mitre (Av. Morteo-Álvarez), Av. Viale-Figueroa Alcorta, Río Paraná y Av. Ponce de León, es el de mayor consolidación de la ciudad y del Partido. Con una cobertura completa en materia de servicios de infraestructura, pavimentos y equipamiento urbano, incluye el casco histórico fundacional de la ciudad, su entorno y su carácter de centralidad.

Entre las Avenidas Falcón, Morteo-Álvarez y Alberdi se encuentra el epicentro de las actividades económicas, políticas, culturales y de servicios, tanto de carácter local como regional. Esta centralidad a su vez se ve reflejada en el transporte: la mayoría de las líneas de transporte atraviesan el área central, transformándola en cabecera virtual de varias líneas.

La coincidencia, en el área fundacional, de la mayor concentración de edificios y conjuntos de valor patrimonial de la ciudad, simultáneamente con las definiciones de la Ordenanza Nº 2.590/89, que fija para la zona los más altos valores de los indicadores urbanos, FOT: 3 y DENS.: 1.000 hab/ha, cuestionó la vigencia de las normas para la preservación del patrimonio urbano.

La gran cantidad de vehículos, los abusos en el uso del espacio público, el predominio del espacio destinado a la circulación vehicular, el deterioro y congestión de las aceras afectan las condiciones de uso del área central.

Las proposiciones del Código tienen en cuenta la recalificación del Uso del Suelo y de Indicadores en las Av. Alberdi y Falcón entre Av. Savio-Moreno y las calles Colón-Aguiar como vías de borde del área central "tradicional" y como ejes de articulación de las áreas residenciales circundantes; la recalificación del Uso del Suelo, Tipologías e indicadores de la calle Sarmiento y el entorno del Santuario como zona de promoción de la actividad turística y comercial vinculada; recalificación del Uso del Suelo, Tipologías e Indicadores en los terrenos del ex-Batallón y parcelas frentistas a las trazas de la futura Avenida de la Costa (ex traza ferroviaria) y de la Av. Rivadavia; reformulación en todo el sector de los Indicadores Urbanos, sus incidencias, disponibilidad de servicios, actividades permitidas, módulos de estacionamientos exigidos, etc.; inclusión e incremento del requerimiento de superficies de estacionamiento para actividades culturales, de esparcimiento, comerciales, etc.; mantenimiento del parcelamiento histórico, sin alentar la unificación de parcelas ni retiros voluntarios de la LM.; establecimiento de basamentos con altura máxima, cantidad máxima de niveles, y normas particulares de protección en aquellos sectores muy condicionados por el valor patrimonial; promoción de una morfología acorde al entorno en aquellos sectores que no estén condicionados por el entorno de valor patrimonial; coincidencia entre Línea Municipal (LM) y Línea de Edificación (LME), sin volúmenes volados ni retiros de L.M. completos.

i.3.5.4. Sector Sur.

Delimitado al noreste por la costa del río Paraná, al sureste por el Arroyo Ramallo, al suroeste por la calle M. Castellanos (barrios Autopista y El Chimpay) y al noroeste por la Avenida Ponce de León y su continuación Oscar Smith.

Hacia el sudeste, incluye un área que dispone de tierras vacantes, infraestructura ferroviaria, vial, portuaria, productiva y de potencialidad por proximidad de servicios esenciales, circunscribe el hinterland del Puerto conjuntamente con zonas de Usos Residenciales y áreas rurales con explotación agrícola.

En ese mismo polígono, existen varias trazas, sin tratamiento de pavimento, de ancho considerablemente apto: la Ruta 1.001, la calle Tierra del Fuego, anterior traza de la Ruta Nº 9 y las calles Estanislao del Campo y Malvinas Argentinas, que vinculan la Autopista con las trazas antes

mencionadas, conjuntamente con la red de trazas ferroviarias que abarca todo este sector al sur del trazado de la Ruta Nac. Nº 188.

La combinación de tramos de esas trazas consolida opciones para un Acceso Alternativo al de la Ruta Nac. Nº 188 desde la Autopista, una importante conectividad regional y nacional, con las consiguientes ocasiones de incorporación de las fracciones servidas por esta red de corredores, por otra parte, la existencia dentro del perímetro de esos polígonos de tierras fiscales factibles de cambio de usos, fraccionamiento o afectación a proyectos especiales orientados a la radicación de actividades productivas, de acopio o de logística, es la principal oportunidad para el sector.

En un contexto de área Rural, se recalifican zonas, identificando potencialidades y promoviendo, futuras incorporaciones de mejoras a la red vial.

La recalificación de zonas de reserva, en relación con situaciones de los entornos promueve la renovación, la progresiva mejora y articulación de la compleja situación originada por la convivencia de zonas residenciales colindantes con áreas vacantes, actividades industriales, de acopio o actividades de apoyo al puerto.

Se incorpora la calificación de nuevas centralidades en el entorno de la Av. Savio y para el Barrio Somisa en el denominado Centro Cívico, con la recalificación de usos en este centro y en la Avenida Central, hechos concomitantes con la proyectada apertura de vinculación alternativa a través de la prolongación de la traza de calle Balcarce.

i.4. Diagnóstico y definiciones conceptuales.

i.4.1. Los usos del suelo.

En distintas zonas residenciales, coexisten las viviendas con comercios, talleres o edificios de distintas alturas y/o grandes superficies, por ello es necesario redefinir algunos tipos de Zonas Residenciales, Comerciales o Industriales para revalidar o preservar situaciones consolidadas o en transformación. Se introduce la denominación de Zonas de Usos Específicos para localizaciones de actividades, que en cualquiera de las áreas, pueden identificarse en el marco de esa categoría como Cementerios, Cárcel Departamental, Planta de Disposición Final de Residuos, etc.

La recategorización de zonas residenciales, centrales y comerciales, en relación con la ampliación de las áreas servidas por la infraestructura de servicios, consolidación de sectores con actividades comerciales y de servicios, caracteriza la definición de zonas en los sectores de mayor consolidación urbana.

La caracterización de las distintas Zonas de Usos del Suelo está también asociada con la condición de algunas actividades, en particular las productivas y de servicios, que requieren parcelas de mayor superficie que las que presenta el tejido existente. Las opciones para la incorporación de actividades productivas industriales, en sus distintas escalas y complejidades, están directamente relacionadas con la incorporación de parcelas aptas, aportes de infraestructura de servicios, equipamiento y vinculación física con las redes viales, ferroviarias o portuarias. En el mismo sentido se ubican las actividades de apoyo o complementarias de la actividad productiva: acopio, fraccionamiento, logística, etc. Es una condicionante además, la proximidad con la actividad principal servida o con una vía de circulación primaria o interurbana. En este sentido cobra importancia entonces la categorización de las zonas en las Áreas Rural y Complementaria, con la identificación de Corredores vinculados a trazas a consolidar.

Las actividades productivas agropecuarias, tanto intensivas como extensivas, si bien ya están distribuidas en el territorio del Partido según aptitud y superficie de las fracciones, también requieren aportes de equipamiento de servicios, logística, acopio y vinculación física con las redes viales, por lo cual algunos tramos de los principales corredores viales en el Partido, requieren la identificación de aptitud legal para la localización de infraestructuras de ese tipo.

Las Localidades del Partido, pueden incluirse en dos caracterizaciones, por localización y origen fundacional. La Emilia, asentamiento derivado de la radicación de un establecimiento industrial textil, ubicada a orillas del Arroyo del Medio, se diferencia del resto de las localidades, todas calificadas como residenciales de sub centros urbanos, vinculados a la actividad agropecuaria, a la instalación de la traza del Ferrocarril y con directa relación con el corredor de la Ruta Nacional 188.

i.4.2. Densidad.

La normativa sobre Usos del Suelo aprobada por la Ordenanza 2.590/89 y sus modificatorias, establecieron predominio de las Zonas Residenciales con baja densidad: 150 hab/ha, con la denominación Residencial 4 (R4), para esta zona se especifican además viviendas de planta baja y hasta un piso alto, sin embargo en parte importante del tejido afectado por esa zonificación, la densidad efectiva resultante es mayor. Por su parte para la Zona Central 1 (C1), la densidad fijada por la ordenanza es de 1.000 hab/ha y en esas Zonas la densidad efectiva real es menor.

Para el sector definido entre el Río Paraná, las avenidas Alberdi, Álvarez-Morteo y Falcón, la población potencial -de acuerdo a indicadores- superaría los 159.000 hab., mientras que la población real ronda los 25.000 hab.

Distintos factores pueden vincularse con la evolución de la densidad real, principalmente las características del tejido consolidado y la progresiva concentración de activi-

dades comerciales, equipamiento y servicios. El establecimiento de valores para los Indicadores Urbanos, se basa en el reconocimiento de esos desequilibrios en relación, además, con los valores para las Densidades Bruta y Neta.

i.4.3. Patrimonio urbano.

Con posterioridad al año 1991, data de vigencia de las Ordenanzas de Usos del Suelo, se han sancionado distintas Ordenanzas tendientes a proteger el patrimonio construido, especialmente para la identificación de los edificios de valor histórico, arquitectónico y/o carácter institucional. Con respecto al conjunto urbano-patrimonial que conforma una buena parte del tejido en el casco histórico, la normativa de la ordenanza 2.590, no fijó precisiones en cuanto a la valoración de los conjuntos ni de cada edificio en particular como tampoco sobre los niveles de protección de cada uno y las posibilidades de intervención sobre los mismos.

Estos edificios, tanto los que tienen una declaración de Bien Patrimonial como los que conforman los conjuntos de "protección ambiental" (cuadras significativas y otros conjuntos y entornos de valor patrimonial) se encuentran en su mayoría en el área central, que es una zona con FOS y FOT y Densidad altos. Esta situación contradictoria, convirtió a los edificios o conjuntos patrimoniales en elementos de alta vulnerabilidad, considerando la expectativa de renovación que otorgaron a esas zonas esos indicadores.

El ajuste general de los valores de indicadores urbanos y el establecimiento de condiciones de protección a través de la inclusión de las Unidades Especiales de Preservación Patrimonial, define un marco de protección de esas situaciones.

i.4.4. Patrimonio paisajístico y natural.

En este aspecto las ordenanzas vinculadas al patrimonio si bien mencionan y describen características del patrimonio natural y cultural, no alcanzan un grado de definición y establecimiento de pautas en estos temas. La complejidad y la conflictividad de la temática de la preservación en general han derivado en la consolidación de definiciones parciales, sin que se cumpliera con los plazos y etapas que esas Ordenanzas fijaban para revisiones, ajustes y para la identificación y establecimiento de condiciones de protección específicas. Se establece un marco normativo y contextual para la continuidad de la identificación y caracterización, tendiente a la definición de medidas de protección del entorno considerado patrimonial, que más allá de las distintas clasificaciones, se adopta como integral y fundante de las estrategias territoriales, de renovación, crecimiento urbano, social y cultural. En base a ello, se adopta la caracterización conceptual de patrimonio que incluye la totalidad del territorio, su flora, fauna y todas las creaciones y expresiones de las personas que lo habitan y han habitado: sus instituciones sociales, legales y religiosas; su lenguaje y su cultura material desde las épocas históricas más antiguas.

i.4.5. Vías de circulación y medios de transporte.

En materia de vías de comunicación y transporte, el Partido de San Nicolás está condicionado por dos ejes principales: en sentido sudeste–noroeste el Río Paraná, la línea ferroviaria Mitre y la Autopista Ruta Nac. Nº 9 y en sentido sudoeste–noreste la Ruta Nac. Nº 188 y una traza ferroviaria inactiva, paralela a dicha ruta.

El Documento "Reorganización Vial", cuyo texto y propuestas fueron aprobados por Ordenanza Nº 7.957, define las vías de circulación, principales y secundarias. De acuerdo a la importancia de las calles, rutas o autopistas, hay zonas especiales para ellas, que el código identifica como "Corredores".

En algunos casos, dado que la normativa constituye la especificación del proyecto de la ciudad futura, esas vías son trazas por abrir o por consolidar.

i.5. Tejido urbano.

i.5.1. Sobre los tejidos.

i.5.1.1. El fraccionamiento originario.

Constituido por un tejido en damero en torno a la Plaza Mitre, calles públicas angostas -promedio de 10,00m- parcelas de superficie reducida y carencia de espacios públicos referenciales salvo la plaza, recibe el advenimiento de las grandes infraestructuras autosuficientes para el transporte entre fines del siglo XIX y principios del siglo XX, materializadas a través de los puertos, los ferrocarriles y la inserción de la traza de una ruta nacional sin adaptaciones ni ajustes, hechos que dejan su impronta y condicionan el crecimiento y transformaciones. Constituye el Área central, centro polifuncional de escala regional, es el tejido más presionado por la renovación urbana y la intensidad de ocupación, la evolución hacia el predominio de las actividades terciarias, otorga valor a las pautas de protección patrimonial conjuntamente con la promoción de la radicación del uso residencial, descongestión del tránsito vehicular y jerarquización del espacio público.

i.5.1.2. Subdivisión tradicional.

El perfil urbano evoluciona lentamente hacia su consolidación, está en permanente ejecución. Diversos factores como el económico, el social, la localización (proximidad a vías primarias, nivel de los terrenos, distancia al centro, condición de paisaje, etc.) o las condiciones originales de fraccionamiento (arbolado urbano, factibilidad o incorporación de infraestructura, etc.) son las principales condicionantes de las modalidades de inserción de este tipo de

tejido en la estructura urbana o suburbana y de los grados de ocupación y consolidación tanto como del nivel socioeconómico de la evolución.

La distribución en el territorio no es homogénea, en el entorno del área central prevalece como tejido consolidado con densidad media y uso predominantemente residencial. Se han conformado áreas residenciales con particularidades tipológicas de las que se propone reafirmar la imagen urbana por consolidación de la función residencial y adopción de las tipologías e indicadores de la conformación actual:

a. Sectores de incipiente consolidación de la localización de actividades terciarias de escala barrial o urbana, se promueve su consolidación por provisión de equipamiento y densificación.
b. Tejido consolidado con edificación baja y alta intensidad de ocupación del suelo preponderantemente residencial, en proceso de incorporación de servicios de infraestructura, prevalece en el sector norte.
c. Áreas con preeminencia de uso residencial existentes, en las que la norma promueve ese predominio, con protección al marco construido y preservación morfológica.
d. Áreas residenciales existentes, con características barriales a proteger, mediante control de la densificación y el completamiento del equipamiento, situación consolidada en algunos sectores caracterizados por la Ordenanza 2.590 como R2 – Residencial 2.

i.5.1.3. Incorporación por subdivisión caracterizada.

En general, exentos de la trama urbana, con calles y parcelas arboladas y de mayores dimensiones que las tradicionales, esta condición caracteriza tres tipos de proyectos:

a. Los desarrollados en las décadas del 50-60, por el Estado Nacional, en apoyo de las radicaciones industriales del mismo estado, que en general incluyeron además la construcción de las viviendas; Tejido consolidado con baja densidad de ocupación predominantemente residencial y unidad de características tipológicas y morfológicas, para preservar.
b. Proyectos de subdivisión, de iniciativa privada, también de las décadas del 50-60, que no incluyeron la construcción de viviendas iniciaron su constitución como residencia de fin de semana y se consolidaron en los últimos años (Parque Avamba'é, Ponte), como residencia permanente.
c. Desarrollos tipo "barrio cerrado" desarrollados en la década del 90 actualmente en consolidación.

i.5.1.4. Los conjuntos de interés social.

Organizados por el Estado o por el sector privado con apoyo del estado, lotes de pequeñas dimensiones o subdivisión por el régimen de la Ley Nacional 13.512, ruptura de la cuadrícula urbana tradicional, si incluye construcción de vivienda hay repetición de prototipos unitarios o en bloques, localización vinculada con la disponibilidad al momento de la construcción de la fracción de superficie adecuada o al aprovechamiento del bajo valor de la tierra.

i.5.1.5. Tejido mixto con actividades productivas, acopio y residenciales.

Áreas de convivencia de actividades residenciales de baja densidad y actividades productivas, de acopio o instalaciones industriales en desuso o parcialmente rehabilitadas a ser recalificadas ambientalmente. Pueden incluirse los barrios: Plastiversal, Alcoholera o Agua y Energía.

En el caso de Agua y Energía, su proximidad con las instalaciones de la Usina, ha originado una paulatina adquisición de unidades de vivienda para su eliminación, por parte del consorcio empresario que explota las instalaciones de la Usina desde su privatización.

En los otros casos el más notorio es Barrio Alcoholera, zonificado desde 1989 como SI, Zona de Servicios Industriales.

i.5.1.6. Incorporación para loteo de servicios o productivo.

Esta modalidad acompaña la radicación de los grandes emprendimientos, con grandes naves industriales, para producción, almacenamiento o terminales de transporte–ferrocarril estos fraccionamientos ocuparon fracciones próximas o linderas a vías interurbanas. En su mayoría, esas instalaciones están inactivas, vacantes y en entorno urbano residencial.

En etapas de incorporación de tierras residenciales por subdivisión, las localizaciones de pequeños talleres y/o depósitos forzaron al loteo tradicional hacia un tejido mixto con todos los inconvenientes del caso.

i.5.1.7. Tejido industrial.

Área de predominio de actividades industriales o de servicios–transporte. En distintas localizaciones del Partido se promovió en el pasado la radicación de actividades productivas, principalmente en proximidades del Río Paraná, sin que esto haya sido consecuencia de la afectación exclusiva al uso industrial o a la creación de parque industrial. El área portuaria y su entorno esta caracterizada por la Ordenanza 2.590, como Industrial-Acopio y en su entorno la fracción que ocuparan las instalaciones de la Ex Destilería de Alcohol Anhidro, fue fraccionada y afectadas las parcelas resultantes a Uso Industrial.

i.5.1.8. Tejido Espontáneo.

Originado por la subdivisión en pequeñas parcelas, de fracciones ocupadas de hecho con ese fin, generalmente de propiedad fiscal. Se caracterizan por las construcciones precarias, alta densidad, carencia de servicios de infraestructura de servicios, de espacios públicos adecuados y de equipamiento comunitario. Se localiza predominantemente en el sector Sur.

i.5.1.9. Las áreas vacantes.

Es factible involucrar en emprendimientos urbanos a importantes fracciones, la mayor parte, zonificadas por la Ordenanza 2.590 como Reserva.

Estas oportunidades de intervención para gestionar y/o promover emprendimientos urbanos se vinculan, principalmente con las áreas vacantes con origen en loteos o subdivisiones sin consolidar, fracciones o grandes parcelas en área urbana vacantes de uso y las factibilidades de las mismas, de disponer de sus complementariedades, de las preexistencias del entorno, el tipo de tejido urbano y las condicionantes ambientales.

En esta etapa se proponen dos grupos: Regulación Especial y Reserva. A las fracciones afectadas por esas zonas, se las califica por su situación actual, sus potencialidades urbanísticas y por la intencionalidad de gestión que se les adjudica a las mismas, en el contexto de la Ley 8.912: Urbanización Prioritaria, Transformación, Promoción, Completamiento de Tejido, Interés Urbano, Ensanche Urbano o Recuperación.

i.5.2. Dimensiones de los lotes-parcelas.

En general en el tejido existente, las dimensiones de parcela resultan menores que las mínimas que establece la Ley Nº 8.912, pues han sido generadas con anterioridad a esa Ley. En consecuencia, en las áreas consolidadas de la ciudad, la mayor parte de las parcelas no cuenta con la superficie mínima deseable para la radicación de algunas de las actividades permitidas, especialmente si se trata de servicios, depósitos o talleres.

En la ciudad de San Nicolás, en el sector comprendido por las Avenidas Falcón, Morteo-Alvarez, Alberdi y el río Paraná, sólo el 14 % de las parcelas cuenta con la superficie mínima definida por la norma local y la Ley Nº 8.912. Por otra parte, del porcentaje restante, cerca del 76% de esas parcelas no llega a una superficie de 300 m^2, superficie mínima que fija la Ley provincial de usos del suelo, preexistencias todas que han condicionado la evolución urbana, al margen de los objetivos y parámetros de la Ley 8.912.

La incorporación en el Código de pautas y condiciones de reconocimiento de las condiciones reales del parcelamiento es tan importante como la inclusión de opciones para la habilitación de zonas en localizaciones y con parcelamientos aptos para radicación de actividades que hoy no cuentan con esa posibilidad.

i.6. Objetivos.

i.6.1. Ordenanzas de Usos del Suelo y PLESAN.

En su línea estratégica Integración Urbana, el Plan Estratégico de San Nicolás (PLESAN), propone el desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental hoy conocido como PUA o Plan Urbano Ambiental.

De acuerdo entonces con el carácter que adquiere esta especial figura de la planificación urbana, los contenidos del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental son los siguientes:

- La explicitación de las políticas y estrategias que orientan la ordenación física de todo el territorio del Partido;
- La identificación de los programas, proyectos y acciones a desarrollar a los efectos de poner en marcha las políticas y estrategias del plan referidas a la ordenación física del territorio;
- La identificación de los elementos clave de la estructura urbana y de la estructura territorial, como así también la formulación de las indicaciones u orientaciones generales acerca de su diseño;
- La definición de las orientaciones generales acerca de la transformación de los tejidos existentes y de la expansión de la ciudad;
- La clasificación urbanística del suelo en todo el territorio del partido;
- La identificación de áreas que, para su ordenamiento, se remiten a otras figuras ulteriores del planeamiento;
- La identificación de los instrumentos de ordenación urbanística de escala intermedia y de los instrumentos de gestión;
- El establecimiento del período de vigencia de las disposiciones del plan y de los mecanismos para su actualización y revisión.

i.6.2. Gestiones de Usos del Suelo y conceptos para el desarrollo de propuestas.

- Consideración de las categorías básicas de producción/ ocupación reconocidas en el territorio, para mejorar situaciones de contacto /colindancia y resolver incompatibilidades.
- Establecimiento de pautas para la incorporación de la situación existente, donde se superponen uso residencial, productivo y servicios.

- Definición de criterios para el desarrollo/renovación de las distintas características de tejido.
- Contextualización de las distintas propuestas de renovación, preservación, desarrollo con los indicadores urbanísticos y con los distintos programas tanto del plan urbano ambiental como de reorganización vial.
- Consideración prioritaria de las conformaciones y características preexistentes, ya que tanto los indicadores como las morfologías, se incorporan en una estructura parcelaria, de alto fraccionamiento y en general con dimensiones menores a las mínimas que fija el decreto Ley 8.912, lo que resulta un factor de difícil modificación.
- El desarrollo del tejido y la relación directa con las condiciones del entorno y existencia o factibilidad de provisión de infraestructura de servicios.
- La caracterización del tejido requiere una definición previa que considere el criterio predominante en las formas de ocupación del territorio y de generación o renovación de lo urbano.
- Consideración previa e indispensable de la situación o condición hidráulica de los terrenos y su posibilidad de desagüe natural y afectaciones de entorno y cuencas. En algunos casos la baja capacidad de drenaje o escurrimiento de las tierras, condiciona la instalación de actividades, a la concreción previa de importantes obras.

i.7. La planificación y la gestión.

i.7.1. Incorporación de instrumentos de gestión.

La incorporación de herramientas estratégicas, implica pasar de normativas regulatorias a normativas propositivas para la transformación urbana, en las cuales se busca una mayor integralidad de las intervenciones urbanísticas y económicas, con un fuerte anclaje en un sistema de gestión reconocible.

Se trata de incorporar el concepto de aceptación de la presencia permanente del conflicto, considerando a la gestión cotidiana como punto de partida. Esta concepción, con base en el planteamiento de que la ciudad es resultado de la intervención de una multiplicidad de agentes que deben necesariamente concertar sus acciones, deriva en la posibilidad de acordar y establecer un marco indicativo para esas acciones, que corresponda al interés público de la ciudad y sus habitantes. El reconocimiento de estas condiciones permite incorporar mecanismos de ajuste o adecuaciones permanentes, para mantener un seguimiento de la dinámica del crecimiento y la renovación urbanos, en un contexto de análisis, revisión y gestión previamente acordado y definido en una norma.

1. Instrumentos de Gestión del Territorio.

1.1. Introducción.

El nuevo marco normativo que genera el Código Urbano Ambiental posibilita la puesta en marcha de un nuevo esquema de gestión de territorio. El presente capítulo declara y cita formas de gestión municipal y los instrumentos específicos necesarios para la planificación de intervenciones urbanas y territoriales del Partido de San Nicolás.

1.2. Objetivos.

La incorporación de nuevos instrumentos de gestión del territorio se hará con la finalidad de lograr mejoras en el desarrollo y la renovación urbano-territorial, principalmente para:

a) La incorporación a los usos urbanos de grandes parcelas que componen la área urbanizada del partido pero se han mantenido hasta la actualidad con usos incompatibles con la vida urbana (agropecuarios, industriales, etc.) cuya incorporación resultaría beneficiosa para la comunidad en la medida que se estudien y se resuelvan las condiciones más apropiadas.

b) La recuperación de sectores con condiciones de urbanización precarias, con carencia de servicios de infraestructura apropiados y otras situaciones de marginalidad.

c) El reordenamiento en el territorio de equipamientos sociales, deportivos, culturales, etc., que son necesarios para la comunidad, pero que por su localización generan inconvenientes en el desarrollo de la vida urbana: congestionamiento de tránsito, dificultades en la accesibilidad, ruidos molestos, cuestiones de seguridad, etc.

d) La reorganización vial del Partido, siguiendo los lineamientos de la Ordenanza Nº 7.957/2010, la apertura de nuevas trazas viales, resolución de intersecciones viales y ferroviarias, nuevos accesos, etc.

e) La preservación de sectores urbanos consolidados, promocionando la puesta en valor tanto de edificios de reconocido valor patrimonial como de toda la ciudad en su conjunto, su escala, sus tipologías, sus paisajes, su historia, su calidad de vida.

f) La preservación de los sectores del Patrimonio Natural, su reconocimiento, valoración puesta en valor y trasformación con acciones que permitan el uso de la comunidad con las restricciones necesarias para su conservación en el tiempo.

1.3. Instrumentos de Planificación y Gestión del Territorio.

La implementación del desarrollo y la renovación urbana y territorial requiere instrumentos específicos que reconozcan las diferentes escalas de intervención según objetivos y ámbitos concretos, tanto territoriales como temático sectoriales. El objetivo de estos instrumentos particularizados es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo de las mismas con criterios de eficacia y economía de recursos.

Para el desarrollo y gestión de planes, programas y proyectos, el Municipio dispone de los siguientes instrumentos urbanísticos de intervención:

1.3.1. Instrumentos normativos.

1.3.1.1. Instrumentos básicos.

Código Urbano Ambiental.
Plan de reorganización vial Ordenanza Nº 7.957/2010
Ord. Municipales de reglamentaciones específicas.
Ordenanzas Fiscal y Tarifaria.

1.3.1.2. Instrumentos complementarios.

Son instrumentos complementarios los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico (Art. 3º inciso b del Decreto Ley 8.912/77).

1.3.2. Instrumentos de intervención.

1.3.2.1. Plan de Desarrollo:

Son planes referidos a los núcleos urbanos del Partido que suponen la articulación de los mismos con todo el territorio municipal y regional, así como la identificación de los diversos proyectos de desarrollo como determinantes de su estructuración.

1.3.2.2. Plan de Sector:

Son planes de carácter integral referidos a sectores con características a potenciar, consolidar, transformar y rehabilitar, y tendrán por objetivo definir los lineamientos generales de esos espacios en términos de subdivisión, estructura vial, conformación del espacio público, usos permitidos, morfología e indicadores urbanísticos. Podrán contener para áreas particularizadas, el desarrollo de planes de detalle, que permitan determinar aspectos tales como las alineaciones, composiciones volumétricas, edificabilidad, alturas, usos y ordenación de volúmenes, que podrán llegar a ser detalladas a escala de cada uno de los predios comprendidos.

1.3.2.3. Plan Sectorial Temático:

Estos planes tienen por objeto desarrollar aspectos temáticos para la totalidad del territorio o para cada uno de sus núcleos urbanos en lo referido a los espacios verdes, forestación y mejora del espacio público, la provisión de

servicios, las obras de regulación de las cuencas, las nuevas infraestructuras de circulación, transporte y logística.

1.3.2.4. Proyectos Especiales:

Son aquellos proyectos que se materializan en un único o varios inmuebles sucesivos, con superficie mayor a 5.000 m^2, y o superficies edificadas mayores a 2.000 m^2. Incluye parcelamiento de suelo en terrenos mayores a 5.000 m^2, emprendimientos residenciales y/o comerciales de gran porte, que exigen un análisis diferenciado, debiendo observar acuerdos con los distintos actores involucrados y condicionantes específicas. Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o concertada.

Los proyectos especiales se podrán aplicar en zonas urbanizables establecidas por el Código Urbano Ambiental. Podrán mediante estudio particularizado aprobar formas de ocupación del suelo, y alturas diferentes a las establecidas para la zona.

Asimismo en caso de justificarse se podrá autorizar un incremento por sobre el valor del FOT y densidad establecida para la zona más los premios en caso de corresponder, de hasta un 20% (no pudiendo superar el 70% entre premios e incremento).

En los casos de establecerse formas de ocupación del suelo, altura, y/o mayor FOT y densidad el solicitante deberá proyectar en forma consensuada y simultánea con el equipo técnico de planeamiento del municipio de forma tal que se resguarde las premisas establecida en el presente Código. Su aprobación se realizará mediante la homologación por Ordenanza de un convenio urbanístico. Estará sujeto a los demás instrumentos fijados en el presente capítulo y necesariamente se establecerán aportaciones consensuadas.

Los proyectos especiales podrán tener por objeto de intervención áreas emblemáticas de la ciudad o de las localidades y realizarse para viabilizar intervenciones integrales de ordenamiento y puesta en valor del espacio público y las edificaciones. En atención a estos objetivos, el Ejecutivo Municipal, previa consulta a la Dirección de Planeamiento Urbano, podrá llamar a concurso de ideas y/o anteproyecto, o realizar talleres de consulta, con relación a la formulación de los mismos.

1.3.3. Determinación de sectores de actuación:

1.3.3.1. Unidades Urbanas Especiales (UUE):

Se denomina así, a aquellos sectores de la ciudad que puedan requerir un régimen urbanístico específico, de alta complejidad, condicionado a sus particularidades, independientemente de su localización y forma de ocupación del suelo.

Además de las Unidades Urbanas Especiales descriptas en el artículo 8.3. del presente Código: de Protección Patrimonial, de Uso Preexistente, de Uso Preexistente Educativo, de Uso Preexistente Deportivo, de Uso Preexistente Sanitario y de Uso Preexistente Industrial; podrán evaluarse para su declaración otras situaciones urbanas cuyo carácter puede clasificarse en:

A) Institucional.

Equipamientos administrativos, recreativos y comunitarios del estado municipal, provincial o nacional, (centros administrativos, organismos descentralizados, universidades, escuelas, hospitales, centro de salud, centros deportivos, culturales, etc) por sus características no es posible encuadrarse en el régimen urbanístico del resto de la ciudad. Los equipamientos existentes y los a construir, podrán a partir de la declaración como Unidad Urbana Especial y previo estudio de la dirección de Planeamiento Urbano, adoptar formas de ocupación del suelo, modificación de trama, FOT y densidad mayores a los establecidos para el área en la que se insertan.

B) Social.

Son sectores sociales cuyo tejido presenta dificultades o características deficientes o marginales por lo que se considera necesario mejorar su integración y sus condiciones generales de hábitat. Están comprendidos los asentamientos auto construidos, con parcelamientos irregulares, en terrenos públicos o privados. Los sectores identificados con estas condiciones, complementariamente con la normativa vigente, podrán admitir su regularización con indicadores diferenciados para las construcciones y las medidas de las parcelas previo estudio particularizado de cada caso a los fines de mejorar la integración al tejido circundante y evitar el congelamiento de situaciones morfológicas y de tipo de tejido segregatorios. Todo ello siguiendo las pautas de integración socio urbana propuestas por la Ley Provincial 14.449.

C) Patrimonial.

Son las áreas definidas y a definir como de interés patrimonial, ambiental o urbano, por el cual se adoptan medidas controladoras del uso, ocupación, obras de saneamiento, y que pueden estar sujetas a programas y proyectos específicos a los fines de mejorar, y preservar determinadas áreas con interés para el medio ambiente natural, histórico y cultural de la población. La escala de estas áreas podrá ser variable desde grandes extensiones públicas o privadas hasta elementos individualizados (como edificios o elementos determinados como un árbol o un jardín).

D) Reestructuración urbana.

Emprendimientos de gran escala que sujetos a un estudio particularizado de gran complejidad a partir del cual se requiera de una modificación de la trama urbana, el

englobamiento de parcelas para una nueva división, modificación de la forma de ocupación del suelo, usos e indicadores. Podrá aplicarse para los fines propuestos el Artículo 20 del Decreto Ley 8.912/77 referido a reestructuración de núcleos urbanos y el Artículo 84 y subsiguientes del mismo Decreto Ley, con referencia a la movilización del suelo urbano, y complementariamente todos los instrumentos definidos en este capítulo.

La declaración como Unidad Urbana Especial se hará mediante ordenanza, que requerirá la correspondiente convalidación del poder Ejecutivo Provincial. En ella se podrán establecer nuevas formas de ocupación del suelo, modificación de la trama, la reestructuración urbana o ambiental, la preservación de identidades locales y culturales, la implementación de programas y proyectos, la regularización del parcelamiento del suelo y de su edificación en áreas especiales de interés social (suburbio, tejido marginal), emprendimientos para el tratamiento de bordes de arroyos, consolidación de corredores estructurantes, etc. Pueden ser objeto total o parcialmente de Convenios Urbanísticos.

La zonificación preexistente a la delimitación del sector, mantendrá su vigencia en todo lo que no haya sido objeto de un convenio urbanístico.

Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o concertada.

1.3.3.2. Baldíos aptos para recalificación ambiental.

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los baldíos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio, hasta tanto se incorporen con usos y edificaciones.

1.3.3.3. Estructuras o edificios inconclusos.

Se consideran aptos para su recalificación ambiental todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. Las mismas podrán ser objeto de un convenio urbanístico para su rehabilitación y refuncionalización.

1.3.4. Instrumentos operativos.

1.3.4.1. Convenio urbanístico.

1.3.4.1.1. Definición.

Los Convenios Urbanísticos son acuerdos, entre La Municipalidad y otros actores, respecto a la realización de diversos tipos de proyectos o intervenciones urbanas que generen beneficios mutuos, procurando que estos tengan efectos positivos especialmente en el desarrollo del equipamiento y de la infraestructura urbana. Dichos convenios constituyen una forma de Asociación Público-Privada (APP) que puede tener fines muy diversos, cuya base es la búsqueda de un equilibrio de cargas y beneficios entre las partes, definidas a partir de un proceso de negociación. En cierto sentido, los convenios urbanísticos tratan de generar una contraprestación, colaboración, cooperación, contribución y/o aportes por parte de los beneficiados de la actividad estatal municipal, en general inversores inmobiliarios.

1.3.4.1.2. Aplicación.

Los Convenios Urbanísticos se aplicarán necesariamente de forma complementaria a todos los instrumentos de Ordenación y Gestión del territorio y a todas aquellas instancias establecidas en los capítulos del presente Código. Podrán ser objeto de convenios urbanísticos las siguientes operaciones:

- Adquisiciones de inmuebles.
- Consorcios de desarrollo urbano (C.D.U.).
- Áreas de desarrollo prioritario.
- Aportaciones urbanísticas (AU): cesión de suelos, construcción de infraestructuras y equipamiento urbano.
- Englobamientos parcelarios para desarrollos urbanos.
- Baldíos aptos para recalificación ambiental.
- Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas.
- Estructuras o edificios inconclusos u obsoletos.
- Proyectos especiales.
- Declaración de Unidad Urbana Especial.
- Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico.
- Tramitaciones no reguladas, nuevas o complejas referidas a la realización de proyectos y/o ejecución de obras de alto impacto, o de interés urbanístico.

1.3.4.1.3. Composición.

Los Convenios Urbanísticos están redactados con cláusulas las cuales deberán contener como mínimo las siguientes:

a) *Representación:* son las partes que celebran el acuerdo y su representación.

b) *Objeto:* Es el propósito tendiente a la concreción de un objetivo en común por el cual se celebra el acuerdo.

c) *Marco Normativo:* Son las normas Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes a la suscripción de dichos convenios en el que se encuadra el convenio.

d) *Derechos y obligaciones:* Se deberán establecer precisamente cuales son los derechos y obligaciones de cada una de las partes y los plazos que se establezcan para su cumplimiento y la concreción del objetivo en común.

e) *Garantías:* En los casos que así lo amerite y a los fines de cumplir con los compromisos suscriptos, deberán fijarse garantías monetarias o títulos o cauciones, los cuales serán devueltos cuando se cumplimente lo pactado. Es requisito

necesario cuando se comprometa la ejecución de obras de infraestructura y/o equipamiento para la ejecución de un proyecto o se promueva la intervención del HCD.

f) *Cláusula legal:* Deberán las partes acordar la jurisdicción de los Tribunales competentes a los efectos legales derivados del convenio.

1.3.4.1.4. Procedimiento.

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental y de una Factibilidad Económica.

El Ejecutivo Municipal evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a las disposiciones de este Código, y deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

Agotadas las instancias precedentes, el Ejecutivo Municipal producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Consejo Deliberante para su homologación.

1.3.4.2. Sistema de reajuste de tierras.

El Ejecutivo Municipal podrá asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconformación de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

1.3.4.3. Englobamientos para desarrollos integrales.

Se llaman englobamientos para desarrollos integrales, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano.

Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad, y la efectiva integración del proyecto con su entorno circundante

1.3.4.4. Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios.

El Ejecutivo Municipal, a través de planes y mediante ordenanzas específicas, podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

a) *Baldío:* Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.

b) *Edificación derruida:* Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c) *Edificación paralizada:* Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos. La implementación de la obligación será establecida de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.

b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.

c) En emprendimientos de gran envergadura, con ca-

rácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo; transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

1.3.4.5. Compensaciones urbanísticas.

Se entiende por Compensaciones Urbanísticas, al incremento proporcional de la densidad neta y el FOT máximo que el Municipio establece para el distrito, cuando se parcelen manzanas originadas con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 8.912/77, de acuerdo al Artículo 57º de dicha norma, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector. El Ejecutivo podrá establecer la retribución que será exigible en cada caso, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

1.3.4.6. Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas.

Se llama Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas a una alternativa de compensación por requerimientos de desarrollo urbano o protección patrimonial de inmuebles catalogados, que contempla la transferencia del FOT de una parcela a otra u otras parcelas ubicadas en el municipio en tanto que, las construcciones en la parcela receptora no podrán superar las normas de tejido de la Zona y que el FOT de la parcela receptora, resultante de la transferencia, no podrá exceder más del 30% del valor fijado por su zonificación. La transferencia de la capacidad constructiva puede reservarse en cabeza del titular de dominio del bien con carácter de crédito, que constará inscripto a su nombre en un Registro especial que la Municipalidad, llevará a estos efectos. El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte según las previsiones del Código Civil, mientras no se hubiese agotado.

1.3.5. Instrumentos tributarios, de financiación y ejecución.

Refiere al conjunto de instrumentos que permiten crear los recursos necesarios para la gestión del planeamiento y la forma de ejecución de obras de equipamiento e infraestructura. Estos recursos podrán tener forma variada como: monetaria, a través de adquisición de inmuebles, servicios, bienes, etc.

Los recursos tributarios se establecerán a través de las Ordenanzas Tarifaria y Fiscal vigentes, que contendrán un título específico de Ordenamiento Urbano.

1.3.5.1. Pago de tributos con valores no monetarios.

El Departamento Ejecutivo podrá aceptar como forma de pago por los tributos vencidos o por vencer, valores no sean monetarios como:

a) Compensación de deudas por inmuebles de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Fiscal vigente. Dicho

inmueble será evaluado por la Dirección de Planeamiento Urbano, la cual mediante estudio fundado podrá disponer un proyecto específico para él, según su localización y necesidades del área o recomendar su venta. En este caso lo recaudado por su venta deberá integrar el Fondo de Desarrollo Urbano. La Municipalidad también podrá aceptar un bien inmueble cuando el mismo se encuentre ocupado, para su regularización y posterior venta de la tierra a sus ocupantes, siempre que se acredite una antigüedad no menor a 5 años.

b) Compensación de deudas por bienes y/ o servicios destinadas a la ejecución de obras de equipamiento urbano, construcción de infraestructura, construcción de viviendas, y equipamiento de salud y educación, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Fiscal.

1.3.5.2. A través de créditos.

Utilización de crédito nacional e internacional, público y privado como fuente de financiación para el desarrollo de emprendimientos. Se deberá evaluar para cada proyecto la capacidad de recupero de dichos créditos a los fines de realimentar la inversión pública.

1.3.5.3. Aportaciones urbanísticas.

Se considerarán aportaciones urbanísticas, aquellos recursos económicos y/o en especies, producto de la ejecución del planeamiento.

Se clasifican de acuerdo a la iniciativa originante en:

1.3.5.3.1. Aportaciones por materialización de uso y/o división del suelo:

Son aquellas que por Ley se deben realizar a los fines de prever la continuidad de la traza vial, la cesión de espacios verdes, la cesión para equipamiento Industrial y comunitaria.

1.3.5.3.2. Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental:

Es la aportación que deberá realizar un inversor privado cuando surja del estudio de impacto urbano ambiental la necesidad de realizar determinadas obras de infraestructura, equipamiento, viales, etc. fuera del predio sobre el cual se hace el estudio a los fines de mitigar el impacto urbano ambiental. Las mitigaciones necesarias dentro del predio que surjan del estudio se realizarán como parte del proyecto a realizar.

1.3.5.3.3. Aportaciones por valorización del suelo o inmueble:

Se consideran así a las contribuciones por mejoras que deberán abonar los titulares de dominio, usufructuarios, poseedores a titulo de dueño, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Fiscal y Tarifaria y normas especiales, por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, en aquellos casos en que esta valorización sea superior al 30% del valor original y se vuelque al mercado inmobiliario. Serán consideradas dentro de esta categoría de actuaciones las acciones administrativas de otros niveles de gobierno o las inversiones privadas en infraestructura y equipamiento autorizadas o promovidas por el Municipio como las siguientes:

a) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes (Ley 8.912 y ordenanzas reglamentarias), bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total y la densidad, en conjunto o individualmente.

b) Modificación del régimen o zonificación de usos del suelo.

c) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso.

d) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).

e) Autorizaciones que permitan realizar emprendimientos de cementerios privados.

f) Autorizaciones que permitan realizar emprendimientos de grandes superficies comerciales así como establecimientos comerciales que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley Nº 12.573/00 con sus reglamentaciones y modificatorias, que ocupen predios de más de 5.000 m² de superficie sin importar el área o zona del Partido en la que se instalen.

g) Autorizaciones que permitan realizar el desarrollo de grandes proyectos urbanos, hoteles, centros de esparcimiento y demás proyectos de desarrollo y construcción, no comprendidos en d), e) y f).

h) La ejecución de obras públicas de infraestructura de servicios, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, tales como: agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica, pavimentación, cordón cuneta.

i) La afectación a proyectos urbanísticos promovidos por el municipio como de apertura de nuevas trazas viales, la desafectación de restricciones al dominio por electroductos de alta tensión, la transformación de antiguas trazas ferroviarias, la intervención o mejoras de asentamientos irregulares de población. La reglamentación estará dada por la Ordenanza Fiscal y Tarifaria y Decretos complementarios.

1.3.5.4. Aportaciones concertadas.

Son aquellas que no están incluidas dentro de las descriptas en las aportaciones urbanísticas y que surjan de los convenios urbanísticos celebrados entre el ejecutivo Municipal y los inversores privados. Las aportaciones realizadas por los inversores privados podrán ser en dinero o en especies, estas últimas podrán materializarse dentro o fuera del polígono en el cual se desarrolla el emprendimiento a

criterio del Municipio, por medio de Cesión de Suelo o inmueble, construcción de infraestructura y / o equipamiento urbano. En caso de aportaciones de dinero las mismas deberán destinarse al Fondo de Desarrollo Urbano con cargo establecido.

1.3.5.5. Exoneraciones de tasas por conservación patrimonial.

Refiere al beneficio de la exención de un porcentaje de las tasas municipales. Este porcentaje estará en relación al valor del inmueble y al valor de mantenimiento y conservación del mismo, que será valorado por el Departamento Ejecutivo. Dicha exención deberá ser destinada a la preservación del mismo, de acuerdo a las pautas que se establecerán en el Convenio Urbanístico que se aprobará por Ordenanza.

1.3.6. Instrumentos de actuación. 1.3.6.1. Fideicomisos:

El municipio podrá realizar a través de la figura de fideicomiso las siguientes modalidades de gestión.

1.3.6.1.1. Adquisición fiduciaria de inmuebles:

Se llama adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario por parte del municipio de uno o más propiedades con fondos o recursos financieros aportados por una parte de un convenio urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de proyectos de desarrollo urbano, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del municipio una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar.

1.3.6.1.2. Fideicomisos de desarrollo urbano:

Se llama así a los consorcios de desarrollo urbano que se conformen entre la municipalidad y el sector privado el cual permite que un administrador pueda a través de un compromiso fiduciario y con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido, gerenciar proyectos de urbanización ejerciendo derechos reales sobre determinados inmuebles sin necesidad de que el propietario transfiera el dominio. El poder ejecutivo tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

1.3.6.2. Unidades Ejecutoras.

Para la ejecución del planeamiento, se podrán conformar entes jurídicos municipales para el desarrollo de las actividades que conforman la Unidad de Gestión y tomar a su cargo el desarrollo de una determinada actividad. Los instrumentos de actuación podrán adoptar las siguientes modalidades en el marco establecido por la normativa vigente, en especial Decreto Ley 6.769/58 (Ley Orgánica de las Municipalidades) o la normativa que lo reemplace.

1.3.6.2.1. Entes jurídicos privados de pro-piedad municipal.

El municipio podrá constituir, adquirir, o conformar entes jurídicos privados las cuales tendrán los siguientes objetivos:

Adquisición de entidades en emergencia económica con peligro de desempleo por parte de los operarios y cuyas actividades sean compatibles o asimilables a bienes de producción y servicios que pueda favorecer una mejor eficiencia en la gestión municipal.

Conformación de entidades dedicadas a cubrir la prestación de servicios de infraestructura y promover urbanizaciones.

1.3.6.2.2. Consorcios Urbanísticos.

1.3.6.2.2.1. Definición:

A los fines del presente Código se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

1.3.6.2.2.2. Objeto:

El objeto de la creación por Convenio de Consorcios de Urbanísticos, es el ejercicio de la gestión urbanística en forma coordinada con la iniciativa privada, con relación las obras y o servicios que demande la implementación de intervenciones de desarrollo o renovación urbana. El Departamento Ejecutivo tendrá voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

1.3.6.2.2.3. Jurisdicción:

Los Consorcios de Convenios Urbanísticos también se podrán conformar como una entidad interjurisdiccional con personería jurídica, patrimonio y capacidad propia, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiarios de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la intervención a desarrollar.

1.3.6.2.2.4. Valorización de las unidades inmobiliarias:

El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado para la acción urbanística, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

1.3.6.3. Asociación mixta:

Se llama así a las diferentes formas de asociación que el Municipio puede establecer con el sector privado, mediante concesiones, transferencia con cargo, convenios de explotación, padrinazgos, construcción y mejora de equipamiento y cualquier otra figura contractual a través de la cual se establezca la autorización a un interlocutor privado o social dispuesto a explotar o intervenir a través de mejoras en un determinado sitio o actividad que el municipio considera adecuada.

1.3.6.4. Banco de Tierras Municipal.

Constituye una unidad de servicio, dentro de la Administración Municipal, destinada a administrar los bienes inmuebles públicos para la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística.

La administración de esta unidad estará a cargo de la entidad municipal que disponga el Ejecutivo Municipal, la que será establecida por acto administrativo específico.

El Banco de Tierras Municipal administrará la adquisición de lotes, parcelas y propiedades, entre otros, para que el municipio pueda cumplir funciones estratégicas como el ordenamiento de futuras extensiones del ejido urbano que puedan absorber el crecimiento poblacional y orientarlo hacia las áreas priorizadas por los planes de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, Uso del Suelo, etc.

1.3.6.4.1. Funciones y Objetivos:

a) Gestionar activamente el patrimonio de suelo municipal y las propiedades de terceros.

b) Destinar cada una de las parcelas a un uso productivo para evitar su abandono y/o ocupación irregular.

c) Posibilitar la disponibilidad de terrenos públicos para la implementación de estrategias municipales de desarrollo urbano, económico y social mediante su incorporación al patrimonio municipal. De esta manera, el municipio cuenta con recursos genuinos para satisfacer las demandas que surjan del propio crecimiento y desarrollo de la localidad.

d) Valorizar los terrenos municipales.

e) Participar en la valorización del suelo generado por la zonificación que indica el Código Urbano Ambiental.

f) Generar una reserva de suelo para intervenciones estratégicas futuras.

g) Reducir los efectos negativos producidos por la dependencia sobre los precios del mercado de suelo local y la limitada disponibilidad de acceso al suelo ó edificios para el desarrollo urbano.

1.3.6.4.2. Beneficios de su implementación.

a) Provisión de suelo para la instalación de nueva infraestructura.

b) Provisión de lotes para la instalación de polos productivos que generen empleo.

c) Provisión de lotes para la construcción de vivienda accesible y vivienda social.

d) Provisión de lotes para la localización de equipamiento público, como medida esencial para garantizar la gestión urbana sostenible (establecimientos educativos, sanitarios, usos deportivos y culturales, edificios de administración pública, etc.).

e) Provisión de espacio público y zonas verdes (plazas, plazoletas, parques, bosques, anillos o ejes verdes, etc.).

f) Influenciar el mercado inmobiliario y sus precios.

g) Generación de reservas de suelo para otros fines.

1.3.6.4.3. Conformación.

El Banco de Tierras Municipal podrá reunir un conjunto de propiedades de diversos tipos:

a) Edificios o lotes comerciables de propiedad municipal.

b) Edificios o lotes en propiedad de terceros pero administrados por un ente municipal.

c) Lotes reservados o cedidos para infraestructura, equipamiento urbano, espacios públicos o verdes.

d) Reservas de suelo para la extensión de la ciudad.

1.3.6.4.4. Adquisición de los inmuebles:

La adquisición de los inmuebles podrá realizarse a través de las siguientes formas:

a) Por cesión para la instalación de infraestructura, equipamiento, espacio público y áreas verdes, para lotes de acceso social.

b) Por la cesión de inmuebles provenientes del pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico, previstos en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

c) Por compra.

d) Por canje de deudas a contribuyentes propietarios de lotes.

e) Administración forzosa de terrenos abandonados, que no se encuentren en propiedad municipal pero sean administrados por el banco de tierras.

f) Expropiaciones.

g) Donaciones.

h) Traspasos de terceros, Provincia ó Nación.

i) Subastas de tierras.

1.3.6.5. Fondo de Desarrollo Urbano.

1.3.6.5.1. Definición:

El Fondo de Desarrollo Urbano es una cuenta de capital específica que sirve para financiar las inversiones en bienes públicos con fines de desarrollo urbano local.

1.3.6.5.2. Funciones y objetivos:

Su objetivo es la generación de fondos específicos para inversiones públicas de desarrollo urbano.

1.3.6.5.3. Conformación:

La conformación de este fondo provendrá de los aportes que resultan de los recursos generados a través de la

aplicación de instrumentos urbanísticos y otros:

a) Convenios Urbanísticos.
b) Gravámenes para Inmuebles en Desuso.
c) Contribución por Mejoras.
d) Contribución al Desarrollo Urbanístico.
e) Reajuste de Parcelas.
f) Compensación de Deudas.
g) Donaciones.
h) Multas.

1.3.6.5.4. Utilización de los recursos:

Los recursos del Fondo de Desarrollo Urbano deberán ser utilizados estrictamente en concepto de inversión en el desarrollo urbano del Partido de San Nicolás de los Arroyos. Se podrán destinar a obras de infraestructura, equipamiento, espacio público y espacios verdes.

Los aportes generados por la aplicación de diversos instrumentos urbanísticos representan ingresos eventuales para el Fondo, no permanentes, por lo tanto, estos deberán ser reinvertidos en el desarrollo urbano para generar efectos que permitan retroalimentar el fondo por la paulatina mejora del entorno urbano.

1.3.6.5.5. Implementación.

Es un fondo de gestión conjunta. La definición del destino de los fondos será realizada por la Secretaría de Obras Públicas según las prioridades establecidas en el proceso de planificación urbana, mientras que por su parte la administración financiera se realizará a través de la Secretaría de Hacienda.

2. De la Subdivisión del Suelo.

El presente artículo establece un conjunto de disposiciones para la subdivisión de fracciones, parcelas o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- que integran el territorio del Partido de San Nicolás de los Arroyos. Tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

2.1. Condiciones para la subdivisión:

Se podrán subdividir parcelas existentes en nuevas parcelas cuando:

a) Las disposiciones del presente Código Urbano Ambiental, Decretos y Leyes Provinciales vinculados y la Zona de Usos del Suelo que las afecta, lo permitan y se cumplan las normas que imparte la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

b) En los casos en que corresponda, se garantice la provisión de los servicios básicos de infraestructura de electricidad, agua corriente, cloacas, soluciones hidráulicas y de todos los servicios e infraestructura establecidos para la Zona de Uso del suelo que afecta al inmueble a subdividir (Capítulo 8 de este código), que se especifican en el Artículo 2.5 del presente código (De la provisión de servicios de infraestructura).

c) Se respeten las dimensiones mínimas: Las superficies de las parcelas a crearse como así también el lado mínimo y proporciones e especifica en cada una de las zonas (Capítulo 8 de este código).

d) Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

e) Las subdivisiones de parcelas o fracciones, derivadas o a consecuencia de modificaciones en zonificación de usos del suelo, deberán ajustarse a las condiciones de subdivisión especificadas en las zonas de Uso del suelo asignadas por el cambio de zonificación.

f) En todos los casos se deberá cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 9./ Normas Administrativas y las especificaciones del presente Capítulo.

Estas disposiciones alcanzan también a aquellos inmuebles que por su superficie o ubicación, accesibilidad, servicios, etc. generan una discontinuidad en el tejido y/o la trama vial urbanos o que por sus características no se hayan integrado a la trama urbana -falta de apertura de calles para la continuidad de la trama vial o dotación de infraestructura de servicios básicos o no se desarrollen actualmente en la misma usos urbanos- es decir, que para su integración a la trama urbana requieran de subdivisiones, apertura de calles, dotación de infraestructura de servicios, asignación de usos, etc. En estos casos, la superficie a subdividir conformará manzanas, respetando las dimensiones determinadas por la continuación de las calles que la circundan o las definidas por la Ordenanza Nº 7.957/10, Plan de Reorganización Vial, que defina el estudio particularizado realizado o aprobado por las Direcciones de Obras Públicas y de Planeamiento Urbano, excepto que constituya un remanente que sea susceptible de completar una manzana preexistente.

g) En los casos en que corresponda, se documenten las cesiones para la apertura de vía pública en un todo de acuerdo con las Leyes y Decretos Provinciales y las Ordenanzas Municipales vigentes.

2.2. Apertura Vía Pública.

La propuesta de prolongación de la trama circulatoria vial sobre la parcela y/o sector, deberá respetar lo dispuesto por la Ordenanza Nº 7.957. Su distribución y dimensiones serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales. En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, graficadas en el Plan de Reorganización Vial (Ordenanza Nº7.957) que a todos sus efectos forma parte de este Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación:

2.2.1. Ancho Mínimo.

a) Trama interna.

Avenidas principales: Cuarenta (40) metros.
Avenidas secundarias: Treinta (30) metros.
Calles principales: Veinte (20) metros.
Calles secundarias o de servicios: Quince (15) metros.

Calles de penetración y retorno: Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.

Calles peatonales: Se admitirán únicamente en proyectos de conjunto, su ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros.

b) Trama externa.

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad. Caminos de la red troncal municipal: Tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros. En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de cuarenta (40) metros de diámetro.

El municipio podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. Deberá fundamentar la decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las retribuciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización.

En caso de ampliación de áreas o zonas el municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas en el artículo cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

2.2.1.2. Red Vial Primaria / Red Vial regional:

Se deberá respetar como mínimo 30 mts de ancho entre líneas municipales. En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectora con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y /o nacionales.

2.2.1.3. Red Vial Secundaria.

Calles: 20 m de ancho mínimo entre líneas municipales.

2.2.1.4. Red Vial Barrial.

Calles: 15 m de ancho mínimo entre Líneas Municipales.

2.2.2. Zonas de Reserva Vial.

Se denominan así a las áreas graficadas en el Plan de Reorganización Vial (Ordenanza Nº7.957) como apertura de nuevas trazas, destinadas a la ejecución de obras viales, para completar la propuesta de las vías de circulación de la planta urbana de la Ciudad de San Nicolás. Los propietarios frentistas a dichas áreas deberán en el momento de subdividir, o presentar factibilidad, solicitar dictamen de la Autoridad de Aplicación a los efectos de identificar las afectaciones requeridas para la realización de las obras viales previstas.

2.2.2.1. Restricciones sobre zonas de Reserva vial:

En toda parcela, las áreas afectadas a la prolongaciones de calle no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

2.2.3. Continuidad visual:

La continuidad de las vías existentes deberá procurar un trazado alineado y rectilíneo. En caso de existir un quiebre forzoso deberá permitir la visibilidad de los tramos. La misma quedará definida por la Dirección de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, con la intervención de la Dirección de Obras Privadas y Catastro en el estudio particularizado del sector a incorporar que realice por si, o apruebe a partir del proyecto presentado por un particular, en el caso de iniciativas privadas. Las propuestas privadas quedarán sujetas a la aprobación, por parte de los Organismos antes mencionados.

2.2.4. Conformación de Línea Municipal de Esquina.

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatorio en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina.

2.3. Parcelamiento.

2.3.1. Subdivisión de macizos existentes.

Se entenderá por macizo existente toda fracción rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos deberá preverse la apertura de calles, o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles, en cumplimiento de lo establecido en el presente Código en lo que respecta a cesiones y servicios, según corresponda.

2.3.2. Parcelas existentes edificadas.

Las parcelas a crearse por subdivisión de parcelas existentes con edificación, deberán ajustarse a los indicadores de la Zona que afecta a la parcela a subdividir, en cuanto a FOS, FOT, densidad y dimensiones.

2.3.3. Parcelas irregulares.

Cuando se proyecten parcelas irregulares por problemas de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

b) De existir restricciones a la edificación fijadas en el Código para la Zona, la superficie no afectada de la parcela deberá ser apta -por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la Zona.

c) El lado mínimo o ancho del frente de la parcela no será inferior a 12,00 m.

2.3.4. Línea Municipal de Esquina-Ochava.

a) En las parcelas de esquina se debe conformar o adecuar L.M.E.-ochava - cuando se solicite permiso para:

1. Mensura para subdivisión o unificación.
2. Aperturas de calles.
3. Construcciones de edificios nuevos.
4. Modificaciones internas o externas en edificios existentes.
5. Modificaciones o reparaciones en cercos existentes.
6. Construcciones de cercos.

b) Dimensionamiento: La definición de la L.M.E.-ochava - se hará de acuerdo a las especificaciones siguientes: Las manzanas formarán ochavas en sus esquinas, las que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en el punto de intersección de las Líneas Municipales. Sus lados iguales deberán tener 4,24 m. Cuando el vértice esquinero forme un ángulo mayor de 135º podrá autorizarse la reducción o supresión de la ochava. La superficie de las ochavas se excluirá del área del lote esquinero, quedando incorporada al dominio público.

c) L.M.E. - ochava curva o poligonal. Se podrán materializar ochavas con formas curvas o poligonales siempre y cuando se inscriban dentro de las líneas oficiales.

d) Excepciones para parcelas edificadas que no hayan cedido la ochava. Tratándose de modificaciones internas o externas en edificios, no regirá la obligación de formar ochavas reglamentarias en los siguientes casos:

• Cuando se trate de un inmueble declarado Bien Patrimonial.

• Cuando no se afecte la fachada del edificio, admitiéndose trabajos de conservación en la misma.

• Cuando los trabajos se limiten a modificaciones internas en locales que no estén situados en la ochava.

• Cuando se proyecte ampliación, si no supera el cincuenta por ciento de la superficie cubierta existente y la ampliación no se contraponga a los requisitos específicos, establecidos para edificios comprendidos en los incisos a y b.

• Cuando se trate de parcelas de proyectos urbanísticos integrales, en casos debidamente justificados por estudios realizados o aprobados por la Dirección de Planeamiento Urbano.

2.3.5. Anexión de parcelas.

Cuando se proponga anexión parcial de parcelas, la superficie final de la parcela cedente deberá cumplir con los mínimos establecidos para cada zona. En los proyectos de anexión de parcelas edificadas, deberá verificarse el cumplimiento de todos los indicadores urbanísticos de la Zona en cuanto a retiros, FOS, FOT, densidad, etc.

Las excepciones a las dimensiones mínimas de parcela, establecidas para la Zona respectiva, sólo se contemplarán en los siguientes casos:

• Solucionar la situación de los medios de salida en edificios existentes, construidos en lotes linderos, cuyos espacios de acceso, conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el reglamento de construcción.

• Corregir la relación ancho/fondo, para ajustarla al índice 1/3.

• Transferir superficies entre lotes linderos, de manera que, la nueva situación, represente una mejora verificable del estado parcelario anterior a la anexión.

• En estos casos las parcelas resultantes deberán cumplir con los indicadores de FOS, FOT y densidad de la respectiva zona.

2.3.6. Unificación parcelaria.

Los planos para visación previa de mensura y unificación o englobamientos de parcelas, deberán llevar obligatoriamente la carátula urbanística exigida por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, para planos de subdivisión parcelaria.

2.3.6.1. Unificación de parcelas edificadas.

Cuando la edificación, se halle ubicada de forma tal que comprometa dos o más parcelas, pertenecientes directa o indirectamente a un mismo propietario, se podrá tramitar la unificación catastral de las mismas, conformando una sola unidad catastral. En caso de Uso No Conforme

no se permitirá el englobamiento o unificación de parcelas aun en el caso de que las mismas se encuentren edificadas.

2.3.6.2. Unificación de parcelas propuesta.

En los casos en los que se proyecte la unificación de dos o más parcelas linderas, para llegar a las dimensiones mínimas de parcela de la Zona, se deberá tramitar conformando una sola unidad catastral y la parcela resultante deberá cumplir con todos los requisitos establecidos por el presente Código, para la Zona que la comprende. En los casos en que se involucre a parcelas de menos de 300 m² de superficie, no se considerará la compensación urbanística propuesta en el Capítulo 3.

2.3.7. Parcelas de Dimensiones Inferiores.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

a) Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por la Dirección de Planeamiento Urbano para el otorgamiento del correspondiente Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, previo informe del C.O.U.T.

b) Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.

c) Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

1. El mejoramiento del estado parcelario.
2. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
3. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
4. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores, o equivalentes a la anterior.
6. En proyectos de promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas (Ley 14.449, Artículos 20, 21 y 22).
7. En proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios. (Ley 14.449, Art. 31).

2.3.8. Parcelas o Macizos iguales o mayores a 5000 m².

Todas las fracciones, quintas, parcelas rurales, macizos y parcelas con una superficie mayor o igual a 5.000 m², ubicadas dentro del Área Urbana o Complementaria, con excepción de las Parcelas y Fracciones afectadas por este Código por Zonificación Industrial, Corredores de Servicios y Reservas, se declaran de interés Urbanístico. Toda propuesta de subdivisión y/o construcción o cualquier acción que implique una modificación de su estado actual, que afecte a una parcela declarada de interés urbanístico o sea mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) deberá cumplir obligación de Estudio de Impacto Urbanístico.

2.3.9. Lado mínimo en manzanas o bloques.

Cuando se conformen manzanas o bloques, las mismas tendrán la longitud de sus lados no inferior a 50,00 m. ni superior a 150,00 m.

2.3.9.1. Lado mínimo en manzanas o bloques para usos particularizados.

En caso de usos tales como parque logístico o tecnológico, usos industriales u otros, que requieran por su funcionalidad bloques de mayor dimensión, será la Dirección de Planeamiento Urbano mediante la realización o aprobación de un estudio particularizado la que fijará el trazado de las calles, teniendo en consideración las condiciones de articulación con el entorno, la conectividad urbana de la zona y las disposiciones de la Ordenanza 7.957.

2.3.10. Parcelas de esquina.

En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

2.3.11. Relación entre dimensiones de una parcela.

La relación entre las dimensiones del ancho y del fondo, en una parcela, no será inferior a un 1/3, a excepción de los completamientos de manzanas preexistentes y las dimensiones de la fracción o parcela a subdividir no permitan establecer esta relación.

2.4. Cesiones de Suelo.

En el marco del Art. 56 de la Ley 8.912, corresponderá realizar cesiones de superficies de tierra con destino a la apertura y/o prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso equipamiento público y/o equipa-

miento comunitario industrial, las que serán a título gratuito y a favor de la Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos.

Las cesiones que establece el presente Artículo se deberán efectuar con las solicitudes de:

a) Subdivisión de parcelas o fracciones.

b) Solicitud de permiso de construcción o construcciones que impliquen la afectación de la parcela o fracción de la misma a un uso del suelo asociado a ese hecho.

c) Solicitud de permiso para inicio de actividad o afectación de uso en una parcela o fracción, aún en el caso que el uso del suelo propuesto no requiera instalaciones o construcciones.

d) Solicitud de permiso originada en proyectos de ampliación o cambios de uso, que impliquen incremento de Densidad Potencial, correspondiente a una Zona determinada. Esta cesión, se considera complementaria y deberá realizarse por la diferencia entre la Densidad utilizada para el cálculo original y la Densidad afectada en la nueva etapa.

e) Solicitud de subdivisión de parcelas, fracciones o remanentes o cuando se materialice el uso urbano mediante ejecución de obras aunque ellas no impliquen subdivisión de la tierra, para tales intervenciones será obligatoria la cesión de la superficie correspondiente a la prolongación de las vías de circulación, que permita la continuidad de la trama circulatoria del entorno y de las pautas establecidas por Ordenanza Nº 7.957/10 y las que establece el presente Código.

2.4.1. Cesión para vías públicas.

La cesión de las superficies necesarias para la prolongación de la trama circulatoria del Partido según lo establecido en este capítulo y con las precisiones establecidas en la Ordenanza 7.957, Plan de Reorganización Vial, Capítulo 3 - Propuestas. La Autoridad de Aplicación podrá exigir el arbolado urbano de las veredas.

2.4.1.1. Cesiones de calles en casos especiales:

a) Ancho de calle en zona industrial, transporte, acopio o logística:

Cuando la propuesta de subdivisión implique la creación de una nueva área industrial, de transporte, de acopio o similar, el ancho mínimo de calle será de 20.00 m.

b) Parcelas atravesadas o linderas a las vías ferroviarias:

Cuando la/las parcelas, fracciones o remanentes se encuentre/n atravesada/s por vías del ferrocarril, estén o no las mismas en actividad, se deberá ceder la superficie necesaria para la apertura de una calle de 15,00 m de ancho lindera a la traza de las vías.

2.4.2. Cesiones con destino espacios verdes públicos, reservas de uso equipamiento público y/o equipamiento comunitario industrial.

2.4.2.1. Carácter, requisitos y magnitudes de las Cesiones.

Las cesiones establecidas en 3.2.2.10., se regirán por los indicadores que establecen el Capítulo 8 del presente Código, el Artículo 56º de la Ley 8.912/77, los Decretos Reglamentarios y según lo siguiente:

2.4.2.1.1. Determinación de las cesiones

Las cesiones con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público establecidas en el Artículo 2.4 serán en forma gratuita a favor del municipio y sus superficies se calcularán en relación a la cantidad máxima de habitantes que podrá albergar la fracción o parcela a subdividir de acuerdo con los indicadores que establece el Capítulo 8 del presente Código para cada zona. La población se calculará de acuerdo con la densidad potencial de la Zona o la fijada expresamente para un emprendimiento determinado si fuera superior a la densidad potencial, según los índices siguientes:

POBLACION	Espacios Verdes Uso público	Equipamiento de Uso público
Hasta 2.000 hab.	5,00 m^2/hab	1,50 m^2/hab
De 2.001 a 3.000 hab.	5,50 m^2/hab	1,50 m^2/hab
Más de 3.000 hab.	6,00 m^2/hab	2,00 m^2/hab

En el caso de las de Reserva de Completamiento de Tejido (U/RCT), Reserva de Interés Urbano (U/RIU), Zona de Regulación Especial de Transformación (U/RET), Zona de Regulación Especial de Promoción (U/REPro), Zona de Reserva de Ensanche Urbano 1 (C/REU1), la población se calculará de acuerdo a los nuevos indicadores de la zona que se genere de acuerdo a los usos que se establezcan para las mismas. En Zonas de Protección Patrimonial (U/PP3, C/PP5, R/PP8) se computará como mínimo 120 hab/ha, salvo que en el entorno urbano de la fracción o parcela afectada el presente Código establezca densidades mayores.

En ningún caso la cesión podrá superar el 10% para

Espacios Verdes de Uso Público y el 4% para Equipamiento de Uso Público, respectivamente del área total a subdividir.

Cuando la incorporación de usos o subdivisión de una parcela o fracción, tenga como destino usos industriales, se promueva o no subdivisión de la misma, se deberá ceder el cinco por ciento (5 %) de la superficie total de los mismos, con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las otras cesiones que correspondieren. Las cesiones para espacio verde público no podrán superar el 10%, excepto que se haya establecido un porcentaje mayor por convenio o compensación urbanística. En caso de propuestas de cesión fuera del predio, previo dictamen fundado de la Dirección de Planeamiento Urbano, el procedimiento será el que determina el Artíc. 2.4.2.4., pero la cesión será de un 7% de la superficie del predio. En todos los casos, las cesiones no serán exigibles, exclusivamente en el caso que sumadas no constituyan una superficie igual o mayor a la establecida para la parcela mínima de la Zona y no puedan ser anexados a otros bienes del dominio público.

Cuando la propuesta implique un Conjunto Urbanístico Integral o plan de viviendas, las modificaciones en las subdivisiones posteriores a su aprobación, deberán seguir el mismo procedimiento administrativo que el proyecto original.

2.4.2.2. Localización de los Espacios Verdes y Reservas de Uso Público.

En todo proyecto de subdivisión que involucre la cesión de espacios verdes y equipamiento, la localización de los Espacios Verdes y Reservas de Uso Público a ceder, será determinada por el Departamento Ejecutivo a través del estudio particularizado que realicen o aprueben las Direcciones de Obras Públicas y de Planeamiento Urbano, en función de las características de la Zona y del máximo aprovechamiento de los espacios. Las mismas se localizarán preferentemente:

- En los sitios preferenciales para crear puntos de equipamiento comunitario a criterio del Municipio.
- Sobre calle pavimentada.
- Sobre calle abierta existente, previa a la subdivisión.
- Sobre ángulo más próximo a calle pavimentada.
- Rodeado como mínimo por dos calles.
- En forma inmediata o diferenciada según los casos.
- En aquellas localizaciones que se determinen por ausencia de espacios similares en su entorno inmediato.

2.4.2.3. Estado de los inmuebles a ceder.

Los espacios a ceder deberán entregarse a la Municipalidad limpios y nivelados.

2.4.2.4. Cesiones fuera del predio por el cual se cede.

Las cesiones de tierra para espacio verde o equipamiento podrán realizarse fuera del predio por el cual se cede, excepto en los casos en que el mismo se encuentre en Zona para la cual el presente Código indica expresamente que las cesiones deberán efectuarse en el mismo predio o en el entorno próximo.

En los casos en que resulte factible, mediando dictamen fundado de la Dirección de Planeamiento Urbano por la conformidad de la localización y emplazamiento, así como dictamen de la Comisión Municipal de Justiprecio, que acredite valor equivalente de las fracciones, se otorgará la factibilidad condicionada a la cesión. Una vez realizada la cesión y su inscripción en el registro de propiedad, se podrá otorgar visación previa al plano de subdivisión.

2.4.2.5. Desafectación de áreas verdes y libres públicas.

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas pues constituyen bienes del dominio público del estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de convenios para permutas por otros bienes de similares características y para los cuales se acredite que permitirán satisfacer de mejor forma el destino establecido.

2.4.2.6. Cesiones en parcelas linderas con cursos de agua.

2.4.2.6.1. Límite con cursos de agua o conductos pluviales a cielo abierto.

Cuando la/s parcela/s, fracciones o remanentes se encuentre/n atravesada/s por cursos de agua o conductos a cielo abierto, se deberá ceder la superficie necesaria para la apertura de una calle de cómo mínimo 15,00 m de an cho, contigua a la traza si la parcela a fraccionar es lindera a dicha traza o a ambos lados de la misma, si es atravesada, de manera que la calle cedida permita la libre circulación.

2.4.2.6.2. Cesiones sobre líneas de ribera.

En cumplimiento de lo especificado por la normativa provincial los propietarios frentistas a cauces de arroyos, ríos o lagunas del Partido deberán ceder gratuitamente al Fisco Provincial, la franja que corresponda según lo especificado en el artículo 59 del decreto ley 8.912. La mencionada franja estará arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario, y tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde

y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

2.4.2.6.3. Cursos y espejos de agua artificiales:

En los cursos y espejos de agua construidos por personas o entidades públicas o privadas con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivo-recreativas propias de dicho medio no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece el inciso anterior. Tampoco será exigible dicha cesión al crearse núcleos urbanos o centros de equipamiento turístico en el Delta del Paraná, para los que regirá en cambio lo establecido en el Código Civil.

2.4.3. Consignación gráfica en los planos:

En áreas urbanas y complementarias y rurales las parcelas o macizos afectados por arroyos o áreas de restricción vinculadas a los mismos, deberán consignarse gráficamente las condiciones de dichas restricciones a la edificación.

2.4.4. Afectaciones de electroductos, gasoductos, etc.

En áreas urbanas y complementarias las parcelas o macizos afectados por trazas de electroductos, gasoductos, etc., deberán consignarse gráficamente las restricciones a la edificación.

2.5. De la provisión de servicios de infraestructura.

A. Servicio de agua.
A1. Servicio de agua potable por red.
A2. Servicio de agua potable individual.

C1. Servicio de desagües cloacales por red.
C2. Servicio de eliminación de excretas individual.
C3. Servicio de eliminación de efluentes industriales y cloacales mediante planta de tratamiento.
E. Servicio de energía eléctrica domiciliaria.
AP. Servicio de alumbrado público.
G. Servicio de gas natural.

DP. Servicio de desagües pluviales.
DP1. Servicio de desagües pluviales por red.
DP2. Servicio de desagües pluviales a cielo abierto.

P. Tratamiento de calzadas.
P1. Pavimento.
P2. Tratamiento de calle abovedado consolidado.

2.5.1. Servicios de Infraestructura Esenciales en Área Urbana.

Se consideran servicios de infraestructura esenciales para el área urbana:

a) En zonas con densidad neta superior a 150 hab/ha: Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, gas natural y desagües pluviales.

b) En zonas con densidad neta inferior o igual a 150 hab/ha: Agua corriente; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

2.5.2. Servicios Esenciales en Zonas Industriales.

Se consideran infraestructura de servicios esenciales para las zonas industriales:

Gas tipo industrial, desagües pluviales, desagües cloacales, energía eléctrica trifásica, alumbrado público, agua corriente, pavimentos.

2.5.3. Restricciones según el grado de provisión de servicios.

Cuando la densidad poblacional de la zona sea inferior o igual a 150 hab/Ha y las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas. En parcelas del Area Urbana que carezcan de cloacas, sólo se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar.Para vías pertenecientes a la red vial jeraquizada, se requerirá el tipo de tratamiento en cuanto a composición estructural, materiales y resistencia que corresponda en función de su rango y tipo de transporte y/o carga. Las características técnicas serán de estricto cumplimiento y especificadas en cada caso por la autoridad municipal competente.

A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

a) En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.

b) En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.

c) Pavimentos: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

Los servicios exigidos para dar lugar a la creación de bloques y parcelas indicados en la presente norma debe-

rán ser aprobados por autoridad competente.

Los recaudos que deberán reunir los Certificados de Factibilidad de los servicios de infraestructura, serán determinados mediante decreto reglamentario.

El Departamento Ejecutivo podrá formular un convenio marco con las empresas y/o entes prestadores de servicios para el otorgamiento de los Certificados de Factibilidad de los servicios de infraestructura.

2.5.4. Servicios de Infraestructura Esenciales.

El tipo y características de los servicios de infraestructura se definen en el Capítulo 5 del presente Código y los servicios mínimos se rigen por las siguientes pautas:

a) El fraccionamiento deberá contar con los servicios de distribución de agua potable y red cloacal o servicio centralizado de tratamiento de líquidos cloacales. Las obras deberán realizarse de acuerdo con las normas vigentes y con proyectos aprobados por la Dirección de Obras Sanitarias. En caso de contar con sistema de captación de agua, se deberá presentar certificado de potabilidad del agua.

b) Alumbrado público (para el caso que haya cesión de calle o carencia de alumbrado público en una calle ya cedida) cuyo proyecto deberá aprobar el área técnica competente de la Municipalidad, de acuerdo con los estándares que se estén aplicando en el entorno.

c) Tratamiento de vías de circulación: En caso que las vías a ceder, resulten continuación de alguna calle pavimentada, los tramos a incorporar tendrán igual tratamiento. Cuando las calles circundantes carezcan de pavimento, de no estar especificado, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, determinará mediante Resolución fundada, el tipo de tratamiento para la calle a ceder. En todos los casos deberá aprobarse el proyecto en la Dirección de Planeamiento Urbano. En los casos de fracciones rodeadas de entorno con pavimento, se deberá pavimentar la totalidad de las calles cedidas.

d) Pluviales y alcantarillado: el fraccionamiento deberá contar con servicio de desagües pluviales y alcantarillado, las obras se ejecutarán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2 con proyecto desarrollado o aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, tanto para calles con pavimento como sin pavimento.

e) Energía eléctrica: el fraccionamiento deberá contar con red de distribución de energía eléctrica, de acuerdo a los requisitos de la empresa prestadora del servicio y con aprobación de la misma.

2.5.5. De la ejecución de obras.

A los fines de agilizar el trámite y garantizar la ejecución de las obras descriptas en el artículo anterior podrá realizarse un convenio urbanístico según lo establecido en el Capítulo 6, donde se comprometa la ejecución de las obras para el fraccionamiento, conforme con las áreas técnicas municipales.

2.6. Arbolado urbano y forestación.

2.6.1.Condiciones.

Las parcelas que se subdividan o incorporen a la trama urbana, deberán ser forestadas conforme las Ordenanzas vigentes y de acuerdo a proyecto, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano, conjuntamente con los demás servicios urbanos exigidos.

2.6.2. Forestación obligatoria.

Cuando se proponga el loteo y/o la subdivisión de una parcela con apertura de calles, el arbolado urbano se hará según lo previsto en el Capítulo 5 del presente Código.

2.6.3. Actividades que generen impactos.

Cuando se propongan usos industriales y/o actividades que generen impacto sobre el ambiente (ruidos, olores, material particulado suspendido, etc.) deberá colocarse una barrera forestal sobre el frente de las nuevas parcelas. Además deberá hacerse una forestación perimetral en el resto de la parcela. Las barreras forestales y la forestación perimetral se establecerán según las características mencionadas en 2.6.5. y 2.6.6 del presente Código.

2.6.4. Fuelle verde.

Es una superficie forestada que actúa como "zona de amortiguación". Puede plantearse como un sistema de barreras forestales, como un monte, como un parque o una combinación de ellos.

Cuando en la subdivisión de usos del suelo se deba articular dos zonas cuyas características pudieran generar inconvenientes, se podrá generar un espacio forestado que amortigüe los impactos, un "cordón o fuelle verde" que separe físicamente las zonas cuyos usos pudieran resultar incompatibles.

Esta forestación se instalará en parte de la superficie cedida con destino a espacios verdes públicos. Su diseño, realización y mantenimiento estará a cargo del Municipio.

2.6.5. Barreras o cortinas Forestales.

2.6.5.1. Definición de características.

Son conjuntos de árboles y/o arbustos que se plantan en hileras. Las características de la misma: altura, ancho,

perfil y densidad, estarán en relación con las especies utilizadas, de igual forma que el espaciamiento entre los ejemplares y el número de hileras.

a./ Densidad: Si se utilizan especies de copa cilíndrica o estrechamente piramidal (ciprés piramidal, tuya) la distancia entre ejemplares será de 1,50 a 2,00 m. Si se usan especies de copa globosa o porte piramidal (casuarina, eucalipto, ciprés horizontal, ciprés lambertiana, aguaribay) la distancia entre ejemplares será de 2,00 a 4,00 m.

b./ Cantidad de hileras: Para una sola hilera deben utilizarse especies de follaje denso y de distribución vertical relativamente uniforme, por Ej.: cipreses o casuarinas.

Para dos o más hileras, se deben alternar hileras de árboles y arbustos o en su defecto utilizar distintas especies de árboles para cada hilera aprovechando las características de cada una altura, porte, forma de la copa, disposición del follaje, tipo y forma de las hojas, etc. La distancia entre hileras dependerá de las especies que se utilicen.

Los árboles y arbustos deben ser plantados al mismo tiempo con el fin de formar una barrera densa y continua.

Si se plantan más de 2 hileras pueden usarse algunas especies caducifolias (álamos, acacias, jacarandaes) alternando con las perennifolias.

La primera hilera debe plantarse a 3,00 m del eje medianero.

c./ Ancho: Esta característica dependerá del objeto de la cortina forestal.

Para zonas industriales el ancho de la barrera o cortina forestal se definirá en función de lo previsto por la ordenanza Nº 2.590/89, y las que exige dicha Ordenanza deberán respetar las presentes características de densidad, especies, etc.

Cuando se propongan otros usos y/o actividades que generen impacto sobre el ambiente (ruidos, olores, material particulado suspendido, etc.) deberá colocarse una barrera forestal de un mínimo de 6,00 m de ancho.

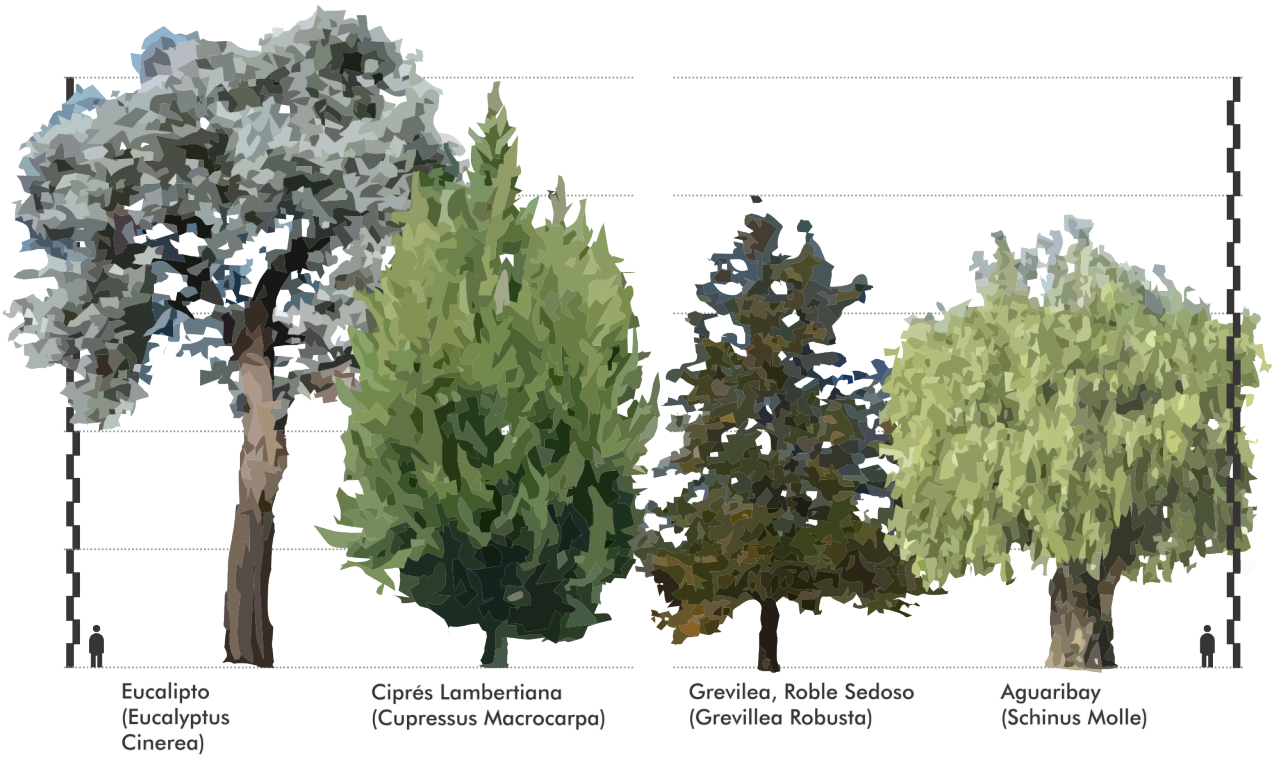
d./ Alto: Siempre que sea posible, se plantarán variedades altas de árboles con follaje denso. Donde haya restricciones para utilizarlos se plantarán árboles de porte medio o combinaciones de arbustos.

2.6.5.2. Forestación perimetral.

Esta forestación se hará en todo el perímetro de la parcela, exceptuando el frente sobre la calle.

Constará de una hilera simple o doble. Si es doble, se colocará una hilera de árboles a 3,00 m del eje medianero y una hilera de arbustos a 1,50 o 2,00 m de la anterior, disponiéndolos intercalados. Los ejemplares mantendrán





siempre una distancia de 1,50 a 3,00 m entre sí, según las especies elegidas. Este tipo de forestación es el que establece la Ordenanza Nº 2.590/89 para las zonas - I - Industriales

2.6.6. Especies sugeridas:

2.6.6.1. Árboles:

• *Casuarina cunninghamiana* – "casuarina o roble australiano" alcanza los 18,00–20,00 m de altura. Pueden utilizarse otras especies de casuarinas.

• *Cupressus sempervirens*, en sus dos formas: horizontalis - "ciprés horizontal" y stricta - "ciprés piramidal" (alcanza los 25,00–30,00 m de altura).

• *Eucalyptus globulus* – "eucalipto" (alcanza los 30,00 –40,00 m de altura).

• *Eucalyptus camaldulensis* – "eucalipto" (alcanza los 30,00 m de altura).

• *Eucalyptus cinerea* - "eucalipto" (alcanza los 10.00 –15.00 m de altura).

• *Cupressus macrocarpa* – "ciprés lambertiana" (alcanza los 25,00–30,00 m de altura).

• *Grevillea robusta* – "grevilea, roble sedoso" (alcanza los 15,00–20,00 m de altura).

• *Schinus molle* – "aguaribay, pimiento" (alcanza los 15,00–20,00 m de altura).

2.6.6.2. Arbustos:

• *Thuja occidentalis* – "tuya".

• Otros arbustos de hojas persistentes.

2.7. Casos Particulares.

2.7.1. Urbanizaciones cerradas.

2.7.1.1. Barrios cerrados.

2.7.1.1.1. Definición.

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la producción de parcelas de terreno con infraestructura, destinados a uso predominante residencial de carácter extraurbano con equipamiento comunitario, con restricción de la circulación interna sólo a sus residentes, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

2.7.1.1.2: Localización.

Podrá localizarse en área complementaria o rural según las definiciones del Capítulo 8. Si el uso no estuviera permitido en la zona respectiva, podrá propiciarse el cambio normativo pertinente, a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, si los estudios particularizados lo consideraran factible.

2.7.1.1.3. Condicionamientos para su radicación.

La implementación de un Barrio Cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

a) La localización deberá resultar compatible con los usos predominantes.

b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en los que hace el medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales.

c) La presentación de un estudio de Impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico ambientales.

d) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los artículos 50 y 51 del Decreto-Ley 8.912/77, art. 1 del Decreto-Ley 9.533/80 y el art. 27 del Decreto-Ley 6.769/58.

e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.

f) En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal deberán respetarse las condiciones establecidas en el inc. anterior.

g) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberá respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigente). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.

h) Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y del tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.

i) Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.

j) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala de emprendimiento.

k) Los emplazamientos de Barrios Cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares.

2.7.1.1.4. Estudio Urbanístico.

El cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior deberá ser formalizado a través de un Estudio Urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los Organismos Municipales y Provinciales, en función de las características del emprendimiento y sometido a aprobación ante la Secretaría de Asuntos Municipales e Instituciones del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

2.7.1.1.5. Cesiones.

Los Barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido en el art. 56 del Decreto-Ley 8.912/77, en lo referido a la cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el art. mencionado donde el Municipio determine.

2.7.1.1.6. Trama circulatoria.

La circulación perimetral del Barrio Cerrado deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos: calles de 15 metros cuando superan los 250 metros de extensión y de 13 metros las restantes, incluso las de penetración y retorno. Los cul-de-sac tendrán un diámetro de 25 metros.

2.7.1.1.7. Requisitos.

Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) así como Convalidación Técnica Final (Factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los arts. 6 y 7, respectivamente, del Decreto 9.404/86.

2.7.1.1.8. Aprobación de planos de subdivisión.

La Convalidación Técnica Final (Factibilidad) habilitará la aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.

2.7.1.2. Clubes de Campo.

2.7.1.2.1. Características.

Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

a) Esté localizada en área no urbana.

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

2.7.1.2.2. Requisitos.

La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.7.1.2.3. Servicios esenciales:

2.7.1.2.3.1. Agua.

Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.7.1.2.3.2. Cloacas.

Se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.7.1.2.3.3. Energía eléctrica.

Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.7.1.2.4.Tratamiento de calles y accesos.

2.7.1.2.4.1. Vía de acceso principal.

Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.7.1.2.4.2. Conexión externa.

El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.7.1.2.5. Forestación.

La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.7.1.2.6. Eliminación de residuos.

Será obligatorio la recolección de residuos domiciliarios, del equipamiento comunitario y de las vías de circulación, ya que se prohibirá cualquier tipo de eliminación individual ya sea por entierre de sustancias o fogatas. Su eliminación no deberá producir efectos secundarios perniciosos (humos, olores, infestación de insectos y roedores, ni ningún tipo de contaminación química).

2.7.1.2.7. Calle Perimetral.

Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a quince (15m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral.

2.7.1.2.8. Indicadores Urbanísticos.

Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad máxima de viviendas.	Densidad bruta máxima (viv./ha)	Superficie Total mínima-ha.	Superficie mínima de unidades funcionales.	Área esparcimiento mínima sobre el total de superficie del Club.
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Area común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios. Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros.

En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

2.7.1.2.9. Responsabilidad de la infraestructura y e equipamiento.

La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

2.7.1.2.10. Ampliación o modificación de los clubes de campo existentes.

Toda ampliación que se efectúe en las radicaciones existentes de complejos recreativo/residenciales, según la definición y carácter indicados respecto de clubes de campo, deberá cumplir los siguientes requisitos para ser aprobada:

a) Justificación, por parte de los responsables de la titularidad del dominio de tales radicaciones, de que reúnen las condiciones requeridas (Declaración Jurada).

b) Aprobación de la presentación que se efectúa ante la Municipalidad, por parte del organismo técnico responsable. (Dirección de Ordenamiento Territorial y Dirección de Obras Privadas)

c) Al aceptarse dichas radicaciones como Clubes de Campo, todas las ampliaciones o modificaciones que se realicen deberán responder a los requisitos vigentes.

2.7.2. Procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas.

Incluye las acciones orientadas a la materialización de proyectos habitacionales, urbanizaciones sociales y regularización de barrios informales dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional.

2.7.2.1. Localización.

a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el

aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:

I. La cercanía a las áreas de centralidad.

II. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.

III. El nivel de consolidación urbana.

IV. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.

2.7.2.2. Subdivisión e integración a la trama urbana.

Pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 texto ordenado por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.

c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.

d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.

e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la autoridad de aplicación, por los municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

2.7.2.3. Prohibición de admisión.

En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14 m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11 m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150 m.).

b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200 m^2) y un frente no menor a ocho metros cuadrados (8,00m^2).

2.7.2.4. Casos especiales de admisión.

Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) y con un frente de hasta siete metros (7 m) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30 %) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 texto ordenado por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

2.7.2.5. Infraestructura mínima.

Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.

b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.

c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.

d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.

e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

2.7.2.6. Acceso a agua potable.

Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

2.7.2.7. Ampliación del área urbana.

Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.

b) Que su entorno esté consolidado o semi consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.

a. Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.

b. Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.

c. Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente.

d. Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

2.7.3. Planes de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios.

Incluye el conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.

2.7.3.1. Admisión de parcelas.

Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 texto ordenado por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

2.7.3.2. Estándares de calidad.

Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

2.7.3.3. Parcelas internas.

Para los proyectos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

2.7.3.4. Redimensionamiento parcelario

Para los proyectos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

2.7.4. Emprendimientos Integrales.

Podrán considerarse superficies menores a las dimensiones mínimas de parcela, que establece el presente Código, cuando se trate de proyectos residenciales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales el proyecto se encuadre en las excepciones a la Ley 8.912 para estos proyectos previstas por la legislación provincial y se cumpla con la densidad establecida, las normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso.

Estas excepciones no serán de aplicación en parcelas creadas en el marco de la Ley 8.912 y Ordenanzas que establecían mínimos superiores.

Estas propuestas deberán ser aprobadas mediante Ordenanza, previo dictamen fundado de la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal y del Organismo Provincial correspondiente, de acuerdo al Artículo 52 del Decreto Ley 8.912/77. Estos emprendimientos deberán mejorar las posibilidades de desarrollo urbanístico del predio y la zona y se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a) La propuesta deberá prever la provisión de los servicios de distribución de agua y desagües cloacales, por integración a la red del servicio municipal o por captación y distribución centralizada de agua y planta de tratamiento cloacal, además de los servicios de provisión de energía eléctrica y alumbrado público.

b) No produzca impacto negativo en el entorno.

c) Las parcelas mínimas no podrán ser inferiores a 10,00 m de frente y 200,00 m^2 de superficie.

2.8. Publicidad de venta de fraccionamientos, lotes, etc.

Toda publicidad que promocione la venta de fracciones o lotes en el Partido de San Nicolás, requerirá la aprobación previa del Departamento de Catastro Municipal, que verificará que la documentación este de acuerdo a lo las normas vigentes, que cuente con Aprobación y que en las promociones se expliciten las Normas Urbanísticas de la Zona que afecta al fraccionamiento promocionado.

3. Normas del Tejido Urbano.

Las especificaciones y definiciones sobre el Tejido Urbano, tienen por objeto regular las características asociadas a la intensidad y a la calidad de la ocupación del suelo urbano existente o a crear, como asimismo promover tanto la consolidación de los niveles de densificación en algunas zonas de la ciudad como la renovación del tejido consolidado preservando la calidad y las condiciones que lo caracterizan en cada fragmento del área urbana del Partido.

3.1. Indicadores de Intensidad de Ocupación.

Los indicadores urbanísticos que regularan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona son la Densidad Poblacional Bruta, la Densidad Poblacional Neta, el Factor de Ocupación del Suelo - FOS, y el Factor de Ocupación Total - FOT. Tanto el FOS como el FOT, determinan los volúmenes edificables.

3.1.1. Factor de Ocupación del Suelo: FOS.

3.1.1.1 Definición.

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) es un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas y/o semicubiertas del edificio sobre el terreno en planta baja.

Establece la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. Su valor máximo se establece para cada zona, no pudiendo superar en ningún caso el coeficiente 0,6 de la parcela.

3.1.1.2. Elementos no computables en el FOS.

No se computarán para el cálculo del FOS las siguientes superficies o proyecciones:

a) Proyección de balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal de Esquina–ochava, en los casos en que las disposiciones para la respectiva Zona no los prohíban expresamente.

b) Todos los cercos perimetrales del predio que no constituyan a su vez cerramiento de locales cualquiera sea su uso.

c) Mesadas, parrilleros y armarios que no superen una altura de + 1,20 metros sobre la cota natural del suelo.

d) Proyección de aleros y voladizos hasta 0,60 metros.

e) Piletas de natación.

f) Escaleras de emergencia, abiertas sin paramentos laterales ni cubierta, cuando cumplan con el Reglamento de Construcción -Instalaciones contra incendios, siempre que exista escalera principal.

g) Superficies cubiertas por retiro para recovas (3,20 m de retiro desde LM, por el ancho de la parcela), en zonas de obligatoriedad de ejecución de recovas.

3.1.1.3. FOS para edificios de salud, culto, educación y seguridad.

Corresponde un FOS máximo de 0,6, cualquiera sea la zona donde se inserten estos edificios, sin excepciones.

3.1.2. Factor de Ocupación Total: FOT.

3.1.2.1. Definición.

El Factor de Ocupación Total (FOT) es el coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la máxima superficie edificable en ella. Su valor máximo se establece para cada zona.

3.1.2.2. Superficies no computables en el FOT.

a) Las superficies cubiertas a desarrollarse bajo cota 0,00 y/o + 1,50 metros con respecto al nivel de vereda siempre que no constituyan locales habitables.

b) La superficie de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos siempre que se ubiquen en el sótano, semisótano o azoteas.

c) La superficie de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos cuando se ubiquen en azoteas y con un máximo del 30% de la planta tipo.

d) La mitad de las superficies semicubiertas siempre que sus dimensiones no superen los 2,50 metros de ancho.

e) Las superficies destinadas a plantas de tratamiento de efluentes domiciliarios o industriales, cámaras transformadoras de energía eléctrica, instalaciones de telefonía, comunicaciones o similares que exijan las empresas prestadoras cuando corresponda.

f) La superficie de escaleras, ascensores o montacargas se computarán una sola vez, cuando sirvan a múltiples plantas.

g) Las cajas de escalera e instalaciones contra incendio en los casos en que sean obligatorias.

h) La superficie de las Plantas libres, en cualquier nivel, dos lados abiertos y un máximo de 15 % de área cerrada.

i) Espacios destinados a cocheras, en cualquier nivel.

3.1.3. FOS en remodelación y/ o ampliación de obra.

Cuando en una construcción existente el FOS está excedido, pero no el FOT ni la densidad, el municipio podrá autorizar la remodelación y / o ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La construcción tenga plano aprobado o registrado, con anterioridad al año 1989.

b) Aún sin contar con plano aprobado o registrado, en las condiciones fijadas en 3.1.3.a), el inmueble esté categorizado como Bien Patrimonial, mediante Ordenanza.

c) Se podrá ampliar la superficie siempre y cuando no se superen los valores del FOT ni la densidad establecidos para la Zona por el capítulo 8, a los que, en el presente caso no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por aplicación del Artículo 3.1.8.1. del presente Código.

d) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor a la construida.

e) No se amplíen superficies cubiertas ni semicubiertas que incrementen el FOS ya superado.

f) La superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del FOS establecido en la zona.

g) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

h) En los casos en que la aplicación de las disposiciones del presente Artículo, sean consecuencia de la categorización patrimonial del inmueble, se contemplarán las pautas de preservación respectivas y la aprobación del procedimiento por parte del Departamento de Patrimonio.

i) En todos los casos podrá implementarse un convenio en el marco de lo establecido en el Capítulo 1, Gestión del territorio - Instrumentos.

3.1.4. FOT excedido en remodelación y/o ampliación de obra.

Cuando se encuentre excedido el FOT, se admitirán remodelaciones que no impliquen el incremento de dicho indicador, siempre que el edificio cuente con planos aprobados o empadronados reglamentarios, según las normas vigentes a la fecha del acto administrativo correspondiente, formalizado con anterioridad al presente código. En caso de establecimientos industriales se admitirá la ejecución de obras de saneamiento o tratamiento de efluentes.

3.1.5. Autorizaciones para remodelación y/o ampliación con FOS excedido.

Para la aprobación de las obras contempladas por el Artículo 3.1.3. y 3.1.4., intervendrán como parámetros de evaluación la categorización patrimonial, la antigüedad y el estado del inmueble. Condicionarán dicha autorización, las medidas de preservación en el caso de bienes patrimoniales como así también la introducción de cambios que mejoren las condiciones constructivas, de seguridad, de habitabilidad (ventilación, iluminación, soleamiento, etc.), implantación en el terreno y con respecto al entorno y edificios linderos y que el uso existente o propuesto, sea compatible con los que define la Zona que afecta al inmueble.

3.1.6. Densidad.

3.1.6.1. Densidad actual.

El número de habitantes por hectárea admitidos por los indicadores urbanos, en función de los servicios existentes a la fecha de aprobación del presente Código.

3.1.6.2. Densidad potencial.

El número de habitantes por hectárea previstos por los indicadores urbanos, con el completamiento de la totalidad de los servicios esenciales fijados para la Zona.

3.1.6.3. Densidad neta máxima.

Se denomina así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en una Zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de espacios circulatorios y verdes públicos. El indicador se expresará en habitantes por hectárea.

3.1.6.4. Densidad bruta.

Se denomina así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en una zona y la superficie de la misma (incluye superficie de espacios circulatorios y verdes públicos).El indicador se expresará en habitantes por hectárea.

3.1.6.5. Intensidad de ocupación de parcelas.

La cantidad máxima de personas computables por cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie en hectáreas por la densidad actual o potencial según corresponda que se fija para cada zona en particular.

3.1.6.6. Forma de cálculo de los habitantes por parcela.

A los fines de establecer la cantidad de habitantes que surja del proyecto según el destino del edificio o de las distintas partes del mismo y de la superficie cubierta mínima

Tipo	Ambiente	Hab. por dormitorio	Sup. cubierta total mínima por persona
Vivienda unifamiliar	Hasta 2	2	14 m^2
	Más de 2	2	10 m^2
Vivienda multifamiliar y colectiva	Hasta 2	2	15 m^2
	Más de 2	2	12 m^2
Tipo	**Ambiente**	**Hab. por m^2**	**Sup. cubierta total mínima por persona**
Comercio y administración, locales exposición y venta u oficinas, excluye depósitos, archivos, sanitarios, etc.	Zonas comercio act. dominante	24	16 m^2
	Zonas comercio actividad complementaria	16	16 m^2

por habitante para cada caso se procederá de la siguiente forma:

3.1.6.7. Cálculo de la superficie cubierta total mínima habitable en un edificio residencial unifamiliar o multifamiliar.

La superficie cubierta total mínima habitable se determinará multiplicando el número de habitantes por el índice que le corresponda según la tabla del párrafo 3.1.6.6. excluyéndose del computo, la correspondiente, a aleros, galerías y cocheras.

3.1.6.8. Intensidad de Ocupación para viviendas unifamiliares.

Se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela, admitiéndose la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecue a las necesidades del grupo familiar.

3.1.6.9. Cómputo de densidad en establecimientos de uso residencial colectivo y viviendas multifamiliares.

En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo, hoteles o edificios de uso familiar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas para cada uno de ellos, o por local que pueda ser utilizado como tal a juicio de la oficina de Obras Privadas.

En las Zonas donde se permiten este tipo de edificacones, se requerirá Certificado de Factibilidad de la Dirección de Obras Sanitarias, por los servicios de agua corriente y desagüe cloacal o de las obras requeridas para la provisión de esos servicios a las viviendas proyectadas.

3.1.6.10. Cómputo de densidad en establecimientos de uso comerciales y de oficina.

A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas se computará como mínimo una persona por cada uno de ellos.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente de acuerdo a la zona.

3.1.7. Permeabilidad de los terrenos.

3.1.7.1. Coeficiente de absorción - CAS.

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es un valor que multiplicado por la superficie de la parcela, o la superficie efectivamente construida o a construir en un terreno, define el área mínima de suelo destinado a funciones absorbentes. Su valor será el mayor de las siguientes relaciones:

0,12 x la superficie de parcela.

0,06 x la superficie edificada o a edificar.

Esta superficie cumplirá la función de permitir la rápida absorción del agua de lluvia. Su valor se establece para cada Zona. La superficie resultante no podrá localizarse sobre sótanos o semisótanos y deberá estar parquizada.

Para los casos en los que la actividad a desarrollarse requiera necesariamente que la parcela cuente con solado en toda su área libre de edificación, se deberán implementar instalaciones especiales tendientes a mitigar el impacto hidráulico del proyecto, con la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano.

3.1.8. De los premios, compensaciones y transferencias de capacidad edilicia.

Por sobre los valores máximos del FOT y Densidad fijados para cada Zona, se establecerán incrementos de acuerdo a la siguiente clasificación, siempre y cuando las especificaciones de la Zona establezcan restricciones específicas relacionadas con este Artículo y que la Zona, se encuentre provista con servicios de agua corriente y cloacas. Los incrementos son acumulables, pero en conjunto la totalidad de premios, compensaciones y transferencias aplicables no deben superar el setenta por ciento (70%) de los valores establecidos por los indicadores de la respectiva Zona.

3.1.8.1. Premios.

Para las Zonas, en las cuales expresamente lo establecen las especificaciones del Capítulo 8 de este Código y de acuerdo a la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a razón de 3 % por cada metro que sobrepase el ancho mínimo establecido para cada zona, en forma proporcional y hasta un incremento máxi-

mo del veinticinco por ciento (25%) del FOT. Cuando la parcela estuviere ubicada en esquina se considerará ancho al lado menor.

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales: a razón de un 10% por 4 metros de retiro a partir de los retiros establecidos para cada zona, y un 2% más por cada metro que supere los mismos se incrementa el FOT entre el diez por ciento (10%) y el quince por ciento (15%) por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta por ciento (30%) en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida, a razón de 3% por cada metro de retiro, con un máximo de 15%.

En Zonas o Unidades Especiales, en las que se establece la obligatoriedad de construcción sobre Línea Municipal o consolidación de basamento de altura mínima, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan partir de la altura exigida sobre línea municipal.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido: por cada 10% de reducción del FOS, 5% de incremento del FOT hasta un máximo de diez por ciento (10%).

e) Por espacio libre publico existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros (10 m) y con un máximo del diez por ciento (10%),

f) A los efectos de establecer proporcionalidad para el otorgamiento de los premios, el que corresponda por fraccionamiento de valores se fijará mediante interpolación lineal.

g) La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el Factor de Ocupación Total en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70 %).

3.1.8.2. Compensaciones por aporte urbano.

Son aquellas que se establecen como incentivo para el desarrollo de la trama y tejidos apropiados. Se podrán aplicar compensaciones por:

a) Englobamiento de parcelas linderas, con dimensiones inferiores a las que fija el Código para la Zona, se otorgará un Incremento del 15%, si las dimensiones obtenidas por la unificación no alcanzasen los mínimos de la Zona y un 20% si las dimensiones obtenidas por la unificación superan los mínimos de la Zona.

b) En parcelas de esquina, por retiro de línea de edificación en Panta Baja, aún cuando las plantas superiores no respetaran dicho retiro, se otorgará un incremento de la superficie edificable del 1% por cada metro cuadrado de superficie liberada por el retiro. En zonas de basamento obligatorio se deberá cumplir con los indicadores morfológicos de la Zona respectiva.

Ejemplo:
Superficie del terreno: 300 m^2
Superficie liberada por retiro en PB: 10 m^2
Indicadores: FOT 3
Densidad: 2500 hab/ha

Cálculo de superficie edificable:
300 m2 x 3 = 900 m^2

Cálculo de superficie edificable con compensación:
10 m^2 x 1% = 10%
300 m^2 x 3 x 10% = 990 m^2

Cálculo de densidad:
300 m^2 x 2.500 hab/ha = 75 hab

Cálculo de densidad con compensación:
300 m^2 + 30 m^2 = 330 m^2 x 2.500 h/ha = 83 hab

c) Por uso comercial y retiro de la Línea Municipal (LM) en parcelas de esquina, aún cuando la proyección de la estructura del techo o niveles superiores se correspondiese con dicha línea y cumpla con los indicadores morfológicos de la Zona respectiva y cuando los inmuebles no estén afectados por Unidades Especiales de Protección Patrimonial, en las Zonas U/C2 -Central 2; U/C3 – Central 3 y U/ CC1 – Corredor Central 1. En caso de aplicar los beneficios de 3.1.8.2.b), esta compensación equivale a un incremento del 10% sobre el valor obtenido por aplicación de dicho Artículo. De no aplicar el Artículo 3.1.8.2.b), la compensación de 2% por metro cuadrado de superficie liberada de edificación por el retiro, hasta un máximo de 10%.

d) Por consolidación de basamento obligatorio en zonas exigidas. Cuando en una zona se exigiera consolidación de línea municipal, en obras nuevas o refacciones, cuando el proyecto proponga el cumplimiento de las condicionantes morfológicas de la zona establecidas en el Capítulo 8, se podrá otorgar una compensación urbanística del 10% de la superficie edificable.

e) Por utilización pública del espacio libre. Cuando se proponga el uso público del espacio libre de la parcela o parte de él, ya sea del patio de frente (en zonas en los que está permitido), centro de manzana o cualquier patio que conforme espacio libre urbano, se otorgará un incremento de superficie edificable equivalente a la superficie librada al uso público por los indicadores de la zona. Es decir que el espacio cedido al uso público se computa dos veces en la medida del terreno para el cálculo de la superficie edificable. Dicho incremento se aplicará también a la densidad.

Ejemplo:
Superficie del terreno: 500 m²
Superficie cedida al uso público: 100 m²
Indicadores: FOT 3
Densidad: 2.500 hab/ha

Cálculo de superficie edificable:
500 m² x 3 = 1.500 m²

Cálculo de superficie edificable con compensación:
500 m² + 100 m² = 600 m² x3 = 1.800 m²

Cálculo de densidad:
500 m² x 2.500 hab/ha = 125 hab

Cálculo de densidad con compensación:
500 m² + 100 m² = 600 m² x 2.500 h/ha = 150 hab

En todos los casos se deberá garantizar el libre acceso al lugar, no estando permitido limitarlo con ningún tipo de cerramiento o rejas. Su tratamiento será similar al de la vereda, pudiendo estar parquizado y con mobiliario urbano, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano.

La aplicación de esta compensación genera por parte del o los propietarios de la parcela, la obligación del mantenimiento del espacio de uso público generado.

f) Por la implementación de sistemas de ahorro energético como las autogeneradoras de energías renovables, alternativas o blandas. El edificio debería estar preparado para el uso y consumo de energía solar, eólica u otras. Se otorgarán hasta un 10% extra en F.O.T. y densidad.

3.1.8.3. Compensaciones a Parcelas menores a 300 m².

Indicadores Urbanísticos para parcelas con superficie inferiores al mínimo de Ley 8.912.

Para las parcelas cuya superficie sea menor a 300 m², el potencial de uso de la parcela será establecido aplicando los factores de compensación que establece el presente Código, según los siguientes criterios:

a) FOS: No podrá superar en ningún caso el valor 0,6 aplicado sobre la superficie real de la parcela.

b) FOT: se aplicará el F.O.T. de la zona multiplicado por un factor de compensación según la siguiente escala:

- para parcelas < 200 m²: factor de compensación: 1,25.
- para parcelas > 200 m² y < 250 m²: factor de compensación: 1,2.
- para parcelas > 250 m² y < 300 m²: se considerará la superficie de la parcela igual a 300 m².

c) Altura: Se deberán respetar las alturas máximas o mínimas establecidas para cada Zona.

d) Densidad:

- Podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el Factor de Ocupación Total.
- Para una vivienda unifamiliar la cantidad de dormitorios resultante del proyecto.

f) En edificios multifamiliares no será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras cuando las parcelas tengan menos de 300 m² de superficie.

En el caso de reformas o ampliaciones en edificaciones de parcelas de superficie menor a 300,00 m², con "aprobación" documentada con anterioridad al año 1989 y con exceso de FOS o FOT, complementariamente al presente Artículo se tendrán en cuenta los Artículos 3.1.3. y 3.1.4.

3.1.8.4. Transferencia de capacidad edilicia o volúmenes edificatorios.

En las zonas donde esté permitido podrá aplicarse un incremento en los indicadores urbanísticos de la parcela, haciendo uso de la transferencia de capacidad edificatoria de otra parcela (parcela cedente). El incremento de la capacidad edificatoria de la parcela no podrá superar el 25% de la capacidad edificatoria original de la parcela.

En todos los casos en los que se aplique este incremento, se deberán respetar el resto de los indicadores para la zona, alturas máximas y mínimas, retiros de frente, de eje medianero, usos permitidos, etc.

3.1.8.4.1. Parcelas cedentes de capacidad constructiva:

Son aquellas parcelas que por su importancia patrimonial, sea ella constructiva, histórica, ambiental o cultural, con el objeto de su preservación y en atención a las restricciones que les afecten, han sido declaradas como cedentes de capacidad constructiva (FOS, FOT, Densidad, Capítulo 4 Patrimonio)

Los predios ofrecidos para compensación de FOS y FOT (cedentes), solo podrán ceder hasta un 50% de su capacidad edificatoria.

3.1.8.4.2. Parcelas receptoras de capacidad constructiva:

Los predios que hayan incrementado FOT por compensación dispondrán de igual porcentaje de incremento de densidad neta, cuando dicho predio posea servicios de infraestructura de agua potable y desagües cloacales mediante red pública.

3.1.8.4.3. Registro de cesiones de capacidad constructiva:

La transferencia de capacidad constructiva se concretará mediante la inscripción en el título de dominio del predio cedente, donde claramente deberán indicarse las superficies comprometidas, trasladándose esta información al Departamento de Catastro Municipal que deberá inscribir en la cedula parcelaria respectiva y en registro habilitado a

tal fin, las afectaciones de FOS y FOT de la parcela cedente y la receptora, con entrega de copia fiel de la inscripción anotada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

3.2. Indicadores morfológicos.

3.2.1. Alineación:

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de edificación oficial y a las ochavas reglamentarias.

3.2.1.1. Línea Municipal.

Considerase Línea Municipal el deslinde catastral entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

3.2.1.2. Línea de Edificación.

Es el límite hasta donde se permite construir considerando las reglamentaciones que establecen las Ordenanzas vigentes.

3.2.1.2.1. Consolidación de línea de edificación en sectores de protección patrimonial:

a) Objetivos: la consolidación de la Línea Municipal en sectores de protección patrimonial (zonas U/C1, U/C2, U/ C3, U/RMD1, U/RAD1, U/CCe1) pretende definir un entorno urbano conformado por las fachadas del sector central de la ciudad, su casco histórico. Las edificaciones más tradicionales corresponden a fines del siglo IX, principios del XX, en una o dos plantas con una altura que oscila entre los 7,50m y los 10m de altura.

b) Materialización: la consolidación de la línea de edificación se realizará siguiendo las siguientes directrices:

1. Cuando se establezca la obligatoriedad de consolidar la línea de edificación sobre Línea Municipal, con basamento mínimo y máximo, la misma se materializará con edificaciones cubiertas o semi cubiertas, estando limitados los retiros voluntarios de línea de edificación.

2. Cuando se trate de superficies semi cubiertas, la consolidación sobre línea municipal deberá ser igual 100% de la línea de frente, o sea el 100% del ancho de la parcela, debiendo conformar en Planta Baja un límite definido por columnas u otros elementos que continúen con el frente urbano sobre LM.

3. Cuando se trate de superficies cubiertas, si la consolidación del frente supera el 65% del ancho de la parcela, se podrá liberar parte de la planta alta, consolidando idéntico porcentaje en planta alta.

4. La consolidación de línea municipal deberá tener como minimo un 65% de materialización de "llenos" sobre el plano que conforma la fachada sobre LM.

Ejemplo:

En un terreno de 10 m de ancho, en zona de basamento mínimo obligatorio, el edificio deberá tener sobre un plano de 10m de ancho por 7,5 m de altura, un mínimo de 65% de la fachada sobre LM, computándose como lleno, los vanos de las aberturas que tengan cerramientos fijos (ventanas) y como vacíos aquellos que permitan el paso del aire (rejas).

5. Por encima de la cota 7,50 m la consolidación de LM no será obligatoria.

6. Por encima de la cota 10 m la conformación de fachada deberá retirarse conforme a lo detallado en el artículo 3.3.4.1.1 Espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.

7. Solamente se permitirán retiros cuando las composiciones de fachada así lo requieran, no pudiendo éstas superar el 35% del frente del edificio.

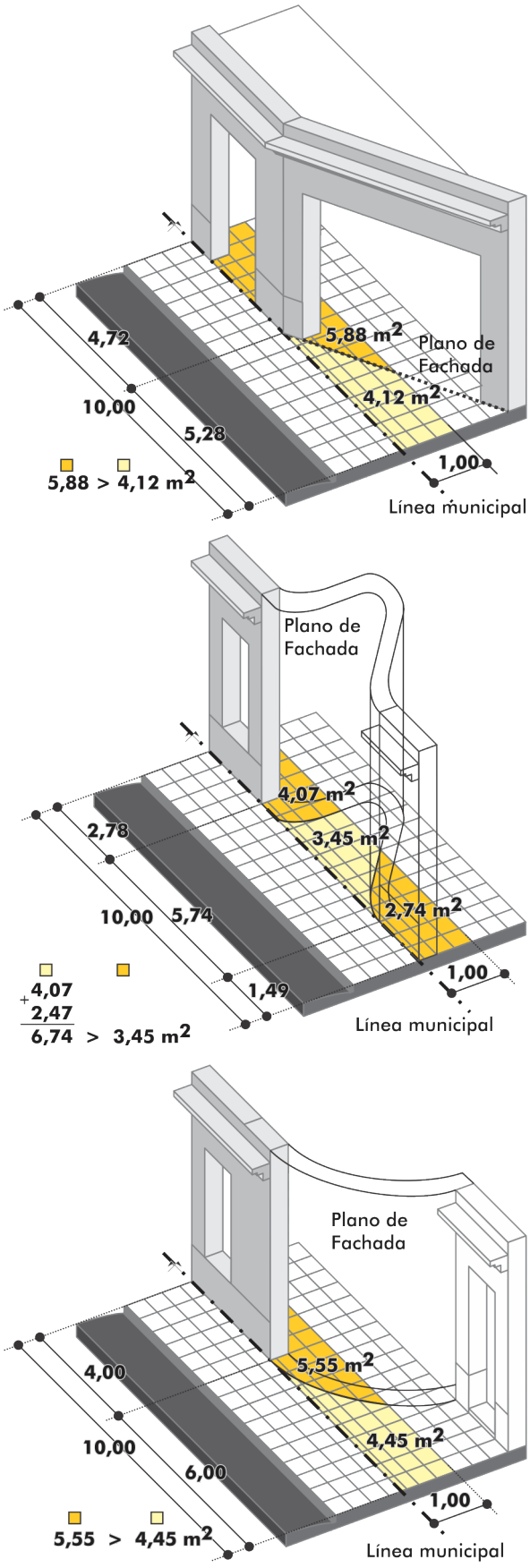
8. En plantas superiores, cuando el retiro voluntario de línea de edificación sea menor a 1m, no tendrá restricciones.

9. No se considerarán retiro de línea de edificación a aquellas edificaciones que si bien tengan sus paramentos retirados de la línea, se trate de superficies cubiertas o semi cubiertas, como por ejemplo, balcones, cuando sus barandas, estén alineadas con la línea de edificación o respeten las limitaciones 65% sobre la línea - 35% retirada.

10. No se considerará consolidación de línea municipal a aquellos elementos arquitectónicos que no configuren un espacio cubierto o semicubierto como: elementos ornamentales, vigas, marquesinas, pérgolas, toldos, rejas, etc. El uso de los mismos quedará a criterio del proyectista pero no serán elementos suficientes para la conformación del basamento con un 65% de edificación obligatoria sobre la L.E.

11. Fachadas especiales: cuando el/los planos de fachada del edificio no sean paralelos a la LM o presenten formas geométricas diferentes, le deberá considerar la ocupación del suelo de las superficies cubiertas o semicubiertas en la fracción de terreno formada por la línea de edificación y la paralela a la misma que define el área de retiro, hasta una profundidad de 3 m. La superficie edificada deberá superar el 65% y la de retiro ser inferior al 35%, en cada planta.

- Cuando la conformación del plano de fachada de un edificio respondiera a una superficie curva o un plano inclinado diferente al de la LM, se realizará una evaluación de la ocupación de la parcela en una franja de 1m de profundidad por el frente de la misma. La ocupación de esta franja con edificaciones cubiertas o semi cubiertas deberá ser superior al 50% siempre que el plano de fachada genere una continuidad visual del



frente urbano y la coincidencia con el plano de basamento obligatorio sobre L.M. no sea inferior al 30%.

12. Excepciones: Sólo se permitirán excepciones a esta restricción cuando por razones de preservación de edificios de valor patrimonial o su entorno inmediato, el retiro de la línea de edificación favorezca la puesta en valor del edificio catalogado.

3.2.2. Altura.

Se denomina así a la distancia, entre la cota de nivel cero o vereda y un plano virtual horizontal ubicado en la cota máxima del paramento exterior de la fachada de un edificio, con techo plano o en la cumbrera más alta de un edificio con techo en pendiente.

3.2.2.1. Altura mínima.

En determinadas Zonas, se establece la altura mínima obligatoria.

3.2.2.2. Altura máxima.

Para cada Zona se establecerá la altura máxima permitida, esta definición puede estar expresada en cantidad de niveles o pisos permitidos, en este caso cuando el entrepiso proyectado tenga una altura libre mayor a 3,50 m, se considerarán dos niveles o pisos.

3.2.2.3. Número de niveles máximo.

Establece la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos para cada una de las zonas. Para cada nivel o planta se considera una altura de entrepiso máxima de 3,50 m. En el caso de una altura mayor de entrepiso, los niveles o plantas a computar serán dos.

3.2.2.4. Altura sobre Línea Municipal de Edificación:

Es la altura máxima permitida o mínima exigida tomada sobre la Línea Municipal de Edificación. Esta exigencia tiene como finalidad la consolidación del frente urbano en determinados sectores. De fijarse una altura mínima o máxima, sobre la Línea Municipal de Edificación, su requerimiento se especifica en el Capítulo 8 - Ficha de Zona.

No se podrá materializar esta exigencia con elementos ornamentales o cerramientos de superficies descubiertas. No se permiten Retiros de Línea de Edificación en caso de Altura Mínima Exigida. Se deberá consolidar el frente urbano según lo establecido en 3.2.1.2.1.

3.2.2.5. Cubierta en pendiente.

Se entiende por cubierta en pendiente a aquella, cuya inclinación supera los 15 grados. El espacio útil del entretecho o buhardilla será computado en ese caso para el número máximo de pisos o niveles y para el cálculo de FOT del proyecto.

3.2.2.6. Construcciones no incluidas en las restricciones de alturas mínima o máxima.

Por sobre el volumen permitido, sólo podrán sobresalir:

a) Tanques de agua.
b) Cajas de escalera para acceso a azotea.
c) Antenas, pararrayos, conductos, chimeneas, antenas parabólicas.
d) Locales para sala de máquinas, ascensores, montacargas.
e) Instalaciones para acondicionamiento térmico y colectores solares.

3.2.2.7. Alturas máximas de edificios en casos de parcelas afectadas a dos Zonas.

Cuando una parcela con salida a dos calles paralelas o perpendiculares, esté afectada por dos Zonas de Usos del Suelo, las construcciones deberán respetar las alturas máximas permitidas o mínimas obligatorias para cada Zona. En caso de solicitar un tratamiento diferencial, para un proyecto específico, se podrá presentar una propuesta, la cual contemplará los siguientes parámetros:

- Usos predominantes, según zonificación, sobre cada calle.
- Longitud de los frentes de la parcela a cada calle.
- Morfología de la zona, existente y propuesta.
- Características del entorno y edificios linderos.
- Edificios con declaración Patrimonial.
- Edificios en altura.
- Usos del suelo existentes: educación, salud, etc.

La tramitación se hará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.2.1.2.2.

3.2.3. Fachadas.

3.3.3.1. Tratamiento de fachadas.

Es obligatorio el tratamiento arquitectónico de todas las fachadas de los edificios ubicados en parcelas de esquina y en parcelas medias.

3.2.4. Retiros.

3.2.4.1. Retiros obligatorios.

Comprenden todo el frente de la parcela y las distancias y condiciones serán las establecidas para cada Zona en particular.

3.2.4.2. Retiros de la Línea Municipal.

Se denomina así a la distancia fijada desde la Línea Municipal hasta la línea de edificación de la fachada.

3.2.4.3. Retiros de eje medianero.

La distancia fijada desde un Eje Divisorio Lateral de la Parcela hasta la Línea de Edificación Lateral.

3.2.4.4. Recovas.

3.2.4.4.1. Definición:

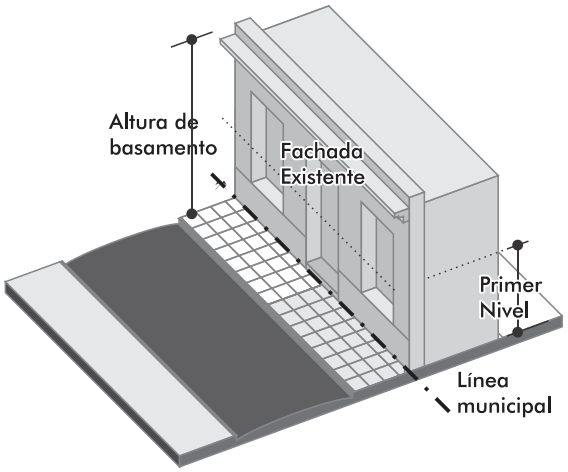
Circulación peatonal cubierta de dominio privado, librada al uso público. Su obligatoriedad pretende mejorar las condiciones de circulación peatonal en zonas centrales.

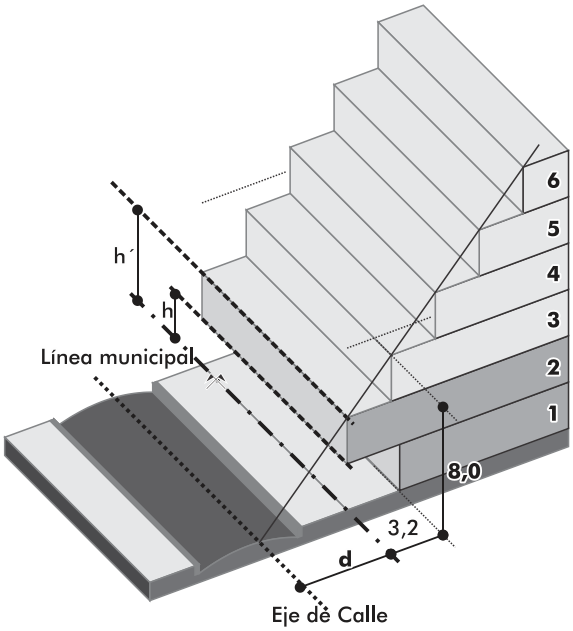
3.2.4.4.2. Delimitación del área:

La obligatoriedad de retiro de recova se especifica para sectores de la zona U/C2, (Fichas de Zonas, Capítulo 8): Parcelas frentistas de calle Mitre, desde calle San Martín a calle Francia. Y las parcelas frentistas de calle Nación entre calle Bolivar y 25 de Mayo. Parcelas frentistas de calle Nación, manzana 124.

3.2.4.4.3. Materialización:

a) La línea de edificación en PB deberá respetar un retiro de 3,2 m de la línea Municipal.





b) La altura sobre línea de edificación deberá respetar la altura de basamento dominante en su entorno inmediato, con un máximo de 8 m y deberá materializarse un volumen cubierto o semi cubierto entre los 3.00 m de altrura hasta su altura total de basamento.

c) El volumen de concreción obligatoria podrá estar constituido por parasoles, paneles o locales habitables. En ningún caso podrán utilizar telas, filmes o tramados vinílicos.

d) En planta baja los elementos verticales serán como mínimo de 20 cm de lado o diámetro.

e) Solo podrán superar la altura de basamento elementos ornamentales que no generen superficie cubierta.

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

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

h) En los casos en que se efectúe un retiro voluntario adicional de la construcción 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.).

3.2.4.4.4. Criterios de aplicación.

La materialización de la recova ha sufrido durante su vigencia diferentes modalidades de aplicación, generando una variedad de situaciones actuales que deberán analizarse para poder establecer los criterios de aplicación.

Factores a considerar.

a) Las ventajas que genera en la mejora del espacio público del área central la existencia de espacios circulatorios amplios y protegidos de las inclemencias climáticas, especialmente en calles con veredas angostas.

b) La irregularidad en el trazado de la línea de edificación, producto de diferentes normativas que propusieron retiro de Línea Municipal para ensanche de vereda.

c) La destrucción del patrimonio que significó la aplicación de los dos puntos anteriores.

d) La consolidación de tramos de vía pública con materialización de recova o son la misma.

e) La voluntad actual de preservar el patrimonio y de generar un espacio público de calidad en el área central comercial de la ciudad.

3.2.4.4.4.1. Situaciones analizadas - criterios de aplicación.

Ante las variadas situaciones existentes, producto de intervenciones con distintas reglamentaciones y modalidades de aplicación, se establece el siguiente criterio para la materialización de la recova, según su situación:

	Tramos de recova consolidada		**Tramos de línea municipal consolidada sin recova**	
	<20m	>20m	<20m	>20m
a	se exige recova	se exige recova	no se exige recova	no se exige recova
b	se exige recova	se exige recova	se exige recova	se exige recova *(1)*
c	no se exige recova	se exige recova	no se exige recova	no se exige recova *(3)*
d	se exige recova	se exige recova	se exige recova	se exige recova *(1)*
e	no se exige recova	no se exige recova	no se exige recova	no se exige recova *(4)*
f	se exige recova	se exige recova	se exige recova	se exige recova *(5)*
g	no se exige recova	no se exige recova	no se exige recova	no se exige recova *(2)*
h	se exige recova	se exige recova	se exige recova	se exige recova

Observaciones	
1	Adecuándola a la consolidación de basamento obligatorio
2	Dodría autorizarse si la recova se materializa consolidando basamento
3	Puede volver a la antigua LM
4	En Bienes Patrimoniales no corresponde recova.
5	Deberá materializar recova con conservación de fachada

a) Inmuebles que mantienen en toda su altura la Línea Municipal (ancho de calle aprox. 10,40 m).

b) Inmuebles que han materializado el retiro de recova, con retiro de línea de edificación en planta baja, ya sea consolidando la línea de edificación sobre la línea Municipal o habiendo materializado un retiro

de edificación respetando la antigua vereda de 2,50 m.

c) Inmuebles que han materializado el retiro de recova en zonas donde la reglamentación actual no lo exige.

d) Inmuebles que han materializado algún tipo de retiro no encuadrado en las categorías anteriores.

e) Inmuebles con declaratoria de valor patrimonial.

f) Inmuebles no catalogados pero cuya fachada merece conservarse.

g) Inmuebles no catalogados pero de dificultosa renovación (edificios en altura).

h) Inmuebles pasibles de renovación.

3.2.4.4.5. Tareas permitidas sin exigencia de retiro de recova:

Cuando se realicen refacciones en edificios afectados a exigencia retiro de servidumbre de recova, se permitirá conservar la actual línea municipal únicamente en los casos que se consideran refacciones menores, tales como cambio de revoques y/o pinturas de fachadas y/o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura. En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la recova que corresponda.

3.2.4.4.6. De la localización de los medidores de servicios públicos en el área de retiro:

Con el fin de darle continuidad a la circulación generada por la recova, se prohíbe la localización de cualquier tipo de medidores, cajas de distribución, tableros, etc, sobre el área afectada por el retiro de servidumbre de recova, incluidas las medianeras del inmueble. Los mismos deberán ser colocadas en la sobre la fachada, en la línea de retiro generada por la recova.

3.2.4.5. Tolerancia en retiros obligatorios.

En los retiros obligatorios indicados para cada zona, se podrá avanzar con volúmenes adheridos a la construcción principal, como ventanas salientes o chimeneas, no pudiendo superar un cinco por ciento (5 %) de la superficie del patio que genera. La dimensión máxima admitida será de 0,50 m en el sentido del retiro requerido.

3.2.4.6. Retiros Lineales y Superficies Libres Obligatorias. Lotes Irregulares.

Lotes Irregulares: En aquellas zonas, en las cuales se exijan retiros lineales sobre Línea Municipal y Ejes laterales, que generen correlativamente patios de frente, laterales y de fondo en parcelas irregulares se procederá de la siguiente manera:

a) Cuando en un lote irregular, pueda inscribirse un lote regular con las dimensiones establecidas para la zona, las restricciones lineales a aplicar, serán las mismas que rigen para el lote regular, aplicadas a partir del perímetro de la inscripción.

b) Cuando los lotes tengan dimensiones menores que no permitan los retiros exigidos se deberá proceder de acuerdo al Artículos 3.2.3.13.

c) Cuando en un terreno irregular, no pueda cumplirse con lo enunciado en el inciso a), se admitirán patios de frente, laterales y de fondo, de forma trapezoidal u otra figura irregular. La sumatoria de dichas figuras irregulares de superficie libre, será en todos los casos igual o superior al porcentaje libre obligatorio.

d) Aquellos casos que no se encuadren en las especificaciones de a, b y c, la implementación del retiro deberán contar con aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano.

3.2.4.7. Retiro en parcelas afectadas por dos zonas de usos del suelo.

En el caso de parcelas con salida a dos calles, deberán respetarse los retiros establecidos para cada Zona. En caso de solicitar un tratamiento diferencial, para un proyecto específico, se podrá presentar una propuesta, la cual contemplará los siguientes parámetros:

- Usos predominantes sobre cada calle.
- Longitud de los frentes de la parcela a cada calle.
- Indicadores Morfológicos de la zona, vigentes y propuestos.
- Característica del entorno y edificios linderos, si son Bienes Patrimoniales a preservar, edificios de en altura.
- Usos del suelo: educación, salud, etc.

3.2.4.8. Inserción de la construcción.

Podrá adosarse o no a los ejes divisorios de fondo y laterales. Cuando la construcción se proyecte adosada al eje de fondo y ejes laterales, el lado mayor deberá apoyar sobre el eje de fondo.

3.2.4.9. Construcciones complementarias en retiro de frente para zonas industriales.

Se admite la ocupación, hasta un máximo de los 20 % de la superficie del retiro de frente obligatorio, con construcciones complementarias de la actividad principal, destinadas a la vigilancia, guardia o balanzas. Esta ocupación deberá ser con edificaciones de un solo nivel y no deberá reducir sectores destinados a espacios de carga, descarga y estacionamiento requeridos por este Código.

3.2.4.10. Aplicación de retiros en parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas para cada zona.

Cuando por aplicación de los retiros establecidos para las Zonas U/CP 1 – Corredor Parque 1, U/RP1 – Residencial Parque 1 y C/RP3 – Residencial Parque 3, en parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas para la Zona, no se pueda hacer uso del FOS establecido, se podrá en cada

caso, considerar una reducción proporcional del retiro de frente hasta un máximo de 1,50 metros.

3.2.4.11. Obras aprobadas con normativa anterior a la presente.

Todas aquellas obras que cuenten con plano aprobado a la fecha de la sanción del presente Código y que presenten planos de obras de ampliación a construir deberán ajustarse al presente Código. Con las excepciones que se detallan en 3.1.2.3. y 3.1.2.4. del presente Código.

3.2.4.12. Refacciones sobre calles con Línea de Edificación Particularizada.

Cuando se realicen refacciones en edificios situados sobre calles previstas para ensanchar, se permitirá conservar la actual línea municipal únicamente en los siguientes casos que se consideran refacciones menores, tales como cambio de revoques y/o pinturas de fachadas y/o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura.

En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la línea municipal que corresponda por ensanche de calle.

3.3. Condiciones de iluminación, ventilacion, asoleamiento y privacidad de las edificaciones. Espacio Libre Urbano.

3.3.1. Definición.

Se denomina espacio libre urbano al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana. Art. 48º Ley 8.912. Decreto 1.549/83

3.3.2. Función.

El espacio libre urbano, define el espacio apto para la ventilación e iluminación de los locales de habitación y trabajo de cualquier tipo. En tanto cumple dicha función, constituye una restricción al dominio sujeta a las normas y especificaciones definidas por este Código y el Reglamento de Construcción (Ord. 1.111 y modif.). Las condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales, son las que fija la respectiva clasificación del Reglamento de Edificación (Ord. 1.111 y modif.).

3.3.3. Composición.

El espacio libre urbano está compuesto por:

1. El espacio público, tal como lo define el presente Código.
2. El espacio no ocupado del Centro de Manzana.
3. Los patios de frente.
4. Los patios de fondo de parcela.
5. Los patios laterales.
6. Los patios de diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
7. Los patios apendiculares.

3.3.4. Dimensiones del Espacio libre urbano (ELU).

En su función de espacio de ventilación e iluminación, las dimensiones se medirán entre paramentos exteriores de los muros que den a esos espacios. En coincidencia con ejes medianeros, los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de 0,30 m de espesor, a los fines de la dimensión del patio involucrado. Las galerías, salientes o voladizos no serán mayores de 0,60 m. Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan incluyendo la proyección horizontal de los voladizos de saliente menor que 0,60 m.

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,60 m sobre el solado del área descubierta

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual al nivel de la cota de la parcela, que se fijará en el nivel a partir del cual ese espacio tiene continuidad vertical. La cota del plano de arranque se consignara en el proyecto.

Las alturas que se especifican en el presente Código se consideran a partir del nivel de piso del primer local, de cualquier categoría, que ilumine y ventile a través de dicho espacio.

Las dimensiones mínimas, lado y superficie, que especifica el presente Código en relación con la altura, se consideran continuas, es decir determinadas por la dimensión mayor que fije el presente Código como mínima. Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios interiores, no podrán cubrirse con elementos fijos o plegables.

3.3.4.1. Espacio Público.

Se considerará espacio público a los fines de la aplicación del presente capítulo:

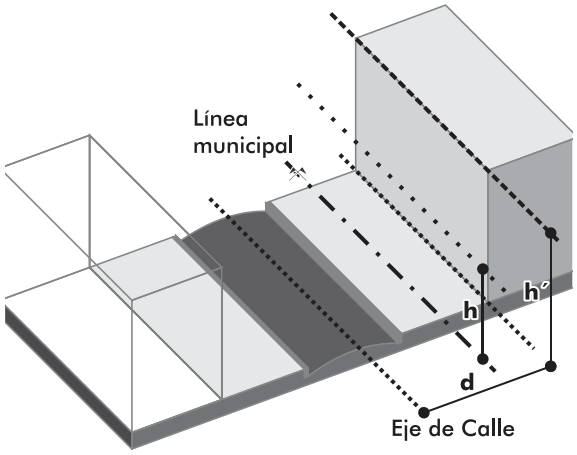
- El espacio de la vía pública (calles, avenidas, rutas, caminos, etc.) delimitado por las Líneas Municipales de Edificación, en tanto constituyan deslinde con los inmuebles de propiedad privada.
- Parques, Plazas, Plazoletas, etc.
- Ríos, arroyos y cursos de agua.

3.3.4.1.1. El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.

Este espacio estará definido por el ancho de la calle y las alturas de los paramentos de la fachada principal tomados sobre la L.M.

Se definirán las relaciones entre estos dos elementos, con el fin de asegurar no sólo las buenas condiciones de habitabilidad de las edificaciones sino también las ambientales de la vía pública como ámbito de circulación, encuentro y elemento simbólico propio de la identidad de la ciudad.

Cuando en el Capítulo 8 del presente Código no se defina altura máxima o mínima para la fachada principal o sobre Línea Municipal de Edificación, la relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomada sobre L.M. y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será R = h/d y el valor se R será igual a 1,33.



R: relación entre altura (h) del paramento de la fachada principal sobre L.M. y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle.

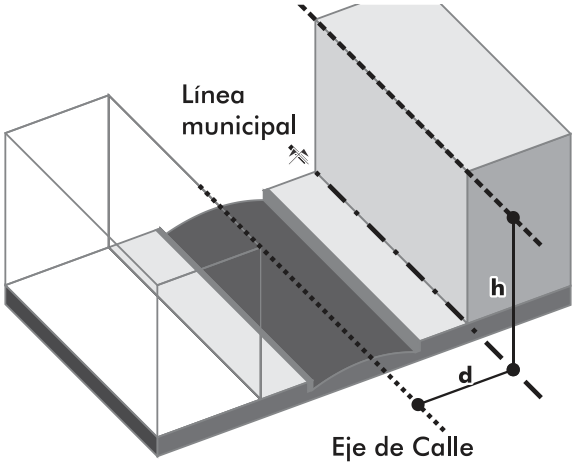
d: distancia de la LME al eje de la calle.

h: altura de la edificación sobre LME.

R = 1,33 h = d x 1,33 d = h / 1,33

R": relación entre altura del volumen edificado y la distancia al eje de la calle.

h": altura total de la edificación.



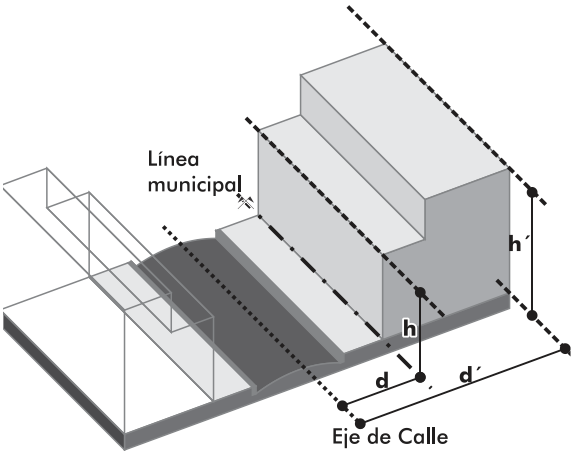
d": distancia del volumen edificado al eje de la calle.

R" = 1,33 h" = d" x 1,33 d" = h" / 1,33

hLME mínima: altura mínima sobre LME.

hLME máx: altura máxima sobre LME.

R": relación entre altura del volumen edificado y la distancia al eje de la calle.

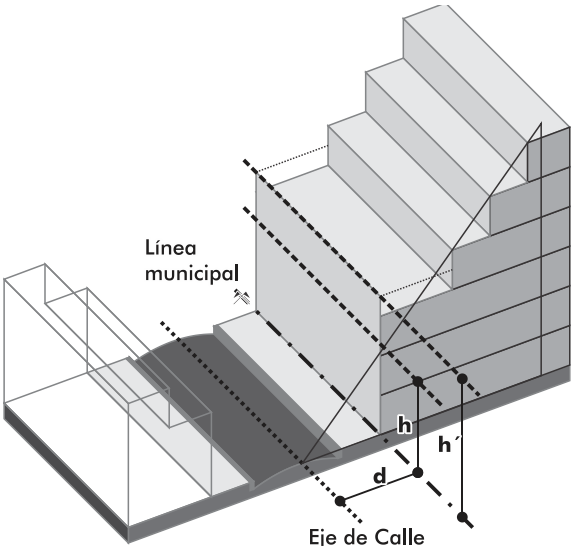


h": altura total de la edificación.

d": distancia del volumen edificado al eje de la calle

R"= 1,33 h"= d" x 1,33 d"= h" / 1,33

3.3.4.1.2. El espacio público en el caso de vía pública que linda con un espacio verde público.



Este espacio estará definido por el ancho de la calle/ calles, la distancia al centro del polígono formado por el espacio verde y las alturas de los paramentos de la fachada principal tomados sobre la L.M.E.

Se definirán las relaciones entre estos elementos, con el fin de incorporar la dimensión del espacio verde público a la relación de alturas de fachadas, asociadas a las condiciones de habitabilidad de las edificaciones y ambientales de la vía pública como ámbito de circulación, encuentro y elemento simbólico propio de la identidad de la ciudad.

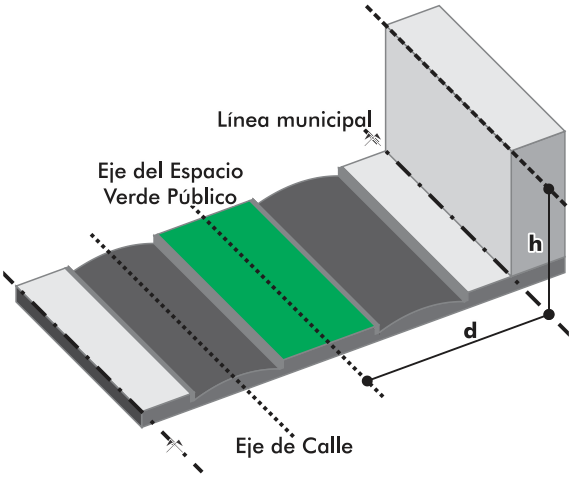
Cuando en el Capítulo 8 del presente Código no se defina altura máxima para la fachada principal, el basamento, la relación (R') entre la altura (h') del paramento de la fachada principal, tomada sobre L.M.E. y la distancia (d') desde la misma según corresponda, al eje del espacio verde, paralelo a la L.M.E., será R' = h'/d'. El valor se R' será igual a 0.5.

R' = h'/d'

3.3.4.2. Centro de Manzana.

Definición:

Es el espacio privado ubicado en el centro de cada manzana que aportan determinadas parcelas, para la conformación de un espacio, integrado por la sumatoria de los patios de fondo de acuerdo a lo establecido en el Art. 48 de la Ley 8.912/77.



El centro de manzana estará delimitado por un polígono, semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales, cuyos lados mínimos serán el equivalente al 0,25 de las dimensiones de la manzana.

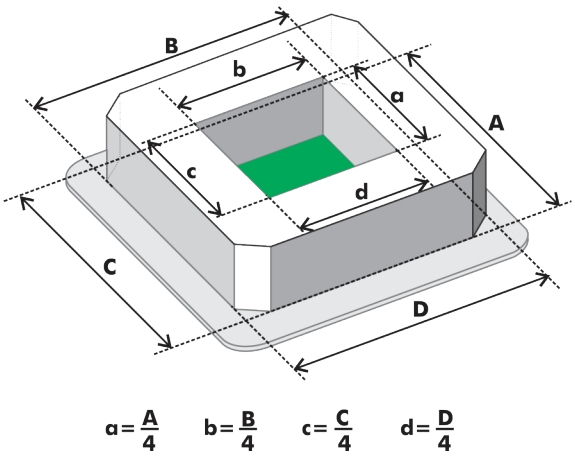
En las zonas I (industrial) se podrá ocupar el centro de manzana, cuando la eventual superposición con las disposiciones de la Zona en materia de retiros obligatorios de los deslindes de parcelas, justifiquen una implantación particular de las edificaciones en la parcela.

En la zona C2 (Central 2) se podrá ocupar el centro de manzana, en el caso de galerías comerciales, en manzanas comprendidas entre calles Mitre y de la Nación, que justifiquen una implantación particular en las parcelas.

Situaciones particulares de parcela, proyectos o edificios existentes, destinados a equipamiento o infraestructura que presten servicio comunitario, afectados por Centro de Manzana y que puedan asimilarse a la definición de Proyectos Especiales contemplada en el Capítulo 1, Instrumentos de Gestión del Territorio (1.3.2.4. Proyectos Especiales), del presente Código, podrán ser objeto de convenios particulares para la relocalización de la superficie libre del Centro de Manzana, siempre que por su resolución y/o ubicación constituyan un beneficio demostrable al entorno y a la comunidad.

3.3.4.2.1. Centro libre de manzana.

Es el espacio privado, que aportan parcelas de una misma manzana, equivalente al 60% de la superficie del centro de manzana, que constituye una superficie no edificable, destinada exclusivamente a espacio verde y suelo absorbente. Esta superficie puede computarse para la acreditación del cumplimiento del Artículo 3.1.7.1. Coeficiente de Absorción (CA), suelo no impermeable.

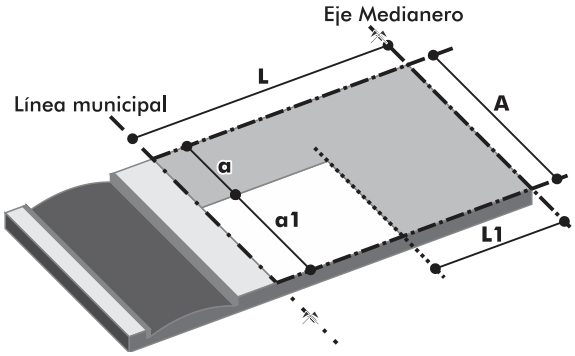


3.3.4.2.1.a. Parcelas internas afectadas por Centro de Manzana.

Se considera parcela interna cuando se cumple con la siguiente relación: a = 5,00 m, siendo a = a1.

L1 = 10 m: no se requiere conformar el centro libre de manzana.

L1 > 10 m: para la conformación del centro libre de



manzana se requerirá una distancia mínima a la línea divisoria de fondo de parcela = 3,00 m

3.3.4.2.2. Excepciones al centro de Manzana.

Las disposiciones para Centro de Manzana no regirán, para manzanas cuadrangulares, cuando la semisuma de dos de sus lados opuestos sea inferior a 62,00 m, o cuando la superficie de la manzana considerada sea inferior a 5.000 m². En estos casos la Municipalidad, establecerá mediante resolución, fundada en dictamen de la Dirección de Planeamiento Urbano, el centro libre de manzana correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra o presentación de planos, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16,00 m.

El mismo procedimiento se seguirá en los casos de manzanas o bloques irregulares de tres, cinco o más lados o cuando alguno de los lados sea una curva.

3.3.4.2.3. Cercos Divisorios sobre Centro Libre de Manzana.

Con respecto a la materialización de cercos sobre los ejes divisorios en el centro libre de manzana, la altura máxima admisible será de 3,00 m.

3.3.4.2.4. Altura máxima sobre centro de manzana .

Las construcciones en Centro Libre de Manzana serán de un solo nivel y altura máxima de 4,50 m.

3.3.4.3. Patio de Frente.

Es el espacio privado comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Retiro voluntario u obligatorio de la edificación, según las disposiciones de cada Zona.

3.3.4.3.1. Patio de Frente y Retiro de Línea Municipal.

En caso de retiro obligatorio, la distancia mínima entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación será la establecida en las especificaciones de cada Zona de Usos del Suelo.

En caso de Retiros de Frente voluntarios, en las Zonas donde están permitidos, aún cuando sean menores a 3,00 m, se considerarán Patio de Frente para las condiciones de iluminación y ventilación de los locales de primera y cuarta categoría que den a los mismos.

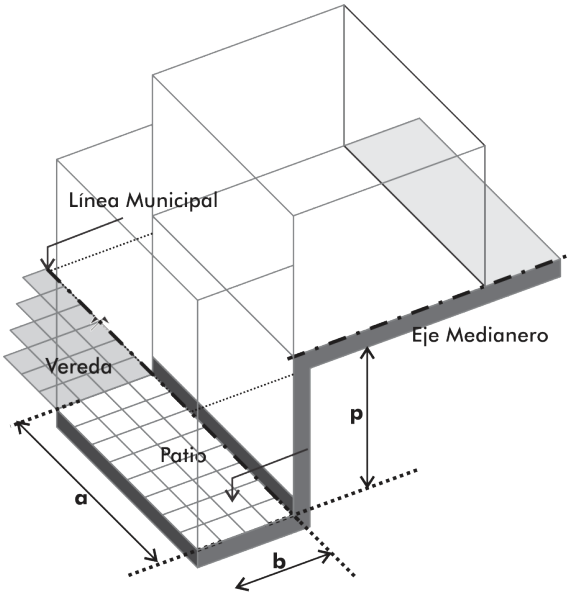
3.3.4.3.2. Patio de Frente bajo nivel de vereda y Retiro de Línea Municipal (patio inglés).

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en 3.3.4.3.1., además, cuando la cota de arranque del mismo, se encuentra bajo nivel de vereda y una de sus caras, limita con el espacio libre urbano de vía pública, sus lados no podrán tener una dimensión inferior a 4,00 m, y guardarán la relación:

a >= 2b

b >= 2p

Siendo a el largo, b el ancho y p la diferencia entre la cota cero (nivel de vereda) y la de arranque del patio.



Las alturas de los locales cuyos vanos abren al patio, serán las resultantes de considerar las mismas desde la cota de arranque del patio. Igual criterio se seguirá en el caso de paramentos del patio, como también en el caso de paramentos enfrentados al eje lateral del predio en que la altura h, incrementará con la diferencia existente entre la cota de vereda y la de arranque del patio.

3.3.4.3.3. Patio de Fondo o contrafrente.

Es el espacio privado comprendido entre el eje divisorio de fondo de la parcela y las de retiro de la edificación en relación con ese eje divisorio de fondo.

Su ancho mínimo, entre el paramento de la edificación y el paramento del muro divisorio de las parcelas, será de 3,00 m para edificios de una planta. En el caso de edificios

de más de una planta, el ancho mínimo del patio de fondo o contrafrente se regirá por lo establecido en este Código para las dimensiones de mínimas de patios, considerando al eje medianero como límite de un volumen edificado cuya altura coincide con el volumen que se pretende construir.

3.3.4.3.4. Patio de fondo bajo nivel del terreno.

Caracterizase así al patio cuya cota de arranque se encuentra bajo nivel del terreno, limitando una de sus caras con la fachada interna del edificio.

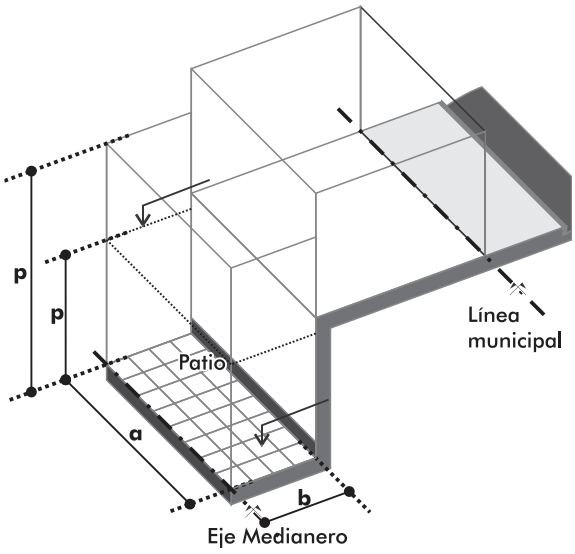
Sus lados no podrán tener una dimensión inferior a 4,00 m, y guardarán la relación:

a >= 2b

b >= 2p

Siendo a el largo, b el ancho y p la diferencia entre la cota cero (nivel de terreno) y la de arranque del patio.

Las alturas de los locales cuyos vanos abren al patio,



serán las resultantes de considerar las mismas desde la cota de arranque del patio. Igual criterio se seguirá en el caso de paramentos del patio, como también en el caso de paramentos enfrentados al eje lateral del predio en que la altura h, incrementará con la diferencia existente entre la cota de vereda y la de arranque del patio.

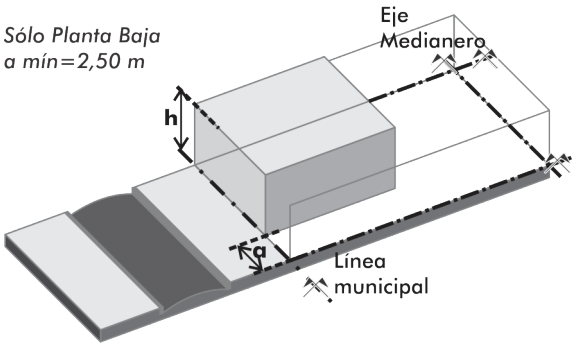
3.3.4.4. Patio Lateral.

Es el espacio privado comprendido entre un paramento del muro medianero y el retiro lateral obligatorio o voluntario de la edificación, conectado directamente con el espacio público y con el centro de manzana o patio de fondo. Para ser considerado espacio libre urbano deberá estar vinculado directamente con el espacio público y con el centro de manzana.

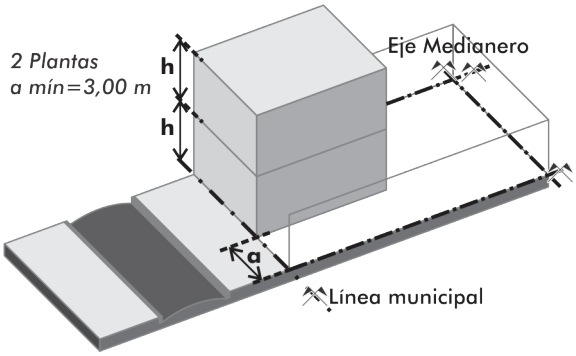
En este caso, el ancho mínimo será de 3,00 metros, entre el paramento de la edificación y el paramento del muro medianero o en su defecto 3,15 metros al eje divisorio de las parcelas. En parcelas con ancho menor a nueve metros y edificación sólo en planta baja, en las cuales, la dimensión menor del patio es igual a 2,50 metros.

Patio lateral con conexión a vía pública y centro de manzana.

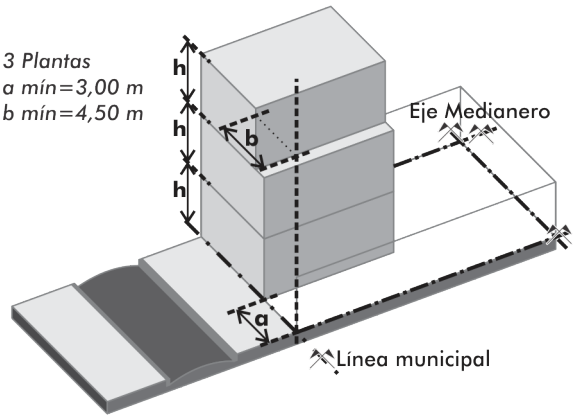
Para parcelas de ancho menor a 9,00 m



Para parcelas de ancho mayor a 9,00 m



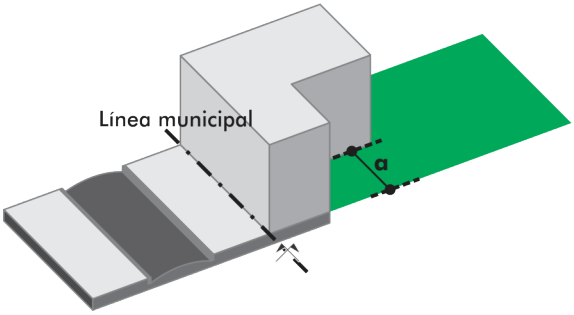
Para parcelas de ancho mayor a 9,00 m

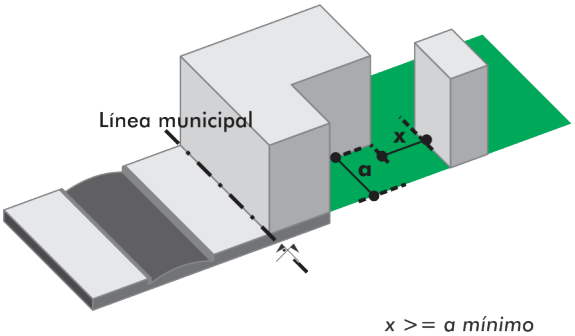




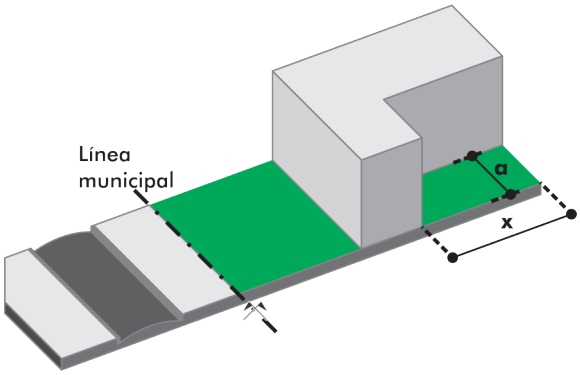
3.3.4.5. Patio correspondiente a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.

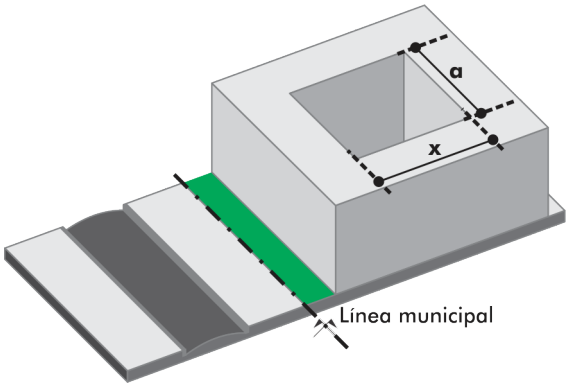
Cuando un patio involucra a dos edificios, dos volúmenes principales o distintos volúmenes de un mismo edificio, en un mismo conjunto y en una misma parcela y cumple funciones de iluminación y ventilación natural de los edificios o volúmenes de edificios a los que sirve, las condiciones serán las siguientes:

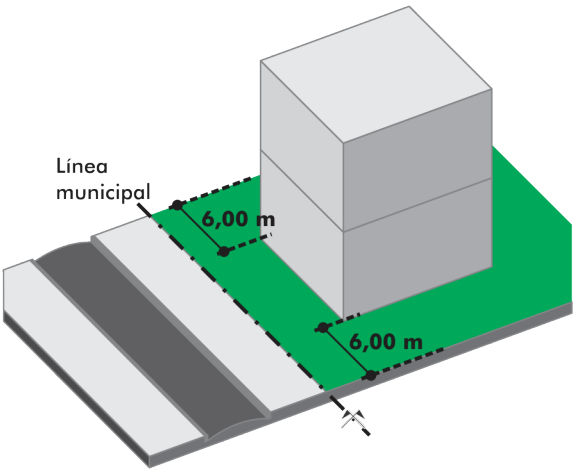




x >= a mínimo



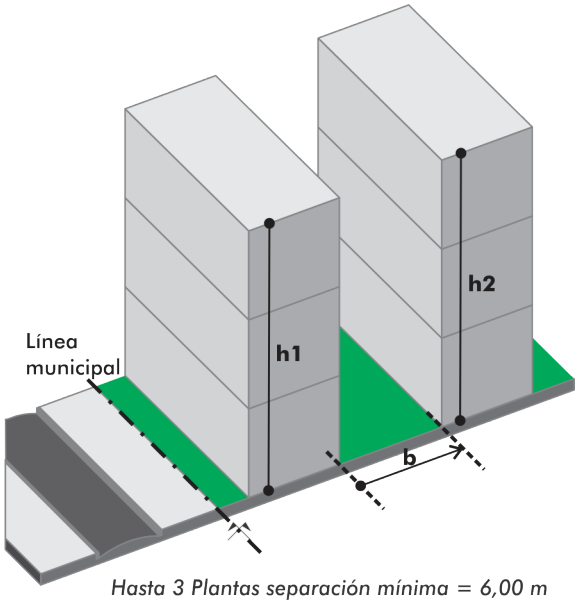




Perímetro Libre:
Lateral: mín 6,00 m por sobre basamento
Frente: mí 3,00 m por sobre basamento
Fondo: según Zona y Afectación a Centro de Manzana

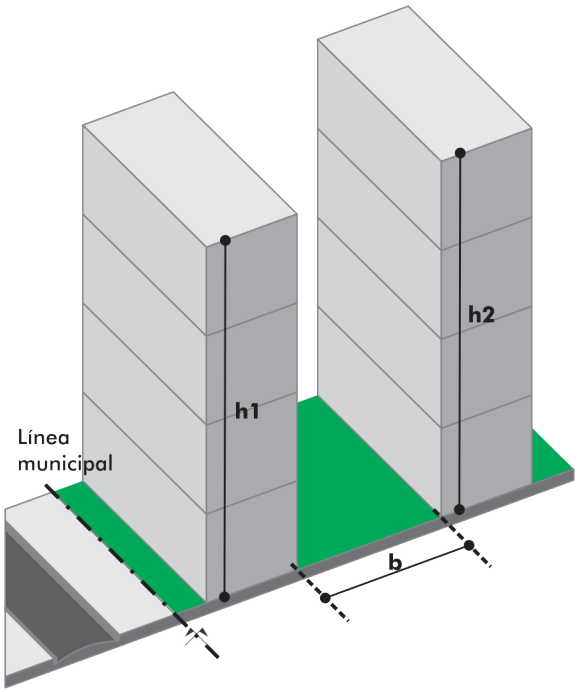
La separación entre los dos volúmenes, cuerpos o sectores del edificio, será como mínimo igual a la altura del edificio o sector del mismo de mayor altura, y nunca será inferior a seis (6,00) metros. Podrá efectuarse entre ambos cuerpos una circulación cubierta o semicubierta, siempre que ésta posea el ancho mínimo y se retire 3,00 m. de los ejes divisorios del predio. Esta circulación podrá apoyarse sobre el Eje divisorio en tanto posea el ancho mínimo necesario.

Separacion entre volúmenes



Hasta 3 Plantas separación mínima = 6,00 m

d⩾ h1
d⩾ h2
d> 6m



Más de 3 Plantas Incremento 0.50 m
por planta extra, hasta un máximo de 12,00 m

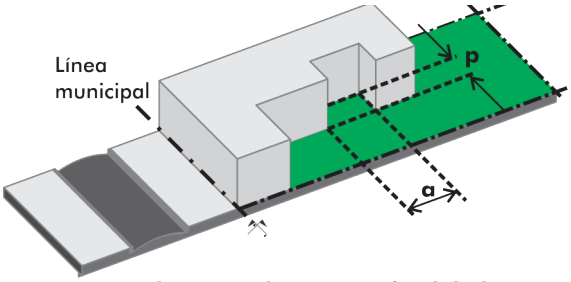
3.3.4.6. Patio Apendicular de otros patios.

Es el patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio libre urbano.

La apertura de unión del espacio apendicular con cualquiera de los otros patios que conforman espacio libre urbano debe ser igual o mayor que la profundidad, con un mínimo de 4 metros. En el caso particular de vivienda unifamiliar dicho ancho podrá reducirse a 3 metros.

a ⩾ = 2p
a mín. 4 m
Para viviendas unifamiliares: a mín. 3 m
Siendo p = profundidad patio apendicular
a = ancho de apertura al espacio urbano.

En el caso particular de vivienda unifamiliar dicho ancho podrá reducirse a 3 m.



Relación ancho (a) - profundidad (p)=

a⩾2p
a mín⩾3m

3.3.4.7. Patio en parcela de esquina.

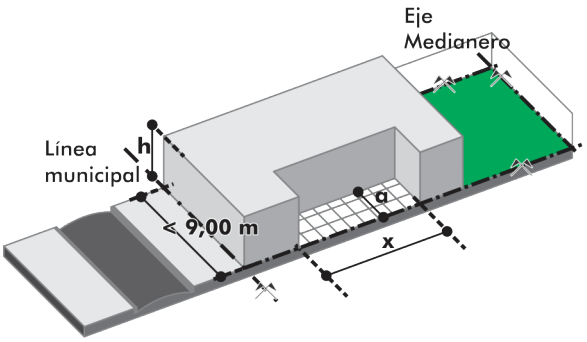
En una parcela de esquina, cuando el patio conecta los dos frentes de la parcela con la vía pública, en la dirección de ambos ejes medianeros y en las condiciones y dimensiones que fija el presente código, conforma Espacio Libre Urbano.

En el caso de Retiro de Línea Municipal, en una parcela de esquina, por uno o los dos frentes, se considerará como Patio de Frente. Cuando lo está por un espacio paralelo a uno de los ejes medianeros, se considerará Patio Lateral. Cuando el patio no esté conectado con la vía pública, se considerará como Patio de Fondo o Patio Entre Volúmenes de una misma parcela.

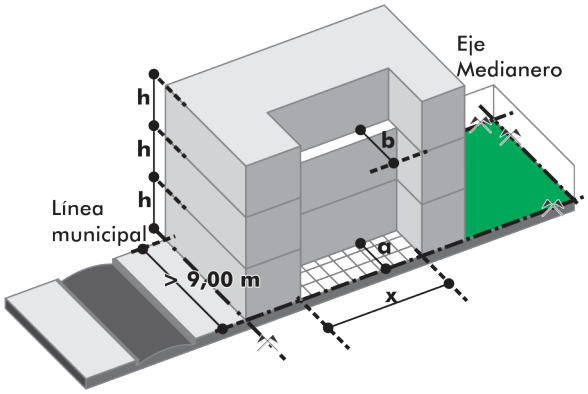
3.3.4.8. Patio interno.

Patio interno o auxiliar, es el patio correspondiente a un mismo o a diferentes volúmenes edificados, que dentro de una misma parcela proveen condiciones de iluminación y ventilación a locales de segunda clase, en condiciones y características que no están comprendidas en las categorías definidas por el Artículo 3.1.1.

Para parcelas de ancho menor a 9,00 m

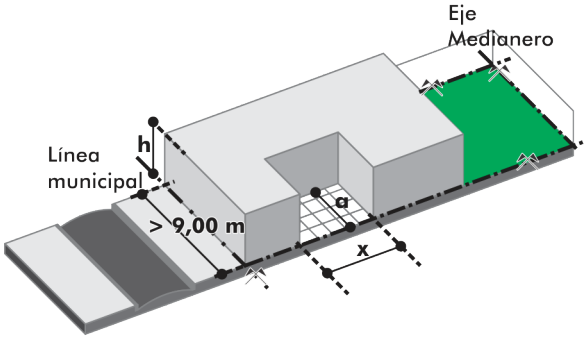


Sólo para Planta Baja
a mín=2,50 m
sup. mín. 18,00 m²

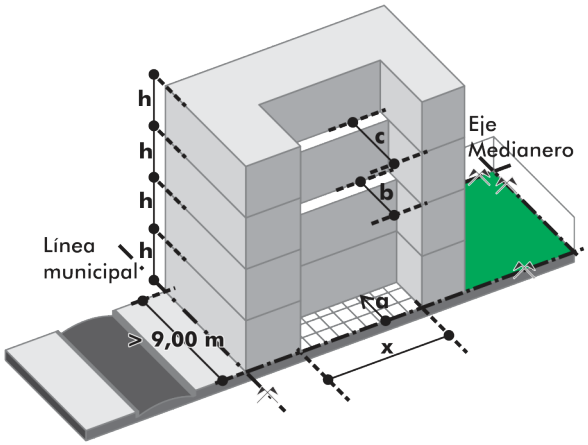


3 Plantas
a mín=3,00 m
b mín=4,50 m
sup. mín. 30,00 m²

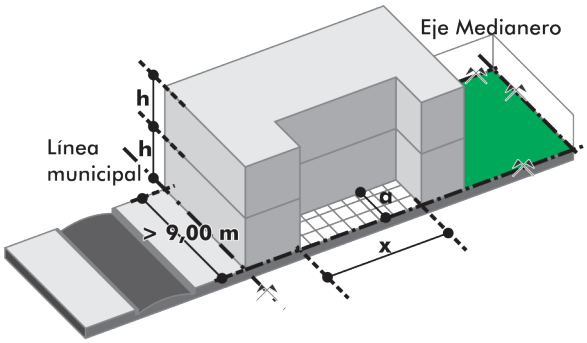
Para parcelas de ancho mayor a 9,00 m



Sólo para Planta Baja
a mín=3,00 m
sup. mín. 18,00 m²



4 ó + Plantas
a mín=3,00 m
b mín=4,50 m
c mín=6,00 m
sup. mín. 4 plantas 36,00 m2
x mín=6,00 m
A partir 4 plantas x=+0,50 m por planta

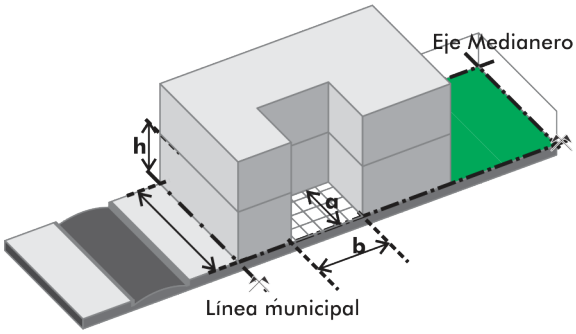


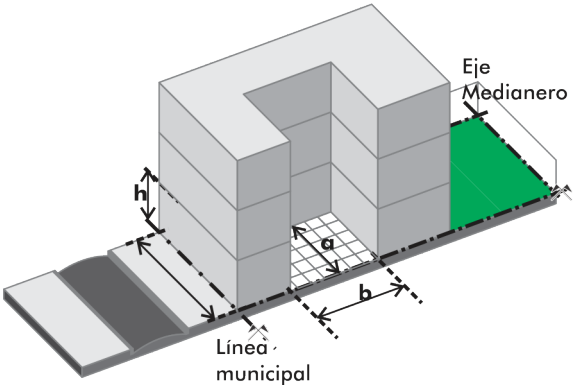
2 Plantas
a mín=3,00 m
sup. mín. 24,00 m²

La superficie y lado mínimos serán de diez metros cuadrados (10,00 m²) y tres metros (3,00 m) respectivamente. Estas dimensiones mínimas deben ajustarse a las relaciones que se establecen en el presente Artículo, según la cantidad de plantas del edificio al que el patio sirve.

3.3.4.9. Patios en edificaciones que se amplíen o refaccionen:

En reformas o ampliaciones de edificaciones existentes, se podrán incorporar patios de menores dimensiones a las medidas mínimas reglamentarias, cuando los mismos se destinen a mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los ambientes existentes. En los casos de am-





pliaciones se deberá cumplir con los Artículos 3.1.3.; 3.1.4 y 3.1.5.

3.3.4.10. Compartimentación del espacio libre urbano.

En la planta inferior de dicho espacio se podrán disponer muros divisorios de unidades funcionales a condición que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El muro no debe tener una altura superior a 2,00 m.

b) La separación con una abertura que se enfrente donde ventila un local de primera, tercera o quinta clase, no debe ser inferior a 3,00 metros, y si el local es de segunda o cuarta clase la separación no debe ser inferior a 2,50 metros.

c) La superficie del espacio abierto propio de cada una de las unidades funcionales no puede ser inferior a 10,00 m^2.

3.3.4.11. Del nivel de los patios.

3.3.4.11.1. Semisótano.

Es la edificación cuyo nivel de cubierta terminada, se ubica con una cota de 2,00 m sobre el nivel +/- 0,00 m de la parcela.

CUADRO COMPARATIVO DEL DIMENSIONAMIENTO DE PATIOS

Número de plantas	Dimensiones de patios asimilables a Espacio Libre Urbano (Patio principal) para locales de 1ª y 4ª clase.							Patio secundario para locales de 2ª clase	
	Separación entre volúmenes	Patio lateral o de fondo de terreno (comunicado con espacio urbano o centro de manzana)				Patio Apendicular		Patio Interno	
	Distancia mínima entre bloques enfrentados	Parcelas < 9m de frente vivienda unifamiliar		Parcelas > 9m de frente		a (apertura)	p (profundidad)	Distancia mínima entre bloques enfrentados	Area mínima m^2
		Dist. mín. a muro medianero	Area mínima m^2	Dist. mín. a muro medianero	Area mínima m^2	Ancho de la apertura con espacio libre urbano	Profundidad del patio		
PB/Viv unif.	6	3	12	6	36	3	< ó = 3	3	10
2	6	4	20	6	36	4	< ó = 4	4	12
3	9	5	30	6	36	⩾2p	⩽ a/2	6	18
4	12			8	56	> ó = p	< ó = a	8	32
5	12,5			8	56	> ó = p	< ó = a	8	32
6	13			8	56	> ó = p	< ó = a	8	32
7	13,5			10	80	> ó = p	< ó = a	10	50
8	14			11	80	> ó = p	< ó = a	10	50
9	14,5			12	80	> ó = p	< ó = a	10	50
10	15			13	108	> ó = p	< ó = a	12	72
11	15,5			14	108	> ó = p	< ó = a	12	72
12	16			15	108	> ó = p	< ó = a	12	72
13 o +	16,5			15	150	> ó = p	< ó = a	14	98

4. Del Patrimonio.

4.1. Objeto.

El presente capítulo del Código Urbano Ambiental, tiene por objeto promover las acciones necesarias para la preservación del patrimonio del partido de San Nicolás de los Arroyos, en todas sus manifestaciones, considerando los aspectos culturales, naturales, históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, del patrimonio, tutelado por la Constitución Nacional y la de la Provincia de Buenos Aires, procurando mantener y potenciar sus cualidades para el disfrute de su comunidad y asegurar su calidad para el futuro.

4.2. Definiciones.

4.2.1. Patrimonio.

El patrimonio del Partido de San Nicolás lo conforman el territorio que ocupa, su flora y fauna y todas las creaciones y expresiones de las personas que lo habitan y han habitado: sus instituciones sociales, legales y religiosas; su lenguaje y su cultura material desde las épocas históricas más antiguas. Ese patrimonio comprende los bienes tangibles e intangibles heredados de los antepasados; el ambiente donde se vive; las tradiciones y creencias que se comparten; los valores y religiosidad. El patrimonio natural y cultural constituye la fuente insustituible de inspiración y de identidad, como herencia del pasado, sustrato del presente y fundamento del futuro que se aspira legar.

4.3. Componentes del patrimonio.

El patrimonio comprende elementos de naturaleza muy diversa, para su mejor tratamiento pueden ser desglosados y clasificados. El patrimonio comprende los bienes tangibles e intangibles heredados de los antepasados.

a) Bienes tangibles: los de existencia material: el ambiente donde se vive; los campos, ciudades y pueblos.

b) Bienes intangibles: los que no tienen existencia material: Las tradiciones y creencias que se comparten; los valores y religiosidad; la forma de ver el mundo y adaptarse a él.

Clasificación del Patrimonio.

4.3.1. Patrimonio Cultural.

Está formado por los bienes culturales legados del pasado y por aquellos que en el presente se crean y a los que la sociedad les otorga una especial importancia histórica, científica, simbólica o estética.

En particular, los inmuebles, sitios, conjuntos, monumentos, documentación, bienes muebles y todos aquellos elementos ya sean de dominio público o privado cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada en la herencia espiritual, intelectual, histórica, cultural y arquitectónica de la comunidad del Partido de San Nicolás.

4.3.1.1. Casco Histórico.

El área coincide con la cuadrícula fundacional. Posee un alto valor histórico, social y cultural, relacionados con la participación de la ciudaden los procesos de organización nacional.

Está delimitado por el Río Paraná, la línea quebrada por los fondos de las parcelas frentistas de la Av. Alberdi acera S.E., hasta su intersección con el eje de la Av. Savio-Moreno, y la intersección con la línea quebrada formada por los fondos de las parcelas frentistas a Av. Falcón acera N.O.

4.3.1.2. Ensanche 1878:

El área coincide con el primer ensanche de la cuadrícula fundacional, realizado en el año 1878 de acuerdo con la Ley de Ejidos de 1870. El agrimensor José María Muñiz, del Departamento de Ingenieros de la Provincia, con la asistencia del agrimensor de la Comisión de Solares José rufino Nuñez. Para realizar el proyecto debieron expropiarse 5.399 hectáreas, 68 áreas, y 32 centiáreas de campo, y hubo que esperar hasta el año 1883 en que se promulgó la Ley de Expropiación para la concreción del mismo.

Está delimitado desde los fondos de las parcelas frentistas de la Av. Alberdi acera S.E. hasta la línea de los fondos de las parcelas linderas al predio del Ferrocarril, hasta la línea quebrada de los fondos de las parcelas frentistas de la acera N.O. de la Av. Falcón, hasta el eje de la Av. Savio-Moreno.

4.3.2.1. Valoración de los bienes del Patrimonio Cultural.

La valoración de los bienes integrantes del patrimonio nicoleño se realizará de acuerdo a los siguientes principios:

a) El interés histórico-cultural, cuya referencia hace a la afirmación de la identidad y del tejido social en que se integra. Serán de especial interés las referencias que hacen al autor del proyecto, al comitente, al hecho

histórico asociado, en general, y al valor simbólico específico que asuma para la comunidad local.

b) El interés artístico arquitectónico, vinculado con las particularidades inherentes a la obra propiamente dicha. Para ello se tendrán en cuenta sus características formales, funcionales, tecnológicas, constructivas y tipológicas, los valores estéticos y económicos, los grados de autenticidad y de singularidad o rareza, y su estado de conservación. También el grado de representatividad del área cultural a la cual pertenezca. A tales efectos se considerarán de un modo especial aquellos edificios que poseen valores irrepetibles en su especie.

c) El interés paisajístico-ambiental, referido a la relación de la obra con el entorno. A tales efectos se considerarán especialmente: los otros edificios existentes en el área inmediata, líneas, retiros y alturas, vegetación, equipamiento urbano, traza urbana, situación, valores de agrupamiento, visuales y paisajísticos.

En esta categoría se incluye:

1) Integración a un conjunto homogéneo o conformación de un sitio especial que caracterice el paisaje urbano.

2) Cualidades de parques, jardines o forestación especial.

3) Grado de integración de los espacios públicos y privados.

De acuerdo a la valoración le asignará la siguiente escala, en relación con el interés contemplado en cada edificio o lugar registrado:

Nivel 1: Excepcional.
Nivel 2: Muy valioso.
Nivel 3: Valioso.
Nivel 4: De escaso interés.

4.3.2.2. Clasificación de los bienes del patrimonio arquitectónico urbano:

Categorías y Grados de protección. De acuerdo con su valoración, los bienes del patrimonio arquitectónico urbano se clasificarán en categorías:

Categoría A: obras arquitectónicas que constituyen ejemplos sobresalientes en relación con la memoria histórica y su identidad, y que en mérito a su estilo, época e inserción en el medio, son testimonios relevantes o caso únicos en su especie o su tipología.

Categoría B: obras arquitectónicas que por sus cualidades intrínsecas, o su calidad de diseño, su tipología, estilo e inserción en el medio son ejemplos importantes con relación a la memoria histórica. También es comprensivo de obras menores de "importantes realizadores".

Categoría C: obras arquitectónicas que, sin poseer cualidades intrínsecas relevantes, componen conjuntos o áreas morfológicas o de singular calidad ambiental. Comprende también a aquellos que conservan algunos elementos que permiten una lectura de la obra original.

Categoría D: comprende edificios que, debido a intervenciones inadecuadas o por falta de conservación, han perdido sus características originales en manera significativa, pero que, debido a su ubicación en el área urbana, y a través de acciones adecuadas de recuperación, pueden llegar a constituir aportes importantes a la consolidación de la riqueza ambiental e histórica del entorno.

4.4. Régimen especial para bienes de valor patrimonial.

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborado por el Departamento de Patrimonio.

Valoración, Categorización, Grados de Protección, Niveles de Intervención.

Hasta tanto se confeccione el "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño", los bienes declarados de interés patrimonial por el presente Código y todo aquel que merezca una especial calificación, será evaluado según las directrices que indica el mismo.

a) Valoración: Se realizará según lo indicado en el Artículo 4.3.2.1. Valoración de los bienes patrimoniales (Nivel 1: Excepcional., Nivel 2: Muy valioso., Nivel 3: Valioso., Nivel 4: De escaso interés).

b) Categorización: Se realizará según lo indicado en el Artículo 4.3.2.2. Clasificación de los bienes del patrimonio Arquitectónico: Categorías A, B, C y D.

c) Formas de Protección: Se realizará de acuerdo con los criterios del Artículo 4.4.1 Formas de Protección: Protección Directa Integral, Protección Directa Parcial, Protección Indirecta, Protección Específica.

d) Niveles de Intervención: Se establecerá de acuerdo a los criterios del Artículo 4.4.2 Niveles de Intervención: Niveles 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7.

El Departamento de Patrimonio deberá emitir un dictamen particular de cada bien que sea sometido a su análisis, de acuerdo con el cual quedarán establecidas las pautas para las intervenciones en los bienes de valor patrimonial, necesarias para la aprobación del proyecto por parte de la Dirección de Obras Privadas y Catastro.

4.4.1. Formas de protección.

4.4.1.1. Protección General:

Definida según el plano de Zonificación donde se establecen áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos que hacen valioso el conjunto. Comprende las Normas Generales de Tejido (Capítulo 3), Normas Generales de Composición de Fachadas, Normas Particulares por Zona (Capítulo 8), Actividades permitidas (Capítulo 7).

4.4.1.2. Protección Especial:

Definida específicamente para el objeto protegido de acuerdo al a valoración y clasificación. Comprende bienes con declaración de "Bien Patrimonial" y bienes catalogados.

4.4.1.2.1. Protección Especial Edilicia: Grados de Protección:

Establecen las restricciones impuestas a los inmuebles según su Valor Patrimonial. Comprenden distintas situaciones: desde la protección integral del bien, la ponderación de sus partes distintivas, la preservación de la envolvente y/o la conservación de componentes ornamentales y su correspondiente registro o conservación documental. Se establecen dos tipos de protección de los bienes inventariados: Directa o Indirecta.

4.4.1.2.1.1. Protección Directa Integral (de todo el objeto).

• 1a. Edificios o conjunto de edificios con valoración total, donde las modalidades de intervención correspondientes serán establecidas según criterios de restauración denominados "científicos", previéndose el mantenimiento de los tipos de usos originales.

• 1b. Edificios o conjunto de edificios, con valorización de su envolvente y de los elementos que la constituyen, previéndose la aplicación de criterios de restauración científica para los elementos compositivos y decorativos de las fachadas. Se plantea la posibilidad de intervenciones al interior del edificio sin alteraciones del orden tipológico y con revalorización de sus partes de valor artístico-arquitectónico, se considera posible la alteración de usos según su compatibilidad.

4.4.1.2.1.2. Protección Directa Parcial (sobre parte del objeto).

• 2a. Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de las envolventes y de las partes (espacios y/o elementos) consideradas de Valor Patrimonial, previéndose la aplicación de criterios de restauración considerados científicos. Se permite la alteración del orden distributivo en la medida que revalorice al conjunto edilicio.

• 2b. Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente, principalmente en su relación con el espacio público, previéndose la revalorización de las fachadas por medio de intervenciones mixtas, restauración de elementos ornamentales o compositivos, transformación de carpinterías y ampliación de vanos e incorporación de nuevos elementos. Se admiten intervenciones en el interior, crecimiento de la superficie edificada o la anexión de nuevos volúmenes siempre y cuando éstos no superen el 30 % del total de la superficie del Inmueble. En caso de edificios colectivos, la modificación deberá plantearse con un criterio de integración y respeto de todas las unidades que componen el proyecto original.

4.4.1.2.1.3. Protección Indirecta (demolición y construcción nueva con control).

• 3a. Protección de Referencia: Inmuebles cuya edificación es susceptible de demolición total, pero por integrar un conjunto de características morfológicas comunes, la nueva construcción a incorporar deberá respetar los lineamientos compositivos, volumetría, etc., según se determine dentro del -APH- en relación al tipo edificatorio predominante.

• 3b. Protección de Entorno y/o del Paisaje: Inmuebles cuya edificación es susceptible de demolición total pero por integrar un conjunto de Valor Patrimonial o por sus características arquitectónicas y urbanas constituyen referentes significativos para la definición paisajística del lugar. La parcela puede incorporar una nueva construcción con control de altura, según se determine, en relación a la media dominante en el tramo o área. En el caso de incorporarse a proyectos de recuperación que impliquen un beneficio en términos urbanísticos para el área, podrán ser objeto de Anteproyecto de Convenio Urbanístico a ser remitidos para su aprobación para el Honorable Concejo Deliberante entre los propietarios y el Departamento Ejecutivo Municipal tendiente a alentar acciones de Preservación y Rehabilitación mediante el otorgamiento de subsidios.

4.4.1.2.1.4. Protección Específica (de los elementos considerados de valor).

• 4. Registro Documental (gráficos y/o fotográficos): Se efectuará un registro documental de los elementos ornamentales, herrerías, esculturas, mayólicas, etc.

4.4.2. Niveles de Intervención.

Describen las modalidades de intervención para la conservación y/o la rehabilitación y las posibilidades de transformación en reformas y/o ampliaciones de los bienes catalogados, y son:

4.4.2.1. Nivel de intervención 1: Conservación.

La "conservación" comprende las operaciones destinadas a proteger y mantener la totalidad y/o partes de un edificio o conjunto de edificios reconocidas fehacientemente como "genuinas" sin alterar ni transformar el organismo constructivo para preservar las condiciones de salubridad y ornato con el objetivo de prolongar su permanencia en el tiempo.

4.4.2.2. Nivel de Intervención 2: Restauración-Consolidación-Liberación.

Se denomina "restauración" a las intervenciones en la obra que respetan la concepción, materialidad y técnicas originales sobre la base de evidencias ciertas, o sea, utilizando procedimientos denominados "científicos". Las acciones de restauración incluirán desde tareas de consolidación, saneamiento de patologías existentes, completamiento de elementos faltantes, eliminación de alteraciones que hayan modificado su diseño y recuperación de la superficie muraria (material de frente, revestimientos, pinturas) conservando la cromaticidad característica. Comprende las obras y / o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo. Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Autoridad de Aplicación. Quedan incluidos en el Grado de Intervención 1 los siguientes componentes:

- Elementos originales: Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Autoridad de Aplicación.
- Elementos estructurales, espacios interiores: Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- Instalaciones, sistemas de aislación: Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- Locales sanitarios: Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- Volumen de la edificación, superficie: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entrepisos, sótanos, ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- Consolidación y mantenimiento: se admitirán trabajos de de saneamiento estructural, sea por refuerzo de los elementos existentes como por la sustitución o reemplazo parcial de alguno de ellos, aplicación de consolidantes y protectores de carácter reversible y que no alteren la apariencia superficial. y las acciones de mantenimiento que se consideren necesarias.
- Liberación: se admitirá la eliminación de elementos agregados a la estructura y composición originaria del edificio y que constituyen alteraciones negativas que dificultan la percepción del conjunto.

4.4.2.3. Nivel de Intervención 3: Acondicionamiento y Rehabilitación.

Se refiere a las tareas de recuperación de la imagen global del inmueble, destinadas a mejorar las condiciones higiénicas y de habitabilidad del edificio o parte del mismo, por medio de la incorporación, sustitución o modernización de sus instalaciones e infraestructura de servicios, con las correspondientes modificaciones que estas obras impliquen, para la adecuación a las normas vigentes (seguridad, accesibilidad, etc.) o definición de nuevos usos compatibles. Puede incluir modificación o incorporación de tabiques interiores sin alteración del orden tipológico. No se requiere la aplicación de procedimientos considerados "científicos". Se permiten todas las obras enunciadas en grado de intervención 1 y se incluyen los siguientes componentes:

- Ampliación de superficie: por medio de entrepisos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- Tratamiento de fachadas: deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original. Las modificaciones deben distinguirse de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.
- Tratamiento integral de los edificios: En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas y fachadas unificadas y hayan sido posteriormente subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio.
- Instalaciones: En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, visibles desde la vía pública, y la

colocación y/o reubicación de las instalaciones de las empresas de servicios públicos, las mismas serán dispuestas de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

• Locales sanitarios: Se permite la ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

• Cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones, serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

• Destino de los locales: Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.

• Volumen de la edificación: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.

4.4.2.4. Nivel de Intervención 4: Reestructuración.

Reestructuración: Comprende las tareas que se realizan sobre los elementos estructurales del diseño del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyendo o no, las obras detalladas anteriormente. La reestructuración puede ser:

4.4.2.4.1. Parcial:

Es aquella que se efectúa sobre parte de los locales o plantas del edificio. Permite la alteración parcial del interior del mismo pudiendo incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entrepisos siempre y cuando se resuelvan sin alterar el accionar de las carpinterías ni la tipología del edificio.

4.4.2.4.2. Total:

Cuando la obra afecta a la totalidad del edificio llegando al vaciado interior del mismo. En ambos casos, la superficie muraria exterior podrá, o bien restituir la materialidad original (material de frente, revestimientos y pinturas) o aplicar recubrimientos conservando la unidad cromática del conjunto, en el caso de poseer más de una planta y dentro de la "paleta de colores" establecida para los Edificios de Valor Patrimonial. Se permiten las obras enumeradas en los grados de intervención 1, 2 y 3 y se incluyen los siguientes componentes:

• Modificación de los patios: se permiten modificaciones cuando impliquen mejoras en las condiciones del iluminación y ventilación, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.

• Elementos estructurales: Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de diseño contemporáneo, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

4.4.2.5. Nivel de intervención 5: Ampliación.

4.4.2.5.1. Del edificio:

Se refiere a las obras de incremento de la superficie edificada del edificio. Éstas deberán respetar el diseño original teniendo como base la documentación existente. La intervención no alterará la relación entre las partes ni el esquema original, manteniendo proporcionalmente el uso del suelo, la textura y cromaticidad, etc., logrando una lectura integral del edificio.

Se permiten las obras enumeradas en los grados de intervención 1, 2, 3, y 4.

4.4.2.5.2. En la parcela:

Se refiere a las obras proyectadas en el mismo predio. Éstas deberán distinguirse de las partes originales de modo de facilitar la lectura de la intervención, preservando la integridad e identidad de la edificación existente.

La cantidad de superficie a incorporar, así como la altura máxima, será, en ambos casos, resultante de la aplicación de la norma urbana específica, cuidando la afectación que la nueva edificación no desvirtúe el edificio de valor patrimonial que se pretende preservar.

4.4.2.6. Nivel de intervención 6: Demolición.

De ser factible, sólo en relación al Grado de Protección asignado o por la determinación de Convenios particulares.

4.4.2.6.1. Demolición parcial:

Se deberán adoptar las medidas de seguridad y el refuerzo de estructuras necesarias para asegurar la preservación de las partes consideradas de valor. El proyecto de la nueva construcción deberá respetar las pautas establecidas por la Visación Previa correspondiente.

4.4.2.6.2. Demolición total:

El proyecto de la nueva construcción deberá contemplar los lineamientos compositivos, uso del suelo, volumetría, etc., del/los Inmuebles Catalogados que son su referencia.

4.4.2.7. Nivel de intervención 7: Registro documental.

La conservación de piezas ornamentales, herrería, esculturas, mayólicas, etc., deberán fotografiarse y conservarse en reservorios municipales.

4.4.3.: Conservación y Rehabilitación de Inmuebles. Pautas de Conservación y Rehabilitación.

Para cada Grado de Protección definido en el Punto 5.2 se admiten distintos niveles de intervención, especificados en el Punto 5.3. la relación se establece en el siguiente cuadro:

NIVELES DE INTERVENCIÓN		1	2	3	4		5		6		7
GRADO DE PROTECCIÓN		CONSERVACIÓN	CONSOLIDACIÓN	MANTENIMIENTO Y HABILITACIÓN	REESTRUCTURACIÓN		AMPLIACIÓN		DEMOLICIÓN		REGISTRO DOCUMENTAL
					PARCIAL	TOTAL	DEL EDIFICIO	EN LA PARCELA	PARCIAL	TOTAL	
PROTECCIÓN DIRECTA INTEGRAL	1. a.	●	●	●							
	1. b.	●	●	●	●						
PROTECCIÓN DIRECTA PARCIAL	2. a.	●	●	●	●		●		●		
	2. b.	●	●	●	●	●	●	●	●		
PROTECCIÓN INDIRECTA	3. a.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	3. b.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
PROTECCIÓN ESPECÍFICA	4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

4.4.4. Instrumentos de protección.

Son aquellos que le permiten al Municipio establecer pautas de protección específicas a los bienes que por sus cualidades patrimoniales (históricas, arquitectónicas o ambientales), interese proteger.

4.4.4.1. Declaración de bien Patrimonial (Ordenaza 8536).

4.4.4.1.1. Se considerarán y se declararán "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" aquellos inmuebles, sitios, conjuntos, monumentos, documentación, bienes muebles y todos aquellos elementos ya sea de dominio público o privado, cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada en la herencia espiritual, intelectual, histórica, cultural y arquitectónica de la comunidad del Partido de San Nicolás. Para ello se establecen las siguientes categorías para la determinación de los componentes del Patrimonio Cultural Nicoleño (P.C.N.).-

P.C.N. 1): Monumentos históricos, museos, edificios, sitios y conjuntos arquitectónicos o de otra especie, lugares históricos, construcciones históricas, yacimientos arqueológicos y paleontológicos.-

P.C.N. 2): Reservas naturales, paisajes, flora y fauna autóctona, reservas minerales.-

P.C.N. 3): Bienes culturales debido al genio individual o colectivo, referido a las bellas artes, literatura, artesanías, música, ciencia, tecnología, arquitectura y cualquier otra expresión cultural representativa del presente o pasado de esta comunidad.-

4.4.4.1.2. En todos los casos de declaración de "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" ya sea de dominio público o privado, se procederá a la notificación fehaciente a su titular de dominio o propietario de la misma. Las declaraciones mencionadas y que sean de dominio privado podrán ser objeto de posterior convenio con los particulares para el caso de que estos últimos en aras de colaborar con la protección, conservación, revalorización, restauración, refuncionalización y todo aquello que tienda a preservar los bienes, tengan derecho a gozar de premios y privilegios sobre los mismos.-

4.4.4.1.3. Los bienes públicos de dominio Nacional, Provincial o Municipal declarados "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" gozarán automáticamente de las prerrogativas y/o beneficios que se establecen en el presente artículo. Para el caso de los bienes de dominio privado tales prerrogativas y/o beneficios serán acordados previa formalización de convenios con el titular del bien.-

A los efectos antes expresados, se autoriza al Departamento Ejecutivo a:

1. Eximición de las disposiciones previstas en el código de edificación vigente en aspectos referidos a superficies y volúmenes edificables, altura de edificación, marquesinas, aleros, toldos, salientes en pisos altos, línea de edificación, anchos mínimos, tipos y en-

sanches de veredas, veredas arboladas, fachadas y su tratamiento, iluminación y ventilación y dimensiones mínimas de locales; en la medida que la eximición no vulnere los valores de seguridad, salubridad e higiene protegidos por las normas de edificación.

2. Brindar asesoramiento técnico en tareas de conservación, restauración, refuncionalización, y/o cualquier intervención a realizarse sobre el bien.-

3. Realizar gestiones para la obtención de eximiciones y/o reducción impositiva otorgadas por reparticiones nacionales o provinciales como asimismo ante instituciones bancarias oficiales para la obtención de créditos monetarios con destino a trabajos a realizar en los inmuebles objeto de la declaración.-

4. Solicitar ante el Honorable Concejo Deliberante la eximición y/o reducción de gravámenes y tasas municipales.-

5. Gestionar ante las instituciones gubernamentales y no gubernamentales para la prestación de asistencia técnica, económica y financiera a fin de llevar a cabo las intervenciones necesarias para la preservación del bien.

4.4.4.1.4. En los convenios a que se refiere el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo establecerá las condiciones que deberá cumplir el propietario en todo lo referente a:

Demolición total o parcial, preservación de fachadas, alturas y/o volúmenes de edificación futura y carteles de acuerdo a los grados de protección que se establezcan en cada caso, no siendo la enumeración precedente limitativa ni taxativa, pudiéndose según las circunstancias evaluar toda situación que haga a los beneficios de la preservación y que no afecte el ejercicio pleno del derecho a la propiedad.

4.4.4.2. Catálogo "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño".

4.4.4.2.1. Inscripción y registro de los bienes declarados de patrimonio cultural nicoleño (Ordenanza 8.536).

Se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Inmueble como restricción al dominio la declaración como "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño".-

Toda intervención a realizarse en los bienes declarados "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" que sean del dominio público o privado, deberá requerir la aprobación previa del Departamento Ejecutivo y el modo y la forma adecuada para encarar las obras requeridas.-

Todo propietario, poseedor o tenedor a cualquier título de un bien que haya sido declarado "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" y haya sido fehacientemente notificado de tal circunstancia, deberá poner en conocimiento al Municipio con cinco (5) días hábiles de antelación, la voluntad de realizar sobre dicho bien cualquier tipo o clase de intervención o negocio jurídico.-

Para aquellos bienes declarados "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" o para los bienes de valor patrimonial incluidos en Zona de Protección, el Departamento Ejecutivo podrá solicitar la imposición de medidas de no innovar, cuando se constaten acciones que pudieran implicar riesgo inminente de pérdida o deterioro del bien.-

4.4.4.2.2. Los bienes que, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, hubieren sido declarados "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" quedarán sujetos y le comprenderán en su integridad lo preceptuado en la presente, considerándoselos a partir de ahora como "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño".-

4.4.4.2.3. Queda el Departamento Ejecutivo facultado para declarar de utilidad pública a los efectos de su expropiación, a los bienes declarados y/o que declare "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño", aplicándose el procedimiento que la Ley establece al respecto.-

4.4.4.2.4. Potestades del Departamento Ejecutivo. El Departamento Ejecutivo, a través de los funcionarios y áreas competentes procederá a la ejecución de convenios, acuerdos, contratos con los particulares y/u organismos públicos o privados para lograr la consecución de los fines de conservación, preservación, restauración, revalorización y refuncionalización de bienes declarados Patrimonio Cultural Nicoleño.-

4.4.4.2.4.1. Para el caso de los bienes declarados "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño". El Departamento Ejecutivo podrá proponer promociones expresas en el uso del suelo como asimismo políticas de compensación de indicadores urbanísticos, conforme a la legislación vigente.-

4.4.4.2.4.2. El Departamento Ejecutivo llevará el registro de las declaratorias de "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" y elaborará catálogos a los efectos de registrar, evaluar, inventariar y establecer las normas necesarias.-

4.4.4.2.4.3. El Departamento Ejecutivo podrá disponer la suspensión de toda obra que pueda afectar a los bienes mencionados en los Artículos 1º, 2º y 3°, o incluidos en Zonas de Protección Patrimonial, como también registrar las denuncias que se formulen sobre obras o trabajos que afecten a dichos bienes.-

4.4.4.2.4.4. El Departamento Ejecutivo dispondrá y controlará los inmuebles afectados por zonas de protección patrimonial y en los inmuebles afectados por las declaraciones previstas en la presente.-

4.4.4.2.4.5. El Departamento Ejecutivo, el Consejo Asesor de Preservación del Patrimonio Histórico de San Nicolás, podrá requerir opinión a Instituciones vinculadas al

quehacer histórico de la ciudad y a estudiosos del pasado Nicoleño cuando el tema en cuestión lo requiera.

4.4.4.2.5. Elaboración del Catálogo "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño".

El Catalogo "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" será el instrumento de identificación y valoración de edificios, objetos y sitios con necesidad de protección patrimonial, los cuales serán protegidos conforme a las categorías que establece el presente Código. El Departamento Ejecutivo elaborará este catálogo a los efectos de registrar, evaluar, inventariar y establecer normas de protección referidas a los "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño" que conforman el "Acervo Histórico de Valor Patrimonial".

La catalogación se hará por fichas correspondiendo cada ficha a un área, objeto o conjunto) sobre la base de criterios de valoración urbanística, arquitectónica, ambiental, histórico cultural y la singularidad que pueda tener un inmueble bien dotado de características y valores reproducibles.

Las fichas de catalogación patrimonial deberán contener datos catastrales, parcelarios y del objeto a preservar, ubicación, valoración del estado de conservación, valoración urbanísticas, arquitectónica, histórica, condiciones de habitación y calificación de protección.

4.4.4.2.6. Actualización del Inventario y Catálogo.

El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante la actualización del "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial" en forma periódica, incorporando inmuebles de distintas áreas de la ciudad, como así también readecuando, su fuera necesario, el Grado de Protección de aquellos inmuebles que pudieran alcanzar la condición de ruina, según lo establecido en el presente Código.

La actualización contemplará los cambios de identificador catastral que pudieran surgir ya sea por unificación parcelaria, unificación tributaria o por desglose parcelario, asignando el Grado de Protección correspondiente. En caso de crearse una nueva parcela le corresponderá la asignación del Grado de Protección más restrictivo de la parcela originaria.

4.4.4.3. Compensaciones.

4.4.4.3.1. Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas (T.C.).

4.4.4.3.1.1. Edificabilidad Potencial Transferible.

Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación dentro de la parcela, no fuera compatible la redistribución de la superficie potencial de edificación con los criterios de protección del mismo, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela con inmueble catalogado a otra parcela receptora.

Se llama Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas a una alternativa de compensación por requerimientos de protección patrimonial de inmuebles catalogados, que contempla la transferencia del FOT de una parcela a otra u otras parcelas ubicadas en el municipio en tanto que, las construcciones en la parcela receptora no podrán superar las normas de tejido de su Distrito de Zonificación, y que el FOT de la parcela receptora, resultante de la transferencia, no podrá exceder más del 30% del valor fijado por su zonificación. La transferencia de la capacidad constructiva puede reservarse en cabeza del titular de dominio del bien con carácter de crédito, que constará inscripto a su nombre en un Registro especial que la Dirección de Urbanismo y Patrimonio llevará a estos efectos. El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado.

4.4.4.3.1.2. Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT).

A los fines de compensar la restricción de edificabilidad que impone la preservación de bienes de patrimonio, la Edificabilidad Potencial Trasnferible de un inmueble quedará estalbecida mediante un certificado que emitirá el Departamento Ejecutivo.

La superficie edificable transferible de un inmueble (S.E.T.) será calculado de acuerdo a:

La superficie edificable potencial permitida (S.E.P.) por norma en la parcela en la cual se encuentra el inmueble catalogado

La superficie construída del mismo. (S.C.)

El factor de compensación (F.C.) que se establezca según el grado de protección del bien.

S.E.T = (S.E.P. -S.C.) x F.C.

(Superficie potencial permitida por código - superficie efectivamente construida) x factor de compensación.

Grado de protección 1a y 1b: FC = 1,2

Grado de protección 2a y 2b: FC = 1

Grado de protección 3a y 3b: FC = 0,5

Ejemplo:

Superficie de parcela: 500 m^2

FOT: 1,8

Sup. potencial permitida por Código: 900 m^2

Sup. efectivamente construida: 300 m^2

Factor de compensación: 1,2

Superficie edificable transferible:

(900 m^2 - 300 m^2) x 1,2 = 720 m^2

Ejemplo:

Superficie de parcela: 350 m²
FOT: 1,8
Sup. potencial permitida por Código: 630 m²
Sup. efectivamente construida: 200 m²
Factor de compensación: 1
Superficie edificable transferible:
(630 m² - 200 m²) x 1 = 430 m²

4.4.4.3.1.3. La compensación se concretará mediante la inscripción en el título de dominio del predio cedente, donde claramente deberán indicarse las superficies comprometidas, trasladándose esta información al Departamento de Catastro Municipal que deberá inscribir en la cedula parcelaria respectiva y en registro habilitado a tal fin, las afectaciones de FOS y FOT de la parcela cedente y la receptora, con entrega de copia fiel de la inscripción anotada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.-

La Oficina de Catastro municipal llevará un Registro Público Especial de CEPT, donde quedarán asentados los créditos otorgados.

La emisión del CEPT sólo será contemplada en los casos de inmuebles afectados por los grados de protección 1, 2 y 3, respetando la escala propuesta por los factores de compensación (F.C.) indicados en el artículo 4.4.4.3.1.1. Quedan excluidos de la presente los inmuebles pertenecientes al Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus entes autárquicos y descentralizados y empresas con algún tipo de participación estatal.

4.4.4.3.1.4. Condiciones de la parcela cedente: a los fines de la emisión del CEPT deberá mediar la firma de un Convenio entre la Municipalidad de San Nicolás y el titular dominial del inmueble, en el que conste:

a) La condición de libre deuda municipal del inmueble catalogado.

b) El compromiso del propietario de proteger el bien catalogado de que se trate, siguiendo los preceptos de la presente Código. (grado de protección y niveles de intervención permitidos).

4.4.4.3.1.5. Transferencia:

El crédito por CEPT podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado.

4.4.4.3.1.6. Vigencia:

EL Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la fecha de su emisión.

4.4.4.3.1.7. Limitaciones:

Una vez emitido el CEPT, la capacidad constructiva de la parcela con el bien catalogado quedará limitada a la superficie cubierta existente del mismo.

4.4.4.3.1.8. Condiciones de la parcela receptora:

La aplicación del CEPT se podrá autorizar en tanto se cumplan las siguientes condiciones:

1. La parcela receptora no se encuentre en las zonas: UC1, UC2, UC3, UCCe1, URMD1, URMD2.

2. La parcela receptora se encuentre en las zonas: UCCe2, URAD1, UCP1, UCP2.

3. La construcción resultante en la parcela receptora no supere en más de un 30% de la superficie edificable y en más de un 25% la altura máxima establecida en normativa vigente para la misma.-

4.4.4.3.1.9. La autorización del uso del CEPT se dispondrá mediante Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante de San Nicolás, y deberá contener los siguientes ítems:

a. La edificabilidad potencial a transferir autorizada por el CEPT

b. El incremento de edificabilidad en la parcela receptora en virtud de la aplicación del CEPT, la superficie cubierta total y altura máxima resultantes.

c. La equivalencia en superficie cubierta entre la capacidad constructiva a transferir de la parcela con bien catalogado y la parcela receptora, en base a la valuación actualizada que a tal fin efectuará la Dirección de Catastro Municipal.

d. Constancia de cesión de CEPT.

4.4.4.3.1.10. Sanciones: en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente, así como de los acuerdos suscriptos ad hoc en relación a inmuebles catalogados, corresponderá la aplicación de: a) las sanciones establecidas en el Código de Faltas; b) el cese de la exención tributaria que se hubieren concedido, pudiendo disponerse la restitución al municipio de los tributos no pagados en virtud de la preservación del bien, con más los recargos que correspondan; c) resolución del contrato.

4.4.4.3.1.11. En caso de destrucción, ruina u otros daños ocasionados al bien catalogado, por acción u omisión del propietario contraviniendo lo establecido por la presente, la edificabilidad de la parcela quedará limitada a la superficie cubierta que registrara el bien motivo de preservación.

4.5. Patrimonio natural.

El patrimonio natural es el conjunto de bienes y recursos de la naturaleza fuente de diversidad biológica y geológica, que tienen un valor relevante medioambiental, paisajístico, científico o cultural.

De una forma más amplia, el ambiente, constituye el ámbito espacial en el cual se desarrolla la actividad huma-

na. Toda actividad humana se desarrolla en un territorio e implica a un territorio determinado, en la misma medida afecta al ambiente y a los recursos que constituyen el Patrimonio Natural. Los principales elementos identificados para un desglose y clasificación del Patrimonio Natural, son la biodiversidad, los recursos hídricos, la atmósfera, los recursos edáficos y su relación con los recursos agrícolas y forestales y, como aspectos particulares, las costas y el suelo como soporte de la urbanización y de actividades productivas específicas.

Sectores de interés ambiental (SIA).

En el territorio del partido de San Nicolás existen importantes sectores con valor ambiental que incluyen ambientes naturales con distintos estados de conservación, paisajes relevantes y/o componentes de valor patrimonial para el conjunto de la sociedad (antiguos establecimientos industriales, edificios institucionales, sitios históricos, etc.).

Entre estos sectores se destacan algunos con gran valor ecológico. Aportan recursos y servicios ambientales al conjunto de la sociedad, aunque a veces esto no sea evidente. Constituyen corredores ecológicos, contribuyen con la depuración del aire y del agua, son o podrían ser espacios recreativos de alta calidad ambiental, regulan el escurrimiento del agua superficial, son parte del paisaje y del acervo cultural regional.

Estos sectores de interés ambiental del partido de San Nicolás quedan incluidos en la categoría de Protección y se corresponden con distintas Zonas y unidades/fragmentos de especiales de protección ambiental, en las áreas urbanas, complementarias y rurales.

Para intervenir en los SIA se deberá presentar un Plan Particularizado-Especial, en el marco de una licitación pública cuando corresponda, que contemple los lineamientos previstos e incluya un estudio de impacto ambiental.

4.5.1. Unidades Ambientales.

Se consideran unidades ambientales a las agrupaciones de espacios naturales (protegidos o no) y los territorios que les sirven de nexo, que mantienen una cierta homogeneidad desde la perspectiva de su integración funcional, cultural, geográfica, hidrológica o ecológica, considerándose adecuadas para una gestión coordinada del Patrimonio Natural que contienen.

4.5.2. Corredores Ambientales.

Son espacios territoriales que por sus características físicas, ecológicas o urbanísticas no alcanzan a ser considerados como Sectores de interés ambiental, aunque constituyen el nexo de conexión entre dos o más de aquellos espacios. Guardan una estrecha relación con las denominadas zonas filtro o de amortiguación en la planificación de espacios naturales y en ellos se plantea un régimen especial de regulación que fomente los usos del suelo compatibles con la existencia del espacio natural. Los Corredores contribuyen a estructurar la Unidad Ambiental tanto actuando como áreas periféricas a los espacios naturales propiamente dichos, a efectos de amortiguación de impactos, como vinculando funcional y ecológicamente los diferentes espacios naturales protegidos y de interés.

4.5.3. Sectores de interés ambiental (S.I.A.).

Son ámbitos que por sus características ambientales disponen o deben disponer de un estatus legal de protección. Además de los espacios naturales protegidos existentes en cada Unidad Ambiental se incorporan aquellos otros espacios que merecen la consideración de espacio natural de interés para la protección en base a los criterios establecidos.

4.5.3.1. S.I.A. Área Natural Protegida Municipal, Parque "Rafael de Aguiar" incorprar lo de la ordenanza.

Es un área protegida municipal caracterizada por la presencia de extensos humedales. La gran riqueza de sustratos, modificados y enriquecidos por las crecientes y por largos períodos de estiaje, permite el asentamiento de numerosas comunidades vegetales como pajonales, juncales, totorales, camalotales y también extensos bosques ribereños de sauces y alisos.

Incluye terrenos situados desde la barranca hasta el Arroyo Yaguarón y la isla situada entre éste y el cauce principal del río Paraná Guazú. Asociados a la barranca se encuentran talares y pastizales relictuales.

Sus ambientes naturales presentan en general un buen estado de conservación. El objetivo del área es la conservación de los ecosistemas, la geomorfología, la biodiversidad y los componentes culturales tradicionales, poniendo en valor el patrimonio ambiental.

El uso actual del Parque incluye actividades recreativas, educativas, turísticas, científicas, productivas y tradicionales de sus habitantes. Algunos sectores están especialmente equipados para el desarrollo de estas actividades, como el Balneario y Camping Municipal, y otros son utilizados espontáneamente por los visitantes. También hay sectores concesionados (restaurante "Costa del Yaguarón", ACSN, Club de Regatas).

Dentro del área protegida se establecieron cuatro tipos de zonas: intangible, de uso (intensivo y extensivo), de recuperación y de amortiguación.

La ubicación, límites y caracterización de las zonas, las pautas y criterios de manejo, y los usos y actividades sugeridas por zona, se detallan en el Plan de Manejo del Parque Aguiar.

4.5.3.2. S.I.A. Arroyos: conformado por las costas del Arroyo Del Medio y el Arroyo Ramallo.

Se deberá cumplir con las restricciones establecidas por la Ley 6.253/60 creando "Zonas de conservación de los desagües naturales" que tendrán un ancho mínimo de cincuenta (50) metros a cada lado de los ríos, arroyos y canales, y de cien (100) metros en todo el perímetro de las lagunas.

En caso de crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, según lo expresado en el artículo 59 de la Ley 8.912, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Deberán además respetarse las distancias de restricción a la edificación que establece la normativa local específica y las cesiones obligatorias al modificarse la situación parcelaria o materializarse el uso urbano.

En el caso de áreas rurales donde se desarrollen actividades agropecuarias se establecerá una zona buffer (de un ancho mínimo según lo establecido como zona de desagües naturales por la Ley 6.253) que conservará sus características originales y en la que se debe evitar la aplicación de agroquímicos. Estas zonas buffer y la vegetación que sustentan (especialmente si hay especies leñosas) disminuyen la escorrentía superficial y aumentan la infiltración, protegen las márgenes de la erosión, pueden retirar o atrapar contaminantes de la escorrentía (aumentan la deposición, infiltración y absorben nutrientes y materia orgánica), contribuyen con la conservación de la biodiversidad y del paisaje.

En el caso que en las márgenes de los arroyos existan relictos de bosque nativo deberá respetarse lo establecido por el ordenamiento territorial y la categorización de los bosques nativos que determine la provincia de Buenos Aires. Independientemente del uso y zonificación asignados, en todos los casos deben tenerse en cuenta las restricciones y límites al dominio privado establecidos por el Código Civil argentino en relación con el camino de sirga. En el artículo 2.369 expresa: "Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua están obligados a dejar una calle o camino publico de 35 metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna"; y el artículo 2.640: "Si el río o canal atravesare alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva municipalidad, el ancho de la calle publica, no pudiendo dejarla de menos de quince metros". Aunque en la actualidad, frente a la existencia de la navegación a motor y los adelantos tecnológicos, el camino de sirga no tiene prácticamente el uso que le fuera conferido como apoyo de la navegación, la norma es mantenida por los beneficios que presta al ambiente y la conservación de la biodiversidad.

En definitiva, la franja correspondiente al camino de ribera o camino de sirga, permanece bajo el dominio del propietario pero sufre la restricción por razones de interés común.

Deberán también observarse las demás normas nacionales y provinciales de aplicación, y las resoluciones que fije la autoridad competente, Autoridad del Agua, a través del Código de Aguas que establece el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la provincia de Buenos Aires.

Cualquier uso del suelo y/o actividad que se establezca en parcelas que incluyan/frentistas a arroyos o lagunas, deberá respetar las restricciones y/o cesiones previstas, asegurando de esta forma que los márgenes de los cursos y cuerpos de agua conserven sus condiciones particulares y actúen como corredores ecológicos. También posibilitando el acceso público a estos ambientes cuando se trate de tierras fiscales.

4.5.3.3. S.I.A. Bosques nativos.

Está conformado por los bosques de ribera asociados al arroyo Yaguarón y al río Paraná, y los talares de barranca. Los primeros se ubican dentro del Área Natural Protegida Municipal, Parque "Rafael de Aguiar" . Para definir los usos posibles y las actividades permitidas deberá respetarse lo establecido por el ordenamiento territorial y la categorización de los bosques nativos que determine la provincia de Buenos Aires.

4.5.3.4. S.I.A. Barrancas.

Constituyen un rasgo paisajístico destacable. Están formadas principalmente por una roca sedimentaria denominada limolita, cuya permeabilidad se encuentra entre la arcilla y la arena, y presentan alturas y pendientes variables. Las lluvias no se absorben rápidamente generando condiciones que han permitido el asentamiento de especies arbóreas adaptadas a la sequía, características de la ecoregión del Chaco Seco. Por esta razón el tala es el árbol nativo dominante. Las barrancas y sus perfiles muestran diferentes unidades sedimentarias en las que es posible reconocer restos fósiles, algunos sectores constituyen importantes yacimientos paleontológicos. Son además miradores naturales que

permiten apreciar los extensos humedales y el río frente a la ciudad.

4.5.3.5. S.I.A. Predio del ex Batallón de Ingenieros de Combate Cnel. Czetz.

Se encuentra la última y única zona de barranca que posibilita una apertura franca de la ciudad al río. Es un frente costero de 750m de desarrollo conformado por terrenos de propiedad de la Provincia de Buenos Aires y la Administración Provincial de Puertos. En los sectores comprendidos en zonas de protección no se permitirán actividades extractivas ni aquellas que puedan afectar la integridad de la barranca y de las comunidades bióticas (flora y fauna) que sustenta.

4.5.3.6. S.I.A. Parque Recreativo Somisa.

Este parque está ubicado en la margen izquierda del arroyo Ramallo en el barrio SOMISA. Es un parque lineal de carácter urbano y posee una importante forestación con gran diversidad de especies exóticas y nativas. Presenta una pendiente suave hacia el arroyo y es utilizado por la población para el desarrollo de actividades, fundamentalmente recreativas y de esparcimiento.

Tiene un gran valor paisajístico y constituye parte del corredor ambiental de los arroyos y el río.

La Ordenanza Nº 4.443/1997 define sus límites, establece pautas y acciones, prevé obras y crea una comisión de asesoramiento.

4.5.3.7. S.I.A. Molino Santa Clara.

Este paraje conocido como "Molino Santa Clara" está ubicado en un sector de la margen derecha del arroyo del Medio, próximo al salto (originado por erosión retrocederte) y aguas abajo del puente ferroviario. Posee características naturales destacables y constituye un atractivo paisaje ribereño que lo convierte en uno de los mejores lugares del Partido para el desarrollo de actividades recreativas y turísticas.

La ley provincial Nº12.550/2000 declaró de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción XI, Sección rural, parcelas 1.819 A, 1.825 B y 1.826 A del partido de San Nicolás, cuyo dominio consta inscripto al Fº 750 del año 1949 a nombre de Frigorífico San Nicolás y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios. Esta expropiación tenía como objeto la transferencia en donación a la Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos, con cargo a la construcción sobre la margen del Arroyo del Medio de un camping y balneario y preveía un plazo de 2 años para su implementación. Finalmente estas gestiones no se concretaron.

4.5.3.8. S.I.A. Sector de la RyCSA.

Hasta mediados del siglo XX era una pequeña represa ubicada en el arroyo Ramallo Una inundación la destruyó y quedaron sólo ruinas. Este paraje, conocido como "La RyCSA", está próximo al Barrio Sironi y es utilizado por la comunidad para actividades recreativas.

4.5.3.9. S.I.A. Monte de La Emilia.

Monte y antiguo Balneario en el arroyo del Medio, Paseo Paleontológico.

4.5.3.10. S.I.A. Parque Perón y Paseo Costanero Nuevo.

El Parque Perón es sin dudas uno de los principales balcones al río Paraná. Ubicado sobre la barranca y cercano al Santuario de la Virgen ofrece una vista privilegiada a nicoleños y visitantes.

El nuevo Paseo Costanero, ubicado a orillas del arroyo Yaguarón (brazo del Río Paraná) y enmarcado por montes ribereños, es el único paseo público que permite un contacto directo entre las personas y el río. Posee un equipamiento básico relacionado con el uso recreativo. Es uno de los espacios públicos más utilizados por toda la comunidad.

Caleta Municipal se ubica en un extremo del paseo, donde confluye la desembocadura del "zanjón Melchora" en el río Paraná.

Se propone conservar y potenciar las características naturales y la calidad ambiental de este sector. Los usos podrán ser públicos o semi públicos. Se propone la localización de actividades recreativas, deportivas, culturales y de esparcimiento y de interés turístico en general. Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje ribereño ni privar de ella a los terrenos linderos que conforman el paseo Costanero, tampoco interferir con la accesibilidad a la costa del río.

4.5.3.11. S.I.A. Bajada de Botto (Ex-Bonelli).

Este sector ubicado sobre la costa del río Paraná, aunque de superficie reducida, representa una posibilidad de contacto directo con el río y este es su principal atractivo.

Ha sido utilizado históricamente por las comunidades de los barrios cercanos y especialmente por pescadores artesanales.

Existe actualmente un conflicto entre el propietario y el municipio que dificulta la puesta en valor del lugar y su aprovechamiento por la comunidad.

5. Espacio Público.

5.1. Introducción.

5.1.1. Definición:

El espacio público es el ámbito de dominio público, de uso común, compuesto por los espacios abiertos de libre acceso, conformado por los límites de las parcelas de dominio privado y del que participan las fachadas y lo construído, conformando un marco espacial de identidad y pertenencia.

5.1.2. Componentes del espacio público.

Constituye un sistema integrado por espacios generalmente abiertos y de propiedad pública que vinculan todas las unidades que componen la ciudad como los espacios privados y el paisaje natural. Tiene la capacidad de organizar el territorio, articulando usos y funciones diversas. Como articulador las funciones principales son el tránsito vehicular y peatonal, el esparcimiento y el intercambio social. Su espacio aéreo o subterráneo suele alojar las instalaciones de infraestructura que sirven a toda la ciudad. En su estrecha relación con los espacios privados, el espacio público permite la accesibilidad a los mismos y su percepción espacial; a su vez, éstos lo limitan y contienen, conformando juntos, el escenario urbano que define y caracteriza a la ciudad.

El conjunto de componentes del espacio público, se agrupa en los Sistemas Vial y de Espacios Verdes.

5.2. Sistema vial:

Es el conformado por los espacios circulatorios, destinados al tránsito vehicular o peatonal o ambos, por disposiciones de ordenanzas municipales o normativas provinciales o nacionales.

5.2.1. Clasificación y jerarquización.

Las vías se clasifican en Vías interurbanas nacionales Vías Interurbanas regionales, Red Primaria, Red Secundaria, Sistema de Paseos y Red Terciaria.

5.2.1.1. Vías interurbanas.

5.2.1.1.a. Vías interurbanas nacionales:

Cumplen la función de vincular el partido de San Nicolás con otros centros urbanos de la provincia de Buenos Aires y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía supera las conexiones del Partido con la región, formando parte de la estructura vial provincial y/o nacional.

Autopista Ruta Nac. Nº 9.

Ruta Nac. Nº 188-Av. Irigoyen.

5.2.1.1.b. Vías Interurbanas regionales:

Cumplen la función de vincular la ciudad de San Nicolás con Ramallo, Villa Constitución y otros centros urbanos del partido.

Av. Savio, Av. Illia, Camino La Emilia-San Nicolás, Acceso Perón.

5.2.1.2. Red Primaria:

Es la conformada por vías primarias, que compondrán entre ellas una red. Continuación de las vías interurbanas en el ejido urbano, vinculan diferentes zonas de la ciudad y distribuyen el tránsito a las arterias secundarias. Absorben un caudal importante de transporte automotor de pasajeros y/o carga. El tránsito propuesto para cada una de estas vías dependerá del grado de consolidación de la red. Su trazado pretende conformar un sistema de avenidas de ronda que funcionarán como alternativas a las vías primarias existentes y generarán a su paso un nuevo esquema de desarrollo, que excede su traza y se extiende a los terrenos adyacentes a las mismas, pudiendo establecerse en cada caso los usos del suelo más convenientes para la dinámica de cada sector involucrado.

5.2.1.2.1. Vías Primarias:

1. Av. Illia.
2. Av. Nobel desde Av. Illia hasta Av. Moreno.
3. Av. Paraguay desde Av. Illia hasta av. Moreno.
4. Av. Dámaso Valdés desde Av. Illia hasta Leodegario Córdova.
5. Av. San Juan, desde Dámaso Valdés a Av. Álvarez.
6. Av. Pte Perón desde Autopista hasta Av. Morteo.
7. Av. José Hernández.
8. Av. Savio: desde el arroyo Ramallo hasta Av. Falcón.
9. Av. Moreno: desde Av. Alberdi hasta Av. Nóbel.
10. Av. Falcón: entre Av. Savio y Colectora de Autopista.
11. Av. Alberdi entre Avenida Moreno y Colectora de Autopista.
12. Av. Luis Viale: entre Av. Moreno y Av. Illia.
13. Av. Álvarez: entre calle de la Nación y Av. Dámaso Valdés.
14. Av. Rucci/Juana de Güella/Libertad, entre Dámaso Valdés y Av. Irigoyen.
15. Calle Juan Iturralde desde Av. Falcón hasta Av. Pte. Perón.

16. Continuación de calle Iturralde desde Av. Alberdi a Av. Pte. Perón.
17. Av. Morteo: entre calle de la Nación y Av. Ponce de León.
18. Av. Ponce de León de Av. Morteo a Román Subiza - Rivadavia.
19. Av. Cnel. Bogado de Av. Savio a Av. Román Subiza.
20. Av. Acuerdo de San Nicolás (Nuevo Acceso Sur) de Av. Román Subiza a Av. Tierra del Fuego.
21. Av. Estanislao del Campo desde Colectora Autopista a Av. Román Subiza.
22. Av. Tierra del Fuego (Ex Ruta 9).
23. Av. Irigoyen (Ruta Nac. 188).
24. Ruta 1001, de Av. Savio hasta el Arroyo Ramallo.
25. Av. Malvinas Argentinas, de Ruta 1001 a Arroyo Ramallo.
26. Av. De la Costa (sobre la traza de vías del ex FFCCBM) de Av. Savio hasta Av. Falcón.
27. Av. Román Subiza.
28. Av. Azopardo/Av. Güemes/Tucumán, de Av. Dámaso Valdés a Av. Irigoyen.
29. Av. L. V. Mansilla, de Av. Irigoyen a Av. Oscar Smith.
30. Colectora de Autopista (ambas manos de la Autopista Arámburu) de Dámaso Valdés a Malvinas Argentinas.

5.2.1.3. Red Secundaria

Es la conformada por una trama de vías secundarias que cumplirán la función de conectar distintos sectores urbanos con las vías primarias o las primarias entre sí. Recibirán el tránsito vehicular de las vías primarias y lo derivarán a las vías terciarias o internas. Facilitarán el acceso al área central, a los barrios y conectarán los distintos barrios entre sí. Podrán constituir corredores para el transporte público urbano. Su trazado pretende generar alternativas de tránsito liviano para el atravesamiento de la trama urbana. Su extensión sobre algunas tierras aún no urbanizadas pretende ordenar los futuros trazados en las nuevas subdivisiones y loteos.

5.2.1.3.1. Vías Secundarias

1. Calle Luisa de Núñez.
2. Calle Nóbel de Av. Illia hasta Av. Costanera Superior.
3. Calle Strauss.
4. Calle F. Chopin.
5. Calles Mozart/Otero Urquiza hasta Av. L. Viale.
6. Calles Tchaikovsky/Chacabuco hasta Av. L. Viale.
7. Calle Carbajo de Av. Moreno hasta Av. Costanera Superior.
8. Calle Braille de Av. Moreno hasta Av. Costanera Superior.
9. Calle Piñero de Av. Islas Malvinas hasta Av. Costanera Superior.
10. Calle Zaracondegui de Islas Malvinas hasta Av. Costanera Superior.
11. Calle Gil Medina de Av. Moreno hasta Av. Costanera Superior.
12. Calle Paraguay de Av. Illia hasta Av. Costanera Superior.
13. Av. Dámaso Valdés de Av. Illia hasta Av. Costanera Superior.
14. Calle Coronel Melián de calle Mendoza hasta Av. Costanera Superior.
15. Calle G. Costa de Calle Mendoza hasta calle Olleros y de calle Chacabuco hasta Av. Costanera Superior.
16. Calle Avellaneda de calle Mendoza hasta Av. Costanera Superior.
17. Calle 12 de Marzo de Av. Costanera Superior hasta calle Islas Malvinas.
18. Calle Las Hermanas de Av. Costanera Superior hasta calle Islas Malvinas.
19. Calle Figueroa Alcorta de Av. Moreno hasta Av. Álvarez.
20. Calle América de Av. Moreno hasta Av. Álvarez.
21. Calle Obligado de Av. Alberdi hasta Av. Islas Malvinas.
22. Calle Lamadrid, de Av. Alberdi hasta Av. Islas Malvinas.
23. Calle Francia: desde Av. Alberdi hasta Av. L. Viale.
24. Av. Alberdi: entre Av. Moreno y Av. Costanera J. M. de Rosas.
25. Av. Moreno: desde Av. Alberdi hasta Calle De la Nación.
26. Av. Savio: desde Av. Falcón hasta calle De la Nación.
27. Calle Belgrano: desde Av. Moreno hasta Bergantín 25 de Mayo y de J. Acevedo de Botet hasta calle Ramón M. Semorile.
28. Calle Mitre: entre Av. Moreno y Av. Álvarez.
29. Calle de la Nación: entre Av. Morteo/Álvarez. hasta Av. Savio/Moreno.
30. Calle Pellegrini desde Av. Morteo hasta Av. Savio.
31. Calle Garibaldi: desde Av. Savio hasta Av. Morteo.

32. Av. Falcón: desde Av. Savio hasta calle Colón / Av. De la Costa.
33. Calle Rivadavia: desde Av. Falcón hasta Av. Ponce de León.
34. Calle San José de Av. De la Costa (traza ferroviaria) hasta Av. Güemes/Tucumán.
35. Calle Benítez desde Av. Morteo hasta Av. De la Costa (Predio ex-Batallón).
36. Calle Cnel. Boerr de calle Rivadavia hasta Morteo.
37. Calle Primavera desde Av. Savio hasta calle República. Calle Cernadas desde calle Rivadavia hasta Av. Savio.
38. Calle Maipú de calle de borde Zanjón San Nicolás hasta Av. Falcón.
39. Calle Bolívar de Av. Falcón hasta calle de borde Zanjón San Nicolás.
40. Calle Las Heras de Av. Irigoyen a Av. Falcón
41. Calle Balcarce / Sub. Moreto / 5 Este de Av. Falcón a Av. Pte. Frondizi.
42. Calles de borde Zanjón San Nicolás.
43. Calle 7 de Septiembre: entre Av. Savio y calle Morbidoni.
44. Calle Segundo Sombra de Av. Savio hasta L. V. Mansilla.
45. Calle Rademil: entre Av. Savio y calle Morbidoni.
46. Av. Las Rosas: entre Av. Savio y calle Morbidoni
47. Calle Siderurgia Argentina.
48. Calle Pombo: entre Av. Savio y Av. Román Subiza.
49. Calle Sáenz: entre calle Morbidoni y Av. Román Subiza.
50. Calle Ascasubi de Av. Savio hasta Av. Román Subiza.
51. Av. Central Malvinas Argentinas de Av. Savio hasta Ruta 1001.
52. Calle Congreso de Av. De la Paz hasta Calle Del Pozo.
53. Av. De la Paz.
54. Colectora Ruta 188.
55. Calle Del Pozo de calle Cangallo hasta Colectora de Autopista.
56. Calle Juana Howard.
57. Calle Arias Montiel entre Av. Irigoyen y Av. Estanislao del Campo.
58. Calle Anahí.
59. Calle J. Iturralde de Av. De la Paz a C. Sáenz.
60. Calles Mendoza / Carlos Gardel desde Av. San Juan a Calle San José.
61. Calles Corrientes / Catamarca desde F. Alcorta a Av. De la Paz.
62. Av. Bergantín 25 de Mayo/calle Cantilo desde Av. Alberdi hasta Av. Falcón.
63. Calle Acevedo de Botet/Carrilla desde Av. Alberdi hasta Av. Falcón.
64. Calle G. Lavalle de Av. Pte. Perón a Av. Falcón.
65. Calle Batallón de Ing. de Combate 101 de Av. Alberdi a Av. Pte. Perón.
66. Calle Viamonte entre Calle Acevedo de Botet y Colectora de Autopista.
67. Calle R. Fernández Irujo, desde Av. Alberdi hasta Av. Pte. Perón.
68. Calle España desde Av. Morteo hasta Colectora de Autopista.

5.2.1.4. Sistema de Paseos.

Estará conformado por calles y avenidas que a su vez integran la Red Secundaria y que, por su localización o las características de su entorno urbano paisajístico, requieren una consideración particular como espacio público, de esparcimiento o atractivo turístico. Su tratamiento estará de acuerdo con esta premisa general.

5.2.1.4.1. Conformación del Sistema de Paseos.

1. Av. Costanera Superior de Av. Nóbel a Av. Viale.
2. Nuevo Paseo Costanero Ricardo Balbín.
3. Av. Juan Manuel de Rosas.
4. Avda. Int. Dr. Díaz Bancalari.
5. Paseo de la Madre (peatonal).
6. Av. Sarmiento de calle Luis Viale a Av. Alberdi.
7. Calle Sarmiento de Av. Viale a Av. Alberdi.
8. Av. Alberdi de Av. J. M. de Rosas a calle Sarmiento.
9. Av. De la Costa (sobre la traza del FFCCGM) de Av. Falcón a calle Cochabamba (predio del ex-Batallón).
10. Calle Colón/Aguiar de calle León Guruciaga a Av. Falcón.
11. Calle León Guruciaga de Av. J. M. de Rosas a calle Guardia Nacional.
12. Calle Guardia Nacional entre calle Nación y Av. Alberdi.
13. Bajada Belgrano (peatonal) entre calle Guardia Nacional y Av. Juan Manuel de Rosas.
14. Calle Mitre entre calle Av. Moreno y calle Aguiar. Calle de la Nación, entre Av. Savio - Moreno y calle Colón-Aguiar.
15. Calle Nóbel de Av. Moreno hasta el Molino Santa Clara.
16. Av. Costanera Pte. Arturo Frondizi (Barrio Somisa).

5.2.1.5. Red Vial Terciaria.

Vías que permiten el acceso a parcelas no incluidas en las vinculaciones que establecen las vías definidas por los Artículos 5.2.1.1.; 5.2.1.2.; 5.2.1.3. y 5.2.1.4, este sistema incluye también las vías peatonales.

5.2.2. Vías sometidas a ensanche.

Corresponde al ensanche del ancho de calles entre líneas Municipales, de la red vial en correspondencia con la clasificación realizada y a los fines de mejorar la accesibilidad y su jerarquización.

Con el objeto de caracterizar el espacio público, en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles o Avenidas enumeradas en el artículo 5.2.2.2., deberá materializarse un retiro de frente.

5.2.2.1. Restricciones

En toda parcela o macizo frentistas a las calles que estén sometidas a ensanche por este Código no se podrán levantar construcciones en la franja del terreno afectada debiendo asentarse en planos y planchetas catastrales la restricción a la edificación por ensanche de calle. En caso de construcciones existentes que a la fecha no fueran aprobadas o registradas deberá renunciarse expresamente al mayor valor. A los afectos de aplicar los indicadores urbanísticos los mismos deberán ser calculados sobre la superficie originaria de la parcela anterior al ensanche previsto.

En caso de parcelas que por las restricciones impuestas queden sin capacidad edificatoria deberán ser expropiadas por el Municipio.

5.2.2.2. Vías afectadas por ensanche.

a) Pte. Illia: las urbanizaciones a realizarse en parcelas frentistas a Pte. Illia, deberán prever la apertura de la traza de una calle colectora de 15 m de ancho.

b) Av. Irigoyen (De la Paz) Ruta Nacional 188. Las urbanizaciones a realizarse en parcelas frentistas deberán prever la apertura de la traza de una calle colectora de 20 m de ancho. Las construcciones en parcelas que no hubieran cedido la superficie destinada a este ensanche, deberán respetar la nueva línea de edificación, no pudiendo realizar construcciones en la misma.

c) Av. Iturralde: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de 45 m. Para las parcelas frentistas a la traza de esta avenida se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

d) Avenida Güemes: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de 35m. Para las parcelas frentistas a la traza de esta avenida (fachada SO) se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

e) Avenida Falcón: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria desde la calle Catamarca hasta la colectora de la Ruta Nacional Nº9, deberán prever un ancho de 35 m.

f) Avenida Alberdi: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria desde la calle Catamarca hasta la colectora de la Ruta Nacional Nº9, deberán prever un ancho de 35 m.

g) Avenida Ponce de León: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de 35 m.

h) Bustamante: desde calle Sarmiento hasta la traza de la nueva Avenida Costanera, en el Parque Dr. Ricardo Balbín tendrá un ancho de 19 m. Se establece una restricción al dominio para las parcelas frentistas a la misma que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

i) Av. Viale: desde calle Sarmiento hasta la traza de la nueva Avenida Costanera, en el Parque Dr. Ricardo Balbín tendrá un ancho de 20 m. Se establece una restricción al dominio para las parcelas frentistas a la misma que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

j) Av. Viale: desde calle Sarmiento hasta la traza de la Avenida Moreno, tendrá un ancho de veintiséis 26 m. Se establece una restricción al dominio para las parcelas frentistas a la misma que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

k) Av. Dámaso Valdés (Traza aprobada por Ordenanza 6341)

- Entre Autopista Ruta Nac. Nº 9 y Avda. Moreno: ancho de traza de cincuenta (50) metros.
- Rotonda circular en Dámaso Valdés y Avda. Moreno.-
- Tramo Avda. Moreno entre Dámaso Valdés y Paraguay: ancho de traza de treinta y ocho (38) metros.
- Rotonda circular en Avda. Moreno y Paraguay.
- Tramo calle Paraguay, entre Avdas. Moreno e Illia: ancho de traza de veintiséis (26) metros.
- Tramo Dámaso Valdés entre Avda. Moreno y Avda. Illia, con su actual ancho de traza (21 m).
- Rotonda circular en Avda. Illia y Dámaso Valdés.

l) Avenida Savio - Moreno desde Arroyo Ramallo a Dámaso Valdés.

m) Avenida Moreno de Dámaso Valdés a Zaracondegui. Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de 26 m. Para las par-

celas frentistas a la traza de esta avenida se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

n) Avenida Moreno de Zaracondegui a Arroyo del Medio. ancho de traza de treinta (30) metros

o) Figueroa Alcorta: desde Av. Álvarez a Arroyo de Medio: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de treinta (30) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta avenida se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

p) Luisa de Núñez: desde Av. Illia al Arroyo del Medio: Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de treinta (30) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta avenida se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

q) Av. Presidente Perón desde Autopista Ruta Nacional Nº 9 hasta Av. Leodegario Córdova treinta (30) metros

r) Av. Ponce de León: Se fija una ancho de veintiséis (26) metros desde Av. Savio a Av. Morteo. Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de veintiséis (26) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta calle se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

s) Rivadavia: Se fija una ancho de 20 m desde Av. Falcón a Ponce de León. Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de veinte (20) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta calle se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

t) Román Subiza Se fija una ancho de 30 m desde Av. Ponce de León a Calle Esnaislao del Campo. Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de treinta (30) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta calle se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

u) Calle Balcarce: Se fija una ancho de 20 m desde Calle San José a Ponce de León. Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de veinte (20) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta calle se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

v) Calle Las Heras: Se fija una ancho de 20 m desde Calle Primavera a calle Alurralde. Las urbanizaciones a realizarse sobre esta arteria deberán prever un ancho de veinte (20) metros. Para las parcelas frentistas a la traza de esta calle se establece una restricción al dominio que posibilite un futuro ensanche hasta lograr el ancho establecido.

w) Pasaje Augusto De la Riestra: Será de un ancho entre líneas Municipales de 9,80 m (nueve metros con ochenta centímetros). Siendo de 5,80 m (cinco metros con ochenta centímetros) el ancho de calzada. El ancho de vereda será de 2,00 m (dos metros) en cada lado.

x) Pasaje Pedro Gorvarán: Será de un ancho de 9,80 m (nueve metros con ochenta centímetros). Siendo de 5,80 m (cinco metros con ochenta centímetros) el ancho de calzada.

y) Caminos rurales: Los caminos de la red municipal en el Área Rural no especificados en artículos anteriores, tendrán un ancho de 30,00 m (treinta metros) fuera de zonas urbanizadas, a cuyo efecto declárase de utilidad pública los terrenos necesarios para obtener tal finalidad.

z) Rutas Nacionales y Provinciales: Planos de fraccionamiento sobre rutas Nacionales y Provinciales. La Dirección de Geodesia no dictaminará sobre trazado de nuevos pueblos o subdivisiones en fracciones con frente inferior a 500 metros cada fracción, sobre un camino de la red troncal de la Provincia, sin dar vista a la Dirección de Vialidad.

No podrán acceder nuevas calles transversales a ruta a menos de 500 metros de otras existentes o proyectadas.

El Estado podrá exigir que las calles nuevas se emplacen en correspondencia con otras existentes ubicadas al costado opuesto del camino.

En correspondencia con toda salida directa a ruta existente o proyectada, deberá reservarse un área de visibilidad de forma romboidal de 200 metros de diagonales, llevadas sobre los ejes de la ruta y del acceso.

También deberá reservarse en los cruces con las vías férreas. Dicha área deberá descargarse de título en los casos de subdivisión.

En los casos de mensura se consignará restricción al dominio.

La Dirección de Vialidad, previo informe de la Municipalidad Local, podrá exceptuar de tal reserva a alguna calle transversal que se halle a menos de 250 metros de otro existente.

El trazado del pueblo o subdivisión, deberá incluir una calle contigua a la carretera, de 20 metros de ancho como mínimo, descargándose de título las fracciones correspondientes a los lotes de frente inferior de 500 metros.

Cuando existan construcciones definitivas dentro de un área a reservar, ella no será descargada de título pero se le

impondrá restricción al dominio, dejándose con constancia en el plano.

Dentro de la zona de 20 metros de ancho a partir del límite de los caminos de la red troncal provincial y nacional, cualquiera sea el ancho de los mismos, no podrán elevarse construcciones de carácter definitivo o que fuere costoso remover.

La zona vial Provincial que corresponda en jurisdicción, supervisará el cumplimiento de lo anterior y denunciará las contravenciones a la Municipalidad del Partido.

La Municipalidad cuidará el cumplimiento de este requisito y los casos de interpretación dudosa podrá realizarse la consulta correspondiente. Toda propiedad particular cuyo único frente dé a un camino troncal tiene derecho a poseer una salida provisoria al mismo. Ella será única y contará con la aprobación de los organismos viales a partir de la fecha del registro o del Decreto Ley Nº 6.701, del 29 de abril de 1957, y deberá ser removida cuando así lo disponga el Estado.

El acceso podrá ser doble en los casos de establecimientos de Estaciones de Servicios y en los casos de excepción que establezca en cada oportunidad la Dirección de Vialidad.

Las Normas anteriores son de aplicación a las propiedades rurales o suburbanas, exceptuándose aquellas que se clasifiquen como urbanas por la Dirección de Vialidad en los casos que se sometan a su consideración en cumplimiento de las presentes disposiciones.

5.2.3. Completamiento y Continuidad de calles.

Corresponde a la afectación de determinadas parcelas a los fines del completamiento y/o continuidad de la trama vial pública que se encuentran a la fecha abiertas de hecho al uso público con consentimiento tácito de sus titulares regístrales a través de la prescripción adquisitiva. El Departamento ejecutivo en virtud a la posesión pública, pacífica y continua ejercida por la comunidad y actos posesorios realizados por la Municipalidad podrá sobre las franjas de terrenos afectadas declarar operada la prescripción adquisitiva en nombre de la Municipalidad de San Nicolás.

5.2.3.1. Restricciones.

En toda parcela o macizo que estén sometidas a completamiento y/o continuidad de calle por este Código no se podrán levantar construcciones en la franja del terreno afectada debiendo asentarse en planos y planchetas catastrales la restricción a la edificación. En caso de Construcciones existentes que a la fecha no fueran aprobadas o registradas deberá renunciarse expresamente al mayor valor. A los afectos de aplicar los indicadores urbanístico los mismos deberán ser calculados sobre la superficie de la parcela resultante del completamiento previsto. Su afectación deberá graficarse en los Planos municipales.

5.2.3.2. Cesión.

Al momento de materialización del uso o subdivisión del suelo de las parcelas que se detallan deberán cederse en forma gratuita.

5.2.4. Componentes de los espacios circulatorios del sistema vial.

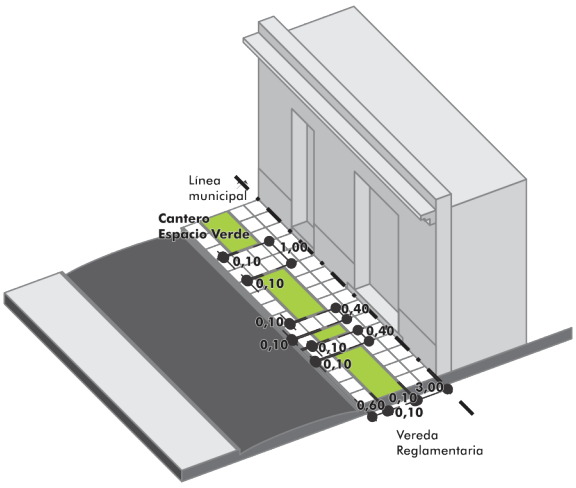
Comprenden los siguientes espacios de la vía pública:

a) Acera: Sector de la vía pública comprendido entre la línea municipal y la separación, demarcación o identificación física del resto de las áreas transitables por vehículos de cualquier tipo y característica, reservado al uso y circulación de peatones y al ingreso a los inmuebles frentistas a ella. La conformación de las aceras debe responder a normas de accesibilidad y puede incluir superficies parquizadas.

b) Calzada: Sector de la vía pública destinado a la circulación de vehículos, separada, demarcada o identificada físicamente del resto de las áreas transitables tanto por bicicletas como peatonales.

c) Espacio vial peatonal: Espacio con destino al desplazamiento, uso y goce de los peatones. Puede configurar trayectos o itinerarios de especial interés temático. Contribuyen a su conformación los elementos arquitectónicos y naturales que se integran al itinerario. La estructura vial peatonal debe permitir la libre circulación de todos los ciudadanos, sin barreras arquitectónicas ni urbanísticas.

d) Bicisenda: Banda de circulación señalizada exclusivamente para bicicletas, separada, demarcada o identificada físicamente del resto de las áreas transitables tanto vehiculares como peatonales.



5.3. De las Aceras:

5.3.1. Materialización: Ancho exigido y materiales.

a) Aceras en el Casco Histórico: En las Zonas U/C1, U/C2, U/C3, U/RAD1, U/RAD2, U/RMD1 U/CCe1 y U/CCe2, Las veredas se materializarán con baldosones graníticos o calcáreos, losetas de cemento color gris de 40x40cm de 64 panes, de color gris. La textura del plano superior deberá ser antideslizante.

b) Aceras en calles pavimentadas: el resto de las veredas correspondientes a calles pavimentadas, podrán materializarse según la descripción del punto a) o con la técnica de cemento alisado escobillado. En tal caso, se trabajarán en paños que no podrán exceder los 4 m^2 de superficie, separados entre sí por juntas de dilatación, respetando el color gris.

c) Aceras con ancho superior a 4,50 m: deberán materializarse según el siguiente gráfico:

d) Los espacios verdes no podrán cubrirse en ningún caso con solado. En caso de actividades particulares, que justifiquen su utilización, podrá autorizarse transitoriamente la ejecución de deck de madera o similar, sobre el espacio verde y siempre dentro de los límites fijados por el presente para los mismos, con una materialidad fácilmente removible y sin exceder los límites del frentista solicitante; en ningún caso podrán colocarse cubiertas sobre estos espacios. En los casos que la actividad requiera de otro tipo de solado, se deberá solicitar la autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.

e) Aceras en calles no pavimentadas: En predios edificados el solado tendrá 1,00 m. de ancho mínimo, contiguo a la L.E., y será del mismo tipo que el detallado en el punto c) En predios baldíos serán de 1,00 m. de ancho mínimo, contiguo a la L.E., y podrán ser ejecutadas en cemento alisado escobillado. En las Zonas U/C1, U/C2, U/C3, U/RAD1, U/RAD2, U/RMD1 U/CCe1 y U/CCe2, se deberá materializar la vereda reglamentaria para la zona.

f) Zonas residenciales Parque: En Zonas U/RPa1, U/Rpa2, U/CPa1, se podrán ejecutar de 1,00 m. de ancho mínimo, con las mismas características especificadas en c) y mantener el resto de la superficie de la vereda debidamente parquizada.

5.3.2. Conservación:

En todos los casos, el cuidado, limpieza y conservación de espacio, será a cargo del respectivo vecino frentista, sin perjuicio de que la Municipalidad ordene su ejecución, con cargo al frentista, cuando no se cumpla con la conservación del mismo.

En ningún caso podrá utilizarse para la limpieza de la acera productos que alteren la condición de ser antideslizante.

En los casos de roturas de aceras por parte del Municipio y/o Empresas contratistas por obras públicas, la reposición de baldosas o tratamiento de solado estará a cargo de la Empresa que ejecutó la obra o del Municipio, y con el compromiso de utilizar el mismo material siempre y cuando se ajuste al material autorizado para la zona.

Mantenimiento de aceras afectadas por Ord. 6.175/04 (Régimen Protección Integral para las Personas Discapacitadas): La conservación y mantenimiento en buen estado de las rampas en esquinas o vados de bajada existentes en los cruces peatonales perpendiculares a las aceras, será de exclusiva responsabilidad de los frentistas de las mismas.

5.3.3. Expedientes de construcción:

En los planos a presentarse por expedientes de construcción ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, deberá consignarse el dato de la materialidad de vereda existente o a construir, a fin de verificar su aspecto reglamentario, para su Empadronamiento o Aprobación, o su modificación si correspondiese a juicio de dicha Dirección.

5.3.4. Exigencias.

El Departamento Ejecutivo podrá exigir y /o realizar en las aceras que crea conveniente a los fines de mejorar las calidades estéticas de una determinada zona un determinado tipo y ancho de revestimiento.

5.3.5.Intimación:

La construcción o reparación de aceras deberá iniciarse dentro de los treinta días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario y el plazo de su terminación no podrá exceder de los sesenta días hábiles. En caso de no cumplirse con los plazos estipulados, la Municipalidad podrá ejecutar la obra con cargo al propietario. En los casos de parcelas o macizos con frentes igual o mayor a 100 metros lineales el propietario podrá presentar un plan de trabajos que deberá ser aprobado por la oficina competente.

5.3.6. Finales de Obra:

No se podrán dar finales de obra o realizar el registro de planos de obras existentes sin la previa verificación del cumplimiento de la materialización de las vereda, conforme a lo expresado en esta código.

5.3.7. Ancho reglamentario:

a) Aceras en calles pavimentadas. Serán las especificadas por el Departamento de Catastro.

5.3.8. Pendientes y desniveles en las veredas:

Las aceras tendrán la pendiente longitudinal determinada con el cordón de la calzada y una pendiente transversal del uno por ciento. Cuando hubiere una diferencia de nivel entre la vereda a construir y otro existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12 % y en ningún caso por medio de escalón.

En caso de no ser posible, se analizará cada caso en particular, con la propuesta del proyectista, con el fin de hallar la solución más conveniente, orientada a ser resuelto siempre por pendiente.

Esta transición se efectuará en la vereda que no esté a nivel correcto, para los casos de un desnivel máximo de 12 cm. y por el propietario de la finca correspondiente de la acera que no esté al nivel definitivo. Para los casos de un desnivel mayor se deberá rehacer por completo la vereda a un nivel correcto, respetando las disposiciones de este Código, o realizando la consulta por nota a la Dirección de Obras Privadas y Catastro a fin que se expida al respecto.

5.3.9. Aceras arboladas.

La plantación de árboles en la vía pública tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

Los árboles nuevos, al implantarse seguirán la línea imaginaria de la forestación indicada en el cuadro 5.3.17. o la preexistente en la cuadra. En el caso de no existir se colocarán en el centro de la cazuela y en ningún caso el tronco estará a una distancia menor de 0,30 metros de la línea del cordón de vereda. En caso de calles de tierra la línea de plantación la determinará la Dirección de Control y Gestión Ambiental en cada caso.

La especie a elegir será la predominante en la zona o aquella especificada por la Dirección de Control y Gestión Ambiental de acuerdo a lo establecido en el presente código (5.6. Arbolado público urbano).

La distancia mínima entre árbol y árbol a implantarse es de cinco metros.-

Para aceras mayores o iguales a 2,50 m, las cazuelas deben medir 0,80 x 0,80 metros.

Para aceras inferiores a 2,50 m., no corresponde forestación.

En todos los casos el tratamiento de bordes no deberá rebasar el nivel de la vereda.

5.3.10. Rebaje de cordones.

Queda absolutamente prohibido el rebaje de los cordones en todos los pavimentos del Municipio, excepción hecha de las entradas para vehículos y vados.

5.3.11. Entradas de vehículos.

El solado que sirve de entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada. Ese solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con hormigón, adoquinado o bien materiales asfálticos.

El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidente con la entrada una elevación de 0,05 m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1,00 m desde el cordón hacia el interior de la vereda, en ningún caso podrá superar la tercera parte de la vereda y se emparejará al resto de la acera mediante rampas laterales.

Cuando un árbol de la acera afecte, a juicio del propietario, una entrada de vehículos, se procederá al retiro del árbol, solicitando previamente el pertinente permiso en la Dirección de Control y Gestión Ambiental y sustituyéndolo por uno nuevo reubicado.

Cuando por obra nueva definitiva no se requiera una entrada existente para vehículos, el Propietario debe reconstruir el solado a su cargo y reconstruirá el cordón del pavimento al nivel oficial.

5.3.12. Aceras en zona con reglamentos especiales.

En aquellos casos de complejos urbanos totalmente rodeados de calles y siempre que la magnitud y escala de los edificios lo justifiquen, se podrá adoptar otro tipo de vereda, quedando cada caso en particular a consideración de la Dirección de Planeamiento Urbano.

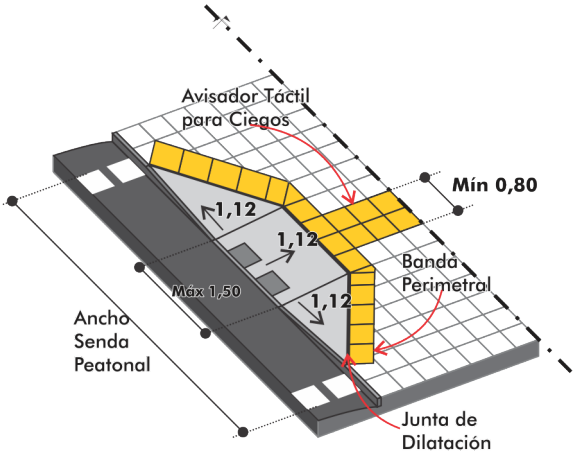
5.3.13. Aceras en terrenos de uso público (Plazas, parques infantiles, playas de estacionamiento, etc.).

Serán construidas de acuerdo a lo que determine la Dirección de Obras Públicas.

5.3.14. Vados o rampas de aceras.

Los vados proveen accesibilidad entre la vereda y la calle para usuarios de sillas de ruedas y otras personas con movilidad reducida, permanente o temporal.

Los vados se colocarán en las esquinas y coincidirán con las sendas previstas para el cruce de peatones (paso de cebra).



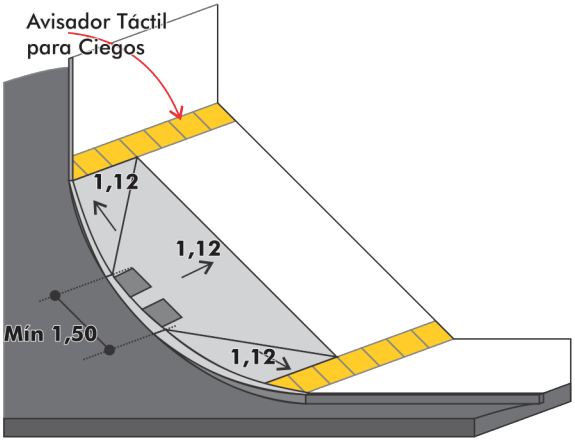
5.3.14.1 Obligación de construir vados o rampas de aceras.

Se establece con carácter obligatorio la construcción de vados o rampas en las aceras, destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de discapacidad, en todo el ámbito del Partido de San Nicolás.

5.3.14.2. Ubicación.

a. En coincidencia con el sendero de cruce peatonal: El ancho del vado coincidirá con el ancho de la senda del cruce peatonal. Entre la zona central del vado y la LO, transversalmente a la senda peatonal y con extremo en la LO, se materializará una banda de textura en forma botones en relieve colocados en tresbolillo, de ancho mínimo de 0,80 m de baldosas de color y textura contrastante que advertirán a personas con discapacidad visual, de la proximidad del cruce peatonal. La misma banda de textura y color acompañará el perímetro del vado sobre la acera. A lo ancho de la rampa, en su 1/3 distal, se materializará la textura de "espina de pez" para advertir la cercanía de la calzada.

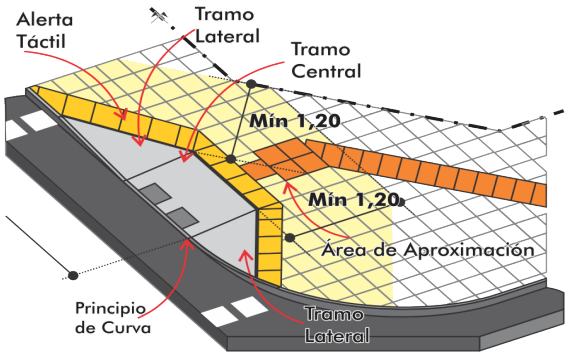
b. Rampas en Esquina: Se permite la ubicación de rampas en esquina en aquellos casos en que exista imposibilidad de materializar la rampa en coincidencia con el eje de la senda peatonal, cuando el ancho de la vereda sea insuficiente para el desarrollo longitudinal del vado y/o para alturas de cordón mayor a 0,18 m En todos los casos, el punto medio del área central del vado estará ubicado en la prolongación de la bisectriz del ángulo formado por las LO. En los laterales del vado y hasta la LOE, se materializará una banda de textura en forma botones en relieve colocados en tresbolillo, de ancho mínimo de 0,80 m de baldosas de color y textura contrastante que advertirán a personas con discapacidad visual de la presencia del vado. A lo ancho de la rampa, en su 1/3 distal, se materializará la textura de "espina de pez" para advertir la cercanía de la calzada.



5.3.14.3. Características constructivas:

Los vados o rampas se ajustarán a las siguientes características constructivas: La rampa, área central de tránsito del vado, tendrá un ancho mínimo de 1,50 m y su longitud dependerá de la altura del cordón y la pendiente transversal de la acera, siendo su pendiente máxima del 8,33% (1:12). Entre los planos de las superficies laterales del vado y el plano de la rampa se conformará una superficie cóncava continua. Se conformará una superficie cóncava continua entre el pavimento y la rampa.

- No existirán desniveles entre el piso terminado de calzada y el piso terminado de cordón.
- Los vados y las rampas deberán construirse en



H° A° colado in situ (dosificación 1:3:3) con malla de acero de Ø del 4,2 mm cada 0,15 m ó con la utilización de elementos de hormigón premoldeado. Juntas de dilatación: se extenderá entre el pavimento del vado y entre el vado y los elementos materiales de la acera. El material de relleno será de alta plasticidad y adhesividad. El desnivel máximo admisible entre el piso terminado de calzada y el piso terminado de cordón, será de 0,01m. La superficie de terminación será antideslizante y resistente al tránsito intenso.

5.3.14.4. Tipos de Vados.

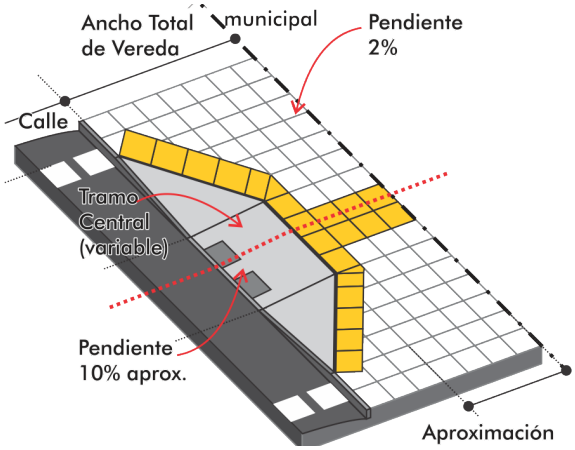
a) **Vado tipo1:** El vado tipo 1 está constituido por un

tramo central (TC) y dos tramos laterales o alas (TL).

• Tramo central (T.C.) tendrá un ancho mínimo de 1,20 m y una longitudinal máxima del 10% (recomendable 8%). La transversal no debe exceder el 2%.

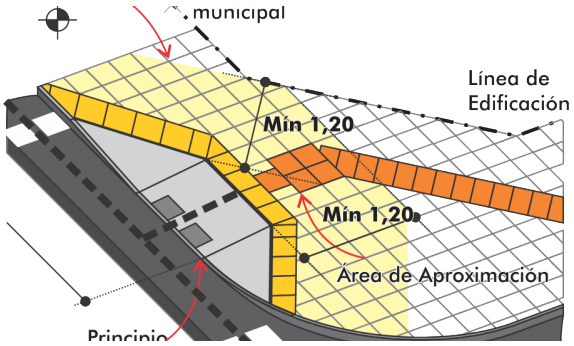
• Tramo Lateral (T.L.): las diferencias de nivel que se forman en los laterales del tramo central se resolverán con tramos de pendiente igual a la del tramo central. En el caso de existir algún obstáculo se usara como máxima una pendiente del 12,5%.

• Área de aproximación (A.A.): es el espacio de vereda adyacente al perímetro del vado, que debe



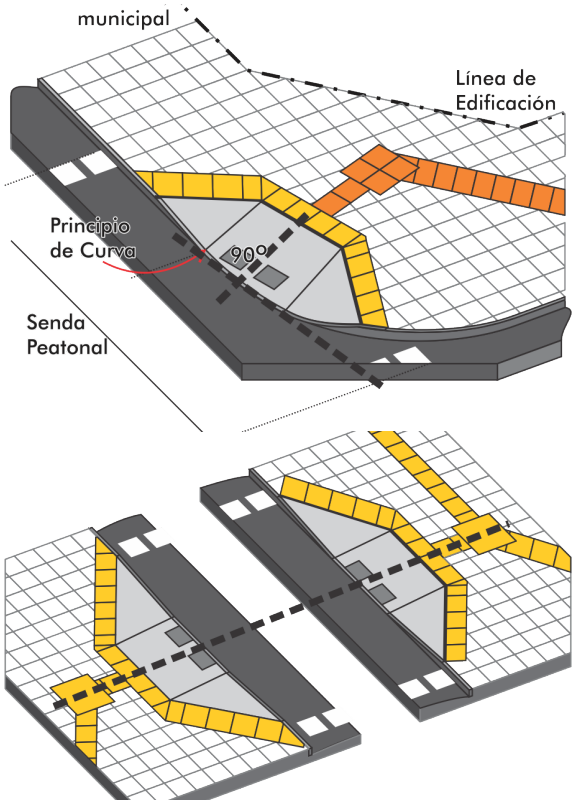
ser de 1,20 m mínimo, si el espacio es limitado y el área de aproximación de 1,20 m es absolutamente inviable de proveer, el área de aproximación sera lo mas grande posible con un mínimo absoluto de 0,92 m. La pendiente máxima del área de aproximación no debe exceder el 2% (1,5% recomendable).

• Alerta táctil (A.T.): Así mismo se debe contemplar un cambio de textura en todo el perímetro del vado adyacente a la vereda con losetas de alerta táctil para facilitar su identificación por parte de personas



ciegas y personas con disminución visual.

a.2) **Ubicación del vado:** La ubicación del vado debe siempre proveer un área de aproximación (1,20 m. mín.) en la parte alta del vado.



La pendiente del tramo central debe ser perpendicular al cordón vereda.

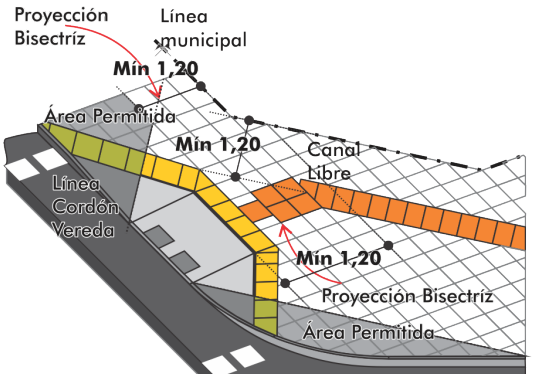
El vado se ubicara preferentemente en la parte recta del cordón de vereda. Así el tramo central quedará localizado como máximo inmediatamente antes del inicio de la curva de la esquina, quedando una de sus alas truncada por dicha curva.

En el caso de que el vado quede en la curva de la esquina la pendiente del tramo central será siempre perpendicular a la tangente de dicha curva, asegurandose de que el vado quede dentro de los límites de la senda peatonal.

Si en el emplazamiento del vado hubiera obstáculos se tendrá encuentra el siguiente criterio. Se tomarán los siguientes recaudos:

• Tramo central. No se admite ningún obstáculo vertical. Los obstáculos horizontales como tapas de inspección y acceso a instalaciones se reubicarán o podrán quedar dentro del tramo siempre y cuando dichas tapas mantengan la misma pendiente delmismo, no generen resaltos y sean de superficie antideslizante.

• Tramo lateral. Se admite solo la presencia de semáforos y luminarias como obstáculo vertical, siempre y cuando estos estén dentro del área determinada por la proyección de la bisectriz del ángulo formado

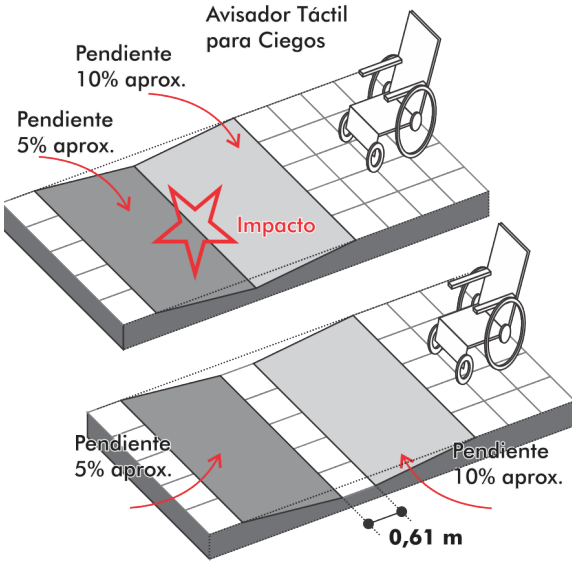


por la linea cordón vereda y el tramo central (T.C.) del vado y el cordón opuesta (ej.: uno en subida y el otro en bajada) Por ejemplo: si la vereda de dicho tramo lateral. ver gráfico n°6. Los obstáculos horizontales (tapas de inspección) se reubicarán o quedarán dentro del tramo siguiendo su pendiente.

a.3) Relación vado-calzada

Se tomarán los siguientes recaudos:

a.4) Estado de la cuneta y la carpeta asfáltica: en caso de que la cuneta y/o el asfalto en el área prevista para el cruce de peatones se encuentre en mal estado



(levantamientos, hundimientos, resaltos, etc.) se deberá reparar para asegurar el transito seguro de peatones.

a.5) Cambio de pendiente:

Los cambios de nivel pueden ser determinados por:

• La suma de la dos pendientes, si las pendientes están en dirección opuesta (ej.: uno en subida y el otro en bajada) Por ejemplo: si la pendiente del tramo central es del 10% y la pendiente de la cuneta es 5%, el cambio de pendiente es de 15% (10+5 = 15).

• El cambio de pendiente máximo permitido es de11%. Donde sea posible, vados y cunetas deben contemplar un cambio de pendiente menor al 11%.

Los cambios de pendientes abruptos pueden ser minimizados también mediante la adición de 0,30 m de tramo central con pend. 2% y 0,30 m de cuneta con pendiente 2%.

Designaciones utilizadas en las piezas gráficas.

L.E: Línea de edificación.
L.M: Línea municipal.
L.C.V: Línea cordón vereda.
CU: Cuneta.
C.A: Carpeta asfáltica.
VT1: Vado tipo 1.
P.C: Principio de curva.
NV: Nivel de vereda en relación a la calzada.
S.P: Senda peatonal 19

Obstáculos verticales (v.t)

Luminaria, Semáforo, Cesto, Carteleria, Cabina telefónica, Ventilación Transformador. etc.

Obstáculos horizontales (v.h)

Boca de tormenta, Tapa de inspección (T.I) EPEC, T.I Telefonía, Los cambios de pendientes T.I Semáforo, T.I Cable Visión, etc.

5.3.15. Rampas.

Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en las aceras y áreas de acceso a edificios públicos destinados a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación.

5.3.16. Canteros y maceteros.

Queda prohibido en toda la superficie de la acera el asentamiento o colocación de maceteros o similares que sobrepasen el nivel de la acera.

5.3.17. Camino seguro - sendas podotáctiles.

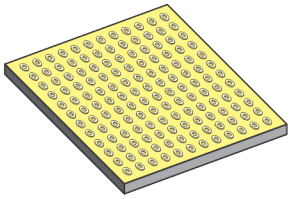
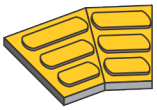
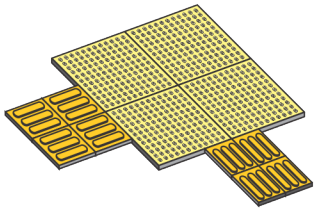
5.3.17.1. Sistema de señalización podotáctil.

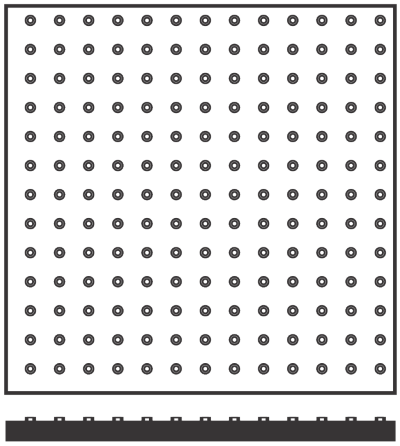
Definición: El sistema de señalización podotáctil facilita la circulación de personas con discapacidad visual, dotando al solado de las veredas de dos códigos en sobre relieve, que pueden ser detectados fácilmente mediante el pie o el bastón, para ser reconocidos como señal de avance seguro (franjas longitudinales) y alerta de precaución (textura botones).

El avance indica el transito recto y giros reducidos.

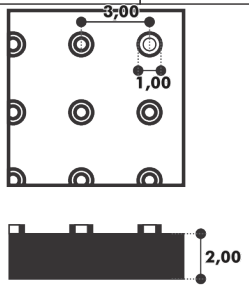
La alerta señala inicialmente detención, luego exploración del entorno y en ciertas ocasiones avanzar con precaución.

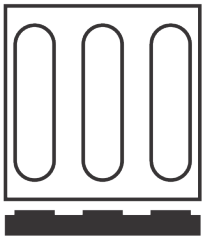
En giros cerrados (mayores a 45°) se recomienda la utilización de textura de alerta.

Tabla de Usos			
Desplazamiento Recto	Alerta: Detención-Precaución	Giro en Ángulo igual o menor a 45º	Giro mayor a 45º
			
Doble Baldosa Direccional 20 x 20 cm	Baldosa de Alerta 40 x 40 cm	Doble Baldosa Direccional 20 x 20 cm	+ Doble Baldosa Direccional (doble 20 x 20 cm) + Baldosa de Alerta (4 de 40 x 40 cm)

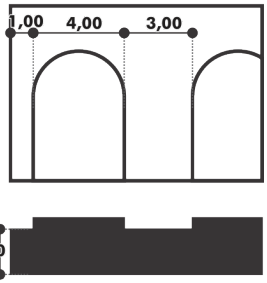


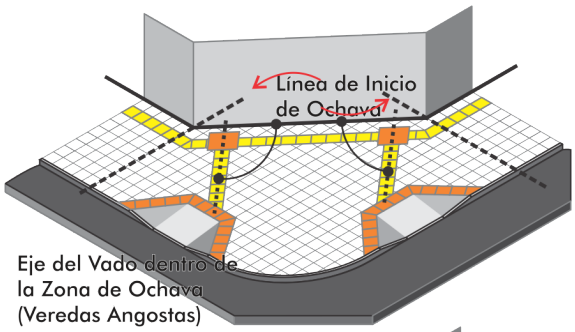
Baldosa Podotáctil de Alerta 40 x 40 cm

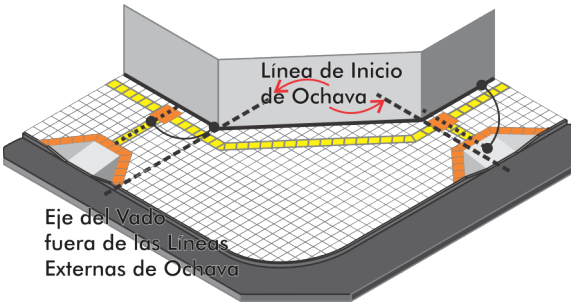


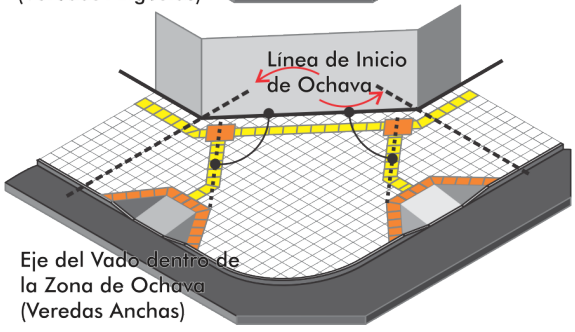


Baldosa Podotáctil Direccional 20 x 20









5.3.17.2. Las características físicas del camino seguro.

Camino peatonal libre de todo obstáculo en un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre de 2,10 m. dotando al solado de las veredas.

El eje del camino seguro de 1,20 m contiene una senda de 0,40m de ancho, de baldosas podotáctiles, que señalan a personas con discapacidad visual que pueden avanzar

de forma segura o detenerse por encontrarse en el área de alerta.

Todo el ancho del camino seguro debe estar libre de cualquier elemento vertical.

La senda podotáctil (direccional y alerta) deberá diferenciarse cromáticamente del solado de la vereda.

5.4. De las calzadas.

5.4.1. Dimensionamiento.

El dimensionado de las calzadas en cuanto a capacidad de carga estará en función a la zonificación según usos y a la jerarquización de las vías, debiéndose prever la resistencia necesaria para el soporte del tránsito a que serán sometidos. En caso de materializarse las calzadas por iniciativa privada el proyecto deberá ser aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

5.4.2. Materialización.

El tipo de material a emplear en las calzadas podrá ser variable debiéndose contemplar los aspectos de usos y paisaje del lugar.

5.4.2.1. Tipos de materiales genéricos que se pueden utilizar.

- Hormigón armado.
- Carpeta asfáltica.
- Pavimento articulado.
- Adoquinado.

5.4.2.2. Ejecución de pavimentos especiales por iniciativa privada.

Cuando se quiera materializar una calzada con pavimento articulado, adoquín, u otro material no tradicional se deberá hacer la consulta correspondiente a la Dirección de Planeamiento Urbano.

5.4.2.3. Ejecución de pavimentos especiales por iniciativa municipal.

El Municipio podrá a partir de un estudio particularizado ejecutar pavimentos de características singulares a los fines de consolidar un determinado paisaje y tejido en un sector determinado del partido.

5.5. Bicisendas.

Banda de circulación señalizada exclusivamente para bicicletas, separada, demarcada o identificada físicamente del resto de las áreas transitables tanto vehiculares como peatonales.

- Beneficios: otorga mayor seguridad para el ciclista e impulsa el uso de la bicicleta como medio de transporte sustentable.
- Criterios: Incorporar arbolado, canteros y, de ser posible, cinta verde, es decir, franja continua de césped, a modo de fuelle, entre bicisenda y sector peatonal, para reforzar la seguridad de circulación y aumentar la superficie drenante.
- Dimensiones: Ancho mínimo de bicisenda de 2 manos: 2,50 m., de una mano 1,50 m.
- Consideraciones:

-Priorizar superficies para peatones.

-Se puede incorporar arbolado, canteros, mobiliario, etc.

-La planificación y ejecución de las bicisendas como parte de la red de vías integradas para obtener una mayor conectividad y área de cobertura.

- Elementos de seguridad:

- Demarcación horizontal, indicando sentidos de circulación, ceda el paso, senda peatonal si fuese necesario, eje divisorio de carriles y exclusividad de circulación de bicicletas.

- Señalización vertical indicando exclusividad del carril y convivencia con peatones.

5.6. Arbolado público urbano.

Se entiende por arbolado público urbano a las especies arbóreas, las palmeras y las arbustivas manejadas como árboles, que conforman el arbolado de alineación y de los espacios verdes así como los implantados en bienes del dominio público de la Municipalidad de San Nicolás.

5.6.1. Autoridad de aplicación.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Secretaría de Gobierno, por medio de sus correspondientes departamentos técnicos, serán las encargadas de ejecutar los trabajos e implementar las medidas de prevención y control.

El Departamento de Control y Gestión Ambiental actuará, a fin del cumplimiento de las disposiciones de este Código a través de inspectores con preparación técnica en materia de forestación.

La Autoridad de Aplicación podrá adoptar las medidas necesarias para la provisión de los ejemplares arbóreos a los que hace referencia el presente Código, aplicando políticas dirigidas al cultivo en los viveros existentes tanto públicos como privados.

5.6.2. Obligatoriedad.

Es obligatorio para los propietarios de inmuebles, baldíos o edificios, el arbolado de los frentes, su reposición, cuidado, riego y mantenimiento, así como el mantenimiento de las cazuelas de cada árbol y veredas. Esta obligatoriedad se extiende a todas las zonas del área urbana del Partido de San Nicolás establecidas en el Capítulo 8 del presente código con excepción de las veredas cuyo ancho sea inferior a 2,50 m. La falta de cumplimiento de estas obli-

gaciones y sin perjuicio de las sanciones que esta norma establece, la municipalidad podrá disponer la plantación de árboles y limpieza de cazuelas con cargo al frentista si así correspondiera. Previo a ello el Departamento Ejecutivo notificará al mismo mediante un acta de Infracción y emplazará al propietario para que en un término fijado proceda a efectuar la plantación.

5.6.3. Custodia.

El propietario frentista es custodio directo del o los árboles que se dispongan frente a su domicilio. De igual forma en los edificios públicos, el funcionario de mayor jerarquía será responsable directo de la custodia de los bienes mencionados.

Todo vecino está obligado a comunicar dentro de las 48 horas de ocurrido el hecho a la autoridad de aplicación de la presente norma, toda mutilación que se produjere a los árboles implantados frente a los inmuebles de su propiedad. El mismo deber tendrán aquellos vecinos que bajo cualquier título ocuparen dichos inmuebles. El incumplimiento de lo establecido en el presente artículo hará pasible al responsable de las sanciones que se indican en la presente norma.

Ante la falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el Artículo 5.6.2. sin perjuicio de las sanciones que esta Ordenanza establece, la municipalidad podrá disponer la plantación de árboles y limpieza de cazuelas con cargo al frentista si así correspondiera.- Previo a ello el Departamento Ejecutivo notificará al mismo mediante un acta de Infracción y emplazará al propietario para que en un término fijado proceda a efectuar la plantación.

5.6.4. Nuevas urbanizaciones.

Previa a su aprobación toda urbanización, loteo y/o subdivisión con apertura de calles, la plantación, cuidado y mantenimiento de la forestación estará a cargo del propietario o emprendedor hasta tanto se opere la transferencia de dominio de los lotes a sus adquirentes. Igual obligación existe respecto a plazas y demás espacios verdes abiertos al uso público mientras estos no se incorporen al dominio municipal. El Departamento Ejecutivo dispondrá de la verificación de la forestación y la aplicación de las pertinentes sanciones en caso de incumplimiento a lo proyectado.

5.6.5. Plantación de árboles en la vía pública.

La plantación de árboles en la vía pública tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Las cazuelas deben medir 0,80 x 0,80 metros y su ubicación será la determinada por el reglamento de edificación.

b) Los árboles nuevos al implantarse seguirán la línea imaginaria de la forestación preexistente en la cuadra. En el caso de existir se colocarán en el centro de la cazuela y en ningún caso el tronco estará a una distancia menor de 0,30 metros de la línea del cordón de vereda. En caso de calles de tierra la línea de plantación la determinará el Departamento Ejecutivo en cada caso.

c) La especie a elegir será la predominante en la zona o aquella especificada por el Departamento Ejecutivo de acuerdo a lo sugerido por este Código.

d) La distancia mínima entre árbol y árbol a implantarse es de cinco metros.

5.6.6. Características generales.

En la plantación y/o reposición del arbolado público urbano se le dará prioridad a las especies autóctonas, nativas de la República Argentina, que se adapten a las condiciones ambientales urbanas y al sitio de plantación.

El listado de las especies aptas y recomendadas para parques, plazas, plazoletas, espacios verdes y veredas de acuerdo a lo establecido en este artículo, se detalla en el cuadro del punto 5.6.17. Especies sugeridas.

Las especies con características inadecuadas para su empleo en el arbolado de alineación tales como la presencia de espinas o aguijones punzantes, de frutos voluminosos, pesados, suculentos, u órganos que presenten sustancias tóxicas o que puedan generar algún riesgo para la población, así como aquellas que posean una morfología inapropiada, o características mecánico-estructurales de la madera inadecuadas, no podrán ser utilizadas, reservándose su uso para espacios verdes o sitios donde sus características no generen inconvenientes.

5.6.7. Requisitos para la plantación.

El arbolado público estará constituido por ejemplares pertenecientes a especies que reúnan las condiciones emergentes de las siguientes características: adaptación al clima y suelo del Partido de San Nicolás; dimensiones máximas de acuerdo al ancho de la vereda; armonía de la forma y belleza ornamental, densidad de follaje; tolerante a la contaminación ambiental; velocidad de crecimiento en los primeros años; no segreguen sustancias que afecten al hombre y a sus bienes; resistencia a plagas y/o agentes patógenos; longevidad; flexibilidad y resistencia en el ramaje; hojas perennes o caducas; no posean espinas u otros órganos peligrosos; molestos o perjudiciales.

5.6.8. Especies inadecuadas.

Toda especie implantada en el arbolado urbano que no cumpla con los requisitos establecidos en los artículos

5.6.6. y 5.6.7. del presente código podrá será intimada a su retiro y reemplazo. De no cumplirse con la intimación, la tarea será realizada por personal municipal con cargo al vecino.

5.6.9. Prohibiciones.

a) Queda prohibido a toda persona física o jurídica, pública o privada el corte, poda, tala extracción y destrucción parcial o total del arbolado objeto de esta norma, incluyendo cualquier perjuicio que afecte en forma directa o indirecta su normal crecimiento y desarrollo.

b) Las tareas y operaciones a que se refiere el artículo anterior son de competencia exclusiva de la Municipalidad quién podrá delegarlas cuando lo considere conveniente, en forma expresa por el Departamento Ejecutivo. La delegación acordada podrá ser revocada sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes por la violación a las normas de la Ordenanza o de las instrucciones impartidas para la operación de que se trate.

c) Queda prohibido la fijación a los árboles pertenecientes al arbolado público de todo elemento extraño tal como: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, pasacalles, etc. Asimismo queda terminantemente prohibido encalar, barnizar o pintar ramas y/o troncos de árboles pertenecientes al arbolado público.

5.6.10. Autorizaciones.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar la poda o erradicación de árboles únicamente cuando razones técnicas a juicio del Departamento Ejecutivo lo hagan aconsejable por las siguientes razones:

a) Decrepitud o mutilación que los torne irrecuperables.
b) Ciclo biológico cumplido.
c) Existencia de peligro de desprendimiento y posibilidad de daños a personas o casa.
d) Canje de especies mejorando la calidad de las mismas.

La enumeración efectuada no tiene carácter taxativo. El solicitante deberá iniciar el trámite vía internet, (www.sannicolas.gov.ar), completando los datos allí solicitados.

El Departamento Técnico realizará la inspección correspondiente y autorizará o denegará la misma. En caso de autorizarse, el solicitante deberá abonar el valor que se determine, en el caso de que la obra sea realizada por el Municipio.

En caso de erradicación, salvo los supuestos autorizados por el Departamento Ejecutivo, el responsable quedará notificado y emplazado en su obligación de reponer ejemplar en sustitución del eliminado, dentro de las especies que determina el presente Código, en los plazos y épocas que se fijen, bajo apercibimiento de aplicarse las sanciones que correspondan. Ejecutadas las tareas, el lugar deberá quedar limpio y despejado de ramas, troncos, hojas y todo tipo de residuos, y la vereda debidamente reparada a cuenta y cargo del frentista.

5.6.11. Afectación de servicios públicos.

Las empresas prestatarias de servicios públicos podrán solicitar autorización para realizar la poda o erradicación del arbolado cuando afecten líneas, tendidos, conductos, etc., correspondientes a estos servicios. Para ello presentarán la solicitud del caso con una antelación mínima de veinte días a la fecha prevista para la iniciación de los trabajos, por Mesa de Entradas. Todo nuevo tendido, subterráneo o aéreo, como así también las obras vinculadas a los mismos, deberán proyectarse en forma tal que no afecten al arbolado público existente. Si el ente responsable considerase imposible no afectar dicho arbolado, deberá plantear el caso mediante nota, con no menos de veinte días de antelación a la fecha de comienzo de los trabajos, sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de Edificación en lo referente a aprobación de planos y proyectos de obras públicas y privadas. De comprobarse que se llevan a cabo tareas que afecten al arbolado público sin que haya tomado intervención el Departamento Ejecutivo, se podrá ordenar la inmediata paralización de las mismas, sin perjuicios de las sanciones correspondientes.

5.6.12. Excepciones.

Excepcionalmente y en situaciones de emergencia creadas por causa climáticas u otras imprevisibles, que determinen la necesidad de intervenir al arbolado público para evitar peligros a personas o bienes o para restablecer servicios esenciales podrán realizar dicha intervención sin autorización, estando obligados los particulares o empresas intervinientes a efectuar una comunicación a la Municipalidad dentro de las veinticuatro (24) horas del suceso. En todos los casos de intervención de empresas de servicios públicos en el arbolado las tareas deberán ajustarse a las reglas del arte en caso de poda, especifica para cada especie, de manera de no alterar el normal crecimiento de los ejemplares afectados. Este artículo y el anterior serán notificados fehacientemente a todas las empresas de servicios públicos alcanzados.

5.6.13. Permiso de edificación.

La solicitud de permiso de edificación, modificación, relevamiento, etc., de toda obra deberá ser acompañada de una enumeración y descripción de los árboles existentes en el frente del inmueble de que se trate y/o de los ejemplares a colocar en caso de faltantes, de acuerdo a

las exigencias de esta Código. No se podrá extraer o podar en forma profunda los árboles que se vean afectados por construcciones, refacciones o ampliaciones de inmuebles sin la autorización del Departamento Ejecutivo Municipal. Los proyectos de obras deberán amoldarse a la ubicación de los árboles pre-existentes en las aceras. Cuando un árbol en la acera afecte el proyecto de construcción de alguna de las partes (entrada de vehículo, balcones, marquesinas, etc.) y recibida la imposibilidad de realización de la obra sin la extracción del árbol, ésta será autorizada con carácter de excepción. La dirección de Obras Privadas no extenderá el certificado final de obra si el inmueble no exhibe la forestación adecuada de acuerdo a las exigencias de este Código.

5.6.14. Obras de pavimentación.

Todas aquellas calles de la ciudad de San Nicolás y de las localidades del Partido, en donde se haya construido o se construya cordón cuneta u obras de pavimentación, en cualquiera de sus modalidades, deberán forestarse adecuadamente.

Toda obra pública de construcción de cordón cuneta, pavimentación o repavimentación de calles, en cualquiera de sus formas, incluirá como parte de su ejecución, trabajos de forestación en las arterias alcanzadas por la misma. Una vez concluidas las obras civiles, la tarea de forestación deberá terminarse en el plazo improrrogable de un año corrido. La certificación de obra finalizada no se otorgará sino con las tareas de forestación debidamente terminadas.

5.6.15. Árboles notables/históricos.

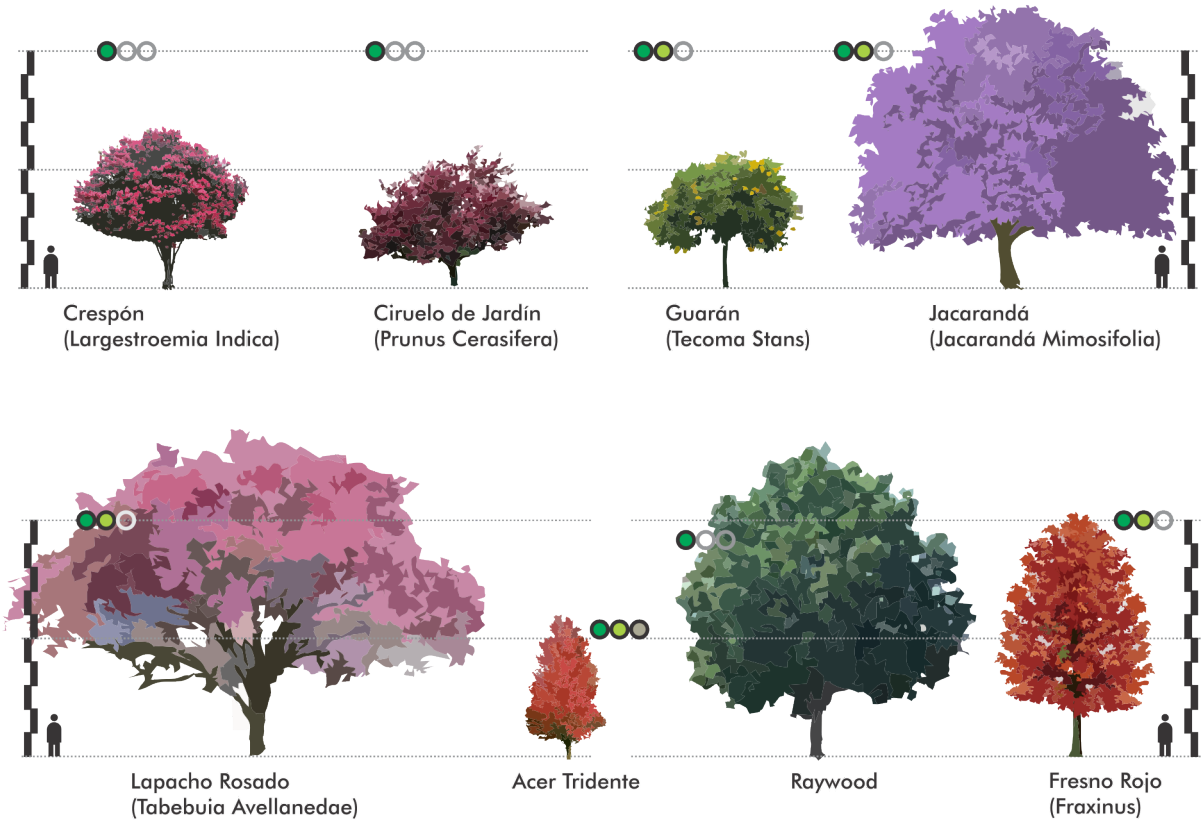
Pueden ser nativos-regionales, o exóticos. Su importancia reside en el hecho de que forman parte del patrimonio natural y cultural de la ciudad, ya sea por estar vinculados a un hecho histórico, por haber sido plantados por un personaje ilustre o por su prominencia (ejemplares añosos y/o de gran porte). Podrán ser objeto de declaratoria de valor patrimonial por ordenanza específica y sujetos de atención, cuidado y mantenimiento por el Departamento Ejecutivo Municipal.

5.6.16. Sanciones.

Las multas se graduarán de acuerdo con la siguiente escala y considerando el número de especies agredidas, las características urbanas y forestales del lugar y la situación socio económica del presunto infractor:

a) Extracción, tala o destrucción parcial por unidad

5.6.17 Especies Sugeridas.



de especie: 10 a 30 módulos.

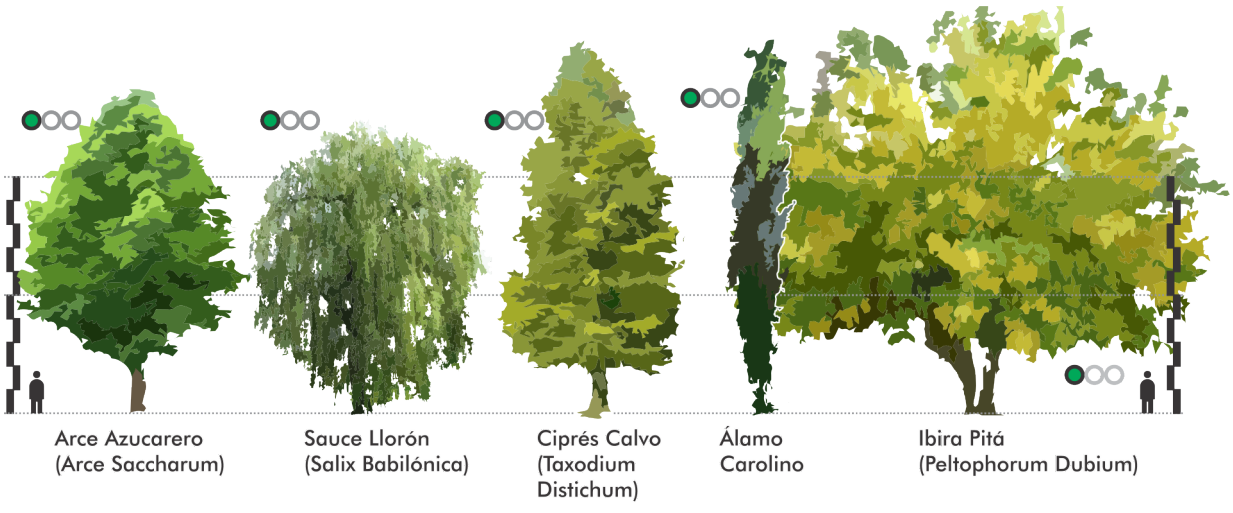
b) Poda depredadora o destrucción parcial por unidad de especie: 5 a 20 módulos. Cualquiera de las acciones prohibidas enumeradas en el artículo 5.6.9. por unidad de especie: 3 a 10 módulos. Poda menor por unidad de especie: 2 a 8 módulos.

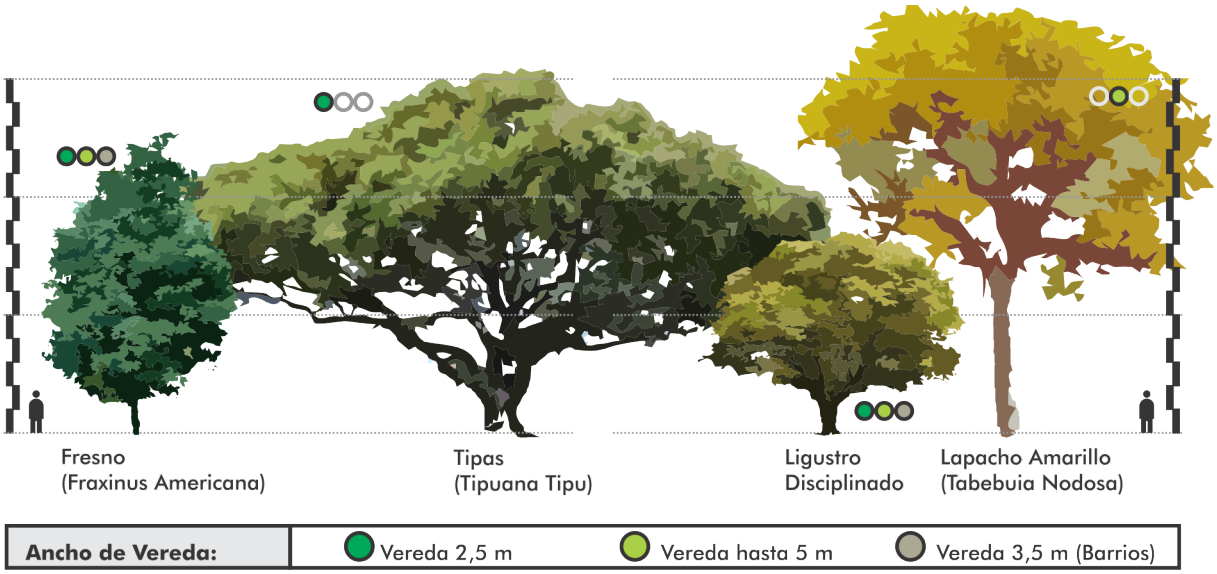
c) Valor de la unidad de reposición: 5 módulos.

Los montos que ingresen por las multas contempladas en esta Ordenanza, los montos ingresados en concepto de valor de unidad de reposición y los fondos que se designen para Arbolado Urbano en cada Presupuesto Anual conformarán el fondo de Reforestación Urbana.

5.6.17. Especies sugeridas.

Lugar	Ancho de vereda	Especie sugerida
Casco Céntrico (Av. Alberdi, Av. Álvarez -Morteo, Av-Falcón y Río Paraná)	2,50 m	Crespón (Largestroemia Indica) Ciruelo De Jardín (Prunus Cerasifera) Guarán (Tecoma Stans)
Av. Falcón		Jacarandá (Jacaranda Mimosifolia)
Av. Alberdi		Lapacho Rosado (Tabebuia Avellanedae)
Av. Savio / Av. Moreno		Fresno Rojo (Fraxinus Angustifolia "Raywood") Acer Tridente
Av. Álvarez/ Av. Morteo		Arce Azucarero (Arce Saccharum)
Av. Costanera		Sauce Llorón (Salix Babilonica) Cipres Calvo(Taxodium Distichum) Ibira Pita (Peltophorum Dubium) Lapacho Rosado (Tabebuia Avellanedae)
Viale		Acer Tridente Fresno (Fraxinus Americana Crespon (Largestroemia Indica)
Illia		Tipas (Tipuana Tipu) Álamo Carolino
Rivadavia / Román Subiza	hasta 5m	Fresno (Fraxinus Americana Ligustro Disciplinado Acer Tridente
Ponce De León		Lapacho Amarillo (Tabebuia Nodosa)
Carlos Gardel		Lapacho Rosado (Tabebuia Avellanedae)
D. Valdés		Fresno (Fraxinus Americana)





Balcarce		Guarán (Tecoma Stans)
Av. Irigoyen		Jacaranda (Jacaranda Mimosifolia)
Av. Rucci		Fresno (Fraxinus Americana)
Av. De Los Constituyentes		Fresno (Fraxinus Americana)
Zaracondegui		Guarán (Tecoma Stans) Ligustro Disciplinado
Barrios	3,50 m	Fresno (Fraxinus Americana) Acer Tridente Ligustro Disciplinado

5.7. Actividades a desarrollarse en la vía pública.

5.7.1. Relacionadas con la circulación de vehículos:

- Transporte público de media y larga distancia.
- Transporte público urbano.
- Circulación de vehículos medianos y pesados de carga.
- Circulación de vehículos medianos y pesados de pasajeros.
- Circulación de automóviles, camionetas livianas u otros vehículos similares habilitados para circular en la vía pública.
- Estacionamiento.
- Circulación de bicicletas, motocicletas, triciclos y ciclomotores.
- Paradas de taxímetros, fletes o camiones de alquiler.

5.7.2. Relacionadas con las redes de infraestructura.

Incluye el conjunto de instalaciones en red aéreas o subterráneas destinadas a prestar un servicio orientado al bienestar de la población. se deberán cumplimentar las normas específicas fijadas por los Organismos competentes. El Municipio podrá exigir instalaciones subterráneas para la provisión de servicios cuando por cuestiones de seguridad, estéticas, densidad, nuevos fraccionamientos de macizos, o normas complementarias así lo dispongan. Su materialización se regirá de acuerdo a las Ordenanzas Municipales específicas.

5.7.3. Explotación Comercial.

Como complemento de la actividad comercial de los locales construidos en el predio frentista o para la ocupación por puestos de diarios y flores, farolas, publicidad (correspondiente al local frentista, marquesinas, bancos, asientos y otros de similares características). En todos los casos la localización de estas actividades y mobiliario deberá someterse a la consideración de la Autoridad de Aplicación, la que evaluará la propuesta en función de las características de las aceras, y que podrá o no autorizarlas, de acuerdo con las exigencias de mobiliario urbano (5.7.4.). No se permitirá su instalación cuando impidan o limiten la visibilidad de la vía pública especialmente en las bocacalles y cruces ferroviarios, o cuando se obstruya el tránsito peatonal. La colocación de estos elementos estará en función del ancho

de acera debiéndose dejar en todos los casos como mínimo un ancho de 1,50 metros para el tránsito peatonal.

Se prohíbe la exhibición de vehículos y mercaderías de cualquier tipo, su uso como depósito transitorio o permanente de mercaderías y de cualquier otro elemento, y la utilización de aceras para cualquier otro uso distinto de los expresamente autorizados.

5.8. De los espacios verdes.

5.8.1. Conceptualización.

Los espacios verdes cumplen la función de suministrar luz y aire a las construcciones, suministra perspectiva y vista al contorno urbano, en especial a las áreas más densas, suministra recreo con una amplia actividad social, cumplen una función ambiental tales como la recarga del agua subterránea, minimizando anegamientos y caracterizando el paisaje urbano.

5.8.2. Usos.

Los espacios verdes solo se destinarán al uso recreativo, de esparcimiento activo y pasivo, etc. Las actividades culturales, de culto, ferias artesanales, y otras actividades similares de uso periódico y/ o transitorio podrán funcionar también en los espacios verdes previa autorización del Departamento.

Ejecutivo. Solo podrán efectuarse a cielo abierto y se podrán autorizar estructuras desmontables por lapsos breves. Los usos complementarios que estos demanden también deberán ser previamente autorizados.

5.8.3. Clasificación y Definiciones.

5.8.3.1. Parque Público Recreativo y Deportivo.

Ámbito con función comunitaria, dotado de aptitud para la concurrencia masiva de población, dedicado a la práctica programada de deportes y actividades recreativas.

Beneficios:

- •Genera cohesión social a través del uso del espacio público y favorece actividades de intercambio.
- •Mitiga efectos ambientales de la macroescala: absorción de CO2, conservación de biodiversidad y oxigenación.
- • Favorece la reducción de la escorrentía urbana y la infiltración de aguas superficiales.
- •Mitiga la contaminación acústica.

Aplicación:

- • Playas ferroviarias desafectadas de sus funciones.
- •Grandes vacíos disponibles del tejido urbano.
- • Situaciones de borde de grandes piezas de infraestructura como autopistas urbanas.

Criterios:

- • Tener en cuenta las actividades previas que se desarrollaban en el área en el momento de diseñar los nuevos espacios públicos. Algunas de estas actividades pueden haber contaminado el área.
- •Hacer énfasis en la continuidad del arbolado de los conectores adyacentes al parque en el área del parque propiamente dicha.

Dimensiones:

- •Hasta 15 hectáreas se considera parque urbano.
- •De 15 hectáreas en adelante se considera parque metropolitano.

Materiales:

- •Drenantes: adoquines y pavimentos porosos
- •De bajo mantenimiento y larga vida útil.

Consideraciones:

- • Sectores diferenciados con mobiliario y equipamiento urbano, contemplando el uso variado y complejo del espacio a lo largo de todo el día.
- • Respetar especies existentes.
- • Incorporar especies nativas.
- •No incorporar enrejado a los parques. Se deben generar zonas "seguras" mediante el diseño y la adecuada iluminación.

5.8.3.2. Parque Urbano y Regional.

Tipología de espacio público de gran superficie que forma parte del subsistema de espacios verdes de escala local o regional.

Estos espacios son aptos para desarrollar actividades culturales, sociales, deportivas y/o comerciales.

Prestan importantes servicios ambientales al entorno urbano.

Beneficios:

- •Genera cohesión social a través del uso del espacio público y favorece actividades de intercambio.
- •Mitiga efectos ambientales de la macroescala: absorción de CO2, conservación de biodiversidad y oxigenación.
- • Favorece la reducción de la escorrentía urbana y la infiltración de aguas superficiales.
- •Mitiga la contaminación acústica.

Aplicación:

- • Playas ferroviarias desafectadas de sus funciones.
- •Grandes vacíos disponibles del tejido urbano.
- • Situaciones de bordes urbanos.

Criterios:

- • Tener en cuenta las actividades previas que se desarrollaban en el área en el momento de dise-

ñar los nuevos espacios públicos. Algunas de estas actividades pueden haber contaminado el área.
•Hacer énfasis en la continuidad del arbolado de los conectores adyacentes al parque en el área del parque propiamente dicha.

Dimensiones:

•Hasta 15 hectáreas se considera parque urbano.
•De 15 hectáreas en adelante se considera parque regional.

Materiales:

•Drenantes: adoquines y pavimentos porosos.
•De bajo mantenimiento y larga vida útil.

Consideraciones:

• Sectores diferenciados con mobiliario y equipamiento urbano, contemplando el uso variado y complejo del espacio a lo largo de todo el día.
• Respetar especies existentes.
• Incorporar especies nativas.
•No incorporar enrejado a los parques.

Se deben generar zonas "seguras" mediante el diseño y la adecuada iluminación.

5.8.3.3. Plaza Pública.

Ámbito de esparcimiento público, cuya superficie no supera dos hectárea y con neta función comunitaria hacia los núcleos próximos (barrios), aptos para congregar la población destinadas al uso recreativo, de esparcimiento activo y pasivo. Posibilitan el libre esparcimiento de la población a través de espacios adecuados y señalizados a fin de no distorsionar su función paisajística y su esencia de conformación natural.

Beneficios:

•Genera cohesión social a través del uso del espacio público y favorece actividades de intercambio.
• Es un espacio representativo (hito urbano) de la memoria histórica de la ciudad.
•Mejora la calidad ambiental en entornos microurbanos.
• Favorece la infiltración de las aguas superficiales.

Aplicación:

Vacíos en el tejido urbano.

Criterios sustentables:

•Máximo aprovechamiento de espacios para incorporar verde.
• Tener en cuenta las preexistencias del predio (losas, estructuras, etc.) en el diseño.
• Respetar y mantener las especies arbóreas existentes.
• Incorporar sectores "inundables", a modo de reservorios.
• Lograr el consenso con los vecinos mediante el diseño participativo, tomando en cuenta los usos propuestos.

Consideraciones de diseño:

Se recomienda:

• Incorporación de sectores diferenciados con mobiliario y equipamiento urbano para todas las edades, que posibiliten el uso variado y complejo del espacio a lo largo de todo el día.
• Incorporar mayoritariamente árboles nativos y diversidad de arbolado: mezcla de ejemplares.
•Una correcta relación entre especies perennes y caducifolias. Incorporar especies en sectores con usos específicos que requieran sombra.
•Generar conexión entre distintos usos mediante senderos.
•No incorporar enrejado a la plaza.

Se deben generar espacios seguros mediante el diseño y la adecuada iluminación.

5.8.3.4. Plazoleta.

Tipología de espacio público de escala barrial de menores dimensiones que una plaza. Funciona como pieza de completamiento y revalorización del espacio público destinados a embellecer los barrios y calles. Tiene función simbólica y en muchos casos alberga monumentos o hitos de la ciudad. Pueden ejercer como separadores de tránsito en calles doble mano tipo boulevard.

Beneficios:

• Constituye un hito urbano que enriquece la experiencia de la ciudad y genera
sentido de pertenencia.
•Aumenta la superficie de espacio público de uso peatonal en desmedro del tránsito vehicular.
• Funciona como pieza de ordenamiento vehicular.
• Favorece la infiltración de las aguas superficiales al tratarse con materiales drenantes.

Aplicación:

• Intersección de avenidas y calles. Pequeñas áreas verdes en barrios.
• Sectores vacantes aledaños a estaciones ferroviarias.
• Separadores de tránsito en calles doble mano tipo boulevard.

Criterios:

• En sectores con deficiencia de espacios verdes funciona como paliativo.
• En áreas comprometidas hídricamente genera depresiones y áreas drenantes que funcionen como captadores de agua de lluvia.

Dimensiones:

•Muy variadas.

•Morfología irregular por tratarse de piezas con funciones viales.

Materiales:

• Se deberá contemplar la incorporación de materiales drenantes, como adoquines y pavimentos porosos.

• Se deberá incorporar materiales de bajo mantenimiento y larga vida útil.

Consideraciones:

Se recomienda:

• Incorporación de sectores diferenciados con mobiliario.

• Buena delimitación de vereda con respecto a calzada, particularmente con calzada nivelada.

• Permeabilidad del suelo superior al 60%.

• Incorporación de arbustos, herbáceas y trepadoras de bajo mantenimiento.

• Evitar vandalismo.

5.8.3.5. Parque lineal.

Espacio verde con césped, árboles, arbustos, y arreglos florales, con mobiliario urbano destinados a generar un fuelle entre zonas de usos de suelo de dificultosa compatibilidad. (ver Capítulo 2 artículo 2.6.4. Fuelle Verde)

5.8.3.6. Rambla o boulevard.

Espacio verde generalmente con árboles, arbustos, aceras y senderos, ubicados en el eje de la calle o avenida, dedicado a la circulación, mejoramiento del paisaje. Funciona como elemento divisor de tránsito, a la vez que ofrece una pausa para los peatones que cruzan la avenida; además, puede albergar equipamiento.

Beneficios:

•Mejora el paisaje urbano y la calidad ambiental.

•Aumenta la biodiversidad.

• Reduce el impacto acústico del tráfico y la contaminación del aire.

• Ofrece descanso al peatón.

Aplicación:

• Arterias pertenecientes a la red vial secundaria.

Criterios:

Priorizar la incorporación de superficies drenantes.

Dimensiones:

Bulevar

• 1,50 m mínimo como divisor de tránsito, para recibir arbolado.

Acera

•Ancho mínimo de circulación 1,50 m. Se recomienda ancho total de 4 m para incorporar arbolado y equipamiento.

•Pendiente transversal: 1% a 3%

Calzada

•Ancho mínimo total: 13,50 m.

•Ancho mínimo de carril: 3,00 m.

Consideraciones:

• Se puede incorporar arbolado, canteros, mobiliario, etc.; puede funcionar como parque lineal, en función de sus dimensiones.

• Contemplar vado en bulevar.

5.8.3.7. Espacio verde.

Se denomina así a todo aquel espacio fuera de la clasificación precedente que lo constituyen las aceras ajardinadas del espacio público, los patios de frente y patios de fondo ajardinados del dominio privado, las áreas verdes a los costados de la autopista, y los grandes espacios verdes de las urbanizaciones especiales, barrios cerrados, campos deportivos y clubes de campo cuyas parcelas constitutivas no pueden destinarse a otro uso ni efectuarse divisiones catastrales.

El diseño, parquización, equipamiento y forestación estará a cargo de la Municipalidad en los casos enunciados en los artículos 3.5.3.1 a 3.5.3.6 a través de las oficinas competentes en la materia.

El Departamento Ejecutivo podrá asimismo realizar convenios con organismos no gubernamentales, empresas privadas o particulares para la conservación, cuidado, parquización, equipamiento, y forestación de los espacios verdes públicos.

5.8.4. Construcciones permitidas.

Solo se autorizarán construcciones permanentes en los espacios verdes públicos cuando éstas se hallen estrechamente relacionados con los usos recreativos, de esparcimiento, juegos, sanitarios, seguridad, mantenimiento, etc. En todos los casos la superficie cubierta no podrá exceder un FOS de 0,025 y un FOT de 0,025.

5.8.5. Padrinazgo de plazas ,parques y espacios verdes.

1) Instituyese el padrinazgo de plazas ,parques y espacios verdes, a los efectos de que aquellas instituciones, empresas o sociedades, que así lo deseen, tomen a su cargo el mantenimiento, cuidado y embellecimiento de los mismos, en el Partido de San Nicolás.-

2) A los fines indicados en el artículo anterior, se habilitará un registro especial en la Dirección de Planeamiento Urbano, para que aquellos que deseen ejercer esta noble función de colaboración en beneficio de la comunidad, procedan a anotarse.-

3) Los lineamientos y pautas de la tarea a realizarse en cada espacio verde, serán establecidos conjuntamente con la Dirección de Planeamiento Urbano, quien podrá ha-

cer partícipe a los Colegios Profesionales en el proyecto a realizarse.- Efectuado los planes de trabajo, se procederá a confeccionar el contrato correspondiente con este Municipio y la entidad colaboradora.

4) Las obras a realizarse deberán preservar las características morfológicas del lugar y será inamovible el nombre de las plazas, parques o espacios verdes a apadrinar.

5) Las instituciones, empresas o sociedades, colocarán en el lugar asignado carteles indicando el padrinazgo otorgado por la Comuna.

6) Exceptuase de esta norma la "Plaza Mitre" dado su carácter de plaza principal de la ciudad, la que queda al cuidado y control exclusivo de la Secretaría de Obras Públicas.-

5.8.6. De las prohibiciones.

Prohíbese a los particulares e instituciones públicas y privadas desarrollar acciones, obras o actividades que degraden en forma incipiente, corregible o irreversible, los paisajes urbanos, y naturales.

5.9. Del mobiliario urbano.

5.9.1. Definición.

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos o elementos que se emplazan en el espacio público, y cuya finalidad sea la de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al ciudadano. Contribuyen a la configuración del paisaje urbano y a la calidad de vida.

Deberán corresponder a tipos homologados por el Municipio, conforme el catalogo que elabore el DE, con aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano.

5.9.2. Principales contenidos regulatorios:

a) La instalación de todo elemento que compone el mobiliario urbano en aceras, del espacio público, deberá dejar un ancho mínimo de 2,20 mts de circulación peatonal libre de modo paralelo al cordón y separado del mismo al menos 0,50 metros. En los casos de veredas de ancho inferior al mencionado, podría optar por colocarse sobre la línea de edificación, siempre que el espacio de circulación no quedar reducido a menos de 1,50 m. Se localizarán en lugares que no impidan, ni dificulten, la visibilidad de las señales de circulación o prevención.

b) Las señales de tráfico, semáforos, postes de Iluminación, de anuncios o cualquier otro elemento vertical, se situarán en el borde exterior de la vereda, además deberá procurarse el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte. Las placas y demás elementos volados de señalización, tendrán su borde inferior a una altura mínima contada desde el nivel de vereda de 3,00 metros.

c) La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever, cuando fuera necesario y por cuenta del permisionario de la actividad que así lo requiera, las acometidas de agua, saneamiento, electricidad u otras que autorice el Municipio, ajustándose a las normas específicas que regulan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación. Estas acometidas deberán ser subterráneas, exigirán las autorizaciones correspondientes, sin las cuales no podrán ser ejecutadas, y se conectarán a las redes generales de servicios.

d) La colocación de mesas y sillas en la vía pública de los locales ligados a la actividad gastronómica se deberá observar las siguientes prescripciones: en el frente del local, removibles, a 0,50 m del cordón y dejando un paso peatonal de 2,20 m, a una distancia de 5 mts. de paradas de taxis, colectivos y salidas de cocheras. No se permitirá su instalación cuando impidan o limiten la visibilidad de la vía pública especialmente en las bocacalles y cruces ferroviarios, o cuando se obstruya el tránsito peatonal. La colocación de estos elementos estará en función del ancho de acera debiéndose dejar en todos los casos como mínimo un ancho de 1,50 metros para el tránsito peatonal.

e) Las instalaciones correspondientes al uso de teléfonos públicos, serán preferentemente sobre línea Municipal, previo acuerdo del frentista. De no instalarse de la forma mencionada por razones debidamente justificadas, se localizarán de acuerdo a las distancias detalladas precedentemente (inciso "a)" del presente artículo) y no más de dos cabinas por manzana en distintos frentes de la misma.

f) El D.E podrá aprobar diseños específicos para Zonas que tengan características especiales, conformen itinerarios o paseos, o constituyan sitios de preservación patrimonial, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.

5.9.3. Aplicación criterios y consideraciones generales del mobiliario urbano.

5.9.3.1. Bancos.

Elementos que forman parte esencial del mobiliario urbano destinados a brindar espacios de públicos para el descanso y la socialización. Se instalan en parques, plazas y otros lugares públicos Los hay de diversos tipos y materiales.

Aplicación: En parques, plazas, plazoletas o aceras amplias.

Criterios:

- Resistentes a la intemperie.
- De bajo mantenimiento.
- Resistentes al vandalismo.
- De acuerdo con su uso y con su ubicación, se eligirá el diseño más adecuado: los bancos lineales se utilizan más en aceras, en parques plazas y plazoletas

los del tipo individual dispuestos en grupos contribuyen a formar áreas de sociabilización que colaboran a la sectorización por usos.

Consideraciones: Para su ubicación en aceras se debe contemplar el espacio necesario a su alrededor con el fin de no invadir la medida mínima de paso.

5.9.3.2. Bolardos.

Elemento vertical de pequeña altura para limitar o impedir el paso o estacionamiento de vehículos. Se ancla en el pavimento y es fabricado en materiales diversos, como piedra, hormigón, acero, acero inoxidable, aluminio, hierro fundido, galvanizado, etc.

Constituyen mojones cuya función es separar las zonas vehiculares de las peatonales cuando ambas se encuentran a un mismo nivel.

Aplicación:

En calles de tránsito restringido y proyectos de "prioridad peatón".

Criterios:

- Que sean resistentes al impacto de vehículos.
- Que estén bien fundados (fundación de hormigón armado).
- Deben estar situados a una distancia tal que no permita el estacionamiento de vehículos.
- Deben ser de bajo mantenimiento.
- Resistentes a la intemperie (materiales no oxidables o con tratamiento).

Dimensiones:

Pueden ser de distintas medidas, de proporción vertical o de baja altura.

Consideraciones:

Se evitará situarlos en la misma línea de colocación de canaletas pluviales de desagüe para permitir una fundación adecuada sin recurrir a tapadas constructivas importantes.

5.9.3.3. Maceteros, canteros y cazoletas.

Contención de espacios de tierra para el crecimiento de plantas o árboles.

Aplicación:

En aceras amplias, accesos a edificios, en parques, plazas y plazoletas.

Criterios:

- Dimensión acorde a la raíz del árbol o de la especie de planta que alojen.
- Volumen de tierra necesario requerido por la especie que alojen.
- Resistencia al vandalismo.
- De bajo mantenimiento.
- Resistentes a la intemperie (materiales no oxidables o con tratamiento).

Consideraciones:

Maceteros.

Poseer la solidez que les otorgue resistencia estructural (exentos del solado).

Canteros.

Su tapada o profundidad debe ser tal que satisfaga los requerimientos de la especie, pero que no interfiera con las infraestructuras existentes en acera.

5.9.3.4. Cestos de residuos.

Elemento destinado al depósito de residuos generados por el uso del espacio público.

Aplicación:

En aceras, accesos a edificios, parques, plazas y plazoletas.

Criterios:

- Dimensión acorde al espacio público que sirven.
- Resistencia al vandalismo.
- De bajo mantenimiento.
- Resistentes a la intemperie (materiales no oxidables o con tratamiento).

Consideraciones:

- Su diseño deberá posibilitar el fácil recambio de las bosas plásticas que contengan los residuos.
- Se deberá evitar el ingreso del agua a los mismos.
- Su colocación no deberá interferir con el paso de los peatones.
- En veredas anchas, su colocación se realizará dejando una distancia mínima al cordón de vereda de 50 cm libres.
- En veredas angostas, su colocación se realizará preferentemente sobre línea municipal, siempre que no interfiera en las actividades de la parcela frentista.

5.9.3.5. Bebederos.

Elementos del mobiliario urbano para provisión de agua potable.

Aplicación:

- Parques.
- Plazas.
- Plazoletas.
- Todo espacio público donde se prevea algún tipo de actividad física, tal como actividades deportivas o lúdicas (parques con estaciones deportivas o de gimnasia, juegos de niños, canchas de algún deporte, circuitos aeróbicos, etc.).

Criterios:

- Resistentes al vandalismo (baja probabilidad de robo de componentes).
- Resistentes a la intemperie (materiales no oxidables o con tratamiento).
- De bajo mantenimiento.

Consideraciones:

Deben ser de altura o diseño tal que la salida del agua esté al alcance de personas de distinta edad y estatura.

5.9.3.6. Placas.

Elementos de señalización que consisten en placas de granito embutidas en solados.

Beneficios:

Permiten señalizar elementos en el espacio público sin generar interferencias en la circulación.

Aplicación:

- Plazas.
- Avenidas.
- Aceras amplias.
- Calles peatonales.

Criterios:

- Resistentes a la intemperie.
- Resistentes al vandalismo.
- De bajo mantenimiento.

Consideraciones:

En edificios: La colocación de las placas de granito se hará centrada respecto al acceso principal del edificio.

5.9.3.7. Paradores de motos y bicicletas.

Elementos del mobiliario urbano que posibilitan el estacionamiento ordenado de vehículos de dos ruedas.

Aplicación:

- Aceras amplias.
- Parques.
- Plazas.
- Plazoletas.

Criterios:

- Dimensionalmente adecuados, con medidas que permitan colocar motos y bicicletas, y poder acceder a las mismas retirándolas sin riesgo (de rotura o daño).
- De bajo mantenimiento.
- Resistentes a la intemperie (materiales no oxidables o con tratamiento).
- Resistentes al vandalismo.

Consideraciones:

Deben colocarse en zonas próximas a aquellas vías donde está prevista la circulación de estos vehículos, de manera que su acceso no interfiera el tránsito peatonal.

5.9.3.8. Puesto de diarios y revistas, flores y otros.

Equipamiento de carácter transitorio, de pequeña escala, dedicado a la venta de periódicos y revistas, flores y otros en la vía pública.

Beneficios:

- Lograr un mayor ordenamiento y una menor contaminación visual.
- Proveer a los puesteros de instalaciones apropiadas a fin de mejorar las condiciones de trabajo.

Aplicación:

Aceras amplias (más de 3 m de ancho), plazas, plazoletas y parques.

Consideraciones:

El Departamento Ejecutivo considerará su diseño, dimensionamiento, ubicación, permanencia y distancias con otros de similares características y otorgará el permiso de uso del espacio público para su instalación. La autorización se deberá dar exclusivamente en lugares cuyas veredas tengan 3 m como mínimo y se deberán instalar de modo que la exhibición y venta no tenga su frente hacia la calzada. En el supuesto caso de que el escaparate se instale amurado contra la línea de edificación se deberá contar con una autorización expresa del titular del inmueble.

5.9.3.9. Garitas o refugios para la espera del transporte público.

Constituyen pequeñas construcciones destinadas para proporcionar mejores condiciones a la espera del transporte público. Se ubican convenientemente en las aceras amplias, donde tienen parada los servicios de transporte.

Aplicación:

Aceras amplias (más de 3 m de ancho) , plazas, plazoletas y parques.

Consideraciones:

- En zonas centrales: serán de dimensiones acordes a la cantidad de líneas de colectivos a las que sirvan, procurando que la estructura del mismo ocupe el menor espacio posible, tratando de liberar el suelo para el tránsito de peatones.
- En zonas periféricas: se deberá poner incapié en la protección que el mismo proporcione a las inclemencias del tiempo, asoleamiento, viento lluvia, etc, debido a que en ocasiones la frecuencia del transporte puede ser menor, y la espera más prolongada.

5.10. Publicidad y propaganda.

Se considerará publicidad a toda acción o producto tangible e intangible, destinada a difundir actividades y / o atributos de entidades, objetos o personas con fines institucionales, lucrativos y/o proselitistas.

5.10.1. Definiciones:

a) Anuncio, mensaje publicitario o publicidad.

Toda leyenda, inscripción, imagen, símbolo, signo, logotipo, dibujo, sonido; sobre cualquier material o medio

de exhibición, propagación o entrega, ubicado en la vía pública y/o que se perciba desde la misma y/o en lugares privados con acceso y/o vista al público, realizado o no con fines comerciales.

b) Elemento Publicitario (EP).

Soporte, dispositivo o módulo que contiene la publicidad, incluyendo todas sus partes e instalaciones, estructura, iluminación, contenido publicitario.

Sean permanentes o transitorios.

Se considera E.P. toda la superficie que abarquen los colores que identifiquen la marca.

5.10.2. Normas generales sobre zonas donde se permiten los anuncios.

5.10.2.1. División por zonas.

Zona 1. Av. Falcón, Av. Álvarez - Morteo, Av. Alberdi y el río Paraná.

Zona 2. Las principales vías de acceso, avenidas Pte. Perón, Av. Illia, Av. Luis Viale, Av. Savio, Av. Moreno y Av. Rivadavia, Av. Ponce de León, Av. Irigoyen, Av. Alberdi (entre Av. Álvarez y Av. Azopardo), Av. Falcón (entre Av. Morteo y Av. Güemes).

Zona 3. Autopista - Ruta 188.

Zona 4. Edificios y áreas protegidas.

Zona 5. Calles y avenidas perimetrales a Parques y Paseos Públicos.

Zona 6. Áreas que se destinen a proyectos específicos.

Zona 7. Zonas Industriales.

5.10.2.2. Tipificación de los elementos publicitarios.

5.10.2.2.1. Adosado a la piel de los edificios.

Características:

- Su estructura va adherida a la pared.
- Solo sobre fachadas y muros.
- NO sobre postes o estructuras que lo soporten al suelo.
- NO sobre barandas, columnas, calados, aberturas, pérgolas, escaleras, toldos, bajo o altos relieves o cualquier elemento y/o tratamiento arquitectónico relevante de las fachadas.
- NO pueden superar los límites del edificio al que se adosan.
- En edificios con balcones, se colocan debajo de los mismos, si la altura lo permite
- La iluminación no debe afectar a ocupante del mismo inmueble o de inmuebles linderos

Tipos de elementos publicitarios adosados:

a) Adosado Frontal: Adosado a la piel de los edificios, sin voladizo sobre la vía pública.

- Podrán ir en todas las zonas, respetando las características por zona.
- Espesor máximo (saliente) 25 cm, si lo supera, se considerará con voladizo.
- Si tienen volumen y/o iluminación, solo podrán ir a una altura superior a 2,50 m.
- Pueden ir en la parte superior de los vanos (hueco en el que se coloca el vidrio o abertura) de fachada, no superando el 20 % de la superficie del vano ni sobresalir de la línea de edificación o de fachada.

b) Adosado Saliente: Adosado a la piel de los edificios, con voladizo sobre la vía pública. (Marquesinas y perpendiculares).

- Están permitidos en zonas 2, 3 y 7; respetando las características por zona.
- Solo podrán ir a una altura superior a 2,50 m desde el nivel de vereda.
- En el caso de afectar a linderos y/ o copropietarios, necesita autorización expresa.

b1) Adosado Saliente 1 (Marquesina): Adosado a la piel de los edificios, con voladizo sobre la vía pública. Permitidos en zonas 2, 3 y 7.

- Altura máxima 1 m -Saliente máxima 1 m- Distancia al eje de predios linderos 25 cm.
- Deben estar cerradas en por la parte superior e inferior.
- Excepción: Salas de teatro y cines.

b2) Adosado Saliente 2 (Perpendicular): Adosado a la piel de los edificios, con voladizo sobre la vía pública. Permitidos en zonas 2, 3 y 7.

- Saliente total, incluidas las ménsulas, según zona:
- Zona 2: saliente máxima: 2,5 m, vuelo < al 50% del ancho de la vereda
- Zona 3: saliente máxima: 3 m, vuelo < al 50% del ancho de la vereda
- Zona 7: saliente máxima: 3 m, vuelo 50 cm antes del cordón de la vereda

5.10.2.2.2. Elementos publicitarios autoportantes.

Van montados sobre estructura que los sustente.

No pueden superar los límites de las terrazas o terrenos sobre los que se instalen.

Ninguna parte del E.P. podrá estar a menos de 1m de los límites del predio.

Podrán insertarse dentro de los retiros de frente establecidos para cada zona y no podrá haber más de uno por parcela. Podrán ser luminosos o iluminados.

a) Autoportantes sobre terrazas y/o techos de propiedad privada.

- Están permitidas en zonas 2, 3 y 7 respetando las

características por zona.

• En estructuras tipo atril, nunca como monocolumnas.

• Altura máxima del E.P., incluido soporte:

• 3 m, en construcciones con la terraza a menos de 3 m.

• Aumento de 50 cm en su altura,

• Por cada 1m que aumente la altura de la terraza.

• En ningún caso podrá superar los 6 m de altura máxima.

• No pueden sujetarse a otros volúmenes existentes, ejemplo: tanques de agua.

b) Autoportantes, sobre terrenos de propiedad privada.

• Permitido en zona 3 y 7: Altura máxima total: 25 m, Ancho máximo total: 8 m

• Permitido en zona 2: Altura máxima total: 15 m, Ancho máximo total: 6 m

• Pueden ir montados sobre estructuras tipo atril o sobre monocolumnas.

• Todos sus componentes estarán a una distancia mínima de 2 m de paredes linderas.

• En propiedad privada sin uso comercial, distancia mínima entre E.P.: 100 m.

5.10.2.2.3. Carteleras para contener afiches.

• Pueden contener iluminación, a una altura adecuada: 2,50 m.

• Deben tener la identificación de la empresa publicitaria (nombre, número telefónico y dirección).

a) Carteleras, sobre vallados de obras.

• Sus características morfológicas se ajustarán al Reglamento de Edificación

• Colocadas en serie, mismas características técnicas y altura uniforme.

• No se superpondrán paños – no se colocará publicidad en sus laterales.

• Finalizada la obra, el vallado se retira en su totalidad.

b) Carteleras, sobre terrenos baldíos.

• Todas tendrán las mismas características técnicas y colocadas en serie, altura uniforme.

• No se superpondrán paños.

c) Carteleras, autoportantes (como autoportantes a y b).

• Deben ajustarse a lo indicado para los Tipo autoportantes a y b y especificaciones por zona.

d) Carteleras, como protección de propiedades abandonadas.

• Solo con autorización del DEM.

• Todas tendrán las mismas características técnicas y colocadas en serie, altura uniforme.

5.10.2.3. Restricciones a la publicidad en la vía pública:

No se permitirán anuncios que:

a) Disminuyan o impidan la visibilidad de la vía pública en los siguientes casos: Semáforos, señalizaciones y cámaras de seguridad, puentes carreteros y de ferrocarril, salvo que a consideración de la Dirección de Planeamiento Urbano exista protección adecuada y no distraiga la atención del conductor ni afecte la estética del lugar; cruce a nivel de una vía pública con las vías de ferrocarril.

b) Por su contenido, forma y/o emplazamiento resulte:

- discriminatoria.
- violatoria del derecho de propiedad público y/o privado.
- deteriorante para la estética del paisaje urbano incluidos los edificios públicos y privados.
- riesgosa para el vecino o transeúnte .

5.10.3. Normas especiales para zonas de Protección Patrimonial (zona 4).

a) Disposiciones generales: Se prohíbe en el área de protección patrimonial la colocación de cartelería y/o letreros de toda índole (simples, luminosos, iluminados, animados, etc) colocados en forma perpendicular y/o salientes respecto del plano de fachada y todo tipo de columnas o soportes colocados en las veredas, como sostén de las mencionadas cartelerías.

Solamente se permitirán carteles indicadores de actividades y/o publicidad, aquellos adosados a la fachada en forma vertical y/o horizontal bajo las siguientes condiciones:

b) Colocación:

* Altura mínima (fondo del cartel) 2,5 m desde el nivel de cordón de vereda.

* Altura máxima (parte superior del cartel) 6,00 m desde nivel de cordón de vereda.

* Nota: en ningún caso podrá superar la altura de la fachada.

c) Dimensiones. Las dimensiones máximas del cartel serán en todos los casos de 1,10 m de alto, 33 cm de profundidad (saliente) y el desarrollo (largo) no podrá superar el 70% del total del ancho del lote.

No requerirán permiso municipal: Los carteles de no más de 1,00 m de superficie.

d) Observaciones. Cuando se trate de un bien con protección edilicia y/o contextual la cartelería no podrá ser de tipo luminoso y/o animada, y su dimensión no podrá ser mayor al 3% de la superficie del plano de fachada.

Si el bien es de carácter patrimonial, la colocación de cualquier tipo de cartelería, deberá ser motivo de consulta

previa al Departamento de Preservación del Patrimonio.

e) Toldos. Solo podrán colocarse toldos rebatibles hacia la Línea Municipal, siempre que cualquier parte de su estructura diste no menos de 2,40 m del solado de la vereda y se retire 0,50 m de la vertical del cordón de la calzada. Podrán construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas o rayadas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles con laterales, de lonas vinílicas lisas o rayadas; serán individualizados por abertura acompañando la forma del vano.

f) Marquesinas: Queda prohibida la instalación de nuevas marquesinas, admitiéndose solo aquellas que hayan formado parte del edificio original, tanto para fachadas exteriores como interiores.

g) Señalización: En las áreas de protección patrimonial la señalización urbana en general y la turística, indicadores de Bienes Patrimoniales y recorridos históricos, deberá ser la que establezca la autoridad Municipal.

6. Calidad Ambiental.

6.1. Introducción.

El presente capítulo tiene por objeto definir principios rectores que propicien una gestión sustentable del territorio, abarcativa de los aspectos económicos, culturales, políticos, económicos, sociales, productivos e institucionales; para ello, y en ese marco, se especifican diversos aspectos vinculados con las situaciones ambientales y la protección, defensa y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la conservación de los recursos naturales y del patrimonio regional.

6.2. Definiciones.

Se definen una serie de términos y conceptos utilizados en el presente Código, asociados a los principios definidos en el presente Capítulo.

6.2.1. Ambiente.

Es un concepto que alude a un sistema complejo que comprende al conjunto de procesos, características y valores naturales, sociales y culturales que interactúan modelando y organizando el territorio que ocupan.

6.2.2. Ambiente Urbano.

Es el entorno biofísico condicionado por la organización social, siendo que este entorno está conformado por un medio natural original, modificado por sucesivas y constantes adaptaciones antrópicas.

6.2.3. Degradación al Ambiente.

Pérdida de calidad ambiental que se produce por acciones o actividades que contaminan directa o indirectamente el suelo, el agua o el aire, que afectan negativamente a la flora, la fauna y otros componentes naturales o culturales del ecosistema, que modifican la topografía, que alteran las márgenes y fondos de los cuerpos de agua o el normal escurrimiento y régimen de los cursos de agua, las que emitan directa o indirectamente ruido, calor, luz, radiación ionizante y otros residuos energéticos molestos o nocivos, y cualquier actividad o acción capaz de alterar los ecosistemas y sus componentes y/o afectar la salud y bienestar de las personas y otros organismos vivos.

6.2.4. Antrópico.

Lo relativo (por estar asociado, influido, ser perteneciente o incluso contemporáneo) al hombre, entendido como especie humana o ser humano. Los cambios directos o indirectos provocados en el ambiente por las actividades humanas se conocen como antrópicos.

6.2.5. Desarrollo Sustentable.

Interpreta al ambiente como un sistema complejo del que, como seres vivos, somos parte indivisible. Supone la satisfacción con equidad de las necesidades de las generaciones presentes y futuras y de su ambiente. Considera las variables o aspectos económicos, sociales, ecológicos e institucionales como un conjunto que debe desarrollarse en equilibrio.

6.2.6. Calidad ambiental.

Este término alude a un estado adecuado del ambiente, de sus componentes y procesos, que posibilite el buen vivir del hombre y de los demás seres vivos.

6.2.7. Calidad de vida.

Este concepto alude a un estado de bienestar total del hombre e implica la creación de condiciones para satisfacer sus necesidades materiales (comida y cobijo), psicológicas (seguridad y afecto), sociales (trabajo, derechos y responsabilidades) y ecológicas (calidad del aire, del agua).

6.2.8. Conservación.

Este término alude a una gestión ambiental que posibilite sostener las características y funciones del ambiente, bien u objeto de referencia. Comprende políticas y medidas destinadas a la protección, la preservación, el buen uso o uso sostenido, restauración y mejoramiento.

6.2.9. Protección.

Es la salvaguarda/defensa y el amparo de los valores ambientales y/o patrimoniales del territorio y sus comunidades. Conjunto de políticas y medidas que propician la mitigación o atenuación de los daños causados por las actividades humanas y la prevención y control de su deterioro.

6.2.10. Preservación.

Implica acciones de salvaguarda para el mantenimiento del ambiente, bienes u objetos, en las condiciones que se encuentran.

6.2.11. Uso racional/Uso sostenido.

Es la planificación e implementación de acciones para el uso de los recursos naturales y/o artificiales, conforme a

técnicas que aseguren un aprovechamiento sostenido de los mismos.

6.2.12. Restauración.

Implica acciones de consolidación y mantenimiento de las características originales de los ambientes, bienes u objetos, con la posibilidad de restituir partes alteradas o faltantes.

6.2.13. Procesos ecológicos.

Interacciones entre organismos con su medio o con el hombre que garantizan el completo y adecuado mantenimiento de la biodiversidad y la dinámica natural de un ecosistema.

6.2.14. Problemas ambientales.

Son aquellos que en la interacción entre sociedad y medio físico (transformado o no) generan directa o indirectamente consecuencias sobre la salud de la población presente y/o futura y sobre sus actividades sociales.

6.2.15. Unidades ambientales / Ecoregión.

Es el territorio geográficamente definido, en el que dominan determinadas condiciones geomorfológicas y climáticas relativamente uniformes o recurrentes, caracterizado por una fisonomía vegetal de comunidades naturales y seminatural, que comparten un grupo considerable de especies dominantes, una dinámica y condiciones ecológicas generales, y cuyas interacciones son indispensables para su persistencia a largo plazo.

6.2.16. Diversidad Biológica.

Es la variedad de formas de vida, de los roles ecológicos que desempeñan y la variedad genética que contienen.

6.2.17. Humedales.

Son ambientes acuáticos de régimen natural o artificial, por sus características pueden ser: permanentes o temporales, estancados o corrientes, dulces, salobres o salados.

6.2.18. Efluente.

Toda descarga o residuo gaseoso, líquido o sólido que se difunda, fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

6.2.19. Residuos.

Los residuos son productos de desecho generados en las actividades de producción o consumo que no alcanzan, en el contexto en el que son producidos, ningún valor económico.

Un proceso de Gestión de Residuos debe estar orientado a minimizar primeramente los mismos; en segundo lugar a efectuarles el tratamiento si es posible, o reciclado; y por último, si no se pueden tratar o reciclar, disponer los mismos en lugares adecuados y seguros.

6.2.20. Cuerpo receptor.

Es aquel capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

6.2.21. Mitigación.

Acción de atenuación o disminución del impacto ambiental negativo producido por las actividades desarrolladas a fin de reducirlo a límites tolerables o admitidos por la normativa vigente.

6.2.22. Monitoreo.

Técnicas referentes a la observación, muestreo sistemático, realización de análisis o estudio y registro de las variables en estudio.

6.2.23. Servicios ambientales.

Son las funciones de los ecosistemas que generan beneficios y bienestar para las personas y las comunidades. Incluyen servicios que mejoran la calidad del suelo, el agua y el aire.

6.2.24. Corredores ecológicos.

Los corredores son áreas, generalmente alargadas, que conectan áreas protegidas existentes y remanentes de ecosistemas originales o con importante biodiversidad. Pueden ser franjas estrechas de vegetación, bosques ribereños, túneles por debajo de autopistas, cultivos o grandes extensiones de bosques naturales. El requisito indispensable es que mantengan la conectividad permitiendo el flujo de las especies y evitando el aislamiento de las poblaciones.

6.2.25. Decapitación del suelo.

Es la eliminación de la capa superficial del suelo cultivable que anula sus condiciones naturales para la producción agrícola.

6.3. Normas generales de protección y control de la calidad ambiental.

En esta sección se mencionan las pautas y normas vinculadas con las acciones, obras o actividades, ejercidas por los particulares o instituciones públicas o privadas, que puedan ocasionar degradación de la calidad ambiental del Partido de San Nicolás. En este sentido:

6.3.1.

Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo, sistema hídrico y espacio urbano, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud de las personas y que impida la degradación de la calidad ambiental.

6.3.2.

Los responsables de actividades que generen emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el apartado anterior, deberán contar con el permiso y aprobación de las características de emisiones, efluentes o residuos y de las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos, en los términos del Decreto Provincial Nº 3.395/96 y de la Ley Provincial Nº 5.965 o las normas que las reemplacen.

6.3.3.

La Autoridad de Aplicación determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado; en caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.

6.3.4.

La Autoridad de Aplicación efectuará por la vía que corresponda todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto. Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, la Autoridad de Aplicación podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

6.4. Calidad de Aire.

6.4.1. Efluentes o residuos gaseosos.

Todo establecimiento que descargue o pueda descargar a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) provenientes de su actividad deberá estar dotado de las instalaciones de depuración adecuadas para controlar las molestias en parcelas lindantes y para no afectar la salud de las personas. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos.

Los generadores deberán contar con el permiso de descarga en los términos del Decreto 3.395/96 reglamentario de la Ley 5.965.

A dichos efectos se observarán los siguientes parámetros máximos:

- polvo sedimentable = 1 mg / cm^2 / 30 días.
- partículas en suspensión = 150 mg/m^3.
- anhídrido sulfuroso = 70 mg/m^3.

Sólo se admite la instalación de incineradores industriales, en el caso de establecimientos localizados en la zona Industrial que se adecuen a los siguientes parámetros máximos de emisión:

- óxido de carbono = 2,00 ppm.
- óxido de nitrógeno = 0,10 ppm.
- anhídrido sulfuroso = 0,15 ppm.
- partículas sólidas = 0,20 g/m^3.

6.4.2. Olores molestos.

No podrá emitirse a la atmósfera olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde de la vía pública o predios linderos al lugar de emisión. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- Transporte y estadía de animales.
- Procesamiento y/o venta de productos animales.
- Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
- Procesos industriales de cualquier tipo.

Establecido que la emisión de olores debe ser nula en términos generales, se admite que en las zonas R/A (Capítulo 8) los olores susceptibles de ser producidos tengan intensidades mínimas, y que no se difundan a las zonas linderas a las mismas.

6.4.3. Emisiones transitorias.

Se prohíbe la emisión a la atmósfera de polvos en general desde cualquier tipo de fuente fija o móvil, salvo en los casos de demolición de edificios, siempre que se ajusten a las disposiciones del Código de la Edificación, nivelación de rutas y calles, pavimentación, movimiento de tierra y limpieza de terrenos, carga y descarga de materiales pulverulentos y productos de mecanizado o abrasión en aquellas actividades en que no se exija control de polvos. Los responsables de estas actividades deberán arbitrar los medios para evitar que estas emisiones provoquen perturbaciones en el entorno circundante.

6.4.4. Conductos de humo y chimeneas.

6.4.4.1.

La altura del remate o terminación de conductos que evacuan los productos de combustión de artefactos de calefacción, calentamiento de agua, cocción, etc, deberán cumplir con las características dimensionales y de distan-

cias a ejes divisorios establecidas en la Ley Provincial Nº 5.965 y su Decreto Reglamentario Nº 3.395/96 en lo referente a altura de conductos de humos (chimeneas).

6.4.4.2.

A efectos de no perturbar al entorno con las emisiones gaseosas, la altura mínima de las chimeneas de los establecimientos comerciales o industriales cuyos conductos finales de evacuación de efluentes gaseosos a la atmósfera exterior no posean sistemas de tratamiento, deberán ser verticales y su altura, superior a la de la edificación circundante en un radio de 100 metros a fin de favorecer la difusión de las emisiones, evitando así las molestias a los vecinos.- Su diseño deberá ser de forma tal que permita la correcta dispersión de los efluentes a los efectos de evitar molestias o inconvenientes a la salud.

6.4.4.3.

Para aquellos establecimientos que no cumplan con la altura de chimenea que dispone el artículo 2º de la Ley Provincial Nº 5.965, deberán contar con tratamiento de filtros adecuados para humos y olores.

6.4.4.4.

Las Autoridades de Aplicación en lo referente a conductos de humo y chimeneas serán la Dirección de Obras Privadas, por tratarse de estructuras en el ámbito privado y el Departamento de Control y Gestión Ambiental en lo referente al recurso aire.

6.4.5. Emisión máxima de contaminantes específicos.

Los límites máximos admisibles de contaminantes atmosféricos específicos que se descargan al aire corresponderán a los valores establecidos en los Anexos del decreto reglamentario 3.395/96 de la Ley 5.965 de la Provincia de Buenos Aires.

6.5. Ruidos y vibraciones.
(Ord. 3606, modif. por ord. 3657/94)

6.5.1. Alcance.

La presente Ordenanza regula las acciones municipales para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones producidas por ruidos y vibraciones en el Partido de San Nicolás de los Arroyos. Esto sin perjuicio de la vigencia de disposiciones del "Régimen Municipal de Faltas", (Ordenanza 1.379 y modificaciones).

6.5.2. Autoridad de Aplicación.

El Departamento de Control y Gestión Ambiental será la autoridad de aplicación de esta Ordenanza, de exigir la adopción de medidas preventivas u correctivas y verificar el cumplimiento de sus normas a través de la repartición de Inspección General del Departamento Ejecutivo.

6.5.3. Obligatoriedad.

Esta Ordenanza es de obligatorio cumplimiento en el desarrollo de cualquier actividad, actual o proyectada, cuyo ejercicio o uso conlleve la producción de ruidos y/o vibraciones, cualquiera sea su titular, promotor o responsable, y sea que se efectúe en lugar público o privado, abierto o cerrado.-

6.5.4. Del Planeamiento Urbano.

Todo trabajo de planeamiento urbano, de organización o regulación de actividades o servicios que realice la Municipalidad, deberá incorporar un análisis del impacto ambiental de los ruidos o vibraciones asociados, a fin de que las modificaciones introducidas proporcionen un nivel más elevado de calidad ambiental.- Lo dispuesto involucra:

Ordenanza territorial (zonificación de actividades).

Planificación de nuevas vías de circulación vehicular.

Organización general de tránsito.

Organización general del transporte de cargas y pasajeros.

Prestación de servicios públicos.

6.5.5. Niveles de referencia.

Establécense los siguientes niveles de referencia a los efectos de la presente norma:

	HORARIO DIURNO		HORARIO NOCTURNO
	Días Hábiles	Días Feriados	
Zonas residenciales	50	45	40
Zonas comerciales	60	55	45
Zonas industriales	65	60	55

En zonas de uso mixto o en subdivisiones dentro de zonas destinadas a un determinado uso, se fijarán valores del nivel de referencia iguales o menores al que correspondiera al uso del límite más elevado.

En torno a las avenidas y rutas y en un ancho establecido en la reglamentación el nivel de referencia será de cinco (5) dba. superior al de la zona correspondiente.

6.5.6. Emisiones máximas.

Las emisiones de ruido al entorno provenientes de fuentes fijas de carácter permanente, no podrán exceder los cinco (5) dba. por encima del nivel de referencia correspondiente a la zona, día y horario, salvo las actividades

localizadas en zonas industriales que podrán emitir ruidos de hasta diez (10) dba. por encima del nivel de referencia correspondiente a cada día y horario para dicha zona.

6.5.7. De la delimitación de zonas.

La reglamentación delimitará las zonas en las que serán de aplicación los niveles de referencia indicados en el artículo 6.5.5., según criterios de Zonificación definidos por el Capítulo 8 del presente Código, modificatorias o complementarias, o cualquier otra Zonificación que resultare conveniente.- Igualmente indicará los procedimientos mediante los cuales la Municipalidad producirá las regulaciones necesarias para que el ruido de fondo sea menor o similar al del nivel de referencia correspondiente.-

6.5.8. Fuentes fijas de emisión.

6.5.8.1. De las actividades

Todos los establecimientos o lugares donde se desarrollen o proyecten desarrollar actividades públicas o privadas dentro del Partido de San Nicolás de los Arroyos, obtendrán la habilitación o autorización que corresponda en tanto cumplan con los niveles de emisión sonora indicados en los artículos 5º y 6º, para las zonas delimitadas en la reglamentación. La reglamentación establecerá las actividades a las cuales, por presumir elevados niveles de emisión de ruidos y vibraciones, la autoridad de aplicación le exigirá un análisis de impacto ambiental de dichas emisiones sobre el entorno y las especificaciones de las medidas que adoptarán para prevenir molestias o daños, a cuya aprobación quedará sujeta la respectiva localización.-

6.5.8.2. Plazos.

La reglamentación fijará el plazo con que contarán los establecimientos dedicados a actividades comerciales, industriales, de servicios y otras, para adecuar sus instalaciones y funcionamiento a las condiciones establecidas en esta Ordenanza.- Dicho lapso y los requerimientos correspondientes serán dados a conocer por medios de prensa de la ciudad.-

6.5.8.3. Actividad ruidosa de carácter temporario.

Las obras en construcciones, demolición y toda otra actividad ruidosa de carácter temporario, sea pública o privada, solo podrá realizarse en horario diurno, adoptando todas las medidas necesarias para que las emisiones sonoras no superen los noventa (90) dba. en un radio mayor de cinco (5) metros.- Las actividades que por inconvenientes propios no puedan realizarse en horario diurno, deberán contar con permiso expreso de la autoridad de aplicación, en la que se establecerán los niveles permitidos de emisión de ruidos y vibraciones.-

6.5.8.4. De las actividades de carga en la vía pública.

Las actividades regulares de carga, descarga y manipulación de cajas, cajones, contenedores, materiales de construcción y objetos similares en la vía pública, deberán cumplirse con niveles de emisión sonora ajustados a los límites establecidos para cada zona.-

6.5.8.5. Advertencias.

Cuando en el interior de lugares abiertos o cerrados, públicos o privados, destinado a reuniones, espectáculos o audiciones musicales, o en parte de ellos, se supere un nivel sonoro de noventa (90) dba., deberán colocarse avisos con dimensiones e iluminación suficiente para hacerlos visibles desde los dos (2) metros con la inscripción "El nivel de ruidos de este lugar puede provocarle lesiones permanentes en sus oídos": La misma leyenda deberá incluirse en entradas que se vendan o repartan en letras que resalten el texto de las mismas.

6.5.8.6. De las actividades deportivas.

Los establecimientos en los que se practiquen actividades deportivas deberán adoptar las medidas necesarias para que no se produzcan molestias por ruidos. Cuando se practiquen juegos de pelota con límites en muros medianeros, se adoptarán sistemas que eviten el impacto directo sobre los mismos. No se podrán disponer ménsulas o apoyos de elementos móviles de uso en actividades deportivas o gimnásticas, que por sus características de peso o rigidez transmitan ruidos o vibraciones a propiedades linderas.

6.5.8.7. Verificación.

A los efectos de verificar el nivel sonoro emitido desde una fuente fija a su entorno, se observará la norma IRAM 4.062/84, cuyo procedimiento será el único válido para la aplicación de sanciones por ruidos molestos al vecindario.-

6.5.9. Fuentes móviles de emisión.

6.5.9.1. De las condiciones de los vehículos.

Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en condiciones adecuadas de funcionamiento: el motor, transmisión, carrocería, frenos y demás elementos capaces de producir ruidos y vibraciones, a fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular no supere los límites establecidos en la presente Ordenanza.

6.5.9.2. De los niveles máximos permisibles.

Establécense como niveles máximos permisibles de emisión de ruidos desde vehículos ensayados dinámicamente, a los indicados en las normas IRAM 4.071/ 74:

- Automóviles particulares: 83 dba.-
- Vehículos utilitarios con un peso total de carga menor o igual a 3,5 tn.: 83 dba.-

- Motocicletas hasta 125 cm^3 : 84 dba.-

- Motocicletas, triciclos, cuatriciclos, u otros análogos impulsados por motor, de más de 125 cm^3: 84 dba.-

- Vehículos de transporte de pasajeros: 90 dba.".-

6.5.9.3. De las señales acústicas.

Sin perjuicio de la vigencia de lo normado en el artículo 363º del "Régimen Municipal de Faltas", la utilización de señales acústicas en los vehículos solo estará permitida en los vehículos afectados a servicios públicos o privados de emergencia.-

6.5.9.4. Determinación de las emisiones.

A los efectos de determinar el nivel de ruidos emitidos por vehículos se aplicará el método indicado por la Norma IRAM 4.071/73 u otro de confiabilidad equivalente que oportunamente se fijará por vía reglamentaria.-

6.5.10. Prevenciones de impacto por ruidos.

La construcción e instalación de establecimientos con funciones educativas y de atención de la Salud (Hospital, Sanatorios, Residencias Geriátricas) deberán realizarse de modo tal que se garantice un aislamiento acústico del exterior, que permita su adecuado funcionamiento. La reglamentación establecerá los valores de ruido máximo provenientes del entorno, admisibles en el interior de esos edificios.

6.5.11. Disposiciones complementarias.

Adoptase para la aplicación de esta Ordenanza y su reglamentación, el glosario obrante en su anexo.

6.5.11.1. Anexo.

Análisis de impacto ambiental: Estudio de las alteraciones y molestias que produciría al ruido emitido por una actividad permanente o transitoria sobre el entorno y la especificación de las medidas correctivas a tomar para minimizarlas.-

decibel (dba): Unidad adimensional que se obtiene calculando el logaritmo de la relación entre dos presiones sonoras.- Se compara la presión sonora del sonido que se desea medir con otra presión sonora que se adopta como referencia.- Nivel de presión de dB = 20 log. presión medida / presión referencia.-

decibel a (dBA.) : Unidad que indica el nivel de presión sonora equivalente a la respuesta del oído humano.-

entorno: Zona contigua a una fuente productora de ruidos o vibraciones, directamente afectada por la emisión.-

ruido de fondo: Nivel sonoro promedio mínimo de un lugar, en un intervalo de tiempo dado en ausencia de emisiones de fuentes puntuales.-

6.6. Radiaciones.

Las nuevas tecnologías han generado la presencia permanente de radiaciones no ionizantes en el ambiente urbano (líneas de transmisión de energía, estaciones de radiodifusión -AM/FM-, estaciones de TV por aire, servicio de telefonía celular móvil, pases en autopistas, horno a microondas, etc.)

El efecto de este tipo de radiaciones sobre los seres vivos aún se continúa analizando y si bien hay estudios que no permiten concluir que dichas radiaciones son perjudiciales para la salud, tampoco existen los que garantizan su inocuidad. Además deben también considerarse los aspectos negativos vinculados con la contaminación visual.

Basándose en los principios preventivo y precautorio se debe cumplir lo estipulado por la normativa vigente para la habilitación y control Antenas de telefonía celular (ordenanza 9.215/16):También en lo referido a la construcción y el inicio de la operación de nuevas instalaciones destinadas a la actividad eléctrica, así como la extensión y ampliación de las existentes.

6.6.1. Regulación. (Ordenanza 5660).

El Departamento Ejecutivo regulará las acciones municipales tendientes a la protección de la salud pública y el medio ambiente contra las perturbaciones generadas por electropuloción ambiental no ionizante en todo el Partido de San Nicolás.-

6.6.2. Autoridad de Aplicación.

La Secretaría de Salud y la Dirección de Contralor e Inspección Ciudadana, Departamento de Control y Gestión Ambiental, serán las autoridades de aplicación de esta Ordenanza y las responsables, cada una en el ámbito de sus incumbencias, de exigir a las empresas generadoras de radicaciones no ionizantes las medidas de control y correcciones técnicas a través de la Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Obras Privadas.

6.6.3. Alcance.

El cumplimiento de la presente reglamentación alcanza a toda persona física o jurídica, pública o privada, poseedora de instalaciones existentes o infraestructuras a proyectarse, susceptibles de producir radiación electromagnética ambiental no inonizante proveniente de la variada aplicación de la radiofrecuencia y microondas, abarcando tanto el campo de las comunicaciones y los usos industriales, líneas y centros de transmisión de energía eléctrica.

6.6.4. Estándares.

Será obligatoria para las personas a que hace referencia el artículo anterior, la aplicación de Estandares Nacio-

nales de Seguridad para la exposición a radiofrecuencias comprendidas entre 100 KHz. y 300 GHz. Conforme a lo establecido en el "Manual de Estandares de Seguridad para la exposición a Radiofrecuencias comprendidas entre 100 KHz. y 300 GHz." y "Radiación de Radiofrecuencias: consideraciones Biofísicas, Biomédicas y criterios para el establecimiento de Estandares de Exposición", de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución 202/95 del Ministerio de Salud y Acción Social y Resolución 530/00 de la Secretaría Nacional de Comunicaciones.

6.6.5. Informes de monitoreo.

Las empresas o establecimientos alcanzados por esta Ordenanza, deberán presentar en forma semestral a las autoridades de aplicación municipales, los informes de monitoreo de densidad de potencia en dispositivos que operan en "ambientes no controlados". Dicho monitoreo deberá responder a lo establecido por la Resolución Nº 269/2.002 de la C.N.C. por la cual aprobó el Protocolo para la medición de Radicaciones no Ionizantes y los formularios para informar los resultados de dichas mediciones. Las ondas electromagnéticas se generan por la interacción de campos eléctricos y magnéticos y producen radiaciones que pueden ser ionizantes o no ionizantes. Las segundas no llevan asociada una energía suficiente para producir la ionización y sus efectos no pueden ser percibidos por los sentidos de los seres humanos, a menos que su intensidad alcance valores suficientemente elevados como para manifestarse a través de efectos térmicos.

6.6.6. De la habilitación y control Antenas de telefonía celular. (Ordenanza 9.215/16):

6.6.6.1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza, es establecer los requisitos de habilitación y control de toda "estructura" que soporte antenas de telefonía celular e infraestructuras relacionadas, como también el control de las "radiaciones no ionizantes".

Serán sujeto de esta Ordenanza toda persona física o jurídica que, con o sin fines de lucro, brinde, transporte, reciba, distribuya, comparta, almacene, desdoble o transmita datos, señales, imágenes, sonidos, voz y/o todo otro tipo de información que se propague a través de ondas electromagnéticas, requiriendo para ello, el uso de una estructura de soporte, llámese ésta monoposte, arriostrada, autosoportada, pedestal y/o todo otro tipo de estructura que a futuro reemplace a las mencionadas.

Para la aplicación de la presente Ordenanza, no se hará distinción alguna respecto del uso público o privado de la información transmitida / transportada / compartida / desdoblada y/o almacenada.

6.6.6.2. Conceptos.

a) O.S.C.

Defínase como Operadores de Servicios de Comunicación a todo sujeto que transmita / transporte / comparta / desdoble y/o almacene, datos de voz, imagen, sonido y todo otro que pueda propagarse por ondas electromagnéticas a través de una antena y, requieran para ello del uso de una estructura de soporte, siendo ésta última de control exclusivo y excluyente del Municipio.

b) Estructura soporte de antenas.

Estructuras: Defínase como soporte a toda estructura cuyo fin sea el sostener una o más antenas de telefonía celular, pudiendo clasificarse a las mismas como:

A. Monoposte.
B. Autosoportada.
C. Arriostrada.
D. Pedestal.
E. Otros tipos no contemplados.

Se entenderá por "otros tipos no contemplados", a aquellas estructuras (soportes) que a futuro fueran propuestos por los OSC, y que tengan como finalidad la de sostener a una o más antenas.

c) Infraestructura relacionada.

Denominase de este modo a todo tipo de estructura/ construcción/instalación que se requiera instalar/construir, para el correcto funcionamiento de los soportes de antenas instalados.

6.6.6.3. Marco legal.

Los soportes e infraestructuras relacionadas que se instalen dentro del partido de la ciudad, se regirán en cuanto a las condiciones, requisitos, plazos, tributos, sanciones y todo cuanto sea de control por el estado municipal, a través de la presente Ordenanza, las que a posteriori las modifiquen o complementen, la ordenanza fiscal y tarifaria del año en curso a la aplicación del gravamen, reglamento de edificación y régimen municipal de faltas, siendo de uso supletorio para los casos no previstos lo establecido por la Secretaría de Comunicaciones de la Nación, Comisión Nacional de Comunicaciones, Ministerio de Salud y/o todo órgano que a futuro sea nombrado al efecto para reglamentar los usos y controles de soportes de antenas de telefonía celular y radiaciones no ionizantes.

6.6.6.4. Permiso.

Autorízase al emplazamiento de soportes de antenas sobre nivel de suelo, azotea, columnas de iluminación, laterales de edificios, haciendo observancia de lo establecido en el Anexo 1. Dicha enumeración no es taxativa, quedando a criterio de la administración aceptar nuevos sitios.

Las nuevas estructuras deberán estar integradas (mimetizadas) con el entorno donde se instalen poseyendo un sistema de seguridad anti escalamiento.

6.6.6.5. Autoridades de aplicación.

Serán autoridades de aplicación, las Direcciones de Catastro, Obras Privadas, y Ciencia y Tecnología y aquella dependencia que por delegación del Departamento Ejecutivo reemplacen a las designadas.

6.6.6.6. Trámite de factibilidad y habilitación.

Las autoridades de aplicación, intervendrán de acuerdo al siguiente:

Departamento de Catastro: informará lo prescripto en Anexo 1

Dirección de Obras Privadas: Efectuará el estudio y aprobación de los documentos vinculados al expediente de obra civil. El procedimiento administrativo aplicado al expediente de obra es análogo al de obra civil, pudiendo la Dirección, solicitar en más o en menos, documentos que crea convenientes para la tramitación del permiso de obra.

Dirección de Ciencia y Tecnología: Emitirá la habilitación quinquenal precaria de la estructura; solicitará y examinará los informes por estado de estructura; solicitará informes por emisiones no ionizantes y todo otra tarea vinculada a la temática que crea conveniente en protección de la salud y cumplimiento de la presente ordenanza.

Esta Dirección será el órgano natural de comunicación permanente entre el Municipio y las entidades públicas o privadas dedicadas a la investigación y desarrollo de nuevas tecnologías aplicadas a la comunicación, como así también estará en contacto permanente con los órganos de control nacional, sobre las emisiones radioeléctricas.

Será la responsable de elevar a estudio del Departamento Ejecutivo Municipal, un plan anual sustentable de tareas que reflejen el avance de los trabajos de investigación realizados y a concretar, con apoyo de las diferentes organizaciones de estado o paraestatales, que propendan a un mejor y mayor desarrollo en las tecnologías aplicadas a la comunicación dentro del partido de la ciudad.

6.6.6.7. Procedimiento administrativo.

El interesado, dará inicio a la solicitud a través de un expediente de construcción, por ventanilla del Departamento de Catastro Municipal y, en el cual se deberá adjuntar:

Presentación:

Nota de presentación en la cual conste:

Personas físicas: Nombre y apellido, tipo y numero de documento de identidad, domicilio legal y/o real y el que se constituye en conformidad con el artículo 24 de le Ordenanza General Nro. 267, teléfono-fax y/o correo electrónico del solicitante.

Personas jurídicas: deberá acreditarse personería acompañando copia certificada del contrato o estatuto social y de las inscripciones ante los organismos de recaudación tributaria (nacional, provincial y municipal). En caso de nombrar apoderado: deberá adjuntarse el poder.

Petitorio.

Documentos a acompañar:

Los descriptos en párrafo anterior.

Una copia certificada de licencia vigente otorgada en favor del solicitante por el Comité Federal de Radiodifusión (AFSCA) y/o Comisión Nacional de Comunicaciones (CNC) u organismos de aplicación para prestación de este tipo de servicios. Carecerán de validez las licencias o permisos con carácter provisorio o precario.

Autorización de obra extendida a favor del solicitante por el ente de contralor que corresponda (AFSCA, CNC, etc.).-

Dos copias en papel obra de los planos de obra civil en los cuales se muestre: la obra civil a ejecutar y estructura a implantar.

Detalles: Escala de plano: (1:20.000 – 1:50.000)

Carátula del plano: nombre completo del propietario del inmueble (a), nombre de la empresa de telefonía celular propietaria del soporte (b) y nombre de la empresa constructora encargada de la implantación de la estructura (c).

Firmas de (a) – (b) – (c); Firma y sello del colegio habilitante (ingenieros o arquitectos).

Datos catastrales completos.

Zona según usos.

En el plano, se deberá poder leer las distancias que existen entre el eje de la estructura a instalar a LM, a todos sus EM y a la LE obligatoria si existiera.

Altura de la estructura.

Instalaciones anexas, medidas y distancias a LM, EM y LE, (debe detallarse la función que cumplen).

Medidas de seguridad.

Formas de acceso desde la vía pública ó desde el edificio en el cual se instale (cuando se encuentre sobre azotea).

No deberá obviarse la cota de distancia de los anclajes cuando el tipo de estructura a montar sea del tipo arriostrada. El criterio de medición, será el mismo que se menciona en párrafo anterior.

Acompañará a este croquis, una descripción general del tipo de estructura a implantar (información técnica no superior a tres hojas).

Planos eléctricos con detalles de todo el tendido. Medidas de seguridad. Escalas adecuadas (1:2.000 - 1:50.000). Detalle: de cañerías, arquetas, cámaras, armarios, postes,

cableados subterráneos y/o aéreos, etc., que compongan la obra. (dos copias en papel obra).

Memoria descriptiva que detalle la obra, indicando en forma precisa la secuencia de tareas y/o maniobras, métodos seguros de trabajo, medidas de prevención y seguridad a adoptar en cada caso, etc. La empresa encargada del montaje de la estructura, deberá presentar una copia.

Póliza de seguros Responsabilidad Civil –daños a terceros- que cubra ciertos daños a bienes o personas, propios o ajenos a la obra, derivados de la ejecución de los trabajos, quedando a su costa y cargo el pago de los montos que se reclamen en conceptos de reparaciones y/o indemnizaciones. Dicha póliza deberá ser emitida por Compañía autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación y endosada en favor de la Municipalidad de San Nicolás.

Copia del contrato de obra entre el solicitante titular de la prestación del servicio de telefonía celular y la empresa constructora de la estructura encargada de la implantación.

Autorización de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) en lo relativo a la altura máxima permitida en ese lugar en caso de corresponder.

Memoria de cálculo.

Estudio de Impacto Ambiental.

Esquema de balizamiento aprobado por ANAC.

Constancias de dominio de inmueble, emitida por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cuando el inmueble no sea de propiedad del solicitante, se deberá acompañar autorización firmada por el/los titular/es del dominio, certificada por Escribano Público, con la asunción expresa, por parte de los propietarios de inmuebles, de una responsabilidad solidaria en todo cuanto a lo establecido en ésta Ordenanza y sea incumplido por los instaladores/explotadores de los soportes de antenas.

Compromiso de desmantelamiento de las instalaciones cuando éstas hubieran cesado en su actividad. La persistencia de ellas, aun no estando activas, será responsabilidad exclusiva del propietario del inmueble.

Inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, deberán presentar:

1.- Reglamento de Copropiedad y Administración.-

2.- Acta de Asamblea del Consorcio del inmueble en el que se acepta la instalación.

En ambos casos se requiere la certificación ante escribano público.

El presente listado de requisitos y documentos, no es de carácter taxativo, pudiendo la Autoridad de aplicación solicitar otros.

Toda la documentación presentada, deberá estar sellada por la empresa de telefonía celular que inicia la gestión de instalación del soporte.

Queda expresamente aclarado que la mera presentación de la documentación antes mencionada no implica autorización para dar inicio a los trabajos de obra.

Admisibilidad: ingresado el expediente de obra, quedará a estudio e informe de la Dirección de Catastro por lo prescripto en 6.12.25. ANEXO I.

La falta de documentos, será observada e informada a la empresa solicitante.

Aprobación de planos:

Lograda la admisibilidad e informado el punto 6.12.25. ANEXO I, se dará pase a la Dirección de Obras Privadas para establecer:

Montos de obra a abonar.

Documentación faltante a presentar.

Plazo otorgado para la regularización de documentos.

Una vez presentada toda la documentación y no habiendo otro que objetar, se dará aprobación de los planos y permiso para el inicio de obra. Este tendrá una validez de treinta (30) días corridos, contados a partir de su notificación.

6.6.6.8. De la policía de obra.

Recaudos: La obra deberá llevarse a cabo con todos los recaudos y medidas de seguridad impuestas en el Reglamento de Edificación vigente.

Cartel: Al momento de inicio de los trabajos, deberá colocarse en uno de sus frentes, de modo tal, que su lectura sea posible desde la vía pública, un cartel identificatorio de obra, cuyas medidas no podrán ser inferiores a 0,80 x 1,20 cm y, en el cual deberá estar expresado:

Nombre de la constructora.

Nombre de la empresa prestataria del servicio de telefonía y propietaria del soporte.

N° expediente municipal de aprobación de la construcción.

N° de autorización otorgada por organismos nacionales (SC–CNC).

N° teléfono de contactos – email.

Certificado final de obra: finalizada la obra, y previa inspección, se extenderá el certificado de final de obra. El mismo, se otorgará por simple solicitud, previo abono de la tasa por Inspección.

En caso de omisión por parte del particular (propietario del inmueble o de la estructura) a concluir con este trámite, el Municipio lo iniciará de oficio.

6.6.6.9. Habilitación del soporte:

Otorgado el final de obra, se correrá traslado a la Dirección de Ciencia y Tecnología para que la misma haga entrega del Certificado de habilitación.

La habilitación es de carácter precaria, y quinquenal.

La renovación, no es automática, debiendo ser gestionada por el titular del soporte de antena, tres (3) meses antes de vencer el plazo previsto y ante la Dirección de

Ciencia y Tecnología.

No efectuada la renovación o, presentada la documentación, la Dirección de Ciencia y Tecnología, podrá compeler a la acción con aplicación de una sanción por negligencia en la tramitación del expediente.

6.6.6.10. Compartición de estructura.

La compartición de la estructura se encuentra permitida, en tanto que, los informes de estado de la misma sean compatibles con la carga a incorporar.

La permisionaria (empresa propietaria del soporte), deberá hacer denuncia de ello ante la Dirección de Ciencia y Tecnología y demostrar que las RNI no se encuentran fuera de los estándares nacionales.

6.6.6.11. Tramite de compartición de infraestructura.

En la Dirección de Ciencia y Tecnología, se presentará el:

-Contrato de partes interesadas que autoricen el uso de la infraestructura.

-Identificación del Nº de Expediente Municipal (de construcción y administrativos que existieran) en el cual se otorgó la habilitación al titular de la instalación y que permitirá compartir su infraestructura.

-Memoria de cálculo de la estructura considerando la carga de las nuevas antenas, firmados por profesional habilitado al efecto.

Admisibilidad: analizada la documentación, y siendo procedente lo solicitado, previo pago de la Tasa por Compartición, se extenderá el certificado pertinente.

La habilitación, tendrá una validez de 5 años, con renovaciones sucesivas por igual plazo.

Quedará a criterio de esta área, la solicitud en más o en menos documentos, como requisito esencial a la compartición y renovación de la habilitación.

6.6.6.12. Estándares de seguridad:

Los O.S.C. deberán cumplir con la obligación de adoptar como referencia el Estándar Nacional de Seguridad para la exposición a radiofrecuencias aprobados por el Ministerio de Salud y Acción Social de la Nación.

Deberán tomar todos los recaudos necesarios para respetar los niveles máximos permitidos de exposición a Radiaciones No Ionizantes (RNI), dispuestos por Resolución N° 530/00 de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación y/o las que a futuro sean dispuestas en reemplazo o modificación de la norma mencionada.

6.6.6.13. Informe estado de estructura y mapa de radiación.

Los OSC deberán presentar ante la Dirección de Ciencia y Tecnología:

Semestralmente: comprobante de pago por tasa de servicio de medición de radiación no ionizante. Dicho comprobante de pago será gestionado ante la Dirección de Obras Privadas. Las mediciones semestrales de RNI serán llevadas adelante por el estado municipal o por contratación de tercero.

Anualmente: informe de estado de estructura firmado por profesional matriculado.

La primera presentación de informe, se efectuará al año calendario desde la fecha en la cual se otorgó el permiso para su instalación.

Para las antenas ya instaladas y que no hubieran hecho la presentación de este informe en los últimos dos años desde la promulgación de la presente, deberán presentarlo obligatoriamente, en un plazo improrrogable de sesenta días corridos a partir de la promulgación de la presente, ante la Dirección de Ciencia y Tecnología.

Anualmente: un mapa dinámico de niveles de radiaciones no ionizantes (con el fin de establecer el nivel de las RNI a nivel calle) firmado por profesional competente a elección de la empresa.

El mapa dinámico se presenta en formato papel y soporte digital para disposición del Departamento Ejecutivo Municipal para colocarlo en la página web oficial del municipio como consulta de los ciudadanos.

6.6.6.14. Renovación quinquenal de la habilitación.

Para la renovación quinquenal de la habilitación los O.S.C deberán presentar:

- Copia del comprobante de pago de la tasa por verificación de estructuras e instalaciones conexas. La inspección y cobro del gravamen estará a cargo de la Dirección de Obras Privadas.
- Informe de estado de estructura.
- De corresponder, cumplir con lo establecido en art. 6.6.1.12.

Verificados los extremos, se otorgará nuevamente, una habilitación precaria por cinco años.

6.6.6.15. Actualización de la documentación.

Si durante la vida útil de la estructura, se provocare una modificación en ella (ya sea de tipo documental o estructural), el OSC, tiene la obligación de denunciarlo dentro de los treinta días de ocurrido. No ocurrido y detectada la falta por el Municipio, podrá establecerse una sanción acorde a la gravedad de la situación.

Toda presentación para toma de conocimiento del Municipio, se efectuará a través de Mesa de Entradas Municipal.

6.6.6.16. Responsabilidad solidaria.

El titular de la estructura como propietario del inmueble, son solidarios responsables en cuanto a la denuncia y presentación de los trámites para la habilitación de la implantación de los soportes, mantenimiento en buen estado

del predio y de la estructura y, el desmantelamiento de la estructura una vez que la misma haya perdido la utilidad para los fines que fue instalada.

La omisión a cualquiera de los puntos de esta Ordenanza, otorga al municipio la autoridad suficiente para levantar un acta de constatación a uno u ambas partes.

6.6.6.17. Adecuación.

Las infraestructuras de servicios de comunicaciones existentes deberán estar adecuadas a esta Ordenanza en un plazo de 3 (tres) meses.

6.6.6.18. Tasas, gravámenes.

La Ordenanza Fiscal y Tarifaria es la que establecerá los montos correspondientes al trámite, pudiendo aplicarse también, en forma conjunta o separada para el caso de las sanciones, lo dispuesto en el Régimen de Faltas Municipal vigente.

Los montos por Compartición de soporte de antena serán de un tercio a los fijados por Ordenanza Fiscal y Tarifaria para la instalación de nuevos soportes de antenas.

6.6.6.19. Sanciones.

El incumplimiento a la presente Ordenanza habilita a la administración a imponer una multa que oscilará entre 30 (treinta) y 300 (trescientos) sueldos básicos que corresponden a la categoría más baja del escalafón de los empleados municipales, planta permanente.

6.6.6.20. ANEXO I.

1. Alturas permitidas para estructuras sobre suelo

Estructuras Existentes.

Las estructuras sobre suelo urbano, existentes a la fecha de promulgación de la presente no podrán modificar sus alturas.

Estas alturas podrán ser mayores ante un pedido de excepción debidamente fundamentado y aprobada por el municipio.

En las estructuras sobre suelo rural existentes, el único límite estará impuesto por las restricciones de la ANAC o ENRE.

El Departamento Ejecutivo podrá emitir excepciones a las alturas aquí establecidas cuando la instalación se encuentre coubicada sobre una estructura soporte de antena afectada a la prestación de telefonía básica y que hubiera estado instalada previamente a la sanción de la presente ordenanza.

Nuevas Estructuras.

Las nuevas estructuras sobre suelo urbano no excederán los 30 metros de altura, a excepción de emplazamientos compartidos o por razones técnicas debidamente fundadas. El máximo a ampliar, serán de 36 (treinta y seis) metros.

Plazas, parques, plazoletas y avenidas:

Se permitirá la instalación de antenas sobre columnas de iluminación hasta una altura máxima de 36 (treinta y seis) metros desde el nivel 0,00 y siempre que las mismas sean del tipo monoposte o luminaria.

Dichos proyectos de obra, deben ser valuados y aprobados con antelación, por la Dirección de Obras Públicas.

Todos los equipamientos de antena deberán ser instalados de manera que se mimeticen con el entorno urbano.

La factibilidad de localización de la antena se otorgará conjuntamente con un convenio urbanístico que se subscribirá con el interesado y, el cual contendrá en su objeto, la realización de obras vinculadas con el interés público dentro del sector de 125 (ciento veinticinco) metros radiales -tomados desde el eje de la estructura-.

Zonas Rurales:

Es fundamental para dichas zonas, presentar factibilidad emitida por el ENRE (la estructura debe estar fuera de la línea de servidumbre por electroducto). Solo se admitirán dichas instalaciones, cuando el Ente Regulador lo apruebe bajo resolución fundada.

2. Altura permitida para soportes sobre azotea:

1) Para estructuras soportes (pedestales) localizadas en edificaciones existentes cuya altura (He) sea igual o mayor a 30 metros, la altura máxima (h) permitida de las estructuras soporte será de 5 metros por encima del nivel de la edificación existente, sólo se permitirá su fijación a la edificación existente sin el empleo de riendas y arriostramiento.

2) Para los restantes tipos de estructuras sobre edificaciones existentes cuya altura (He) sea menor a 30 metros, la altura máxima (h) permitida de las estructuras soporte se obtendrá mediante la aplicación de la fórmula:

$$h = 5 + \frac{(30 - He)}{5}$$

Salvo excepción debidamente fundada, y aprobada previamente por el Municipio la altura podrá ser mayor.

La ubicación de la estructura será aquella que resulte técnicamente viable para cada una de las azoteas.

3. Otras Instalaciones:

Está permitido en todo el territorio del partido, la instalación de antenas en soportes sobre paredes, marquesinas y toda otra edificación existente (tanques de agua columnas de iluminación, etc.) cuyo proyecto de ubicación del equipamiento asociado -previamente aprobados-, respeten las obligaciones establecidas en esta Ordenanza. La solicitud de permiso, deberá ir acompañada indefectiblemente, por informe técnico que avale la seguridad de la estructura edilicia sobre la que se apoyará la futura estructura que soportará la antena.

4. Retiros:

- a la línea municipal:

Estructuras s/azoteas (a eje de estructura): Soporte, 0

metros. Resto de estructuras 3 (tres) metros.

Estructuras s/terreno natural (a eje de estructura): 10 (diez) metros. Una medida significativamente menor, debe ser justificada por la solicitante.

- a medianeros:

Estructuras s/azoteas (a eje de estructura): soporte, o (cero) metros.

Pedestales, h/5 (a eje de estructura). h= Altura estructura.

Estructuras s/terreno natural (a eje de estructura): torre arriostrada y monoposte 4 (cuatro) metros. La dimensiones del predio será tal que la estructura y sus anclajes deben quedar íntegramente dentro del terreno, en caso de que no sea posible se deberá tener permiso de los propietarios colindantes por escrito.

5. Mimetización.

Con el objetivo de minimizar o eliminar el impacto visual generado por las infraestructuras, se deberán utilizar técnicas de mimetización que permitan una adecuada integración con el entorno, respetando en todos los casos las normas de seguridad de instalaciones y evitando que dichas técnicas afecten la operatividad de los equipos y, por ende, la efectiva prestación de los servicios.

Antenas sobre soportes: deberán ser mimetizados con el lugar de instalación con el método más adecuado (pintura, radomes, etc.). La adaptación propuesta será aprobada previamente por el Departamento Ejecutivo.

Torre, monopostes, pedestales y mástiles: Deberán presentar un proyecto de adecuación al entorno para ser aprobado por el Departamento Ejecutivo.

6. Restricciones:

Las nuevas instalaciones generadoras de campos electromagnéticos. que se ubiquen en un radio menor de 100 mts. radiales de hospitales, centros de salud, jardines de infantes, escuelas/colegios de educación primaria y secundaria, deberán presentar un estudio que demuestre la necesidad de adopción de la localización propuesta y su justificación por la no disponibilidad de sitios alternativos, necesidad de cobertura de servicio, conjuntamente con la evaluación de alternativas posibles. Asímismo, deberán demostrar que los niveles de RNI se encuentran dentro de los estándares de seguridad vigente.

Para el caso de instalaciones preexistentes, deberán demostrar que los niveles de radiaciones no ionizantes en el entorno, cumplen con los límites establecidos por la reglamentación nacional vigente.

7. Marco técnico a respetar por las empresas:

Las empresas de telefonía, declararán conocer y ajustarse a lo establecido en los Manuales de Estándares de Seguridad para la exposición a radiofrecuencia comprendidas entre 100 Khz y 300 Ghz

6.7. Residuos Sólidos.

6.7.1. Residuos sólidos domiciliarios.

6.7.1.1.Definición.

Denomínese residuo domiciliario a aquellos elementos, objetos o sustancias que como consecuencia de los procesos de consumo y desarrollo de actividades humanas, son desechados y/o abandonados. Comprende aquellos cuyo origen sea doméstico, comercial, institucional, asistencial e industrial no especial. Quedan excluidos aquellos residuos que se encuentran regulados por las Leyes N°: 11.347 (residuos patogénicos, excepto los residuos tipo "A"), 11.720 (residuos especiales), y los residuos radioactivos.

6.7.1.2. Normativa Nacional y provincial de aplicación.

Es de aplicación en materia de residuos sólidos urbanos la ley Nacional N° 25.916; la Ley Provincial 13.592 de Gestión integral de residuos sólidos urbanos, sus modificatorias y decretos reglamentarios.

6.7.1.3. Disposiciones Municipales:

Será de aplicación la Ordenanza Ordenanza 3.841/95 de Aprobación de Pliego de Bases y Condiciones para Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos 10/95, Ordenanza 5.617/02 y Ordenanza 8.729 de Modificación Condiciones Contractuales.

6.7.2. Residuos industriales.

6.7.2.1. Definición:

Se entiende por residuo industrial a cualquier elemento, sustancia u objeto en estado sólido, semisólido, líquido o gaseoso, obtenido como resultado de un proceso industrial, por la realización de una actividad de servicio, o por estar relacionado directa o indirectamente con la actividad, incluyendo eventuales emergencias o accidentes, del cual su poseedor productor o generador no pueda utilizarlo, se desprenda o tenga la obligación legal de hacerlo.

6.7.2.2. Normativa Nacional y Provincial de aplicación.

Es de aplicación en la materia la Ley Nacional 25.612 de Gestión integral de residuos industriales y de actividades de servicios , la Ley Provincial 11.459 de Radicación industrial.

6.7.2.3. Disposiciones Municipales.

Disposición final de residuos generados en establecimientos industriales que provengan de insumos, de desechos nacidos de los procesos de elaboración y/o almacenamiento ejecutados y/o cualquier objeto; y residuos provenientes de buques, asimilables a domiciliarios; reglamentación. (Ord. 5.428/2001)

6.7.2.3.1. Categorías incluidas.

Para poder ser dispuestos y/o tratados en el servicio de disposición final de residuos, contratado por este Munici-

pio, los residuos generados en establecimientos industriales que provengan de insumos, de desechos nacidos de los procesos de elaboración y/o almacenamiento ejecutados y/o cualquier objeto vinculado a los mismos, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) No pertenecer a ninguna de las categorías de residuos excluidas del servicio, según lo establecido en el Artículo 1º de las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones aprobado mediante Ordenanza 3.841/95, esto es residuos patológicos, tóxicos, peligrosos y/o cualquier otro cuyo tratamiento se rija por normas específicas nacionales, provinciales o municipales.

b) En general, no pertenecer a ninguna especie de residuos que, para su disposición final, bajo las condiciones establecidas en el Artículo 21º de las Cláusulas Particulares del Pliego según Ordenanza 3.841/95, deba recibir un tratamiento distinto al allí mismo especificado.-

c) Los residuos provenientes de buques, también, podrán ser dispuestos en la medida que se cumplan las mismas condiciones.

d) El Departamento Ejecutivo podrá exceptuar del cumplimiento de esta Ordenanza a establecimientos, cuya inclusión, no se justifique por el escaso volumen de residuos producidos y/o por la reducida dimensión empresarial del mismo, siempre que, por los insumos que utilice, los procesos de producción que desarrolle y los productos que elabore, verosimilmente no generen residuos especiales.

6.7.2.3.2. Exigencias.

A los efectos de ingresar residuos al tratamiento de disposición final, contratado por el Municipio, las empresas deberán cumplir las siguientes exigencias previas:

a) Presentar una solicitud, suscripta por un profesional competente y el representante legal de la empresa, que tendrá carácter de declaración jurada, en la que se detallarán:

b) Cantidad anual de residuos a depositar, con un detalle de entregas parciales a efectuar.

c) Composición de los residuos, con todos los detalles pertinentes.

d) Listado de materias primas utilizadas, diagrama de procesos y lugares y/o equipos de generación de residuos.

e) Actividades principales y secundarias del establecimiento.

f) Categoría asignada en los términos de la Ley 11.459.

g) Destino dado a los residuos hasta la fecha de presentación de la solicitud, con los comprobantes documentales que tuvieren.

h) En los supuestos de que el establecimiento genere residuos especiales, según lo establecido en la Ley 11.720 y su Decreto Reglamentario y demás disposiciones específicas, deberá adjuntar a la solicitud una copia, debidamente firmada, de las presentaciones realizadas en el marco de dicha normativa.

i) Haber obtenido la aprobación de la Subsecretaría de Servicios Públicos, previo dictamen de la Dirección de Recursos Naturales y Gestión Ambiental para la recepción de los residuos en el predio donde se efectúa la disposición final.

j) No haber sido rechazada la introducción de residuos en las inspecciones que se realicen por parte de la autoridad municipal.-

k) Para realizar su evaluación, la autoridad municipal, podrá requerir mayor información a las empresas interesadas, la realización de estudios a cargo de los solicitantes, inspeccionar, en su caso, sus establecimientos y sus procesos productivos, así como toda la documentación en la que se registren datos sobre insumos, procesos, productos finales y disposición de residuos de cualquier tipo.

6.7.2.3.3. Buques.

Las empresas que pretendan introducir residuos provenientes de buques deberán cumplir con los requisitos dispuestos en los incisos 6.7.2.2. a), b) y c).

En la solicitud que deberán presentar deberán detallar lo requerido en los items 6.7.2.2. a) b) y f) acompañando copias de las constancias de recepción de los residuos si les fue extendida por quien operó su disposición, durante el año anterior.

Deberán acompañar, también, copias certificadas de las habilitaciones emitidas por las autoridades competentes para operar como transportadoras de residuos provenientes de buques.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez obtenida la autorización a la que se refiere el 6.7.2.1., en cada carga de residuos que se pretenda ingresar deberá exhibirse copia del recibo emitido al recepcionar la carga de basuras del buque, presentando una copia simple del mismo debidamente suscripta.-

6.7.2.3.4. Autorizaciones.

Las resoluciones que emita la autoridad municipal especificarán la periodicidad permitida para los ingresos de residuos, así como la cantidad máxima de cada entrega.

Las autorizaciones que se concedan podrán ser por plazos determinados, quedar sujetas a condiciones que se impongan o limitarse a determinados residuos.

6.7.2.3.5. Tasas.

Las empresas deberán abonar las tasas que se esta-

blezcan en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.

La falta de pago de la tasa, en los períodos y condiciones que determine el Departamento Ejecutivo, podrá ser sancionada con la recepción de residuos o con la cancelación definitiva de las autorizaciones concedidas, cuando haya mediado un incumplimiento reiterado. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan para el cobro de las sumas adeudadas.

6.7.2.3.6. Trasporte.

El transporte de la carga de los residuos especificados en el primer párrafo del Artículo 6.7.2.3.1., será efectuado por la misma empresa, a su costa, y en condiciones tales que se aseguren la permanencia, y cobertura, del exterior de los materiales en la unidad de transporte, hasta su descarga en el predio de disposición final, siempre en un todo de acuerdo a lo declarado en la presentación establecida en el Artículo 6.7.2.2., inciso a); lo anterior, sin perjuicio de otras exigencias que pueda establecer la reglamentación.

En cada ingreso de residuos deberá presentarse, en el predio municipal en el que opera la empresa concesionaria, una constancia, firmada por el representante legal de la empresa, en la que figure la cantidad de residuos, su composición, y su origen.

6.7.2.3.7. Rechazo al ingreso de residuos.

Cuando medie rechazo al ingreso de residuos, la empresa deberá retirar inmediatamente la carga.

En tal supuesto, podrá optar por:

a) Adecuar la carga de residuos a las estipulaciones de esta Ordenanza y/o a las disposiciones de las autoridades municipales actuantes, y volver a ingresar los residuos.

b) Presentar un descargo, dentro de las 48 hs. para que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos resuelva, previo dictamen de la Dirección de Recursos Naturales y Gestión Ambiental, dentro de las 48 hs. posteriores.-

Si se emitiera resolución ratificando el rechazo, dicho acto actuará como acta de infracción, y las actuaciones pasarán al Juzgado Municipal de Faltas, a fin de que determine, previo al trámite procedimental de ley, si corresponde la aplicación de sanciones.

La empresa que presta el servicio de disposición final de residuos, en caso de duda sobre la composición de los residuos, podrá suspender preventivamente la recepción de la carga, y notificar inmediatamente a la autoridad municipal, quien decidirá al respecto.

La notificación contendrá las razones de la medida, todos sus detalles y argumentos.

En caso de disidencia se procederá conforme lo estipulado en los Artículos 26º, 27º y 28º de las Cláusulas Generales del Pliego de Bases y Condiciones.

6.7.2.3.8 Incumplimientos.

En los casos en que la autoridad municipal tome conocimiento de intentos de depósitos de residuos que estén sometidos a tratamientos específicos, según normas nacionales o provinciales, sin perjuicio de actuar conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, notificará a la autoridad competente para que tome la intervención que le corresponda.

Luego de rechazada la carga de residuos, la empresa deberá justificar documentadamente, en el plazo que en cada caso establezca la autoridad municipal, su disposición final de acuerdo a las leyes que correspondan. Ante el incumplimiento de esta obligación, también se aplicarán las sanciones de esta Ordenanza y se requerirá a la autoridad ambiental competente que actúe, con celeridad, según sus facultades.

6.7.2.3.9. Sanciones.

Las empresas podrán ser pasibles de las siguientes sanciones:

a) Por intentar la introducción de residuos en violación a las exigencias del 6.7.2.3.1. o las especificaciones contenidas en la declaración jurada impuesta por el 6.7.2.3.2., inciso a), o a lo dispuesto en el 6.7.2.3.3.

- Multa de entre 20 a 180 módulos.
- Suspensión del derecho de ingreso de residuos por un período que no podrá superar los 6 meses.
- Prohibición definitiva para el depósito de residuos en el predio en que se realiza la disposición final.

b) Por no respetar lo establecido en el artículo 6.7.2.3.6.

- Apercibimiento.
- Multa de entre 10 a 100 módulos.
- La sanción también le será aplicable al transportador.

c) Por no cumplir con la obligación fijada en el artículo 6.7.2.3.8., 2do. párrafo:

- Multa de entre 10 a 100 módulos.
- Suspensión del ingreso de residuos.
- Prohibición definitiva al depósito de residuos.

Las sanciones se graduarán según la toxicidad de los residuos que no se encontraban en condiciones de ser recepcionados y la reiteración de faltas por parte de la empresa infractora, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el 6.7.2.3.8.

6.7.2.3.10. Generadores de residuos Ley 11.720.

El Departamento Ejecutivo requerirá a las autoridades provinciales competentes, información actualizada sobre los generadores de residuos especiales, según lo preceptuado en la Ley 11.720, del Partido de San Nicolás que se encuentren debidamente inscriptos.

A aquellos establecimientos que a juicio del Municipio

debieran estar inscriptos, de acuerdo a la Ley 11.720, y no lo estén, se les negará la aprobación de la solicitud de ingreso de residuos hasta que se decida tal situación, previo requerimiento de intervención a la autoridad ambiental del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

6.7.2.3.11. Detalle.

La reglamentación de esta Ordenanza preverá un detalle, no taxativo, de los residuos que se podrán disponer a través del servicio contratado por este Municipio, previo relevamiento efectuado entre las empresas radicadas en este Partido de San Nicolás.

6.7.2.3.12. Notificación:

El Departamento Ejecutivo notificará a la empresa concesionaria de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, y dispondrá de los demás actos que fueren necesarios para su implementación.

6.7.3. Residuos peligrosos, especiales, y patogénicos.

6.7.3.1. Definición.

Se considerarán residuos peligrosos, a los efectos de este Código, todo residuo que pueda causar daño, directa o indirectamente, a seres vivos o contaminar el suelo, el agua, la atmósfera o el ambiente en general.

6.7.3.2. Normativa Nacional y provincial de aplicación.

Será de aplicación en materia de residuos peligrosos la Ley Nacional 24.051 de Generación, manipulación, transporte y tratamiento de residuos peligrosos; la ley Nacional 25.612 de Gestión integral de residuos industriales y de actividades de servicios; como así también la Ley provincial 11.720 de Generación, manipulación almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos especiales; la Ley provincial 25.670 de Presupuestos mínimos para la gestión y eliminación de los PCB´s; la Ley Provincial 11.347 de Tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos, sus decretos reglamentarios y toda otra reglamentación nacional y provincial en la materia.

6.7.3.3. Disposiciones Municipales.

Será de aplicación la Ordenanza 3.342.

6.7.3.3.1. Del ámbito de aplicación y disposiciones generales.

a) La generación, manipulación, transporte y tratamiento y disposición final de residuos peligrosos generados o ubicados en el ámbito del Partido de San Nicolás y no incluidos en la normativa de la Ley Nacional N° 24.051, quedaran sujetos a las disposiciones de la Presente Ordenanza.

b) Será considerado peligroso, a los efectos de esta norma, todo residuo que pueda causar daño, directa o indirectamente, a seres vivos, o contaminar el suelo, el agua, la atmósfera, o el ambiente en general. En particular, serán considerados peligrosos los residuos indicados en el Anexo I, o que posean algunas de las características enumeradas en el Anexo II. Las disposiciones en la presente serán también de a aquellos residuos peligrosos que pudieran constituirse en insumos para otros procesos industriales. Quedan excluidos de los alcances de esta Ordenanza los residuos domiciliarios, los radioactivos, y los derivados de las operaciones normales de los buques.

6.7.3.3.2. Del Registro de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos.

a) .La autoridad de aplicación llevara y mantendrá actualizado un Registro Municipal de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos, en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables de la generación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

b) Los generadores y operadores de residuos peligrosos deberán cumplimentar, para su inscripción en el Registro, los requisitos indicados en los artículos 6.7.2.3.3. B., C. D. y E. Cumplidos los requisitos exigibles, la autoridad de aplicación otorgara el certificado Ambiental, instrumento que acredita, en forma exclusiva, la aprobación del sistema de manipulación, transporte, tratamiento o disposición final que los inscriptos aplicaran a los residuos peligrosos. Este certificado Ambiental será renovado en forma anual.

c). La autoridad de aplicación deberá expedirse dentro de los noventa (90) días contados desde la presentación de la totalidad de los requisitos. En caso de silencio, vencido el termino indicado, se aplicara lo dispuesto por el articulo 6.7.2.3.3.1. de la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos N° 19.540.

d). El Certificado ambiental será requisito necesario para que se habilite la respectiva industria, transporte, planta de tratamiento o disposición y otras actividades en general que operen o generen residuos peligrosos.

e) Los obligados a inscribirse en el Registro que a la fecha de entrada en vigencia de la presente se encuentren funcionando, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de apertura del Registro, para la obtención del correspondiente Certificado ambiental. Si la autoridad de aplicación estará facultada a prorrogar, por única vez, el plazo, para que el responsable cumplimente los requisitos exigidos. Vencidos dichos plazos, y persistiendo el incumplimiento, serán de aplicación las sanciones previstas en el Capitulo 6.7.2.3.7.

6.7.2.3.2.6.

La falta, suspensión o cancelación de la inscripción de ley, no impedirá el ejercicio de las atribuciones acordadas a la autoridad de aplicación, ni eximirá a los sometidos a su

régimen de las obligaciones y responsabilidades que se establecen para los inscriptos. La autoridad de aplicación podrá inscribir de oficio a los titulares que por su actividad se encuentren comprendidos en los términos de la presente Ordenanza. En caso de oposición, el afectado deberá acreditar, mediante el procesamiento que al respecto determine la reglamentación, que sus residuos no son peligrosos en los términos del artículo 6.7.3.3.1.2. de la presente.

6.7.2.3.2.7.

En el caso de que una sociedad no hubiera sido admitida en el Registro, o que admitida haya sido inhabilitada, ni esta ni sus integrantes podrán formar parte de otras sociedades para desarrollar actividades reguladas por esta Ordenanza, ni hacerlo a título individual, excepto los accionistas de sociedades anónimas y asociados de cooperativas que no actuaron en las funciones de directores, administradores, gerentes, mandatarios o gestores, cuando se cometió la infracción que determino la exclusión del Registro.

6.7.3.3.3. De los generadores.

A. Será considerado generador, a los efectos de la presente, toda persona física o jurídica que, como resultado de sus actos o de cualquier proceso, operación o actividad, produzca residuos calificados como peligrosos en los términos del artículo 6.7.3.3.1.b) de la presente.

B. Todo generador de residuos peligrosos, al solicitar su inscripción en el Registro Municipal de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos deberá presentar una declaración jurada en la que manifieste, entre otros datos exigibles, lo siguiente:

a) Datos identificatorios: nombre completo o razón social, nomina del directorio, socios gerentes, administradores, representantes y/o gestores, según corresponda, domicilio legal.

b) Domicilio real y nomenclatura catastral de las plantas generadoras de residuos peligrosos, características edilicias y de equipamiento.

c) Características físicas, químicas y/o biológicas de cada uno de los residuos que se generan.

d) Método y lugar de tratamiento y/o disposición final y forma de transporte, si correspondiere, para cada uno de los residuos peligrosos que se generen.

e) Cantidad anual estimada de cada uno de los residuos que se generen.

f) Descripción de procesos generadores de residuos peligrosos.

g) Listados de sustancias peligrosos utilizadas.

h) Método de evaluación de características de residuos peligrosos.

i) Procedimiento de extracción de muestras.

j) Método de análisis de lixiviado y estándares para su evaluación.

k) Listado del personal expuesto a efectos producidos por las actividades de generación reguladas por la presente Ordenanza, y procedimientos precautorios y de diagnostico precoz.

Los datos incluidos en la presente declaración jurada serán actualizados en forma anual.

C. La autoridad de aplicación establecerá el valor y la periocidicidad de la tasa que deberán abonar los generadores, en función de la peligrosidad y cantidad de residuos que produjeren y que no será superior al uno por ciento (1%) de la utilidad presunta promedio de la actividad en razón de la cual se generan los residuos peligrosos. A tal efecto tendrá en cuenta los datos contemplados en los incisos c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo anterior.

D. Los generadores de residuos peligrosos deberán:

Adoptar medidas tendientes a disminuir la cantidad de residuos peligrosos que generen.

Separa adecuadamente y no mezclar residuos peligrosos incompatibles entre si.

Envasar los residuos, identificar los recipientes y su contenido, numerarlos y fecharlos conforme lo disponga la autoridad de aplicación.

Entregar los residuos peligrosos que no trataren en sus propias plantas a los transportistas autorizados por el Registro Nacional de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos creado por la Ley N° 24.051, con indicación precisa del destino final en el pertinente Manifiesto.

E. En el supuesto que el generador este autorizado por la autoridad de aplicación a tratar los residuos en su propia planta, deberá llevar un registro permanente de estas operaciones.

6.7.3.3.4. Generadores de residuos patológicos.

a) A los efectos de la presente Ordenanza se consideran Residuos Patológicos los siguientes:

Residuos provenientes de cultivos de laboratorios.

Resto de sangre y de sus derivados de cualquier origen.

Residuos orgánicos provenientes del quirófano.

Restos de animales producto de la investigación médica.

Algodones, gasas, vendas usadas, ampollas, jeringas, objetos cortantes o punzantes, materiales descartables, elementos impregnados con sangre y otras sustancias putrescibles que no se esterilizan.

Agentes quimioterápicos.

Los residuos de naturaleza radioactiva se regirán por las disposiciones vigentes en esa materia, de conformidad con lo normado en el articulo 6.7.3.3.1. b)

b) Las autoridades responsables de la habilitación de edificios destinados a hospitales, clínicas de atención medica y odontológica, maternidades, laboratorios de análisis

clínicos, laboratorios de investigaciones biológicas, salud humana y animal, y centros de investigaciones biomédicas y en los que se utilicen animales vivos, exigirán como condición para otorgar esa habilitación el cumplimiento de las disposiciones de la presente.

c) No será de aplicación a los generadores de residuos patológicos lo dispuesto por el articulo 6.7.3.3.3. C.

d) Todo generador de residuos peligrosos es responsable, en calidad de dueño de los mismos, de todo daño producidos por estos, en los términos del Capitulo 6.7.2.3.6. . de la presente Ordenanza.

6.7.3.3.5. De las plantas de tratamiento y disposición final.

6.7.3.3.5.1.

Plantas de tratamientos son aquellas en las que se modifican las características físicas, la composición química o la actividad biológica de cualquier residuo peligroso, de modo tal que se eliminen sus propiedades nocivas o se recupere energía y/o recursos materiales, o se obtenga un residuo menos peligroso, o se lo haga susceptible de recuperación, o mas seguro para su transporte o disposición final. Son plantas de disposición final los lugares especialmente acondicionados para el deposito permanente de residuos peligrosos, en condiciones exigibles de seguridad ambiental. En particular quedan comprendidas en este articulo todas aquellas instalaciones en las que se realicen las operaciones indicadas en el anexo III de la Ley 24.051.

6.7.3.3.5.2.

Es requisito para la inscripción de plantas de tratamiento y/o disposición final en el Registro Municipal de Generadores y Operadores de Residuos peligrosos la presentación de una declaración jurada en la que se manifiesten, entre otros datos exigibles, los siguientes:

a) Datos identificatorios: nombre completo y razón social, nomina, según corresponda, del directorio socios gerentes, administradores, representantes, gestores, domicilio legal.

b) Domicilio real y nomenclatura catastral.

Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la que se consigne, específicamente, que dicho predio será destinado a tal fin.

c) Certificado de radicación industrial.

d) Características edilicias y de equipamiento de la planta, descripción y proyecto de cada una de las instalaciones o sitios en los cuales un residuo peligroso este siendo tratado, transportado, almacenado transitoriamente o dispuesto.

e) Descripción de los procedimientos a utilizar para el tratamiento, el almacenamiento transitorio, las operaciones de carga y descarga y los de disposición final, y la capacidad de diseño de cada uno de ellos.

f) Especificación del tipo de residuos peligrosos a ser tratados o dispuestos, y estimación de la cantidad anual y análisis previstos para determinar la factibilidad de su tratamiento y/o disposición en la planta, en forma segura ya perpetuidad.

g) Manual de higiene y seguridad.

h) Planes de contingencia, así como procedimientos para registro de la misma.

i) Plan de monitoreo para controlar la calidad de las aguas subterráneas y superficiales.

j) Planes de capacitación del personal.

Tratándose de plantas de disposición final, la solicitud de inscripción será acompañada de:

a) Antecedentes y experiencias en la materia, si los hubiere.

b) Plan de cierre y restauración del área.

c) Estudio de impacto ambiental.

d) Descripción del sitio donde se ubicara la planta, y soluciones técnicas a adoptarse frente a eventuales casos de inundación, en cuyo caso se incluirá un dictamen del Instituto Nacional de Ciencias y Técnicas Hídricas, si correspondiera.

e) Estudios Hidrogeológicos y procedimientos exigibles para e vitos o impedir el drenaje y/o el escurrimiento de los residuos peligrosos y la contaminación de las fuentes de agua.

f) Descripción de los contenedores, recipientes, tanques, lagunas o cualquier otro sistema de almacenaje.

6.7.3.3.5.3.

Los proyectos de instalación de plantas de tratamiento y/o disposición final de residuos peligrosos deberán ser suscriptos por profesionales con incumbencia en la materia.

6.7.3.3.5.4.

En todos los casos los lugares destinados a la disposición final como relleno de seguridad deberán reunir las siguientes condiciones, no excluyentes de otras que la autoridad de aplicación pudiere exigir en el futuro:

a) Una permeabilidad del suelo no mayor de 10 cm./seg hasta una profundidad no menor de ciento cincuenta (150) centímetros tomando como nivel cero (0) la base del relleno de seguridad; o un sistema análogo, en cuanto a su estanqueidad o velocidad de penetración.

b) Una profundidad del nivel freático de por lo menos dos (2) metros, a contar desde la base del relleno de seguridad.

c) Una distancia de la periferia de los centros urbanos no menor que la determine la autoridad de aplicación.

d) El proyecto deberá comprender una franja perimetral cuyas dimensiones determinara la reglamentación, destinada exclusivamente a la forestación.

6.7.3.3.5.5.

Tratándose de plantas existentes, la inscripción en el Registro y el otorgamiento del certificado ambiental implicara la autorización para funcionar. En caso de denegarse la misma, caducara de pleno derecho cualquier autorización y/o permiso que pidiera haber obtenido su titular.

6.7.3.3.5.6.

Si se tratare de un proyecto para la instalación de una nueva planta, la inscripción en el Registro solo aplicara la aprobación del mismo y la autorización para el inicio de las obras, para su tramitación será de aplicación lo dispuesto por el 6.7.2.3.2.3. Una vez terminada la construcción de la planta, la autoridad de aplicación otorgara, si correspondiere, el Certificado Ambiental, que autoriza su funcionamiento.

6.7.3.3.5.7.

Las autorizaciones, que podrán ser renovadas, se otorgaran por un plazo máximo de diez (10) años, sin perjuicio de la renovación anual del Certificado ambiental.

6.7.3.3.5.8.

Toda planta de tratamiento y/o disposición final de residuos peligrosos deberá llevar un registro de operaciones permanente, en la forma que determine la autoridad de aplicación, el que deberá ser conservado a perpetuidad, aun si hubiere cerrado la planta.

6.7.3.3.5.9.

Para proceder al cierre de una planta de tratamiento y/o disposición final el titular deberá presentar ante la autoridad de aplicación, con una antelación mínima de noventa (90) días, un plan de cierre de la misma. La autoridad de aplicación lo aprobara o desestimara en un plazo de treinta (30) días, previa inspección de la planta.

6.7.3.3.5.10.

El plan de cierre deberá contemplar como mínimo:

Una cubierta con condiciones físicas similares a las exigidas en el inciso a) del articulo 22° y capaz de sustentar vegetación herbacea.

Continuación de programa de monitoreo de aguas subterráneas por el termino que la autoridad de aplicación estime necesarios, no pudiendo ser menor de cinco (5) años.

La descontaminación de los equipos e implementos no contenidos dentro de la celda o celdas de disposición, contenedores, tanques, restos, estructuras y equipos que hayan sido utilizados o hayan estado en contacto con residuos peligrosos.

6.7.3.3.5.11.

La autoridad de aplicación no podrá autorizar el cierre definitivo de la planta sin previa inspección de la misma.

6.7.3.3.5.12.

En toda planta de tratamiento y/o disposición final, sus titulares serán responsables, en su calidad de guardianes de residuos peligrosos, de todo daño producidos por estos en función de lo prescripto en el Capítulo 6.7.3.3.6. de la presente Ordenanza.

6.7.3.3.6. De las responsabilidades.

6.7.3.3.6.1.

Se presume, salvo prueba en contrario, que todo residuo peligroso es cosa riesgosa en los términos del Nuevo Código Civil, Código Civil, Ley N° 26.994.

6.7.3.3.6.2.

En el ámbito de la responsabilidad extracontractual, no es oponibles a terceros la transmisión o abandono voluntario del dominio de los residuos peligrosos.

6.7.3.3.6.3.

El dueño o un guardián de un residuo peligroso no se exime de responsabilidad por demostrar la culpa de un tercero que quien no debe responder, cuya acción pudo ser evitada con el empleo del debido cuidado y atendiendo a las circunstancias del caso.

6.7.3.3.6.4.

La responsabilidad del generador por los daños ocasionados por los residuos peligrosos no desaparece por la transformación, especificación, desarrollo, evolución o tratamiento de estos, a excepción de aquellos daños causados por la mayor peligrosidad que un determinado residuo adquiere como consecuencia de un tratamiento defectuoso realizado en la planta de tratamiento o disposición final.

6.7.3.3.7. De las infracciones y sanciones.

6.7.3.3.7.1.

Toda infracción a las disposiciones de esta Ordenanza, su reglamentación y normas complementarias que en su consecuencia se dicten, será reprimida por la autoridad de aplicación con las siguientes sanciones, que podrán ser acumulativas:

Apercibimiento.

Multa de 5.000 (pesos cinco mil) convertibles según Ley 23.928, hasta cien (100) veces ese valor.

Suspensión de la inscripción en el registro de treinta (30) días hasta un (1) año.

Cancelación de la inscripción en el Registro.

Estas sanciones se aplicaran con presidencia de la responsabilidad civil o penal que pudiere imputarse al infractor. La suspensión o cancelación de la inscripción en el Registro implicara el cese de las actividades y la clausura del establecimiento o local.

6.7.3.3.7.2.

Las sanciones establecidas en el articulo anterior se aplicaran previo sumario que asegure el derecho de defensa, y se graduaran de acuerdo con la naturaleza de la infracción y el daño ocasionado.

6.7.3.3.7.3.

En caso de reincidencia, los mínimos y los máximos de las sanciones previstas en los incisos b) y c) del artículo 35° se multiplicaran por una cifra igual a la cantidad de reincidencias aumentada en una unidad. Sin prejuicio de ello a partir de la tercera reincidencia en el lapso indicado más abajo, la autoridad de aplicación quedara facultada para cancelar la inscripción en el Registro. Se considerara reincidente al que, dentro del término de tres (3) años anteriores a la fecha de comisión de la infracción, haya sido sancionado por otra infracción.

6.7.3.3.7.4.

Las acciones para imponer sanciones a la presente Ordenanza prescriben a los cinco (5) años contados a partir de la fecha en que se hubiere cometido la infracción.

6.7.3.3.7.5.

Cuando el infractor fuere una persona jurídica, los que tengan a su cargo la dirección, administración u gerencia, serán personal y solidariamente responsables de las sanciones establecidas en el artículo 35°.

6.7.3.3.8. De la autoridad de aplicación.

6.7.3.3.8.1.

Será autoridad de aplicación de la presente Ordenanza el organismo de más alto nivel con competencia en el área de la política ambiental, que determine el Departamento Ejecutivo.

6.7.3.3.8.2. Compete a la autoridad de aplicación:

Entender en la determinación de los objetivos y políticas en materia de residuos peligrosos, privilegiando las formas de tratamiento que impliquen el reciclado y re utilización de los mismos, y la incorporación de tecnologías más adecuadas desde el punto de vista ambiental.

Ejecutar los planes, programas y proyectos del área de su competencia, elaborados conforme las directivas que imparta el Departamento Ejecutivo.

Entender en la fiscalización de la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos.

Entender en el ejercicio del poder de la política ambiental, en lo referente a residuos peligrosos, a intervenir en la radicación de las industrias generadoras de los mismos.

Entender en la elaboración y fiscalización de las normas relacionadas con la contaminación ambiental.

Crear un sistema de información de libre acceso a la población, con el objeto de hacer públicas las medidas que se implementen en relación con la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos.

Realizar la evaluación del impacto ambiental respecto de todas las actividades relacionadas con los residuos peligrosos.

Dictar normas complementarias en materia de residuos peligrosos.

Intervenir en los proyectos de inversión que cuenten o requieran financiamiento especifico provenientes de organismos o instituciones oficiales o de la cooperación internacional.

Administrar los recursos de origen Municipal destinados al cumplimiento de la presente Ordenanza, y los provenientes de otros organismos o instituciones nacionales, provinciales o de la cooperación internacional.

Elaborar y proponer al departamento Ejecutivo la reglamentación de la presente Ordenanza.

Ejercer todas las demás facultades y atribuciones que por esta Ordenanza se le confieren.

6.7.3.3.8.3.

La autoridad de aplicación privilegiara la contratación de los servicios que puedan brindar los organismos oficiales competentes, y universidades nacionales y provinciales, para la asistencia técnica que el ejercicio de sus atribuciones requiera.

6.7.3.3.8.4.

En el ámbito de la autoridad de aplicación funcionara una comisión Municipal de Residuos peligrosos, con el objeto de coordinar las acciones de las diferentes áreas. Estará integrada por representantes con nivel director de las siguientes Secretarias: Economía, Obras y Servicios Públicos, Salud Pública, y la Subsecretaria de Planeamiento.

6.7.3.3.8.5.

La autoridad de aplicación será asistida por un Concejo Consultivo, de carácter honorario, que tendrá por objeto asesorar y proponer iniciativas sobre temas relacionados con la presente Ordenanza. Estará integrado por representantes de universidades nacionales, provinciales o privadas, centro de investigaciones, asociaciones de trabajadores y de empresarios, organizaciones no gubernamentales ambientalistas, y toda otra entidad representativa de sectores interesados. Podrán integrarlo, además, a criterio de la autoridad de aplicación personalidades reconocidas en temas relacionados con el mejoramiento de la calidad de vida.

6.7.3.3.8.6.

Sin perjuicio de las modificaciones que la autoridad de aplicación pudiere introducir en atención a los avances científicos o tecnologías, integran la presente Ordenanza los anexos que a continuación se detallan:

I – Categorías sometidas a control.

II – Lista de características peligrosas.

III – Operaciones de eliminación.

6.8. Del uso de agroquímicos.

6.8.1. Generalidades.

6.8.1.1. La aplicación de plaguicidas o agroquímicos.

Podrá realizarse a una distancia mayor a cincuenta (50) metros de los límites urbanos del Partido de San Nicolás. Para distancias mayores a cincuenta (50) metros y menores a doscientos (200) metros, las aplicaciones podrán realizarse exclusivamente con mochila y con productos clasificados según toxicidad por la Organización Mundial de la Salud como de clase D (verde) combinados con agentes "antideriva". Por fuera de los doscientos (200) metros se podrán utilizar equipos mecánicos terrestres.

Quedan exceptuados de la presente reglamentación los productos destinados al control de plagas urbanas y las aplicaciones terrestres o aéreas que se realicen por iniciativa oficial.

Será exigible la Receta Agronómica Obligatoria para la aplicación de los productos a) de uso y venta profesional; b) de venta y uso registrado, en un todo de acuerdo al art. 8º de la Ley 10.699.

6.8.1.2. Aplicaciones terrestres:

La aplicación de agroquímicos por fuera del radio de doscientos (200) metros de los limites urbanos del Partido de San Nicolás guardará las siguientes condiciones:

a) Se podrán aplicar agroquímicos clasificados según toxicidad por la Organización Mundial de la Salud como Clase C y D dentro del espacio delimitado por el radio de doscientos (200) metros y el de trescientos (300) metros cuando la dosis letal media (D.L.50), no sea inferior a 360 mg/Kg. de p/v (conejo).

b) Si la dosis letal media (D.L.50) fuera inferior a 360 mg/Kg. de p/v (conejo), su aplicación sólo podrá realizarse más allá del radio de trescientos (300) metros de los límites urbanos.

c) Para el caso las inmediaciones de los establecimientos educativos rurales las aplicaciones solo podrán realizarse, dentro de un radio de trescientos (300) metros, respetando las condiciones establecidas precedentemente y fuera del horario de actividades escolares.

d) Cuando en los lotes a tratar, en su cercanía o zona de aprovisionamiento de los equipos, hubiere viviendas, cursos de agua o abrevaderos de ganado, el asesor técnico y los aplicadores, deberán extremar las precauciones para evitar las contaminaciones.

e) Sólo podrán efectuarse las aplicaciones terrestres cuando las condiciones climáticas y factores eólicos no impliquen riesgos para la población.

f) Se requerirá la utilización de dispositivos indicadores de la dirección del viento (mangas) para detectar la dirección del mismo y su evolución durante la aplicación, más allá de que se lleve un control a través de la información brindada por la estación meteorológica local.

g) Los equipos de aplicación de plaguicidas deberán encontrarse matriculados y habilitados de acuerdo a la normativa vigente y guardarán las condiciones de seguridad necesarias, que no impliquen riesgos de contaminación.

Queda expresamente prohibido el tránsito en las zonas urbanas de equipos terrestres (mosquitos, batanes, etc.) que se utilicen para la aplicación de productos agroquímicos y/o plaguicidas.

6.8.1.3. Aplicaciones aéreas:

Sólo podrán realizarse aplicaciones aéreas a distancias mayores a dos mil (2.000) metros -o tres mil (3.000) metros si las condiciones eólicas así lo requirieran- de cualquier núcleo habitacional consolidado del Partido, cuando razones climáticas debidamente fundamentadas y corroboradas por la Autoridad de Aplicación impidan la modalidad de aplicación terrestre y se encuentre en grave riesgo de pérdidas económicas considerables la explotación agropecuaria considerada o cuando el tipo de cultivo y sus características particulares no permitan la aplicación terrestre.

Las situaciones excepcionales que permitirán esta modalidad de aplicación, deberán ser acreditadas por el productor afectado ante la Autoridad de Aplicación municipal, la que a efectos de su evaluación solicitará opinión –mediante informe por escrito- a la oficina local del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). De acreditarse dichas circunstancias, la Autoridad resolverá favorablemente y el procedimiento a seguir será el establecido por la presente.

Queda expresamente prohibido que los equipos y/o aeronaves utilizados en la aplicación aérea de agroquímicos, sobrevuelen los centros urbanos, aún después de haber agotado su carga.

Los equipos de aplicación aérea y aplicadores deberán estar matriculados y habilitados.

6.8.1.4.

Las personas físicas y jurídicas, que se dediquen a la venta directa de plaguicidas a los usuarios y a su aplicación terrestre por cuenta de terceros deberán estar inscriptas en el registro pertinente de la Oficina de Gravámenes de esta Municipalidad. Dicha inscripción deberá renovarse anualmente, entre los meses de enero y marzo. Así también, acreditar su inscripción ante la Dirección de Agricultura y Sanidad Vegetal del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires.

Tanto las personas físicas o jurídicas, titulares y/o responsables de las explotaciones agropecuarias, tendrán la obligación de suministrar los elementos de protección personal a los operarios de aplicación, debiendo estar habilitados por el Organismo de Aplicación, cumplimentar con

los cursos de capacitación y exhibir certificado de salud extendido por establecimientos oficiales. Los elementos proporcionados a los operarios deberán ser acordes a las actividades realizadas en consonancia con la legislación laboral vigente.

6.8.1.5.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá establecer quien será la Autoridad de Aplicación encargada de las obligaciones emanadas de la ordenanza N° 7.044/10 y sus modificatorias.

En el mismo sentido, la Autoridad de Aplicación deberá contar -más allá del personal administrativo y/o técnico que decida incorporar al área- con un profesional idóneo, que podrá ser empleado municipal o de otros organismos vinculados con esta temática, y que desarrolle su actividad a través de un convenio de cooperación, que cumpla con los requisitos que seguidamente se detallan:

a) Ser ingeniero agrónomo, ingeniero en producción agropecuaria o título equivalente.

b) Poseer matrícula vigente otorgada por el Consejo Provincial Profesional de jurisdicción provincial.

c) Ni el profesional, ni otros de los integrantes de la Autoridad de Aplicación se podrán desempeñar en el ámbito privado en actividades vinculadas con la venta y/o aplicación de agroquímicos en el Partido de San Nicolás.

d) Contar con experiencia acreditada en el uso de agroquímicos.

6.8.1.6.

Toda persona física o jurídica que decida realizar aplicaciones de agroquímicos, deberá concurrir con una antelación de 48 horas de la misma a la Autoridad de Aplicación Municipal para rubricar la Declaración Jurada de Aplicaciones Agronómicas y/o Plaguicidas acompañando:

a) La Receta Agronómica Obligatoria correspondiente, indicación del grado de toxicidad del producto clasificado según toxicidad por la Organización Mundial de la Salud y sus coadyuvantes, disolventes y/o agentes de acción "antideriva". Se deberá adjuntar a la receta el marbete del producto a utilizar.

b) Rubrica del Ingeniero agrónomo que controlará la aplicación.

c) Fecha, lugar y extensión del predio sobre el que se efectúe la aplicación.

d) Distancia al centro poblacional más cercano.

Las Delegaciones Municipales podrán recepcionar las recetas agronómicas, por autorización de la autoridad de aplicación, y como recomendación operativa, debiéndose respetar los plazos, modos y requisitos establecidos en el presente artículo. La Autoridad de aplicación contará con un registro obligatorio de aplicadores donde deberán estar inscriptos los propietarios de equipos de aplicaciones terrestres y aéreas quienes deberán estar matriculados y habilitados de acuerdo a la legislación vigente.

6.8.1.7.

El Municipio a través de la Autoridad de Aplicación, arbitrará los recursos humanos y materiales necesarios para el cumplimiento de la presente ordenanza y el ejercicio del poder de policía que en lo referente a la Ley N° 10.699 la Provincia le otorga.

6.8.1.8.

En las parcelas rurales que se encuentren próximas a los barrios que a continuación se detallan, la Autoridad de Aplicación controlará la calidad de las aplicaciones realizadas, con la presencia efectiva de un verificador en el momento en el que se realiza el tratamiento, para lo cual la persona física o jurídica responsable de la explotación del terreno estará obligado a coordinar lugar, día y hora de la aplicación con la autoridad municipal.

A tales efectos, el agente verificador municipal deberá dejar constancia firmada, mediante Acta de Inspección, en conjunto con el responsable de la aplicación de todas las condiciones en la que la aplicación fue realizada.

La aplicación se suspenderá sí el verificador considera que no se cumplen las condiciones adecuadas de seguridad. En este caso, la aplicación deberá ser reprogramada y deberán repetirse los pasos establecidos en la presente.

Los barrios alcanzados por esta condición especial, motivo por la cual las parcelas rurales aledañas tendrán un tratamiento especial en cuanto al control, son:

- Barrio California/María Bellia.
- Barrio 12 de Marzo.
- Las Mellizas.
- Virgen del Luján.
- Virgen del Rosario.
- Las Viñas.
- Campos Salles.
- IBVA o 7 de Septiembre.
- Avambaé.
- Villa Esperanza.

El Departamento Ejecutivo deberá notificar en forma fehaciente los términos de esta ordenanza a los propietarios de los predios rurales aledaños a los barrios antes mencionados.

El Organismo de aplicación determinará la colocación de mangas de viento en distintos sectores del límite del los barrios protegidos y en las parcelas rurales y será el agente verificador quien constatará la existencia de vientos en una dirección contraria a la zona urbana, al momento de producirse la aplicación, debiendo dejar ello labrado bajo acta.

6.8.2. Del asesor o director técnico.

Las empresas aplicadoras deben contar con un asesor o director técnico profesional Ing. Agrónomo u otro título habilitante matriculado en el Colegio profesional de jurisdicción provincial y estar inscripto en el Registro de Asesores Técnicos de la Dirección de Agricultura y Sanidad Vegetal, quien en forma inexcusable debe controlar in situ el proceso de las aplicaciones.

6.8.3. De las explotaciones apícolas.

6.8.3.1. (Art. 19 Decreto 499)

Cuando existan colmenares ubicados a una distancia menor de 3.000 m. de cualquiera de los límites del lote a tratar, las empresas que realicen la aplicación de agroquímicos en forma aérea o terrestre, deberán comunicar la realización del tratamiento al Centro Apícola más cercano, mediante telegrama colacionado con 36 hs. de antelación. Dichas empresas deberán realizar la aplicación de los plaguicidas dentro del período comprendido entre las 5 hs. y las 10,30 hs. que le siguen al vencimiento de las 36 hs. de comunicación previa. En el caso de no existir Centro Apícola, la empresa aplicadora deberá consultar en los municipios los mapas a que se hace referencia y dar el correspondiente aviso.

6.8.3.2.

Las empresas aplicadoras, como así también los productores con equipos propios, deberán extremar los recaudos necesarios para la disposición final de los envases y residuos remanentes de las campañas, de la siguiente manera: Los envases de cartón o papel, plásticos, vidrios y metálicos, deberán transportarse, por cuenta del usuario para su disposición final de acuerdo a lo normado por la Ley 11.720 de residuos especiales y su Decreto Reglamentario Nº 806/97. A tales fines la Autoridad de Aplicación mantendrá la nómina actualizada de las personas físicas o jurídicas responsables del transporte de residuos especiales debidamente habilitados por la Subsecretaría de Política Ambiental.

6.8.3.3.

Queda terminantemente prohibido cualquier otro método de disposición final, incluidos el enterramiento o incineración de los residuos especiales por los graves perjuicios que pueden ocasionar a la salud de las personas, demás seres vivos y al medio ambiente.

Asimismo, se prohíbe la comercialización de los envases vacios por parte de particulares o de empresas que no estén autorizadas para los organismos correspondientes a tal fin.

6.8.3.4.

Las empresas o comercios dedicadas a la venta de agroquímicos deberán: Expender dichos productos bajo la indicación del ingeniero agrónomo responsable de la aplicación. Llevar un registro de los elementos vendidos con especificación de su naturaleza química, cantidad, lugar y fecha de aplicación, cultivo a tratar y diagnóstico, recomendación técnica, nombre y dirección del adquirente. El libro de registro deberá ser rubricado por el Departamento de Bromatología.

6.8.3.5.

Quienes infrinjan lo preceptuado en la presente disposición se harán pasibles de las sanciones previstas en el Código de Faltas Municipales y lo previsto en la legislación nacional y provincial vigentes en la materia. Asimismo, se aplicará el principio de corresponsabilidad a la hora de aplicar las sanciones, siendo plausibles de ser sancionados tanto el productor, aplicador y el dueño de la parcela rural, por ser solidariamente responsables, y cuando se haya constatado el incumplimiento de la presente ordenanza.

La reincidencia significará la duplicación de la multa establecida.

6.8.3.6.

Las situaciones no contempladas en la presente Ordenanza se arreglarán conforme a la aplicación de la Ley Nº 10.699 de Agroquímicos y su Decreto Reglamentario Nº 499.

6.8.3.7.

A todos los efectos legales se entenderá por agroquímicos a las sustancias naturales o sintéticas de uso agrícola, de acción química y/o biológica, que tienden a evitar los efectos nocivos de especies vegetales o animales sobre los cultivos, como también aquellas sustancias susceptibles de incrementar la producción vegetal y los que por extensión se utilicen en saneamiento ambiental.

Se deja constancia que quedan equiparados y/o comprendidos en la definición de agroquímicos los siguientes términos: “plaguicidas”, “herbicidas”, “funguicidas”, “acaricidas”, “insecticidas”, “biocidas” y/o “productos fitosanitarios”.

6.8.3.8.

Cuando se desarrollen actividades agropecuarias en parcelas frentistas a arroyos o lagunas se establecerá una zona buffer (de un ancho mínimo según lo establecido como zona de desagües naturales por la Ley 6.253) que conservará sus características originales y en la que se debe evitar la aplicación de agroquímicos.

6.9. De la actividad minera – actividades extractivas.

Toda actividad vinculada con la minería debe presentar el correspondiente estudio de impacto ambiental ante la Autoridad de aplicación, antes de iniciar su actividad.

En los casos de extracción de minerales de tercera ca-

tegoría (producciones minerales de naturaleza pétrea o terrosa, y en general todas las que sirven para materiales de construcción y ornamento, cuyo conjunto forma las canteras), deberá asegurarse la menor alteración del medio, la no disrupción de los sistemas hídricos de escorrentía y drenaje, la restauración de la cobertura vegetal de los suelos sometidos a este tipo de explotación y/o el reacondicionamiento del predio utilizado. En cada caso en particular, la Autoridad de Aplicación solicitará la documentación que estime necesaria para el otorgamiento del permiso de habilitación de la actividad.

6.10. De los Servicios de Infraestructura.

6.10.1. De Los servicios de infraestructuras para la provisión de agua potable.

En todas las zonas del partido la Dirección de Obras Sanitarias deberá aprobar y certificar la seguridad y encuadre reglamentario del sistema adoptado para la provisión de agua potable, incluidos los proyectos ubicados en zonas carentes de redes de servicio de agua corriente.

6.10.1.1. De la provisión de agua potable cuando no existen redes:

Cuando no existan redes de distribución y provisión de agua potable en cualquier predio del Partido, la toma de agua se hará mediante las siguientes alternativas:

a) Perforación individual para captación de agua.

Se admitirá en viviendas unifamiliares o en parcelas que dispongan como mínimo de 300 metros cuadrados de superficie por vivienda.

b) Perforación y distribución centralizada.

Para más de dos viviendas o para proyectos especiales de conjuntos de vivienda o cuando se proyecten fraccionamientos en zonas sin el servicio ni factibilidad de interconexión, se deberá contar con la aprobación de la Dirección de Obras Sanitarias para la perforación centralizada y distribución interna por red.

6.10.1.2. Obtención de aguas subterráneas para consumo mediante perforaciones. (Ordenanza 1699).

Las presentes normas, rigen en adelante los trabajos de perforaciones para obtener agua de consumo humano en todo el ámbito del Municipio de San Nicolás (Zona Urbana, Suburbana o Rural) quien proveerá la infraestructura necesaria para su cumplimiento, controlara este y aplicara sanciones a quienes no la cumpliesen.

6.10.1.2.1. Localización de las perforaciones.

Serán normas básicas a observar en el Partido de San Nicolás.

a) Las distancias a las fuentes contaminadas no deberá ser inferior a (15) metros (determinar la optima posible según las Vigente en el País).

En la planta urbana, donde se impidiese respetar esa distancia, se agotaran las posibilidades para lograr la más adecuada localización de las nuevas fuentes a instalar, fundamentado ante el Municipio las razones de la elección del lugar.

b) Se ubicara el pozo en el sitio más alto del terreno, cuidando eventuales inundaciones, dentro del margen señalado.

c) El lugar elegido, será el de más fácil acceso, dentro de las condiciones señaladas precedentemente, de forma de asegurar el bienestar de la familia usuaria.

d) Se establecerán las condiciones físicas necesarias tendientes a evitar el deterioro de las instalaciones, no permitiéndose perforaciones realizadas cerca de árboles, en cuyo caso se tendrá en cuenta la posible ramificación de las raíces. -Así mismo no se podrá perforar sobre medianeras o linderos, debiendo quedar una distancia como mínimo de (4) cuatro metros.

e) Se preverá la no existencia de conexiones cruzadas.

6.10.1.2.2. Aspectos de la construcción:

a) Regirán para los aspectos constructivos y normativos las "Normas y Gráficos de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias e Industriales" en su capítulo "Pozos semisurgentes " páginas 167 a 194, su "Reglamento" en su Capitulo X "Perforaciones", adoptados por la Municipalidad mediante Ordenanza 1.409/82.

En dichas Normas y Reglamentos donde diga "Obras Sanitarias de la Nación" o "Empresa", se leerá "Municipalidad de San Nicolás".

b) Se deberá prever, y debe constar en los planos presentados las futuras instalaciones de enlace con la venidera red externa de agua corriente .

c) La profundidad mínima del pozo será a la segunda o tercer napa (determinar la napa por zona, si fuera necesario, según las características de las mismas eludiendo aquello acuíferos que se conozcan que están contaminados en la región).

6.10.1.2.3. Extracción de agua:

a) El Municipio fijara de acuerdo a las pautas de conservación de acuíferos, los caudales máximos de extracción, compatibles con el rendimiento de la napa y el uso a que estará destinada la perforación.

b) El sistema de captación y bombeo deberá ajustarse a un régimen que permita el cabal cumplimiento de las normas antes citada.

6.10.1.2.4. Desarrollo del pozo:

a) El Municipio fijara de acuerdo a las pautas de conservación de acuíferos, los caudales máximos de extrac-

ción, compatibles con el rendimiento de la napa y el uso a que estará destinada la perforación.

b) El sistema de captación y bombeo deberá ajustarse a un régimen que permita al cabal cumplimiento de la norma antes citada.

c) El Municipio, a trabas de sus canales de competencia, fijara en cada caso cuando fuera necesario, el tiempo de funcionamiento de la bomba instalada, que sea compatible con la eliminación de la arena fina que incidan en el rendimiento y afecten la bomba, deposito y cañerías.

6.10.1.2.5. Desinfección del pozo:

a) Antes de la puesta en marcha permanente del pozo, el mismo debe ser desinfectado.

b) La desinfección deberá ser realizada de tal manera que cuando se agregue la solución o sustancia desinfectante, toda la columna de agua que se encuentre en la perforación deberá tener una concentración de (100) cien partes por millón de la misma.

c) La solución o sustancia desinfectante que podrá ser preferentemente cloro activo, deberá quedar en contacto con el agua un tiempo no menor de seis (6) horas.-

d) La forma de desinfección en cada caso en particular, deberá ser la que recomienda el Municipio.

6.10.1.2.6. Protección sanitaria del pozo :

a) Se debe proteger la parte superior del pozo contra posibles contaminaciones de tipo superficial.

b) Se debe sellar perfectamente el espacio anular entre el caño camisa y el caño de aspiración de la bomba.

c) El Municipio a través de sus canales de competencia , determinara el tipo de protección de acuerdo al caso particular que se presente.

6.10.1.2.7. Toma de agua para muestra:

a) Una vez en funcionamiento el equipo y a los treinta (30) días de realizada la desinfección, será tomada una muestra de agua de acuerdo con las normas señaladas por este Municipio.

b) Los resultados del análisis de agua deberán ajustarse a las normas adoptadas por este Municipio.

6.10.2. Efluentes líquidos.

6.10.2.1. Definición.

Se considera efluentes líquidos a todas las descargas líquidas de edificios de carácter residencial, comercial, servicio comercial industrial, de esparcimiento, etc. exceptuando sólo la descarga de aguas pluviales.

Es de aplicación la ley 5.965 de la Provincia de Buenos Aires o la normativa que la reemplace.

6.10.2.2. De los servicios de infraestructura de eliminación de excretas

En todas las zonas del partido la Dirección de Obras Sanitarias deberá aprobar y certificar la seguridad y encuadre reglamentario de la forma de eliminación o tratamiento de líquidos cloacales propuesta, incluidos los proyectos ubicados en zonas carentes de redes de servicio de red de desagües cloacales.

En cada caso, deberá contarse con aprobación de la Dirección de Obras Sanitarias Municipal que certificará que estos sistemas alternativos sean seguros y eficientes (Ordenanza Nº1.699/85).

6.10.2.2.1.Eliminación de residuos cloacales y aguas servidas mediante pozos absorbentes y cámaras sépticas.

6.10.2.2.1.1. Localizacion de los pozos absorbentes y cámaras sépticas:

Serán normas básicas del Partido de San Nicolás:

a) Los pozos absorbentes y las cámaras sépticas no podrán estar emplazadas a menos de dos (2) metros de los ejes medianeros, ni encontrarse el conjunto total o parcialmente bajo partes cubiertas.

b) Las distancias de las fuentes contaminadas a las perforaciones de obtención de agua subterráneas no deberá ser inferior a (15) quince metros. (Determinar la óptima posible según las Normas vigentes del País).

En la planta urbana, donde se impidiese respetar esa distancia, se agotaran las medidas para lograr la más adecuada localización de las fuentes contaminantes, fundamentado ante el Municipio las razones de la elección del lugar.

6.10.2.2.1.2. Aspectos de la construcción:

a) Las profundidades y diámetros mínimos establecidos para los pozos absorbentes son de (7) metros y (1,50) un metro cincuenta respectivamente.

b) Las profundidades y diámetros mínimos para las cámaras sépticas son de (1,40) un metro cuarenta y (1,55) un metro cincuenta y cinco respectivamente, no pudiendo exceder la profundidad de los (2) dos metros.

c) El pedido de ejecución de la cámara séptica y paso absorbente, que será solicitado exclusivamente por el propietario, será concedido en conjunto con la provisión de agua de la finca; se detallara su ubicación dentro de las mismas según lo establecido en la Ordenanza 597/65, dimensiones, cota del terreno donde se emplazara, corte longitudinal, forma en que se propone realizar los trabajos y la ubicación, si los hubiere, de otros pozos absorbentes, cámaras sépticas, aljibes, etc.

d) Las instalaciones sanitarias (primarias y secundarias) deberán ajustarse a la reglamentación de las "Normas y Gráficos de Instalaciones Domiciliarias e Industriales" y su Reglamentación; adoptados por la Municipalidad mediante Ordenanza 1.409/82.

e) Se deberá prever y deberá constar en los planos presentados, las futuras instalaciones de enlace con la venide-

ra red externa , de desagüe cloacal.

f) Los pozos absorbentes deberán tener un trocal como mínimo de (1,50) un metro cincuenta con pared de (0,30) treinta centímetros, tapa plana o abovedada con respiradero de diámetro mínimo (100) cien milímetros.

g) La desinfección y cegado de los pozos absorbentes deberán realizarse de acuerdo a las Normas Vigentes del Municipio. (Art. 16.3.2. Inc. B) del reglamento Vigente de Obras Sanitarias).

6.10.2.2.1.3. Registro de perforistas.

a) El Municipio tiene abierto un registro para los perforistas que deseen trabajar en su ámbito.

b) Es obligatorio que todos los trabajadores en perforaciones que realicen en el Partido de San Nicolás, estén registrados en el Municipio.

c) Los perforistas que no registren sus trabajos, a manera de autorización Municipal, se hacen pasibles de las sanciones que se determinen en cada caso.

6.10.2.2.1.4. Inspecciones:

a) El Municipio, a través de su autoridad competente, será responsable del control de los trabajos de perforaciones, pozos absorbentes y cámaras sépticas en toda su jurisdicción, pudiendo tomar las medidas que considere necesarias, en caso de que no se cumplan con las presentes normas Sanitarias. Estas podrán llegar a la privación de la autorización para trabajar en cuanto al tema de esta Ordenanza y la anulación de los trabajos realizados antirreglamentariamente, con cargo al perforista que infringiere la presente Ordenanza.

b) El Municipio exigirá al perforista que se registre , el conocimiento mínimo para poder dar cumplimiento a la presente Ordenanza .

c) Cuando así lo considere necesario, el Municipio organizara la actualización profesional de los señores perforistas, a fin de facilitar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

d) El Municipio mantendrá informada y al día a la población sobre la vigencia y características de estas normas sanitarias.

e) Los perforistas solicitaran en el formulario correspondiente la inspección de los trabajos realizados a las autoridades Municipales.

f) Los derechos de inspección se liquidaran de acuerdo al Reglamento de Obras Sanitarias, Capitulo X "perforaciones".

6.10.2.2.1.5. Transporte de efluentes y vertido.

Los efluentes o residuos líquidos transportados por camiones atmosféricos o similares, solicitarán a la Autoridad de Aplicación la factibilidad de proceder al vertido a red cloacal o en planta de tratamiento, la que será acordada con determinación específica de las condiciones en que la misma puede realizarse.

6.10.2.2.1.6. Sistema de eliminación de excretas en forma colectiva.

Se podrá prever la utilización de lechos nitrificantes y batería de pozos con la provisión previa de cámara séptica con las características dimensionales acorde a la cantidad de habitantes. Dicho sistema deberá estar autorizado por la Dirección de Obras Sanitarias Municipal.

6.10.2.2.1.7. Sistema de eliminación de excreta por plantas de tratamiento.

Para más de dos viviendas que superen la densidad prevista para la zona de implantación, establecida por el Código Urbano sin servicios públicos.

a) Plantas de tratamiento individuales cuya capacidad estará acorde a la cantidad de personas previstas por parcela. Su localización deberá cumplir con los recaudos de distancias establecidas en el Código de Edificación y se deberá aclarar en los planos de obra, capacidad de la planta, compromiso de mantenimiento de la misma y la forma de disposición final, la que deberá estar autorizada por el Municipio a través de la oficina competente en la materia.

b) Plantas de tratamiento modulares cuya capacidad estará acorde a la cantidad de personas prevista por parcela. Su localización deberá cumplir con los recaudos de distancias establecidas en el Código de Edificación y la disposición final del líquido tratado deberá estar autorizada por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo se exigirá una barrera forestal entorno a la misma a fin de minimizar olores e impacto paisajístico.

c) Plantas de tratamientos industriales.

Los establecimientos industriales, deberán contar con planta de tratamiento y autorización de vuelco de los líquidos tratados expedidos por la Dirección Provincial de Hidráulica. Se les exigirá a las empresas que anualmente presente certificado de calidad de los efluentes ante la Dirección de Obras Sanitarias Municipal.

6.10.3. Servicios de infraestructuras para la evacuación de aguas pluviales.

6.10.3.1. Evacuación de aguas pluviales en nuevos fraccionamientos y/o subdivisiones.

6.10.3.1.1. Consideraciones generales.

Todas las parcelas y fracciones en las que se propongan fraccionamientos o subdivisiones, además de los requerimientos específicos que fija el presente Código, deberán contar con certificado de factibilidad hidráulica expedido por la Autoridad de Aplicación Provincial y aprobación hidráulica municipal (Art. 9.2.1.2.2.8.) Se deberán prever las obras necesarias para mantener las condiciones originales de escurrimiento en cuanto a los valores de caudal, garan-

tizando la no afectación a los demás vecinos, fundamentalmente a los ubicados aguas abajo.

Para el manejo de las cuencas interiores de poca pendiente, se preverá la adopción de drenajes a cielo abierto, regulados con lagunas de retención y complementados con una afectación de bordes de los mismos o costas de los arroyos para conformar corredores ambientales.

Por lo tanto se dispone que antes de comenzar con cualquier trámite para el loteo se deberá verificar que:

a) La nueva urbanización no debe empeorar, en cuanto a los desagües pluviales, la situación de las propiedades aguas arriba y aguas debajo de la Parcela (impacto hidrológico cero). Ver los Artículos 235, 1.971, 1.975 y 1.976 del nuevo Código Civil.

b) Por cálculo se deberá verificar las condiciones existentes, antes de la subdivisión o urbanización . Para ello se deberán considerar las canalizaciones existentes y los aportes de todas las cuencas superiores. Luego se determinará el hidrograma correspondiente, el cual deberá presentarse en la memoria de cálculo en formato gráfico y tabla.

Más adelante se realizará un nuevo cálculo, agregando la nueva urbanización a incorporar y fijando los valores de impermeabilidad o su correspondiente escorrentía en función de los valores fijados para el FOS y FOT.

6.10.3.1.2. Clasificación hidrológica del territorio.

Se establecen cuatro sectores, según las condiciones hidráulicas, denominados Zonas y para las que regirán, condiciones y coeficientes particulares, que se fijan en cada caso:

Zona I: Barrancas Río Paraná y Calle Ameghino, Calle Ameghino, Calle Maipú, Calle Garibaldi, Vías F.C.G.B.M., Calle Belgrano, Barrancas Río Paraná.

Zona II: Barrancas Río Paraná y Calle Necochea, Calle Necochea, Calle Rivadavia, Calle Pringles, Vías F.C.G.B.M. , Calle Garibaldi, Calle Maipú, Calle Ameghino, Barrancas Río Paraná. Barrancas Río Paraná y Calle Belgrano, Calle Belgrano, Vías F.C.G.B.M. , Av. Alberdi, Calle Chacabuco, Calle Bustamante, Barrancas Río Paraná. Vías F.C.G.B.M. y Calle Perón, Calle Perón, Calle Corrientes, Calle Hernández, Vías F.C.G.B.M.

Zona III: Av. Savio y Calle E. del Campo, Av. Savio, Av. Irigoyen, Calle Alvear, Calle Alurralde, Calle Roca, Calle Ponce de León, Calle Balcarce, Calle Benitez, Vías F.C.G.B.M. , Calle Pringles, Calle Rivadavia, Calle Cochabamba, Barrancas Río Paraná, Calle Ponce de León, Calle Rivadavia, Calle Ascasubi, Calle Bolivia, Calle E. del Campo. Vías F.C.G.B.M. y Calle Falcón, Calle Falcón, Calle Jujuy, Calle España, Calle Juncal, Calle Perón, Calle Goleta Invencible, Calle Alberdi, Vías F.C.G.B.M. , Calle Hernández, Calle Corrientes, Calle Perón, Vías F.C.G.B.M.. Vías F.C.G.B.M. y Calle Alberdi, Vías F.C.G.B.M. , Calle América, Av. Moreno, Calle Dámaso Valdés, Calle Olleros, Calle Payan, Calle Urquiza, Calle Reynoso, Barrancas Río Paraná, Calle Bustamante, Calle Chacabuco, Av. Alberdi. Calle Leodegario Córdova y Calle Emilio Córdova, Calle Leodegario Córdova, Calle Quintín Córdova, Calle Puerto Argentino, Calle Hermenegildo Córdova, Calle J.J. Pastor, Calle Emilio Córdova.

Zona IV: Todos los sectores del Partido de San Nicolás, que contando con fraccionamientos aprobados por Dirección Provincial de Geodesia, no estén comprendidos en las Zonas I, II ó III.

El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, ajustará los coeficientes de escorrentía, acorde a la evolución urbanística de una zona determinada.

6.10.3.1.3. Del relevamiento planialtimétrico.

a) El relevamiento planialtimétrico deberá efectuarse en base a replantear sobre el terreno una cuadrícula no mayor a 50x50 m, no obstante será el Departamento de Ingeniería el que fije esas medidas para cada caso particular según las dimensiones y condiciones topográficas del terreno.

En todos los casos, deberá continuarse el relevamiento planialtimétrico fuera de la zona a urbanizar hasta encontrar una adecuada descarga de los desagües pluviales. Asimismo, de existir alcantarillas, deberán indicarse la ubicación, longitud, sección y cotas de fondo de las mismas. En caso de abrir calles, la nivelación deberá efectuarse antes de la apertura de las mismas.

b) Tolerancia

Deberá observarse:

Donde: T: tolerancia
L: longitud del tramo nivelado (ida y vuelta)
e.m.k.: error medio por kilómetro.
Se adoptará e.m.k. = 20 mm

c) Las cotas deberán referirse a un punto fijo de IGM cuya ubicación y cota podrá ser recabada en el Departamento de Ingeniería.

d) Deberán marcarse curvas de nivel sobre el plano de nivelación a presentar, las mismas tendrán una equidistancia de 0,20 m entre sí. Además de éstas y los puntos del terreno natural a levantar sobre el área a urbanizar, deberá prolongarse la cuadrícula en la vecindad, a fin de dar continuidad a las curvas de nivel fuera de la zona a urbanizar. En caso de encontrar en el terreno una hondonada o loma, la cuadrícula deberá densificarse.

6.10.3.1.4. De las condiciones del proyecto.

a) El nivel de vereda deberá ser 20 cm superior al nivel del gálibo de calle frente al terreno.

b) Pendiente mínima de las canalizaciones:

Badenes de hormigón	0,50 %
Alcantarillas	1,00 %
Conductos entubados	0,20 %
Conductos de hormigón a cielo abierto	0.25 %
Conductos de tierra a cielo abierto	0.30 %
Calles con cordón cuneta	0,25 %
Cunetas	0.35 %

c) Los coeficientes de Manning a adoptar serán los siguientes:

Para conducto de hormigón	0,015
Para conducto de chapa acanalada	0,027
Para conducto de plástico	0,011
Para canal de tierra	0,035
Pavimento de suelo compactado	0,025
Pavimento asfáltico	0,020
Pavimento de hormigón	0,015

Se graficará el nuevo hidrograma del loteo, con los datos anteriores.

Luego se propondrá al Municipio la estructura reguladora para manejar el aumento de los caudales (calculados por la diferencia de los dos hidrogramas), teniendo como premisa fundamental no perjudicar a las propiedades y vecinos de aguas abajo, hasta el receptor principal de las aguas (Río Paraná, Aº Yaguarón, del Medio ó Ramallo). Para la estructura reguladora nunca podrán usarse las cunetas o zanjas colectoras de las calles, la mismas deberán siempre considerarse en escenario futuro como pavimentadas, trátese de pavimento rígido o flexible con cordón cuneta.

Será condición necesaria para la aprobación del proyecto, que los caudales erogados por el sistema pluvial propuesto sean a lo sumo iguales a los preexistentes, de lo contrario, las parcelas involucradas serán mantenidas al margen del proceso de urbanización.

Constituirá una condición para tramitar el permiso de loteo o edificación dentro de la instancia municipal, contar con la visación previa del proyecto de regulación, el que será acompañado por el correspondiente Plano de Relevamiento y Memoria de Cálculo Hidráulico, debiéndose hacer las presentaciones que sean necesarias hasta la aprobación del mismo por parte del Departamento de Ingeniería de la Municipalidad. Asimismo, para el trámite del final de obra, se requerirá la aprobación de los trabajos de regulación por parte del mencionado Departamento.

El Departamento de Ingeniería brindará al recurrente toda información relativa a exigencias a cumplir por el proyecto de regulación y formas posibles de implementación de los sistemas a construir que pudieran estar faltando en la presente ordenanza.

En cuanto a la existencia de una parcelación urbanística que no cuente con el permiso municipal correspondiente, conlleva la derogación o denegación de toda posible licencia o permiso que se pudiera solicitar, así como la detención inmediata de las obras iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Los trabajos que se ejecutaren sin contar con planos de proyecto aprobados serán de responsabilidad absoluta de quien los haya realizado, pudiendo el Departamento de Ingeniería exigir tras la apertura del correspondiente expediente sancionador, la restitución del terreno en las condiciones originales en que se encontraba según el plano de relevamiento aprobados e inspecciones realizadas antes del comienzo de los trabajos así como la demolición de obras de arte ejecutadas que no se ajustaren a lo indicado en Planos de Proyecto, remoción de cañerías tendidas que no respondieran a las condiciones de Proyecto, o que no fueren controladas en su etapa de tendido, para lo cual se establecerá un plazo para el comienzo y terminación de las tareas. Vencido el mismo se valorará el costo de la reposición y se remitirá al responsable de las deficiencias para su abono.

6.10.3.1.5. Del Cálculo hidrológico.

Para realizar los cálculos se deberán emplear algún método reconocido, fijándose los siguientes parámetros:

a) Coeficiente de escorrentía C:

De un nuevo loteo = FOS + 15%FOS; nunca menor a 0,60.

Para las superficies aguas arriba y aguas abajo de la nueva urbanización:

Zona I =	0,95
Zona II =	0,80
Zona III =	0.65
Zona IV =	0,40
Parcelas rurales =	0,30

Para el estudio hidrológico establécense las siguientes hipótesis y parámetros de cálculo:

b) Las curvas I-D-R (Intensidad – Duración – Recurrencia), de acuerdo a la siguiente ecuación:

i (mm/h) = 1.298,717 . R ^ 0,20118 /(tc (minutos) + 15) ^ 0,82.

R: Recurrencia del evento

c) El tiempo de concentración "tc" se calculará mediante la siguiente fórmula:

Donde:

L: Longitud desde el centro de manzana hasta el cordón de la vereda.

S: Pendiente media desde el centro de manzana hasta el cordón de la vereda.

C: Coeficiente de escurrimiento de la superficie considerada.

Los coeficientes de escurrimiento de todas las superficies a considerar se resumen en los siguientes tres casos:

Para pavimentos y veredas:	0,77
Para techos:	0,95
Para césped:	0,34

El caudal erogado se calculará con la siguiente expresión expresado en m^3/seg:

Donde:

A: Area de aporte en Hectáreas (propia más acumulada).

C: Coeficiente de escurrimiento ponderado según los distintos tipos de superficie.

i : Intensidad de lluvia de proyecto (en mm/h) determinada según la UNR.

d) Cuando se aplique el Método Racional, se considerará una duración del evento igual a 1,2 veces el tc.

e) Se considerarán siempre y en todos los casos las calles como pavimentadas dentro del proyecto de urbanización.

6.10.3.1.6. De los desagües a cielo abierto.

Para todas las plazas y parques de la cuidad se considerará un coeficiente de escorrentía igual al de su zona menos 0,20, pero nunca será menor de 0,30.

a) Las cunetas, dentro del loteo, no deberán tener más de 0,70m de profundidad respecto al nivel de vereda ,una pendiente mínima de 0,35% y un ancho de solera mínimo de 0,35 m y máximo de 0,50 m. Para mayores profundidades se deberán emplear conductos. En los cruces de calles, se colocarán badenes o caños de hormigón con muros de ala, el diámetro mínimo será de 0,50 m y, si la tapada fuera menor a 0,8 del diámetro, serán armados Tipo I IRAM. No se permitirá en ningún caso la formación de los llamados "lomos de burro" para dar lugar a la ubicación de la cañería de cruce.

b) Respecto de Zanjones: en caso de ser necesario realizar un desagüe a cielo abierto, el mismo deberá tener, en caso de ser de tierra, un talud minino de 1,5 en horizontal a 1 en vertical. En caso de ser de hormigón armado su talud puede ser vertical y será condición indispensable la presentación de la memoria de cálculo correspondiente. Para ambos casos debe dejarse una calle pública de servicio para limpieza de un ancho mínimo de 8 mts de un lado y del otro lado una vereda de ancho mayor o igual a 2 mts.

6.10.3.1.7. Requisitos formales.

Forma de presentación del proyecto:

a) Memoria del proyecto y del método de cálculo, realizado por un profesional con incumbencia en la materia. Junto con el proyecto se presentará el contrato profesional visado por el Colegio Profesional respectivo. Todas las hojas tamaño A4.

b) Cálculo de caudales y diámetros. Planilla resumen indicando las secciones de control consideradas. Todas las hojas tamaño A4.

c) Plano de Ubicación dentro de la Ciudad, en escala 1:20.000.-

d) Planta General en escala 1:1000 ó 1:500.

e) Cortes longitudinales de calles y cunetas Escala vertical 1:20 ó 1:50, horizontal 1:200 ó 1:500.

f) Cortes longitudinales de los conductos. Escala vertical 1:20 ó 1:50, horizontal 1:200 ó 1:500.

g) Plano de las obras de arte especiales.

h) Tamaño de los planos de dibujarán según normas IRAM (Nº 1508), en Autocad.

i) La Carátula de los planos será normalizada. Los datos a incorporar en la misma se indican en el modelo adjunto.

j) El tratamiento gráfico del proyecto se presentará en formato de autocad .dwg

k) El tratamiento numérico dedicado al cálculo se presentará en formato de planilla Excel, o Mathcad extensiones de archivo .xls, .xlsx. o mcdx con indicación aclaratoria del contenido de cada columna o la documentación correspondiente cuando se trate de planilla Mathcad.

l) Se entregarán dos copias en papel (blanco de 120 grs/m2) y en un soporte digital (CD, grabado en 32x, rotulado y firmado por los proyectistas).

Planos de detalles.

Se adjuntan Planos Tipos de las siguientes obras de arte:

• Plano Nº 1: Sumideros, de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas del Ministerio de Infraestructura Vial y Servicios Públicos de la Prov. Bs. As.

• Planos Nº 2, 3 y 4: Cámaras de Inspección, de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de San Nicolás.

6.11. Estudio de Impacto Urbano Ambiental (EIUA).

6.11.1. Definición.

Es un documento producido por un equipo interdisciplinario, que analiza los impactos que un proyecto determinado podría generar en el ambiente. Este estudio deberá identificar, describir y valorar de manera más apropiada, en función de cada caso concreto, los efectos notables previsibles que la realización del proyecto, plan o programa producirá sobre los distintos aspectos ambientales.

6.11.2. Dictamen ambiental.

El dictamen ambiental es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal competente, que en base a la evaluación del Impacto, se condiciona o rechaza el proyecto.

6.11.3. Evaluación de Impacto Urbano-Ambiental.

Es el procedimiento técnico-administrativo destinado

a identificar e interpretar, así como a prevenir los efectos de corto, mediano y largo plazo de actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente urbano, en función de los objetivos fijados en el código. Esta evaluación lo harán las oficinas municipales competentes en la materia.

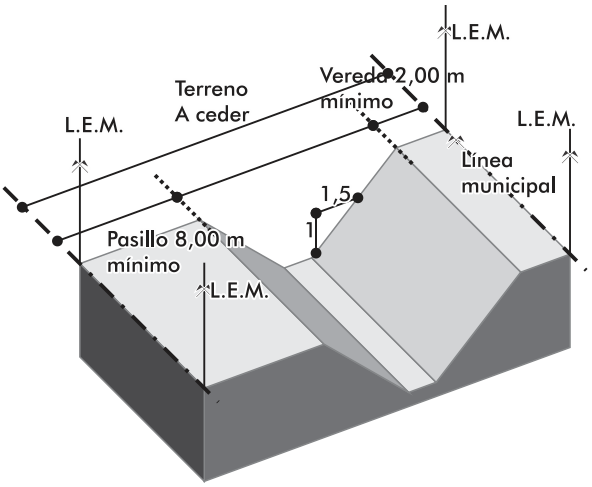
6.11.4. De la autoridad de aplicación.

La autoridad de aplicación para los estudios de impacto urbano ambiental de emprendimientos enumerados en el artículo 6.11.6. del presente Código, será la Dirección de Planeamiento conjuntamente con el área de Medio Ambiente a través de sus oficinas técnicas competentes, a excepción de los emprendimientos encuadrados en el Anexo II punto 2 de la Ley 11.723 (o la normativa que la reemplace), que serán evaluados por la Dirección Provincial de Política Ambiental.

6.11.5. Contenidos de los estudios de impacto Urbano ambiental.

6.11.5.1. Factores a considerar.

Los estudios de impacto urbano-ambiental deberán consideran los siguientes factores: El hombre, la fauna y la flora; el suelo, el agua, el aire, el clima y el paisaje; la



interacción entre los indicadores entre los dos puntos anteriores; los bienes materiales y el patrimonio natural, como sigue.

6.11.5.2. De las etapas del proceso de realización de los estudios de impacto urbano-ambiental.

Se deben considerar las siguientes etapas para la realización de los estudios:

a) Identificación de las características del proyecto:

Localización y extensión del área de implantación, instalaciones principales y complementarias, procesos tecnológicos, demanda de insumos renovables, y no renovables incluyendo mano de obra, infraestructura, equipamientos, servicios, ofertas de productos descartables y reciclables.

b) Análisis del medio receptor: Identificación del área de estudio y región de influencia, análisis del ambiente afectado.

c) Selección de criterios de evaluación: Matrices de interacción.

d) Identificación y evaluación de los impactos: La evaluación es asignarle magnitud, significación a los efectos a través de métodos cualitativos y/ o cuantitativos.

e) Formulación de medidas de mitigación: Diseñar medidas que potencien los beneficios ambientales del proyecto y otras para eliminar, prevenir, reducir, mitigar o compensar los impactos negativos.

F) Redacción del informe y firma del responsable/s del estudio: Inscripto en el registro de la Secretaría de Política Ambiental.

g) Presentación de los procedimientos establecidos ante la autoridad de aplicación.

6.11.5.3. Contenidos.

Se considerarán los siguientes contenidos teniendo en cuenta situaciones extremas en las distintas etapas de construcción, operación y funcionamiento:

a) Medio físico.

a.1 Medio físico natural.

a.1.1. Climatología.

a.1.1.1. Precipitaciones, humedad, presión, temperaturas, nevadas, heladas, etc.

a.1.1.2. Vientos, frecuencia, intensidad, estacionalidad.

a.1.1.3. Calidad del aire.

a.1.2. Geología y Geomorfología.

a.1.2.1. Descripción general.

a.1.3. Hidrología e hidrogeología.

a.1.3.1. Caracterización de cuerpos de agua superficiales y subterráneos, resistencias de suelos, niveles freáticos.

a.1.3.2. Usos actuales, planificados y potencial del recurso superficial.

a.1.4. Edafología.

a.1.4.1. Descripción de unidades de suelo.

a.1.4.2. Clasificación.

a.1.4.3. Uso actual y potencial.

a.1.4.4. Nivel de degradación (bajo, moderado, suave, severo, grave).

a.1.5. Flora.

a.1.5.1. Descripción fitosociológica de la vegetación.

a.1.5.2. Mapa de vegetación con localización

de especies.

a.1.5.3. Formaciones arbóreas; uso, calidad, interés, densidad.

a.1.6. Fauna.

a.1.6.1. Identificación y categorización de especies, particularmente con alguna categoría de conservación, con localización de áreas de alimentación, refugio y reproducción.

a.1.6.2. Hábitat, Abundancia, diversidad, rareza, singularidad.

a.1.7. Áreas naturales protegidas por la presente normativa.

a.1.7.1. Ubicación y delimitación.

a.1.7.2. Categorización.

a.1.8. Paisaje.

a.1.8.1. Categorización de su visibilidad, fragilidad y calidad.

a.1.8.2. Cuenca visual.

a.1.8.3. Contexto urbanístico (Alturas medias, fachadas, anchos de calles).

a.1.9. Caracterización del ecosistema.

a.1.9.1. Identificación y delimitación de unidades ecológicas.

a.1.9.2. Evaluación del grado de perturbación.

a.1.10 Ruido y vibraciones.

a.1.10.1. Presencia y niveles.

a.2. Medio físico modificado.

a.2.1. Uso del Suelo.

a.2.2. Ocupación del Suelo.

a.2.3. Infraestructura.

a.2.4. Equipamientos.

a.2.5. Tránsito.

a.2.6. Transporte.

a.2.7. Vías de circulación.

a.2.8. Estructura Urbana.

a.2.9. Obras de Infraestructura, vial, gasoductos, poliductos, ductos, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas y torres de telecomunicaciones, etc. en la zona de influencia del proyecto.

a.2.10. Infraestructura de recreación.

a.2.11. Elementos naturales y artificiales que comprenden: patrimonio histórico, arqueológico, antropoarqueológico, paleontológico, religioso, y en general los que componen el patrimonio cultural, particularmente los calificados como monumentos.

b) Medio socioeconómico.

b.1. Centro/s poblacional/es afectado/s por el proyecto; distancia, vinculaciones.

b.1.1. Población, índices demográficos, sociales, económicos.

b.2. Actividad existente, planificada o potencial de los sectores primario, secundario y terciario.

c) Memoria descriptiva.

c.1. Antecedentes específicos.

c.1.1. Objetivo del proyecto.

c.1.2. Justificación de la localización.

c.1.3. Localización según coordenadas geográficas y/o según división político - administrativa municipal.

c.1.4. Superficie que comprenderá el proyecto.

c.1.5. Vida útil del proyecto.

c.1.6. Definición de las partes, obras físicas y/ o acciones que componen el proyecto.

c.1.7. Descripción cronológica de las distintas etapas del proyecto.

c.2. Descripción de la etapa de levantamiento de datos e información de terreno, indicando acciones y obras necesarias para la recolección de los mismos.

c.3. Descripción de las alternativas de proyecto consideradas, su justificación.

c.4. Descripción de la etapa constructiva, indicando las acciones y requerimientos necesarios para la materialización de las obras físicas del proyecto.

c.4.1. Etapas; avances.

c.4.2. Etapas de gestión de permisos y autorizaciones.

c.4.3. Operaciones de limpieza y/o preparación del lugar de obra.

c.4.4. Operaciones y metodologías de acceso a zonas ambientales sensibles o áreas protegidas.

c.4.5. Obradores.

c.4.5.1. Operaciones de montaje y desmontaje.

c.4.5.2. Operaciones de limpieza y acondicionamiento de caminos y accesos.

c.4.6. transporte de materiales, maquinaria y equipo.

c.4.7. Generación de efluentes. Características, composición tratamiento.

c.4.8. Generación de residuos. Características, composición, tratamiento, disposición.

c.4.9. Generación de emisiones. Características, composición, tratamiento.

c.4.10. Producción de ruidos y vibraciones.

c.5. Descripción de la etapa de funcionamiento, explotación u operación, detallando las acciones, obras y requerimientos necesarios para el funcionamiento del proyecto, indicando además:

c.5.1. Descripción general de la etapa de funcionamiento, explotación u operación del proyecto.

c.5.2. Seguimiento de plan de gestión ambiental, desarrollado conforme al punto i).

c.5.3. Seguimiento de indicadores de Impacto, variables y elementos del medio ambiente relevantes y

que sean objeto de medición.

c.6. Descripción de las acciones, obras y medidas que se implementaran en la etapa de cierre y abandono, si correspondiere.

d) Plan de cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto.

Se indicará la normativa de carácter general aplicable al proyecto y las normas de carácter especifico asociadas directamente con la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza, el uso y manejo de los recursos naturales, la fiscalización y los permisos sectoriales que el proyecto requiere para su ejecución.

e) Predicción y evaluación de impactos ambientales.

La evaluación y predicción de impactos ambientales deberán desarrollar mínimamente los siguientes ítems:

e.1. Desarrollo de la metodología utilizada.

e.2. Identificación de las etapas de proyecto.

e.3. Identificación de las actividades impactantes en las etapas consideradas.

e.4. Identificación de los impactos, discriminados por medio impactado, componentes ambientales y elementos o factores.

e.5. Justificación escrita de impactos negativos, exponiendo la valoración realizada.

e.6. síntesis de la evaluación llevada a cabo, con análisis global de los impactos potenciales identificados en cada medio y componente afectado.

f) Plan de medidas de mitigación, reparación y/o compensación.

Se describirán las medidas que se adoptarán para mitigar los impactos negativos del proyecto y las acciones de reparación y/o compensación que llevarán a cabo cuando sea procedente, basadas en los antecedentes incluidos en la descripción del proyecto, el análisis de la literatura pertinente, y en discusiones de los especialistas de los diversos componentes ambientales.

Cada impacto negativo identificado, se corresponderá con su medida de mitigación, organizadas en términos de jerarquía de los impactos negativos.

Las medidas de restauración y/o compensación que describirán, forman parte de las actividades del proyecto, cuando esto sea posible, o tendientes a minimizar la afectación producida en las diversas etapas del proyecto, en el ámbito que corresponda.

Plan de gestión ambiental, se deberá redactar un plan que contendrá como mínimo: programa de seguimiento del plan de medidas de mitigación, manejo de residuos, emisiones y efluentes, programa de prevención de emergencias y plan de contingencias, programa de seguimiento del plan de seguridad e higiene, programa de monitoreo.

6.11.6. De las obras y actividades que requieran de evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

a) Terminales multimodales de transporte. Terminales de transporte automotor de pasajeros, playas de estacionamiento para vehículos de transporte público automotor de pasajeros. Lugares para la guarda nocturna de dichos vehículos y /o su mantenimiento.

b) Proyectos especiales establecidos en el Cap. 1.

c) Construcción de emprendimiento comerciales según Ley 12.573.

d) Cualquier tipo de construcción que para su realización requiera una modificación significativa de las condiciones naturales de la zona de su emplazamiento.

e) Instalaciones de establecimientos de primera y segunda categoría de acuerdo con la Ley 11.459.

f) Toda actividad comprendida del Anexo II de la Ley 11.723.

1) Generación y transmisión de energía hidroeléctrica, nuclear y térmica.
2) Administración de aguas servidas urbanas y suburbanas.
3) Localización de parques y complejos industriales.
4) Instalación de establecimientos industriales de la tercer categoría según artículo 15º de la Ley 11.459.
5) Exploración y explotación de hidrocarburos y minerales.
6) Construcción de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro conductor de energía o sustancias.
7) Conducción y tratamiento de aguas.
8) Construcción de embalses, presas y diques.
9) Construcción de rutas, autopistas, líneas férreas, aeropuertos y puertos.
10) Aprovechamiento forestales de bosques naturales e implantados.
11) Plantas de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

g) Instalación de antenas de telefonía.

h) Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.

i) Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.

j) Cementerios convencionales y cementerios parques.

k) Intervenciones edilicias, apertura de calles y remodelaciones viales.

l) Instalación de establecimientos industriales de la primera y segunda categoría de acuerdo a las disposiciones de la ley 11.459.

m) Quedará a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano el pedido de un estudio de impacto urbano ambiental en otros casos que por su impacto lo justifique.

7. De los Usos del Suelo.

7.1. Conceptos y Modalidades.

7.1.1. Definición:

Se denomina "Uso del Suelo" al destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en una zona o distrito según las características de la misma.

7.1.2. Clasificación:

Los usos de las zonas del partido delimitadas en la presente norma, se clasifican según las siguientes caracterizaciones: Uso Conforme, Uso Prohibido, Uso Condicionado, Uso Preexistente, Uso no Consignado.

7.1.3 Uso conforme:

Serán considerados así todos aquellos usos permitidos en el Partido con las condicionantes correspondientes y según estén admitidos en cada una de las zonas. Los usos conformes podrán ser Predominante o Complementario.

7.1.3.1 Uso Predominante:

Aquellos que caracterizan a la zona donde se implantan.

7.1.3.2 Uso Complementario:

Aquellos asociados al predominante, que satisfacen funciones necesarias para el desarrollo del primero.

7.1.4. Uso Prohibido:

Serán considerados así todos aquellos usos no admitidos en las zonas del partido que se trate, en consideración a sus características generales asociadas con el grado de molestia que representan para la zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso por producir un impacto urbano ambiental negativo.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas promulgadas por la Municipalidad. Su prohibición se funda en el grado de peligrosidad, incomodidad y/o que resulte un impacto urbano y ambiental negativo para el entorno. Se consideran usos prohibidos a todos aquellos que las normativas provincial o nacional así lo consideren.

7.1.5. Usos Condicionados:

Serán considerados así aquellos usos que estando permitidos en las distintas zonas están sujetos a estudios específicos de impacto y/o restricciones de tipo urbanísticas, grado de molestia y ambientales, ya sea por normas específicas o cuando se trate de actividades o usos que requieran estudios de impacto o consideraciones especificas. Los locales bailables o con música son ejemplos de este tipo de uso.

7.1.6. Usos Preexistentes:

Serán considerados así a aquellos usos existentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Conformes. Se considerarán admitidos siempre y cuando cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- Cuando cuenten con la debida habilitación municipal vigente a la fecha de promulgación de la presente norma.
- Cuando se hubiera iniciado el trámite de habilitación correspondiente con fecha anterior a la vigencia de la presente y fueran usos conformes de acuerdo a las Ordenanzas 2.590 y 3.044.
- Por transferencia o locación del fondo de comercio a los sucesivos adquirentes y en los casos de transformación de un tipo de sociedad por otra.
- Los establecimientos de uso industrial que se hallen fuera de Zona para el presente Código, podrán seguir funcionando siempre y cuando mantengan la categorización industrial de acuerdo al grado de molestia por la cual fueron habilitados o hayan comenzado su trámite de radicación con la restricción impuesta a la fecha. Sólo podrán ampliar su superficie construida o de parcela, si se mantiene dicha categorización y si dicha ampliación representa una mejora ambiental, urbana, o de las condiciones del tránsito en el entorno.
- Cuando un edificio industrial sea dado de baja o deje de ser utilizado para tal fin y las condiciones edilicias del establecimiento lo justifiquen, podrá autorizarse un nuevo uso industrial siempre que, al ser categorizado, resulte con una categoría de menor grado de molestia que la anterior categorización.
- Cuando se trate de viviendas localizadas en Zonas Industriales, con anterioridad a la sanción del presente Código, no se exigirá la condición de ser complementaria a otra actividad.

7.1.7 Usos no previstos:

Aquellos usos no incluidos en la clasificación de usos, que no puedan asimilarse a estos y que no se encuentren prohibidos expresamente por el presente Código. La solicitud de localización de un uso no consignado implicará

la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Requerirán la presentación de un estudio y evaluación particularizada que será considerada por las áreas de competencia de la Municipalidad y autorizado o no mediante Resolución del Departamento Ejecutivo. La Dirección de Planeamiento Urbano, instrumentará la incorporación al cuadro de usos de aquellos usos, cuya solicitud de autorización sea recurrente.

7.2. Casos Especiales.

7.2.1. Cambio de usos:

Los locales habilitados con anterioridad a la presente norma o con trámite iniciado para un uso que en el presente Código se encuentra prohibido, cuando esa actividad sea dada de baja o el local deje estar afectado a dicha actividad, la nueva habilitación deberá efectuarse indefectiblemente para un uso permitido.

7.2.2. Locales sin destino:

Los locales que se pretendan habilitar y cumplan con los requisitos necesarios ya sea en cuanto al uso como a otras normas de habilitación de la actividad, no requieren que se designe el destino del local en los planos aprobados o empadronados.

7.2.3. Locales con destino pero sin habilitación:

En los casos de locales con planos de obra aprobados que no cuenten con habilitación municipal en los cuales se consigna un destino para un uso no permitido, su simple mención en el plano no convalidará el uso ni implicará la habilitación del local. Para la habilitación del local deberá tratarse de un uso conforme o de uno condicionado con ajuste a las disposiciones vigentes.

7.3. Clasificación de los Usos-Criterios de clasificación.

Para su clasificación se ha adoptado un criterio por rubros genéricos a los fines de permitir una interpretación flexible dentro de los parámetros establecidos en cada uno de dichos rubros. En tal sentido los nombres comerciales o modas ocasionales que origine un nuevo tipo de comercio o servicio deberán encuadrarse en los rubros genéricos. Las condiciones se basan primordialmente en considerar, la superficie del local al cual se afecta la actividad, el tipo de tránsito que origina su funcionamiento, la inocuidad o no del rubro y el impacto urbano ambiental de la actividad. Se considerará como Uso no previsto, cuando la actividad no pueda encuadrarse en los ítems de la presente clasificación. La exigencia de módulos de estacionamiento y condiciones para la operación de carga y descarga, se explicitan también en el Cuadro de Usos.

7.3.1. Residencial.

USO RESIDENCIAL: El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temprario de personas, familias y/o grupo de personas.

7.3.1.1. Vivienda:

Destinada al alojamiento permanente de una persona o grupo familiar.

7.3.1.1.1. Vivienda Unifamiliar:

Destinada al alojamiento de una persona o grupo familiar en una parcela. Una unidad de vivienda, que posee accesos y servicios individuales. Puede incluir consultorio y/o estudio profesional.

Requisitos y limitaciones:

- En cualquiera de las Zonas donde se admita el uso residencial y aún cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo –F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8.912/77 en su Artículo 46º.
- Estacionamiento mínimo: un módulo **(E01)**, superficie mínima 12,50 m².

7.3.1.1.2. Vivienda multifamiliar:

Destinadas al alojamiento de personas o grupos familiares en dos o más unidades funcionales, subdividido por propiedad horizonal, pudiendo cada una de ellas tener accesos diferenciados desde la vía pública o un acceso común.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un modulo por cada Unidad habitacional, **(E02)**. Módulo mínimo 12,50 m².

7.3.1.1.3. Vivienda comunitaria:

Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma estable o por largos períodos, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario, tales como hogar infantil o juvenil, residencia estudiantil, asilo, internado de establecimientos educativos, pensiones para ancianos y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,50 m² de superficie de estacionamiento por habitante. Un módulo 12,50 m². **(E03)**
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD1)**

7.3.1.1.4. Conjunto habitacional:

Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un modulo por cada Unidad habitacional. **(E02)**. Módulo mínimo 12,50 m².

7.3.1.2. Residencial temporario.

7.3.1.2.1. Casa de retiros:

Incluyen un sector habitacional, pero su actividad principal es el desarrollo de retiros espirituales y actividades relacionadas con cultos religiosos.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,50 m² de superficie de estacionamiento por habitante. Un módulo 12,50 m². **(E03)**
- Superficie máxima de las parcelas: En Zona R/SR, Subcentros Rurales, 1 ha. o parcela de superficie igual o inferior a la manzana de la Zona. En Zona R/A, Rural Agropecuaria, 4 has.

7.3.1.2.2. Club de campo:

Complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio y/o permanente, que pueden poseer o no instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización. Se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial Nº 8.912 sus Decretos reglamentarios.
- Estacionamiento mínimo: un módulo **(E01)**, superficie mínima 12,50 m².

7.3.1.3. Hotelería.

7.3.1.3.1. Hotel:

Establecimientos que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostería, apart-hotel, residencial, pensiones, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 4 habitaciones. Un módulo 12,50 m². **(E04)**
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo". **(CD1)**

7.3.1.3.2. Motel:

Establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de carácter interurbano o regional definidas en la presente norma.

Requisitos y limitaciones:

- Podrán localizarse únicamente en parcelas frentistas a

las vías mencionadas y según la estructura vial definida por la presente norma.
- Requiere Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: un módulo por habitación. Un módulo 12,50 m^2. **(E05).**
- Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 1.000 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo." **(CD1).**

7.3.1.3.3. Hotel por horas.

Establecimientos que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación.

Requisitos y limitaciones:
- Requiere Factibilidad de Localización.
- Exclusividad del uso: Uso exclusivo por parcela.
- Estacionamiento: un módulo por habitación. Un módulo 12,50 m^2. **(E05).**
- Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 1.000 m^2 de sup. cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD1).**
- Distancias mínimas: Doscientos (200) metros radiales respecto de establecimientos educativos, residencias de menores, de equipamientos religiosos preexistentes y de establecimientos similares ya autorizados.
- Habitaciones: superficie mínima: 10 m^2 y lado menor 2,70 m, excluyendo placares. Cada habitación contará con baño privado.

7.3.2. Comercial.

USO COMERCIAL: comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad.

7.3.2.1. Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta minorista de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, rotiseria, comidas para llevar, heladerías, fábrica de pastas frescas, así como venta de artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería.

7.3.2.1.1. De micro escala (Menores a 150 m²).

Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas: verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Tener en cuenta lo dispuesto por la Ord. 9.668.

7.3.2.1.2. De pequeña escala (Menores a 500 m²).

Locales destinados a la venta minorista de productos alimenticios y no alimenticios de hasta 500 m² de superficie total, que incluye la superficie destinada a depósito y cámara de frío de hasta el 40% de la superficie total, incluyendo los que operan por el sistema de ventas de autoservicio. Se ajustarán a la Ley Provincial 12.573 y sus decretos reglamentarios.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m².
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 300 m² de superficie cubierta. **(CD2)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un modulo 12,50 m². **(E09)**
- Cumplir con Ord. 9.668.

7.3.2.1.3. De gran escala (Menores a 900 m²).

Establecimientos dedicados a la venta minorista de productos alimenticios y otros rubros, donde la superficie de venta no exceda los 900 m² y la de depósito los 50 m², incluyendo los que operan por el sistema de ventas de autoservicio, de hasta 1.350 m² de superficie total que incluye la superficie destinada a depósito e instalaciones frigoríficas de hasta 50% de la superficie total. Se ajustarán a la Ley Provincial 12.573 y sus decretos reglamentarios.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E06)**
- Tener en cuenta lo dispuesto por la Ord. 9.668.

7.3.2.1.4. Grandes superficies comerciales 1 (Mayores a 900 m² y menores a 1.800 m²).

Establecimientos dedicados a la venta minorista de productos alimenticios y otros rubros, donde la superficie de exposición y venta excede los 900 m² y no excede los 1.800 m², incluyendo los que operan por el sistema de ventas de autoservicio, de más de 1.350 m² de superficie total incluyendo la superficie destinada a depósito e instalaciones frigoríficas de hasta 50% de la superficie total.

Se ajustarán a la Ley Provincial 12.573 y sus decretos reglamentarios.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: 20% de la superficie del salón de ventas.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 7 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m².
- Tener en cuenta lo dispuesto por la Ord. 9.668.

7.3.2.1.5. Grandes superficies comerciales 2 (Mayor a 1800m²).

Grandes Superficies Comerciales con una superficie que supere los 1800 m² entre superficies destinadas a la exposición y venta y las destinadas a depósito, no podrán instalarse dentro de las áreas urbanas definidas en el presente Código y en el artículo 6º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), debiendo hacerlo en áreas complementarias o bien en Zonas de usos específicos (artículo 7º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), siempre y cuando no estén éstas incluidas dentro de las áreas urbanas y que no constituyan Zonas destinadas a Reserva para Ensanche del área Urbana.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental. Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: 20% de la superficie del salón de ventas.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 7 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E07).**

7.3.2.2. Comercios minoristas en general:

Comprende establecimientos comerciales destinados a la expos ción y venta minorista, de rubros diferentes o similares, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles.

Incluye locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales y video, cuadros y marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, bombones, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, vinoteca, decoración y revestimiento, iluminación, cotillón. Artículos electrónicos y computación, para el hogar, de jardín y camping, muebles antiguos, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales, sex shop. Venta de artículos eléctricos, de jardinería plantas y flores, de ferretería, artículos veterinarios y para pequeños animales domésticos, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos para automotor.

Exposición de muestras y venta por menor de materiales de construcción sin materiales a granel ni pulverulentos con y sin depósito. Exposición y venta de motos y/o autos sin taller. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial.

7.3.2.2.1. De micro escala (Menor a 300 m²).

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m².

7.3.2.2.2. De pequeña escala (Menor a 500 m²).

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 300 m² de superficie cubierta. **(CD2).**

7.3.2.2.3. De gran escala (Menor a 900 m²).

Establecimientos dedicados a la venta minorista, donde la superficie de exposición y venta no exceda los 900 m² y la de depósito la de 450 m², Ley 12.573/01

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 50 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50m². **(E06).**

7.3.2.2.4. Grandes superficies comerciales 1. (Mayor a 900 m² y menor a 1800 m²).

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 900 m² y menor a 1800 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 50 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E06).**

7.3.2.2.5. Grandes superficies comerciales 2 (Mayor a 1800 m²).

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m² entre superficies destinadas a la exposición

y venta y las destinadas a depósito. No podrán instalarse dentro de las áreas urbanas definidas en el presente Código y en el artículo 6º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), debiendo hacerlo en áreas complementarias o bien en Zonas de usos específicos (artículo 7º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), siempre y cuando no estén éstas incluidas dentro de las áreas urbanas y que no constituyan Zonas destinadas a Reserva para ensanche del área urbana.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 25 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E07)**

7.3.2.3. Paseo de compras.

Agrupamientos de locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no. Los de mediana y gran escala admiten equipamientos culturales (cines, teatros).

7.3.2.3.1. De pequeña escala (Menor a 500 m²).

Agrupamientos de locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no. Hasta 500 m² de exposición y venta.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 300 m² de superficie cubierta. **(CD2)**

7.3.2.3.2. De mediana escala (Menor a 900 m²).

Agrupamientos de locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no. Hasta 900m² de exposición y venta. Ley 12.573/01 (grandes superficies comerciales).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 50 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m². **(E06)**

7.3.2.3.3. Grandes superficies comerciales 1 (Mayor a 900 m² y menor a 1.800 m²).

Agrupamientos de locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no. Cuya superficie excede los 900 m² de exposición y venta y es inferior a 1.800 m². Ley 12573/01 (grandes superficies comerciales).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 50 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E06)**

7.3.2.3.4. Grandes superficies comerciales 2 (Mayor a 1800 m²).

Agrupamientos de locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no. Ley Nº 12573/01 (grandes superficies comerciales) con una superficie que supere 1800 m² de superficie destinada a la exposición y venta, no podrán instalarse dentro de las áreas urbanas definidas en el presente Código y en el artículo 6º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), debiendo hacerlo en áreas complementarias o bien en Zonas de usos específicos (artículo 7º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), siempre y cuando no estén éstas incluidas dentro de las áreas urbanas y que no constituyan Zonas destinadas a Reserva para ensanche del área urbana.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3).**

- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 25 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E07).**

7.3.2.4. Comercios mayoristas en general.

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

7.3.2.4.1. De pequeña escala (Menor a 300 m²).

Establecimientos de venta mayorista cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m².

7.3.2.4.2. De mediana escala (Menor a 500 m²).

Establecimientos dedicados a la venta mayorista, donde la superficie de venta no exceda los 500 m² y la de depósito la de 250 m², Ley 12.573/01

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 300 m² de superficie cubierta. **(CD2).**
- Estacionamiento: Un módulo - mínimo 25,00 m². **(E08).**

7.3.2.4.3. De gran escala (Menor a 900 m²).

Establecimientos dedicados a la venta mayorista, donde la superficie de venta no exceda los 900 m² y la de depósito la de 450 m², Ley 12.573/01

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 50 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m². **(E06).**

7.3.2.4.4. Grandes superficies comerciales (Mayor a 900 m²).

Establecimientos dedicados a la venta mayorista, donde la superficie de venta excede los 900 m² y no excede los 1.800 m², Ley 12.573/01.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 50 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50m². **(E06).**

7.3.2.4.5. Grandes superficies comeciales (Mayor a 1800 m²).

Establecimientos dedicados a la venta mayorista, Grandes Superficies Comerciales con una superficie que supere 1.800 m² entre superficies destinadas a la exposición y venta, no podrán instalarse dentro de las áreas urbanas definidas en el presente Código y en el artículo 6º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), debiendo hacerlo en áreas complementarias o bien en Zonas de usos específicos (artículo 7º Decreto Ley 8.912/77 (T.O. Decreto 3.389/87), siempre y cuando no estén éstas incluidas dentro de las áreas urbanas y que no constituyan Zonas destinadas a reserva para ensanche del área urbana.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 25 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E07).**

7.3.2.5. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, también los que cuentan aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o capacidad resulten incompatibles con otros usos. Comprende además cualquiera de las categorías comerciales antes formuladas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Complementariamente, deberán cumplir los requisitos y limitaciones que establece este Capítulo, para el resto de los comercios minoristas o minoristas en

general, en relación con la superficie afectada, como también las disposiciones de la Ley Provincial Nº 12.573.

7.3.2.5.1. Pinturerías, venta de pintura y afines.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m². **(E09)**

7.3.2.5.2. Viveros, producción y venta mayorista y/o minorista de plantas y flores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E09)**

7.3.2.5.3. Materiales de Construcción con pulverulentos, venta y depósito de materiales de construcción con pulverulentos y/o materiales a granel.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E09)**

7.3.2.5.4. Agroquímicos sin fraccionamiento y/o productos envasados en origen.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E09)**

7.3.2.5.5. Compra, venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E09)**

7.3.2.5.6. Locales destinados a la exposición y venta de tractores, camiones y/o implementos agrícolas y/o sus repuestos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m². **(E09).**

7.3.2.5.7. Venta de pirotecnia.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 500 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD3).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m^2 de superficie cubierta del salón de ventas. Un módulo 12,50 m^2. **(E09).**
- Sin depósito.
- Local en Planta Baja sin Planta Alta habitable (residencial).

7.3.3. Equipamiento.

USO EQUIPAMIENTO: comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

7.3.3.1. Enseñanza e investigación:

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías, localizados en parcelas o conjuntos de parcelas, cuya superficie total no supera la superficie de las manzanas del entorno del sector urbano en que se localiza. También comprende establecimientos en parcelas o fracciones hasta 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m² o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.
- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m².

7.3.3.1.1. Educación inicial:

Incluye Jardines Maternales, Jardines de Infantes y Preescolar.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Para todas las categorías se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas de la Provincia de Buenos Aires, antes de otorgarse la habilitación correspondiente.

7.3.3.1.2. Educación Primaria y Especial:

Incluye Educación Primaria y Escuelas especiales (Discapacitados).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación primaria y especial.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 1,00 m² cada 7.50 m² de superficie cubierta total del establecimiento. Un módulo 12,50 m² **(E10)**. Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos de superficie inferior a los 900 m².

7.3.3.1.3. Educación Secundaria e Institutos Especializados:

Incluye Educación Secundaria, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas)

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, cuando la superficie supera los 200 m².
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 1,00 m² cada 7.50 m² de superficie cubierta total del establecimiento. Un módulo 12,50 m² **(E10)**. Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos de superficie inferior a los 900 m².

7.3.3.1.4. Educación superior e investigación.

Establecimientos destinados a estudios superiores. Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 1,00 m² cada 7.50 m² de superficie cubierta total del establecimiento. Un módulo 12,50 m² **(E10)**. Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos de superficie inferior a los 900 m².

7.3.3.1.5. Establecimientos de Enseñanza e Investigación en grandes predios:

Comprende cualquiera de los establecimientos contenidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en parcelas cuya superficie supera la de la manzana tipo del sector a localizarse o los 10.000 m² cuando se trate de sectores no amanzanados.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 1,00 m² cada 5,00 m² de superficie cubierta total del establecimiento. Un módulo 12,50 m² **(E11)**. Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos de superficie inferior a los 900 m².

7.3.3.2. Sanitario:

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se consideran como de uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Estacionamiento para unidades móviles: las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, no están comprendidas por el presente, ese uso deberá contar con el espacio de estacionamiento, en todos los casos.

7.3.3.2.1. De pequeña escala (Menor a 500 m²).

Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, policonsultorios, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, centro de rehabilitación con o sin natatorio, centro de día, sin internación.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: Un módulo - mínimo 25,00 m². **(E08).**

7.3.3.2.2. De mediana escala (Menor a 1500 M²).

Establecimientos incluidos en la categoría anterior con superficie mayor a 500 m² y los que cuenten con servicio de internación, hasta una superficie de 1.500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 12,50 m²) **(E12).**
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(EA1).**
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo, cuando se trate de establecimientos con internación. **(CD4).**

7.3.3.2.3. De gran escala (Mayor a 1.500 m²).

Instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización. Se requerirá factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 200 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 12,50 m²). **(E13).**
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada 1.000 m² de superficie cubierta total y tres módulos como mínimo. **(EA2).**
- Carga y descarga: dos módulos de 28 m² como mínimo. **(CD5).**

7.3.3.2.4. Con residencia: Geriátricos, clínicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física.

Casas de reposo, centro de recuperación de drogadicción.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 12,50m²). **(E12).**
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(EA1).**

7.3.3.2.5. Equipos móviles:

Instalaciones destinadas a alojar los servicios de emergencia médicas móviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Superficie máxima de la parcela o fracción afectada por la actividad 2.500 m².
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio. Mínimo un módulo. **(EA3).**

7.3.3.2.6. Clínicas Veterinarias.

Incluye clínicas y consultorios veterinarios para pequeños animales.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(EA1).**

7.3.3.2.7. Centros de atención de animales: destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m^2.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m^2 por cada 500 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(EA1)**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 500 m^2 - mínimo un módulo de 12,50 m^2. **(E14)**

7.3.3.3. Social y Deportivo:

Uso de equipamiento destinado a actividades sociales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Los establecimientos que incluyan manifestaciones sociales, artísticas o deportivas con asistencia de público, requerirán Registro de Oposición acorde Ordenanza específica. (Ord. 9.481).

7.3.3.3.1. De pequeña escala:

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera los 900 m^2. Incluyen espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias, clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento con práctica deportiva, gimnasios, etc.

7.3.3.3.2. De mediana escala:

Establecimientos cuya superficie total máxima cubierta y/o descubierta supera los 900 m^2 y es menor a 1.800 m^2. Incluyen los indicados en el ítem anterior, piscinas, canchas de fútbol 5, canchas de tenis, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m^2 de superficie cubierta total y cubierta o descubierta de práctica deportiva. Un módulo 12,50 m^2. **(E15)**

7.3.3.3.3. De gran escala:

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del entorno del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en parcelas de hasta 10.000 m^2 de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m^2 se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m^2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m^2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12,50 m^2. **(E16)**

7.3.3.3.4. En grandes predios:

Comprende actividades a desarrollarse en lo cales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización.
- Requiere Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m^2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m^2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12,50 m^2. **(E16)**

7.3.3.3.5. Con actividades incómodas y/o peligrosas.

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 500 m^2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m^2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12,50 m^2. **(E17)**

Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas: El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

- Localización: No podrán localizarse en ninguna de las Zonas pertenecientes al Área Urbana, pudiendo admitirse dicha actividad únicamente en las siguientes Zonas:
- R / CI - Área Rural, Zona Corredor Interurbano.
- R / CS - Área Rural, Zona Corredor de Servicio.
- Distancias mínimas: deberá mantenerse 500 mts. radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva de Ensanche Urbano del Área Complementaria, así como a estaciones de servicio, depósitos de materiales explosivos o combustibles, ductos de combustibles o gases, establecimientos de salud, educación y religiosos o con afluencia masiva de público.
- Superficie mínima de los parcelas a afectar a la actividad 2.500 m^2.
- Las edificaciones deberán respetar una distancia mínima de 10 m respecto de ejes medianeros y de fondo.

7.3.3.4. Cultural:

Comprende los establecimientos dedicados a la producción, conservación y exposición, difusión, y comunicación de actividades culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

7.3.3.4.1. De pequeña escala (Menor a 300 m^2).

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m^2. Incluye museos, centros culturales y recreativos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones y actividades afines.

7.3.3.4.2. De mediana escala (Mayor de 300 m^2 y menor de 900 m^2).

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 900 m^2. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 300 m^2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m^2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12,50 m^2. **(E16).**

7.3.3.4.3. De gran escala (Mayor a 900 m^2):

Establecimientos enumerados en las categorías anteriores, cuya superficie cubierta total supera los 900 m^2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m^2.
- Estacionamiento: un módulo cada 300 m^2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m^2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12,50 m^2. **(E16).**

7.3.3.4.4. Con actividades incómodas.

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc.

Incluye parcelas feriales, autocines, parques temáticos y establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de 10% de la superficie total de la parcela afectada a la actividad. **(E18).**

7.3.3.5. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas así como seminarios, conventos, monasterios.

7.3.3.5.1. De pequeña y mediana escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 900 m^2.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cuando la superficie total afectada a la actividad, supera los 500 m^2. **(E19).**

7.3.3.5.2. Equipamiento religioso de gran escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 900 m^2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m^2.
- Estacionamiento: no menos del 10% de la superficie total de la parcela afectada a la actividad. **(E18).**

7.3.4. Servicios.

SERVICIOS: comprende el conjunto de actividades destinadas satisfacer necesidades sociales, vinculadas principalmente a la producción de bienes intangibles.

7.3.4.1. Básicos y Generales:

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, peluquerías, fotocopiados, imprenta con computadora, locutorios, servicios de Internet, taller de encuadernación.

7.3.4.1.1. De pequeña y mediana escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m^2.

Requisitos y limitaciones:

- Locales: Superficie mínima 16 m^2.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: los establecimientos que dispongan de unidades móviles para prestar servicios, deberán contar con un módulo de 28 m^2 por cada unidad con que cuente el servicio. Mínimo un módulo. **(EA3).**
- Carga y descarga: un módulo de 28 m^2, cada 1.000m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD2).**

7.3.4.1.2. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m^2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de localización, con evaluación de impacto ambiental cuando su superficie cubierta sea mayor a 1.800 m^2
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m^2, cada 500 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD6).**
- Estacionamiento para Unidades Móviles: los establecimientos que dispongan de unidades móviles para prestar servicios, deberán contar con un módulo de 28 m^2 por cada unidad con que cuente el servicio. Mínimo un modulo **(EA3).**
- Estacionamiento: no menos del 10% de la superficie total del parcela afectada a la actividad. **(E18).**

7.3.4.2. Centrales y Administrativos:

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

7.3.4.2.1. De pequeña escala (Menor a 500 m^2).

Alcanza a sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, etc. así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc. así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

- Ver Zonas.

7.3.4.2.2. De mediana y gran escala (Mayor a 500 m^2).

Los incluidos en el rubro anterior con sup. mayor a 500 m^2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.
- Estacionamiento: Un módulo cada 100 m^2 - un módulo de 12,50 m^2 **(E20).**

7.3.4.3. Gastronómicos:

Locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo.

7.3.4.3.1. Gastronómicos simples:

Con música funcional, hasta las 2:00 hs. quedan incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar, bar al paso, etc.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento: establecimientos de superfice neta del local al publico, de 900 m^2 o más, un módulo cada 100 m^2. Un módulo 12,50 m^2. Puede afectarse superficie de estacionamiento a no más de 200 metros del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambas parcelas. **(E21).**

7.3.4.3.2. Gastronómicos con actividad al aire libre:

Gastronómicos con actividades al aire libre o en la vía pública.

Requisitos y limitaciones:

- Factibilidad de Localización.

7.3.4.3.3. Gastronómico 24 hs.

Gastronómicos con actividades que extienden su horario de atención después de las 2:00 hs.

7.3.4.3.4. Gastronómicos con actividades incómodas: Gastronómicos con espectáculo en vivo, actividad bailable y salones de fiesta.

Requisitos y limitaciones:

- Registro de Oposición (Ord. 9.481), según Ordenanza específica y Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: establecimientos de superfice neta del local al publico, de 900 m² o más, un módulo cada 100 m². Un módulo 12,50 m². Puede afectarse superficie de estacionamiento a no más de 200 metros del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambas parcelas. **(E21).**

7.3.4.3.5. Gastronómicos con actividades incómodas al aire libre:

Gastronómicos con espectáculo en vivo, actividad bailable y/o salones de fiesta con actividades al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Factibilidad de Localización.
- Registro de Oposición (Ord. 9.481), según Ordenanza específica y Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: establecimientos de superfice neta del local al publico, de 900 m² o más, un módulo cada 100 m². Un módulo 12,50 m². Puede afectarse superficie de estacionamiento a no más de 200 metros del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambas parcelas. **(E21).**

7.3.4.4. Recreativo:

Comprende los establecimientos dedicados a la recreación, esparcimiento, ocio, y actividades asociadas.

7.3.4.4.1. Servicio recreativo cubierto de pequeña escala (Menor a 500 m²).

Locales cerrados dedicados a entretenimientos que presentan diversos grados de molestia: Bowling, billar, pool, video juegos.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y descarga: un modulo de 28 m² cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento y un modulo como mínimo. **(CD7)**

7.3.4.4.2. Servicio recreativo cubierto de mediana y gran escala (Mayor a 500 m²).

Patio de juegos, manifestaciones artísticas, juegos y/o salones de fiestas infantiles, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "factibilidad de localización"
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m² se requerirá evaluación de impacto ambiental.
- Los bares, manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un registro de oposición previo al otorgamiento del certificado de "factibilidad de localización"
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo como mínimo. **(CD6).**
- Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m² de superficie cubierta total. Un módulo 12.50 m². **(E23).**

7.3.4.4.3. Servicio recreativo cubierto o descubierto o con actividades incómodas pequeña escala (Menor a 300m²).

Calesita, pelotero, etc.

7.3.4.4.4. Servicio recreativo cubierto o descubierto con actividades incómodas grandes predios (Mayor a 300m²).

Espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting.

Requisitos y limitaciones:

- Registro de Oposición (Ord. 9.481), y Factibilidad de Localización, con evaluación de impacto ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo. **(CD6).**
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m² **(E09).**

7.3.4.4.5. Centro de diversión nocturna de pequeña escala (hasta 200 m²)

Locales cerrados destinados al esparcimiento con actividad nocturna y expendio de bebidas, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos.

Requisitos y limitaciones:

- Registro de Oposición (Ord. 9.481), según Ordenanza específica y Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 m radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala.
- Distancia de 100 m de salas velatorias
- Requiere tratamiento y acondacionamiento acústico y de seguridad.

7.3.4.4.6. Centro de diversión nocturna de mediana escala. Más de 200 m² y hasta 500 m².

Locales cerrados destinados al esparcimiento con actividad nocturna y expendio de bebidas, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos.

Requisitos y limitaciones:

- Registro de Oposición (Ord. 9.481), según Ordenanza específica y Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala.
- Distancia de 200 m de salas velatorias.
- Requiere tratamiento y acondacionamiento acústico y de seguridad.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo. **(CD6).**
- Estacionamiento: fuera de las Zonas **U/CC** - Corredor Central y **U/C** -Central: un módulo cada 10 m² de superficie cubierta total. Un módulo 12,50 m². Puede afectarse superficie de estacionamiento a no más de 200 metros del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos parcelas. **(E22).**

7.3.4.4.7. Centro de diversión nocturna de gran escala. Más de 500 m² y hasta 900 m².

Locales cerrados destinados al esparcimiento con actividad nocturna y expendio de bebidas, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos.

Requisitos y limitaciones:

- Registro de Oposición (Ord. 9.481), según Ordenanza específica y Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Distancias mínimas: en parcelas sobre Zonas Corredor Principal, 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo. **(CD6).**
- Estacionamiento: fuera de las Zonas **U/CC** - Corredor Central y **U/C** -Central: un módulo cada 10 m². de superficie cubierta total. Un módulo 12,50 m². Puede afectarse superficie de estacionamiento a no más de 200 metros del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos parcelas. **(E22)**
- Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

7.3.4.4.8. Centro de diversión nocturna en grandes predios, más de 900 m² o con actividad al aire libre.

Locales cerrados o con actividad al aire libre, destinados al esparcimiento con actividad nocturna y expendio de bebidas, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos. Deben localizarse a una distancia de 100 m de salas velatorias.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización (Ord. 9.481).
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 m radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- Requiere factibilidad de localización.
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. **(CD6).**
- Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m². de superficie cubierta total. Un módulo 12,50 m². **(E23).**
- Retiros mínimos: los establecidos para la Zona a localizarse y no menos de 2,00 m de ejes medianeros y 5,00 m de la Línea Municipal con parquización del espacio de retiro obligatorio.

7.3.4.5. Fúnebres:

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

7.3.4.5.1. Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio. Mínimo un modulo. **(EA3).**

- Distancia mínima: 300 m radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 m de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

7.3.4.5.2. Servicios fúnebres de gran escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Distancia mínima: 300 m radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 m de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.
- Requiere Factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- Estacionamiento: un módulo cada 50,00 m² de superficie total. Módulo 12,50 m². **(E06).**
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio. Mínimo un modulo. **(EA3).**

7.3.4.5.3. Servicios fúnebres en grandes predios (ST>10000 m²):

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en superficies mayores de 10.000 m². Incluye cementerios, cementerios parque y cementerios jardín.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- La localización requerirá de la aprobación mediante Ordenanza particular.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio. Mínimo un modulo. **(EA3).**

7.3.4.6. Seguridad:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

7.3.4.6.1. Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 12,5 m² cada 50 m² de superficie cubierta. **(E06).**

7.3.4.6.2. Servicios de seguridad de gran escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad Técnica. Se requerirá factibilidad técnica con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 12,5 m² cada 50 m² de superficie cubierta total. **(E06).**

7.3.4.6.3. Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas:

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles, unidades militares y cuarteles.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad técnica con Evaluación de Impacto Ambiental.

7.3.4.7. Servicios del automotor:

Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor.

Requisitos y limitaciones:

- Accesos: acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, un ancho mínimo libre de 3.00 metros.
- Local: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de locales cerrados.

7.3.4.7.1. Talleres de escasa complejidad y pequeña escala (Menor a 300 m²):

Comprende a los establecimientos destinados a la atención de automoviles y utilitarios hasta 1.800 kg, que ocupan una superficie total máxima menor a los 300 m² y que prestan servicios de mecánica ligera, electricidad, alineación, balanceo, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, autostereos, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor. Podrán homologarse como Industrias de primera categoría de pequeña escala, si cumplen con las limitaciones de potencia instalada, personal ocupado y complejidad, de esa categoría. En las Zonas **C1, C2, C3, C4, CCe1 y CCe2**, no serán permitidos talleres como uso complementario de la actividad comercial principal de la parcela. En los locales cuya actividad principal es la comercialización y venta de equipos o artículos de GNC, dicho local deberá contar como mínimo con el 10% de la superficie total, afectada a exposición y venta de dichos productos, con vinculación directa a la vía pública. El taller será exclusivo para el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie total. Un módulo 12,50 m². **(E24).**

7.3.4.7.2. Talleres de escasa complejidad y escala mayor (Mayor a 300 m²).

Comprende a los establecimientos destinados a la atención de de automoviles y utiliitarios hasta 1.800 kg, que ocupan una superficie total mayor a los 300 m² destinados a mecánica ligera, electricidad, alineación, balanceo, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, autostereos, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor.

En las Zonas **C1, C2, C3, C4, CCe1 y CCe2**, no serán permitidos talleres como uso complementario de la actividad comercial principal de la parcela. En los locales cuya actividad principal es la comercialización y venta de equipos o artículos de GNC, dicho local deberá contar como mínimo con el 10% de la superficie total, afectada a exposición y venta de dichos productos, con vinculación directa a la vía pública. El taller será exclusivo para el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

Requisitos y limitaciones:

- Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie total. Un módulo 12,50 m². **(E24).**

7.3.4.7.3. Talleres de mayor complejidad:

Destinados a talleres de chapa y pintura, talleres mecánicos, reparación y colocación de radiadores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie total. Un módulo 12,50 m². **(E24).**

7.3.4.7.4. Talleres de vehículos de gran porte, cualquiera sea la superficie afectada:

Establecimientos que se prestan servicios al transporte de pasajeros (excluidos taxis y/o remises), vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola, máquinas, y de cargas en general; relacionados con su guarda, talleres de reparación, mantenimiento, limpieza, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie total. Un módulo 12,50 m². **(E24).**

7.3.4.7.5. Lavaderos de pequeña escala:

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles y utilitarios de no más de 1.800 kg, cuya superficie total no supera los 600 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m². **(E09).**

7.3.4.7.6. Lavaderos de mediana y gran escala:

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles y utilitarios de no más de 1.800 kg, cuya superficie total supera los 600 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m². **(E09).**

7.3.4.7.7. Lavaderos de mediana y gran escala, todo tipo de vehículos:

Todo tipo de vehículos: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en parcelas cuya superficie total supera los 600 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requieren factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 100 m² de superficie cubierta. Un módulo 12,50 m². **(E09).**

7.3.4.7.8. Playas de estacionamiento de uso público y cocheras comerciales:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles y utilitarios livianos hasta 1800 kg.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren factibilidad de localización.
- Restricción de localización: sólo un establecimiento por cara de manzana.

Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga:

los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

7.3.4.7.9. Playas de vehículos pesados, camiones:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos pesados y camiones.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren factibilidad de localización.
- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga:
- los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

7.3.4.7.10. Estaciones de Servicio:

Estaciones de servicio del automotor incluye combustibles líquidos, gas natural comprimido y mixto. Podrán prestar servicios anexos para los vehículos y personas como así también comercio básico.

Requisitos y limitaciones:

- Solo podrán localizarse en parcelas de esquina.
- Factibilidad de localización.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 500 m^2 - mínimo tres módulos de 12,50 m^2. **(E25).**
- Requiere estudio de riesgos.

7.3.4.7.11. Estaciones de Servicio vehículos de gran porte:

Estaciones de servicio del automotor y vehículos de gran porte. Incluye combustibles líquidos, gas natural comprimido y mixto. Podrán prestar servicios anexos para los vehículos y personas como así también comercio básico.

Requisitos y limitaciones:

- Factibilidad de localización.
- Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 500 m^2 - mínimo tres módulos de 12,50 m^2. **(E25).**
- Requiere estudio de riesgos.

7.3.4.7.12. Desarmaderos:

Requisitos y limitaciones:

- Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 1.000 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo." **(CD1).**

7.3.4.8. Transporte y Comunicación:

De servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: no menos de cuatro módulos por establecimiento. Un módulo 12,50 m^2.
- Ver Ord. 7.432.

7.3.4.8.1. Agencias de remises:

Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización y restricciones según ordenanza específica del servicio.
- Estacionamiento: para los vehículos en espera de tomar servicio. Superficie mínima 125 m^2, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. Tanto el local como el sector de estacionamiento serán de uso exclusivo de la actividad. En ningún caso podrán ser compartidos con otra actividad. **(E26).**
- Ver Ord. 7.432.

7.3.4.8.2. Servicios de transporte de pequeña y mediana escala:

Son aquellas destinadas al transporte de cosas u objetos en motovehículos, automóviles y utilitarios hasta 1.800 kg. Incluye agencias de flete y mensajerias.

Requisitos y limitaciones:

Requieren Factibilidad de Localización.

- Estacionamiento mínimo: un módulo **(E01)**, superficie mínima 12,50 m^2.

7.3.4.8.3. Servicios de transporte de gran escala:

Son las destinadas al transporte de mercadería y objetos con vehículos utilitarios de mas de 1.800 kg y/o camiones.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.
- Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: no menos de cuatro módulos por establecimiento. Un módulo 12,50 m^2. **(EA4).**

7.3.4.8.4. Servicios de transporte con actividades incómodas:

Son aquellas que presentan un impacto urbano en el medio a instalar. Pueden presentar riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de

corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y/o recolección de residuos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad técnica con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: no menos de cuatro módulos por establecimiento. Un módulo 12,50 m². **(EA4).**

7.3.4.9. Servicios Industriales y/o Productivos:

Uso de servicios destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Incluye laboratorios de análisis industriales y ambientales, lavado interior de vehículo-tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados siempre que no queden alcanzadas por la regulación industrial provincial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.

7.3.4.10. Infraestructuras:

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

Las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos se enmarcan en la Ley Pcial. nº 11.459 de Radicación Industrial.

Las estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión y radio se enmarcan en la Ordenanza Municipal nº 9.215 sobre estructuras de soporte de antenas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad Técnica, con Evaluación de Impacto Ambiental.

7.3.4.11. Servicios de ruta:

Uso de servicio vinculado a servicios del automotor o paradores con actividades gastronómicas complementarias a localizarse sobre parcelas frentistas a rutas del Área Rural y a Corredores de Servicio a la Producción -**C/CS**- del Área Complementaria. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras que los organismos competentes definan para cada caso.

7.3.4.12. Depósitos:

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

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento. **(CD6).**
- En Zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas."

7.3.4.12.1. Depósitos 1:

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m² y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno. Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento. **(CD6)**.

7.3.4.12.2. Depósitos 2:

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 900 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren factibilidad de localización.
- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento. **(CD6).**

7.3.4.12.3. Depósitos 3:

Locales cuya superficie cubierta total supera los 900 m², o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, con Evaluación

de Impacto Ambiental.

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m^2 cada 500 m^2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento. **(CD6).**

7.3.4.12.4. Depósitos peligrosos:

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Carga y Descarga: un módulo de 28 m^2 cada 500 m^2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento. **(CD6).**

7.3.5. Productivo.

USOS PRODUCTIVOS:

7.3.5.1. Industrial:

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes o equipos y provisión de servicios industriales. Complementariamente a esta clasificación, se considerarán las categorías de la legislación provicial, Ley Nº 11.459 o la que la sustituya.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: Las industrias de categorizadas como de 3ra. Categoría, sólo podrán instalarse a una distancia mayor de 200 m respecto de establecimientos destinados a educación, salud, esparcimiento y/o de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m^2 de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m^2 por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m^2) por cada 200 m^2 de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**

7.3.5.1.1. Taller artesanal:

Comprende las actividades destinadas a la obtención y transformación de artículos para el consumo de la población, siempre que sean trabajos de poca envergadura, se realicen en forma manual o con la ayuda de pequeñas maquinarias, no requieran instalaciones especiales ni grandes dimensiones de locales de trabajo y no se encuentren clasificadas como actividades industriales en la Ley Provincial N° 11.459. Las actividades artesanales no deberán producir alteraciones en el entorno urbano adyacente por ruidos molestos, vibraciones, efluentes, o por el movimiento y/o frecuencia de transporte de carga.

7.3.5.1.1. Taller artesanal tipo 1.

Productos alimenticios: Elaboración de helados - Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas - Fraccionamiento y envasado de legumbres y frutas secas, azúcar, yerba, sal, miel, aceitunas, especias - Elaboración de productos de panadería - Elaboración de pastas alimenticias frescas - Elaboración de masas, pasteles, sándwich y productos similares.

Textiles y prendas de vestir: Puntillas, encajes, broderie y similares - Estampado de telas - Confección de ropa de cama y mantelería - Confección de artículos de lona - Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines - Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines - Acabado de tejidos de punto - Fabricación de tejidos y artículos de punto - Confección de prendas de vestir en general.

Productos de la madera: Varillas de marcos y marcos para cuadros, espejos, etc.

Productos de papel: Encuadernación.

Productos minerales no metálicos: Taller de artesanía y decoración cerámica.- Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión Molduras y demás artículos de yeso.- Productos de orfebrería.-

Productos metálicos: Mecánica dental.- Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos, tallado de lentes. Otros: Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas - Adornos de fantasía y artículos afines - Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación y pelucas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m^2 de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m^2 por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m^2) por cada 200 m^2 de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**

7.3.5.1.2. Taller artesanal tipo 2.

Productos alimenticios: Elaboración de fiambres y embutidos.-

Productos de la madera: Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña - Talleres de torneado y operaciones análogas - Fabricación de muebles de madera para el hogar - Fabricación de muebles de mimbre y caña - Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles.

Sustancias químicas: Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios - Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos. Otros: Armado de letreros luminosos o no.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m^2 de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m^2 por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m^2) por cada 200 m^2 de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**

7.3.5.1.3. Industrias de primera categoría pequeña escala:

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente, que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m²) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**

7.3.5.1.4. Industrias de primera categoría:

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m²) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**
- Informe de zonificación y certificado de aptitud ambiental.
- Estudio de impacto ambiental.

7.3.5.1.5. Industrias de segunda categoría:

Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m²) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**
- Informe de zonificación y certificado de aptitud ambiental.
- Estudio de impacto ambiental.

7.3.5.1.6. Industrias de tercera categoría:

Incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m²) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**
- Informe de zonificación y certificado de aptitud ambiental.
- Estudio de impacto ambiental

7.3.5.1.7. Parques industriales:

Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, áreas de servicios industriales y logística, incubadoras de empresas, unidades modulares productivas, polígonos industriales y toda otra forma de agrupamiento industrial.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo. **(E27).**
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m²) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. **(CD7).**
- Informe de zonificación y certificado de aptitud ambiental.
- Estudio de impacto ambiental.

7.3.5.2. Agropecuario:

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán categorizarse como establecimientos industriales.

7.3.5.2.1. Agropecuario intensivo A (ST<30 ha).

Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, criadero de chinchillas, lombrices, caracoles,

incubadora de aves, jardín botánico, acuarios, cría y venta de carnada. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de afluentes y desechos.

7.3.5.2.2. Agropecuario intensivo B (ST<30 ha).

Criaderos de aves, peladeros, criaderos de cerdos, colmenares, stud, escuela de equitación.

7.3.5.2.3.Agropecuario extensivo (ST>30 ha).

Cultivo, pastura y otros usos Agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación.

7.3.5.3. Extractivo:

Comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.

Requisitos y limitaciones:

- Las explotaciones se localizarán dentro del Área Rural Extensiva y a no menos de 5 km de Zonas Urbanas.
- Requiere Factibilidad de Localización, con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Superficies: máxima por explotación, 5 has.
- Profundidad: máxima 9,00 m. Se verificará una tapada/separación, mínima de 4,00 m entre el piso-fondo de cava y el nivel freático máximo de la zona.
- Separación entre explotaciones: la distancia mínima entre cavas será de 1.000 m. No podrán localizarse a menos de 250 m de los límites de las trazas de rutas nacionales, provinciales o municipales.
- Requiere factibilidad de localización con estudio de impacto ambiental.

8. Zonificación.

8.1. Clasificación del territorio del Partido.

El territorio del Partido de San Nicolás queda delimitado en Áreas, Zonas y Unidades Especiales, según la clasificación que establece el presente Código.

8.1.1. Área.

Es el ámbito resultante de la primera clasificación que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de coordinar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan y la localización de los futuros. Las Áreas a considerar, se denominan Rural, Urbana y Complementaria.

En las distintas Áreas se delimitan Zonas de Usos del Suelo, de acuerdo a la modalidad, tipo, características y compatibilidades.

8.1.1.1. Área Urbana:

Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

8.1.1.2. Área Complementaria:

Los sectores circundantes, adyacentes o rodeados por área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos o productivos.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente. Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

8.1.1.3. Área Rural:

Es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos, agricultura extensiva, actividades forestales, extractivas, industriales , de servicios y otras que requieran de grandes superficies. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional unifamiliar y Proyectos Especiales o Particulares, todo ello ad referéndum del cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 83º del Decreto Ley Nº 8.912/77 (TO por Decreto 3.389/87) y modificatorios y su Decreto Reglamentario.

8.1.2. Zona.

Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las Áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

Constituyen territorios de características generales homogéneas, a los cuales se les asignan detalladamente la totalidad de las normas correspondientes a Usos y Ocupación del Suelo, Subdivisión y Parcelamiento. Algunas zonas incluyen Unidades especiales o tramos de calles con normas particulares, para los cuales se establece un tratamiento especial o bien, usos diferenciales o selectivos, distintos a los que se aplican en el resto de la zona.

8.2. Categorías de usos del suelo.

Cada una de las agrupaciones en las que se clasifican las zonas, independientemente del área en la que se encuentren y de acuerdo con sus características específicas y a partir de la ponderación de los siguientes indicadores:

Usos del suelo, predominantes y complementarios.

Densidad en Habitantes por Hectárea, ponderando su relación con el parcelamiento mínimo.

Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.

Factor de Ocupación Total, F.O.T.

Dotación mínima de Infraestructura de servicios, en relación con la densidad y factores de ocupación.

8.2.1. Sistema de Centralidades.

Se denominan así los polos atractores y concentradores de personas. Abarcan zonas que se caracterizan por la multiplicidad de actividades simultáneas, comerciales, institucionales, finanzas, servicios, actividad terciaria en general. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales.

8.2.2. Sistema de corredores.

Corresponde a configuraciones lineales dotadas de buena accesibilidad, de centralidad comercial, equipamientos y servicios que concentran actividades que sirven a las zonas residenciales linderas, al sector de la ciudad que organizan, a todo el entorno del partido, o que tienen alcance regional. Se promueve multiplicidad de actividades y usos que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. Son espacios viales, para los cuales se define una regulación específica que alcanza según el caso a parcelas frentistas al mismo o bien a las manzanas que los conforman.

8.2.3. Enclaves Residenciales:

Son los destinados a la residencia, por lo cual el uso dominante o principal es la vivienda con el fin de garanti-

zar y preservar buenas condiciones de habitabilidad. Contemplan las modalidades que el uso residencial adopta: vivienda multifamiliar, colectiva, agrupada, individual o unifamiliar. También han sido incluidas en esta categoría las urbanizaciones integrales destinadas a viviendas de interés social bajo diversas operatorias estatales y las urbanizaciones residenciales parque. Se admiten en determinadas Zonas Residenciales, como complementarios, los usos conexos o compatibles con el uso residencial.

8.2.4. Productivas industriales:

Comprende configuraciones urbanas cuyo sentido predominante es el de instrumento de usos productivos, de servicios, de almacenamiento de mercaderías y de cargas, pudiendo conformar áreas homogéneas a partir de instalaciones, infraestructuras y servicios específicos, contemplando acciones de mitigación ambiental. Con la consolidación del tejido con parcelas de gran superficie, forestadas en todo su perímetro y edificaciones.

8.2.5. Productiva Agropecuaria:

Comprende las zonas previstas para el desarrollo de actividades agropecuarias y forestales. Los fraccionamientos se corresponderán con las superficies de explotación.

8.2.6. Usos específicos:

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la totalidad del Partido y no con su entorno inmediato. Se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración de la Municipalidad. Las propuestas serán evaluadas con relación al impacto urbano, a la no producción de molestias al entorno y a la estructuración general del Partido.

8.2.7. Regulación Especial:

Abarca zonas que deberán reunir determinado requisito para alcanzar una regulación específica, buscando por este medio diversos objetivos de interés para el municipio como: orientar el desarrollo de un sector, reconvertir un área, impulsar el crecimiento de determinada zona, detener una tendencia y/o reorientarla. Son objeto de regulación urbanística específica que pretende orientar de esta manera la iniciativa pública y privada que generalmente actúa combinada con instrumentos de promoción, comprende sectores considerados especiales por su ubicación estratégica dentro del tejido urbano, su urbanización incompleta o por considerarse que su parcelamiento o condiciones actuales no son las más apropiadas para los usos que se pretende promover. A tal fin emplea la herramienta de la regulación urbanística, orientando con tal regulación la iniciativa pública y privada en reconversión de áreas degradadas, cementerios industriales promoción de zonas deprimidas, estímulos, etc. Son considerados Proyectos particulares y Especiales los emprendimientos que por su gran magnitud, especificidad y/o complejidad de usos e impacto, requieren de una regulación particular. En todos los casos se seguirán los procedimientos de convalidación provincial conforme lo estable el Decreto Ley 8.912/77, cuando ello fuere procedente. El Departamento Ejecutivo a través de sus Secretarías y Direcciones competentes -dentro de este marco de procedimientos- elevará al Honorable Concejo Deliberante proyectos con fijación de indicadores urbanísticos y otras condiciones morfológicas y/o volumétricas acordes a las características y escalas de cada caso, de manera tal que la solución que se adopte responda a los principios generales de la norma y no ocasione conflictos de carácter urbanístico o ambiental.

8.2.8. Equipamiento:

Constituyen las actividades específicas a modo de ejemplo se consignan las destinadas a la salud, culto, educación, estadios deportivos, cultura, predios feriales y homologables, que cumplen un fin social, que requieren de particulares condiciones de entorno y de servicios.

8.2.9. Protección:

Incluye zonas que tienen una regulación específica. Comprende sectores del partido que contienen elementos de valor paisajístico, patrimonial arquitectónico, arqueológico, localizaciones definidas dentro de planicie de inundación, de protección de arroyos y bañados o aquellos otros que, por sus dimensiones y ubicación, pueden ser utilizados para el desarrollo de parques públicos o espacios verdes privados.

8.2.10. Recuperación:

Incluye zonas que para reunir condiciones aptas para el asentamiento de actividades y correspondiente asignación de usos e indicadores urbanísticos requieren de un proceso previo de saneamiento, y remediación a los fines de su recuperación física y funcional, comprendiendo a las cavas, canteras, actividades extractivas, contaminantes efluentes, relleno, etc.

8.2.11. Reserva:

Corresponde a los vacíos del área urbana conformados por las parcelas, fracciones, o remanentes de parcelas o

fracciones -de propiedad privada o pública- que integran la planta urbana y por sus características, superficie o ubicación generan una discontinuidad en el tejido y/o la trama vial urbanos. Los inmuebles afectados como zona de Reserva, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su efectiva incorporación al uso urbano y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en los Capítulos 1 y 2 del presente Código. Pueden incluir Unidades Especiales de Protección, afectando parte de las parcelas en cuestión a reglamentaciones específicas. La desafectación de cada zona de Reserva se efectuará por Ordenanza Municipal en el marco del Decreto-Ley 8.912/77 y de las disposiciones del presente Código respecto de las Zonas de Usos del Suelo que dichas normas establezcan especificarán regulaciones para el desarrollo de las actividades (residencia, industria, comercio y servicios, acopio, transporte, esparcimiento, etc.), la intensidad y la modalidad de la ocupación del suelo (FOS, FOT, Densidad), previniendo o revirtiendo incompatibilidades y asegurando condiciones ambientales aceptables.

8.3. Unidades Urbanas Especiales:

Comprenden predios o conjunto de parcelas que poseen una identidad reconocible por sus características arquitectónicas, morfológicas o ambientales singulares. También aquellos que conforman un hito reconocible por las características de su actividad. No conforman una zona en sí mismos, sino que son parte de una zona más amplia. Son objeto de normas particulares, para obra nueva y refacciones, referidas a aspectos formales, proporciones y relación de los edificios con su entorno y espacios urbanos, dentro de la zona en que se encuentran. Para las parcelas comprendidas en los mismos regirán las disposiciones generales correspondientes a las zonas a las que se hayan superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que en cada caso se reglamentan para las mismas. No serán aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares de cada Unidad Especial (ver Capítulo 1, art. 1.3.3.1).

8.3.1. Unidad Especial de Protección Patrimonial:

Comprende contextos de parcelas que poseen una identidad reconocible por sus características arquitectónicas, morfológicas o ambientales singulares, pero que no conforman una zona en sí misma. Incluyen unidades arquitectónicas con una identidad reconocible por sus características singulares o entornos de edificios declarados de valor patrimonial que precisamente por esta condición son asimilables a la anterior definición, estos ámbitos son objeto de normas particulares, para obra nueva y refacciones, referidas a aspectos formales, proporciones y relación de los edificios con su entorno y espacios urbanos, dentro de la zona en que se encuentran. Para las parcelas comprendidas en los mismos regirán las disposiciones generales correspondientes a las zonas a las que se hayan superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que en cada caso se reglamentan para las mismas. No serán aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares de cada Unidad Especial de Protección.

8.3.2. Unidad Especial de Uso Preexistente:

Comprende sectores localizados en zonas urbanas donde se desarrollan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que son preexistentes a la sanción de este Código y que por sus características de superficies, molestias, etc., requieren limitaciones específicas para su funcionamiento. No constituyen una zona en sí mismos sino que están comprendidos dentro de otras Zonas de uso del suelo. Incluye las parcelas con edificaciones anteriores al presente Código en las que se desarrollan actividades que no están permitidas en la Zona a la que pertenecen según el presente Código, pero que fueran autorizadas o aprobadas con anterioridad a la sanción del mismo.

8.3.3. Unidad Especial de Uso Preexistente Educativo:

Comprende sectores localizados en áreas urbanas donde se desarrollan usos relacionados a la educación, que sirven al conjunto urbano y/o regional que son preexistentes a la sanción de este reglamento y que por sus características de superficies, molestias, etc. requieren limitaciones específicas para su funcionamiento.

8.3.4. Unidad Especial de Uso Preexistente Deportivo:

Comprende sectores localizados en zonas urbanas donde se desarrollan usos vinculados a actividades sociales y deportivas, que sirven al conjunto urbano y/o regional que son preexistentes a la sanción de este reglamento y que por sus características de superficies, molestias, etc. requieren limitaciones específicas para su funcionamiento. Comprende los tejidos cuyo sentido predominante es

el esparcimiento y la práctica deportiva, cuya urbanización configura un tejido con construcciones deportivas y los usos complementarios.

8.3.5. Unidad Especial de Uso Preexistente Sanitario:

Comprende sectores localizados en zonas urbanas donde se desarrollan usos vinculados a servicios de salud, que sirven al conjunto urbano y/o regional que son preexistentes a la sanción de este reglamento y que por sus características de superficies, molestias, etc. requieren limitaciones específicas para su funcionamiento.

8.3.6. Unidad Especial de Uso Preexistente Industrial:

Se considera Unidad Especial de Uso Preexistente Industrial a las localizaciones industriales en actividad a la fecha de sanción de la presente ordenanza; que no se encuentren en zona apta según el presente código de zonificación. En base tales supuestos se fijarán los requisitos a los que deberán ajustar su permanencia y funcionamiento, como condición de subsistencia de acuerdo a un estudio particularizado que garantice las condiciones de seguridad, funcionalidad y calidad del medio para la población circundante. Dentro de los noventa días de la vigencia formal de la presente, se deberá presentar a la Municipalidad la siguiente documentación:

Estudio de Impacto Ambiental.

Plan de Contingencia y Funcionamiento.

Consumos recursos naturales y energéticos utilizados actualmente o requeridos.

Memoria Técnica con análisis de parámetros urbanísticos, altura máxima y retiros a ejes medianeros.

Potencia máxima utilizada en el último año.

Cantidad de empleados y operarios.

Plano de obra actualizado.

Notificación de conformidad de los titulares de derechos de predios colindantes y vecinos en general.

La Municipalidad, dictará decreto reglamentario que fije los requisitos que menciona el presente artículo, fundado en dictamen de las áreas con incumbencia de las Secretarias de Obras Públicas, Servicios Públicos y de Gobierno. Previo a emitir dictamen, se deberá notificar al o los propietarios y/o titulares de derechos de predios colindantes. En el mismo sentido se aceptará la intervención de toda persona, física o jurídica que manifieste interés legítimo.

8.4. Clasificación de Zonas:

8.4.1. Zonas del Área Urbana.

8.4.1.1. Sistema de Centralidades:

Central 1 (U/C1)
Central 2 (U/C2)
Central 3 (U/C3)
Central 4 (U/C4)
Central 5 (U/C5)

8.4.1.2. Sistema de Corredores:

Corredor Central (UCCe1)
Corredor Central (UCCe2)
Corredor Principal 1 (U/CP1)
Corredor Principal 2 (U/CP2)
Corredor Secundario 1(U/CSec1)
Corredor Secundario 2 (U/CSec2)
Corredor Parque 1 (U/CPa1)
Corredor Parque 2 (U/CPa2)
Corredor Parque 3 (U/CPa3)

8.4.1.3. Enclaves Residenciales:

Residencial de Alta Densidad 1 (U/RAD1)
Residencial de Alta Densidad 2 (U/RAD2)
Residencial de Alta Densidad 3 (U/RAD3)
Residencial de Alta Densidad 4 (U/RAD4)
Residencial de Media Densidad 1 (U/RMD1)
Residencial de Media Densidad 2 (U/RMD2)
Residencial de Media Densidad 3 (U/RMD3)
Residencial de Media Densidad 4 (U/RMD4)
Residencial de Baja Densidad (U/RBD)
Residencial Sub Centros Urbanos (U/RSCU)
Residencial Integral 1 (U/RI 1)
Residencial Integral 2 (U/RI 2)
Residencial Integral 3 (U/RI 3)
Residencial Integral 4 (U/RI 4)
Residencial Integral 5 (U/RI 5)
Residencial Integral 6 (U/RI 6)
Residencial Parque 1 (U/RP1)
Residencial Parque 2 (U/RP2)

8.4.1.4. Productivas Industriales:

Industrial Preexistente (U/IPE)

8.4.1.5. Usos Específicos:

Uso Específico 1 Estación Terminal (U/UE1)
Uso Específico 2 Unidad penal 3 (U/UE2)

8.4.1.6. Regulación Especial:

Urbanización Prioritaria (U/REUP)

8.4.1.7. Equipamiento:
Equip. Cultural (U/EC1)
Equip. Cultural Preexistente (U/ECP)
8.4.1.8. Protección:
Protección Patrimonial 1 (U/PP1)
Protección Patrimonial 2 a(U/PP2a)
Protección Patrimonial 2 b(U/PP2b)
Protección Patrimonial 3 (U/PP3)
Protección Patrimonial 4 (U/PP4)
Cementerio San Nicolás.
8.4.1.9. Reserva:
Interés Urbano (U/RIU)
8.4.2. Zonas del Área Complementaria:
8.4.2.1. Sistema de Corredores:
Corredor de Servicios (C/CS1)
8.4.2.2. Enclaves Residenciales:
Residencial Parque 3 (C/RP3)
8.4.2.3. Industriales:
Industrial Portuario (C/IPO)
Industrial 1 (C/I1)
Industrial Mixta (C/IM)
8.4.2.4. Uso Específico:
Uso Específico 3 Infraestructura (C/UE3)
8.4.2.5. Protección:
Protección Patrimonial 5 (C/PP5)
Protección Patrimonial 6 (C/PP6)
8.4.2.6. Recuperación:
Recuperación (C/RE)
8.4.2.7. Reserva:
Reserva de Ensanche Urbano (C/REU)
8.4.3. Zonas del Área Rural:
8.4.3.1. Sistema de Corredores:
Corredor de Servicios 2 (R/CS2)
Corredor de Servicios 3 (R/CS3)
Corredor Interurbano (R/CI)
8.4.3.2. Equipamiento:
Equipamiento Cultural 2 (R/EC2)
8.4.3.3. Productivas Industriales:
Industrial 2 (R/I2)
Industrial 3 (R/I3)
Agropecuaria (R/A)
8.4.3.4. Usos Específicos:
Uso Específico 4 ENTRE. (R/UE4)
Uso Específico 5 Transporte. Aeroclub. (R/UE5)
Uso Específico 6 Cementerio Parque. (R/UE6)
Uso Específico 7 Infraestructura. (R/UE7)
Uso Específico 8 Central Termoeléctrica. (R/UE8)
8.4.3.5. Protección:
Protección Patrimonial 7 (R/PP7)
Protección Patrimonial 8 (R/PP8)
Protección Patrimonial 9 (R/PP9)
Cementerios Conesa y Rojo.
8.4.3.6. Reserva:
Reserva Área Industrial (R/ReAI)
8.4.3.7. Club de Campo:
Club de Campo (R/CC)

8.5. Correspondencia entre la nomenclatura de Zonas y Ley Provincial 11.459 (radicación industrial).

Las equivalencias entre las zonas tipificadas por el Art. 40° del Decreto Prov. 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459, y las definidas por el presente COU, son las siguientes:

ZONAS DEL PARTIDO DE SAN NICOLAS	ZONAS según el Dec. 1741/96
Central 1 (U/C1) Central 2 (U/C2) Central 3 (U/C3) Central 4 (U/C4) Central 5 (U/C5) Corredor Parque 1 (U/CPa1) Corredor Parque 2 (U/CPa2) Corredor Parque 3 (U/CPa3) Residencial de Alta Densidad 1 (U/RAD 1) Residencial de Alta Densidad 2 (U/RAD 2) Residencial de Alta Densidad 3 (U/RAD 3) Residencial de Alta Densidad 4 (U/RAD 4) Residencial de Media Densidad 1 (U/RMD 1) Residencial de Media Densidad 2 (U/RMD 2) Residencial de Media Densidad 3 (U/RMD 3) Residencial de Media Densidad 4 (U/RMD 4) Residencial de Baja Densidad (U/RBD) Residencial Sub Centros Urbanos (U/RSCU) Residencial Integral 1 (U/RI1) Residencial Integral 2 (U/RI2) Residencial Integral 3 (U/RI3) Residencial Integral 4 (U/RI4) Residencial Integral 5 (U/RI5) Residencial Integral 6 (U/RI6) Residencial Parque 1 (U/RP1) Residencial Parque 2 (U/RP2) Industrial Preexistente 1 (U/IPE) Uso Específico 1 (Estación de Colectivos y Trenes (U/UE1) Uso Específico 2 (Unidad penal 3) (U/UE2) Equipamiento Cultural 1 (U/EC1) Equipamiento Cultural Preexistente (U/ECP) Protección Patrimonial 1 (U/PP1) Protección Patrimonial 2 a (U/PP2 a) Protección Patrimonial 2 b (U/PP2 b) Protección Patrimonial 3 (U/PP3) Protección Patrimonial 4 (U/PP4) Cementerio SN Urbanización Prioritaria (U/REUP) Reserva de Interés Urbano (U/RIU) Residencial Parque 3 (C/RP3) Protección Patrimonial 5 (C/PP5) Protección Patrimonial 6 (C/PP6) Reserva de Ensanche Urbano (C/REU) Recuperación (C/Re) Protección Patrimonial 7 (R/PP7) Protección Patrimonial 8 (R/PP8) Urbanización Especial (R/DUE)	"Zona A": RESIDENCIAL EXCLUSIVA

Corredor Central 1 (U/CCe1) Corredor Central 2 (U/CCe2) Corredor Principal 1 (U/CP1) Corredor Principal 2 (U/CP2) Corredor Secundario1 (U/CSec1) Corredor Secundario2 (U/CSec2) Reserva de Ensanche Urbano (C/REU)	"Zona B": RESIDENCIAL MIXTA
Industrial Mixta (U/IM) Corredor de Servicios 1 (C/CS1) Corredor de Servicios 2 (R/CS2) Corredor Interurbano (R/CI)	"Zona C": INDUSTRIAL MIXTA
Corredor de Servicios 3 (R/CS3) Industrial Portuario (C/IPO) Industrial 1 (C/I1) Uso Específico 3 (Infraestructura) (C/UE3) Reserva de Area Industrial (R/ReAI) Industrial 2 (R/I2) Industrial 3 (R/I3) Uso Específico 7 (Infraestructura) (R/UE7) Uso Específico 8 (Central Termoeléctrica) (R/UE8)	"Zona D": INDUSTRIAL EXCLUSIVA
Agropecuaria (R/A) Uso Específico 4 (Entre) (R/UE4) Uso Específico 5 (Aeroclub) (R/UE5) Uso Específico 6 (Cementerio Parque) (R/UE6) Protección Patrimonial 9 (R/PP9) Equipamiento Cultural 2 (R/EC2)	"Zona E": RURAL

8.6. Fichas de Zonas.

8.6.1. Zonas del Área Urbana.

8.6.1.1. Centrales:

8.6.1.1.1.

Central 1. U/C1

CARÁCTER

Constituye el centro histórico y significativo de la ciudad. Se promueve la preservación y puesta en valor de sus características significativas ambientales y culturales. Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales en nivel local y regional, de índole comercial, administrativa, financiera, institucional y afines, compatibles con usos residenciales de alta densidad.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. : **1,8**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **603** hab/ha	Densidad : **750** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se permiten retiros de la Linea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts). No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.	
Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts).	
Consolidación de linea de edificación: según 3.2.1.2.1.	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **6**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver Cap. 3.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.1.2.
Central 2. U/C2

CARÁCTER

Constituye el Centro Comercial tradicional de la ciudad. Se promueve la preservación de sus características significativas ambientales y culturales. Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales de índole comercial, administrativa, financiera, institucional y afines, compatibles con usos residenciales de alta densidad.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. A.: **1,8**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **650** hab/ha	Densidad: **750** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se permiten retiros de la Linea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts). No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.	
Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts).	
Consolidación de linea de edificación: según 3.2.1.2.1.	
Obligatoriedad de Recova: según 3.2.4.5.	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **6**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas <300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.1.3. Central 3. U/C3

CARÁCTER

Comercial Residencial de Alta Densidad: Corresponde a sectores urbanos consolidados. Se promueve la localización predominante de usos, comerciales, residenciales y servicios compatibles con la vivienda, con grado de densificación alto y consolidación.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. A.: **1,8**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **634** hab/ha	Densidad: **750** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se permiten retiros de la Linea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts). No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.	
Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts).	
Consolidación de linea de edificación: según 3.2.1.2.1.	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **6**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E· - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.1.4. Central 4. U/C4

CARÁCTER

Corresponde entorno del Santuario de María del Rosario de San Nicolás. Se promueve la edificación de baja altura y la localización de usos comerciales y de servicios de apoyatura a la actividad turística religiosa vinculada al Santuario.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **375** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **2**	F.O.T. Res.: **1,5**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **190** hab/ha	Densidad: **250** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros: No se exige.		
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **4**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.3.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
Servicios Básicos: A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.1.5.
Central 5. U/C5

CARÁCTER

Corresponde al Centro Cívico y comercial del Barrio Somisa. Constituye el centro significativo del Barrio con edificios de Equipamiento Religioso y Educacional.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **40** m	Superficie Mínima: **2.000** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,4**	F.O.T.: **0.6**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **99** hab/ha	Densidad Neta: **120** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros: Perímetro libre.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde en la Zona.	No corresponden en la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2. Sistema de Corredores:
8.6.1.2.1.
Corredor Central 1. U/CCe1

CARÁCTER

Configuración lineal asociada con las vías de circulación primarias centrales. Constituye el eje vial de la ciudad y uno de los del casco histórico. Se promueve la preservación de sus edificios significativos, la localización de actividades centrales, equipamiento administrativo, educacional, comercial, financiero, sanitario y recreacional cerrado a escala de ciudad y región y las actividades comerciales de pequeña y mediana escala y las complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional.

PROTECCION PATRIMONIAL:		
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.		
SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **25** m	Superficie Mínima: **750** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **3**	F.O.T. Res.: **2,5**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **733** hab/ha	Densidad: **1.000** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se permiten retiros de la Linea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts). No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.		
Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts).		
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **10**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	No corresponden en la Zona.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.2. Corredor Central 2. U/CCe2

CARÁCTER

Constituye una configuración lineal asociada con las vías de circulación Primarias Centrales.

Destinada a la localización de actividades Centrales, de equipamiento administrativo, educacional, comercial, financiero, sanitario y recreacional cerrado, comerciales de pequeña y mediana escala y las actividades complementarias de las zonas cuyo uso dominante es el habitacional. Se promueve la preservación de sus edificios significativos.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **25** m	Superficie Mínima: **750** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **3**	F.O.T. Res.: **2,5**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **655** hab/ha	Densidad: **1000** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros: No se exige.		
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **15**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver Cap. 3.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.3.
Corredor Principal 1. U/CP1

CARÁCTER

Constituye una configuración lineal asociada con las vías de circulación principales. Destinada a la localización de actividades de equipamiento, comerciales de pequeña y mediana escala, servicios del automotor y ligados a la producción, las actividades complementarias de las zonas cuyo uso predominante es el residencial.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **2,5**	F.O.T. Res.: **2**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **424** hab/ha	Densidad: **600** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros: No se exige.		
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **6**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver Cap. 3	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.4. Corredor Principal 2. U/CP2

CARÁCTER

Constituyen configuraciones lineales destinadas a localizar actividades vinculadas al equipamiento a escala regional, a la producción, comercios y servicios de gran escala y servicios del automotor, del Área Urbana.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Adm.: **0,6**	F.O.T. Pot.: **1,5**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **230** hab/ha	Densidad Admitida: **150** hab/ha	Densidad Potencial: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros: Algunas parcelas con restricción de retiro para ensanche de traza vial.		
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **4**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver Cap. 3.	Según 8.3.	
SERVICOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.5.
Corredor Secundario 1. U/CSec 1

CARÁCTER

Constituye una configuración lineal asociada con las vías de circulación secundarias. Destinada a la localización de actividades de equipamiento, comerciales y servicios de pequeña y mediana escala y las actividades complementarias de las zonas cuyo uso predominante es el residencial.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **450** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Adm.: **1**	F.O.T. Pot.: **1,5**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **236** hab/ha	Densidad Admitida: **150** hab/ha	Densidad Potencial: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros: No se exige.		
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **4**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver Cap. 3	Según 8.3.	
SERVICOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.6.
Corredor Secundario 2. U/CSec2

CARÁCTER

Constituye una configuración lineal asociada con las vías de circulación secundarias. Destinada a la localización de actividades de equipamiento, comerciales y servicios de pequeña y mediana escala y las actividades complementarias de las zonas cuyo uso predominante es el residencial.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **700** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. .: **1,5**	
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **236** hab/ha	Densidad Admitida: **150** hab/ha	Densidad Potencial: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros: Retiro de fondo obligatorio. Retiro Laterales: No se exige.		
Altura Máx. Basamento: **3**	Núm. Máximo de Niveles: **3**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver Cap. 3.	Según 8.3.	
SERVICOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.7. Corredor Parque 1. U/CPa1

CARÁCTER

Corredores caracterizados por la calidad paisajística de su espacio público a consolidar o promover o lindero con áreas de protección Natural. Admite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles con la vivienda, con grado de densificación bajo. Incluye sectores especiales con reglamentación específica relativa a las características del espacio público que conforman.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **450** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Adm.: **0,8**	F.O.T. Pot.: **1**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **127** hab/ha	Densidad Admitida: **150** hab/ha	Densidad Potencial: **250** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **3** mts. respecto de la linea municipal.		
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **3**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.8.
Corredor Parque 2. U/CPa2

CARÁCTER

Corredores caracterizados por la calidad paisajística de su espacio público a consolidar o promover o lindero con áreas de protección Natural. Admite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles con la vivienda, con grado de densificación bajo.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **450** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **0,8**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **80** hab/ha	Densidad: **150** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **3** mts. respecto de la Linea Municipal. En Barrio Somisa se deberá conservar la tipología original del mismo, manteniendo la cubierta de tejas.	
Altura Máx. Basamento: **7,5** m	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.2.9.
Corredor Parque 3. U/CPa3

CARÁCTER

Corresponde a la Av. Costanera Brigadier Gral. Juan Manuel de Rosas. Corredor caracterizado por la calidad paisajística de su espacio público lindero con áreas de protección: tipología edilicia con predominancia de espacios ajardinados. Admite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios acordes con las características del espacio público que conforman, compatibles con la vivienda, con grado de densificación bajo.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **12** m	Superficie Mínima: **300** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **110** hab/ha	Densidad: **150** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **3** mts. respecto de la linea municipal.	
Altura Máx. Basamento: **7,5** m	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3. Enclaves Residenciales:
8.6.1.3.1.
Residencial de Alta Densidad 1. U/RAD1

CARÁCTER

Zona destinada a la localización predominante de usos residenciales con alto grado de densificación y consolidación, en la que se admiten usos de servicios compatibles con la vivienda.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **2,5**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **602** hab/ha	Densidad: **750** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros: No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **15**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.2.
Residencial de Alta Densidad 2. U/RAD2

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados, frentistas a espacios verdes o plazas. Se promueve la localización predominante de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles con la vivienda. Edificación en altura, con grado de densificación alto y consolidación.

PROTECCION PATRIMONIAL:		
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.		
SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **2,5**	F.O.T. Res.: **2**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **598** hab/ha	Densidad: **750** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se permiten retiros de la Linea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts). No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.		
Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts).		
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **15**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.3. Residencial de Alta Densidad 3. U/RAD3

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados, frentistas a espacios verdes o Plazas. Se promueve la localización predominante de usos residenciales, comerciales y servicios compatibles con la vivienda, con grado de densificación alto y consolidación.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **2,5**	F.O.T. Res.: **2**
DENSIDAD		
Densidad Bruta: **575** hab/ha	Densidad: **750** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **6**	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.3.
Residencial de Alta Densidad 4. U/RAD4

CARÁCTER

Corresponde a un sector a urbanizar en los predios que estuvieran afectados al uso del Ejército Nacional, frentistas al nuevo espacio verde a crearse sobre la costa del Río Paraná. Se promueve la localización predominante de usos residenciales, comerciales y servicios compatibles con la vivienda, con grado de densificación alto y consolidación.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **25** m	Superficie Mínima: **1.000** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,6**	F.O.T. Com.: **3**	F.O.T. Res.: **2,5**
DENSIDAD		
Densidad: **800** hab/ha		
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Altura. Basamento obligatorio: **3** niveles		
Tipología perímetro libre. Retiro de fondo obligatorio.	Núm. máximo y mínimo de niveles: 8 Retiro lateral no se permite.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS	
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.	
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES	
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Predominantes: residenciales, comerciales y servicios compatibles con la vivienda.
Complementarios: centrales, equipamiento.

8.6.1.3.4.
Residencial Media Densidad 1. U/RMD1

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados. Se promueve la localización predominante de usos residenciales con grado de densificación medio y consolidación. Se admiten usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **375** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1,2**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **305** hab/ha	Densidad: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se permiten retiros de la Linea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts). No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L. M. sobre vereda.	
Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts).	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **6**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 -E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.5.
Residencial Media Densidad 2. U/RMD2

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados. Se promueve la localización predominante de usos residenciales con grado de densificación medio y consolidación, se admiten usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **375** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1,2**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **287** hab/ha	Densidad: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Edificios afectados por Protección Patrimonial: a determinar según entorno. Retiros Frente: No se exige.	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **6**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.6.
Residencial Media Densidad 3. U/RMD3

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados. Se promueve la localización predominante de usos residenciales con grado de densificación medio y consolidación, se admiten usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **375** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1,2**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **274** hab/ha	Densidad: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Altura Máx. Basamento: **10** m	Núm. Máximo de Niveles: **4**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.7.
Residencial Media Densidad 4. U/RMD4

CARÁCTER

Se promueve la localización predo minante de usos residenciales con grado de densificación medio y consolidación, se admiten usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **700** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1,2**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **274** hab/ha	Densidad: **350** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Altura. Basamento Obligatorio: **3** niveles.	Núm. Máximo de Niveles: **5**
Retiro de fondo obligatorio. Retiro lateral: no se permite.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Residenciales, comerciales, centrales, equipamiento y servicios compatibles con la vivienda.
Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.7.
Residencial Baja Densidad. U/RBD

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados o semi consolidados. Se promueve la localización predominante de usos residenciales con grado de consolidación medio y baja densidad. Se admiten usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **12** m	Superficie Mínima: **300** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,5**	F.O.T.: **0,8**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **109** hab/ha	Densidad: **150** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: No se exige.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.8.
Residencial Sub Centros Urbanos. U/RSCU

CARÁCTER

Comprenden los centros urbanos de las localidades del Partido, con carácter urbano, constituyen zonas de servicio a las áreas rurales. Su uso predominante es el residencial, complementado con usos institucionales, administrativos, comerciales, de servicios, logísticos y productivos de carácter intensivo, en algunos casos con incompatibilidades con los usos residenciales. Incluyen a los denominados Entornos de Protección, con el objeto de preservar sectores emblemáticos a través de ciertas restricciones a la localización de usos.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **12** m	Superficie Mínima: **300** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **115** hab/ha	Densidad: **150** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: No se exige.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **3**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.9.
Residencial Integral 1. U/RI1

CARÁCTER

Comprende el tejido del barrio denominado Ginés García, cuyo característica predominante es la imagen homogénea de conjunto, destinado al uso residencial, con tipología de vivienda agrupada, concebidas en forma integral. Admite usos comerciales de apoyo a la vivienda sobre calles públicas.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **0,6**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **165** hab/ha	Densidad: **300** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.10.
Residencial Integral 2. U/RI2

CARÁCTER

Comprende el tejido del barrio denominado (Barrio Ponce de León), cuya característica predominante es la imagen homogénea de conjunto, destinado al uso residencial, con tipología de vivienda agrupada, concebidas en forma integral. Admite usos comerciales de apoyo a la vivienda sobre calles públicas.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **210** hab/ha	Densidad: **450** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.11.
Residencial Integral 3. U/RI3

CARÁCTER

Comprende el tejido del barrio denominado 7 de Septiembre cuya característica predominante es la imagen homogénea de conjunto, destinado al uso residencial, con tipología de vivienda agrupada, concebidas en forma integral. Admite usos comerciales y de servicios sobre calle pública.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **278** hab/ha	Densidad: **400** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.12.
Residencial Integral 4. U/RI4

CARÁCTER

Comprende el tejido del barrio denominado Parque Norte cuya característica predominante es la imagen homogénea de conjunto, destinado al uso residencial, con tipología de vivienda agrupada, concebidas en forma integral. Admite usos comerciales y de servicios sobre calle pública.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1,20**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **284** hab/ha	Densidad: **220** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
No se admiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 -E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.13.
Residencial Integral 5. U/RI5

CARÁCTER

Comprende el tejido del barrio denominado 17 de Octubre cuya característica predominante es la imagen homogénea de conjunto, destinado al uso residencial, con tipología de vivienda agrupada, concebidas en forma integral. Admite usos comerciales y de servicios sobre calle pública.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **0,6**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **163** hab/ha	Densidad: **200** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.14.
Residencial Integral 6. U/RI6

CARÁCTER

Comprende el tejido del Desarrollo Urbanístico destinado al uso residencial cuya característica predominante es la imagen homogénea de conjunto, con tipología de vivienda, concebidas en forma integral. Admite usos comerciales y de servicios sobre calle pública.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **1**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **113** hab/ha	Densidad: **150** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros : No se exige.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.15. Residencial Parque 1. U/RP1

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados o semiconsolidados con tipología de vivienda suburbana, de baja densidad, y predominancia de espacios ajardinados, configurando unidades de manzanas definidas por un anillo perimetral de retiro de frente. Admite una unidad de vivienda por parcela.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **15** m	Superficie Mínima: **375** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **0,6**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **110** hab/ha	Densidad: **150** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio mínimo **3** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales: no se exige.	
En Barrio Somisa se deberá respetar la tipología de techo inclinado de tejas.	
Altura Máx. Basamento: **7,5** m	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
Parcelas < 300 m^2. Ver 3.1.6.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.3.16.
Residencial Parque 2. U/RP2

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados o semiconsolidados con tipología de vivienda suburbana, de baja densidad, y predominancia de espacios ajardinados, configurando unidades de manzanas a partir de la sucesión de edificaciones de perímetro semi libre en grandes parcelas.

Admite una unidad de vivienda por parcela.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,5**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **87** hab/ha	Densidad: **120** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio mínimo **3** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales: Obligatorio de un eje medianero.	
Altura Máx. Basamento: **7,5** m	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.4. Productivas Industriales:
8.6.1.4.1.
Industrial Preexistente. U/IPE

CARÁCTER

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades industriales, previas la sanción del presente Código. La delimitación de los mismos es 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 efectúen para mejorar las condiciones de seguridad e higiene en beneficio del entorno. Se admitirá la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia.

Toda mejora o cambio parcial de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración de la Municipalidad. Las propuestas serán evaluadas con relación a la no-producción de molestias a los linderos. 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 subdivisiones de las parcelas integrantes de un precinto industrial, las mismas serán permitidas cuando las medidas mínimas de lote respondan a las mínimas establecidas para C/I1.

En caso de cese de la actividad industrial actualmente desarrollada, la Municipalidad, definirá mediante Ordenanza, las normas urbanísticas que corresponderán al sector involucrado.

SUBDIVISIÓN	
Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,4**	F.O.T.: **0,4**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio Perímetro Libre.	
Cortina Forestal: Obligatoria.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponden a la Zona.	Según 3.3.4.2.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C3 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Sólo usos habilitados previos a la sanción del presente Código.

8.6.1.5. Usos Específicos:
8.6.1.5.1.
Uso Específico 1. U/UE1
Transporte de Pasajeros.

CARÁCTER

Comprende los tejidos cuyo sentido predominante es la localización de infraestructura vinculada a los servicios de transporte público (ferrocarriles, colectivos, aeronaves). Toda mejora o cambio parcial de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración de la Municipalidad.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
A consideración de proyecto urbanístico.	
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Existente. No se permite intervención previa aprobación de proyecto del predio.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponden a la Zona.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Transporte público de pasajeros y actividades comerciales, centrales y de servicio de bajo impacto.

8.6.1.5.2.
Uso Específico 2. U/UE2
Servicio Penitenciario.

CARÁCTER

Comprende el predio cuya urbanización configura un tejido autosuficiente cerrado, afectado al funcionamiento de la Unidad Penitencial Nº 3.

SUBDIVISIÓN	
Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
A consideración de proyecto urbanístico.	
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Existente. No se permite intervención previa aprobación de proyecto integral del predio. Tipología, retiros y alturas existentes.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponden a la Zona.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Servicio Penitenciario.

8.6.1.6. Equipamiento:
8.6.1.6.1.
Equipamiento Cultural 1. U/EC1

CARÁCTER

Comprende los tejidos cuyo sentido predominante es la localización de actividades vinculadas con la cultura, la educación, el deporte, el culto religioso y los usos complementarios a la actividad principal, servicios gastronómicos, servicios comerciales, etc.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,4**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **109** hab/ha	Densidad: **120** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **5** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio. Mínimo **5** mts. de cada eje medianero.	
Toda intervención requerirá la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **4**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a al Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.6.2.
Equipamiento Cultural Preexistente. U/ECP

CARÁCTER

Comprende los tejidos cuyo sentido predominante es el esparcimiento y la práctica deportiva, cuya urbanización configura un tejido con construcciones deportivas y los usos complementarios, que sirven al conjunto urbano y/o regional, que son preexistentes a la sanción de este reglamento y que por sus características de superficies, molestias, etc., requieren limitaciones específicas para su funcionamiento.

PROTECCION PATRIMONIAL:	
Zona afectada a protección patrimonial según lo establecido en Cap. 4.	
SUBDIVISIÓN	
No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,4**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **114** hab/ha	Densidad: **120** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **5** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio. Mínimo **5** mts. de cada eje medianero.	
Toda intervención requerirá la aprobación del proyecto urbanístico por parte del Municipio.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **4**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a la Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.1.7. Protección:
8.6.1.7.1.
Protección Patrimonial 1. U/PP1

CARÁCTER

Comprende sectores caracterizados por su valor patrimonial, su riqueza ambiental y su importancia paisajística para la ciudad. Se propone mantener, preservar y potenciar las características naturales de la zona. Se proponen la localización de actividades recreativas, deportivas, culturales, de esparcimiento y de interés turístico en general. Los usos podrán ser públicos o semi públicos. Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río o los arroyos, ni privar de ella a los terrenos linderos.

SUBDIVISIÓN	
No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado.	
MORFOLOGÍA URBANA	
Toda intervención requiere proyecto urbanístico particularizado, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano. Solo se permiten edificios de perímetro libre. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río, los arroyos o el monte de eucaliptus, ni privar de ella a los terrenos linderos.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a la Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área protegida.

8.6.1.7.2.
Protección Patrimonial 2a. U/PP2a

CARÁCTER

Comprende sectores caracterizados por su valor patrimonial, su riqueza ambiental y su importancia paisajística para la ciudad. Se propone mantener, preservar y potenciar las características naturales de la zona. Los usos podrán ser públicos o semi públicos. Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en el proyecto integral del predio.

SUBDIVISIÓN	
Las parcelas que conforman la zona serán objeto de subdivisiones, englobamientos o reajustes parcelarios, según los lineamientos del DL 8.912/77, con el fin de unificar la subdivisión actual o para generar áreas menores de actuación o etapas. Las subdivisiones en parcelas urbanas del proyecto definitivo deberán respetar los mínimos establecidos según artículo 52 del DL 8.912/77.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,1**	F.O.T.: **0,2**
DENSIDAD	
Densidad: **20** hab/ha	
MORFOLOGÍA URBANA	
Edificios de perímetro libre. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río, ni privar de ella a los terrenos linderos.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a la Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Actividades recreativas, deportivas, culturales, de esparcimiento y de interés turístico en general.

8.6.1.7.3.
Protección Patrimonial 2b. U/PP2b

CARÁCTER

Comprende sectores caracterizados por su valor patrimonial, su riqueza ambiental y su importancia paisajística para la ciudad. Se propone mantener, preservar y potenciar las características naturales de la zona. Los usos podrán ser públicos o semi públicos. Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas Por el Departamento de Protección del Patrimonio, Dirección de Planeamiento Urbano.

SUBDIVISIÓN	
Las parcelas que conforman la zona serán objeto de subdivisiones, englobamientos o reajustes parcelarios, según los lineamientos del DL 8.912/77, con el fin de unificar la subdivisión actual o para generar áreas menores de actuación o etapas. Las subdivisiones en parcelas urbanas del proyecto definitivo deberán respetar los mínimos establecidos según artículo 52 del DL 8.912/77.	
INDICADORES URBANISTÍCOS	
F.O.S.: **0,2**	F.O.T.: **0,4**
DENSIDAD	
Densidad: **60** hab/ha	
MORFOLOGÍA URBANA	
Edificios de perímetro libre. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río, ni privar de ella a los terrenos linderos.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a la Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Actividades administrativas en general, recreativas, deportivas, culturales, de esparcimiento y de interés turístico en general.

8.6.1.7.4.
Protección Patrimonial 3. U/PP3

CARÁCTER

Se caracteriza por su valor patrimonial, su riqueza ambiental y su importancia paisajística. Se propone mantener, preservar y potenciar las características naturales de la zona. Algunas parcelas sufren inundaciones periódicas. Se propone la localización de actividades recreativas, deportivas, culturales y de esparcimiento y de interés turístico en general. Los inmuebles afectados como zona PP3, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su cambio de uso y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en general y para cada una de las parcelas en particular. Pueden incluir unidades especiales de protección, afectando parte de las parcelas en cuestión a reglamentaciones específicas.

Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará el Instituto de Planeamiento Urbano y que el Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.

<table>
<tr><td colspan="2">SUBDIVISIÓN</td></tr>
<tr><td colspan="2">Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.</td></tr>
<tr><td colspan="2">MORFOLOGÍA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Toda intervención requiere proyecto urbanístico particularizado, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano. Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río o los arroyos, ni privar de ella a los terrenos linderos.</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE MANZANA</td><td>PREMIOS</td></tr>
<tr><td>No corresponde a la Zona.</td><td>No corresponden a la Zona.</td></tr>
<tr><td>COMPENSACIONES</td><td>UNIDADES ESPECIALES</td></tr>
<tr><td>No corresponden a la Zona.</td><td>Según 8.3.</td></tr>
</table>

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área protegida.

8.6.1.7.5. Protección Patrimonial 4. Cementerio Municipal. U/PP4

CARÁCTER

Equipamiento social del partido, cuya urbanización configura un tejido autosuficiente cerrado, afectado al uso cementerio municipal. Comprende sectores de gran valor patrimonial por la significación histórica de sus instalaciones. Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará la Dirección de Planeamiento - Departamento de Patrimonio y que el Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.

SUBDIVISIÓN	
Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
MORFOLOGÍA URBANA	
Toda intervención requerirá la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano, previo dictámen del Departamento de Patrimonio.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a la Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponde a la Zona.	Según 8.3.

USOS

Cementerio y actividades vinculadas con el uso principal.

8.6.1.8. Reserva:

8.6.1.8.1. Reserva de Interés Urbano. U/RIU

CARÁCTER

Corresponde a parcelas, fracciones, o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- que integran la planta urbana, que la envuelve y limita en gran parte de su contorno, con cobertura de servicios básicos, pero no han sido incorporadas aún al uso urbano. Por sus características, superficie o ubicación generan una discontinuidad en el tejido y/o la trama vial urbana. Los inmuebles afectados como zona de Reserva de Interés Urbano, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su efectiva incorporación al uso urbano y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en general y para cada una de las zonas en particular.

SUBDIVISIÓN	
Ancho mínimo: Adoptarán los de las zonas lindantes.	Superficie mínima: Adoptarán los de las zonas lindantes.
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Adoptarán los de las zonas lindantes.	
DENSIDAD	
Adoptarán los de las zonas lindantes.	
MORFOLOGÍA URBANA	
Adoptarán los de las zonas lindantes.	
INCORPORACIÓN A LOS USOS URBANOS	
Se requiere del completamiento de los servicios esenciales indicados para la zona previo a la aprobación de cualquier proyecto de intervención. Sólo serán admitidos nuevos parcelamientos cuando la zona circundante esté edificada en un 70% de sus parcelas y el municipio garantice la ejecución de los servicios esenciales. La revisión del parcelamiento, cesiones de espacio público y demás componentes de un nuevo ordenamiento para la zona se hará de acuerdo a convenio urbanístico concertado con la Dirección de Planeamiento Urbano y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante. En caso de solicitud de indicadores especiales o criterios de subdivisión particulares, se procedera de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Cap. 9	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
A determinar por convenio urbanístico.	A determinar por convenio urbanístico.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
A determinar por convenio urbanístico.	A determinar por convenio urbanístico.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área urbana circundante.

8.6.2. Zonas del Área Complementaria.

8.6.2.1. Sistema de Corredores:

8.6.2.1.1. Corredor de Servicios. C/CS1

CARÁCTER

Comprende las parcelas frentistas, corredores rurales consolidados o a consolidar, cuyo sentido principal es la localización de actividades vinculadas con los usos urbanos de equipamiento, comercial y servicios que requieren de grandes superficies de terreno, con baja edificabilidad.

La afectación de las fracciones o parcelas comprenderá sólo hasta 100,00 m desde el deslinde con la traza de la avenida.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **40** m	Superficie Mínima: **2.000** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,3**	
DENSIDAD		
Densidad: **1** viv. p/parcela	Densidad Comercial: **100** hab/ha	(Para uso Comercial y Hotelería).
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros Frente: **5** mts. sobre la Linea Municipal de Edificación.		
Retiros Laterales: **3** mts. desde los ejes medianeros.		
UNIDADES ESPECIALES		
Según 8.3.		
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A2 - C2 - E - AP - DP2 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.2.2. Enclaves Residenciales:
8.6.2.2.1.
Residencial Parque 3. C/RP3

CARÁCTER

Corresponde a sectores urbanos consolidados o semiconsolidados con tipología de vivienda suburbana, de baja densidad y predominancia de espacios ajardinados, configurando unidades de manzanas a partir de la sucesión de edificaciones de perímetro libre en grandes parcelas. Admite una unidad de vivienda por parcela.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **30** m	Superficie Mínima: **900** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,5**
DENSIDAD	
Densidad Bruta: **95** hab/ha	Densidad: **120** hab/ha
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **4,5** mts. respecto de la Línea Municipal.	
Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio. Mínimo **3** mts. de los ejes medianeros.	
Altura Máx. Basamento: **7,5** m	Núm. Máximo de Niveles: **2**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A2 - C2- E - AP - DP2 - P2	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.2.3. Productivas Industriales:
8.6.2.3.1.
Industrial Portuario. C/IPO

CARÁCTER

Comprende el predio que ocupa el Puerto San Nicolás. Destinada al uso portuario, actividades complementarias. Admite la localización de actividades de almacenaje e industriales en correspondencia con las especificaciones contenidas en la Ley Provincial 11.459 y su reglamentación. Por su localización próxima al tejido urbano residencial, admiten hasta grado de molestia I (Industrias de primera y segunda categoría según Ley. 11.459).

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **0,8**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio Perímetro Libre.	
Cortina Forestal: Obligatoria.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponden a la Zona.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C3 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.2.3.2.
Industrial 1. C/I1

CARÁCTER

Destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, como uso predominante y a veces especial, y en correspondencia con las especificaciones contenidas en la Ley Provincial 11.459 y su reglamentación. Por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano, hasta grado de molestia I (Industrias de primera y segunda categoría según Ley 11.459).

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **40** m	Superficie Mínima: **2.000** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,4**	F.O.T.: **0,4**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros: Laterales **2** m - Fondo: **6** m (Obligatorio Perímetro Libre).	
Cortina Forestal: Obligatoria **10** m en frente de parcela.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponden a la Zona.	Según 3.1.8.1.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C3 - E - AP - G - DP1 - P1	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.2.3.3. Industrial Mixta. C/IM

CARÁCTER

Corresponde a un sector donde conviven actividades de diverso tipo y complejidad. Se propone la instalación de establecimientos insdutriales de características inocuas admitiendo hasta un grado de molestia medio.

SUBDIVISIÓN		
No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado.		
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,5**	F.O.T. Com.: **0,8**	F.O.T. Res.: **0,8**
DENSIDAD		
Densidad: **100** hab/ha		
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.		
Retiros Laterales: Obligatorio Perímetro Libre.		
Cortina Forestal: Obligatoria.		
Altura Máx. Basamento: Existente.	Núm. Máximo de Niveles: Existente.	
UNIDADES ESPECIALES		
Según 8.3.		
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A1 - C1 - E - AP - G - DP1 - P1		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.2.4. Usos Específicos:
8.6.2.4.1.
Uso Específico 3. C/UE3
Tratamiento efluentes cloacales.

CARÁCTER

Comprende sectores donde se desarrollan usos vinculados a los servicios de infraestructura relacionados con tratamiento de efluentes cloacales, que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de superficies, molestias, etc. No deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

SUBDIVISIÓN
No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado.
MORFOLOGÍA URBANA
Toda intervención requerirá aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.

USOS

Planta de tratamiento de efluentes cloacales.

8.6.2.5. Protección:
8.6.2.5.1.
Protección Patrimonial 5. C/PP5

CARÁCTER

Comprende sectores cercanos a la costa del Arroyo del Medio y al Parque Rafael de Aguiar. Se caracterizan por su valor patrimonial, su riqueza ambiental y su importancia paisajística. Se propone mantener, preservar y potenciar las características naturales de la zona. Algunas parcelas sufren inundaciones periódicas. Se propone la localización de actividades recreativas, deportivas, culturales y de esparcimiento y de interés turístico en general. Los inmuebles afectados como zona PP5, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su cambio de uso y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en general y para cada una de las parcelas en particular. Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará el Departamento Ejecutivo y elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: a determinar.	Superficie Mínima: a determinar.
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Tipología: perímetro libre. Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río o los arroyos, ni privar de ella a los terrenos linderos. Según aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
UNIDADES ESPECIALES	
Según 8.3.	

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área protegida.

8.6.2.5.2.
Protección Patrimonial 6. C/PP6

CARÁCTER

Comprende parte del sector de bañados del territorio conocido como "Parque Aguiar". Es un área caracterizada por la presencia de extensos humedales. Se propone la conservación de los ecosistemas, la geomorfología, la biodiversidad y los componentes culturales tradicionales, poniendo en valor el patrimonio ambiental.

Admite la localización de actividades educativas, recreativas, y de esparcimiento para promover su potencialidad/ importancia como paisaje natural.

Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

SUBDIVISIÓN
No se admite.
INDICADORES URBANÍSTICOS
A determinar.
INDICADORES MORFOLÓGICOS
Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río o los arroyos, ni privar de ella a los terrenos linderos. Según aprobación del proyecto por parte de la Municipalidad.
UNIDADES ESPECIALES
Según 8.3.

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área protegida.

8.6.2.6. Recuperación:
8.6.2.6.1.
Recuperación. C/RE

CARÁCTER

Incluye áreas que para reunir condiciones aptas para el asentamiento de actividades y correspondiente asignación de usos e indicadores urbanísticos requieren de un proceso previo de saneamiento, y remediación a los fines de su recuperación física y funcional (cavas, canteras, actividades extractivas, contaminantes efluentes, relleno, etc.).

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: a determinar.	Superficie Mínima: a determinar.
INDICADORES URBANÍSTICOS	
A determinar.	
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Según aprobación del proyecto urbanístico y de saneamiento de eventual pasivo ambiental por parte de la Municipalidad. No se permite subdivisión previa a aprobación proyecto particularizado, por parte de la Municipalidad.	
UNIDADES ESPECIALES	
Según 8.3.	

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área a recuperar.

8.6.2.7. Reserva:
8.6.2.7.1.
Ensanche Urbano. C/REU

CARÁCTER

Corresponde a las parcelas, fracciones, o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- que integran la planta urbana pero no han sido urbanizadas aún, que son frentistas a la traza de una avenida urbana o afectadas a la futura traza de de una vía primaria propuesta en la ordenanza 7.957 del Plan de Reorganización Vial, cuya urbanización se considera conveniente con el fin de consolidar ese plan y cuya cobertura de servicios es factible mediante la extensión de los ya existentes. Los inmuebles afectados como zona de Reserva de Extensión Urbana, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su efectiva incorporación al uso urbano y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en general y para cada una de las zonas en particular. En las localidades de Campos Salles, La Emilia, Rojo, Erézcano y Conesa, es improbable que estas parcelas sean incorporadas a la planta urbana en el corto plazo. De igual manera, se preserva su condición incluso como elemento de moderación en el uso del suelo, especialmente en las actividades rurales que puedan provocar impactos negativos en la población urbana.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: a determinar.	Superficie Mínima: a determinar.
INDICADORES URBANÍSTICOS	
A determinar.	
UNIDADES ESPECIALES	
Según 8.3.	
SERVICIOS BÁSICOS	
A determinar.	

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área urbana circundante.

8.6.3. Zonas del Área Rural.
8.6.3.1. Sistema de Corredores:
8.6.3.1.1.
Corredor de Servicios 2. R/CS2

CARÁCTER

Corresponde a parcelas, fracciones, o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- del área complementaria, y que por sus características o su condición de frentistas a corredores urbanos consolidados o a consolidar según la propuesta de la Ordenanza 7.957 del Plan de Reorganización Vial. En los inmuebles afectados como zona de Corredor de Servicios, podrán localizarse actividades de servicios, transporte, depósitos y/o comercios a escala de ciudad y/o región. La afectación de las fracciones o parcelas comprenderá sólo hasta 100 m desde el deslinde con la traza de la Avenidas cuyas trazas se incorporan a esta Zona.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **50** m	Superficie Mínima: **5.000** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,3**	
DENSIDAD		
Densidad: **1** viv. p/parcela	Densidad Comercial: **100** hab/ha	(Solo para uso comercial y hotelería).
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros Frente: **5** mts. sobre la Linea Municipal de Edificación.		
Retiros Laterales: **3,5** mts. desde los ejes medianeros.		
UNIDADES ESPECIALES		
Según 8.3.		
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A2 - C2/3 - E - AP - DP2 - P2		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.1.2.
Corredor de Servicios 3. R/CS3

CARÁCTER

Comprende las parcelas frentistas corredores rurales consolidados o a consolidar cuyo sentido principal es la localización de actividades vinculadas con los usos suburbanos a escala local y regional, de mayor complejidad, que requieren de grandes superficies de terreno, con baja edificabilidad.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **50** m	Superficie Mínima: **5.000** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,3**	
DENSIDAD		
Densidad: **1** viv.p/parcela	Densidad Comercial: **100** hab/ha	Solo usos comerciales y Hotelería.
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros Frente: **10** mts. sobre la Linea Municipal de Edificación.		
Retiros Laterales: **5** mts. sobre ejes medianeros. Obligatorio Perímetro Libre.		
Cortina Forestal: Obligatoria.		
UNIDADES ESPECIALES		
Según 8.3.		
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A2 - C2/3 - E - AP - DP2 - P2		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.1.3.
Corredor Interurbano. R/CI

CARÁCTER

Constituye una configuración lineal de parcelas frentistas a la Autopista Ruta Nac. Nº 9 y a la Ruta Nac. Nº 188. Destinada a localizar actividades comerciales, de servicios y productivas a escala de la ciudad y región. Se permiten edificaciones de perímetro libre, en parcelas de gran superficie.

SUBDIVISIÓN		
Ancho Mínimo: **40** m	Superficie Mínima: **2.000** m^2	
INDICADORES URBANÍSTICOS		
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,3**	
DENSIDAD		
Densidad: **1** viv. p/parcela	Densidad Comercial: **100** hab/ha	Sólo uso comercial y hotelería.
INDICADORES MORFOLÓGICOS		
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.		
Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio Perímetro Libre.		
Cortina Forestal: Obligatoria.		
UNIDADES ESPECIALES		
Según 8.3.		
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)		
A2 - C2/3 - E - AP - DP2 - P2		

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.2. Equipamiento:
8.6.3.2.1.
Equipamiento Cultural 2. R/EC2

CARÁCTER

Son aquellas zonas destinadas a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos o a equipar.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,4**
DENSIDAD	
Densidad: **10** hab/ha	
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Según proyecto urbanístico.	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.3. Productivas Industriales:
8.6.3.3.1.
Industrial 2. R/I2

CARÁCTER

Destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje de mediana envergadura, como uso predominante y a veces especial, y en correspondencia con las especificaciones contenidas en la Ley Provincial 11.459 y su reglamentación. Por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano, hasta grado de molestia II (Industrias de primera y segunda categoría, según Ley 11.459).

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **50** m	Superficie Mínima: **1.500** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,4**	F.O.T.: **0,4**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales: Obligatorio Perímetro Libre.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
UNIDADES ESPECIALES	SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)
Según 8.3.	A2 - C3 - E - AP - DP2 - P2

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.3.2. Industrial 3. R/I3

CARÁCTER

La Zona Industrial 3 (I3) se destinará a la creación de un Sector Industrial Planificado, de uso industrial exclusivo, destinado a la localización de la pequeña y mediana industria, almacenaje y usos complementarios admitidos para el sector, sujeto a las disposiciones de la Ley 13.744 y el Decreto 3.027/07.

De acuerdo en todo a las Ordenanzas Nº 3.023 y 3.842 por las cuales el Municipio se adhiere al régimen de la ley 10.547 de Promoción Industrial y sus disposiciones complementarias.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **40** m	Superficie Mínima: **2.000** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,6**	F.O.T.: **0,8**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo **10** mts. respecto de la Linea Municipal.	
Retiros Laterales: Obligatorio Perimetro Libre.	
Cortina Forestal: Obligatorio.	
UNIDADES ESPECIALES	SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)
Según 8.3.	A2 - C3 - E - AP - DP2 - P2

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.3.3. Agropecuario. R/A

CARÁCTER

Comprende las zonas previstas para el desarrollo de actividades agropecuarias. Zona destinada al emplazamiento de usos relacionados con la explotación agropecuaria y forestal. Los fraccionamientos se corresponderán con las superficies mínimas de explotación.

SUBDIVISIÓN	
Los fraccionamientos se corresponderán con las superficies mínimas de explotación.	
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: Mínimo **15** mts.	
Retiros Laterales y Fondo: Mínimo **15** mts.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.4. Usos Específicos:
8.6.3.4.1.
Uso Específico 4. R/UE4
Tratamiento de residuos sólidos.

CARÁCTER

Comprende predio destinado a la Planta de tratamiento de residuos sólidos (ENTRE). Se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia. Toda mejora o modificación de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas con relación al mantenimiento del equilibrio ecológico, a la no-producción de molestias a linderos y a la estructuración general del Partido.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
DISPOSICIONES GENERALES	
No se permite subdivisión o cambio de uso, previos a proyecto urbanístico particularizado que el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Planta de tratamiento de residuos sólidos.

8.6.3.4.2. Uso Específico 5 Aeródromo R/UE5

CARÁCTER

Comprende los tejidos cuyo sentido predominante es la localización de infraestructura vinculada a los servicios de transporte público (ferrocarriles, colectivos, aeronaves) y/o actividades recreativas vinculadas con el uso de automóviles, motocicletas o aeronaves.

DISPOSICIONES GENERALES	
No se permite subdivisión o cambio de uso, previos a proyecto urbanístico particularizado que el Departamento Ejecutivo elevará al HCD para su aprobación.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Transporte aéreo y actividades vinculadas con el uso principal o el uso rural Agropecuario.

8.6.3.4.3. Uso Específico 6. Cementerio Parque. R/UE6

CARÁCTER

Comprende el Cementerio Parque Celestial. Configura un tejido autosuficiente cerrado, con uso exclusivo de cementerio parque.

SUBDIVISIÓN	
No se permite subdivisión ni cambio de uso previo a proyecto urbanístico particularizado.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,25**	F.O.T.: **0,25**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: **5** mts.	
Retiros Laterales y de Fondo: **5** mts.	
Edificación de perímetro libre.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **2**
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Cementerio Parque y actividades vinculadas con el uso principal.

8.6.3.4.4.
Uso Específico 7 R/UE7
Tratamiento efluentes cloacales.

CARÁCTER

Comprende sectores donde se desarrollan usos vinculados a los servicios de infraestructura relacionados con tratamiento de efluentes cloacales, que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de superficies, molestias, etc. No deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,25**	F.O.T.: **0,25**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: **5** mts.	
Retiros Laterales y de Fondo: **5** mts.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Planta de tratamiento de efluentes cloacales.

8.6.3.4.5.
Uso Específico 8. R/UE8
Central Termoeléctrica.

CARÁCTER

Comprende sectores donde se desarrollan usos vinculados a la Producción de Energía Eléctrica, que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de superficies, molestias, etc. No deben localizarse en área urbana.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: **5** mts.	
Retiros Laterales y de Fondo: **5** mts.	
Edificación de perímetro libre.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Producción de Energía Eléctrica.

8.6.3.4.6.
Uso Específico 9. R/UE9
Planta Transformadora de Energía.

CARÁCTER

Comprende sectores donde se desarrollan usos vinculados a la Transformación de Energía Eléctrica, que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de superficies, molestias, etc. No deben localizarse en área urbana.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **-**	Superficie Mínima: **-**
INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Retiros Frente: **5** mts.	
Retiros Laterales y de Fondo: **5** mts.	
Edificación de perímetro líbre.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Transformación de Energía Eléctrica.

8.6.3.5. Protección:
8.6.3.5.1.
Protección Patrimonial 7. R/PP7

CARÁCTER

Comprende el sector insular del territorio conocido como "Parque Aguiar". Es un área caracterizada por la presencia de extensos humedales. Se propone la conservación de los ecosistemas, la geomorfología, la biodiversidad y los componentes culturales tradicionales, poniendo en valor el patrimonio ambiental.

Admite la localización de actividades educativas, recreativas, y de esparcimiento para promover su potencialidad/ importancia como paisaje natural.

DISPOSICIONES GENERALES	
Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará la Dirección de Planeamiento Urbano y que el Departamento Ejecutivo y elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área protegida.

8.6.3.5.2.
Protección Patrimonial 8. R/PP8

CARÁCTER

Comprende parcelas frentistas al Arroyo del Medio. Se caracterizan por su valor patrimonial, su riqueza ambiental y su importancia paisajística. Se propone mantener, preservar y potenciar las características naturales de la zona. Algunas parcelas sufren inundaciones periódicas. Se proponen la localización de actividades recreativas, deportivas, culturales y de esparcimiento y de interés turístico en general. Los inmuebles afectados como zona PP8, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su cambio de uso y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en general y para cada una de las parcelas en particular. Pueden incluir unidades especiales de protección, afectando parte de las parcelas en cuestión a reglamentaciones específicas.

DISPOSICIONES GENERALES	
Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará la Dirección de Planeamiento Urbano y que el Departamento Ejecutivo y elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.	
UNIDADES ESPECIALES	Según 8.3.

USOS

Las actividades propuestas deberán ser aprobadas en forma particular por la Dirección de Planeamiento, previa evaluación del impacto que las mismas pudieran generar en el área protegida.

8.6.3.5.3.
Protección Patrimonial 9. R/PP9

CARÁCTER

Equipamiento social del partido, cuya urbanización configura un tejido autosuficiente cerrado, afectado al uso cementerio municipal. Comprende sectores de gran valor patrimonial por la significación histórica de sus instalaciones. Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará la Dirección de Planeamiento - Departamento de Patrimonio y que el Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.

SUBDIVISIÓN	
Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.	
MORFOLOGÍA URBANA	
Toda intervención requerirá la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano, previo dictámen del Departamento de Patrimonio.	
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
No corresponde a la Zona.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.

USOS

Cementerio.

8.6.3.6. Reserva:
8.6.3.6.1.
Reserva de Área Industrial. R/ReAI

CARÁCTER

Destinada a la ampliación de Zonas Industriales. Las parcelas afectadas como Zona de Reserva para Ampliación de Zona Industrial (R/ReAI), conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su efectiva incorporación al uso industrial. Todo permiso de división, cambio de uso o de edificación, en esta zona de reserva quedará sujeto a evaluación particularizada de la Municipalidad, que verificará la compatibilidad de la propuesta con relación a las previsiones del Plan de Desarrollo y/o a la evolución de las Zonas Industriales en su conjunto.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: a determinar, podrá asimilarse a los de la zona I3.	Superficie Mínima: a determinar, podrá asimilarse a los de la zona I3.
MORFOLOGÍA URBANA	
Se requiere del completamiento de los servicios esenciales indicados para la zona previo a la aprobación de cualquier proyecto de intervención. Podrán adoptarse los indicadores de la zona I3. La revisión del parcelamiento, cesiones de espacio público y demás componentes de un nuevo ordenamiento para la zona se hará de acuerdo a convenio urbanístico concertado con la Dirección de Planeamiento Urbano y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante. En caso de solicitud de indicadores especiales se procedera de acuerdo a los mecanismos establecidos en Cap.9 según aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad. No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado, por parte de la Municipalidad.	
UNIDADES ESPECIALES	SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)
Según 8.3.	A2 - C3 - E - AP - DP2 - P2

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.6.3.7. Club de Campo:
8.6.3.7.1.
Club de Campo. **R/CC**

CARÁCTER

Área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

a) Esté localizada en área no urbana.

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

SUBDIVISIÓN	
Ancho Mínimo: **20** m	Superficie Mínima: **600** m^2
INDICADORES URBANÍSTICOS	
F.O.S.: **0,3**	F.O.T.: **0,5**
DENSIDAD	
Densidad: **1** viv. p/parcela.	
Altura Máx. Basamento: **-**	Núm. Máximo de Niveles: **-**
CENTRO DE MANZANA	PREMIOS
Según 3.3.4.2.	No corresponden a la Zona.
COMPENSACIONES	UNIDADES ESPECIALES
No corresponden a la Zona.	Según 8.3.
SERVICIOS BÁSICOS (Art. 2.5.)	
A1 - C1- E - AP - G - DP2 - P2	

USOS

Según Cuadro de Usos Anexo.

8.7. Delimitaciones.
8.7.1. Zonas del Área Urbana.
8.7.1.1. Centrales:

8.7.1.1.1.
Central 1. U/C1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la plaza Mitre, (calles: Guardia Nacional, Mitre, Sarmiento y Belgrano); manzanas 7 (Incluyendo la parcela 8) Secc. A, Circ. I, 86 (Incluyendo las parcelas 17a y 18b), 87, 93, 99 y 98 Secc. B, Circ. I, manzana 10 y 19 Secc. A, Circ. I.

8.7.1.1.2.
Central 2. U/C2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas con frente a calle Sarmiento de las manzanas 93 y la parcela 25b de la manzana 94 Secc: B. Circ. I. Exceptuando los lotes de las esquinas oeste y norte de las manzanas 93 y 99 respectivamente Secc. B., Circ. I.

Al SE: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle de La Nación de las manzanas 100, 106, 112, 118, 124, 130 y 136, Secc. B, Circ. I. Exceptuando el lote 29 de la esquina oeste de la manzana 136, Secc. B, Circ. I.

Al SO: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Moreno, de la manzana 135 Secc. B, Circ. I.

Al NO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 134, 128, 122, 116, 110, 104 y 98 Secc. B, Circ. I. Exceptuando el lote de la esquina este de la manzana 98 Secc. B, Circ. I y el lote 17b de la esquina sur de la manzana 134 Secc. B, Circ. I.

8.7.1.1.3.
Central 3. U/C3

DELIMITACIONES

1 Esta zona queda delimitada:

Al NE: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Sarmiento de la manzana 19 Secc. A y 98 Secc. B, Circ. I.

Al SE: 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 SO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Moreno de las manzanas 134 de la Secc. B. y 56 de la Secc. A Circ. I.

Al NO: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Belgrano de las manzanas 56, 51, 45, 38, 33, 27 y 19 de la Secc. A Circ. I.

2. Esta zona queda delimitada:

Al NE: Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Aguiar-Colón de las manzanas 87 (excluyendo la esquina norte, parcela 1), 88 y 89 Secc. B, Circ. I siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 20a y 20b con las parcelas 21a y 21b Secc. B, Circ. I.

Al SE: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Garibaldi de las manzanas 90 (parcelas 18a, 19 y 20), 96, 102, 108, 114, 120, 126, 132 y 138 de la Secc. B, Circ. I.

Al SO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Savio de las manzanas 138, 137 y 136 de la Secc. B Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle De La Nación de las manzanas 136, 130, 124, 118, 112, 106, 100 de la Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de la parcela 25b de la manzana 94 Secc. B, Circ. I; continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Sarmiento de la manzana 93 Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle De La Nación, de la misma manzana incluyendo la parcela 4, continuando por el eje de calle Guardia Nacional hasta el eje divisorio entre las parcelas 1 y 20 de la manzana 87 Secc. B, Circ. I.

3. Esta zona queda delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Savio–Moreno de las manzanas 140, 141, 142 y 143 de la Secc. B Circ. I.

Al SE: Por una línea quebrada que comienza en el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de las manzanas 143 y 149 Secc. B, Circ. I, continuándose por los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Alvear de las manzanas 149 y 148 continuándose el límite de la zona por los ejes medianeros del lote de la esquina sur (parcela 20d) de la manzana 147 Secc. B, Circ. I; prolongándose por una línea que toma los fondos de las parcelas que dan a calle De La Nación de la manzana 153 Secc. B, Circ. I, tomando luego por el eje de la calle Lamadrid-Las Heras hasta la intersección con el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de las manzanas 161, 167 y 173 de la Secc. B, Circ. I.

Al SO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Morteo-Álvarez de las manzanas 173, 172, 171 y 170 de la Secc. B, Circ. I.

Al NO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Mitre de las manzanas 170, 164, 158, 152, 146 y 140 de la Secc. B, Circ. I.

8.7.1.1.4.
Central 4. U/C4

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Sarmiento, desde el eje de calle Viale hasta el eje de calle Oscar F. Caffiero, continuando por éste hasta el eje de calle Guardia Nacional desde calle Oscar F. Caffiero hasta el eje de Av. Alberdi.

Al SE: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Alberdi de las manzanas 8 y 17 incluyendo la esquina norte (parcela 1j) de la manzana 25 Secc. A, Circ. I.

Al SO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Francia de las manzanas 25, 24, 23, 22, 21b y 21a Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a Av. Viale de las manzanas 21a y 12a Secc. A, Circ. I, hasta el eje de calle Sarmiento.

8.7.1.1.5.
Central 5. U/C5

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al N: Por el eje de calle Marinero Mendieta–Marinero Pallares.

Al E: Por el eje de calle Los Ceibos.

Al S: Por el eje de calle Marinero Sotelo hasta el eje de la Av. Central Malvinas Argentinas pasando por el eje divisorio entre las fracciones XXI y XXII continuando por el eje de calle Los Ombúes para culminar por el eje de calle Marinero Sosa.

Al O: Por el límite entre la fracción IX y la parcela rural 1070s de la Secc. CC, Circ. IX.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al N: Por el eje de calle 31 Oeste.

Al E: Por el eje de la Av. Central Malvinas Argentinas.

Al S: Por el eje de calle 32 Oeste.

Al O: Por el eje de calle Los Ombúes.

8.7.1.2. Sistema de Corredores:

8.7.1.2.1.
Corredor Central 1. U/CCe1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Por los lotes frentistas a Av. Moreno–Savio de las manzanas 54, 55, 56 Secc A, Circ. I incluyendo la esquina sur (parcela 7a) de la manzana 53; las manzanas 134, 135, 136, 137, 138, 139 Secc. B, Circ. I y las manzanas 227, 228, y la esquina oeste (parcela 16c) de la manzana 229 Secc. C, Circ. I.

Continuando por las manzanas 61, 62 y 63b Secc. A, Circ. I; incluyendo la esquina este (parcela 9b) de la manzana 60 Secc. A, Circ. I; las manzanas 140, 141, 142, 143, 144 y 145 Secc. B, Circ. I, y las manzanas 235, y 236 Secc. C, Circ. I incluyendo y la esquina norte (parcela 1a) de la manzana 237 Secc. C, Circ. I.

8.7.1.2.2.
Corredor Central 2. U/CCe2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Por los lotes frentistas a Av. Alberdi de las manzanas 24, 25, 30, 31, 35, 36, 42, 43, 48, 49, 53 y 54; excluyendo la esquina este (parcela 3) de la manzana 24, la esquina norte (parcela 1j) de la manzana 25, excluyendo la esquina sur (parcela 7a) de la manzana 53, y la esquina oeste (parcela 24a) de la manzana 54 Secc. A, Circ. I.

2. Esta zona se halla delimitada:

Por los lotes frentistas a Av. Falcón de las manzanas 177, 178, 183, 184, 191, 192, 198, 199, 205, 206, 212, 213, 220, 221, 228 (excluyendo la esquina sur, parcela 15) y 229 (excluyendo la esquina oeste, parcela 16c) Secc. C, Circ. I, incluyendo la esquina Sur (parcela 2) de la manzana 279 y la esquina Oeste (parcela 1) de la manzana 280 ambas Secc. D, Circ. I.

8.7.1.2.3.
Corredor Principal 1. U/CP1

DELIMITACIONES

1. Conforman esta zona:

Los lotes frentistas a la Av. Illia, de las manzanas 6, 7, 8a, 8b, 9e, 9d, parcela rural 1715c, 14, 124, 122, 119, 116, 113, 68, 25, 24 y 23 Secc. E Circ. XI.

2. Conforman esta zona:

Todos los lotes frentistas a Av. Viale de las siguientes manzanas: 20 (excluyendo parcela 3) y 21a (excluyendo parcela 1a) Secc. A, Circ. I; 73, 76, 85, 88a, 112b, Secc. E, Circ. XI; 11b y 25 Secc. C, Circ. XI; 39, 46a, 46d, Secc, A, Circ. I; los lotes frentistas a la Av. Moreno de las siguientes manzanas: 46d, 46e, 46f, (exceptuando la fracción III parcela 2a), 46g, 52, 53 excluyendo la esquina sur (parcela 7a), 57a, 57b, 58a, 58b, 59 y 60 (excluyendo la parcela 9b) Secc. A, Circ. I; los lotes frentistas a la Av. Alberdi de las manzanas: 60 excluyendo la esquina este (parcela 9b), 61 excluyendo la esquina norte (parcela 1a), 65, 68, 71, 74, 77 excluyendo la esquina oeste (parcela 18c), 64, 85, 89, 93 y 97 excluyendo la esquina sur (parcela 23) Secc. A Circ. I.

3. Conforman esta zona:

Todos los lotes frentistas a Av. Falcón de las manzanas 236 excluyendo la esquina este (parcela 5), 237 excluyendo la esquina norte (parcela 1a), 246, 247a, 253, 254a, 257, 258a, 262, 263a, 268 y 269a Secc. C Circ. I; excluyendo la esquina sur (parcela 6d) de la manzana 268 y la esquina oeste (parcela 14a) de la 269a, Secc. C, Circ. I; los lotes frentistas a la Av. Savio de las manzanas 229 excluyendo la esquina oeste (parcela 16c), 230, 231, 232, 233, 234, 237 excluyendo la esquina norte (parcela 1a), 238, 239, 240, 241, 242, 243 y 244 Secc. C, Circ. I; las manzanas 305 y 306 Secc. D, Circ. I; las manzanas 80, 81, 70b, 83, 84 (parcela 1056b), 85 y 86 excluyendo la esquina sur (parcela 14) Secc. E, Circ. I; las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 excluyendo la esquina este (parcela 5), Secc. F, Circ. I.

8.7.1.2.4.
Corredor Principal 2. U/CP2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas del loteo resultante en las parcelas rurales 1668f, 1668g, 1668h y 1668i Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia, de las parcelas 107 y 108 Secc. J, Circ. XI; parcelas 10, 11 y 12 Secc. G, Circ. XI; siguiendo por el eje de Av. Illia hasta el eje divisorio entre la manzana 104 y la parcela 1671f, Secc. F, Circ. XI, continuando por el eje de los fondos de las parcelas 104, 105, 106, 107 y 108 Secc. F, Circ. XI.

Al SE: Por el eje divisorio entre la manzana 108 y la parcela 1672a Secc. F, Circ. XI, siguiendo por el eje de Av. Illia hasta el eje divisorio de la manzana 117 con la parcela rural 1725c Secc. F, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 115, 116 y 117 Secc. F, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de la calle Nobel, siguiendo por el eje de la Av. Illia hasta el eje de calle Luisa de Núñez.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Illia.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1a y 18 de la Fracción 1, Secc. f, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de la parcela rural 1a y la manzana 124 Secc. F, Circ. XI y el eje de los fondos de parcelas del loteo resultante en la parcela rural 1726e Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1726e y 1726d, Circ. XI.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Illia, siguiendo por el eje de calle Gil Medina, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 252, 253, 254, 255, 256 y 257 Secc. F, Circ. XI y las manzanas 64 y 65 Secc. R, Circ. XI.

Al SE: Por el eje divisorio entre la manzana 65 Secc. R, Circ. XI y la parcela rural 1676, siguiendo por el eje de Av. Illia hasta el eje de calle Zaracondegui.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 29, 19, 10 y 1 Secc. F, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre.

4. Esta zona comprende:

La parcela rural 1678b Circ. XI.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Chile hasta el eje de los fondos de las parcelas resultantes de los loteos que surjan de las parcelas rurales 1683b, 1684a y 1684b Secc. R, Circ. XI continuando por el eje de Av. Illia hasta el eje de calle Dámaso Valdés.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 50, 49, 48 y 47a Secc. R, Circ. XI, incluyendo las parcelas resultantes de los loteos que surjan de las parcelas rurales 1731a y 1731b Secc. R, Circ. XI, siguiendo por los fondos de las parcelas frentistas a calle Paraguay de las manzanas 47a, 67, 79, 88, 97, 106, 115, 133, 142, Secc. R, Circ. XI; continuando por el eje de los fondos de parcelas frentistas a calle Paraguay de las manzanas resultantes del loteo en la parcela rural 1844n Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas resultantes del loteo en la parcela rural 1844r, 1844t y 1844k Secc. W, Circ. XI, continuando por el eje de los fondos de parcelas de las manzanas 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 Secc. C, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Eva Perón hasta el eje de Av. Moreno.

Al SO: Por el eje de la calle L. Viale continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28 y 27 Secc. C, Circ. XI, incluyendo el eje de los fondos de parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1860, continuando por el eje de Av. Moreno.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Paraguay de las manzanas resultantes del loteo en la parcela rural 1844n Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Chacabuco hasta el eje de calle Paraguay, y continuando por éste, hasta el eje de Av. Illia.

6. Esta zona está delimitada:

Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas resultantes en el loteo que surja con frente a Av. Álvarez de las parcelas rurales 1856b, 1857, 1864, 1863, 1865, 1871, 1886a, 1886b, 1887a, 1888d, 1888k, 1888m, 1896, 1897a, 1897b, 1898, 1899, 1900, 1901a, 1901b, 1901c, 1901d, 1901e, 1902, 1903a, 1903f, 1904, 1903b, 1905, 1906a, 1906d, 1907f, 1907q, 1907b, 1907c y 1907d, y las manzanas 91, 92, 93 y 94 Secc. C, Circ. XI; continuándose por los fondos de las parcelas de las manzanas 94, 95b, 91, 96, 97, 77, 78 y 79, fracción VI, manzanas 101 y 102, fracción VII y manzana 79a de la Secc. A, Circ. I; las manzanas 170, 171, 170a, 171a, de la Secc. B, Circ. I; los lotes frentistas a la Av. Morteo de las manzanas 172, 173, 174 y 175 Secc B, Circ. I; las manzanas 267, 268, 269a (exceptuando la parcela 2n), 269b, 270, 271 y 272 de la Secc. C, Circ. I; 316, 317a, 317b, 318a (incluyendo las parcelas 9, 10 y 11), 318b (incluyendo los las parcelas 1, 4f, 5 y 6), 319 (incluyendo las parcelas 19 y 20), 320c (incluyendo las parcelas 1, 3, 4, 5 y 6), 320a (incluyendo la parcela 3d), 320b (incluyendo las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 14 y 15), 321, 322a (incluyendo las parcelas 12, 13, 14 y 15), 322b (incluyendo las parcelas 11a, 12, 14 y 15) Secc. D, Circ. I; las parcelas con frente a Av. Morteo de las manzanas 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 71 (incluyendo las parcelas 7 y 15), 72 (incluyendo las parcelas 8 y 16), 73 (incluyendo las parcelas 10 y 20), 74, 75 (incluyendo la parcela 10), 76 (incluyendo las parcelas 10 y 12), 77 (incluyendo las parcelas 10, 11 y 12) y parcela rural 1099b, Secc. F, Circ. I; siguiendo por el eje de los

fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de la parcela rural 1102b y fracciones I y IV Secc. H, Circ. I; continuando por el eje de calle Balcarce hasta el eje de calle Ponce de León.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Rivadavia desde el eje del Pasaje Sargento Cruz hasta el eje de calle Cochabamba, siguiendo por el eje divisorio de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia de las manzanas, 291b, 292a, 292b, 293, 294a, 294c de la Secc. D, Circ. I. Exceptuando la parcela 1 de la manzana 293.

Al SE: Por el eje de la calle Ponce de León.

Al SO: Por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a calle Rivadavia de las manzanas 295b, 296a y 296e de la Secc. D, Circ. I, y las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Secc. E, Circ. I.

Al NO: Por el eje del Pasaje Sargento Cruz.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la Calle Ponce de León desde el eje divisorio medianero de las parcelas 8a y 8b de la manzana 7 Secc. E, Circ. I continuándose hasta el eje de calle Almafuerte hasta el eje divisorio de las parcelas 23 y 24 de la manzana 33 Secc. G, Circ. I siguiendo por el eje divisorio de los fondos de las parcelas con frente a Calle Ponce de León de las manzanas 33, 43 y 53, Secc. G, Circ. I. Hasta el eje divisorio de la parcela 20 (manzana 53) con la parcela rural 1059; continuándose por el eje de calle Ponce de León hasta el eje de la Av. Savio; hasta el eje divisorio de la parcela 16 (manzana 63) continuando por los ejes de los fondos de las parcelas frentistas a Av. Savio de las manzanas 64, 65, 66, 67a, 67b, 68, 69 y 70 Secc. G, Circ. I hasta el eje divisorio entre la parcela 16 de la manzana 70 y la parcela rural 1039, continuándose por el eje de Av. Savio tomando la rotonda hasta el eje de la Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta 188) continuando por esta y siguiendo por el eje de los fondos de las parcelas rurales 1109h, 1109g, 1109e y 1109f Secc. L, Circ. I hasta el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta 188) de las parcelas rurales 1108g, 1108f, 1108e, 1108d, 1108c, 1108b, 1108a, 1107b y 1107a y las manzanas 125, 109, 93, 67, 50 y 25 Secc. H, Circ. I; hasta el cruce con el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 25, 24, 23, 22b, 22a, 21, 20, 19, 18, 17, 6, 5, 4, 3 y 2; y parcela rural 1076d Secc. H, Circ. I hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1076d y la manzana 2, continuando por el eje de calle Pte. Roca hasta los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1077g Secc. H, Circ. I, continuando por el eje de los fondos de parcelas de las manzanas 14a y 16a Secc. H, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle Balcarce hasta el eje de Av. Ponce de León, retomando el eje de calle Balcarce, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Ponce de León del loteo resultante en la parcela rural 1075 Secc. F, Circ. I, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las manzanas 30, 20 y 10 Secc. F, Circ. I, siguiendo por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las manzanas 86 y 68 Secc. E, Circ. I continuando por el eje de calle Ponce de León hasta el eje de calle Somoza, siguiendo por el eje de los fondos de parcela con frente a calle Ponce de León de las manzanas 28, 18 y 7 Secc. E, Circ. I.

9. Corresponde a esta zona:

La parcela 1039e.

10. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la Calle Dr. Román Subiza hasta el eje de la calle Bogado, continuando por éste hasta la intersección con el eje de Av. Savio; siguiendo por las misma hasta el eje divisorio entre la manzana 27 y la parcela rural 1093a Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por los fondo de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 27, 26, y manzanas resultantes del loteo en parcelas rurales 1091 y 1090 Secc. L, Circ. I, para continuar por el eje de los fondos de las parcelas con frente a Av. Acuerdo de San Nicolás de las manzanas resultantes del loteo en parcelas rurales 1091 y 1090 Secc. L, Circ. I, continuándose por este eje hasta el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SO: Por el eje de las vías del FFCCNGBM hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Acuerdo de San Nicolás de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1089 y 1090 Secc. L, Circ. I, tomando éste eje hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1089,

1088 y 1087 Secc. L Circ. I, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 7, 6, 5, 4, 3 y 2 Secc. L, Circ. I, hasta el eje de las vías del FFCC.

Al NO: Por el eje de Av. Savio desde las vías del FFCC hasta el eje de calle Menéndez, continuando por el eje de la misma, hasta el eje de calle Román Subiza.

11. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 107 y 121 Secc. J, Circ. I.

Al SE: Por el eje de calle Estanislao del Campo.

Al SO: Por el eje de Av. Savio.

Al NO: Por el eje de la calle Ascasubi.

12. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Congreso–D. Insaurralde.

Al SE: Por el eje de los fondos de las parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de la manzana 13 Secc. H, Circ. IX hasta el eje de la calle Arias Montiel siguiendo por el mismo hasta el eje de la Av. Hipólito Yrigoyen, siguiendo por éste hasta tomar el eje de la calle Sin Nombre (manzanas 22, 23, 15 y 16 Secc. A, Circ. IX) hasta el eje de la calle Piaggio, siguiendo por el eje de la calle Tucumán (ex Ruta 9) hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1214p y la manzana 28 Secc. A, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Tucumán (ex Ruta 9) de las manzanas 28, 27, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15 y 23 Secc. A, Circ. IX siguiendo por el eje de la calle J. Calvo hasta la calle Juana Howard continuándose por los ejes de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 30, 48, 56 y 65 Secc. A, Circ. IX hasta el eje de calle Independencia.

Al NO: Desde el eje de calle Independencia hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1275b y las parcelas rurales 1278d, 1278c, 1277c y 1276a Secc. L, Circ. IX, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las parcelas 6, 7 y 8 de la Fracción I, las manzanas 129, 123, 117, 108 y 98, parcelas rurales 1208a y 1148b, y las manzanas 48 y 45 Secc. N, Circ. IX.

13. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Libertad, hasta el cruce con el eje de Av. Hipólito Yrigoyen siguiendo por el eje de calle Urunday.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 1 y 2 de la fracción II, Secc. A, Circ. IX; continuando hasta el eje de la parcela rural 1303b, continuando por éste hasta el eje de las vías del FFCCNGBM; siguiendo hasta la intersección con el eje de calle Gaboto, continuando por el eje de la Av. Hipólito Yrigoyen hasta el eje de calle Hugo Wast.

Al SO: Por el eje de calle colectora, desde el eje de calle Hugo Wast hasta el eje de calle C. Sáenz.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora de las manzanas 75a, 87a, 87, 100a, 100, 111, 112, parcela rural 1345a, manzanas 113, 114, 115, 116 y 117 Secc. R, Circ. IX; siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 5 y 6 de la manzana 118 Secc. R, Circ. IX; continuando por el eje divisorio entre las parcelas 3 y 13 de la misma manzana, siguiendo por el eje de calle M. Benítez hasta el eje de calle Libertad.

14. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle colectora–autopista.

Al SE: Por el eje de la calle Coronel Bogado.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora–autopista de las manzanas 52 y 51 Secc. S, Circ. IX; siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Ruta Nº 188 de las manzanas 51, 61 y 71 Secc. S, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de la Ruta Nº 188.

15. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por los ejes de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 1, 7, 13, 19, 25, 31, 36, 42, 54, 72a y 74a (parcela rural 2004a) Secc. D, Circ. XI; siguiendo por el eje de Av. Alberdi hasta el eje divisorio entre la parcela 15 de la manzana 104 Secc. D; Circ XI y la parcela resultante del loteo en la parcela rural 2006b, Circ. XI; continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a AV. Alberdi de las manzanas 110, 116, 122, 143, 149, 157 y 165 Secc. D, Circ. XI.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela 16 de la manzana 165 Secc. D, Circ. XI y la parcela rural 2156b Circ. XI; siguiendo por el eje de la Av. Alberdi hasta el eje divisorio entre la parcela 2148a y 2155a Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas frentistas a Av. Alberdi de las parcelas rurales 2155a, 2155x, 1999, 1998, 1997d, 1997e, 1997f, 1997g, y las manzanas 72, 60, 48 y 36 Secc. N, Circ. XI, y parcela rural 1996, hasta el eje de las vías del FFCCNGBM.

16. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de calle Pte. Perón, hasta el eje de la calle C. Gardel, siguiendo por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Pte. Perón de las manzanas 9, 17, 26a, 33a, 38 y 48 Secc. F, Circ. IX y de la parcela rural 1217, continuando por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo en la parcela rural 1218a Secc. F, Circ. IX; continuando por el eje de calle L. V. Mansilla hasta el eje de calle De La Nación, siguiendo por el eje de calle P. Lista hasta el eje de calle Raúl Scalabrini Ortíz; siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Pte. Perón de las manzanas 5, 3, 2, 1, Secc. B, Circ. IX parcela rural 1285, manzanas 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17 Secc. B, Circ. IX, parcelas resultantes del loteo en la parcela rural 1312 Circ. IX; manzana 8 Secc. T, Circ. IX, parcelas rurales 1351a y 1351d Circ. IX, continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1351d, 1352c y 1352d con las manzanas 21, 22 y 23 Secc. T, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Pellegrini.

Al SO: Por la línea de edificación de las parcelas con frente a calle colectora–autopista desde calle Pellegrini hasta calle Lavalle.

Al NO: Por el eje de la calle Lavalle hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora–autopista de las manzanas 140 y 141 Secc. D, Circ. XI, continuando por el eje de la calle P. Piñero hasta el eje de calle Jorge Newbery siguiendo por éste hasta el eje de la calle Bat. Ing. Comb. 101 continuando por los fondos de parcelas con frente a la Av. Pte. Perón de la manzana 130 Secc. D, Circ. XI, continuando por el eje de calle Martín Fierro siguiendo por el eje de Av. Pte. Perón hasta el eje de la calle Ramón N. Semorile, continuando por el eje de los fondos de parcela de las manzanas 174, 173, 164, 156a, 156, 133, 127a, 121, 115, 109 y 103 Secc. D, Circ. XI con frente a Av. Pte. Perón; siguiendo por el eje de la calle Juana Acevedo de Botet hasta el eje de la calle José Hernández y por este, hasta el cruce con el eje de calle De la Paz, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Azopardo de la manzana 65 y 58 Secc, D, Circ. XI, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José Hernández de las manzanas 58, 50, 46, 40, 34b, 29c, 23, 17, 11 y 5 Secc. D, Circ. XI.

17. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1128a y 1135 Secc. F, Circ. IX, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las parcela rural 1128a, manzanas 16, 24, 31, 36, 46, 56 y 67 Secc. F, Circ. IX; y de las parcelas resultantes del loteo que surja de la parcela rural 1221, 1251, 1252e Circ. IX, y las manzanas 147, 146, 145 y 144 Secc. T, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de calle Díaz De Solís.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 126, 127, 128 y 129 Secc. T, Circ. IX, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas resultantes del loteo que surja de las parcelas rurales, 1252e, 1251 y 1221 Circ. IX y manzanas 66, 55, 45, 35, 30, 23, 15, 6 y 2 Secc. F, Circ. IX.

18. Esta zona se halla delimitada:

Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. De Los Constituyentes de las manzanas 36, 37, 38, 39, 40, 46, 45, 44, 43 y 42 Secc. D, Circ. XI.

19. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Cnel. J. B. Azopardo de las manzanas 42, 43, 48, 50, 59 Secc. D, Circ. XI; siguiendo por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja de la parcela rural 1218a, siguiendo por los ejes de los fondos de parcelas de las manzanas 63, 64, 65, 66 y 67 Secc. F, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de la Av. Falcón.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Azopardo-Güemes de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1221 y 1220d Circ. IX, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas de las manzanas 75 y 74 Secc. F, Circ. IX, y las parcelas que surjan del loteo en la parcela rural 1218a, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas de las manzanas 65, 58, 57, 56, 55 y 54 Secc. D, Circ. XI.

20. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. José Rucci de las manzanas 143, 144, 145 y 146, siguiendo por el eje de Av. José Rucci, hasta el eje de calle Belgrano, para continuar por el eje de los fondos de parcelas de las manzanas 132 y 133 Secc. D, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de la Av. Pte. Perón.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. José Rucci de las manzanas 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150 y 149 Secc. D, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de la Av. Alberdi.

21. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas resultantes con frente a Av. Juan Iturralde del loteo que surja en las parcelas rurales 1312, 1311a y 1311b Circ. IX (vereda N.E.).

Al SE: Por el eje de la calle Pedro Goitía continuando por el eje divisorio entre la parcela 1358 y las parcelas rurales 1355 y 1356 Circ. IX.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Juan Iturralde del loteo que surja en las parcelas rurales 1355, 1356 y 1312 Circ. IX (vereda S.O.).

22. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle colectora–autopista.

Al SE: Por el eje de la calle Pellegrini.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora–autopista de las manzanas 77, 76 y 91 Secc. T, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de la calle Pte. Perón.

23. (Delegación Gral. Rojo) Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Cernadas.

Al SE: Por el eje de Bvd. Iturburu, hasta el eje de calle Belgrano, y por este hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Bvd. Iturburu de las manzanas 7, 12, 17, 21, 25, 28, 32, 36 y 43 Secc. A, Circ. X.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1618a y las manzanas 42 y 43 Secc. A, Circ. X hasta el eje de calle Viosela.

Al NO: Por el eje de la calle Viosela hasta el eje de la calle Acuerdo de San Nicolás, siguiendo por este hasta el eje de calle San Juan.

24. (Delegación López Arias) Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle E. Echeverría.

Al SE: Por el eje de la Av. José Hernández.

Al SO: Por el eje de la calle José Ingenieros.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. José Hernández de las manzanas 28, 26, 24, 22, 21, 19 y 16 Secc. A, Circ. III.

25. (Delegación Conesa) Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle camino a J. B. Molina.

Al SE: Por el eje de la Av. San Martín.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 318b y la manzana 29 Secc. A, Circ. V.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. San Martín de las manzanas 29, 28, 23, 20, 18, 14, 12, 10, 7, 4, 2b y 2a Secc. A, Circ. V.

8.7.1.2.5.
Corredor Secundario 1. U/CSec1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco del loteo que surja de la parcela rural 1726e y de la manzana 204, fracción IX, manzanas 9, 18, 28 y 37 Secc. F, Circ. XI, siguiendo por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Zaracondegui de las manzanas 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30 y 29 (exceptuando la parcela 7) Secc. F, Circ. XI.

Al SE: Desde el eje divisorio entre las parcelas 7 y 8 de la manzana 29, Secc. F, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Zaracondegui hasta el eje divisorio entre la parcela 26 y 27 de la manzana 92, Secc. R, Circ. XI; luego tomando los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Zaracondegui de las manzanas 92, 101, 110, 119, 128, 137; continuándose por el eje de los fondos de las parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 137, 138 y 139 hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1729a y la manzana 139, Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1729a y la manzana 139, Secc. R, Circ. XI hasta el eje de la calle Chacabuco pasando por los ejes medianeros de la parcela rural 1837b y retomando el eje de calle Chacabuco hasta el eje de calle Zaracondegui, siguiendo por este hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1828b con las Fracciones XIII, XII, XI y X; y la parcela rural 1828a con las Fracciones X, XIV manzana 214, Secc. F, y parcela rural 1726e Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1726e y 1726d Circ. XI.

2. Esta zona se halla delimitada:

Las parcelas frentistas a la calle Chacabuco, de las manzanas 5 y 6 Secc. W, Circ. XI, y las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1844n Secc. W, Circ. XI.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1828b sobre Av. Moreno, siguiendo por el eje de Calle Zaracondegui hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 49, 50, 51, 52, 53, 54, y parcelas resultantes del loteo en la parcela 1844n (exceptuando la esquina de calle Paraguay y Av. Moreno) Secc. W, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Paraguay de la manzana resultante del loteo en la parcela 1844n hasta el eje de Av. Moreno, siguiendo por el eje de calle Las Hermanas.

Al SO: Desde el eje de calle Las Hermanas hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 64, 63, 62 y 61 Secc. W, Circ. XI, incluyendo la esquina sur de la manzana 148 (parcela 5) Secc. P, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Zaracondegui de la manzana 132 Secc. P, Circ. XI, incluyendo la esquina sur de la manzana 148 (parcela 5) Secc. P, Circ. XI, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 132, 131 y 130 Secc. P, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre hasta el eje de calle Moreno siguiendo por este hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1828a y 1828b Circ. XI.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas 18 y 19 de la manzana 142 Secc. R, Circ. XI, siguiendo por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 142, 143, 144 y 145, continuándose por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dámaso Valdés de las manzanas 145, 136, 127, 118, 109, 100, 91, 82, 70, 60 y 50 (exceptuando la esquina sur, parcela 5) Secc. R, Circ. XI. Siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 5 y 6 de la manzana 50 Secc. R, Circ. XI hasta el eje divisorio entre las parcelas 24 y 1-2 de la manzana 23, Secc. E, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dámaso Valdés de las manzanas 23 (exceptuando la esquina norte, parcela 1), 26, 28, 31, 34, 38, parcela rural 1736a, 78, 89, Secc. E, Circ. XI y manzanas 1 y 12 (exceptuando la esquina oeste, parcela 26), Secc. C, Circ. XI.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas 27 y 25 – 26 de la manzana 12 Secc. C, Circ. XI hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dámaso Valdés del loteo que surja en la parcela rural 1844k, continuándose por el eje de los

fondos de parcelas frentistas a calle Dámaso Valdés de la manzana 13 Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 13, 12, 11, 10 y 9 (exceptuando la esquina norte, parcela 4) Secc. W, Circ. XI.

Al NO: Desde el eje divisorio entre las parcelas 4 y 5 de la manzana 9 Secc. W, Circ. XI continuándose por el eje divisorio de las parcelas 18 y 19 de la manzana 142 Secc. R, Circ. XI.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas 6 y 7 de la manzana 57a, Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 1 y 20 de la manzana 57b, Secc. A, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Figueroa Alcorta de las manzanas 57b y 57d Secc. A, Circ. I y manzanas 56, 62, 70, 82 y 94 Secc. C, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Álvarez de las manzanas 93 y 94 Secc. C, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Figueroa Alcorta de las manzanas 93, 81, 69, 61 y 55 Secc. C, Circ. XI y las manzanas 57c y 57a Secc. A, Circ. I.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Rivadavia de la manzana 178 Secc. C, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Necochea hasta el eje de Av. Rivadavia.

Al SE: Por el eje de Pasaje Sgto. Cruz hasta el eje de calle Italia siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José F. Benítez de las manzanas 298a, 298b, 300a, 300b, 302a, 302b, 303e, 303f, 304 y 305 exceptuando la esquina oeste de la manzana 305 (parcela 19d) Secc. D, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de la manzana 305 Secc. D, y manzana 234 Secc. C, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José F. Benítez de las manzanas 234, 225 Secc. C, 303a, 301, 299, 297 Secc. D y manzana 189 Secc. C, Circ. I; siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Rivadavia de las manzanas 189, 188, 187, 186, 185 y 184; siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 184 y 178 Secc. C, Circ. I.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas 6a y 6e de la manzana 242 Secc. C, Circ. I, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 1a y 29 de la manzana 243 Secc. C, Circ. I, continuando por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle José F. Benítez de las manzanas 243 y 251 Secc. C, Circ. I y manzanas 309 y 312 Secc. D, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 312 y 313 Secc D, Circ. I manzanas 31, 32, 33, 34, 35, 36 Secc. F, Circ. I, incluyendo las parcelas frentistas a calle Balcarce, resultantes del loteo que surja de la parcela rural 1075 Secc. F, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de los fondos de las parcelas resultantes que surjan del loteo en la parcela rural 1075, Circ. IX sobre calle Ponce de León continuándose por el eje de la calle Balcarce hasta el eje de calle Hernandarias.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 47, 46, 45, 44, 43, 42, y 41 Secc. F, Circ. I, incluyendo las parcelas 1, 14 y 15 de la manzana 41 Secc. F, Circ. I continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 315a y 315b Secc. D, Circ. I hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José F. Benítez de las manzanas 315a y 317a, excluyendo la esquina oeste (parcela 30) Secc D, Circ. I siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 30 y 31 de la manzana 317a, hasta el eje divisorio de las parcelas 13 con la 14 - 15 – 16 de la manzana 316 Secc. D, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José F. Benítez de las manzanas 316, 314, 311 y 308 Secc. D, Circ. I, y las manzanas 250 y 242 (excluyendo la esquina norte, parcela 6a, de la manzana 242) Secc. C, Circ. I.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas resultantes de la subdivisión parcelaria que surja de la parcela 11 manzana 16a Secc. H, Circ. I con frente a calle Balcarce, siguiendo el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 16b, 16c, 16d, 78, 79, 80, parcelas rurales 1082b y 1082c, manzanas 81, 82, 83 y 93, excluyendo la esquina sur (parcela 8) manzana 93 Secc. H, Circ. I.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas 9 con 7 – 8 de la manzana 93 Secc. H, Circ. I continuando por el eje de calle Balcarce hasta el eje divisorio entre las manzanas 108 y la parcela rural 1105a Secc. H, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, Fracciones III, II y I de la Secc. H, Circ. I excluyendo la parcela 1a, de la Fracción I.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas 1a y 1b de la Fracción I, Secc. H, Circ. I.

9. Esta zona se halla comprendida:

Por las parcelas frentistas a calle Balcarce de las manzanas 32 (incluyendo parcela 18), 33 (incluyendo parcelas 18 y 22), 34, 35, 36, 37, y las parcelas frentistas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1087, 1088 y 1089, parcelas frentistas de las manzanas 56 (incluyendo parcela 18), 57 (incluyendo parcelas 22 y 28), 58, parcelas frentistas de las manzanas 47, 48, 49, 50, 51, 52, 71 (incluyendo parcela 4), 72 (incluyendo parcela 1a) y 73 Secc. L, Circ. I.

Las parcelas frentistas a Av. Las Rosas de las manzanas 65, 50, 35, 20 (incluyendo parcela 7 y 18), 5 (excluyendo parcela 7), 6 (excluyendo parcela 1a), 21 (incluyendo parcelas 1 y 24), 36 (incluyendo parcela 1), 51 y 66 Secc. L, Circ. I.

Las parcelas con frente a calle paralela al eje de las vías del FFCCNGBM de las manzanas 47, 48, 64, 65 (incluyendo parcela 7), 66 (incluyendo parcela 1) (incluyendo las parcelas 18, 19, 20, 21, 22 y 23) y 67 y las parcelas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1087, 1088, 1090 y 1091 Secc. L, Circ. I.

10. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Desde el eje de las vías del FFCCNGBM, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle España de las manzanas 1, 5, 14, 22, 29, 34c, 44 y 54 Secc. F, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de la calle Juncal.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle España de las manzanas 53, 43, 34b, 28, 21 y 13 Secc. F, Circ. IX; hasta el eje de calle Carlos Gardel, siguiendo por el eje de calle España hasta el eje de las vías del FFCCNGBM.

11. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Juana de Güella–Rucci de las manzanas 24 (excluyendo la parcela 16a), 36, 48, 61 y 79 Secc. B, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de la calle Ameghino, siguiendo por el eje de la calle Juana De Güella hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1309 y la manzana 47 Secc. F, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Juana De Güella–Av. Rucci de las manzanas 47 y 35 Secc. B, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de calle P. Lista, siguiendo por el eje de calle Rucci hasta el eje divisorio entre las parcelas 15 y 16a manzana 24, Secc. B, Circ. IX.

12. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Adolfo Alsina.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 1, 5, 9 y 13 Secc. A, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 13, 14, 15, 16, 24, 28, 32, 36 y manzanas resultantes del loteo en parcela rural 2242d.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2242c y 2242d Secc. A, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Leodegario Córdova hasta el eje de la calle Eliseo Acevedo, continuándose por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3 y 2 Secc. A, Circ. II, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 2, 16 y 32 Secc. A, Circ. II, hasta el eje de la calle Puerto Argentino.

Al NO: Por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 31, 15 y 1 Secc. A, Circ. II hasta el eje de la calle Leodegario Córdova, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 4, 3, 2b y 1 Secc. B, Circ. XI.

13. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 71, 73, 74f, 75g,

parcelas rurales 2245s, 2245bb, manzanas 75h, 75p, parcela rural 2246b, manzanas 76e, 76f, 77e, parcelas rural 2246e, y 2246f, y manzanas 79, 81 y 83 Secc. A, Circ. XI, hasta el eje de calle Leodegario Córdova.

AL SE: El eje divisorio entre la parcela 1, fracción V y la parcela rural 3c, Chacra 4, Secc. A, Circ. II.

AL SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las parcelas 1 de la Fracción V y parcela 2 de la Fracción IV, las manzanas "4p" y "4g", y la parcela 1 de la Fracción I, Chacra 4, Secc. A, Circ. II.

Al NO: Por el eje de la calle Sin Nombre hasta el eje de la calle Leodegario Córdova, siguiendo por el eje de la calle A. G. Oliver.

8.7.1.2.6.
Corredor Secundario 2. U/CSec2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia del loteo que surja en las manzanas comprendidas entre calle Necochea, Alem, Cochabamba y Rivadavia.

Al SE: Por el eje de calle Cochabamba.

Al SO: Por el eje de calle Rivadavia.

Al NO: Por el eje de calle Necochea.

8.7.1.2.7.
Corredor Parque 1. U/CPa1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje de calle T. Edison.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior) de las manzanas que surjan del loteo en la parcela rural 1668k Secc. J, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de calle Luisa de Núñez.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1672a y la manzana 63 Secc. F, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior) de las manzanas 63, 62 (exceptuando las parcelas 1, 2 y 3), 47, 46, 45 y 44 Secc. F, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de calle F. Chopin.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje divisorio entre la manzana 2 y la parcela rural 1676, Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior) de las manzanas 2 y 1 Secc. R, Circ. XI, y las manzanas 221, 220, 219, 218, 217 y 216 Secc. F, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de la calle Gil Medina.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje de la calle a ceder entre la parcela 5, Fracción I y la parcela rural 1679a, Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas 5 y 6 Fracción I, Secc. R, Circ. XI, continuándose por el eje de calle Dr. Julio Maiztegui, hasta el eje de calle Pascal, siguiendo por el eje de calle René Favaloro, hasta el eje divisorio entre las parcelas 1 y 36 Fracción I, Secc. R, Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas 1 y 36 Fracción I, Secc. R, Circ. XI siguiendo por el eje de la calle a ceder entre la parcela 1, Fracción I y la parcela rural 1676, Secc. R, Circ. XI.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje de la parcela 29, manzana 9 y la parcela rural 1683b, Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas 28 y 29 de la manzana 9, Secc. R, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de la calle Caseros, Secc. R, Circ. XI.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el borde de barranca.

Al SE: Por el borde de barranca.

Al SO: Por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja en las parcelas rurales 1695a, 1700a, 1700b Frentistas a la futura Av. Costanera superior, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1713 con la parcela rural 1700b y la manzana 3b Secc. E, Circ. XI, continuando la prolongación de este eje hasta el eje divisorio entre la parcela 1715c y la fracción I, siguiendo por el eje divisorio entre la Fracción I y las manzanas 10, 11a y 11b Secc. E, Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1694 y 1695a.

8.7.1.2.8.
Corredor Parque 2. U/CPa2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la Fracción XXI y XXII Secc. CC, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de Av. Central Malvinas Argentinas, hasta el eje de la calle E. Marinero Sotelo, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Central Malvinas Argentinas de las manzanas 24, 25, 30, 31, 32, 33 y 45 Secc. CC, Circ. IX, hasta el eje de la calle 33 Este, siguiendo por el eje de la Av. Central Malvinas Argentinas.

Al SO: Por el eje de la calle 35 Oeste Secc. CC, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Central Malvinas Argentinas de las manzanas 49, 48 y 47 Secc. CC, Circ. IX siguiendo por el eje de calle 32 Oeste hasta el eje de Av. Central Malvinas Argentinas, continuando por el eje de calle 31 Oeste hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Central Malvinas Argentinas de las manzanas 37, 36, 35, 34, 27 y 26 Secc. CC, Circ. IX, y Fracción XXII Secc. CC, Circ. IX.

8.7.1.2.9.
Corredor Parque 3. U/CPa3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. J. M. De Rosas.

Al SE: Por el eje de la prolongación de calle Belgrano.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar de las manzanas 6 y 4 Secc. A, Circ. I.
Al NO: Por el eje de calle León Guruciaga.

8.7.1.3. Enclaves Residenciales:

8.7.1.3.1.
Residencial de Alta Densidad 1. U/RAD1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar de las manzanas 4 y 6 Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar–Colón de las manzanas 80, 81, 82 y 83 Secc. A, Circ. I siguiendo por el eje de calle Garibaldi hasta el eje de calle Colón.

Al SE: Por el eje de calle España.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar–Colón de las manzanas 91, 90, 89, 88, 87 (exceptuando la parcela 1) y 86 (exceptuando las parcelas 2a, 3, 4, 5a y 7) Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar de la manzana 7 (exceptuando parcelas 4 y 5a) y manzana 5 Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle León Guruciaga.

8.7.1.3.2.
Residencial de Alta Densidad 2. U/RAD2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Por los ejes divisorios de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a la plaza Sarmiento, (calles: Rivadavia, Juan B. Justo, Italia y España); manzana 103, esquina sur de la manzana 97 (parcela 10b), esquina este de la manzana 109 Parcela 11e) Secc. B, Circ. I; manzanas 176, 183, 190, esquina oeste de la manzana 177 (parcela 20e), y esquina norte de la manzana 191 (parcela 1a) de la Secc. C, Circ. I.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio de los fondos de parcelas cuyos frentes dan a calle Alvear de la manzana 148 Secc. B, Circ. I incluyendo la esquina sur de la manzana 147 (parcela 20d) y la esquina oeste de la manzana 149 (parcela 26f).

Al SE: Por el eje divisorio de los fondos de parcelas cuyos frentes dan a calle Pellegrini de manzana 155 Secc. B, Circ. I.

Al SO: Por el eje de calle Las Heras–Lamadrid.

Al NO: Por el eje divisorio de los fondos de parcelas cuyos frentes dan a calle De La Nación de la manzana 153 Secc. B, Circ. I.

8.7.1.3.3.
Residencial de Alta Densidad 3. U/RAD3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por una línea quebrada que comienza en el eje divisorio de los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Einstein de la manzana 11b Secc. E, Circ. XI continuándose el límite de la zona por el eje de la Av. Viale hasta interceptarse con el eje de Av. Díaz Bancalari, siguiendo por este hasta la intersección con el eje de calle América.

Al SE: Desde la intersección de Av. Díaz Bancalari con calle América, por esta hasta el eje de calle Salk, siguiendo por el eje de Av. Viale hasta el eje de calle Sarmiento, para continuar por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Viale de la manzana 12a y la parcela 1a de la manzana 21a Secc. A, Circ. I.

Al SO: Por el eje de Av. Viale hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Francia de la manzana 20, Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle García Reynoso hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Sarmiento de las manzanas 15a y 15b Secc. E, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Viale de las manzanas 15b, 13b y 11b Secc. E, Circ. XI.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela 9b y 10b manzana 62 Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Lavalle hasta el eje de Av. Savio continuando por el eje de cortada De Las Banderas, hasta el eje divisorio entre las parcelas 27 y 28 manzana 63b Secc. A, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de las parcelas con frente a cortada de las banderas de la manzana 63 Secc. A, Circ. I, siguiendo hasta el eje divisorio entre al parcela 5 y 6 de la manzana 67 Secc. A, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Echeverría de la manzana 67, incluyendo la esquina este (parcela 5a) de la manzana 66 Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Lavalle de la manzana 62 Secc. A, Circ. I.

8.7.1.3.4.
Residencial de Alta Densidad 4. U/RAD4

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la futura traza de calle Colón-Alem entre calle Necochea y Cochabamba.

Al SE: Por el eje de calle Cochabamba.

Al SO: Por el eje de los fondos de las parcelas cuyos frentes den a la futura traza de calle Colón-Alem de las manzanas comprendidas entre calle Necochea y Cochabamba.

Al NO: Por el eje de calle Necochea.

8.7.1.3.5.
Residencial Media Densidad 1. U/RMD1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Guardia Nacional hasta el eje de calle León Guruciaga, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar de las manzanas 5 y 7 Secc. A, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Belgrano de las manzanas 7, 10, 19, 27, 33, 38, 45, 51 y 56 Secc. A, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 56, 55 y 54 Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 54, 49, 43, 36, 31, 25, 17 y 8 Secc. A, Circ. I.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Alem de la manzana 90 (exceptuando la parcela 18a) Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ameghino de la misma manzana, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Colón de la manzana 91 Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje de calle España hasta el eje de calle Alem, continuando por el eje de calle Juan B. Justo hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Alem de la manzana 279 Secc. D, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de la manzana 279 Secc. D, Circ. I; manzanas 177, 183, 191, 198, 205, 212, 220 y 228 Secc. C, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas, 228 y 227 Secc. C, Circ. I y manzanas 139 y 138 Secc. B, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Garibaldi de las manzanas 138, 132, 126, 120, 114, 108, 102, 96 y 90 Secc. B, Circ. I.

Excluyendo de esta delimitación a la manzana 182 Secc. C, Circ. I, y todas las parcelas frentistas a dicha manzana.

8.7.1.3.6.
Residencial Media Densidad 2. U/RMD2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Francia de las manzanas 21a, 21b, 22, 23 y 24 (exceptuando parcela 1k) Secc. A, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 24, 30, 35, 42, 48 y 53 Secc. A, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 53, 52, 46g, 46f, 46e y 46d Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Viale de las manzanas 46d (exceptuando las parcelas 13a, 12a y 9a), 46a y 39 Secc. A, Circ. I, y manzanas 88a y 76 Secc E, Circ. XI; y manzana 21a Secc. A, Circ. I.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 61 y 62 Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Lavalle de las manzanas 62 y 66 Secc. A, Circ. I, para continuar con el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Echeverría de las manzanas 66 y 67 Secc. A, Circ. I, hasta el eje divisorio

entre las parcelas 5 y 6 Manzana 67 Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Echeverría de la manzana 63b Secc. A, Circ. I (excluyendo esquina oeste, parcela 20), continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Belgrano de la manzana 63b (excluyendo esquina este, parcela 5) Secc. A, Circ. I, continuando por el eje de calle Belgrano hasta el eje de calle Echeverría.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Mitre de las manzanas 146, 152, 158, 164 y 170 Secc. B, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Álvarez-Morteo de la manzana 170 Secc. B, Circ. I, y manzanas 79, 78 y 77 Secc. A, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de al manzanas 77, 74, 71, 68, 65 y 61 Secc. A, Circ. I.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 143, 144 y 145 Secc. B, Circ. I, siguiendo con las manzanas 235 y 236 Secc. C, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 236, 246, 253, 257, 262 y 268 Secc. C, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Morteo de las manzanas 268 y 267 Secc. C, Circ. I y las manzanas 175, 174 y 173 Secc. B, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Pellegrini de las manzanas 173, 167, 161, 155, 149 y 143 Secc. B, Circ. I.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Alem de la manzana 280 Secc. D, Circ. I.

Al SE: Por el eje de calle Necochea.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Necochea de la manzana 178 (exceptuando esquina sur, parcela 13e), hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Alem de la manzana 178 Secc. C, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 178 Secc. C y 280 Secc D, Circ. I.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia de las manzanas 184, 185, 186, 187, 188 y 189 Secc. D, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Benítez de la manzana 189 Secc. D, Circ. I, manzanas 297, 299, 301 y 303a Secc. D, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Maipú, continuando por el eje de calle San José, hasta el eje de calle Don Bosco, retomando los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Benítez de la manzana 234 Secc. C, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 234, 233, 232, 231, 230 y 229 Secc. C, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 229, 221, 213, 206, 199, 192 y 184 Secc. C, Circ. I.

8.7.1.3.7.
Residencial Media Densidad 3. U/RMD3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1694 y las manzanas 1d, 1e, 2a y parcela rural 1697, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1694 y 1695a, continuando por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja en las parcelas rurales 1695a, 1700a, 1700b. Frentistas a la futura Av. Costanera Superior, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1713 con la parcela rural 1700b y la manzana 3b Secc. E, Circ. XI, continuando la prolon-

gación de este eje hasta el eje divisorio entre la parcela 1715c y la Fracción I, siguiendo por el eje divisorio entre la Fracción I y las manzanas 10, 11a y 11b Secc. E, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Luis Viale de las manzanas 11b, 13b y 15b Secc. E, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 15b, 15a, 14, parcela rural 1715c, 9d, 9e, 8b, 8a, 7 y 6 Secc. E, Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1690 y 1691 con las manzanas 1d, 3d y 6 Secc. E, Circ. XI.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 57b, 58a, 58b, 59 y 60 Secc A, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 60, 64, 85, 89, 93 y 97 Secc. A, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Álvarez de las manzanas 97, 96, 91, 95b y 94 Secc. A, Circ. I, y la manzana 94 Secc. C, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Figueroa Alcorta de la manzana 94 Secc. C, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Rondeau, hasta el eje de calle América, continuando por el eje de calle Soler, para retomar con el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Figueroa Alcorta de las manzanas 70, 62 y 56 Secc. C, Circ. XI, y las manzanas 57d y 57b Secc A, Circ. I.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José Hernández de las manzanas 5, 11, 17, 23, 29c, 34b y 40 Secc. D, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. De Los Constituyentes de las manzanas 40, 39, 38, 37 y 36 Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 36, 31, 25, 19, 13, 7 y 1 Secc. D, Circ. XI.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. De Los Constituyentes de las manzanas 42, 43, 44, 45 y 46 Secc. D, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle José Hernández de las manzanas 46 y 50 Secc. D, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Azopardo de la manzana 50, siguiendo por el eje de calle Belgrano, hasta el eje de Av. Azopardo, continuando por el eje de calle Viamonte, retomando el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Azopardo de las manzanas 48, 43 y 42 Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle León Guruciaga de la manzana 42 Secc. D, Circ. XI.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Azopardo de las manzanas 54, 55, 56, 57, 58 y 65 Secc. D, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Pte. Perón de las manzanas 65 y 71 Secc. D, Circ. XI, siguiendo por el eje de la calle De la Paz, hasta el eje de Av. Pte. Perón.

Al SO: Por el eje de calle Bergantín 25 de Mayo, hasta el eje de calle Belgrano, pasando por el eje de calle Goleta Invencible, hasta el eje de calle Lavalle, retomando el eje de calle Bergantín 25 de Mayo, incluyendo la parcela rural 2024a Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 72a y 74a (parcela 2004a) y manzana 54 Secc. D, Circ. XI.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje calle C. Gardel.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle España de las manzanas 13, 21, 28, 34b, 43, 53 y 64 Secc. F, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Güemes de las manzanas 64 y 63 siguiendo por el eje de calle Ameghino hasta el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja de la parcela rural 1218a y la 1217 Circ. IX, con frente a Av. Azopardo-Güemes.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Pte. Perón de la parcela rural 1217 Circ. IX y las manzanas 48, 38, 33a, 26a, 17 y 9 Secc. F, Circ. IX.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 2, 6, 15, 23 y 30 Secc. F, Circ. IX, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1138b y las manzanas 30, 35, 45 y 55 Secc. F, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de calle Juncal, incluyendo las parcelas 1 y 23 de la manzana 66 Secc. F, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle España de las manzanas 54, 44, 34c, 29, 22, 14, 5 y 1 Secc. F. Circ. IX.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 237, 238, 239, 240, 241 y 242 Secc. C, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Benítez de las manzanas 242 y 250 Secc C, Circ. I, y las manzanas 308, 311, 314 y 316 Secc. D, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Morteo de la manzana 316 Secc. D, Circ. I, y las manzanas 272, 271, 270, 269b y 269a Secc. C, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 269a, 263a, 258a, 254a, 247a y 237 Secc. C, Circ. I.

9. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia de las manzanas 295b, 296a y 296e Secc. D, Circ. I, y manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 Secc. E, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las manzanas 7, 18 y 28 Secc. E, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Somoza, hasta el eje de calle S. García, continuando por el eje de calle Almafuerte hasta el eje de calle Argerich, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Carlos Cámpora de las manzanas 66, 67 y 68 Secc. E, Circ. I, retomando el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de la manzana 68 Secc. E, Circ. I.

Al SO: Por el eje de calle Don Bosco, siguiendo por el eje de calle Cavalli hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 306 y 305 Secc. D, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Benítez de las manzanas 305, 304, 303f, 303e, 302b, 302a, 300b, 300a, 298b y 298a Secc. D, Circ. I, siguiendo por el eje de Cortada Sargento Cruz.

10. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Colón.

Al SE: Por el eje de calle Montevideo.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia de las manzanas 292b, 292a y 291b Secc. D, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle Cochabamba.

11. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Colón.

Al SE: Por el eje de calle Ponce de León.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia de las manzanas 294c, 294a y 293 Secc. D, Circ. I.

Al NO: Por el eje divisorio de la parcela 1 con las parcelas 2 y 31 de la manzana 293 y su prolongación en el eje divisorio entre la parcela 1 y 18 de la manzana 289 Secc. D, Circ. I.

12. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Adolfo Alsina.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 1, 2b, 3 y 4 Secc. B, Circ. XI, y manzanas 1, 15 y 31 Chacra 1, Secc. A, Circ. II.

Al SO: Por el eje de calle Puerto Argentino.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1e y la manzana 30 Chacra 1, Secc. A, Circ. II, siguiendo por el eje de la calle 31 de Octubre hasta el eje de calle Leodegario Córdova, siguiendo por el eje de calle Eva Perón.

13. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Adolfo Alsina.

Al SE: Por el eje de calle F. García Alberdi.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 36, 32, 28 y 24, siguiendo por el eje de calle Emilia B. de Córdova, hasta el eje de calle Leodegario Córdova, continuando por el eje de calle E. Ferreyra, siguiendo por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 16, 15, 14 y 13 Secc. A, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 13, 9, 5 y 1 Secc. A, Circ. XI.

14. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 2, 3 y 4 Chacra 1 Secc. A, Circ. II.

Al SE: Por el eje de calle 5 de Julio, hasta el eje de calle 2 de Octubre, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 1a y 2b de la Fracción II, Chacra 1, Secc. A, Circ. II, siguiendo por el eje de calle Ochoa, continuando por el eje de calle 17 de Septiembre, hasta el eje de calle Pto. Argentino.

Al SO: Por el eje de calle Pto. Argentino, continuando por el eje divisorio entre las parcelas 1g-1h Fracción I, Chacra 1, Secc. A, Circ. II y las parcelas 1k y 1f Fracción I, Chacra 1, Secc. A, Circ. II, siguiendo por el eje de calle Pto. Argentino.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Hermenegildo Córdova de las manzanas 32, 16 y 2 Chacra 1 Secc. A, Circ. XI.

8.7.1.3.8.
Residencial Media Densidad 4. U/RMD4

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de las parcelas cuyos frentes den a la futura traza de calle Colón-Alem de las manzanas comprendidas entre calle Necochea y Cochabamba.

Al SE: Por el eje de calle Cochabamba.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia del loteo que surja en las manzanas comprendidas entre calle Necochea, Alem, Cochabamba y Rivadavia.

Al NO: Por el eje de calle Necochea.

8.7.1.3.9.
Residencial Baja Densidad. U/RBD

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 115, 116 y 117 Secc. F, Circ. XI.

AL SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1725c y las manzanas 117, 127, 137, 147, 157, 167, 177, 187, 197 y 207 Secc. F. Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Chacabuco hasta el eje de calle Gutemberg, continuando por éste hasta el eje de calle Islas Malvinas.

Al SO: Por el eje de la calle Islas Malvinas.

Al NO: Por el eje de la calle A. Nobel.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de las parcelas con frente a Av. Illia que sean resultado del loteo que surja en la parcela rural 1726d Circ. XI y de la manzana 124 Secc. F, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Cap. R. Carbajo, pasando por el eje de la calle R. Otero, hasta el eje de la calle Sin Nombre, retomando luego el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 1, 10, 19 y 29 Secc. F, Circ. XI.

AL SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Zaracondegui de las manzanas 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37 Secc. F. Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 37,28, 18, 9, Fracción IX, manzana 204 Secc. F y las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1726e Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1726e y 1726d, Circ. XI.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle R. Otero de las manzanas 92 (excluyendo la parcela 26), 93, y 94, Secc R, Circ. XI.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1729a y las manzanas 94, 103, 112, 121, 130 y 139 Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 139, 138 y 137 Secc. R, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Zaracondegui de las manzanas 137, 128, 119, 110, 101 y 92 Secc. R, Circ. XI.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las fracciones XI, XII y XIII, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de la calle Zaracondegui.

Al SO: Por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1828b Circ. XI con frente a Av. Moreno.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1828a y 1828b Circ. XI.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Moreno de las manzanas 130, 131 y 132 Secc. P, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Zaracondegui de la manzana 132, prolongándose por el eje divisorio entre la parcela 5 con las parcelas 4 y 6 de la manzana 148 Secc. P, Circ. XI, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 61, 62, 63 y 64 Secc. W, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de la calle Las Hermanas.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1838c y las manzanas 76, 75, 74 y 73 Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje de la calle Zaracondegui, hasta el eje de la calle Islas Malvinas.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1828e y las manzanas 162, 146 y 130 Secc. P, Circ. XI.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Chacabuco siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las

manzanas 5, 6 y la manzana resultante del loteo en la parcela rural 1844n Secc. W, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Paraguay de las manzanas resultantes del loteo en la parcela rural 1844n Secc. W, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de la manzana resultante del loteo en la parcela rural 1844n y las manzanas 54 y 53 Secc. W, Circ. XI, y las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1837f Circ. XI.

AL NO: Por el eje de la calle Berna.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de la manzana 47a y 48 Secc R, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas del loteo resultante de la parcela rural 1731a, 1731b y Fracción V, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 49 y 50, Secc. R, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dámaso Valdés de las manzanas 50, 60, 70, 82, 91, 100, 109, 118, 127, 136 y 145 Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 145, 144, 143 y 142 Secc. R, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Paraguay de las manzanas 142 y 133, siguiendo por el eje de la calle Pastor Naranjo, hasta el eje de la calle Brasil, continuando por el eje de calle C. Roth, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Paraguay de las manzanas 115, 106, 97, 88, 79, 67 y 47a Secc. R, Circ. XI.

Quedan exceptuadas de esta zona las manzanas 69 y 81 Secc. R, Circ. XI.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Chacabuco de las manzanas 9, 10, 11, 12 y 13 Secc. W, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dámaso Valdés de la manzana 13, Secc. W, Circ. XI y de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1844k Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas resultantes del loteo en la parcela rural 1844k, 1844t y 1844r, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondo de parcelas con frente a calle Paraguay de la manzana resultante del loteo en la parcela rural 1844r y la manzana 9 Secc. W, Circ. XI.

9. Esta zona se halla delimitada:

Por una línea quebrada que comienza por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 23, 24, 25, 68, 113, 116, 119, 122 y 124 Secc. E, Circ. XI, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1762c/1760m y las manzanas 124 y 125 Secc. E, Circ. XI, hasta el eje divisorio entre la parcela contigua a la 1760m y la manzana 125, siguiendo por el eje de calle Ruíz Moreno, continuando por el eje de la calle Urquiza hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1779 con la manzana 66 y parcelas 1782 y 1786a Secc. E, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Urquiza hasta el eje de calle García Reynoso continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Francia de la manzana 20, Secc. A, Circ. I, para continuar por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Luis Viale de las manzanas 73, 85 y 112b Secc. E, Circ. XI y 11b y 25 Secc. C, Circ. XI, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 16, 15, 13 y 12 Secc. C, Circ. XI, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dámaso Valdés de las manzanas 12 y 1 Secc. C, Circ. XI y manzanas 89, 78, manzana resultante del loteo en las parcelas rurales 1737a y 1736a, manzanas 38, 34, 31, 28, 26 y 23 Secc. E, Circ. XI.

10. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 Secc. C, Circ. XI y manzana 57a Secc. A, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Figueroa Alcorta de las manzanas 57a y 57c Secc. A, Circ. I y las manzanas 55, 61, 69, 81 y 93 Secc. C, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Álvarez de las manzanas 93, 92 y 91 Secc. C, Circ. XI, y las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1887a, 1886a, 1871, 1863, 1864 Circ. XI, siguiendo por el eje divisorio

entre las manzanas 83d, 83c, 83b y 83a con la parcela rural 1856b Circ. XI.

Al NO: Por el eje de Av. Dámaso Valdés hasta el eje de calle Rondeau, siguiendo por el ejede divisorio entre las parcelas rurales 1855b, 1862p, 1862m 1862n con las parcelas rurales 1864, 1863 y 1871 Circ. XI siguiendo por el eje de calle 1º de Mayo hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1862e y 1862g, siguiendo por el eje de calle Ugarte hasta el eje divisorio entre la parcelas 1862a y las parcelas 1862d y 1855b, siguiendo por el eje de calle Coronel Melián, luego siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1860 y manzanas 35a y 27 Secc. C, Circ. XI.

11. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de la calle 1º de Mayo.

Al SO: Por el eje de la calle Mendoza, siguiendo por el eje de calle San Juan.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1930 y la manzana 13 y 2 Secc. N, Circ. XI.

12. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de calle Figueroa Alcorta.

Al SO: Por el eje de calle Sin Nombre entre la parcela rural 1974b y la manzana 80 Secc. N, Circ. XI, siguiendo por el eje divisorio entre la parcelas rurales 1975, 1972d, 1972c y 1973 con las parcelas rurales 1974c, 1974d, 1974e, 1974f, 1974g, 1974h, 1974i, 1974j, 1974k, 1974m, 1974n, 1974p, 1974r, 1974s, 1974t, 1974u, 1974v, 1974w, 1974x, 1974y, 1974z y 1974aa Secc. N, Circ. XI, continuando por el eje de calle Mendoza.

Al NO: Por el eje de calle García Reynoso.

13. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1996 y las manzanas 36, 48, 60 y 72 Secc. N, Circ. XI parcelas 1997g, 1997f, 1997e y las parcelas resultantes del loteo que surja en las parcelas rurales 1997d, 1998, 1999, 2155x y 2155a Circ. XI.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2155a y la parcela rural 2148a Circ. XI.

Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1995, 1994a, 1993b y 1992b con las parcelas rurales 1999, 1998, 1997d, manzanas 71, 59, 47 y 35, Secc. N, y parcela 1996 Circ. XI.

14. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2006 y las manzanas 104, 105, 106, y 107a Secc. D, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de calle Viamonte.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. J. A. Rucci de las manzanas 146, 145, 144 y 143 Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 143, 122, 116, 110 y 104 Secc. D, Circ. XI.

15. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Juana Acevedo de Botet.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Pte. Perón de las manzanas 103, 109, 115, 121, 127a y 133 Secc. D, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Rucci de las manzanas 133 y 132 Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de la calle Belgrano.

16. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Rucci de las manzanas 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 y 156 Secc. D, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Pte. Perón de las manzanas 156, 156a, 164, 173 y 174 Secc. D, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de la calle R. Semorile hasta el eje de la calle Viamonte, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 2156b y las manzanas 168, 167, 166 y 165 Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Alberdi de las manzanas 165, 157 y 149 Secc. D, Circ. XI.

17. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Sin Nombre (entre Lavalle y Av. Pte. Perón, altura al 2000).

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Pte. Perón de las manzanas 183, 187 y130 Secc. D, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Batallón de Ingenieros, hasta el eje de calle De Las Artes, siguiendo por el eje de calle J. Newbery.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle J. Newbery de las manzanas 141 (incluyendo parcelas 17, 18 y 19) y 140 (incluyendo las parcelas 6, 7, 8, 15 y 16) Secc. D, Circ. XI.

Al NO: Por el eje calle Lavalle.

18. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Bergantín 25 de Mayo continuando por el eje de Av. Pte. Perón hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Pte. Perón del loteo resultante en las parcelas 1218a Secc. F, Circ. IX, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Azopardo-Güemes de las manzanas resultantes del loteo en la parcela rural 1218a Secc. F, Circ. IX, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Güemes de las manzanas 74 y 75 Secc. F, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de calle España, siguiendo por el eje de calle E. Ferreyra continuando por el eje de calle Ameghino, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1249b y la manzana 169 Secc. B, Circ. IX, continuando por el eje de calle España, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1250a y las manzanas 115 y 132 Secc. B, Circ. IX, continuando por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1252e y las manzanas 129, 128, 127 y 126 con frente a Av. Falcón, siguiendo por el eje de calle Díaz de Solís hasta el eje de calle Juan B. Justo, continuando por el eje de calle Sin Nombre, retomando el eje de calle España.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Juan Iturralde de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1249a, siguiendo por el eje de calle Ameghino hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1311a y 1313b con la parcela rural 1310 y las manzanas 43, 42, 41 Secc. B, Circ. IX y la parcela rural 1312, retomando el eje de los fondos de parcelas frentistas a Av. Juan Iturralde de las parcelas resultantes del loteo que surja de la parcela rural 1312 Circ. IX.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Pte. Perón de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1312 y las manzanas 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 Secc. B, Circ. IX, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rucci–Juana de Güella de las manzanas 23, 35 y 47 Secc. B, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Juana de Güella hasta el eje de calle Ameghino, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rucci–Juana de Güella de las manzanas 79, 61, 48, 36 y 24 Secc. B, Circ. IX; retomando el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Pte. Perón de las manzanas 24, 25, parcela 1285, y manzanas 1, 2 y 3 Secc. B, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Raúl Scalabrini Ortíz hasta el eje de calle Pedro Lista.

19. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1253 y la manzana 150 Secc. B, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de calle Necochea.

Al SO: Por el eje de calle Díaz de Solís.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 144, 145, 146, 147, 148, 149 y 150 Secc. B, Circ. IX.

20. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1312 y las manzanas 9 y 10 Secc. T, Circ. IX.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1356, 1357 y las manzanas 10 y 23 Secc T, Circ. IX.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1352c, 1352d y las manzanas 23, 22 y 21 Secc. T, Circ. IX.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas 6 y 7 de la manzana 21 Secc. T, Circ. IX, continuando por el eje divisorio entre la parcela rural 1351a y la manzana 8 Secc. T, Circ. IX.

21. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora–autopista de las manzanas 9, 76 y 77 Secc. T, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de calle Pellegrini hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1369a y las manzanas 4 y 5 Secc. M, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Garibaldi, hasta el eje de calle Rega Molina continuando por el eje de calle España.

Al SO: Por el eje de calle Prof. J. Drisaldi, siguiendo por el eje de calle Pellegrini hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1459a y las manzanas 66, 65 y 64 Secc. M, Circ. IX, continuando por el eje de Av. Pte. Perón hasta el eje divisorio entre la parcela rural 2226a y las manzanas 55, 54 y 53 Secc. U, Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2224 y las manzanas 53, 48, 43 y 38 Secc. U, Circ. XI, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2225d y 2225e y las manzanas 38, 39 y 40 Secc. U, Circ., XI, continuando por el eje de la Av. Pte. Perón (excluyendo la parcela rural 1426b Secc. M, Circ. IX).

22. Esta zona se halla delimitada:

Por las manzanas 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4m, 4n, 4p, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4w y las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII.

Chacra 4, Secc A, Circ. II; Exceptuando todas las parcelas frentistas a calle Leodegario Córdova.

23. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Ing. Candiotti, siguiendo por el eje de calle L. Gard, continuando por el eje de calle Provincias Unidas.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2249 y las manzanas 84c , 82 y 83 Secc. A, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas 83, 81 y 79 Secc. A, Circ. XI, parcela rural 2246f y 2246e, manzanas 77e, 76f y 76e Secc. A, Circ. XI, parcela rural 2246b, manzanas 71, 73, 74f, 75g, parcela 2245s y 2245bb, y manzanas 75h y 75p Secc. A, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de la calle A. G. Oliver siguiendo por el eje de la calle S. Bengolea hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 2243 y 2242c Secc. A, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Provincias Unidas, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 2231 y las manzanas 21, 61, 101, 139 y 177 Secc. B, Circ. XI.

24. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. A. González.

Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Leodegario Córdova de las manzanas resultantes del loteo en la parcela 2242d Secc. A, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de calle Federico García Alberdi.

25. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frentes a calle Leodegario Córdova de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 Chacra I Secc A, Circ. II.

Al SE: Por el eje de la calle E. Acevedo.

Al SO: Por el eje de la calle 2 de Octubre, siguiendo por el eje de calle Eraclio Ferreira hasta el eje de calle Juan Ochoa.

Al NO: Por el eje de calle 5 de Julio.

26. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1168 y las manzanas 2 y 10 Secc. E, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle C. Gardel, continuando por el eje de calle San José hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1199b Circ. IX y las manzanas 42 y 43 Secc. E, Circ. IX, continuando por el eje de calle Terrasson.

Al SO: Por el eje de calle Catamarca, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela 1158a con las parcelas rurales 1159a y 1155 Secc. F, Circ. IX, continuando por el eje de calle Jujuy.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las manzanas 24 y 16 Secc. F, Circ. IX, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1128a con las parcelas rurales 1136a y 1135 Secc F, Circ. IX.

27. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 243 y 244 Secc. C, Circ. I y las manzanas 1, 2, 3, 4 y 5 Secc. F, Circ. I, siguiendo por el eje de la calle Cernadas hasta el eje de calle Alvear.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 5 y 6 de la manzana 30 Secc. F, Circ. I continuando por el eje de los fondos de parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1075 Circ. I con frente a Av. Ponce de León.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1075 Circ. I y las manzanas 36, 35, 34, 33, 32 y 31 Secc. F, Circ. I y las manzanas 313 y 312 Secc. D, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Benítez de las manzanas 312 y 309 Secc. D, Circ. I y las manzanas 251 y 243 Secc. C, Circ. I.

28. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 315a y 315b Secc. D, Circ. I y las manzanas 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 Secc. F, Circ. I.

Al SE: Por el eje de calle Hernandarias.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Morteo de las manzanas 67, 66, 65, 64, 63, 62 y 61 Secc. F, Circ. I y las manzanas 317b y 317a Secc. D, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Benítez de las manzanas 317a y 315a Secc. D, Circ. I.

29. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de la calle Ponce de León.

Al SO: Por el eje de la calle República.

Al NO: Por el eje de calle Primavera.

30. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Almafuerte hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1032 y las manzanas 28, 18 y 8 Secc. G, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Román Subiza.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1035a, 1035b y 1035c con las manzanas 10, 20 y 30 Secc. G, Circ. I, continuando por el eje divisorio entre la parcela rural 1039 y las manzanas 40, 60, 61a y 70 Secc. G, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 70, 69, 68, 67b, 67a, 66, 65, 64 y 63 Secc. G, Circ. I.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1059 y las manzanas 63, 54 y 53 Secc. G, Circ. I, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las manzanas 53, 43 y 33 Secc. G, Circ. I.

31. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, 21, 22a, 22b, 23, 24 Secc. H, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 25, 50, 67 y 93 Secc. H, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 93, 82, 81, parcelas rurales 1082b y 1082c, manzanas 80, 79, 78, 16d, 16c, 16b y 16a Secc. H, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las manzanas 16a 14a y la parcela rural 1077g Secc. H, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Pte. Roca, hasta el eje divisorio de la parcela 3 con la 4 y 5 de la manzana 2 Secc. H, Circ. I.

32. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las Fracciones I, II y III y las manzanas 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105,106, 107 y 108 y parcela rural 1105a Secc. H, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 109, 125, parcela rural 1107a, 1107b, 1108a, 1108b, 1108c, 1108d, 1108e, 1108f, 1108g Secc. H, Circ. I.

Al SO: Por el eje de las vías del FFCCNGBM, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1102b y 1102c Secc. H, Circ. IX.
Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Ponce de León de la fracción IV y I Secc. H, Circ. IX.

33. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcelas rural 1186c y Fracción VII Secc. H, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de calle Arias Montiel hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de la manzana 13 Secc. H, Circ. IX, continuando por el eje de calle Congreso–D. Insaurralde y siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 45 y 48 Secc. N, Circ. IX, y de las parcelas resultantes del loteo que surja en la parcela rural 1184b Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Catamarca, continuando por el eje de los fondos de las parcelas resultantes en el loteo que surja en la parcela rural 1208a y las manzanas 98, 108, 117, 123 y 129 Secc. N, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Gutiérrez hasta el eje de calle Del Pozo, continuando por el eje de calle Lucio V. Mansilla.
Al NO: Por el eje de calle Porvenir, siguiendo por el eje de calle Juncal y la prolongación de este eje entre las parcelas rurales 1207e y 1237b siguiendo por el eje de la calle Pombo hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1207e y 1183b con las manzanas 62, 61, 60, 59 y 52 Secc. N, Circ. IX, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1180d y las manzanas 52, 53, 54 y 55 Secc. N, Circ. IX, continuando por el eje de calle Pombo hasta el eje de las vías del FFCCNGBM.

34. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Sin Nombre (ex Ruta 9) de las manzanas 23, 15, 16, 17, 18 y 19 Secc. A, Circ. IX.
Al SE: Por el eje de la calle Gral. M. Rodríguez.
Al SO: Por el eje de calle Girasol, continuando por eje calle Carabajal hasta el eje de calle Chaveche.
Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de la manzana 30 Secc. A, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Juana Howard, hasta el eje de calle J. Calvo.

35. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Libertad hasta el eje de calle M. Benítez, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela 3 y 13 de la manzana 118 Secc. R, Circ. IX.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas 5 y 6 de la manzana 118 Secc. R, Circ. IX, continuando por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 117, 116, 115, 114 y 113 y parcela rural 1345a Secc. R, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de calle Juan Iturralde.
Al NO: Por el eje de la calle Canónigo Sáenz.

36. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Del Acuerdo siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a la Av. Hipólito Yrigoyen de al manzanas 71, 61 y 51 Secc. S, Circ. IX.
Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora–autopista de la manzana 51 Secc. S, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Menéndez hasta el eje de calle Rodolfo Moreno hasta el eje de calle Cnel. Bogado.
Al SO: Por el eje de la calle M. Castellanos.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1386d y 1394a con las manzanas 40, 50 y 60 Secc. W, Circ. IX.

37. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Juan Calderón.
Al SE: Por el eje de la Av. Hipólito Yrigoyen.
Al SO: Por el eje de la calle Francisco Ghisolfi.
Al NO: Por el eje de calle Segundo Sombra, hasta el eje de calle Juárez Celman, siguiendo por el eje de calle Canónigo Sáenz.

38. Esta zona comprende:

Las manzanas "y", "ff" de la Chacra 9, Secc. A, Circ. II.

39. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 2, 3, 4, y 5 Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Las Rosas de las manzanas 5, 20 y 35 Secc. L, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 35, 34, 33 y 32 Secc. L, Circ. I.

Al NO: Por el eje de la calle paralela al eje de las vías del FFCCNGBM.

40. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 6 y 7, y las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1087, 1088 y 1089 Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Acuerdo de San Nicolás de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1089 y 1090 Secc. L, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1089, 1088 y 1087 y las manzanas 36 y 37 Secc. L, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Las Rosas de las manzanas 36, 21 y 6 Secc. L, Circ. I.

41. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1090 y 1091 y las manzanas 26 y 27 Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1093a con las manzanas 27 y 42 Secc. L, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Ascasubi.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de las manzanas 57 y 56 y la manzana resultante del loteo en la parcela rural 1091 Secc. L, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Acuerdo de San Nicolás en las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1090 y 1091 Secc. L, Circ. I.

42. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Calle Balcarce de las manzanas 48, 49 y 50 Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Las Rosas de las manzanas 50 y 65 Secc. L, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle paralela a vías del FFCCNGBM de las manzanas 65, 64 y 48 Secc. L, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle D. Menéndez.

43. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Calle Balcarce de las manzanas 51 y 52, y las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1087, 1088 y 1089 Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Acuerdo de San Nicolás en las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1089 y 1090 Secc. L, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle paralela a vías del FFCCNGBM de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1087, 1088 y 1089 las manzanas 67 y 66 Secc. L, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Las Rosas de las manzanas 66 y 51 Secc. L, Circ. I.

44. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Balcarce de la manzana resultante del loteo en la parcela rural 1091 y la manzana 71, 72 y 73 Secc. L, Circ. I.

Al SE: Por el eje de calle Guido y Spano, siguiendo por el eje de calle Brown para continuar por el eje de calle 7 de Septiembre.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle paralela a las vías del FFCCNGBM en la manzana 86 y las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1090 y 1091 Secc. L, Circ. I.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Acuerdo de San Nicolás de las manzanas resultantes del loteo en las parcelas rurales 1090 y 1091 Secc. L, Circ. I.

45. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle 25 de Mayo hasta el eje de calle H. Ascasubi, siguiendo hasta el eje de calle Italia continuando por este hasta el eje de calle Sin Nombre.

Al SE: Por el eje de calle Estanislao del Campo.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 121 y 107 Secc. J, Circ. I, siguiendo por el eje de calle H. Ascasubi hasta el eje de Av. Savio.

Al NO: Por el eje de calle Acuerdo de San Nicolás.

46. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Isla Soledad.

Al SE/ SO: Por el eje de calle Malvinas Argentinas

Al NO: Por el eje de calle Tierra del Fuego.

8.7.1.3.10.
Residencial Sub Centros Urbanos. U/RSCU

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Sin Nombre hasta el eje de calle San Martín, siguiendo por el eje de calle Dorrego, hasta el eje de calle Pueyrredón, continuando por el eje divisorio entre la parcela rural 966d y 966e, y las Fracciones I, II y III con la parcela rural 966f Secc. A, Circ. X.

Al SE: Por el eje de calle Entre Ríos, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1603b y las manzanas 19 y 23 Secc. A, Circ. X, continuando por el eje de calle C. Gardel hasta el eje de calle Gral. Paz.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1618a y las manzanas 49, 48, 47 y 43 Secc. A, Circ. X, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Rojas de la manzana 43 Secc. A, Circ. X siguiendo por el eje de calle Sto. Cabral, siguiendo por el eje de Bvd. Iturburu, continuando por el eje de calle Roca.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Bvd. Iturburu de las manzanas 36, 32, 28, 25, 21, 17, 12 y 7 Secc. A, Circ. X, siguiendo por el eje de calle Belgrano hasta el eje de Bvd. Iturburu, siguiendo por el eje de calle Cernadas hasta el eje de las vias del FFCCNGBM.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle E. Echeverría.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Ruta Nº 188 de las manzanas 16, 19, 21, 22, 24, 26 y 28 Secc. A, Circ. III.

Al SO: Por el eje de calle José Ingenieros.

Al NO: Por el eje de calle Miguel Cané.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Malvinas Argentinas.

Al SE: Por el eje de calle Moreno.

Al SO: Por el eje de calle Córdoba, siguiendo por el eje de calle Lavalle hasta el eje divisorio entre la parcela rural 551 y la manzana 16 Secc. A, Circ. VI, siguiendo por el eje de calle Rio Negro.

Al NO: Por el eje de calle Belgrano, hasta el eje de calle Mendoza, continuando por el eje divisorio entre la parcela rural 531a y la manzana 33 Secc. B, Circ. VI.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Sin Nombre (camino a J. B. Molina).

Al SE: Por el eje de los fondos de parcela con frente a Ruta Nº 188 de las manzanas 2a, 2b, 4, 7, 10, 12, 14, 18, 20, 23, 28 y 29.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 318b y 318d y las manzanas 29, 27 y 26 Secc. A, Circ. V.

Al NO: Por el eje de calle Urquiza, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 290aa y la manzana 34 hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 290y, 298a, 296a y 296b con las manzanas 33 y 34 Secc. A, Circ. V, continuando por la proyección de este eje divisorio hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 298g y 296a Circ. V, continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 296a y 296b y las parcelas rurales 296j, 296i, 296h, 296g, 296m, 296k, 296e, 296d, 296n Circ. V, continuando por los ejes de los fondos de parcelas con frente a calle Rivadavia de la Fracción I, continuando por el fodo de las parcelas de la Fracción I, Circ. V, con frente a cale Independencia y la manzana 41 Secc. A, Circ. V.

8.7.1.3.11.
Residencial Integral 1. U/RI1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Bergantín 25 de Mayo, excluyendo la parcela rural 2024a Secc. D, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de calle De Las Artes, hasta la prolongación del eje de calle Peatonal Raúl Scalabrini Ortíz, siguiendo por el eje de calle Belgrano.

Al SO: Por el eje de Av. Rucci, siguiendo por el eje de calle Viamonte, hasta el eje de calle Juana Acevedo de Botet.

Al NO: Por el eje de Av. Alberdi.

8.7.1.3.102.
Residencial Integral 2. U/RI2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Somoza.

Al SE: Por el eje de calle Ponce de León.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela 1 y las parcelas 12, 17, 18, 19, 20 y 25 de la manzana 68, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela 8 y las parcelas 10 y 12 de la manzana 67, continuando por el eje divisorio entre la parcela 1 con las parcelas 10 y 19 de la manzana 66 Secc. E, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle Argerich, hasta el eje de calle Almafuerte, continuando por el eje de calle S. García.

8.7.1.3.13.
Residencial Integral 3. U/RI3

DELIMITACIONES

1. Esta zona ocupa el área comprendida por el barrio IVBA SOMISA y se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1190 y la Fracción II Secc. J, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de la calle Arias Montiel.
Al NO: Por el eje de la calle Sin Nombre ubicada entre las parcelas rurales 1187b y 1187c Secc. H, Circ. IX y las fracciones I y II Secc. J, Circ. IX.

8.7.1.3.14.
Residencial Integral 4. U/RI4

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de la Av. Illia.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1729a y las manzanas 66c, 76, 85 y 94 Secc. R, Circ. XI.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle R. Otero de las manzanas 94, 93 y 93 Secc. R, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de la calle Zaracondegui.

8.7.1.3.15.
Residencial Integral 5. U/RI5

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Balcarce.
Al SE: Por el eje de calle Ponce de León.
Al SO: Por el eje de Av. Morteo.
Al NO: Por el eje de calle Hernandarias.

8.7.1.3.16.
Residencial Integral 6. U/RI6

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Los Álamos.
Al SE, SO: Por el eje de calle 27 Oeste.
Al NO: Por el eje de calle Violeta.

2. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de Av. Rucci.
Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre.
Al SO: Por el eje de calle Andrés Del Pozo.
Al NO: Por el eje de calle García Reynoso.

3. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1311a y 1313b y la parcela rural 1310 Circ. IX.

Al SE: Por el eje de calle Ameghino.
Al SO: Por el eje de Av. Juan Iturralde.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1311a y las manzanas 41, 42 y 43 Secc. B, Circ. IX.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Juana Acevedo de Botet.
Al SE: Por el eje de calle Viamonte.
Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2006 y las manzanas 104, 105, 106 y 107a Sec.c D, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de Av. Alberdi.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Chacabuco siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1828a y la manzana 214 y fracciones XIV y X Secc. F, Circ. XI.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1828a y 1828b.
Al SO: Por el eje de calle Moreno.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1828a y la Fracción XVIII.

8.7.1.3.17.
Residencial Parque 1. U/RP1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1668k y las parcelas 1668b y 1668c Circ. XI siguiendo por el eje de calle T. Edison, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1669a y la manzana 1 Secc. G, Circ. XI, continuando por el eje de calle Pascal.
Al SE: Por el eje de calle A. Nobel.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 12, 11 y 10 Secc. G, y las manzanas 108 y 107 Secc. J, Circ. XI, y las parcelas resultantes de los loteos que surjan en las parcelas rurales 1668i, 1668h, 1668g y 1668f Circ. XI.
Al NO: Por el eje de calle Luisa de Nuñez.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dr. Sabin de las manzanas 44, 45, 46, 62 (exceptuando las parcelas 1, 2 y 3) y 63 Secc. F, Circ. XI.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1672a y las manzanas 63, 78, 93 y 108 Secc. F, Circ. XI.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 108, 107, 106, 105 y 104 Secc. F, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de calle F. Chopin.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dr. Sabin de las manzanas 216, 217, 218, 219, 220 y 221 Secc. F, Circ. XI y manzanas 1 y 2 Secc. R, Circ. XI.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1675 y1676 y las manzanas 2, 11, 20, 29, 38, 47, 56 y 65 Secc. R, Circ. XI.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Illia de las manzanas 65 y 64 Secc. R, Circ. XI y manzanas 257, 256, 255, 254, 253 y 252 Secc. F, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de calle Gil Medina.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Dr. Sabin de la manzana 9 Secc. R, Circ. XI y de las parcelas

resultantes del loteo que surja en las parcelas rurales 1683b y 1684a Circ. XI.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1684a y 1684b y la chacra 1 Secc. R, Circ. XI.

Al SO: Por el eje de los fondos de las parcelas resultantes del loteo que surja en las parcelas rurales 1684b, 1684a y 1683b Circ. XI con frente a Av. Illia.

Al NO: Por el eje de calle Chile siguiendo por el eje de calle G. Galilei, hasta el eje de calle Caseros.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Don Bosco.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de la manzana 86 Secc. E, Circ. I.

Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 86, 85, 84, 83, 70b, 81, y 80 Secc. E, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle Cavalli.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Savio de las manzanas 6, 7, 8, 9 y 10 Secc. F, Circ. I.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Ponce de León de las manzanas 10 y 20 Secc. F, Circ. I.

Al SO: Por el eje de calle Alvear.

Al NO: Por el eje de calle Cernadas.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Román Subiza.

Al SE: Por el eje de calle Ascasubi.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1047g y las manzanas 94 y 93 Secc. J, Circ. I.

Al NO: Por el eje de calle Acuerdo de San Nicolás.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Subof. Moretto y su continuación por el eje de calle 5 Este.

Al SE: Por el eje de calle Los Laureles.

Al SO: Por el eje de calle Marinero Pallares-Marinero Mendieta.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1070s y 1070b y la manzana 13 y fracción XXIII Secc. CC, Circ. IX, continuando por el eje de calle Los Álamos.

9. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las fracciones XXI y XXII Secc. CC, Circ. IX.

Al SE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a AV. Central Malvinas Argentinas de la Fracción XXII y las manzanas 26, 27, 34, 35, 36 y 37 Secc. CC, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle 31 Oeste hasta el eje de calle Los Pinos, continuando por el eje de calle 32 Oeste, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Central Malvinas Argentinas de las manzanas 47, 48 y 49 Secc. CC, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de calle 34 Oeste.

Al NO: Por el eje de calle Los Álamos, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1070t y 1070s con las manzanas 41, 40, 39, 38 y Fracción XII. CC, Circ. IX, continuando por el eje de calle Los Álamos hasta el eje de calle Marinero Sosa, siguiendo por el eje de calle Los Ombúes.

10. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Marinero Sotelo.

Al SE: Por el eje de calle Los Laureles hasta el eje divisorio entre la Fracción VII y la manzana 15 Secc. CC, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Los Cedros, continuando por el eje de calle 26 Este, hasta el eje divisorio entre la Fracción VII y la manzana 20 Secc. CC, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Los Ceibos hasta el eje de calle 30 Este, continuando por el eje de calle Los Cedros.

Al SO: Por el eje de calle 32 Este, siguiendo por el eje de calle Los Ceibos hasta el eje de calle 33 Este, continuando por el eje de calle Los Talas, retomando el eje de calle 33 Este.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Central Malvinas Argentinas de las manzanas 45, 33, 32, 31, 30, 25 y 24 Secc. CC, Circ. IX.

11. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Chaveche hasta el eje de calle Carabajal, continuando por el eje de calle Girasol, siguiendo por el eje de calle Gral. M. Rodríguez siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Tierra del Fuego de las manzanas 20 y 27 Secc. A, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Cecarelli hasta el eje de calle Victoria.

Al SE: Por el eje las vias del FFCCNGBM.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1281 y 1282 y la manzana 68 Secc. A, Circ. IX y las manzanas 75, 81 y 11 Secc. A, Circ IX, continuando por el eje de calle Independencia.

Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 65, 56 y 48 Secc. A, Circ. IX.

12. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle J. Iturralde.

Al SE/SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle colectora–autopista y Av. Hipólito Yrigoyen de las manzanas 112, 111, 100, 100a, 87, 87a y 75a Secc. R, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de calle C. Sáenz.

8.7.1.3.18.
Residencial Parque 2 U/RP2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle El Mirador.

Al SE: Por el eje de calle Luisa de Núñez.

Al SO: Por el eje de Av. Illia.

Al NO: Por el eje de calle El Bosque.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas 5 y 6 Fracción I, Secc. R, Circ. XI, continuándose por el eje de calle Dr. René Favaloro, hasta el eje de calle Pascal, siguiendo por el eje de calle Dr. Julio Maiztegui, hasta el eje divisorio entre las parcelas 1 y 36 Fracción I, Secc. R, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de la calle Sin Nombre.

Al SO: Por el eje de la Av. Illia hasta el eje de calle divisorio entre la parcela 1678b y las parcelas 18, 19 y 20 de la Fracción I Secc. R, Circ. XI.

Al NO: Por el eje de la calle Sin Nombre.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje de calle Dámaso Valdés.

Al SO: Por el eje de Av. Illia.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1684a y 1684b y la Chacra 1 Secc. R, Circ. XI, siguiendo por su prolongación hasta el eje de calle Dr. Sabin.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle 1 Este–1 Oeste.

Al SE: Por el eje divisorio entre la pracela 1 y 2 de la Fracción II Secc. CC, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de calle Subof. Moretto–5 Este.
Al NO: Por el eje de la Ruta Nº 1001.

5. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Independencia.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1281 y 1282 y las manzanas 75, 81 y 11 Secc. A, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de las vías del FFCCNGMB, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1303b y la Fracción II, continuando por el eje divisorio entre la parcela 2 y las parcelas 1 y 4 Fracción II, Secc. A, Circ. IX, continuando por el eje de calle Urunday.
Al NO: Por el eje de la Av. Hipólito Yrigoyen siguiendo por el eje de calle Libertad, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1274, 1298a y 1299c Circ. IX con las parcelas rurales 1302c 1302g, 1300v, 1300k y 1275b Circ. IX, continuando por el eje de calle L. V. Mansilla, hasta el eje de calle Del Pozo, continuando por el eje de calle F. E. Gutiérrez; siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Hipólito Yrigoyen de la Fracción I, y las parcelas 1276a, 1277c, 1278c y 1278d Secc. L, Circ. IX.

8.7.1.4. Productivas Industriales:

8.7.1.4.1.
Industrial Preexistente. U/IPE

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin.
Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre.
Al SO: Por el eje de Av. Illia.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1675 y 1676 y las manzanas 65, 56, 47, 38, 29, 20, 11 y 2 Secc. R, Circ. XI.

2. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por la prolongación del eje de calle Sarmiento.
Al SE: Por el eje de calle José Rivas.
Al SO: Por el eje de Dorrego.
Al NO: Por la prolongación del eje de calle Bolivia.

3. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por el eje de calle Pombo.
Al SO: Por el eje de calle Román Subiza siguiendo por el eje de calle Ponce de León continuando por el eje de calle Colón.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas 995a y 995e Secc. D, Circ. I.

4. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por la prolongación del eje de la calle Estanislao del Campo.
Al SO: Por una línea quebrada. Ver plano.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1009f y 1009e Secc. J, Circ. I.

5. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Puerto Argentino.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1e y 1f y la parcela rural 1g Chacra 1, Fracción I, Secc. A, Circ. II.
Al SO: Por el Arroyo del Medio.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1c y 1d y la parcela rural 1e Chacra 1, Fracción I, Secc. A, Circ. II.

8.7.1.5. Usos Específicos:

8.7.1.5.1.
Uso Específico 1. U/UE1

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de la Av. Morteo.
Al SE: Por el eje de la calle España.
Al SO: Por el eje divisorio entre la Fracción II y la Fracción III Secc. B, Circ. I.
Al NO: Por el eje de calle Pte. Perón, hasta el eje divisorio entre la Fracción II y la manzana 171b Secc. B, Circ. I, continuando por el eje de la calle interna de la manzana 171b Secc. B, Circ. I.

8.7.1.5.2.
Uso Específico 2. U/UE2

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1059 y las manzanas 53 y 54 Secc. G, Circ. I.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1059 y las manzanas 54 y 63 Secc. G, Circ. I.
Al SO: Por el eje de la Av. Savio.
Al NO: Por el eje de la calle Ponce de León.

8.7.1.6. Equipamiento:

8.7.1.6.1.
Equipamiento Cultural 1. U/EC1

DELIMITACIONES
1. Automovil Club San Nicolás: Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).
Al SE: Por el eje de calle Caseros, siguiendo por el eje de calle G. Galilei, hasta el eje de calle Chile.

Al SO: Por el eje de Av. Illia.
Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre.

2. CEDIC: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Chacabuco, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1837b y las parcelas rurales 1837e y 1837f Secc. W, Circ. XI.
Al SE: Por el eje de calle Berna.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1837e y 1837f y las manzanas 50 y 49 Secc. W, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de calle Zaracondegui.

3. Tiro Federal: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1694 y las parcelas rurales 1695a y 1697, y manzanas 2a, 1e y 1d Secc. F, Circ. XI, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1690 y las manzanas 1d y 3d Secc. F, Circ. XI.
Al SO: Por el eje de la calle A. Einstein, siguiendo por el eje divisorio entre al parcela rural 1691 y la parcela rural 1692a Secc. F, Circ. XI.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1690 y 1691, y la parcela rural 1689b Secc. F, Circ. XI.

4. Santuario Virgen del Rosario de San Nicolás: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Salk, hasta el eje de calle América, siguiendo por el eje de Av. Costanera Superior.
Al SE: Por el eje de calle Bustamante.
Al SO: Por el eje de la calle Sarmiento.
Al NO: Por el eje de la calle Luis Viale.

5. Escuela Fray Luis Beltrán: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Olleros.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 2a Fracción III y la parcela 6a Fracción III y la manzana 46g Secc. A, Circ. I.
Al SO: Por el eje de Av. Moreno.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela 2a Fracción III y la manzana 46f Secc. A, Circ. I.

6. Camping ASIMRA: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1992b y la parcela rural 1996.
Al SO: Por el eje de calle San Luis.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1992a y 1992b Secc. N, Circ. XI.

7. Polideportivo Cayetano Cavalli: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Goleta Invencible.
Al SE: Por el eje de calle Belgrano.
Al SO: Por el eje de calle Bergantín 25 de Mayo.
Al NO: Por el eje de calle Lavalle.

8. Predio CIC y Skate Park: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Bergantín 25 de Mayo.
Al SE: Por el eje de calle José Hernández.
Al SO: Por el eje de calle Juana Acevedo de Botet.
Al NO: Por el eje de calle Belgrano, siguiendo por el eje de calle Peatonal Raúl Scalabrini Ortíz, hasta el eje de calle De Las Artes.

9. ITEC: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle R. Semorile.

Al SE: Por el eje de Av. Pte. Perón.
Al SO: Por el eje de calle Sin Nombre.
Al NO: Por el eje de calle Viamonte.

10. Club Social y Deportivo La Emilia: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle 2 de Octubre.
Al SE: Por el eje de calle 5 de Julio, siguiendo por el eje divisorio entre la Fracción I con las fracciones IV y VI Chacra 1, Secc. A, Circ. II.
Al SO: Por Arroyo del Medio.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela 1k y las parcelas 1e, 1f, 1g y 1h Chacra 1, Secc. A, Circ. II, siguiendo por el eje de calle Puerto Argentino hasta el eje de calle 17 de Septiembre y su prolongación hasta el eje de calle 2 de Octubre.

11. Escuela Normal: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Alvear.
Al SE: Por el eje de calle Pellegrini.
Al SO: Por el eje de calle Las Heras.
Al NO: Por el eje de calle De La Nación.

12. Predio UTN y Escuela de Arte nº 501: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 1 y 2 de la manzana 274a Secc. D, Circ. I, y su prolongación hasta el fondo de las parcelas frentistas a calle Alem de la manzana 280 Secc. D, Circ. I.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Alem de las manzanas 280 y 279 Secc. D, Circ. I, siguiendo por el eje de calle J. B: Justo hasta el eje de calle Alem.
Al NO: Por el eje de calle España, siguiendo por el eje de calle Colón hasta el eje divisorio entre las parcelas 1 y 3 de la manzana 274a Secc. D, Circ. IX, y su prolongación hasta el Río Paraná.

13. Ex SCAC : Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Colón.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 1 y 18 de la manzana 289 Secc. D, Circ. I, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela 1 y 2 de la manzana 293 Secc. D, Circ. I.
Al SO: Por el eje de calle Rivadavia.
Al NO: Por el eje de calle Montevideo.

14. Club de Ciclistas San Nicolás: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1168 y 1170 Secc. E, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de calle C. Gardel.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1168 y las manzanas 10 y 2 Secc. E, Circ. IX.

15. Golf Club: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por la prolongación del eje divisorio entre las parcelas rurales 1048d y 1048e Secc. J, Circ. I, en la parcela rural 1011a Secc. CC, Circ. IX.
Al SE: Por el Arroyo Ramallo.
Al SO: Por el eje de la Av. Savio.
Al NO: Por el eje de calle Estanislao del Campo.

16. Club SOMISA: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las Fracciones II y VII Secc. CC, Circ. IX.
Al SE: Por el Arroyo Ramallo.
Al SO: Por el eje de calle Marinero Sotelo.

Al NO: Por el eje de calle Los Ceibos, hasta el eje de calle Marinero Pallares, siguiendo por el eje de calle entre las Fracciones V y VII Secc. CC, Circ. IX.

17. Seminario Nuestra Señora de Nazareth: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la ex Ruta 1001.
Al SE: Por el Arroyo Ramallo.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1244c y 1244d Secc. D, Circ. IX.
Al NO: Por el eje de calle Malvinas Argentinas.

8.7.1.6.2.
Equipamiento Cultural Preexistente. U/ECP

DELIMITACIONES

1. Club Regatas: Esta zona se halla delimitada:

Al NE/ SE: Por el Río Paraná.
Al SO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Aguiar–Colón de las manzanas 83, 82, 81 y 80 Secc. B, Circ. I.
Al NO: Por el eje de calle Belgrano.

2. Cancha Club 12 de Octubre: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la calle Soler.
Al SE: Por el eje de la calle América.
Al SO: Por el eje de calle Rondeau.
Al NO: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Figueroa Alcorta de la manzana 82 Secc. C, Circ. XI.

8.7.1.7. Protección:

8.7.1.7.1.
Protección Patrimonial 1. U/PP1

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por el eje de calle Belgrano.
Al SO: Por el eje de Av. Juan Manuel de Rosas, siguiendo por el eje de calle León Guruciaga, hasta el eje de calle Guardia Nacional, continuando por esta hasta el eje de calle Oscar Caffiero, siguiendo por el eje de calle Sarmiento hasta el eje de calle Bustamante, continuando por el eje de Av. Costanera Superior hasta calle Luis Viale.
Al NO: Por el eje de calle Luis Viale, continuando por el eje divisorio entre las parcelas 1a y 4 de la Fracción I, Secc. A, Circ. I.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas 1 y 2 de la manzana 274a Secc. D, Circ. I.

Al SO: Por el eje de calle Colón.
Al NO: Por el eje de calle Garibaldi.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las Fracciones II y III Secc. B, Circ. I.
Al SE: Por el eje de calle España.
Al SO: Por el eje de calle C. Gardel.
Al NO: Por el eje de calle Pte. Perón.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Marinero Sotelo.
Al SE/ SO: Por el Arroyo Ramallo.
Al NO: Por el eje de la Ruta 1001, siguiendo por el eje divisorio entre la Fracción XIX y las parcelas rurales 1191i, 1191k y 1191m, siguiendo por el eje de calle 34 Oeste hasta el eje de calle Los Álamos, continuando por el eje de calle 35 Oeste, hasta el eje de Av Central Malvinas Argentinas. Siguiendo por el eje de calle 33 Este, hasta el eje de calle Los Talas, retomando el eje de calle 33 Este, hasta el eje de calle Los Ceibos, continuando por el eje de calle 32 Este, hasta el eje de calle Los Cedros, para continuar por el eje de calle 30 Este hasta el eje de calle Los Ceibos, hasta el eje divisorio entre la Fracción VII y la manzana 20 Secc. CC, Circ. IX, continuando por el eje de calle 26 Este, siguiendo por el eje de calle Los Cedros, hasta el eje divisorio entre la Fracción VII y la manzana 15 Secc. CC, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Los Laureles.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Juan Calderón y límite con parcela rural 1494 Circ. IX.
Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre paralela a Ruta Nº 188 y límite con parcelas rurales 1524, 1540b y 1540a Circ. II.
Al SO: Por el eje de calle Francisco Domingo Ghisolfi y límite con parcela rural 1, Chacra 10, Secc. A, Circ. II.
Al NO: Por el eje de Ruta Nº 188.
Terrenos del Ex FFCCNGBM.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Cernadas, Secc. A, Circ. X.
Al SE: Por el eje de calle San Juan, Secc. A, Circ. X.
Al SO: Por el eje de calle Acuerdo de San Nicolás, Secc. A, Circ. X.
Al NO: Por el eje de Ruta Nº 188, Secc. A, Circ. X.
Terrenos del Ex FFCCNGBM.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por la prolongación del eje de calle Sin Nombre, y límite con parcela rural 1665a, Secc. A, Circ. III.
Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre, paralela a Ruta Nº 188, y límite con parcelas rurales 702, 718a, 730a, 730c, Circ. VII.
Al SO: Por la prolongación del eje de la calle Rafael Obligado, Secc. A, Circ. III.
Al NO: Por el eje de la Ruta Nº 188, Secc. A, Circ. III.
Terrenos del Ex FFCCNGBM.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por la prolongación del eje de calle Independencia, siguiendo por el límite del FFCC, hasta el eje de calle Mendoza, siguiendo hasta el eje de calle Belgrano, Secc. B, Circ. VI.
Al SE: Por el eje de calle Belgrano, Secc A, Circ. VI.
Al SO: Por el eje de calle Río Negro, siguiendo por el límite del FFCC, hasta la prolongación del eje de calle Jujuy, Circ. VI.
Al NO: Por el eje de Ruta Nº 188.
Terrenos del Ex FFCCNGBM.

9. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Leodegario Córdova.

Al SE: Por el eje de calle 31 de Octubre hasta el eje de calle Ochoa, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1d y la manzana 30 Chacra 1, Fracción I, Secc. A, Circ. II.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1e y las parcelas rurales 1c y 1d Chacra 1, Fracción I, Secc. A, Circ. II.

Al NO: Por el Arroyo del Medio.

8.7.1.7.2.
Protección Patrimonial 2a. U/PP2a

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el Río Paraná.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas 995a y 995e Secc. D, Circ. I.

Al SO: Por el eje de la futura traza de calle Colón-Alem en el sector comprendido entre calle Cochabamba y Terrasson.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas 994a y 994b con la manzana 276 Secc. D, Circ. I.

8.7.1.7.3.
Protección Patrimonial 2b. U/PP2b

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el Río Paraná.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas 994a y 994b con la manzana 276 Secc. D, Circ. I.

Al SO: Por el eje de la futura traza de calle Colón-Alem en el sector comprendido entre calle Terrasson y Necochea.

Al NO: Por el eje de la calle Necochea, hasta el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Alem de la manzana 280 Secc. D, Circ. I, siguiendo por la prolongación del eje divisorio entre las parcelas 1 y 2 de la manzana 274a, Secc. D, Circ. I.

8.7.1.7.4.
Protección Patrimonial 3. U/PP3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Savio.

Al SE: Por el Arroyo Ramallo.

Al SO: Por el eje de calle entre las Fracciones II y VII, continuando por el eje divisorio entre las parcelas 1 y 2 de la Fracción II Secc. CC, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle 1 Este–1 Oeste, hasta la Ruta 1001.

Al NO: Por el eje de Ruta 1001.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1244c y 1244d Secc. CC, Circ. IX.

Al SE: Por el Arroyo Ramallo, hasta calle Tierra del Fuego.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1244e y 1244d Secc. CC, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de calle Malvinas Argentinas.

8.7.1.7.5.
Protección Patrimonial 4. U/PP4

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Illia.

Al SE: Por el eje de calle García Reynoso.

Al SO: Por el eje de calle Urquiza hasta el eje divisorio entre las parcela rurales 1779 y las parcelas rurales 1786a y 1782 Secc. E, Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1779 y la manzana 66 Secc. E, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Urquiza, pasando por el eje de calle Ruíz Moreno, hasta el eje de calle Dorrego, continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1760c, 1760m y 1762a y las manzanas 125 y 126 Secc. E, Circ. XI.

8.7.1.8. Reserva:

8.7.1.8.1.
Interés Urbano. U/RIU

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje de calle F. Chopin.

Al SO: Por el eje de Av. Illia.

Al NO: Por el eje de calle A. Nobel siguiendo por el eje de calle Pascal.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje de calle Gil Medina, siguiendo por el eje de Av. Illia hasta el eje de calle Sin Nombre, siguiendo por el eje de calle R. Otero hasta el eje de calle Carbajo, para continuar por el eje de Av, Illia, hasta el eje divisorio entre al parcela rural 1726e y 1726d Circ. XI.

Al SO: Por el eje de calle Chacabuco.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1725c y las manzanas 207, 197, 187, 177, 167, 157, 147, 137, 127 y 117 Secc. F, Circ. XI, siguiendo por el eje de Av. Illia hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1672a y las manzanas 108, 93, 78, y 63 Secc. F, Circ. XI.

Queda excluida de esta zona la parcela rural 1a de la Fracción 1 Secc. F, Circ. XI.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Illia.

Al SE: Por el eje de calle Paraguay.

Al SO: Por el eje de calle Chacabuco.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1729a y las manzanas 139, 130, 121, 112, 103, 94, 85, 76 y 66c Secc. R, Circ. XI.

4. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Dr. Sabin (Av. Costanera Superior).

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1689b y 1690 Secc. E, Circ. XI, continuando por el eje de calle N. Fontenla.

Al SO: Por el eje de Av. Illia.

Al NO: Por el eje de calle Dámaso Valdés.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Moreno.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcela rurales 1853a y 1853b con la parcela rural 1860 Secc. C, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Cnel. Melián, continuando por el eje de calle Islas Malvinas hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1855b, 1862d, 1862g, 1862k, 1862n, 1862m, 1862p con las parcelas rurales 1862a, 1862c, 1871 y 1863 Secc. C, Circ. XI

Al SO: Por el eje de calle Cnel. Melián siguiendo por el eje de calle Rondeau.

Al NO: Por el fondo de una franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1853a, 1853b, 1854, 1855c, 1855d y 1855e Secc. C, Circ. XI.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de calle García Reynoso.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1950 y 1951 con las parcelas rurales 1954, 1952b, 1952a, 1956 y 1955 Secc. N, Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1950 y la 1942 Secc. N, Circ. XI, siguiendo por su prolongación, el eje de calle 1º de Mayo hasta el eje de las vías del FFCCNGBM.

7. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle San Luis.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1993b y las manzanas 35, 47, 59 y 71 Secc. N, Circ. XI, y parcela rural 1997d, y las parcelas rurales 1994a y 1995 Circ. XI, con las parcelas rurales 1998 y 1999 Circ. XI.

Al SO: Por un eje paralelo al eje de Av. José Rucci y a una distancia de 100 metros del mismo, dentro de la parcela rural 1995 Circ. XI.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1985 y 1984 con las parcelas rurales 1995 y 1994a Secc. N, Circ. XI, hasta el eje de calle Bergantín 25 de Mayo, continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1993b con las parcelas rurales 1989 y 1988 Secc. N, Circ. XI.

8. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Jujuy, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1158a y las parcelas rurales 1155 y 1159a Secc. F, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Catamarca, siguiendo por el eje de calle Terrasson hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1199b y las manzanas 42 y 43 Secc. E, Circ. IX.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1227b y 199b con las parcelas rurales 1227a y 1228a Secc. E, Circ. IX hasta eje divisorio entre la parcela rural 1225 y las parcelas rurales 1226a y 1227a Secc. E y 1224 Secc. F, Circ. IX, continuando por el eje de calle Pringles hasta el eje de calle Santiago del Estero siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1158a y las parcelas rurales 1150 y 1151 Secc. F, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Catamarca hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1138h, 1138i, 1138m, manzana 32b Secc. F, Circ. IX con la parcela rural 1136 Cric. IX, retomando el eje de calle Santiago del Estero hasta el eje de calle Necochea y su prolongación por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1251 y 1253 con las parcelas rurales 1254 y 1257 Secc. B, Circ. IX.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1253 con la manzana 150 Secc. B, Circ. IX.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1253 y 1252e siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a Av. Falcón de las parcelas resultantes del loteo que surja en las parcelas rurales 1251 y 1221 continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1140, 1139, 1138c, 1138a, 1138e y 1138f, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Jujuy de la manzana 31 Secc. F, Circ. IX.

9. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle Güemes de las parcelas resultantes del loteo que surja en

la parcela rural 1220d.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1220d y 1250a con las parcelas rurales 1221, 1251 y 1252e Circ. IX.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1250a y las manzanas 132 y 115 Secc. F, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de calle España hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1249b y la manzana 169 Secc. B, Circ. IX. Por el eje de calle Ameghino, hasta el eje de calle E. Ferreira, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1250a Secc. B, y las manzanas 105, 103 y 101 Secc. F, Circ. IX, continuando por el eje de calle M. Mujica Lainez hasta el eje de calle España.

10. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Lazzari, siguiendo por la prolongación de la calle Juan B. Justo, hasta el eje de calle Díaz de Solís.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1316 y 11252e Secc. B, Circ. IX.

Al SO: Por el eje de calle Juan Iturralde hasta el eje de Av. Falcón siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1358 y 1359a Circ. IX.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1357, 1356 y 1355 con la parcela rural 1358 Circ. IX, siguiendo por el eje de calle España.

11. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle F. Chousino.

Al SE: Por el eje de calle Pellegrini.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1426b y las manzanas 59, 58 y 57 Secc. M, Circ. IX.

Al NO: Por el eje de camino Provincial Ruta 098-01.

12. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Leodegario Córdova.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 2a y las Fracciones IV y VI Chacra 4, Secc. A, Circ. II.

Al SO: Por el eje de calle Sin Nombre.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela 2a y las manzanas 4p, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v y 4w Chacra 4, Secc. A, Circ. II.

13. Esta zona se halla delimitada:

Las parcelas rurales 1a, 1f y 2 Chacra 3, Secc. A, Circ. II.

14. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Provincias Unidas.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2243 y 2242c Secc. A, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle S. Bengolea, hasta el eje de calle A. G. Oliver.

Al SO: Por el eje de calle Leodegario Córdova.

Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre, hasta el eje de calle Dr. A. González, siguiendo por el eje de calle García Alberdi.

15. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Román Subiza.

Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1032 y las manzanas 8, 18 y 28 Secc. G, Circ. I.

Al SO: Por el eje de Calle Almafuerte.

Al NO: Por el eje de Calle Ponce de León.

16. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Román Subiza, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 1039 y 1040a, Secc. G, Circ. I, hasta el eje de las vias del FFCC continuando por la prolongacion del eje de calle 25 de Mayo.

Al SE: Por el eje de calle Menéndez.

Al SO: Por el eje de Av. Savio (exceptuando la parcela rural 1039e Secc. G, Circ. I).

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1039 y las manzanas 70, 61a y 60 Secc. G, Circ. I siguiendo por el

eje de calle C. Sáenz, siguiendo por el eje de los fondos de parcelas con frente a calle C. Sáenz de las manzanas 40, 30, 20 y 10 Secc. G, Circ. I.

17. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por una línea quebrada. Ver plano.

Al SE: Por el eje de las vías del FFCC y límite con las parcelas rurales 1048e y 1048d, Secc. J, Circ. I.

Al SO: Por el eje de calle José Mármol, siguiendo por el eje de calle Sin Nombre límite entre la parcela rural 1048e y 1048d Secc. J, Circ. I y las manzanas 99, 100, 101, 117 y 118 Secc. J, Circ. I, siguiendo por el eje de calle Italia, hasta el eje de calle Ascasubi, continuando por el eje de calle 25 de Mayo, hasta el eje de calle Acuerdo de San Nicolás siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1047h y las manzanas 93 y 94 Secc. J, Circ. I, y retomando el eje de calle Ascasubi, hasta el eje de calle Dr. Román Subiza.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1009e y 1009f Secc. J, Circ. I.

18. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1187b y 1187c, con la parcela rural 1187a.

Al SO: Por el eje de calle Arias Montiel.

Al NO: Por el eje divisorio entre la Fracción VII y la parcela rural 1186c Secc. H, Circ. IX.

19. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje d e las vías del FFCCNGBM.

Al SE: Por el eje de calle Estanislao del Campo.

Al SO: Por el eje de calle Arias Montiel.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1190 y la Fracción II Secc. J, Circ. IX.

20. Esta zona comprende:

La parcela rural 1070b Circ. IX.

21. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 1070t, 1191m, 1191k y 1191i Secc. CC, Circ. IX.

22. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Tucumán.

Al SE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al SO: Por el eje de calle Victoria.

Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1214p y las manzanas 63, 53, 45, 38 y 28 Secc. A, Circ. IX.

23. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Juan Calderón.

Al SE: Por el eje de calle Canónigo Sáenz.

Al SO: Por el eje de calle Juárez Celman.

Al NO: Por el eje de calle Segundo Sombra.

24. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Sin Nombre límite con parcela rural 155 Circ. III.

Al SE: Por el eje de Av. José Hernández siguiendo por el eje de calle Esteban Echeverría hasta el eje de calle Miguel Cané.

Al SO: Por el eje de calle E. Carriego.

Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre límite con parcelas rurales 160, 159 y 157 Circ. III.

8.7.2. Zonas del Área Complementaria

8.7.2.1. Sistema de Corredores:

8.7.2.1.1.
Corredor de Servicios. C/CS1

DELIMITACIONES

1. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1844g, 1848a, 1848b, 1848c, 1848d, 1848e, 1848f, 1848g, 1848h, 1848i, 1848j y 1849c Secc. W, 1853a, 1853b, 1854, 1855c, 1855d, 1855e y 1857 Secc. C, Circ. XI, frentistas a calle Dámaso Valdés.

2. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1980a, 1980b, 1974b, 1987, 1985, 1995, Circ. XI, frentistas a Av. José Rucci.

8.7.2.2. Enclaves Residenciales:

8.7.2.2.1.
Residencial Parque 3. C/RP3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Leodegario Córdova.
Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre.
Al SO: Por el eje divisorio entre la Fracción II y la Parcela Rural 5 Chacra 5, Secc. A, Circ. II.
Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre.
Comprende las Fracciones I y II Chacra 5, Secc. A, Circ. II.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Leodegario Córdova.
Al SE: Por el eje de calle Sin Nombre.
Al SO: Por el eje de calle Sin Nombre.
Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre.
Comprende las manzanas 10, 11, 12, 22, 23, 24, 34, 35, 36, 46, 47, 48, 58, 59, 60, 70, 71, 72, 82, 83 y 84 Chacra 6, Secc. A, Circ. II.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle V. Constantino.
Al SE: Por el eje de Ruta Nac. Nº 188.
Al SO: Por el eje de calle C. Cavalli.
Al NO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1442 y la Fracción I, Secc. W, Circ. IX.

4. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Tacuarita.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 3b y las manzanas 10ah y 10az Chacra 10, Secc. A, Circ. II.
Al SO: Por el eje de calle Hornero.
Al NO: Por el eje de calle Colibrí.

5. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Hornero.
Al SE: Por el eje de Ruta Nac. Nº 188.
Al SO: Por el eje de calle Sin Nombre, siguiendo por el eje divisorio entre la Fracción VIII y la parcelas rurales 3, 5a, 6a Chacra 19, Secc. A, Circ. II.
Al NO: Por el eje divisorio entre las Fracciones VIII, IV y I, y la parcela rural 1a, Chacra 19, Secc. A, Circ. II.

8.7.2.3. Productivas Industriales:

8.7.2.3.1.
Industrial Portuario. C/IPO

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1009e y 1009f Secc. J, Circ. I.
Al SO: Por una línea quebrada conformada por el eje de la calle Román Subiza, la proyección del eje de calle 25 de Mayo, el eje de las vias del FFCC, el límite de las parcelas 1040a y 1039 Secc. G, Circ. I, y la calle Román Subiza.
Al NO: Por el eje de la calle Pombo y su proyección hasta el río Paraná.

8.7.2.3.2.
Industrial 1. C/I1

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Dr. Román Subiza.
Al SE: Por el eje de calle Acuerdo de San Nicolás.
Al SO: Por el eje de Av. Savio.
Al NO: Por el eje de calle Bogado.

2. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Arias Montiel.
Al SE: Por el eje de calle Los Robles, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1212d y las manzanas 33 y 34 Secc. H, Circ. IX, continuando por el eje de calle Las Rosas.
Al SO: Por el eje de calle Tucumán.
Al NO: Por el eje de Av. Hipólito Yrigoyen.

8.7.2.3.3.
Industrial Mixto. C/IM

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Moreno.
Al SE: Por el eje de calle Dámaso Valdés.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1844g y 1844m Secc. W, Circ. XI.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1844m y 1844v Secc. W, Circ. XI.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de la Av. Savio.
Al SE: Por el eje de la calle Estanislao del Campo.
Al SO: Por el eje de las vias del FFCC.
Al NO: Por el eje de calle 7 de Septiembre hasta el eje de calle Brown, siguiendo por el eje de calle C. Guido y Spano, hasta el eje divisorio entre la parcela 9 y las parcelas 8 y 10 de la manzana 58 Secc. L, Circ. I, continuando por el eje de calle H. Ascasubi, hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1093a y la manzana 42 Secc. L, Circ. I siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1093a y las manzanas 42 y 27 Secc. L, Circ. I.

8.7.2.4. Usos Específicos:

8.7.2.4.1.
Uso Específico 3. C/UE3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el Río Paraná.
Al SE: Por el Arroyo Ramallo.
Al SO: Por la prolongación del eje divisorio entre las parcelas rurales 1048d y 1048e Secc. J, Circ. I.
Al NO: Por el eje de la calle Estanislao del Campo.

8.7.2.5. Protección:

8.7.2.5.1.
Protección Patrimonial 5. C/PP5

DELIMITACIONES

1. Esta zona comprende:

Las Fracciones I y II y las parcelas rurales 1666m, 1666h, 1666j, 1666k, 1666g, 1667 y 1668a Secc. J y parcelas rurales 1669a y 1669d Secc. G, Circ. XI, y parte de la parcela rural 1723 (una franja con un ancho de 50 metros a contar de la línea de máxima creciente; el borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica

- art. nº 59 decreto ley 10.128/83), desde el Arroyo del Medio hasta una línea que se define por la diferencia de cotas de terreno desde Av. Illia hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1724a y 1723 Secc. G, Circ. XI.

2. Esta zona comprende:
Las Fracciones IV, V y VI Secc. A, Circ. II.

8.7.2.5.2.
Protección Patrimonial 6. C/PP6

DELIMITACIONES
1. Esta zona comprende:
Las parcelas rurales 1670a, 1671y, 1671f (bajo barranca), 1671w, 1671g, 1671r, 1671n, 1670d, 1672c y manzana 215 Secc. F, Circ. XI y las parcelas rurales 2265, 1676 (bajo barranca), 1684c y 1679a Secc. R, Circ. XI.

8.7.2.6. Recuperación:

8.7.2.6.1.
Recuperación. C/RE

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2190c y 2192 con la Fracción 1, manzana 2 y 3 Secc, H, Circ. XI.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela 2192 y 2191a con las manzanas 3, 6, 9 y 12 Secc. H, Circ. XI siguiendo por el eje de la calle Hermenegildo Córdova.
Al SO: Por el eje de calle Adolfo Alsina.
Al NO: Por el Arroyo del Medio.

2. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de la calle Tierra Del Fuego.
Al SE: Por el Arroyo Ramallo.
Al SO: Por el límite entre la parcela rural 1244vv y la traza de la Autopista Teniente General Juan José Valle, siguiendo por el eje de la calle Sin Nombre entre la parcela rural 1244vv y 1244uu Circ. IX, hasta el eje de calle Sin Nombre.
Al NO: Por el eje de calle Malvinas Argentinas.

8.7.2.7. Reserva:

8.7.2.7.1.
Ensanche Urbano. C/REU

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Illia.

Al SE: Por el eje de calle Nobel.

Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1723 y las parcelas rurales 1724c, 1724b y 1724a Circ. XI hasta parte de la parcela rural 1723 (una franja con un ancho de 50 metros a contar de la línea de máxima creciente; el borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la dirección provincial de hidráulica - art. nº 59 decreto ley 10.128/83), desde el arroyo del medio hasta una línea que se define por la diferencia de cotas de terreno desde Av. Illia hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1724a y 1723 Secc. G, Circ. XI.

2. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Chacabuco, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1828a con la Fracción XVIII, Secc. F, Circ. XI, continuando por el eje de calle Moreno.

Al SE: Por la prolongación del eje de calle Mosto.

Al SO: Por la prolongación del eje de calle Islas Malvinas.

Al NO: Por el eje de calle Gutemberg.

3. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. Moreno, desde el eje de calle Las Hermanas hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1844m y 1844v Secc. W, Circ. XI.

Al SE: Por el eje divisorio entre las parcela rurales 1844m y 1844v Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Sin Nombre, continuando por el fondo de una franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1844g, 1848a, 1848b, 1848c, 1848d, 1848e, 1848f, 1848g, 1848h, 1848i, 1848j y 1849c Secc. W, Circ. XI, frentistas a calle Dámaso Valdés.

Al SO: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1849b y 1849c Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje del camino al Molino Santa Clara, continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1841b y 1838c con la parcela rural 1845a Secc. W, Circ. XI, siguiendo por el eje de calle Las Hermanas.

4. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 1982a, 1982b, 1982c, 1982d, 1982e, 1982f, 1982g, 1988 y 1989 Secc. N, Circ. XI.

5. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Andrés Del Pozo siguiendo por el eje de Av. Alberdi siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 2156b y las manzanas 165, 166, 167 y 168 Secc. N, Circ. XI.

Al SE: Por el eje de calle Viamonte.

Al SO: Por el eje de calle Batallón de Ing. Comb. 101.

Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre continuando por el eje divisorio y su prolongación entre la parcela rural 2150d con las parcelas rurales 2155c y 2155d Secc. N, Circ. XI, hasta el eje de calle Andrés Del Pozo.

6. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle catamarca hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1158a y las parcelas rurales 1150 y 1151 Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Santiago del Estero, continuando por el eje de calle Pringles hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1225, 1227b y 1199b con las parcelas rurales 1226a, 1227a y 1228a, siguiendo por el eje de calle San José, hasta el eje de calle C. Gardel, continuando por el eje divisorio entre la parcela rural 1170y 1168, siguiendo por el eje

de las vias del FFCC, hasta el eje de calle Primavera, continuando por el eje de calle República hasta el eje de calle Porvenir, retomando el eje de las vias del FFCC.

Al SE: Por el eje de calle Pombo hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1180d y 1183b con las manzanas 55, 54, 53, 52 y 59 Secc. N, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Catamarca hasta retomar el eje de calle Pombo hasta el eje de calle Juncal, siguiendo por el eje de calle Porvenir hasta el eje de calle L. V. Mansilla, continuando por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1274 y 1275b Circ. IX.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1274 y 1273g con la parcela rural 1298a, siguiendo por el eje de calle Porvenir hasta el eje divisorio entre la parcela rural 1268a y las Fracciones III y IV Secc. G, Circ. IX, siguiendo por el eje de calle Primavera hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1231f, 1231d, 1263a, 1262, 1258a, 1255 y 1254 con las parcelas rurales 1231e, 1231c, 1230a, 1229, 1228b, 1226a, 1224, 1223 y 1222 Circ. IX.

Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1222, 1138m, 1138i, 1138h, y manzana 32 Secc. F, Circ. IX con las parcelas rurales 1251, 1221, 1140, 1139, 1138c, 1138a y 1136 Circ. IX.

7. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 1244e, 1244x Secc. D, Circ. IX.

8. Esta zona comprende:

La Chacra 2 y las parcelas 1e, 1d y 1c de la chacra 3 Secc. A, Circ. II.

9. Esta zona comprende:

Al NE: Por el eje de calle Francisco Domingo Ghisolfi.

Al SE: Por el eje de una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 2b, 3, 4, 5, 6 y 7 Chacra 9, Secc. A, Circ. II, frentistas a Ruta 188.

Al SO: Por el eje de calle Hornero.

Al NO: Por el eje divisorio entre parcela rural 1a y 1b, Chacra 9, Secc. A, Circ. II.

10. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 965f, 966f, 966b Circ. VIII y parcelas 1603a, 1603b, 1604, 1618a, 1619a y 1620a Circ. X.

11. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 189, 190a, 190c y 190d Circ. III.

12. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 530c, 533a, 543b, 543c, 543d y 543n Circ. VI.

13. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 296a, 296b y parte de la Fracción I, Circ. V.

8.7.3. Zonas del Área Rural
8.7.3.1. Sistema de Corredores:

8.7.3.1.1.
Corredor de Servicios 2. R/CS2

DELIMITACIONES

1. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1925a y 1926b Secc. M, 1927d, 1927e, 1927f, 1927g, 1927h y 1929a Secc. Z, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1936a, 1937a Secc. N, Circ. XI, frentistas a calle Dámaso Valdés.

2. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1937a, 1948c, 1948b y 1967b Secc. N, y 2091a Secc. S, Circ. XI, frentistas a Av. J. I. Rucci.

3. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 2189f, 2189c, 2189d, 2255c, 2255e, 2226a, 2226b, y 2226c Secc. U, 2240f, 2241b y 2261 Secc. X, Circ. XI, y 1459a, 1459b, 1459c y 1461 Secc. M, 1506 y 1527 Secc. Z, Circ. IX, frentistas a Av. Pte. Perón.

4. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en la parcela rural 2249, Fracciones I, II y III Secc. A, parcelas rurales 2252, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260 y 2261 Secc. X, Circ. XI, parcelas rurales 3c, 3d y 4a Chacra 4, parcelas rurales 1a, 1c y 3b Chacra 5, parcelas rurales 1, 2, 3a, 3c y 3d Chacra 6, Secc. A, Circ. II frentistas a calle Leodegario Córdova.

5. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 1414a, 1415, 1416, 1443 y 1444 Secc. W, parcelas rurales 1449a y 1450a Secc. S, parcelas rurales 1447c, 1447d, 1448, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493 y 1494 Circ. IX, frentistas a Ruta 188.

6. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 2b, 3, 4, 5, 6 y 7 Chacra 9, parcelas rurales 1, 2a, 2b y 5 Chacra 10, parcelas rurales 3 y 4 Chacra 19, parcelas rurales 1 y 4 Chacra 20, parcelas rurales 1 y 2 Chacra 28, parcelas rurales 1, 3a y 3b Chacra 29, parcelas rurales 2b, 2c, 2d, 2e y 2f Chacra 36, Secc. A, Circ. II, frentistas a Ruta 188.

7. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en la parcela rural 54c Circ. III, las manzanas 19, 20, 21, 22 y 23 Secc. B, Circ. X, parcelas rurales 59m, 59n, 59f, 62e, 62d y 63d Circ. III, parcela rural 1618a, Secc. A, Circ. X, parcelas rurales 965d y 965g Circ. VIII, frentistas a Ruta 188.

8. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 126, 201, 202c, 202a, 202b, 203a, 203b, 204b, 204c y 205 Circ. III, parcelas rurales 1665a Circ. X, parcelas rurales 730c, 747, 767a, 784 y 785 Circ. VII, frentistas a Ruta 188.

9. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales 270 y 284 Circ. IV, parcelas rurales 318b, 318c y 318d Circ. V, parcelas rurales 514a, 525, 526, 527, 528, 529, 530c, 530b, 531a, 551, 552 y 562 Circ. VI, frentistas a Ruta 188.

8.7.3.1.2.
Corredor de Servicios 3. R/CS3

DELIMITACIONES

1. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales frentistas a Av. Dámaso Valdés, parcelas 2138, 2131, 2125, 2091a de la Sección S, Circunscripción XI.

2. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en las parcelas rurales frentistas a Av. José Rucci parcelas 2090a, 2090b, 2090c, 2090d y 2090e de la Sección Z, Circunscripción XI.

8.7.3.1.3.
Corredor Interurbano. R/CI

DELIMITACIONES

Delimitación de los sectores comprendidos:

1. Esta zona comprende:

Las parcelas rurales 2170a, 2170c, 2170d, 2170e, 2170f, 2172, 2173, 2174, 2104a, 2104d, 2104e, 2104f, 2104g, 2104k, 2123a, 2123b, 2123d, 2123e, 2123f, 2123k, 2123m, 2123n, 2123p, 2123r, 2123s, 2123t, 2124a, 2138, 2139, 2140, 2151, 2152a, 2152b, 2152c, 2153a, 2153b, 2153c, 2154a, 2154b, 2154c, 2154d, 2155d, 2160a, 2160b, 2160c, 2160d, 2160e y 2160f Circ. XI; 1357, 1359a, 1359b, 1359c, 1359d, 1360, 1362, 1332c, 1364, 1365b, 1366a, 1366n, 1366p, 1378a, 1378b, 1385h, 1385m, Fracción VIII y IX, parcelas rurales 1422a, 1424a y 1244uu Circ. IX frentistas a Autopista Teniente General Juan José Valle al noreste.

Las parcelas rurales 2171a, 2172, 2173, 2174, 2175a, 2175b, 2176, 2177, 2182a, 2182b, 2182c, 2182d, 2182e, 2182f y 2182g, 2155f, 2155g, 2187a y 2188 Circ. XI; 1368k, 1368m, 1368b, 1368c, 1368d, 1368e, 1368f, 1368g, 1371a, 1371b, 1371p, 1429c, 1361, 1363, 1332c, 1365a, 1366m, 1366h, 1379c, 1379d, 1379b, 1385c, 1385d, 1385e, 1385f, 1407g, 1407e, 1407f, 1409c, 1409d y 1409e, 1419a, Fracciones X y XI, parcelas rurales 1423a, 1424b, 1244ag, 1244ah y 1244ak Circ. IX frentistas a Autopista Teniente General Juan José Valle al Suroeste.

2. Esta zona comprende:

Una Franja de 100 metros de ancho en la parcela rural 3 Chacra 36, parcela rural 4 Chacra 44, Circ. II, parcelas rurales 2a, 2b, 2c, 24f, 24b, 24c, 24d, 39a, 40a, 49b, 49a, 81b, 81a, 82, 83, 101a, 102a y 125 Circ. III, parcelas rurales 217a, 231, 232h, 232m, 233e, 233j, 233m, 233n, 233d, 236a, 236b, 236c, 236d, 236e, 237x, 237w, 236s, 236k, 236n, 236p, 244b, 244c, 268, 269d, 269c y 269b Circ. IV, parcelas rurales 331b, 340, 345b, 347, 348 y 349 Circ. V, frentistas a Ruta 188 al Noroeste.

Las parcelas rurales 1a y 4a Chacra 37 parcelas rurales 1 y 4 Chacra 45 Circ. II, parcelas rurales 3a, 4b, 25a, 25b Circ. III, 935f, 935c, 936, 937a y 937b Circ. VIII, 1634a, 1635a, 1662, 1663, 1664b y 1664c Secc. X, parcelas rurales 375, 410a, 411a, 429a, 429c, 452a, 471a, 485f, 485b, 485c, 488, 497, 498, 499, 579b, 580b, 604a, 614a, 636a, 636b, 637a y 637b Circ. VI, frentistas a Ruta 188 al Sureste.

8.7.3.2. Equipamiento:

8.7.3.2.1.
Equipamiento Cultural 2. R/EC2

DELIMITACIONES

1. Estadio Único: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de Av. José Rucci.
Al SE: Por el eje de calle García Reynoso.
Al SO: Por el eje de calle Andrés Del Pozo.
Al NO: Por el eje de Av. Dámaso Valdés.

2. Camping Luz y Fuerza: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1343 y la parcela rural 1341a Secc. R, Circ. IX.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1343 y 1344 Secc. R, Circ. IX.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1343 y 1385h Secc. R, Circ. IX.
Al NO: Por el eje de calle Porvenir.

3. Predio Ferial: Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Pedro de Mendoza.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1070f y 1244uu Circ. IX.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1070f y 1424a Circ. IX.
Al NO: Por el eje de calle Estanislao del Campo.

8.7.3.3. Productivas Industriales:

8.7.3.3.1.
Industrial 2. R/I2

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje de calle Pedro de Mendoza.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1418a y la Fracción VIII Secc. S, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de calle colectora-autopista.
Al NO: Por el eje de Av. Hipólito Yrigoyen.

8.7.3.3.2.
Industrial 3. R/I3

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2112a Secc. L. Circ. XI, con las parcelas rurales 2090c, 2090d y 2090e Secc. L, Circ. XI.
Al SE: Por el eje de calle Dámaso Valdés.

Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2121 y 2122 con las parcela rural 2124a. Secc. L, Circ. XI.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2121 y 2112a con las parcelas rurales 2120 y 2109a Secc. L, Circ. XI.

8.7.3.4. Productivo Agropecuario:

8.7.3.4.1.
Agropecuario. R/A

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Los límites de esta zona están dados por el perímetro de las zonas descriptas con anterioridad y los límites del Partido de San Nicolás de los Arroyos.

8.7.3.5. Usos Específicos:

8.7.3.5.1.
Uso Específico 4. R/UE4
ENTRE.

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1912c y las parcelas rurales 1912d y 1912f Secc. M, Circ. XI.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1912c y 1914 Secc. M, Circ. XI.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 1912h y 1912c Secc. M, Circ. XI.

8.7.3.5.2.
Uso Específico 5. R/UE5
Aeroclub.

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Tierra del Fuego.
Al SE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 1070d y la 1244f Secc. D, Circ. IX.
Al SO: Por el eje de calle Pedro de Mendoza.
Al NO: Por el eje de calle Estanislao del Campo.

8.7.3.5.3.

Uso Específico 6. R/UE6
Cementerio Parque.

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2240e y 2240f Secc. X, Circ. XI.
Al SE: Por el eje de Ruta Provincial Nº 098-01.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2240e y 2241b Secc. X, Circ. XI.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2240e y 2240f Secc. X, Circ. XI.

8.7.3.5.4.

Uso Específico 7. R/UE7
Planta de tratamiento efluentes cloacales.

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2171a Secc. K y la parcela rural 2190c Secc. H, Circ. XI.
Al SE: Por el eje de calle Hermenegildo Córdova.
Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2190c y la manzana 2 y Fracción I Secc. H, Circ. XI.
Al NO: Por el Arroyo del Medio.

8.7.3.5.5.

Uso Específico 8. R/UE8
Central Termoeléctrica.

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: Por el eje divisorio entre la parcela rural 39c y la parcela rural 39b Circ. III.
Al SE: Por el eje de Ruta Nacional Nº 188.
Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 40c y la parcela rural 40b Circ. III.
Al NO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 40b y 39c con las parcelas rurales 40c y 39b Circ. III.

8.7.3.5.6.

Uso Específico 9. R/UE9

Planta Transformadora de Energía.

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

Al NE: límite NE de la parcela 1959 Circ. XI y su proyección hasta la calle García Reynoso.
Al SE: por la calle García Reynoso.
Al SO: por el límite SO de las parcelas 1954 y 1959, Circ. XI.
Al NO: por el ímite NO de la parcela 1959, Circ. XI.

8.7.3.6. Protección:

8.7.3.6.1.

Protección Patrimonial 7. R/PP7

DELIMITACIONES

1. Esta zona comprende:

Los límites de la Isla Ballestero.

8.7.3.6.2.

Protección Patrimonial 8. R/PP8

DELIMITACIONES

1. Esta zona comprende:

Una franja con un ancho de 50 metros a contar de la línea de máxima creciente (el borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica - art. nº 59 decreto ley 10.128/83) sobre las parcelas 1724a, 1816, 1817a, 1817b, 1819a, 1818a, 1825b, 1825a, 1911, 2089a, 2093, 2095, 2096a y 2097 Secc. XI, lindantes con el Arroyo del Medio.

8.7.3.6.3.

Protección Patrimonial 9. R/PP9

DELIMITACIONES

1. Esta zona se halla delimitada:

La parcela rural 914, Circ. VIII de la localidad de General Rojo.

2. Esta zona se halla delimitada:
La parcela rural 330, Circ. V de la localidad de Conesa.

8.7.3.7. Reserva:

8.7.3.7.1.
Reserva área Industrial 3. R/ReAI3

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Andrés del Pozo.
Al SE: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2112a y 2121 con las parcelas rurales 2109a y 2120 Circ. XI.
Al SO: Por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2120, 2119 y 2118 Circ. XI, con las parcelas rurales 2123a, 2123d, 2123e, 2123f, 2123k, 2123m, 2123n, 2123p, 2123r, 2123s, 2123t y 2124a Secc. L, Circ. XI, continuando por el eje divisorio entre la parcela rural 2118 y 2117 Secc. L, Circ. XI; siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas rurales 2098d, 2106, 2107b y 2108a con las parcelas rurales 2102, 2103, 2105, 2116 y 2117 Secc. L, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de calle San Juan.

2. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de calle Arias Montiel, siguiendo por el eje de calle Estanislao del Campo.
Al SE: Por el eje de las vías del FFCCNGBM, siguiendo por el eje de Av. Malvinas Argentinas.
Al SO: Por el eje de calle Tierra del Fuego. hasta el eje de calle Las Rosas.
Al NO: Por el eje de calle Las Rosas, siguiendo por el eje divisorio entre la parcela rural 1212d y las manzanas 33 y 34 Secc. H, Circ. IX, hasta el eje divisorio entre las parcelas rurales 1212a y 1212d Secc. H, Circ. IX.

8.7.3.8. Clubes de Campo:

8.7.3.8.1.
Club de Campo. R/CC

DELIMITACIONES
1. Esta zona se halla delimitada:
Al NE: Por el eje de Autopista Teniente General Juan José Valle.
Al SE: Por el eje divisorio entre la Fracción I y las parcelas rurales 2155f y 2186 Secc. T, Circ. XI.
Al SO: Por el eje divisorio entre la parcela rural 2200a y la Fracción I, Secc. T, Circ. XI.
Al NO: Por el eje de calle Sin Nombre.

9. Normas Administrativas.

9.1. Tramitaciones.

Toda tramitación o solicitud ante la Municipalidad, vinculada con usos del suelo, certificación urbanística, modificaciones o subdivisiones parcelarias, certificaciones de uso, radicación o habilitación de actividades, consultas o solicitudes de informes sobre zonificaciones e indicadores urbanísticos, consultas de factibilidad o sobre aplicación o de interpretación de reglamentación urbanística, se circunscribe en las formalidades administrativas del presente Código. En todos estos casos, los protocolos administrativos de la Municipalidad, incluirán la intervención de la Direccion de Planeamiento Urbano o la oficina municipal que la reemplace, en el carácter que establecen los Artículos 73º y 74º de la Ley 8.912 y sus modificatorias.

9.2. De las formalidades.

9.2.1. De los certificados.

9.2.1.1. Certificados Urbanísticos y de Uso conforme.

9.2.1.1.1. Definición.

Certificaciones emitidas por la Municipalidad, a solicitud de un interesado, con referencia a una parcela o fracción identificada por sus datos catastrales completos. En estos certificados, constan los datos e información catastral, los usos del suelo permitidos, indicadores urbanísticos, servicios de infraestructura disponibles y/o requeridos y restricciones, según las normas vigentes a la fecha de la solicitud.

9.2.1.1.2 Aplicación.

La tramitación del Certificado Urbanístico, es indispensable para presentación de:

• Planos de mensura y/o de mensura y subdivisión de fracciones y/o parcelas.

• Afectación de parcelas y/o fracciones de más de 5.000 m^2 a proyectos y/o radicación de actividades.

El Certificado de Uso Conforme se requiere para iniciar trámites de habilitación comercial o industrial o radicación comercial o industrial. Los titulares de inmuebles, para disponer de información fehaciente sobre normativas, restricciones y disponibilidad de infraestructura de servicios que afectan a los mismos, podrán solicitar asimismo estos Certificados, debiendo constar en la solicitud la condición de titularidad del solicitante y en el certificado otorgado, el objeto del otorgamiento: operación inmobiliaria, desarrollo de proyectos, etc.

Los datos consignados por el solicitante en el formulario de solicitud correspondiente tienen carácter de declaración jurada. En un plazo no mayor a dos días hábiles a contar desde la presentación de la solicitud, la Direccion de Planeamiento Urbano, deberá expedirse.

9.2.1.1.3 Validez.

Para las certificaciones en que no se especifique plazo de vigencia, el mismo será de ciento ochenta (180) días corridos improrrogables, a contar desde la fecha de otorgamiento. A tal efecto, la Direccion de Planeamiento Urbano, llevará un registro único de ingreso de las solicitudes y otorgamiento de certificados.

9.2.1.2. Certificados de Factibilidad.

9.2.1.2.1 Aplicación.

Serán de aplicación en aquellos casos para los cuales este Código especifique que requieran de un certificado de factibilidad y en proyectos especiales o no previstos en el presente.

9.2.1.2.2. Definición.

Es la consulta referida a la factibilidad que necesita un proyecto para su desarrollo o una acitvidad para su localización en la jurisdicción del Partido.

Los requisitos y documentación a presentar estarán de acuerdo a las características de cada proyecto, incluyendo en particular:

a. Proyecto destinado a la construcción de un conjunto de vivienda individual o colectiva.

b. Proyecto destinado al desarrollo de un barrio cerrado.

c. Proyecto destinado a la subdivisión de fracciones, parcelas o manzanas o para el completamiento del tejido urbano.

d. Proyectos específicos en casos de solicitud de tratamiento en particular de la normativa: parcelas afectadas por dos zonas, reformas o ampliaciones de edificios con declaración patrimonial, propuesta de convenios, etc.

e. Proyecto destinado a la afectación de una fracción o parcela a una actividad o conjunto de actividades en forma permanente para las cuales en el Capítulo 7 se especifique el requerimiento del Certificado de Factibilidad de Localización.

El Certificado de Factibilidad de Localización, será extendido por el Departamento Ejecutivo una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes.

1. Nota de solicitud del Certificado, suscripta por el titular de dominio del inmueble o quien acredite situación contractual para desarrollar actividades en el inmueble. Si se tratare de personas jurídicas, deberán

adjuntar la documentación que acredite su constitución y aquella de la que resulten las facultades del solicitante para actuar en su representación.

2. Documentación que acredite derechos dominiales sobre el inmueble. Será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad. En todos los casos, el solicitante podrá actuar por sí o mediante representante.

3. Memoria descriptiva detallada de las condiciones de desarrollo de la actividad o proyecto propuesto, en particular relación con el entorno, Situación frente a vías de circulación, previsiones de estacionamiento vehicular, operaciones de carga y descarga del proyecto cuya factibilidad de localización se solicita.

4. Plano/s de implantación, en escala 1:500, en los que se visualice el entorno inmediato.

5. Planos complementarios en escala adecuada al tipo de proyecto propuesto, subdivisión parcelaria, conjunto de vivienda, radicación de actividades, etc. proyectadas.

6. Cuando se trate de Factibilidad de Localización de actividades, se incluirá la declaración jurada prevista para la solicitud de certificación de "Uso Conforme".

Estos proyectos u otros que por sus características, se circunscriban dentro de los lineamientos del PLESAN, Plan Urbano Ambiental, Plan de Reorganización Vial (Ordenanza Nº 7.957/10) u otros planes o proyectos de la Municipalidad con reconocimiento como tales, podrán ser objeto de lo establecido en el Capítulo 1 del presente Código en cuanto a los instrumentos de Gestión.

9.2.1.3. Desafectación de fracciones afectadas por Zonas de Reserva, Regulación Especial, Recuperación, Usos Preexistentes o en Áreas Complementarias.

9.2.1.3.1. Condiciones.

La desafectación de cada fracción o parcela, se efectuará por Ordenanza Municipal en el marco del Decreto-Ley 8.912/77 y de las disposiciones del presente Código, respecto de las Zonas de Usos del Suelo que, dichas normas establezcan. Las respectivas Ordenanzas, especificarán regulaciones para el desarrollo de las actividades (residencia, industria, comercio y servicios, acopio, transporte, esparcimiento, etc.), la intensidad de la ocupación del suelo (FOS, FOT, Densidad), previendo o revirtiendo incompatibilidades y asegurando condiciones ambientales aceptables.

9.2.1.3.2. Requisitos para presentación de propuestas.

Las propuestas no podrán establecer vinculaciones directas entre usos del suelo que resulten inconvenientes, tales como residencia/industria; industria/residencia; transporte/residencia; esparcimiento/acopio; residencia/acopio u otros que por sus características resulten conflictivos. Toda zona que se cree a partir de las desafectaciones en Zonas de Reserva, Regulación Especial, Recuperación, Usos Preexistentes o en Áreas complementarias, se considerará ampliación del área urbana e implicará un proceso de expansión ordenada de la misma, dirigida a ofertar espacio para ser destinado a demandas insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente, de las distintas zonas de la ciudad. Para ello se realizará un estudio de la situación existente en el entorno de la zona afectada en lo relativo a uso, ocupación, vías de circulación, subdivisión del suelo e infraestructura existente, con el fin de determinar la aptitud del sitio para el desarrollo de los usos urbanos propuestos o fundamentar los que promueva la Municipalidad. En los casos en que las características de los usos del suelo propuestos no estén contemplados por las zonas establecidas por el presente Código, podrá definirse una nueva zona, estableciéndose para ella los indicadores urbanísticos, dimensiones mínimas de parcela y demás reglamentaciones en el marco del Decreto-Ley 8.912 y según la caracterización derivada de la evaluación y estudio del impacto urbano efectuados por el Departamento Ejecutivo a través de sus áreas técnicas competentes. En todos los casos, conjuntamente con la solicitud de desafectación de una fracción o parcela, afectada por Zonas de Reserva, Regulación Especial, Recuperación, Usos Preexistentes o en Áreas Complementarias, se presentará una descripción detallada de las actividades derivadas de los "usos del suelo" propuestos, la cual podrá ser objeto de consulta por parte de la Dirección de Urbanismo, a las áreas municipales y/o provinciales de competencia temática, previamente a emitir su dictamen.

9.2.1.3.3. Convenios urbanísticos.

En el marco de lo establecido en el Capítulo 1 del presente Código, el Departamento Ejecutivo podrá celebrar convenios urbanísticos, con los propietarios de los inmuebles a incorporar a la trama urbana, con el fin de contemplar situaciones no previstas y contraprestaciones o compensaciones emergentes del cambio normativo propuesto.

9.2.1.3.4. Procedimientos.

El trámite de solicitud de desafectación de Zonas de Reserva, Regulación Especial, Recuperación, Usos Preexistentes o en Áreas Complementarias, incluye la obtención del Certificado de Factibilidad Urbanística aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano, como etapa preliminar a la consideración de un proyecto de Ordenanza para la desafectación.

9.2.1.3.5. Certificado Preliminar de Incorporación Urbana.

El Certificado Preliminar de Incorporación Urbana, podrá solicitarse a la Municipalidad, mediante una pre-

sentación que incluirá la síntesis de la propuesta y sus rasgos esenciales, así como las características generales del entorno de emplazamiento de la parcela o fracción y la documentación requerida en 1.2.1.2.2.6. Certificado de Prefactibilidad Urbanística, Inc. a, b y c.

Esta presentación es optativa y podrá ser efectuada por el propietario sin intervención de profesionales. Se realiza al solo efecto que la Municipalidad, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano y el Departamento de Catastro, informe en primera instancia, la compatibilidad de la propuesta con los lineamientos para el desarrollo urbano de la zona o si resulta incompatible. La obtención del Certificado Preliminar permite economía de recursos para la definición de la viabilidad de la propuesta y/o condiciones para su concreción, en caso que la misma no resulte viable y posibilita que se efectúen las indicaciones para orientar la presentación de la documentación requerida para obtener el Certificado de Prefactibilidad Urbanística.

9.2.1.3.6. Certificado de Prefactibilidad Urbanística.

Será otorgado por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad y con la solicitud se adjuntará la siguiente documentación:

a. Nota de solicitud de desafectación de la parcela o fracción afectadas por Zonas de Reserva, Regulación Especial, Recuperación, Usos Preexistentes o en Áreas Complementarias, en la que deberá identificarse claramente el solicitante.

b. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución y aquella de la que resulten el objeto y las facultades otorgadas al representante.

c. Acreditación de la titularidad de dominio del inmueble por parte del solicitante.

d. Plano de mensura, antecedente de la fracción o parcela vinculada al proyecto.

e. Certificado de aptitud hidráulica, otorgado por el organismo provincial con incumbencia.

f. Certificados de prefactibilidad de extensión o provisión de los servicios esenciales para el tipo de emprendimiento.

g. Estudio particularizado del entorno del sector a incorporar, que contenga como mínimo trazado de las vías de circulación y sistema de desagües pluviales propuestos, estado parcelario (características del parcelamiento) y de uso y ocupación del suelo, espacios verdes públicos, redes de servicios existentes y demás información que caracterice al entorno circundante a la Parcela o Fracción, que se propone desafectar.

h. Plano de anteproyecto del conjunto, suscrito por profesional de competencia, en el que constarán cesiones de norma para: espacio verde público, reserva de uso público, apertura de calles –completando la trama urbana del entorno– con las previsiones de la Ordenanza 7.957/10 y si correspondiese por uso propuesto u otras razones, el detalle de restricciones al dominio, obras de infraestructura a ejecutar y demás definiciones que caractericen al proyecto.

i. Memoria descriptiva de la propuesta, firmada por profesional de competencia.

9.2.1.3.7 Evaluación de la documentación.

La Dirección de Planeamiento Urbano evaluará la documentación y solicitará incorporación de documentación de resultar pertinente, pudiendo aprobar, rechazar u observar la propuesta mediante informe técnico fundamentado y acto administrativo correspondiente. La Dirección de Planeamiento Urbano sintetizará, completará o reelaborará el estudio particularizado del sector, que será el instrumento técnico que defina el carácter de la zona, estableciendo los futuros indicadores urbanos, conformación, trazado y tipo de parcelamiento, tejido y morfología urbana y demás requisitos y condiciones que deberán incorporarse al proyecto de Ordenanza para la desafectación de la Zona de Reserva, Regulación Especial, Usos Preexistentes o en Áreas

Complementarias, desafectación que quedará supeditada a la aprobación de los Proyectos definitivos, obtención del Certificado de Factibilidad y elevación del respectivo Proyecto de Ordenanza de cambio de zonificación a consideración por el Honorable Concejo Deliberante.

En caso que, la desafectación de una parcela o fracción, sea promovida por la Municipalidad, deberá realizarse el estudio particularizado del caso y acompañar similar tipo de documentación: Cambio y caracterización del pedido de desafectación, estudio de situación de dominio, aptitud hidráulica, prefactibilidad de extensión de servicios, proyecto urbanístico con plano, memoria técnica y proyecto de cambio normativo.

9.2.1.3.8. Certificado de Factibilidad Urbanística.

Será otorgado por la Dirección de Planeamienton Urbano y para su solicitud se deberá contar con Certificado de Prefactibilidad Urbanística vigente y presentar para su aprobación el Legajo Técnico, constituido por la siguiente documentación:

a. Proyecto definitivo y memoria técnica, aprobado por Dirección de Planeamiento Urbano.

b. Plano de mensura y subdivisión con las cesiones y restricciones al dominio, con Visación Previa para Factibilidad por parte de la Dirección de Catastro Municipal.

c. Proyecto de desagües pluviales, aprobado por la Municipalidad.

d. Proyecto de red de distribución de energía eléctrica, aprobado por la Empresa prestataria del servicio.

e. Proyecto de red de distribución de agua corriente, aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias de la Municipalidad.

f. Proyecto de red de cloacas, aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias de la Municipalidad, cuando la parcela o fracción deba contar con ese servicio de acuerdo a la normativa vigente.

g. Certificado de Factibilidad de explotación del recurso hídrico subterráneo, emitido por AGOSBA, cuando se prevea la realización de nuevas perforaciones.

h. Proyecto de arbolado urbano y forestación, aprobado por la Municipalidad.

9.2.1.3.9. Aprobación del Legajo Técnico.

La Dirección de Planeamiento Urbano, una vez aprobado el Legajo Técnico, compuesto por toda la documentación aprobada por las entidades de competencia respectiva, realizará el Anteproyecto de Ordenanza, fijando la zonificación e indicadores urbanísticos correspondientes.

La aprobación del Legajo Técnico implica la obtención de Certificado de Factibilidad Urbanística, que habilita a la propuesta exclusivamente para la eventual consideración por parte del Departamento Ejecutivo del proyecto de normativa para su elevación al Honorable Concejo Deliberante.

9.2.1.3.10. Visado definitivo del plano de subdivisión.

El visado definitivo del plano de mensura y subdivisión por parte del Municipio, estará a cargo de la Dirección de Catastro y se hará efectivo una vez constatada la finalización de la apertura de calles, las obras de infraestructura y forestación exigidas en la ordenanza respectiva u obras comprometidas en un proyecto integral o contraprestaciones o compensaciones establecidas en un convenio urbanístico u ordenanza de cambio de zonificación.

9.2.1.3.11. Certificado de Prefactibilidad Inmobiliaria.

La Dirección de Planeamiento Urbano, podrá otorgar la prefactibilidad de uso para una determinada actividad en una zona, de acuerdo con las normativas vigentes, a fin de que el interesado pueda efectuar un trámite inmobiliario de compra, alquiler, u otro, previo a una habilitación comercial. Se extenderá mediante la Planilla de Prefactibilidad Inmobiliaria que la Dirección facilitará al interesado, con todos los datos catastrales del inmueble y descripción de la actividad. La misma deberá ser respondida en un plazo de 48 hs, a menos que su resolucón requiera de consulta a otras áreas. Una vez extendida esta certificación de prefactibilidad, tendrá validez de 90 (noventa) días corridos, y no es apta para la habilitación definitiva.

9.2.1.3.12. Plazos.

9.2.1.3.12.1. Trámite de aprobación del Certificado de Prefactibilidad Urbanística.

La Dirección de Planeamiento Urbano dentro de los diez días hábiles de la presentación de una solicitud, resolverá sobre su aceptación, rechazo, observaciones y/o requerimiento de documentación complementaria. A su vez dentro de los treinta días corridos de presentada la documentación complementaria producirá informe definitivo.

9.2.1.3.12.2. Validez del Certificado Preliminar de Incorporación Urbana.

El Certificado Preliminar de Incorporación Urbana, tiene un plazo de validez de noventa días corridos, a contar desde la fecha de otorgamiento. Vencido ese plazo, se producirá la caducidad del Certificado Preliminar de Incorporación Urbana otorgado.

9.2.1.3.12.3. Validez del Certificado de Prefactibilidad Urbanística.

La certificación de Prefactibilidad Urbanística del proyecto, tiene un plazo de validez de ciento ochenta días corridos, a contar desde la fecha de su otorgamiento. Vencido ese plazo, se producirá la caducidad de la Prefactibilidad Urbanística otorgada.

9.2.1.3.12.4. Vigencia de la desafectación.

Se establece un plazo de ciento ochenta días corridos, contados a partir de la fecha de sanción del Decreto Provincial de convalidación de la Ordenanza de desafectación y zonificación de la fracción o parcela, para el inicio de las obras. Cuando las mismas no se hayan iniciado en ese plazo, la desafectación quedará sin efecto, produciéndose una retrocesión a su estado normativo original como Zona de Reserva, Regulación Especial, Usos Preexistentes o en Áreas Complementarias.

9.2.1.4. Certificado de Uso conforme.

Será otorgado por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad, tendrá una vigencia de ciento ochenta días y sólo implicará la determinación de la compatibilidad de la Zona para la habilitación o radicación de la actividad declarada y sus condiciones, sin perjuicio de dar cumplimiento a los demás requisitos vigentes para habilitación municipal o la aprobación de la radicación.

Esta solicitud, que tendrá carácter de Declaración Jurada se realizará a través de la página oficial de este Municipio www.sannicolas.gov.ar/ trámites y servicios, habilitación de comercios, donde se consignarán todos los datos allí solicitados. La Dirección de Planeamiento Urbano deberá expedirse por esa misma vía.

9.2.1.5. Certificado de arbolado público.

9.2.1.5.1. Definición.

Es un documento en el cual se consignan la ubicación de las especies arbóreas existentes en el interior de la par-

cela y en la acera frentista a la misma, como asimismo la previsión de ubicación y especie arbórea para plantación en caso de inexistencia de forestación en la acera.

9.2.1.5.2 Exigibilidad.

Deberá incluirse este documento cuando se efectúe presentación de planos de obra, será suscripto por el propietario del inmueble y por el profesional interviniente en la obra. Los datos sobre forestación consignados, serán verificados en la inspección final de obra.

9.2.1.5.3 Presentación.

Los datos consignados en el formulario correspondiente, que tendrá carácter de declaración jurada, serán de cumplimiento obligatorio por parte del propietario.

9.2.1.6. Consultas sobre proyectos edilicios en zonas de Protección Patrimonial.

Toda presentación ante la Dirección de Obras Privadas de proyecto (expediente de construcción) o anteproyecto (expediente administrativo de Visación Previa o consulta), que se ubique dentro de las áreas de protección patrimonial indicadas en el capítulo 4, y hasta tanto se confeccione el Catálogo arquitectónico urbano del Partido de San Nicolás, deberán ser girados al Departamento de Patrimonio para su análisis y aprobación, desde el punto de vista de sus condiciones patrimoniales.

9.3. De las consultas del Código.

9.3.1. Definición.

Es la consulta referida a la interpretación y/o aplicación del presente Código a un capitulo o artículo específico. No será considerado como consulta un proyecto presentado para su verificación de forma general, el que para su presentación deberá encuadrarse en las formalidades específicas para la visación previa o aprobación de expedientes de construcción.

9.3.2. Presentación.

A través de expediente administrativo, con la siguiente documentación:

a. Solicitud en la que se acredita la condición del solicitante, se detalla el objeto de la consulta y las características del caso particular.

b. Documentación técnica o planimetrías que amplíen detalles de la consulta.

c. Acreditación de la condición de titularidad, derechos o representación para efectuar la consulta.

d. La Municipalidad podrá solicitar mayor información o documentación gráfica a fin de evaluar la consulta.

9.3.3 Informes.

La Dirección de Planeamiento Urbano se expedirá formalmente en respuesta a la solicitud, en el marco de las disposiciones de este Código. El informe que se notifique al solicitante no implica aprobación de proyectos y/o convalidación final del objeto de la consulta.

9.3.4. Vigencia.

El informe tendrá carácter de dictamen y mantendrá su validez en tanto tenga vigencia la norma vinculada al mismo.

Anexos.

I Planos Parciales.

II Planilla de Indicadores.

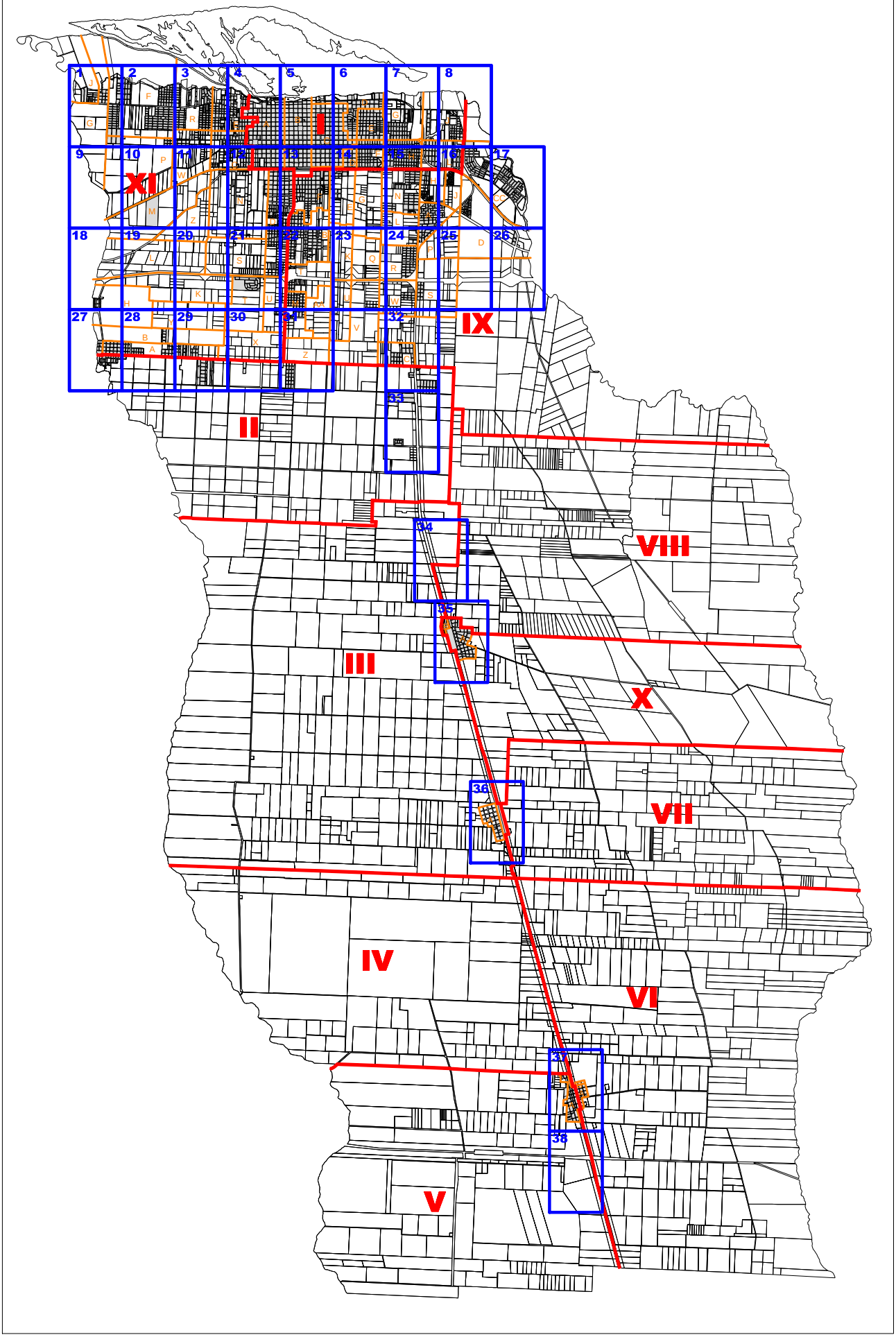
III Cuadro de Usos.

IV Plano de Áreas.

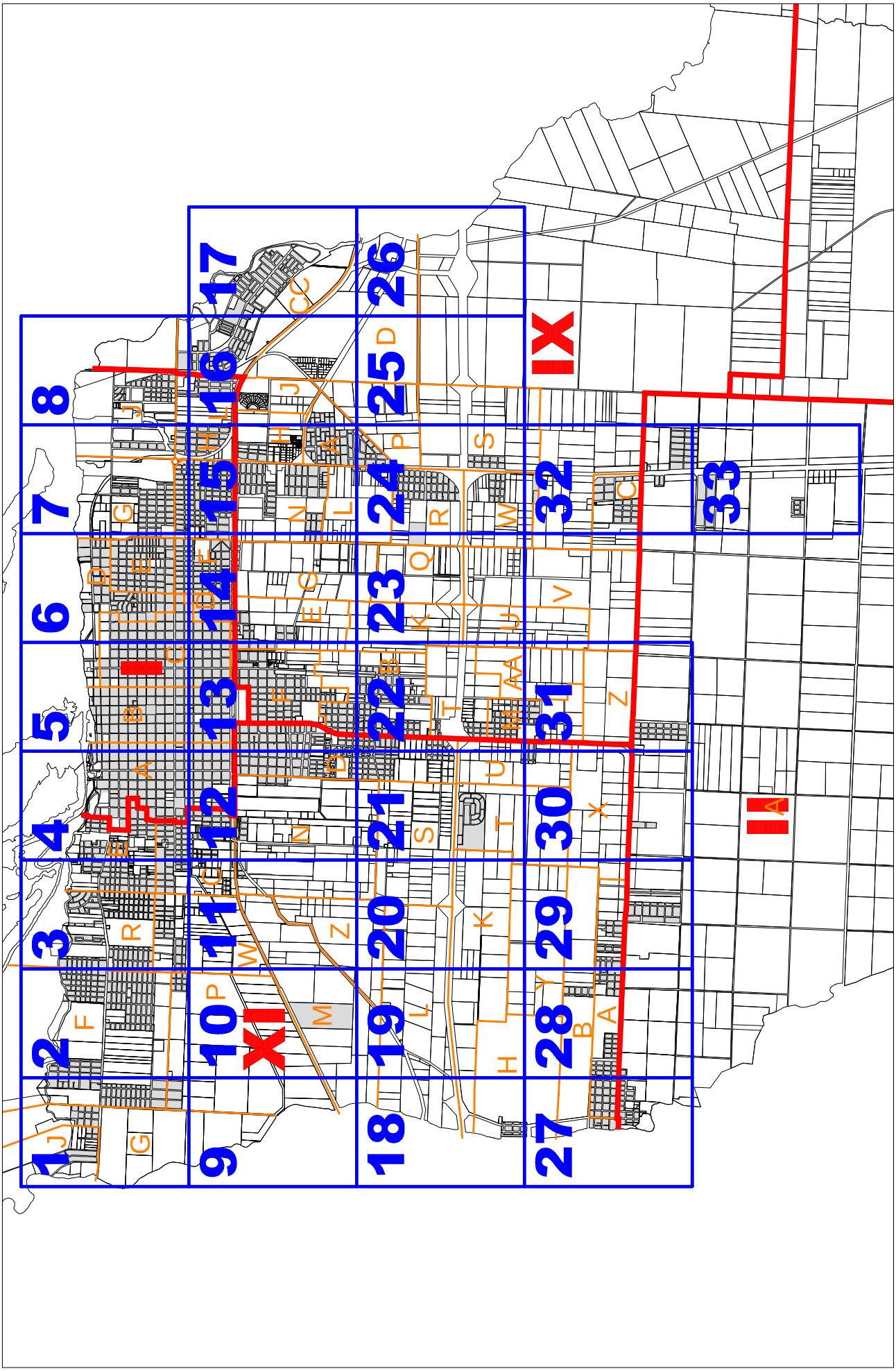
V Plano de Zonificación.

Anexo I - Planos Parciales

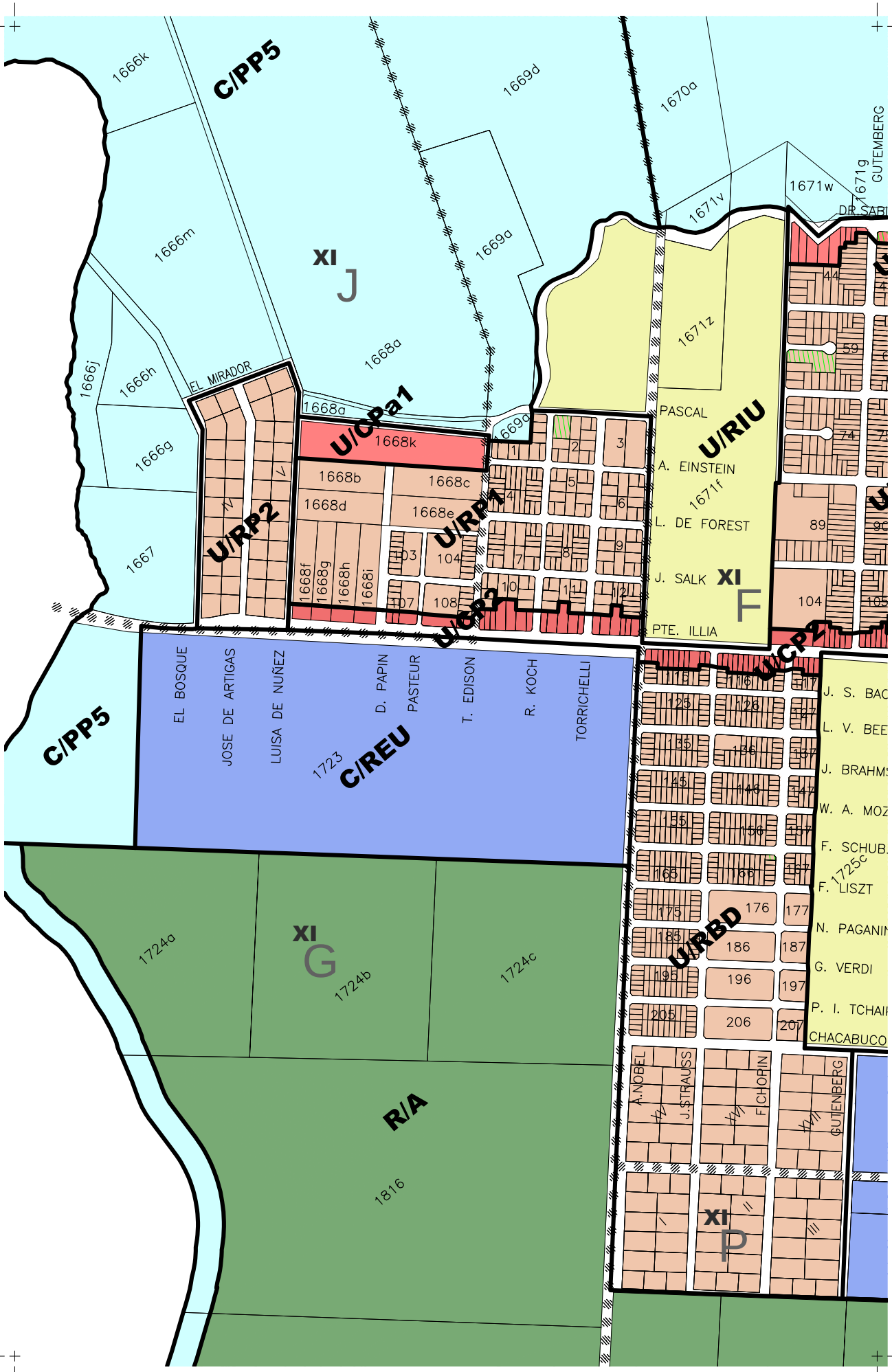
Plano de Ubicación - Partido



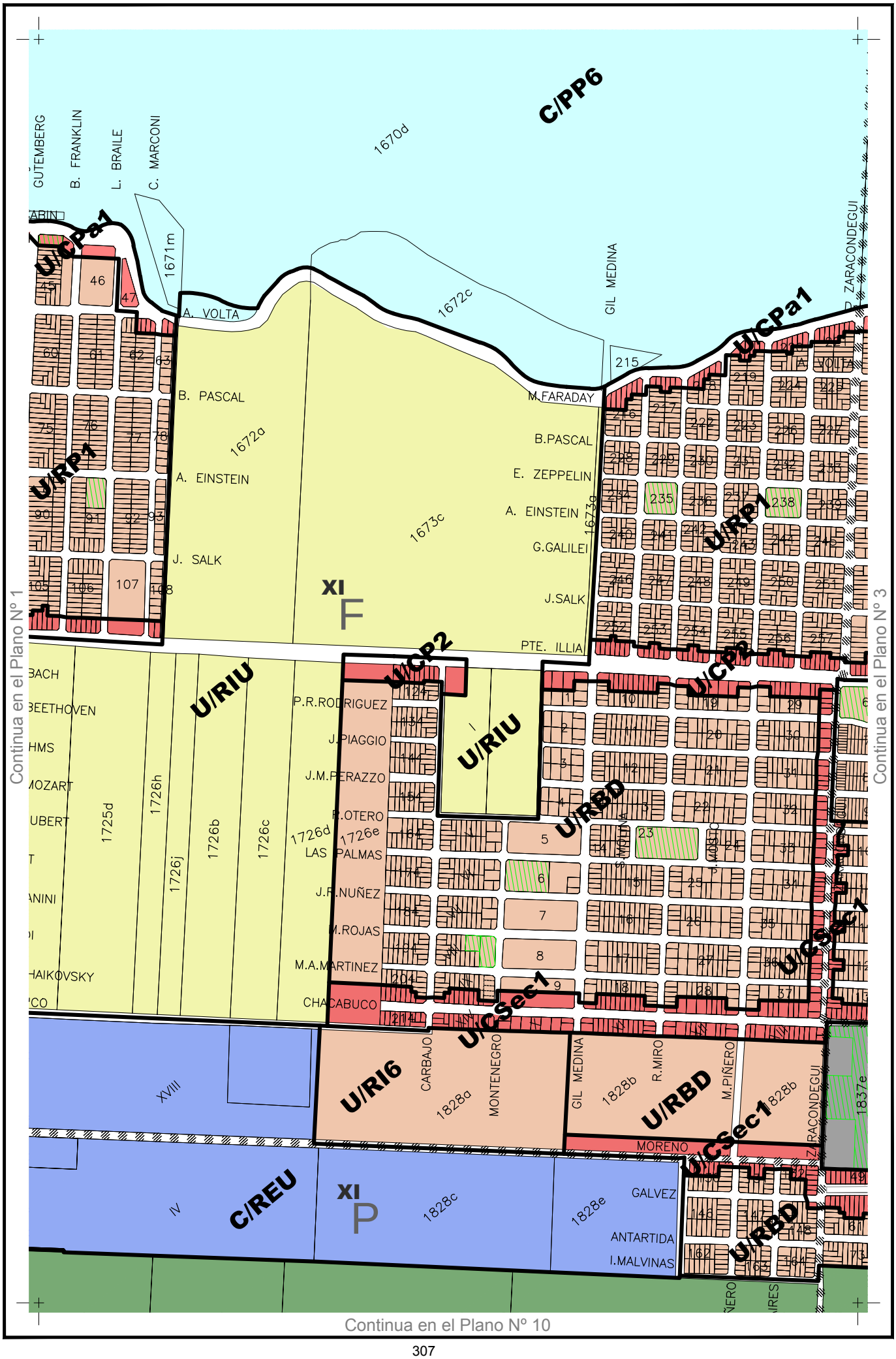
PLANO DE UBICACION SECTOR URBANIZADO



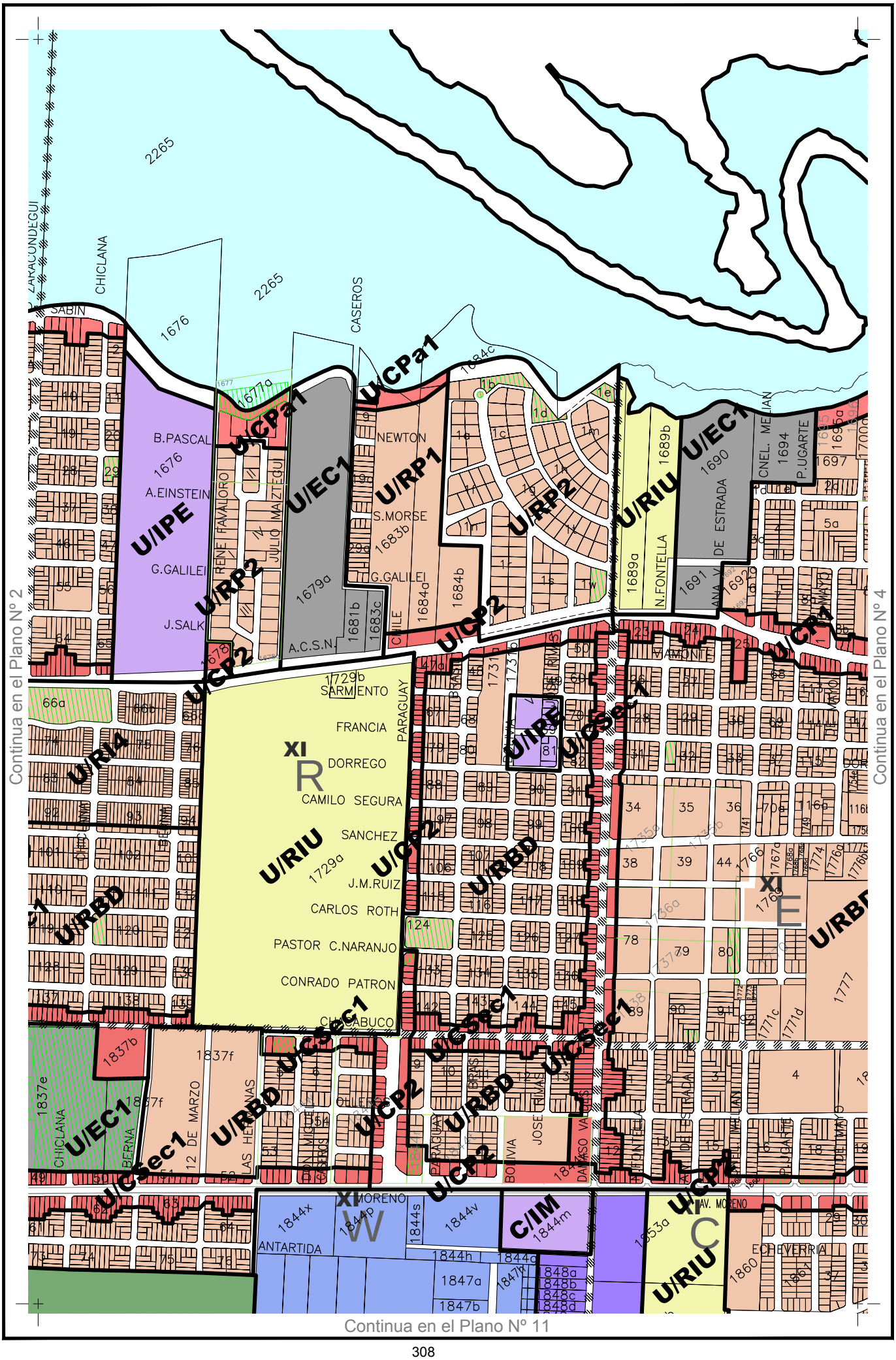
PLANO Nº 1


C/PP5
1666k
1669d
1670a
1671g
GUTEMBERG
1671w
1671v
DR. SABI
1666m
XI
J
1669a
1668a
1671z
1666j
1666h
EL MIRADOR
1668a
U/CPa1
669a
PASCAL
U/RIU
1666g
1668k
1668b
1668c
1668d
1668e
U/RP2
U/RP1
A. EINSTEIN
1671f
L. DE FOREST
1667
1668f
1668g
1668h
1668i
J. SALK
XI
F
PTE. ILLIA
U/CP1
U/CP2
C/PP5
EL BOSQUE
JOSE DE ARTIGAS
LUISA DE NUÑEZ
D. PAPIN
PASTEUR
T. EDISON
R. KOCH
TORRICHELLI
1723
C/REU
U/RBD
1725c
F. LISZT
N. PAGANIN
G. VERDI
CHACABUCO
1724a
XI
G
1724b
1724c
R/A
A.NOBEL
J.STRAUSS
F.CHOPIN
GUTENBERG
1816
XI
P
Continua en el Plano Nº 2
Continua en el Plano Nº 9

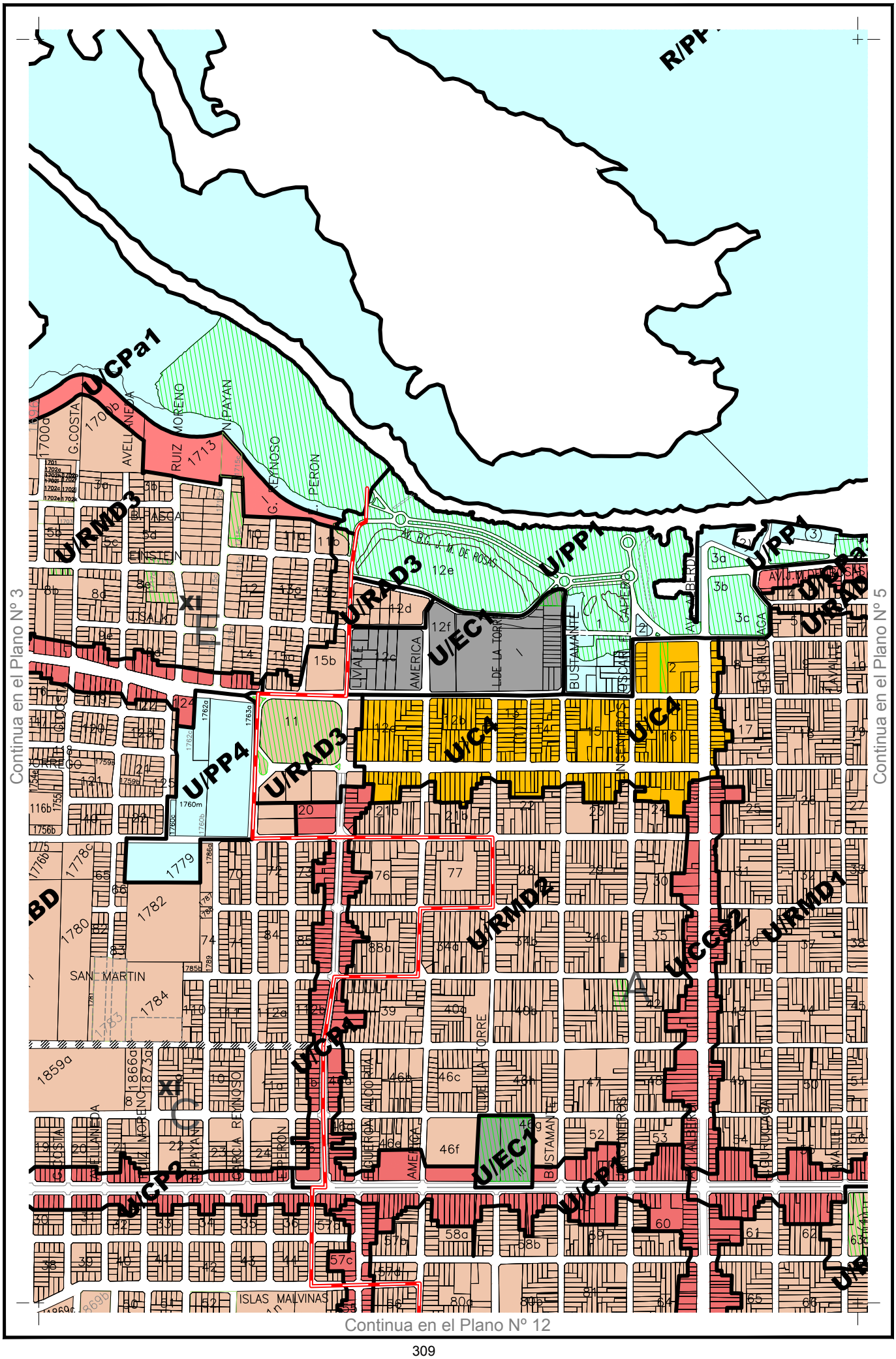
PLANO Nº 2


C/PP6
1670d
GUTEMBERG
B. FRANKLIN
L. BRAILE
C. MARCONI
1671m
U/CPa1
A. VOLTA
1672c
GIL MEDINA
P. ZARACONDEGUI
U/CPa1
B. PASCAL
1672a
A. EINSTEIN
M.FARADAY
B.PASCAL
E. ZEPPELIN
A. EINSTEIN
1673a
G.GALILEI
J.SALK
1673c
J. SALK
XI
F
U/RP1
U/RP1
PTE. ILLIA
U/CP2
U/CP2
U/RIU
U/RIU
P.R.RODRIGUEZ
J.PIAGGIO
J.M.PERAZZO
R.OTERO
LAS PALMAS
J.R.NUÑEZ
M.ROJAS
M.A.MARTINEZ
CHACABUCO
U/RBD
U/CSec1
U/CSec1
1725d
1726h
1726j
1726b
1726c
1726d
1726e
BACH
BEETHOVEN
HMS
MOZART
UBERT
ANINI
HAIKOVSKY
XVIII
U/RI6
CARBAJO
1828a
MONTENEGRO
GIL MEDINA
1828b
R.MIRO
U/RBD
M.PIÑERO
1828b
U/CSec1
MORENO
1837e
IV
C/REU
XI
P
1828c
1828e
GALVEZ
ANTARTIDA
I.MALVINAS
U/RBD
Continua en el Plano Nº 1
Continua en el Plano Nº 3
Continua en el Plano Nº 10

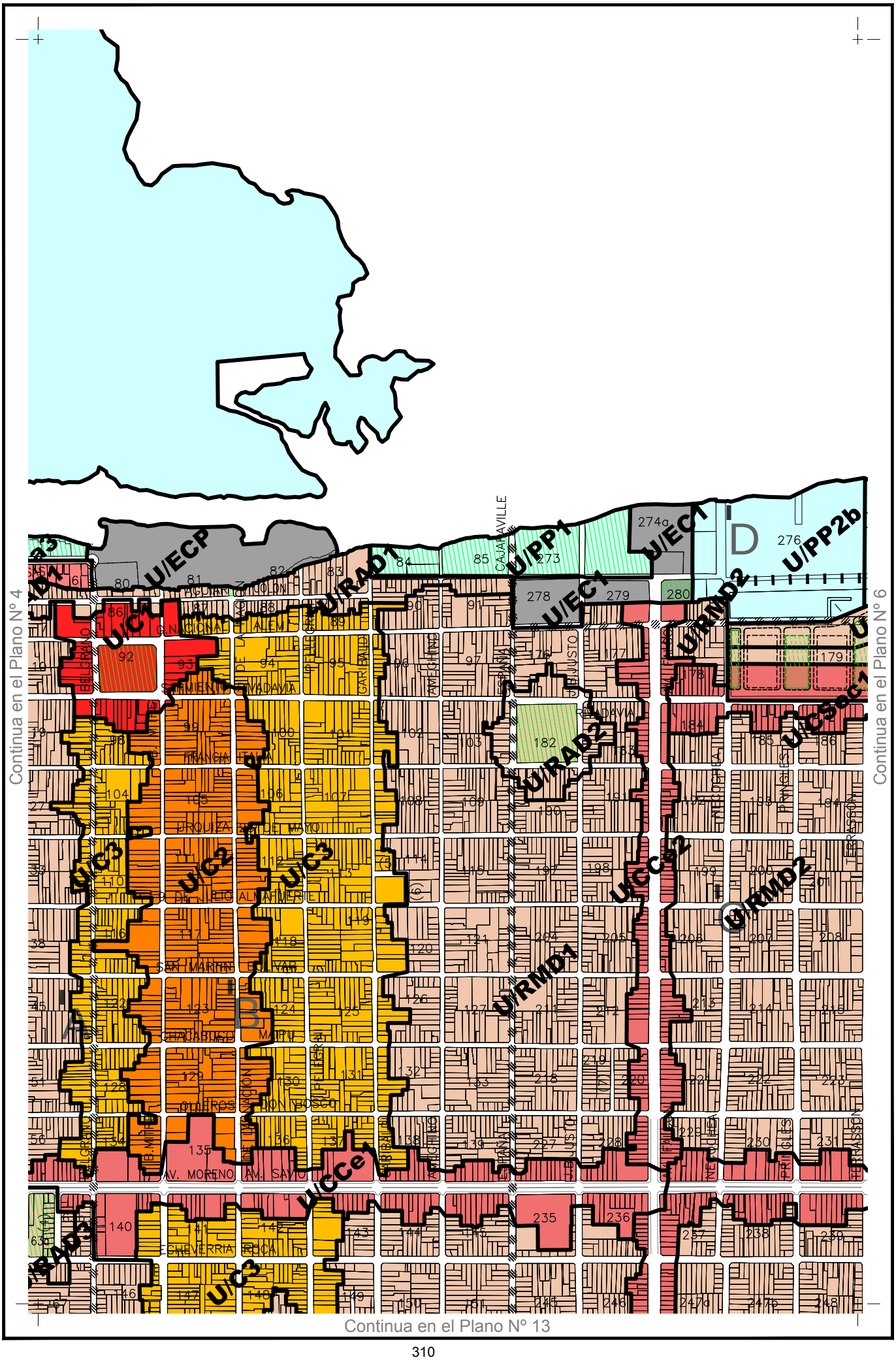
PLANO Nº 3


Continua en el Plano Nº 2
Continua en el Plano Nº 4
Continua en el Plano Nº 11
U/IPE
U/RP1
U/RP2
U/CPa1
U/CP2
U/EC1
U/RIU
U/RBD
U/R4
U/CSec1
U/IRP2
U/IRP1
U/CP4
U/RBI
U/IEC1
C/IM
XI R
XI W
XI E
XI C
B.PASCAL
A.EINSTEIN
G.GALILEI
J.SALK
NEWTON
S.MORSE
A.C.S.N.
SARMIENTO
FRANCIA
DORREGO
CAMILO SEGURA
SANCHEZ
J.M.RUIZ
CARLOS ROTH
PASTOR C.NARANJO
CONRADO PATRON
CHICABUCO
PARAGUAY
CHICLANA
CASEROS
SABIN
ZAVALA MUNDEGUI
RENE FAVALORO
JULIO MAZTEGUI
N.FONTELLA
DE ESTRADA
CNEL. MELIAN
P.LUGARTE
AV. MORENO
ANTARTIDA
ECUADOR
VENEZUELA
BOLIVIA
JOSE RIVAS
12 DE MARZO
LAS HERAS
BERNA
1676
1679a
1683b
1684a
1684b
1689a
1689b
1690
1691
1694
1729a
1729b
1731a
1731b
1735a
1735b
1737a
1737b
1766
1767a
1769
1771c
1771d
1774
1776a
1777
1837b
1837e
1837f
1844h
1844m
1844p
1844s
1844v
1844x
1847a
1847b
1848a
1848b
1848c
1848d
1853a
1860
2265

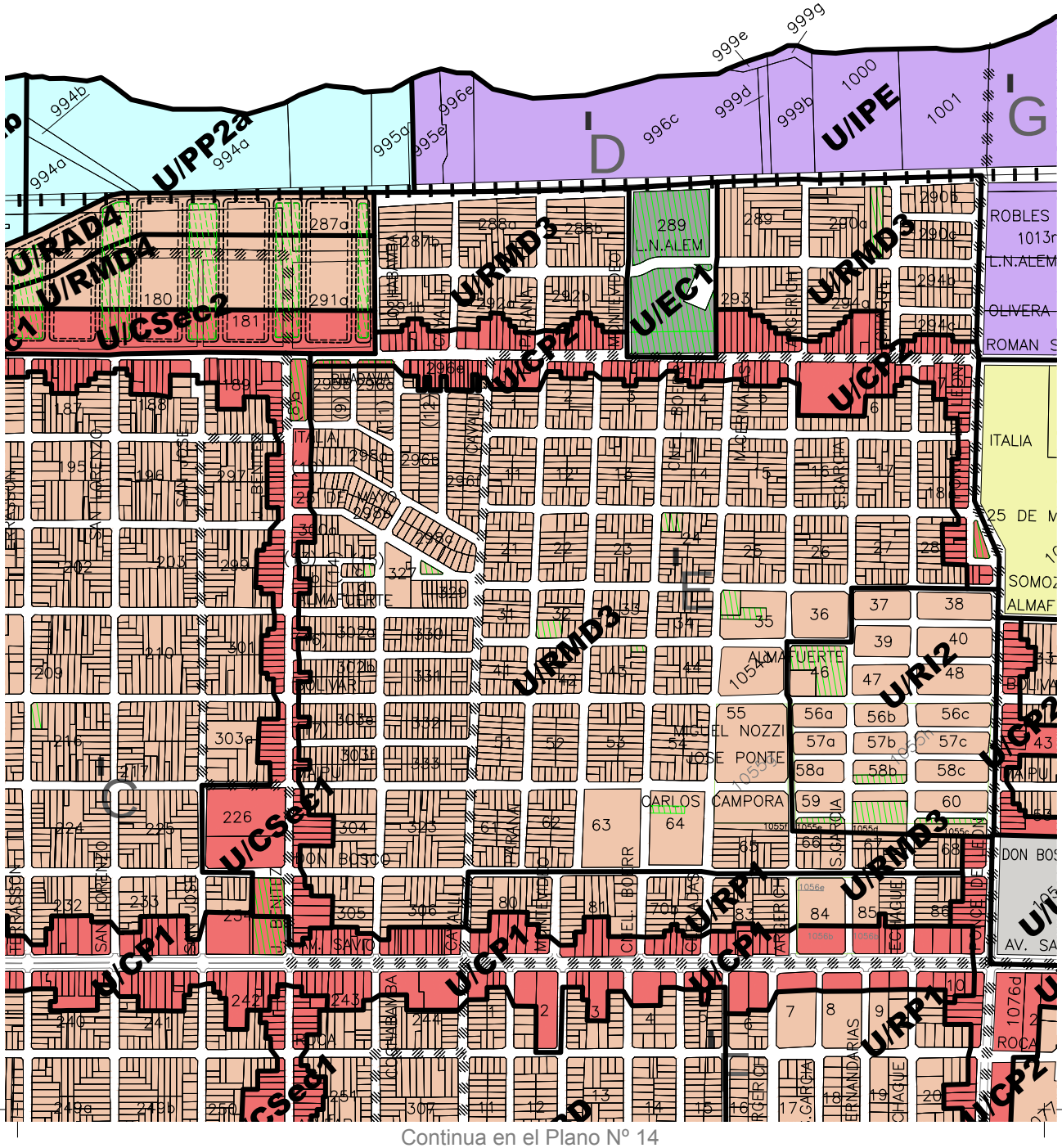
PLANO Nº 4


U/CPa1
U/RMD3
U/RAD3
U/PP1
U/PP4
U/EC1
U/C4
U/RMD2
U/CC2
U/RMD1
U/CP2
U/CP1
U/CPa2
R/PP
G.COSTA
AVELLANEDA
RUIZ
MORENO
1713
N.PAYAN
G. REYNOSO
PERON
ALMIRANTE BROWN
AV. DE ROSAS
LIVALE
AMERICA
L.DE LA TORRE
BUSTAMANTE
CALFUCO
OSCAR
AV. ALBERDI
EGUILUZ
LAVALLE
TORREGO
SAN MARTIN
ISLAS MALVINAS
ALCOCHA
ENGINEER
XI
Continua en el Plano Nº 3
Continua en el Plano Nº 5
Continua en el Plano Nº 12

PLANO Nº 5


U/ECP
U/C1
U/RAD1
U/PP1
U/EC1
U/PP2b
U/RMD2
U/C3c
U/RAD2
U/C2
U/C3
U/CCc1
U/RMD1
U/RAD3
U/CCe1
U/C3
A
B
C
D
Continua en el Plano Nº 4
Continua en el Plano Nº 6
Continua en el Plano Nº 13

PLANO Nº 6

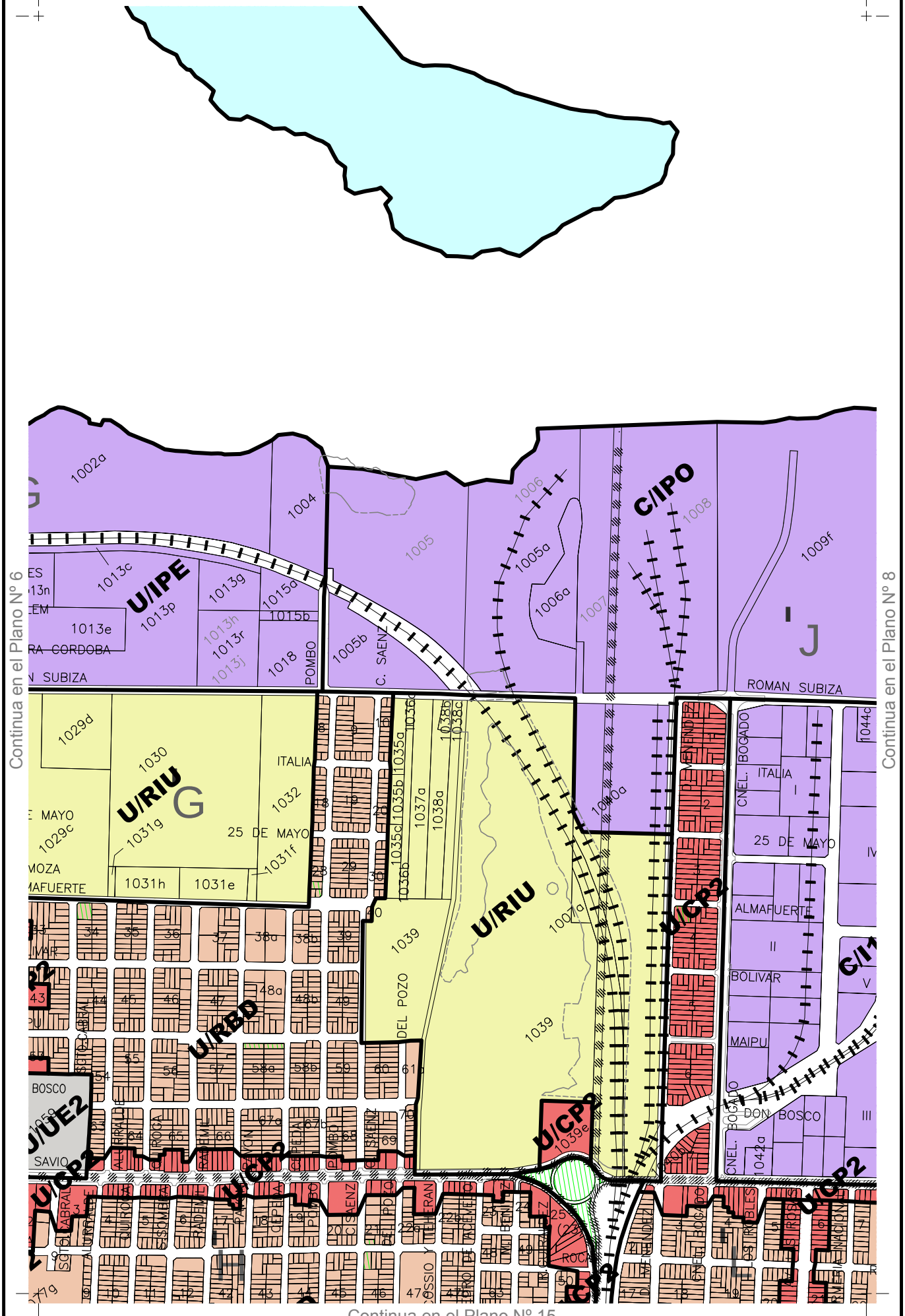


Continua en el Plano Nº 5

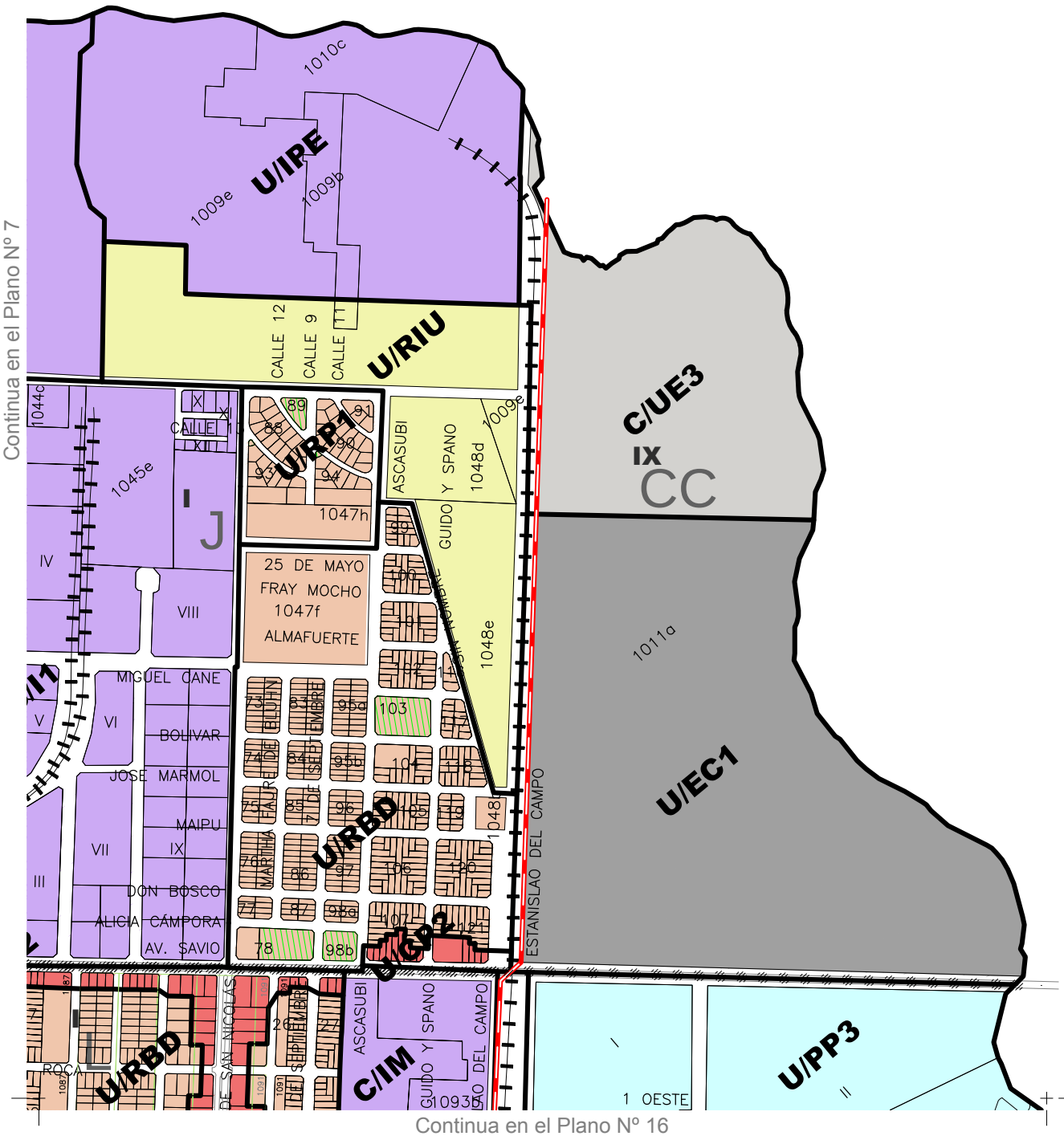
Continua en el Plano Nº 7

Continua en el Plano Nº 14

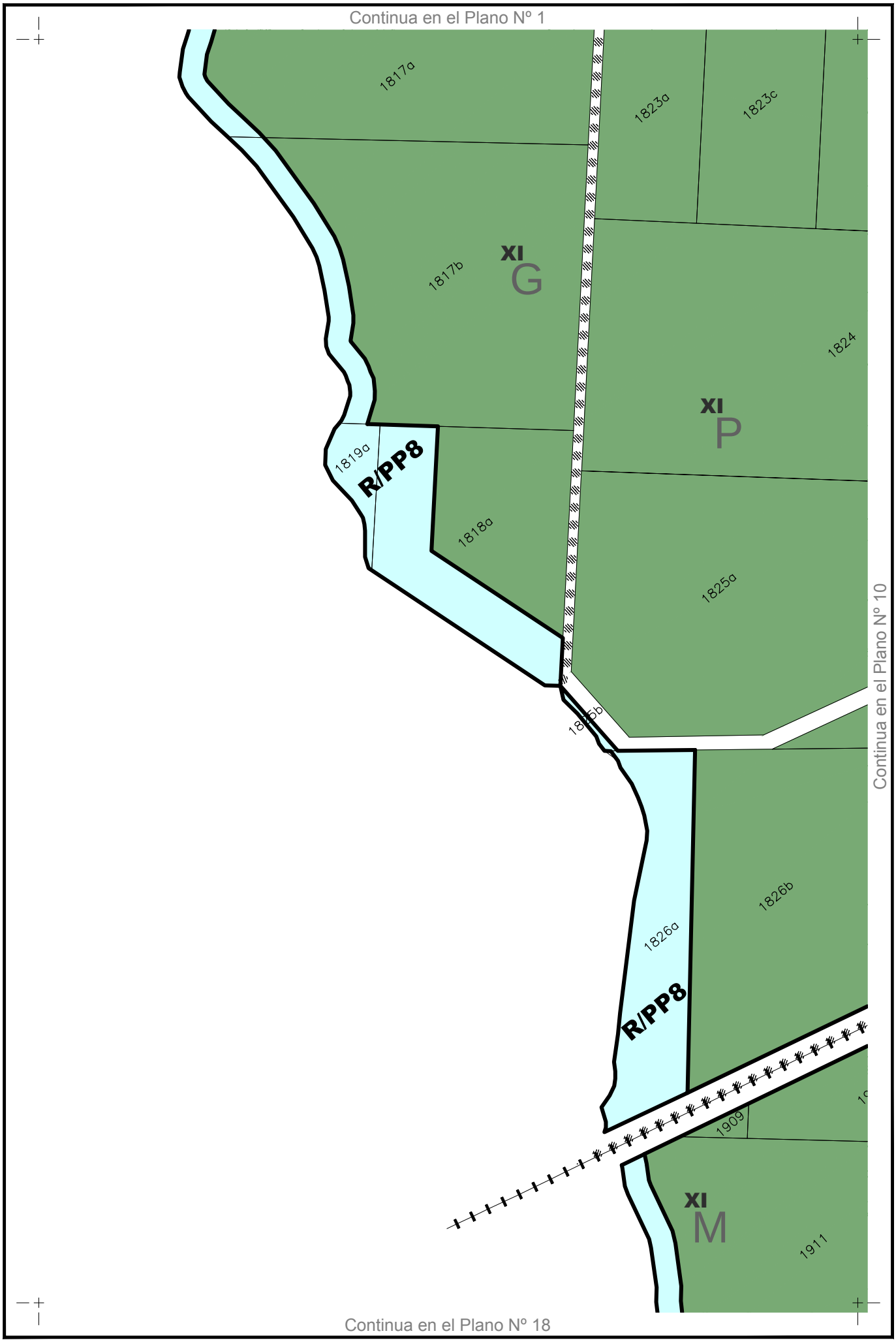
PLANO Nº 7


Continua en el Plano Nº 6
Continua en el Plano Nº 8
Continua en el Plano Nº 15
U/IPE
C/IPO
U/RIU
U/RBD
U/CP2
U/UE2
U/CX2
ROMAN SUBIZA
ITALIA
25 DE MAYO
ALMAFUERTE
BOLIVAR
MAIPU
DON BOSCO
POMBO
C. SAENZ
DEL POZO
CNEL. BOGADO
SAVIO

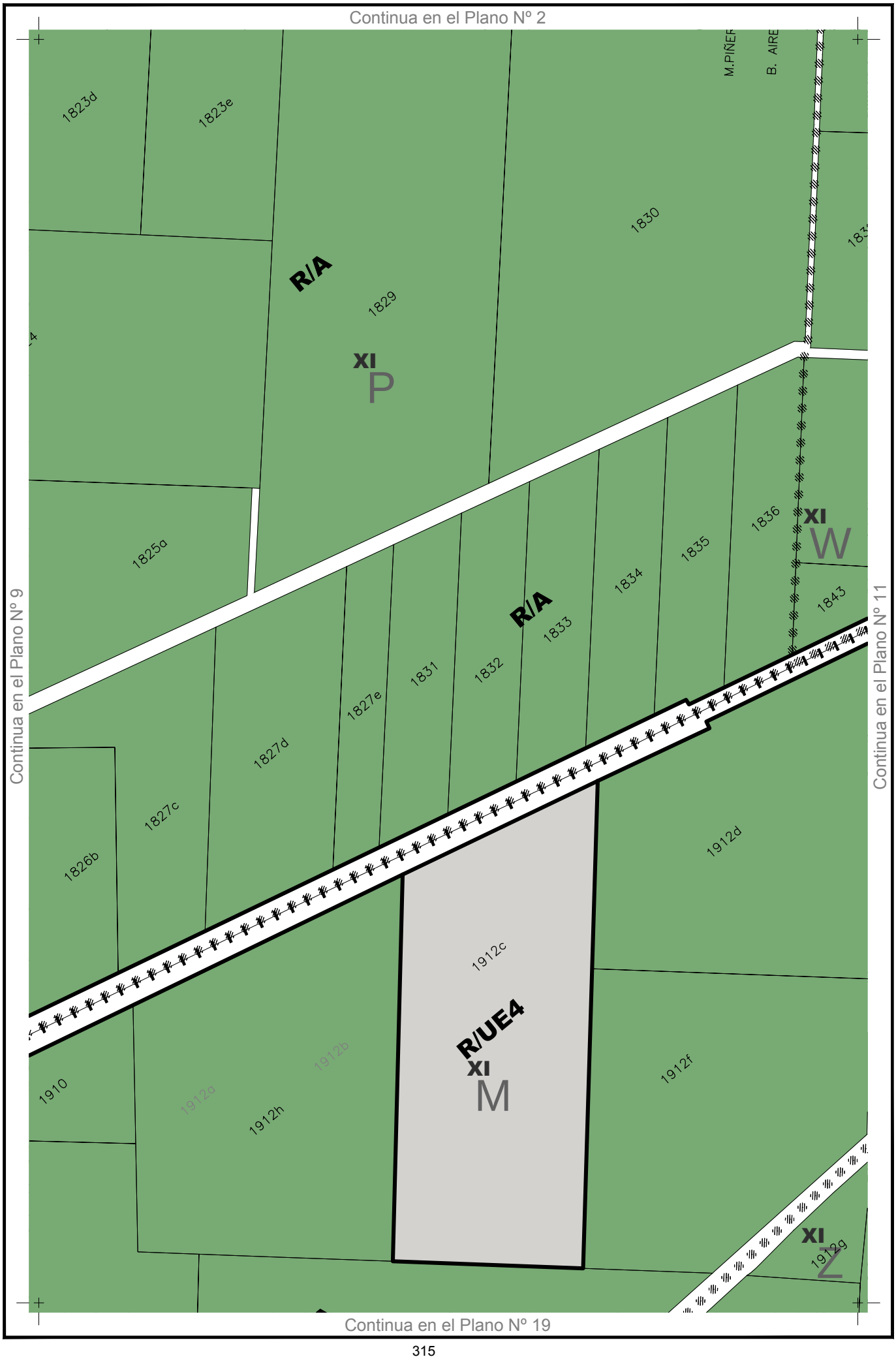
PLANO Nº 8


Continua en el Plano Nº 7
1010c
U/IPE
1009e
1009b
CALLE 12
CALLE 9
CALLE 11
U/RIU
1044c
1045e
CALLE XII
I
J
IV
VIII
U/RP1
89
91
88
90
94
1047h
ASCASUBI
GUIDO Y SPANO
1048d
1009e
C/UE3
IX
CC
25 DE MAYO
FRAY MOCHO
1047f
ALMAFUERTE
1048e
1011a
MIGUEL CANE
V
VI
BOLIVAR
JOSE MARMOL
MAIPU
VII
IX
III
DON BOSCO
ALICIA CÁMPORA
AV. SAVIO
U/RBD
95a
103
95b
104
96
105
1048
97
106
120
98a
107
121
78
98b
U/EC2
ESTANISLAO DEL CAMPO
U/EC1
U/RBD
ROCA
DE SAN NICOLÁS
26
SEPTIEMBRE
C/IM
ASCASUBI
GUIDO Y SPANO
ESTANISLAO DEL CAMPO
1093b
1 OESTE
U/PP3
Continua en el Plano Nº 16

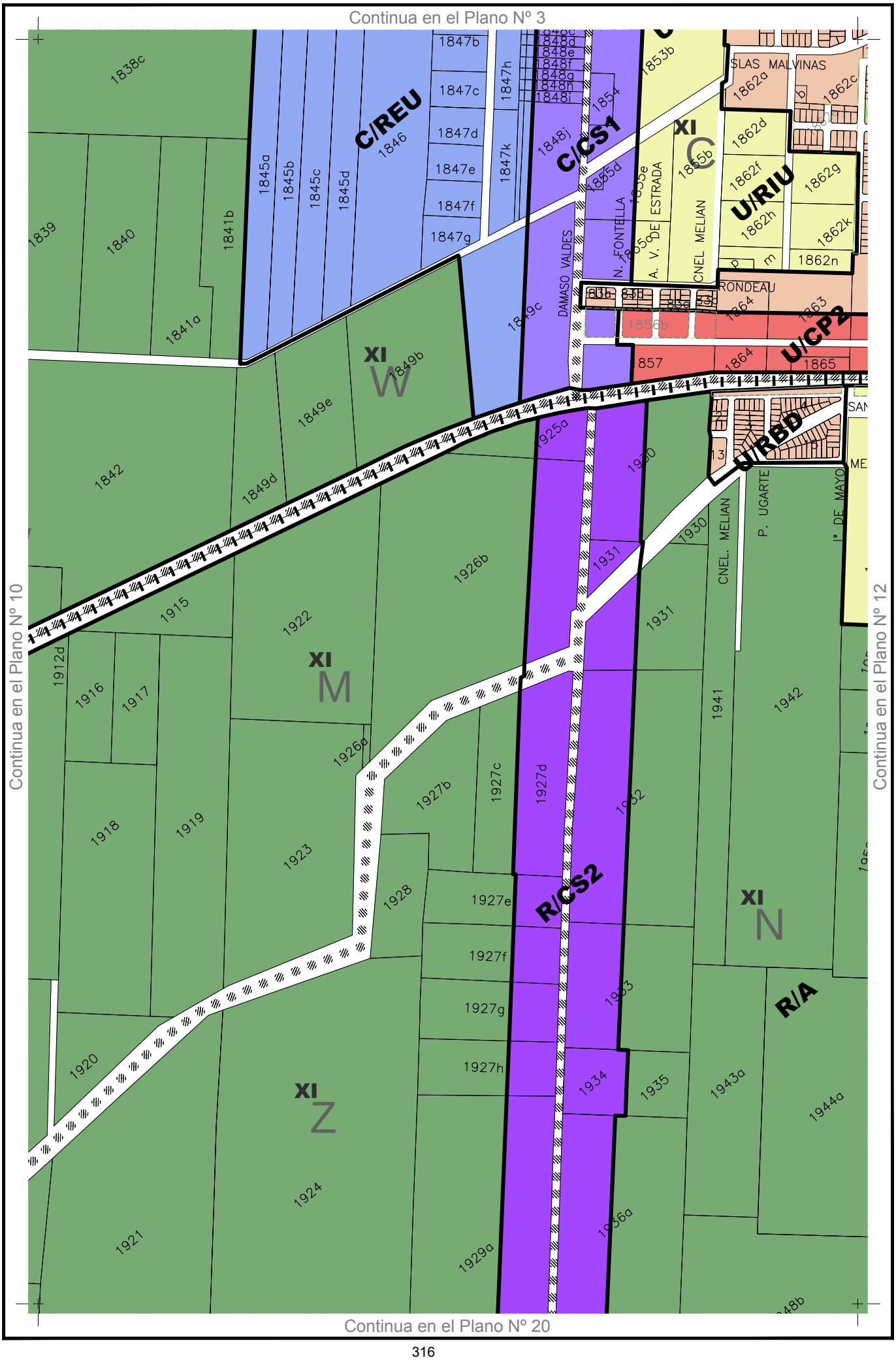
PLANO Nº 9


Continua en el Plano Nº 1
1817a
1823a
1823c
1817b
XI G
1824
XI P
1819a
R/PP8
1818a
1825a
1826b
1826a
R/PP8
1909
XI M
1911
Continua en el Plano Nº 10
Continua en el Plano Nº 18

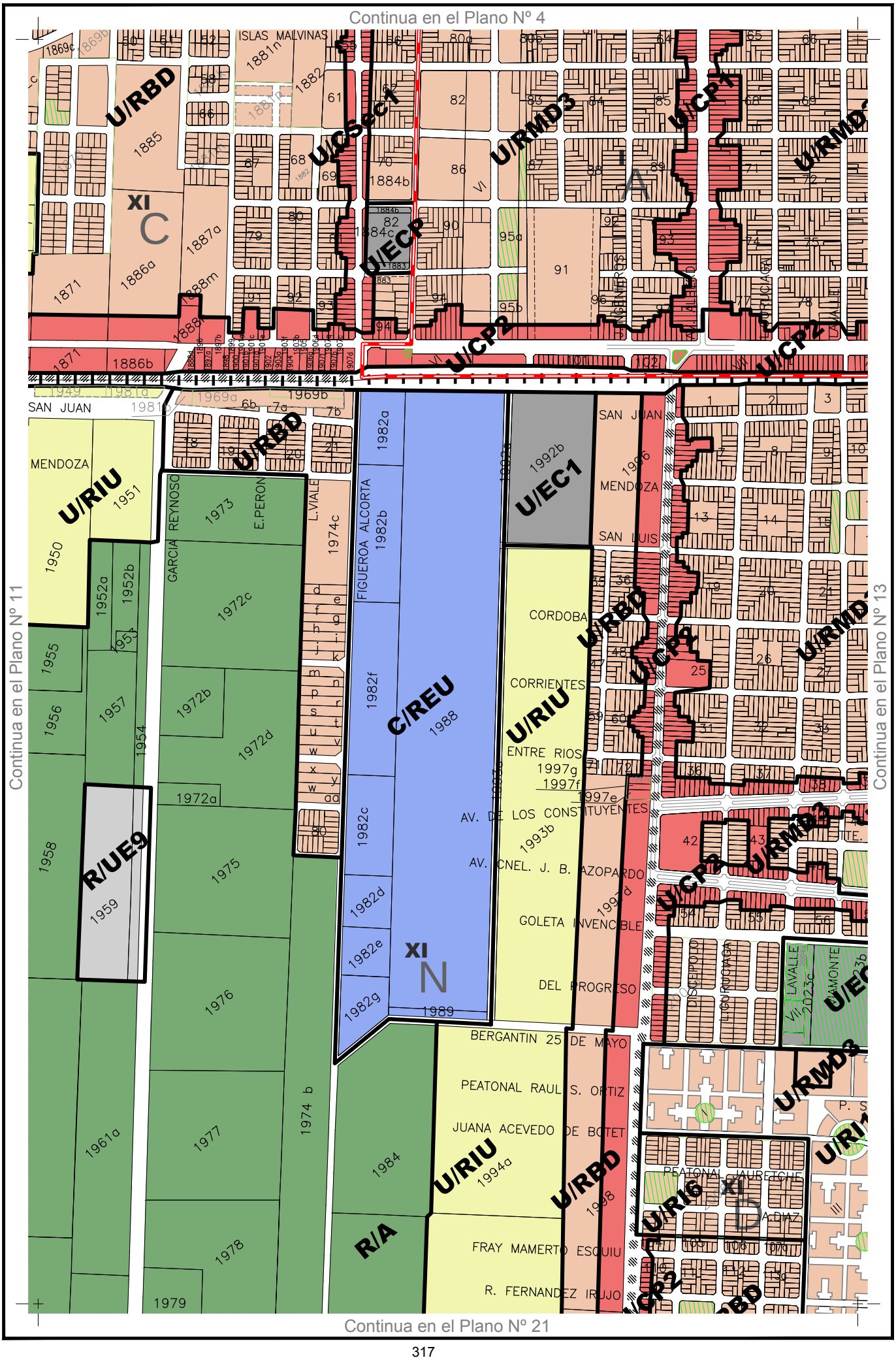
PLANO Nº 10


Continua en el Plano Nº 2
Continua en el Plano Nº 9
Continua en el Plano Nº 11
Continua en el Plano Nº 19
M.PIÑER
B. AIRE
1823d
1823e
1830
R/A
1829
XI
P
1825a
1836
XI
W
1834
1835
1843
R/A
1833
1832
1831
1827e
1827d
1827c
1826b
1912d
1912c
R/UE4
XI
M
1912b
1912a
1912h
1910
1912f
XI
Z

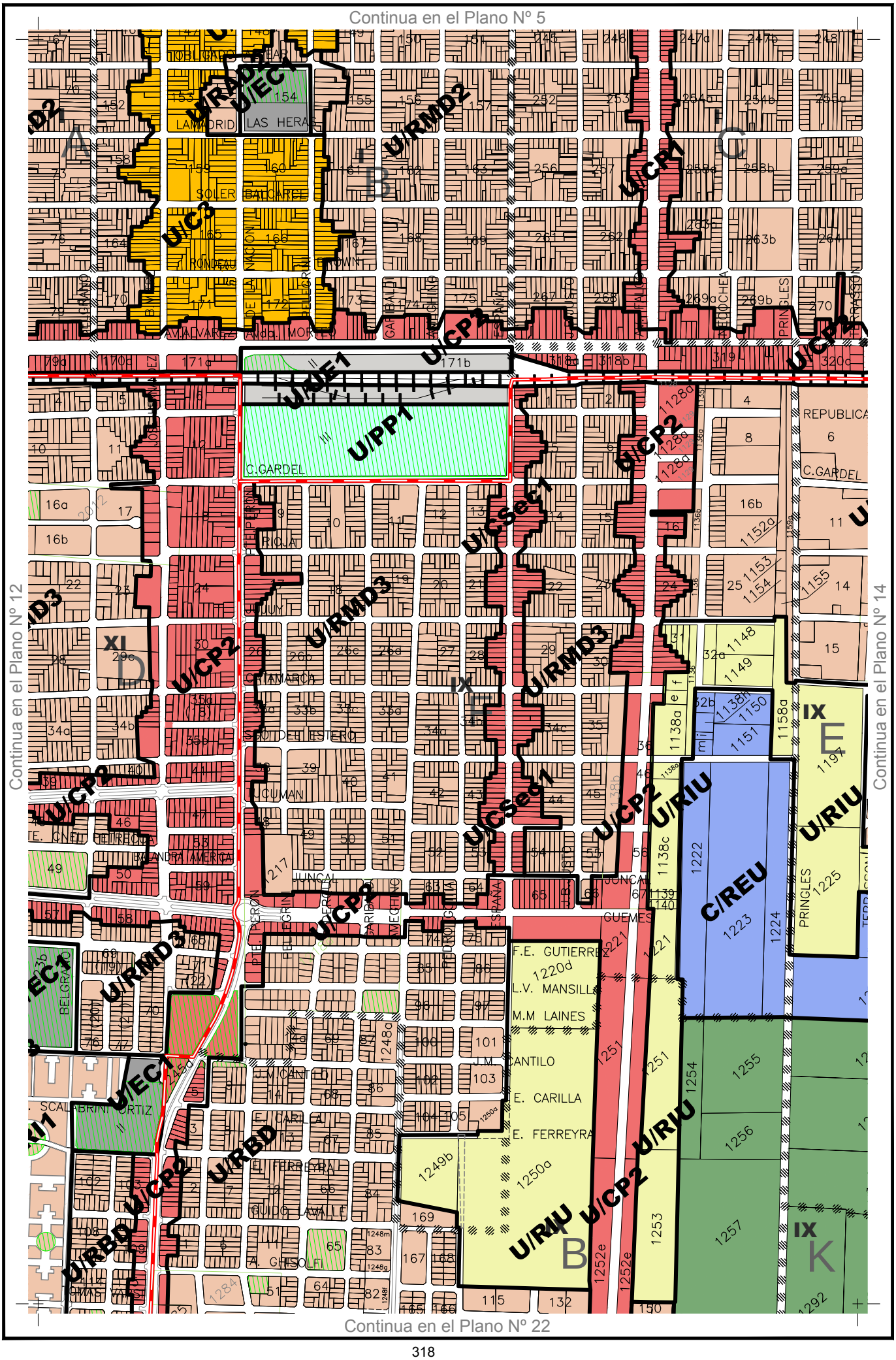
PLANO Nº 11


Continua en el Plano Nº 3
Continua en el Plano Nº 10
Continua en el Plano Nº 12
Continua en el Plano Nº 20
C/REU
C/CS1
R/CS2
U/RIU
U/CP2
U/RBD
R/A
XI W
XI M
XI Z
XI C
XI N
DAMASO VALDES
CNEL MELIAN
A. V. DE ESTRADA
N. FONTELLA
RONDEAU
SLAS MALVINAS
P. UGARTE
1° DE MAYO

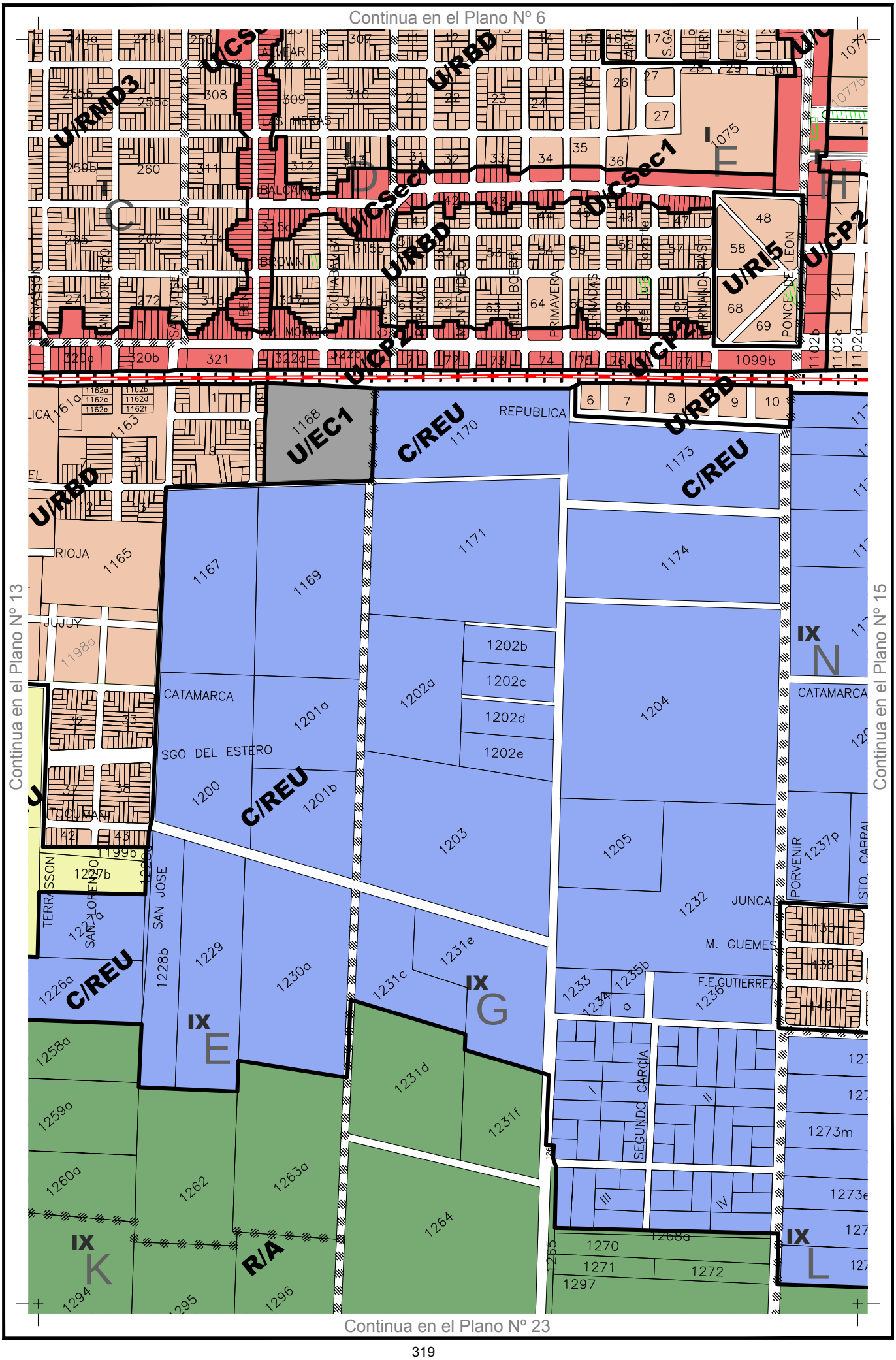
PLANO Nº 12


Continua en el Plano Nº 4
Continua en el Plano Nº 11
Continua en el Plano Nº 13
Continua en el Plano Nº 21
ISLAS MALVINAS
SAN JUAN
MENDOZA
SAN LUIS
CORDOBA
CORRIENTES
ENTRE RIOS
AV. DE LOS CONSTITUYENTES
AV. CNEL. J. B. AZOPARDO
GOLETA INVENCIBLE
DEL PROGRESO
BERGANTIN 25 DE MAYO
PEATONAL RAUL S. ORTIZ
JUANA ACEVEDO DE BOTET
PEATONAL JAURETCHE
FRAY MAMERTO ESQUIU
R. FERNANDEZ IRUJO
GARCIA REYNOSO
E.PERON
L.VIALE
FIGUEROA ALCORTA
U/RBD
U/RIU
U/EC1
U/ECP
U/CSec1
U/RMD3
U/CP1
U/CP2
C/REU
R/UE9
R/A
U/RIG
XI C
XI N
XI

PLANO Nº 13

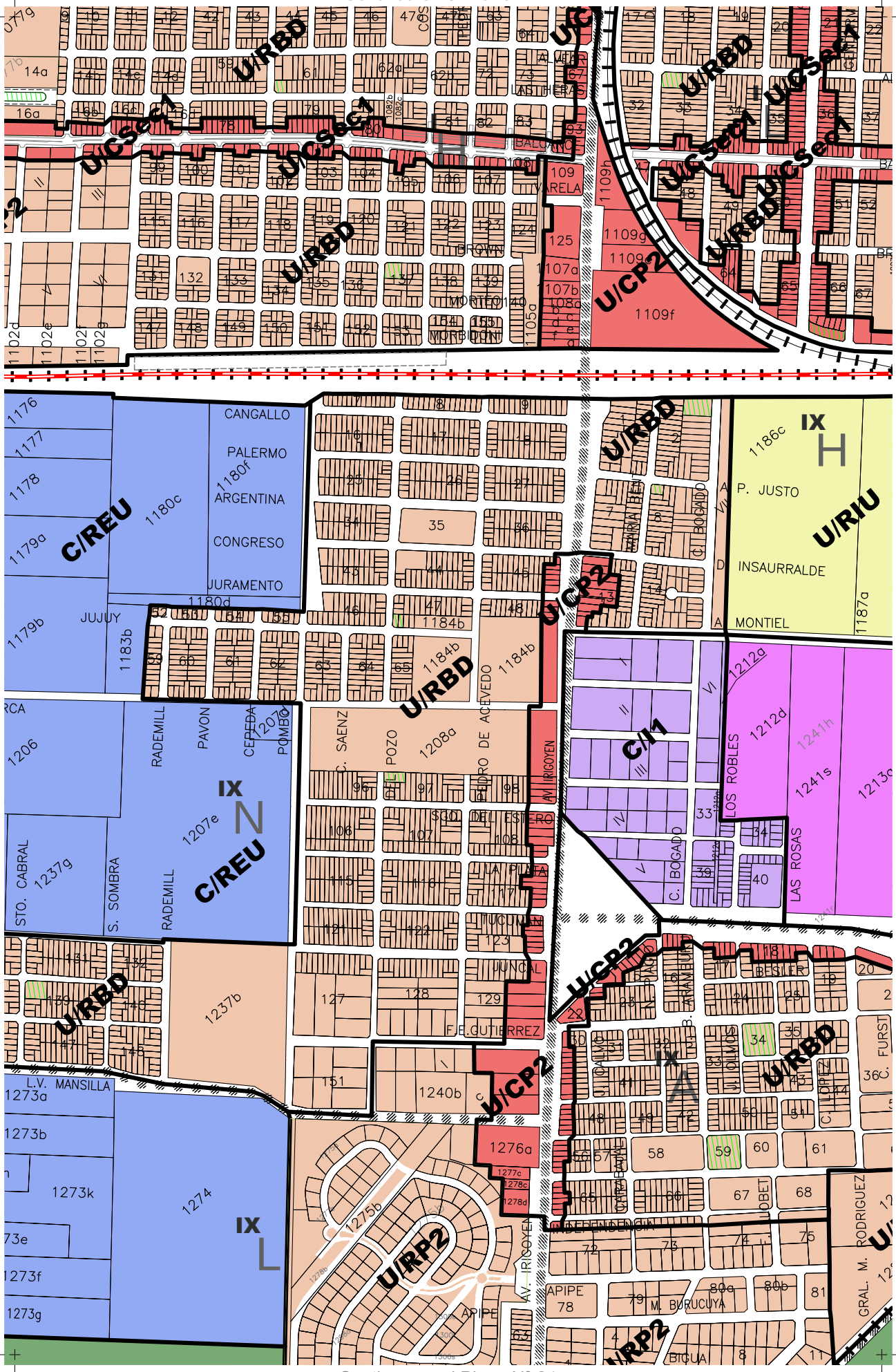

Continua en el Plano Nº 5
Continua en el Plano Nº 12
Continua en el Plano Nº 14
Continua en el Plano Nº 22
U/RMD2
U/EC1
U/RMD3
U/CP2
U/CP1
U/RIU
U/RBD
U/CSec1
U/PP1
U/UE1
U/EC2
U/EC3
C/REU
LAMADRID
LAS HERAS
SOLER
BATCARTE
RONDEAU
ALVAREZ
MORENO
BELGRANO
BROWN
RIOJA
C.GARDEL
TUCUMAN
CATAMARCA
SGTO. DEL ESTERO
JUNCAL
GUEMES
REPUBLICA
PRINGLES
F.E. GUTIERREZ
L.V. MANSILLA
M.M. LAINES
J.M. CANTILO
E. CARILLA
E. FERREYRA
G. AVALLE
A. GHISOLFI
SCALABRINI ORTIZ
BELGRANO
BASANDRA AMERICA
E. CNEL. PETRICONE
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
XI
A
B
C
D
E
F
K

PLANO Nº 14


Continua en el Plano Nº 6
Continua en el Plano Nº 13
Continua en el Plano Nº 15
Continua en el Plano Nº 23
U/RMD3
U/CSec1
U/RBD
U/CP2
U/RI5
U/EC1
C/REU
R/A
REPUBLICA
RIOJA
JUJUY
CATAMARCA
SGO DEL ESTERO
TUCUMAN
SAN JOSE
SAN LORENZO
TERRASSON
BROWN
PRIMAVERA
PONCE DE LEON
PORVENIR
JUNCAL
M. GUEMES
F.E.GUTIERREZ
SEGUNDO GARCIA
IX E
IX G
IX K
IX L
IX N

PLANO Nº 15

Continua en el Plano Nº 7

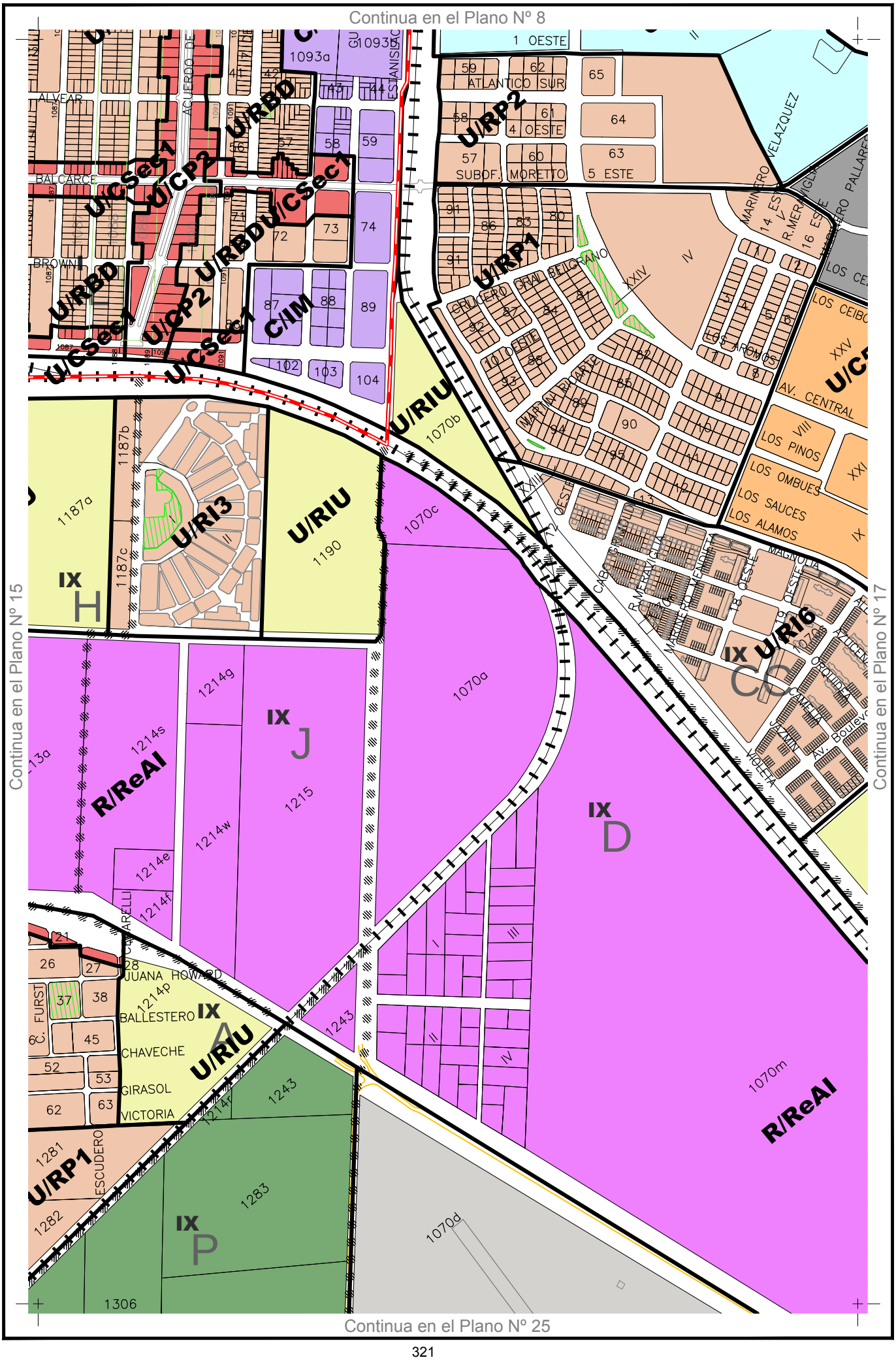


Continua en el Plano Nº 14

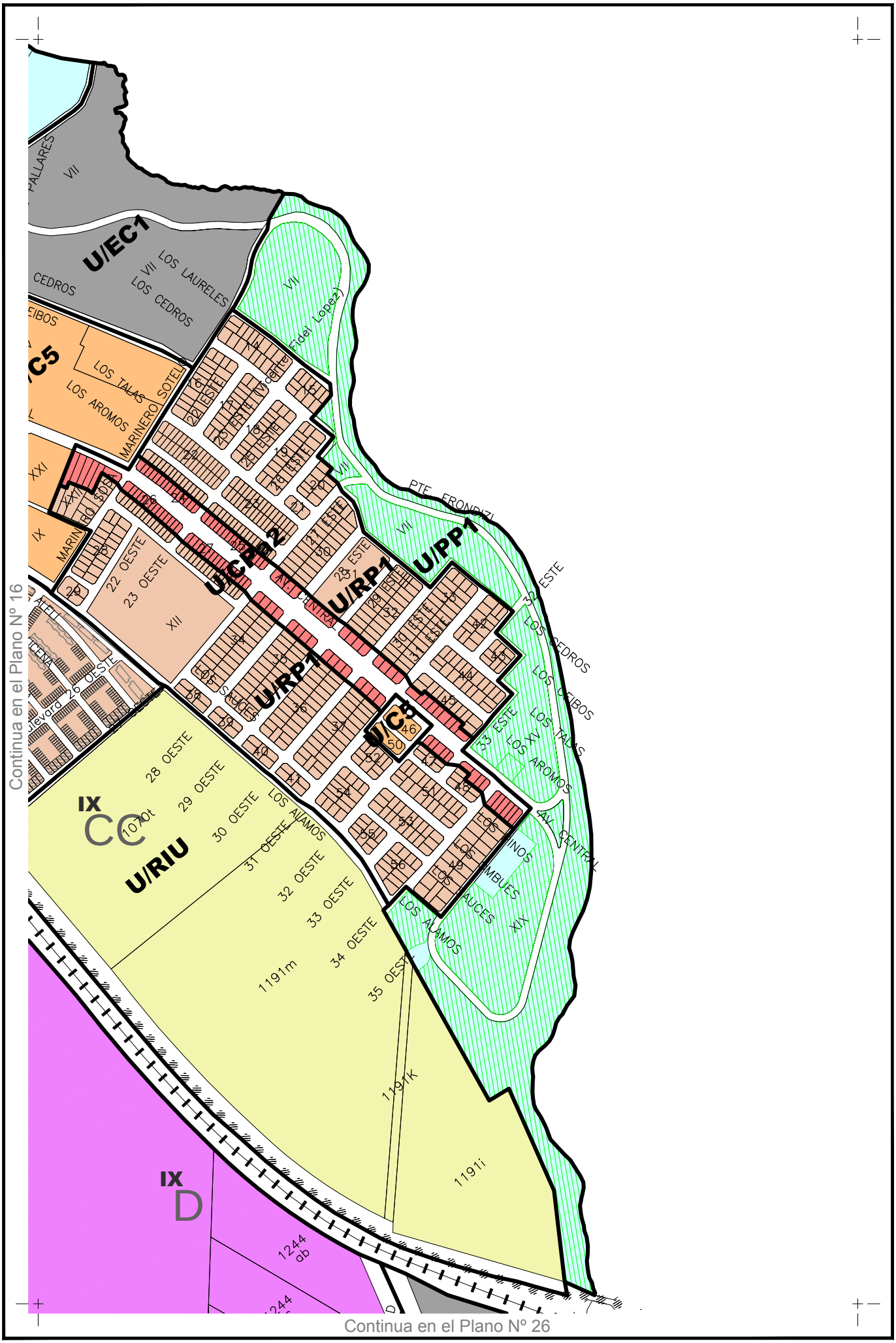
Continua en el Plano Nº 16

Continua en el Plano Nº 24

PLANO Nº 16

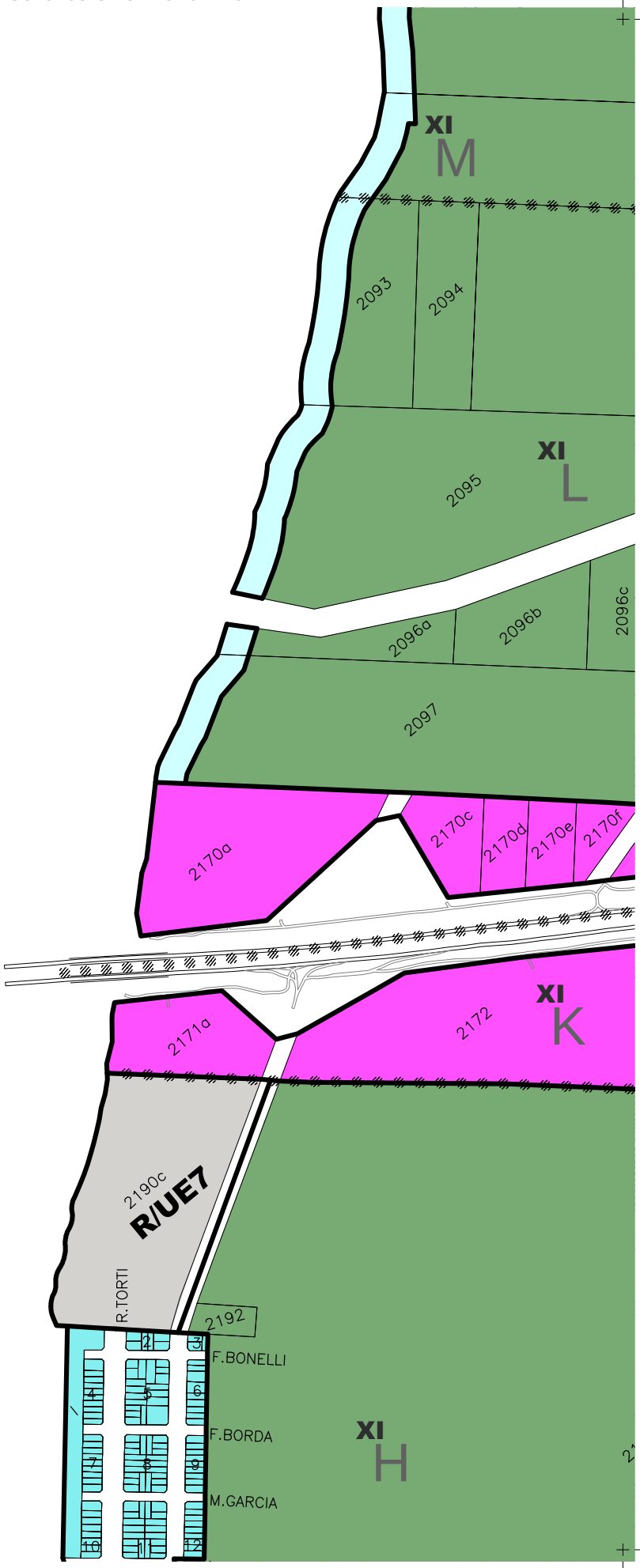

Continua en el Plano Nº 8
Continua en el Plano Nº 15
Continua en el Plano Nº 17
Continua en el Plano Nº 25
U/RBD
U/CSec1
U/CP2
U/RBD/CSec1
C/IM
U/RIU
U/RI3
U/RP1
U/RP2
U/RI6
R/ReAI
IX H
IX J
IX D
IX A
IX P
ALVEAR
BALCARCE
BROWN
ACUERDO DE
ESTANISLAO
1 OESTE
ATLANTICO SUR
4 OESTE
SUBOF. MORETTO
5 ESTE
GRAL. BELGRANO
CRUCERO
10 OESTE
MARTIN PUEYRR
AV. CENTRAL
LOS CEIBOS
LOS PINOS
LOS OMBUES
LOS SAUCES
LOS ALAMOS
MAGNOLIA
JUANA HOWARD
BALLESTERO
CHAVECHE
GIRASOL
VICTORIA
ESCUDERO
1070a
1070b
1070c
1070d
1070m
1187a
1187b
1187c
1190
1214g
1214s
1214w
1214e
1214f
1214p
1215
1243
1281
1282
1283
1306

PLANO Nº 17


U/EC1
U/C5
U/RP2
U/RP1
U/PP1
U/RIU
IX CC
IX D
VII
XII
XIX
XX
LOS LAURELES
LOS CEDROS
LOS TALAS
LOS AROMOS
MARINERO
PTE. FRONDIZI
Fidel López
AV. CENTRAL
LOS ALAMOS
22 OESTE
23 OESTE
28 OESTE
29 OESTE
30 OESTE
31 OESTE
32 OESTE
33 OESTE
34 OESTE
35 OESTE
1191m
1191K
1191i
1244 ob
Continua en el Plano Nº 16
Continua en el Plano Nº 26

PLANO Nº 18

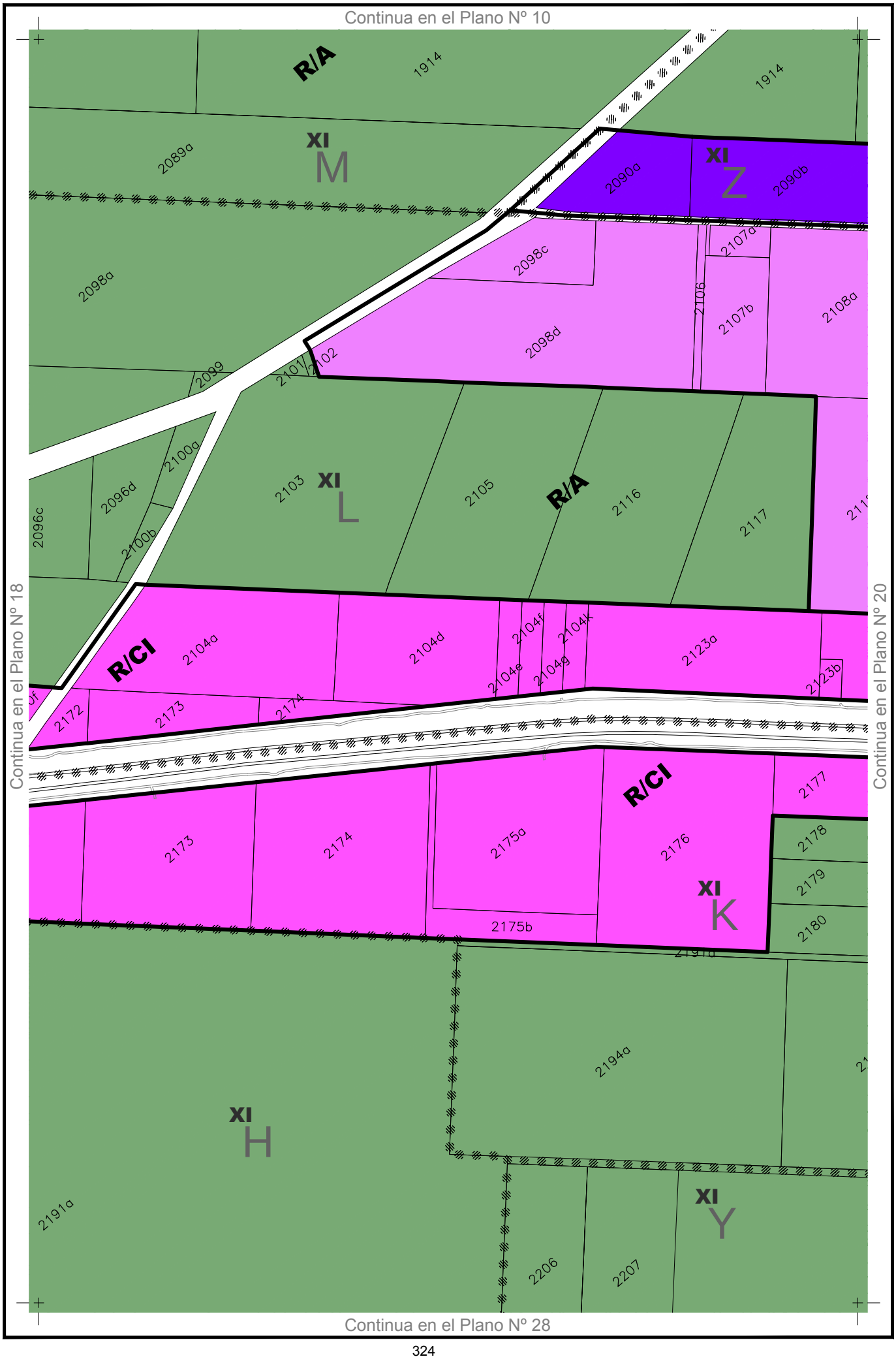
Continua en el Plano Nº 9



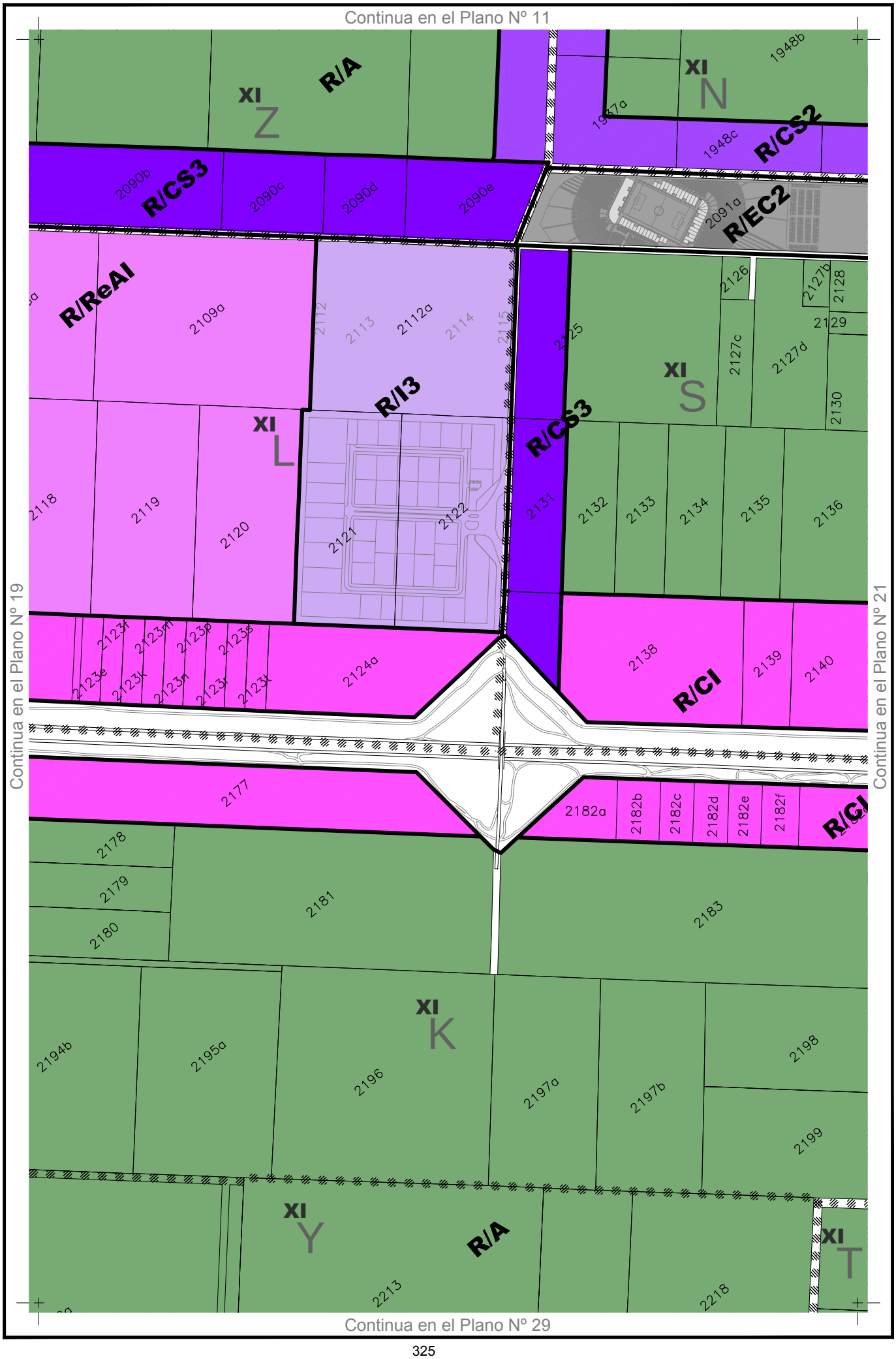
Continua en el Plano Nº 19

Continua en el Plano Nº 27

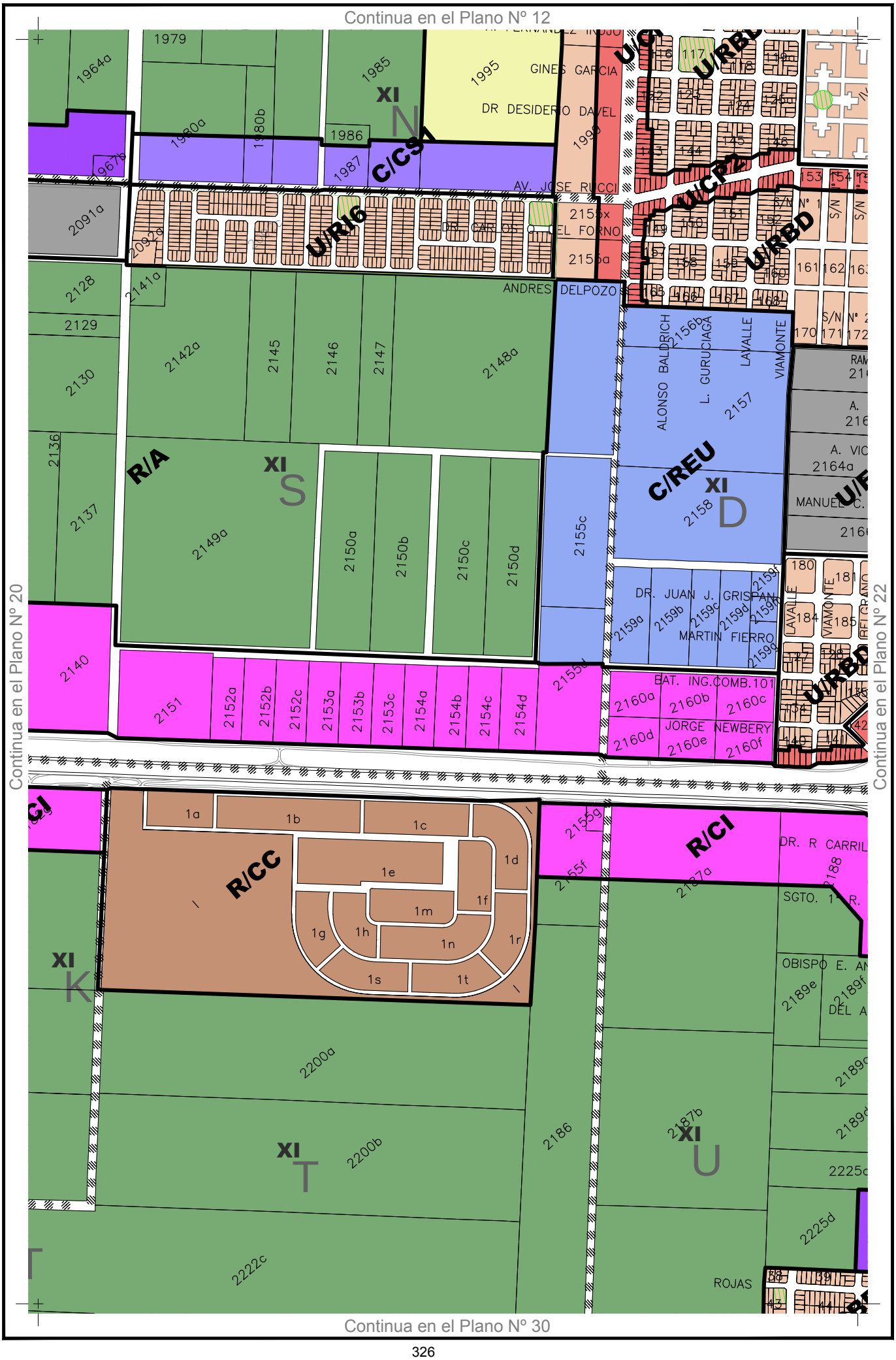
PLANO Nº 19


Continua en el Plano Nº 10
Continua en el Plano Nº 18
Continua en el Plano Nº 20
Continua en el Plano Nº 28
R/A
R/CI
XI M
XI Z
XI L
XI K
XI H
XI Y
1914
2089a
2090a
2090b
2098a
2098c
2098d
2107a
2106
2107b
2108a
2099
2101
2102
2100a
2096d
2096c
2100b
2103
2105
2116
2117
2104a
2104d
2104f
2104k
2104e
2104g
2123a
2123b
2172
2173
2174
2175a
2175b
2176
2177
2178
2179
2180
2194a
2191a
2206
2207

PLANO Nº 20

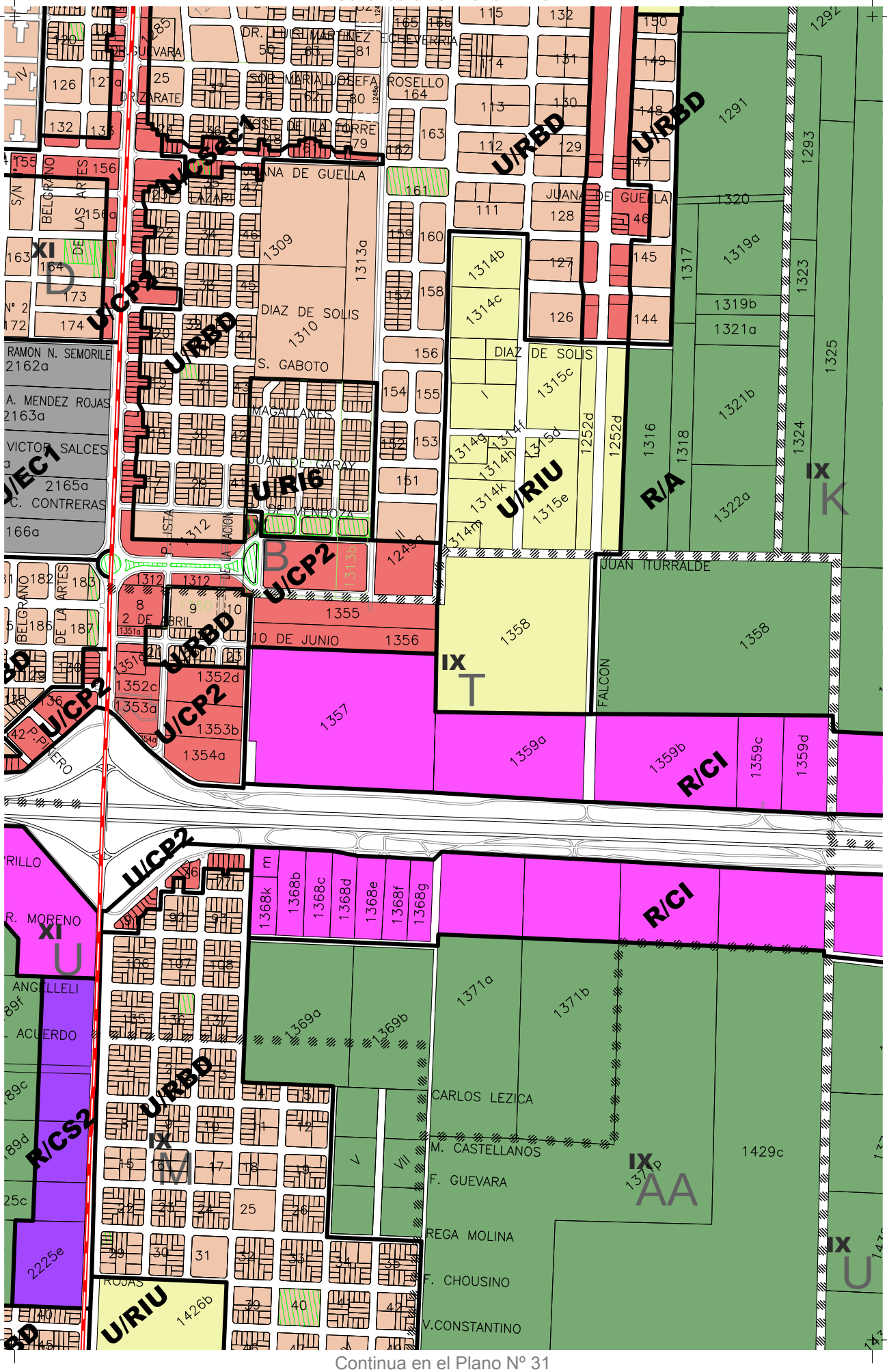

Continua en el Plano Nº 11
Continua en el Plano Nº 19
Continua en el Plano Nº 21
Continua en el Plano Nº 29
XI Z
R/A
XI N
1948b
1947a
1948c
R/CS2
R/CS3
2090b
2090c
2090d
2090e
R/EC2
2091a
R/ReAI
2109a
2112
2113
2112a
2114
2115
2125
2126
2127b
2128
2129
2127c
2127d
2130
XI S
R/I3
XI L
R/CS3
2118
2119
2120
2121
2122
2131
2132
2133
2134
2135
2136
2123f
2123m
2123p
2123s
2123e
2123k
2123n
2123r
2123t
2124a
2138
R/CI
2139
2140
2177
2182a
2182b
2182c
2182d
2182e
2182f
R/CI
2178
2179
2180
2181
2183
XI K
2194b
2195a
2196
2197a
2197b
2198
2199
XI Y
R/A
XI T
2213
2218

PLANO Nº 21


Continua en el Plano Nº 12
Continua en el Plano Nº 20
Continua en el Plano Nº 22
Continua en el Plano Nº 30
XI N
XI S
XI D
XI K
XI T
XI U
C/CS1
C/REU
R/A
R/CC
R/CI
U/RI6
U/RBD
U/CP2
U/RB
U/F
AV. JOSE RUCCI
DR. CARLOS DEL FORNO
ANDRES DELPOZO
ALONSO BALDRICH
L. GURUCIAGA
LAVALLE
VIAMONTE
DR. JUAN J. GRISPAN
MARTIN FIERRO
BAT. ING.COMB.101
JORGE NEWBERY
GINES GARCIA
DR DESIDERIO DAVEL
DR. R CARRIL
SGTO. 1° R.
OBISPO E. AN
DEL A
ROJAS
1964a
1967b
1979
1980a
1980b
1985
1986
1987
1995
1999
2091a
2092a
2128
2129
2130
2136
2137
2140
2141a
2142a
2145
2146
2147
2148a
2149a
2150a
2150b
2150c
2150d
2151
2152a
2152b
2152c
2153a
2153b
2153c
2154a
2154b
2154c
2154d
2155a
2155b
2155c
2155d
2155e
2155f
2155g
2155x
2156b
2157
2158
2159a
2159b
2159c
2159d
2159e
2159f
2159g
2160a
2160b
2160c
2160d
2160e
2160f
2164a
2186
2187a
2187b
2188
2189e
2189f
2200a
2200b
2222c
2225c
2225d
1a
1b
1c
1d
1e
1f
1g
1h
1m
1n
1r
1s
1t

PLANO Nº 22

Continua en el Plano Nº 13

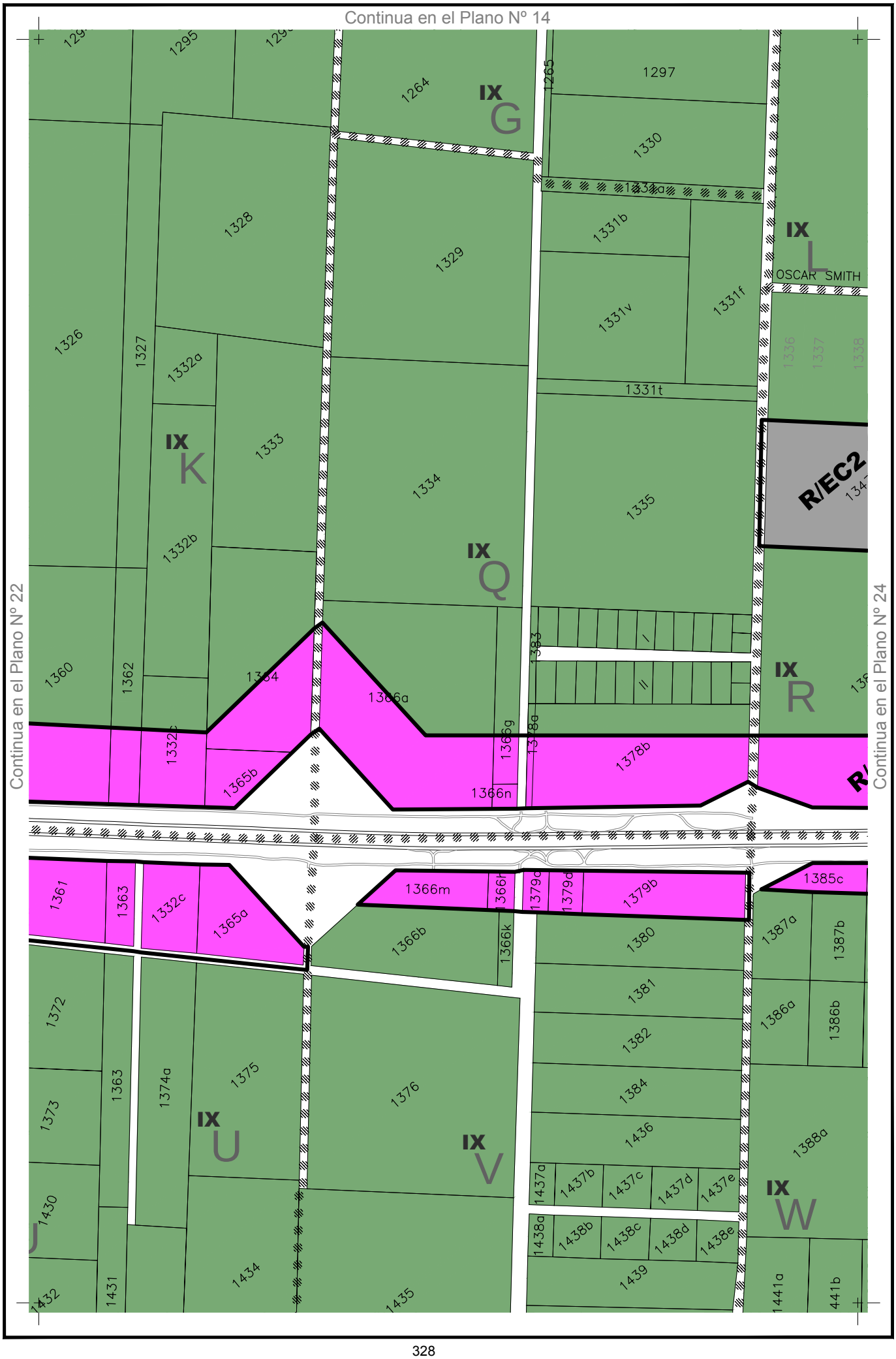


Continua en el Plano Nº 21

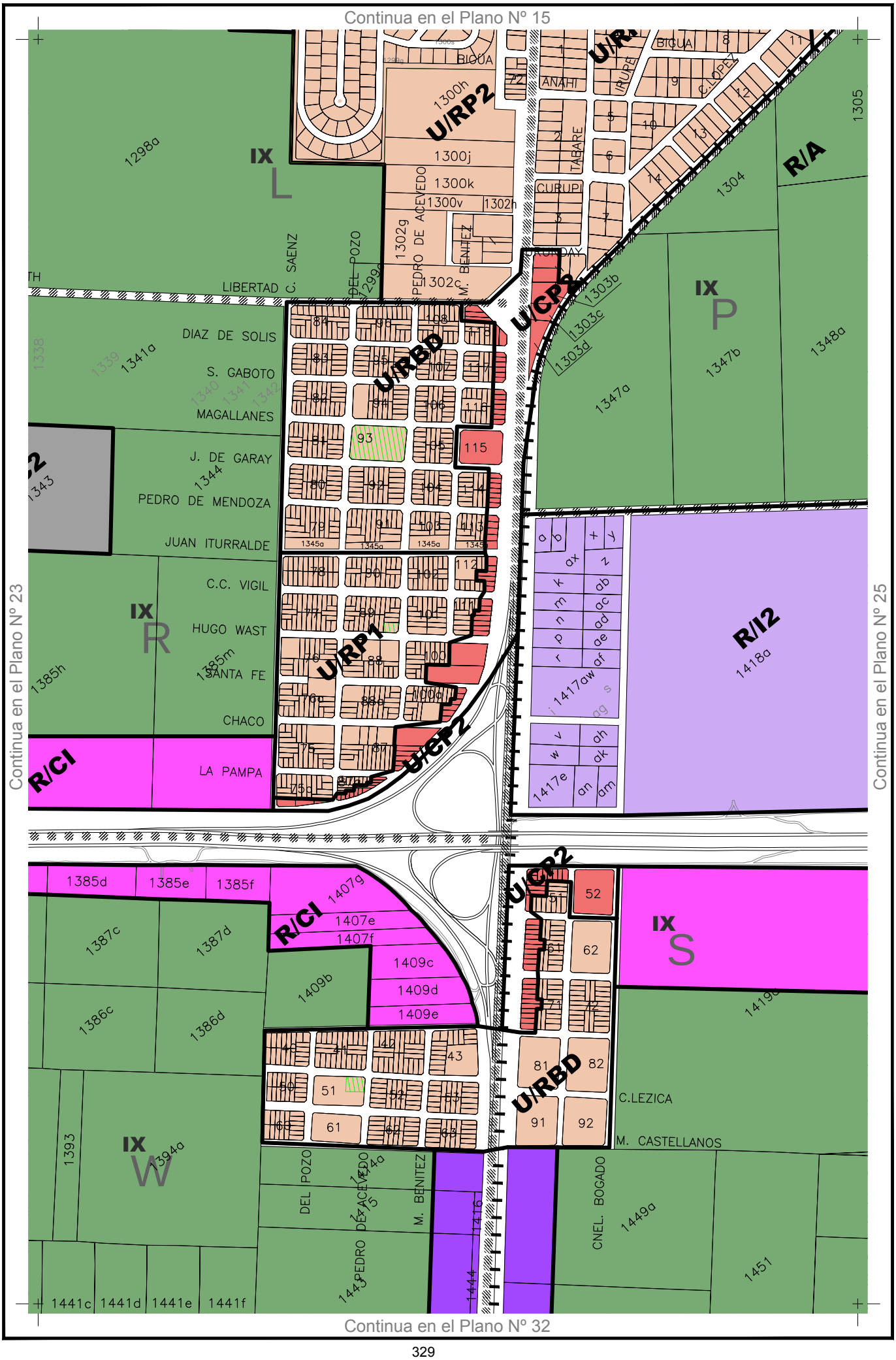
Continua en el Plano Nº 23

Continua en el Plano Nº 31

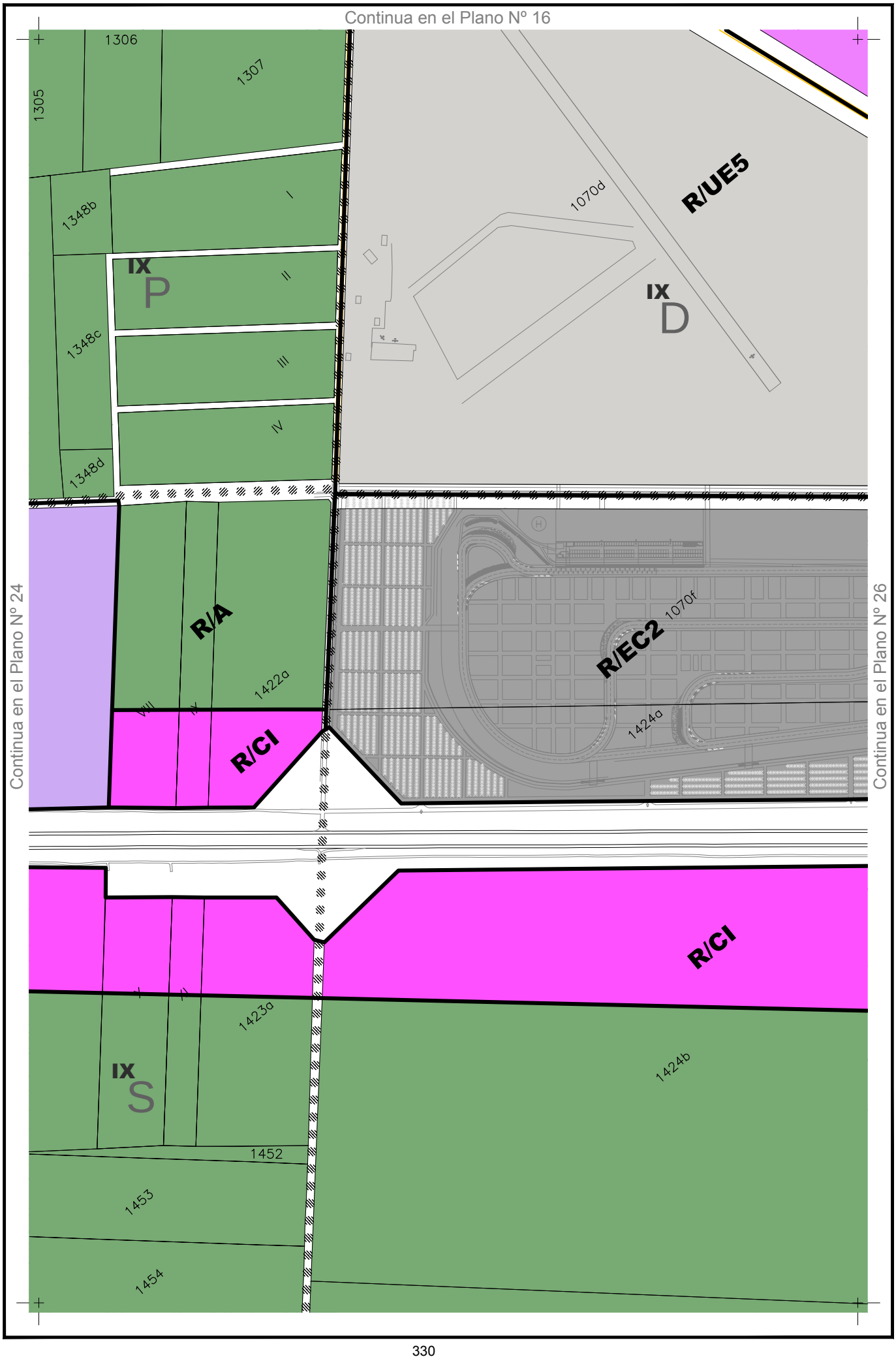
PLANO Nº 23


Continua en el Plano Nº 14
Continua en el Plano Nº 22
Continua en el Plano Nº 24
IX G
IX L
IX K
IX Q
IX R
IX U
IX V
IX W
OSCAR SMITH
R/EC2
1264
1265
1297
1330
1331a
1331b
1331f
1331v
1331t
1328
1329
1326
1327
1332a
1332b
1333
1334
1335
1336
1337
1338
1360
1362
1364
1366a
1366g
1366n
1378a
1378b
1383
1361
1363
1332c
1365a
1365b
1366m
1366h
1366k
1379a
1379b
1379d
1385c
1366b
1380
1381
1382
1384
1436
1387a
1387b
1386a
1386b
1388a
1372
1373
1374a
1375
1376
1430
1431
1432
1434
1435
1437a
1437b
1437c
1437d
1437e
1438a
1438b
1438c
1438d
1438e
1439
1441a
441b

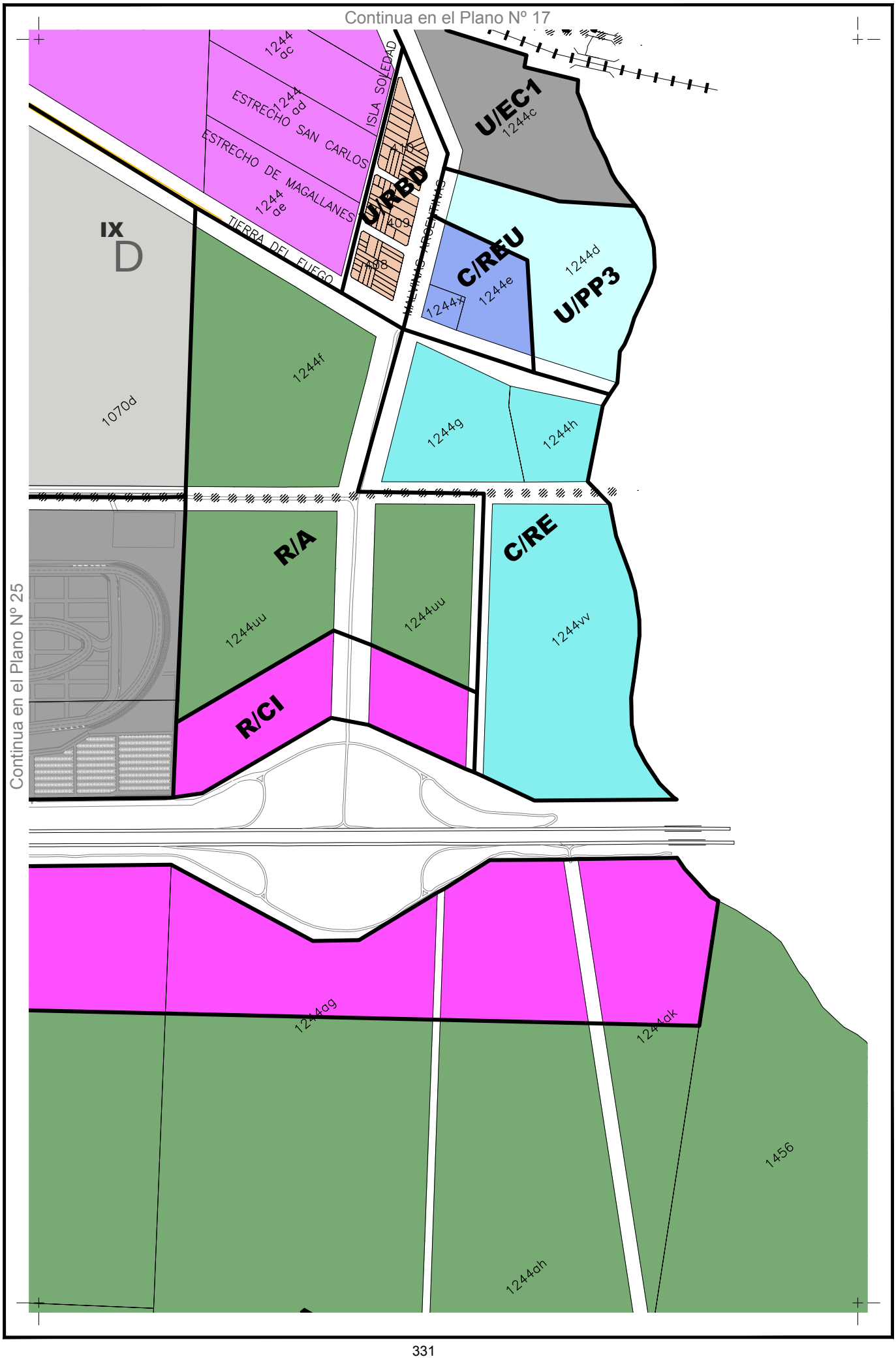
PLANO Nº 24


Continua en el Plano Nº 15
Continua en el Plano Nº 23
Continua en el Plano Nº 25
Continua en el Plano Nº 32
BIGUA
ANAHI
IRUPE
C.LOPEZ
TABARE
CURUPI
PEDRO DE ACEVEDO
M. BENITEZ
DEL POZO
LIBERTAD
C. SAENZ
DIAZ DE SOLIS
S. GABOTO
MAGALLANES
J. DE GARAY
PEDRO DE MENDOZA
JUAN ITURRALDE
C.C. VIGIL
HUGO WAST
SANTA FE
CHACO
LA PAMPA
C.LEZICA
M. CASTELLANOS
CNEL. BOGADO
U/RP1
U/RP2
U/RBD
U/CP1
U/CP2
R/CI
R/I2
R/A
IX L
IX P
IX R
IX S
IX W

PLANO Nº 25


Continua en el Plano Nº 16
Continua en el Plano Nº 24
Continua en el Plano Nº 26
1306
1307
1305
1348b
1348c
1348d
I
II
III
IV
IX P
1070d
R/UE5
IX D
R/A
1422a
VII
IX
R/CI
R/EC2
1070f
1424a
R/CI
V
VI
1423a
IX S
1424b
1452
1453
1454

PLANO Nº 26


Continua en el Plano Nº 17
1244 ac
1244 ad
ESTRECHO SAN CARLOS
ESTRECHO DE MAGALLANES
1244 ae
ISLA SOLEDAD
U/EC1
1244c
U/RBD
409
408
410
IX
D
TIERRA DEL FUEGO
CANAL BEAGLE
C/REU
1244e
1244f
1244d
U/PP3
1070d
1244f
1244g
1244h
R/A
1244uu
1244uu
C/RE
1244vv
R/CI
Continua en el Plano Nº 25
1244og
1244ok
1456
1244oh

PLANO Nº 27

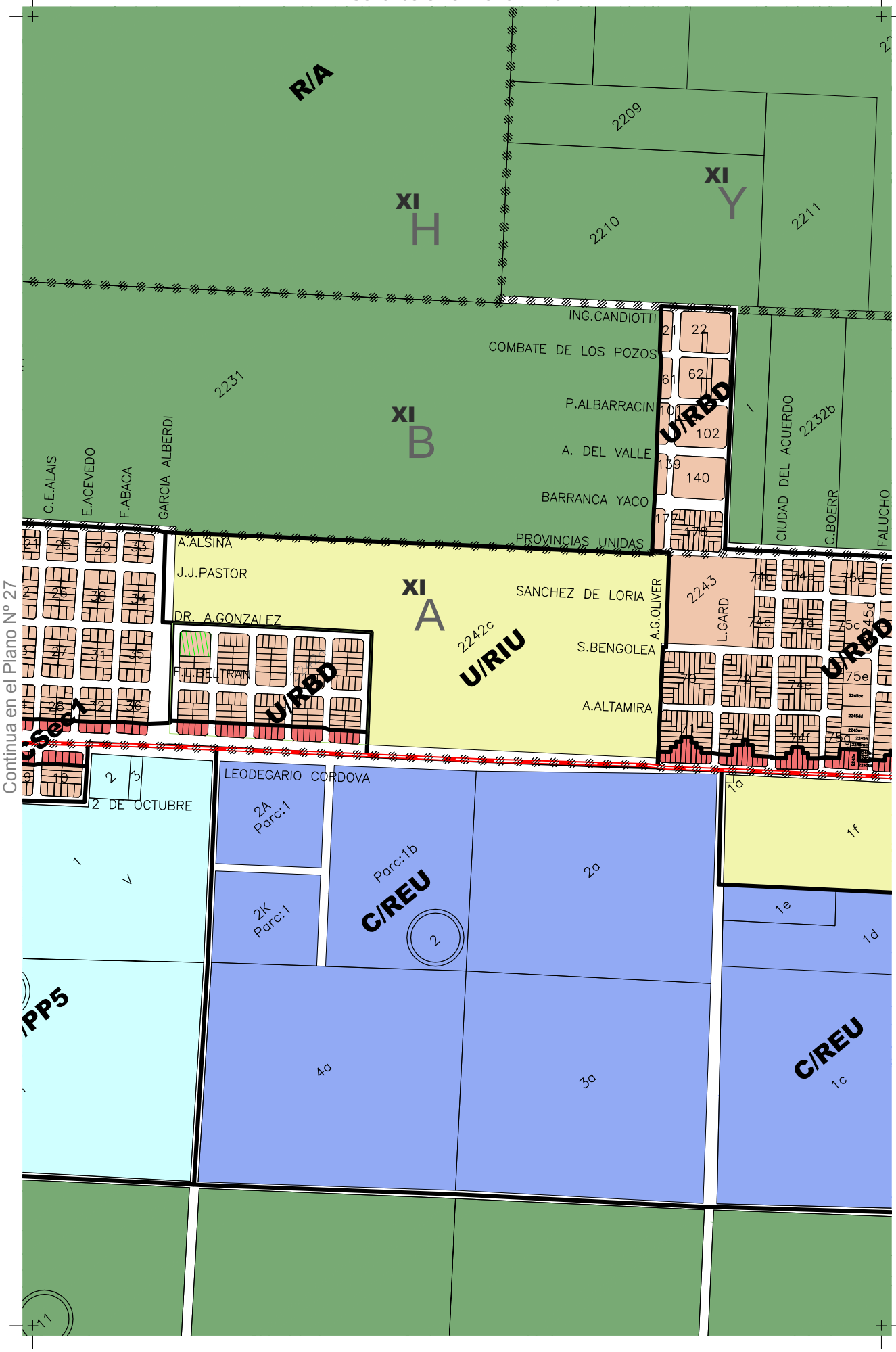
Continua en el Plano Nº 18



Continua en el Plano Nº 28

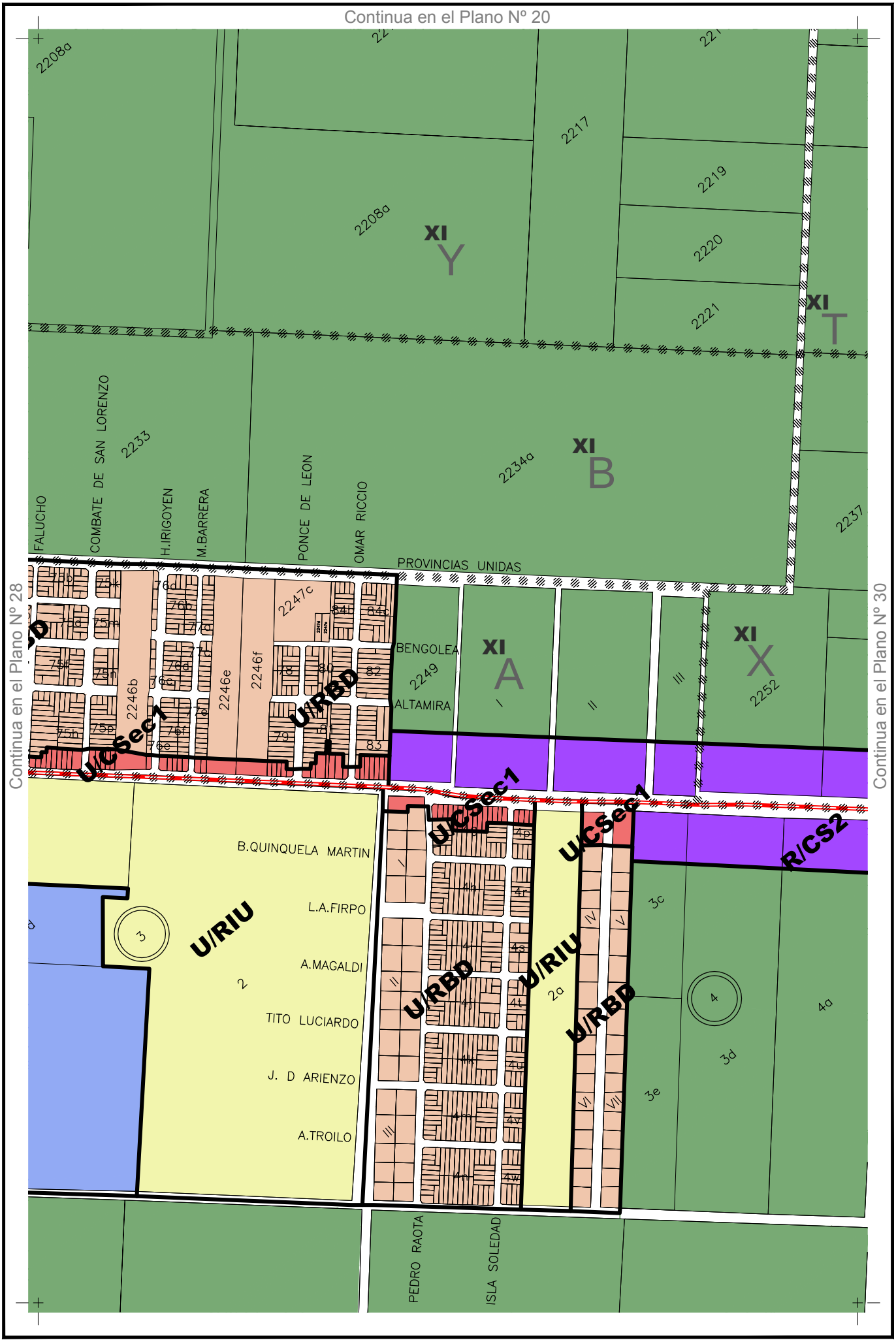
PLANO Nº 28

Continua en el Plano Nº 19

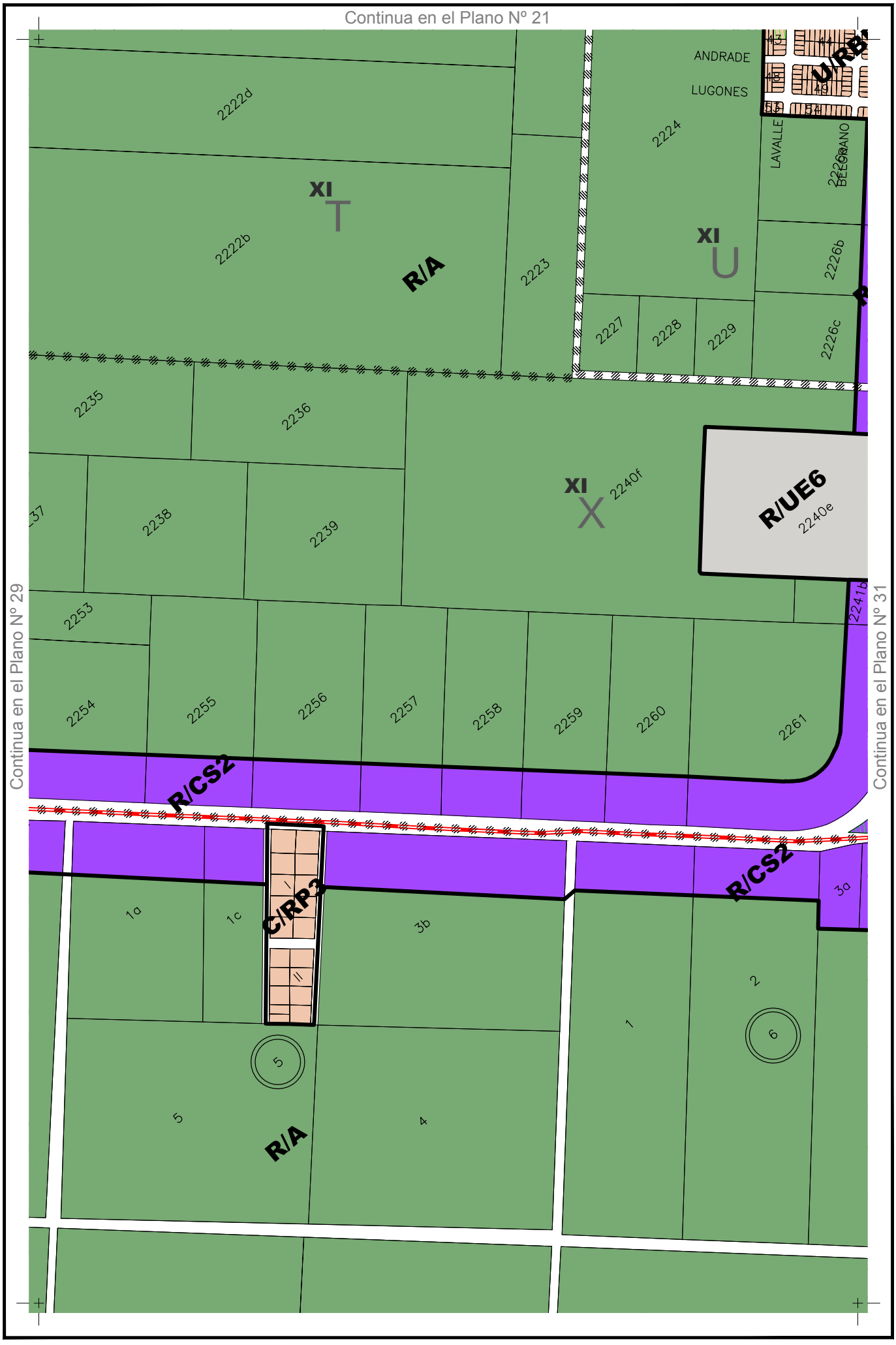


PLANO Nº 29

Continua en el Plano Nº 20

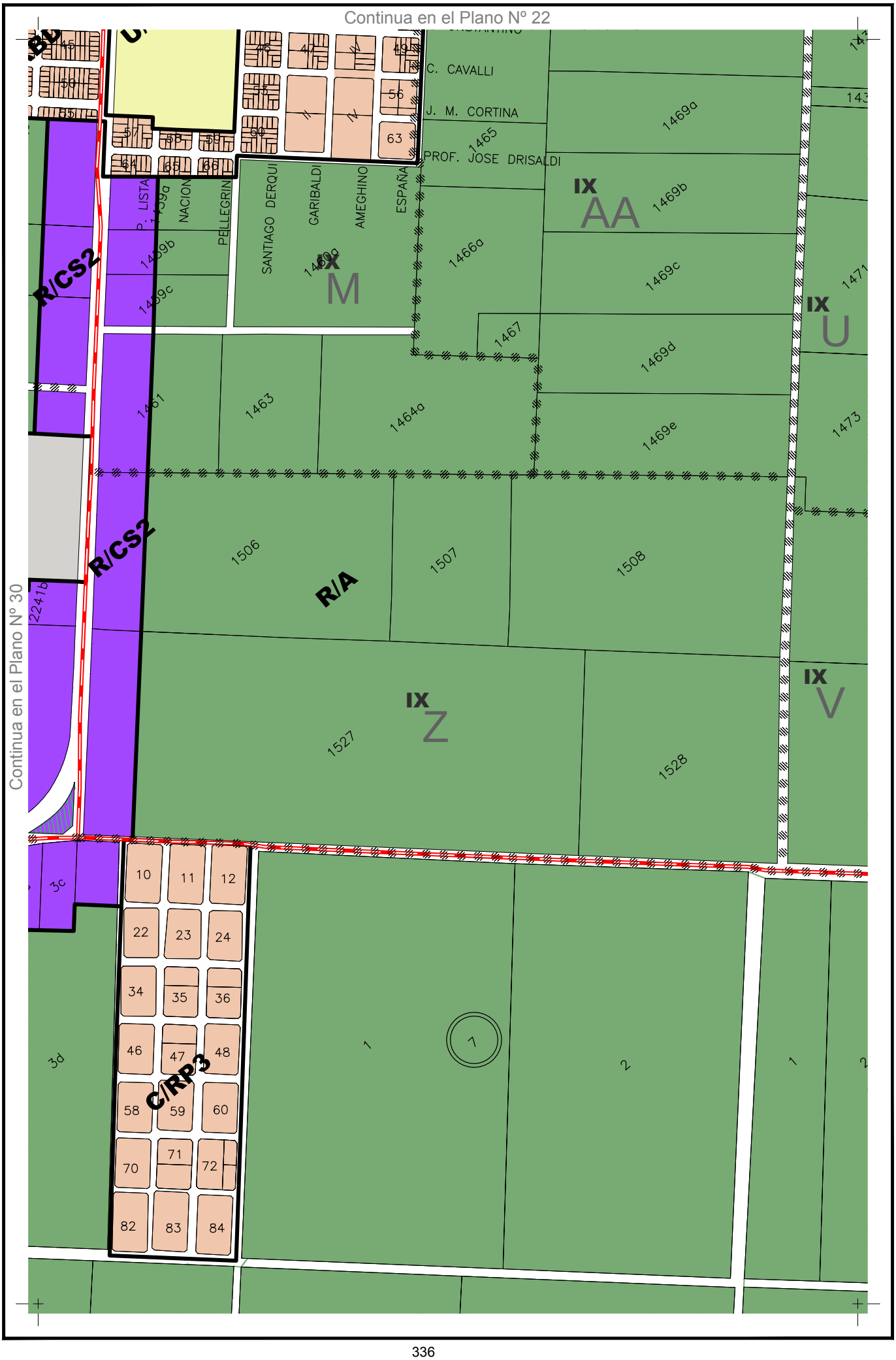


PLANO Nº 30


Continua en el Plano Nº 21
Continua en el Plano Nº 29
Continua en el Plano Nº 31
ANDRADE
LUGONES
LAVALLE
BELGRANO
U/RB1
XI T
XI U
XI X
R/A
R/UE6
R/CS2
C/RP3
2222d
2222b
2223
2224
2226a
2226b
2226c
2227
2228
2229
2235
2236
2238
2239
2240f
2240e
2241b
2253
2254
2255
2256
2257
2258
2259
2260
2261
1a
1c
3b
3a
1
2
4
5
6

PLANO Nº 31

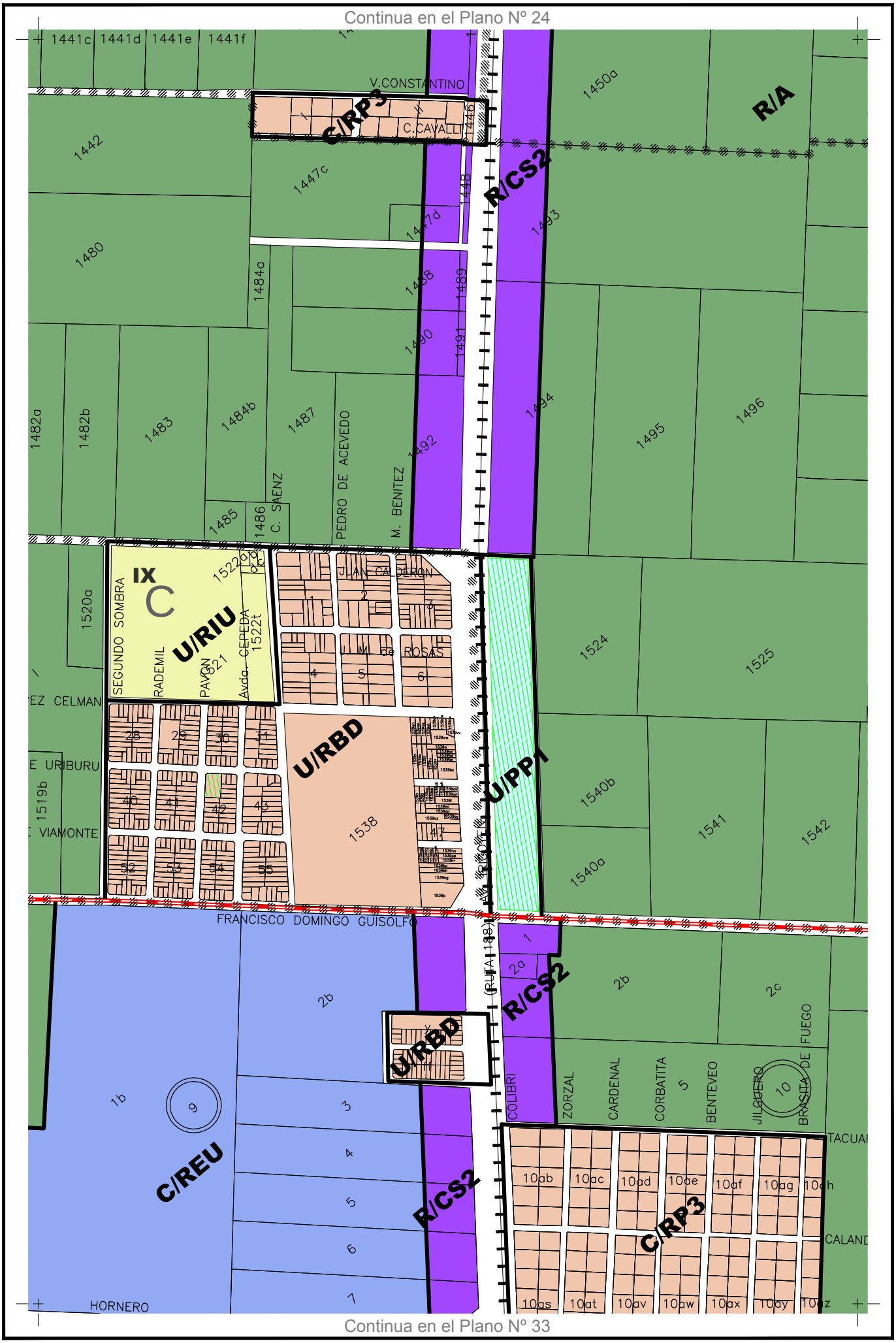
Continua en el Plano Nº 22



Continua en el Plano Nº 30

PLANO Nº 32

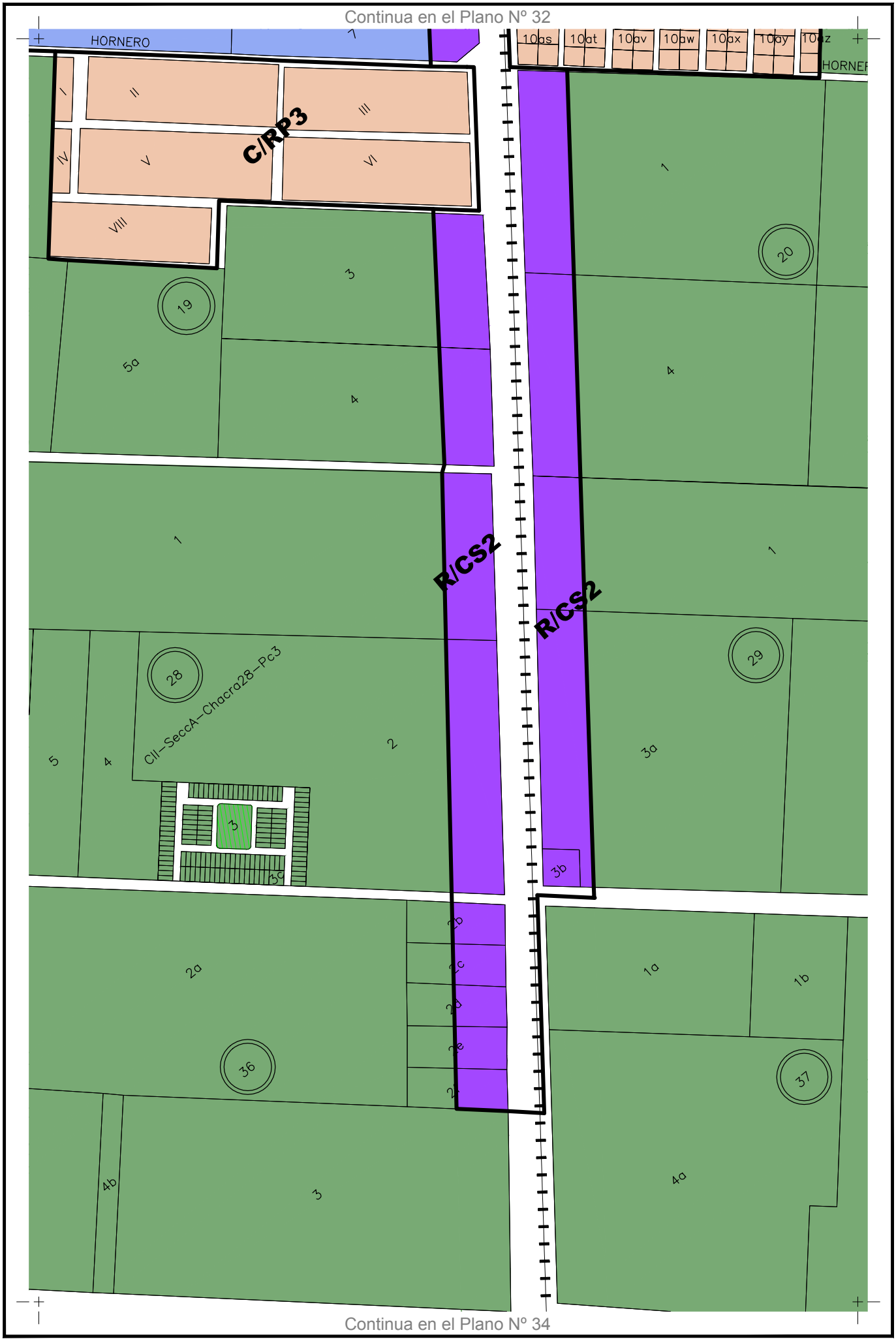
Continua en el Plano Nº 24



Continua en el Plano Nº 33

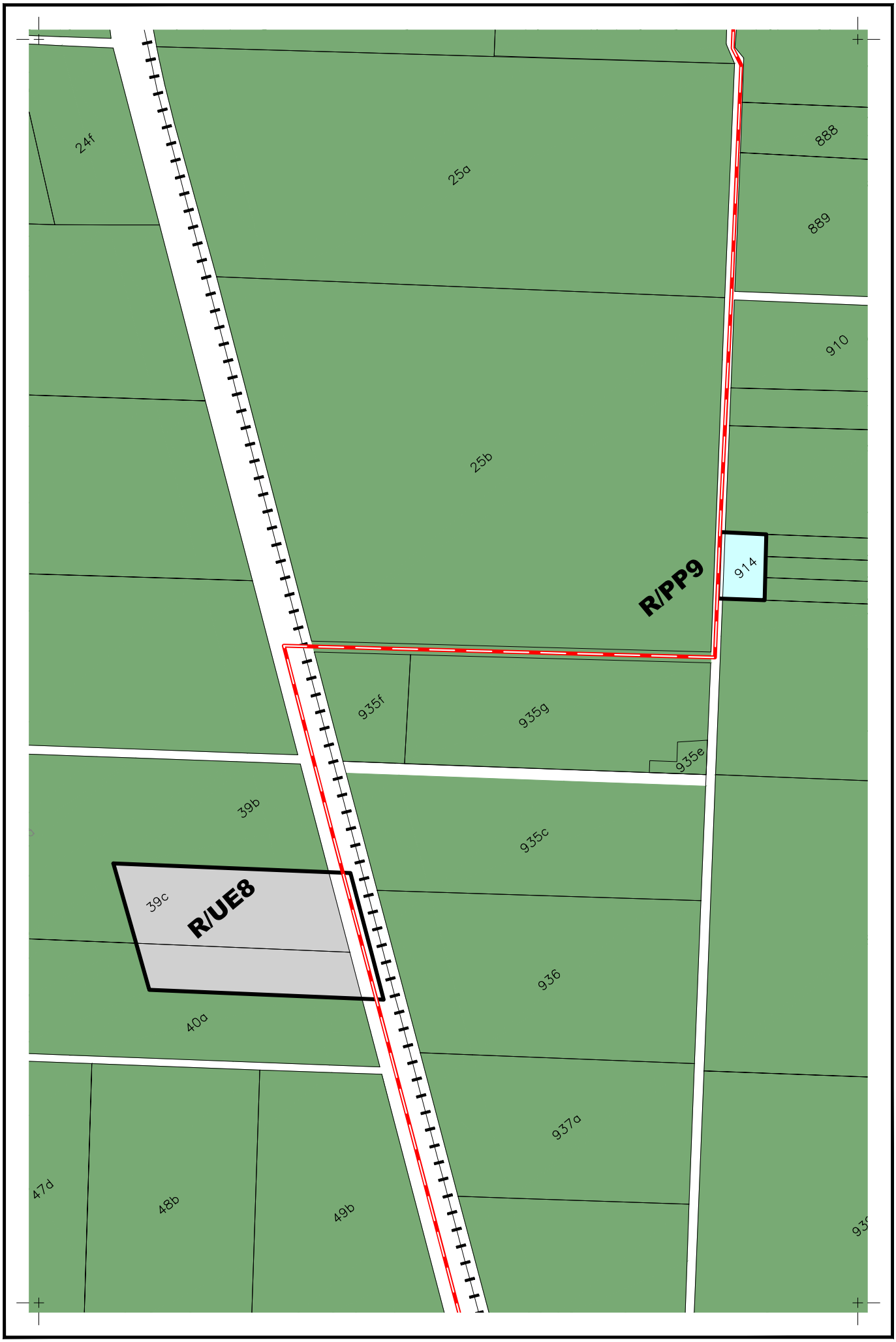
PLANO Nº 33

Continua en el Plano Nº 32

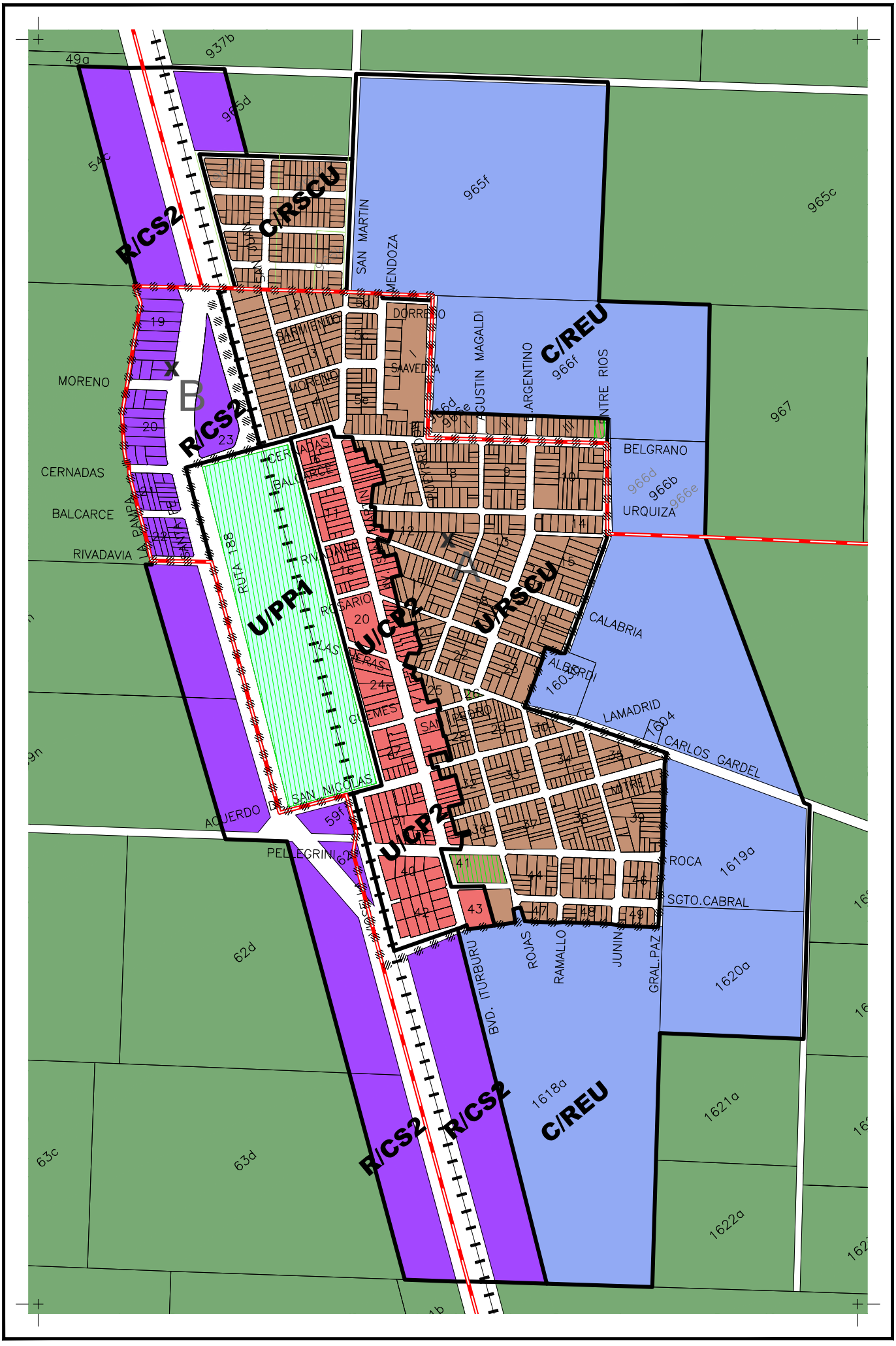


Continua en el Plano Nº 34

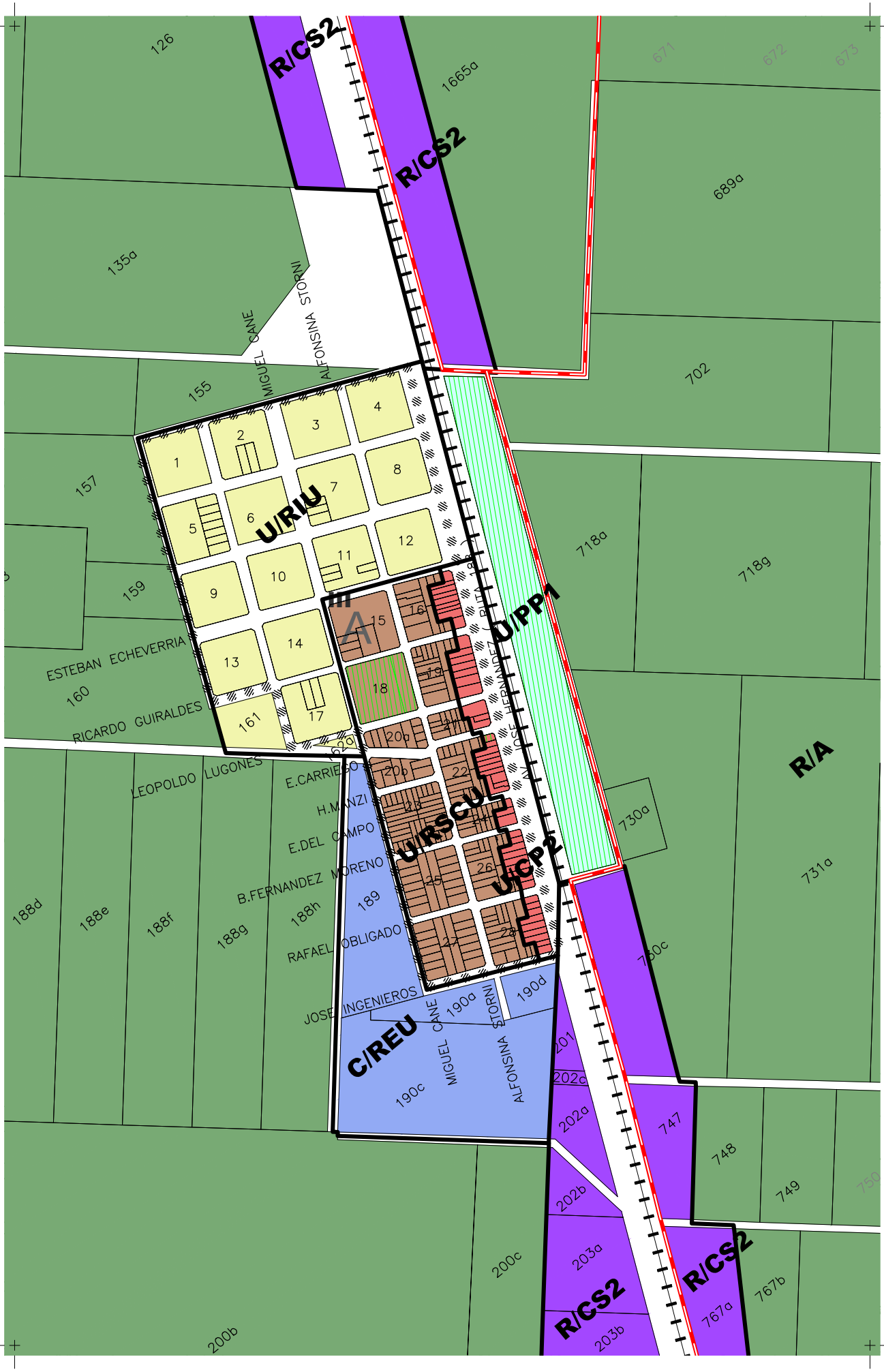
PLANO Nº 34


24f
25a
888
889
910
25b
914
R/PP9
935f
935g
935e
39b
935c
39c
R/UE8
936
40a
937a
47d
48b
49b

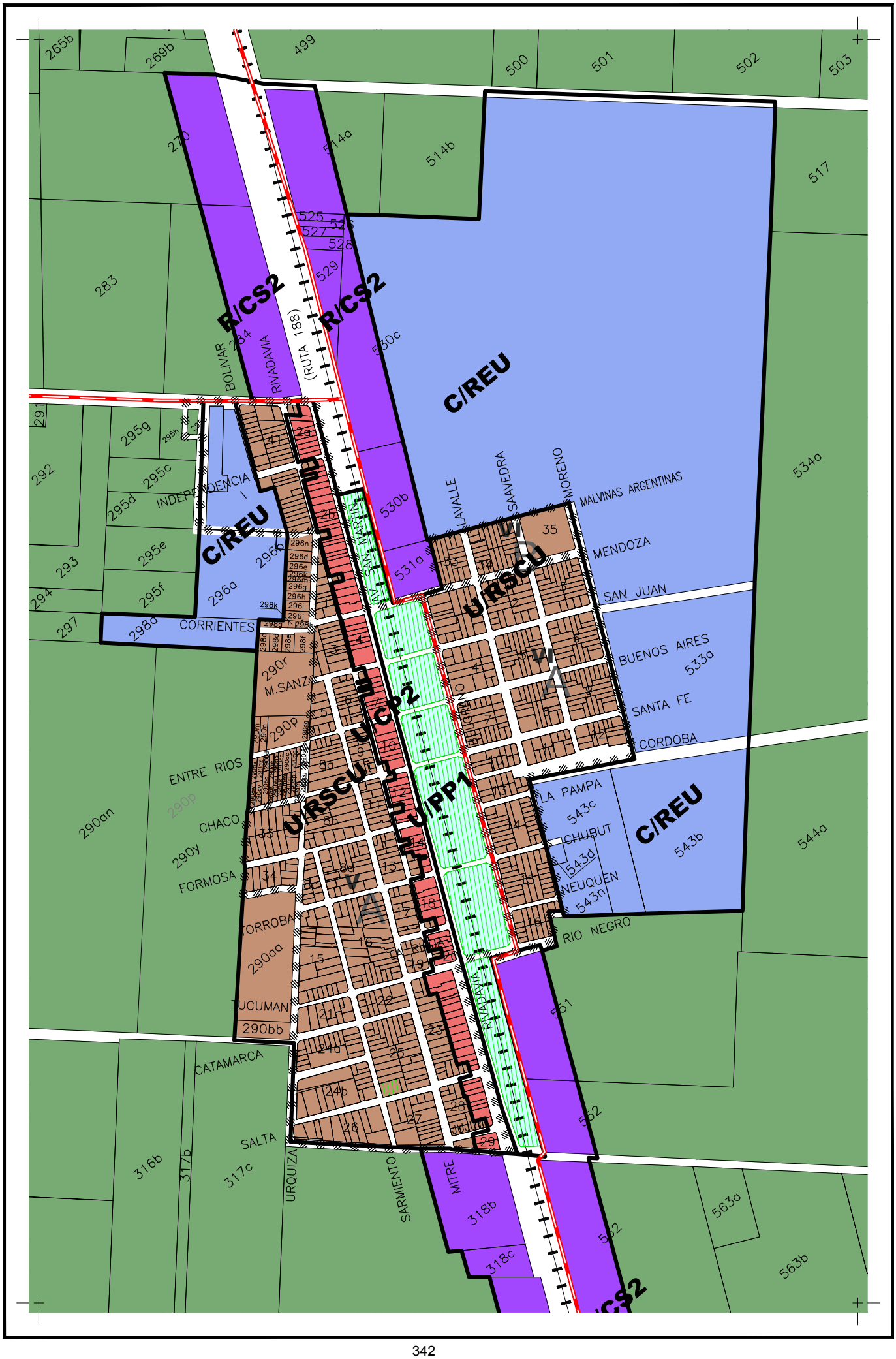
PLANO Nº 35


R/CS2
C/RSCU
C/REU
U/PP1
U/CP2
U/RSCU
MORENO
CERNADAS
BALCARCE
RIVADAVIA
SAN MARTIN
MENDOZA
DORREGO
SAAVEDRA
AGUSTIN MAGALDI
B.ARGENTINO
ENTRE RIOS
BELGRANO
URQUIZA
CALABRIA
ALBERDI
LAMADRID
CARLOS GARDEL
MITRE
ROCA
SGTO.CABRAL
ROJAS
RAMALLO
JUNIN
GRAL.PAZ
BVD. ITURBURU
RUTA 188
ROSARIO
SAN NICOLAS
ACUERDO
PELLEGRINI
965f
965c
966f
966d
966b
966e
967
937b
965d
1603
1604
1619a
1620a
1621a
1622a
1618a
62d
63c
63d

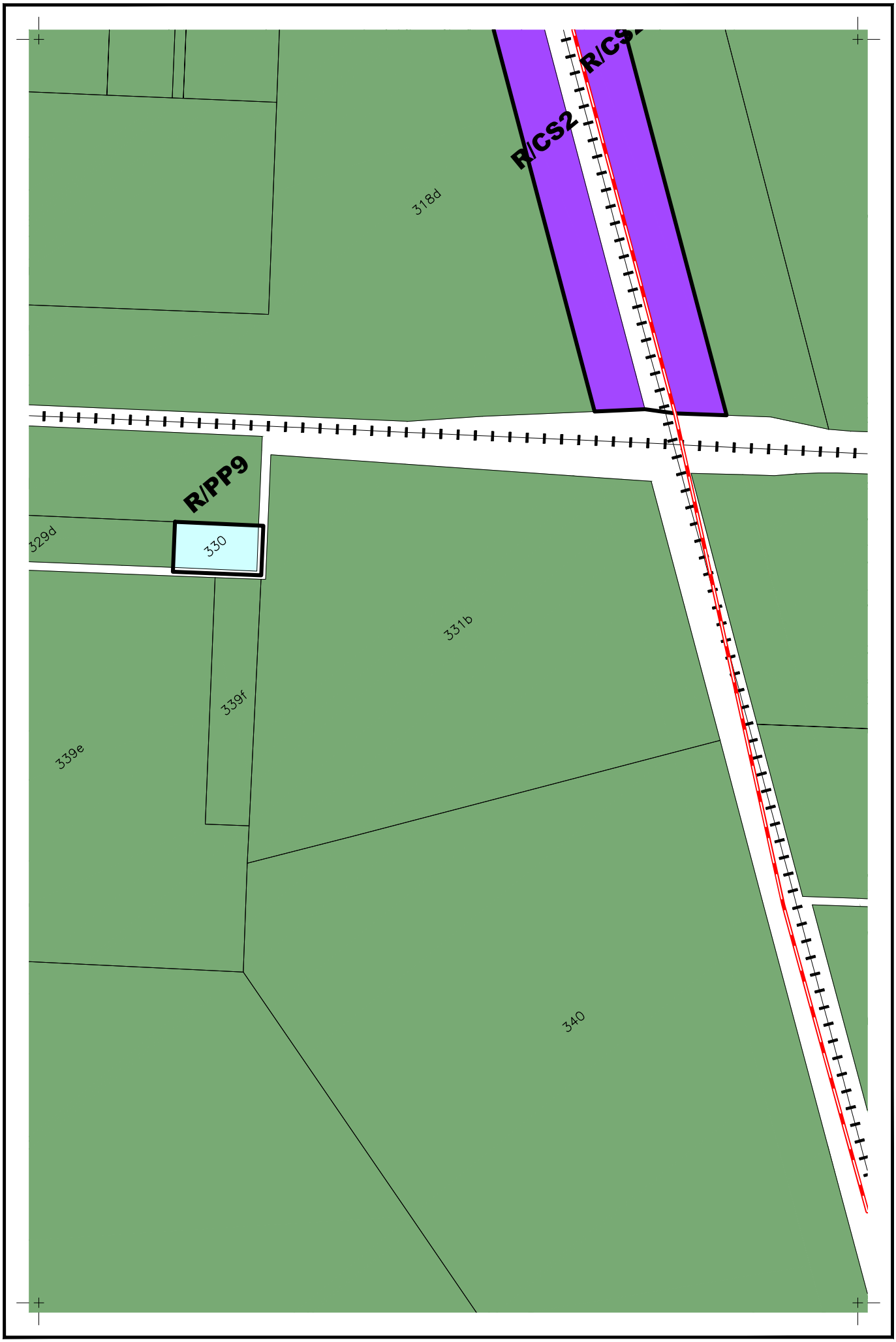
PLANO Nº 36


R/CS2
R/CS2
U/RIU
U/IPP1
U/RSCU
U/CP2
C/REU
R/A
R/CS2
R/CS2
126
1665a
671
672
673
689a
135a
155
157
159
160
702
718a
718g
730a
731a
750c
747
748
749
750
767a
767b
200b
200c
203a
203b
202a
202b
202c
201
190a
190b
190c
190d
188d
188e
188f
188g
188h
189
MIGUEL CANE
ALFONSINA STORNI
ESTEBAN ECHEVERRIA
RICARDO GUIRALDES
LEOPOLDO LUGONES
E.CARRIEGO
H.MANZI
E.DEL CAMPO
B.FERNANDEZ MORENO
RAFAEL OBLIGADO
JOSE INGENIEROS
ANT. JOSE DE SUCRE
HERNANDEZ
RUTA 11
A
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20a
20b
21
22
23
24
25
26
27
28

PLANO Nº 37


R/CS2
C/REU
U/RSCU
U/CP2
U/PP1
(RUTA 188)
BOLIVAR
RIVADAVIA
LAVALLE
SAAVEDRA
MORENO
SAN MARTIN
MALVINAS ARGENTINAS
MENDOZA
SAN JUAN
BUENOS AIRES
SANTA FE
CORDOBA
LA PAMPA
CHUBUT
NEUQUEN
RIO NEGRO
CORRIENTES
ENTRE RIOS
CHACO
FORMOSA
TUCUMAN
CATAMARCA
SALTA
URQUIZA
SARMIENTO
MITRE
INDEPENDENCIA
M.SANZ

PLANO Nº 38



Anexo II. Planilla de Indicadores

ÁREA	CATEGORÍAS	DELIMITACIÓN	ZONAS	DESIGNACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS				SUBDIVISIÓN			
					F.O.S.	F.O.T. RESIDENCIAL	F.O.T. COMERCIAL	DENSIDAD	ANCHO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	ALTURA MÁX. BASAMENTO	Nº MÁX NIV.
URBANAS	CENTRALES	8.7.1.1.1.	Central 1.	U/C1	0,6	1,8	-	750 hab/ha.	20 m	600 m^2	10 m	6
		8.7.1.1.2.	Central 2.	U/C2	0,6	1,8	-	750 hab/ha.	20 m	600 m^2	10 m	6
		8.7.1.1.3.	Central 3.	U/C3	0,6	1,8	-	750 hab/ha.	20 m	600 m^2	10 m	6
		8.7.1.1.4.	Central 4.	U/C4	0,6	1,5	2	250 hab/ha.	15 m	375 m^2	10 m	4
		8.7.1.1.5.	Central 5.	U/C5	0,4	0,6	-	120 hab/ha.	40 m	2.000 m^2	-	2
	CORREDORES	8.7.1.2.1.	Corredor Central 1.	U/CCe1	0,6	2,5	3	1.000 hab/ha.	25 m	750 m^2	10 m	10
		8.7.1.2.2.	Corredor Central 2.	U/CCe2	0,6	2,5	3	1.000 hab/ha.	25 m	750 m^2	-	15
		8.7.1.2.3.	Corredor Principal 1.	U/CP1	0,6	2	2,5	600 hab/ha.	20 m	600 m^2	-	6
		8.7.1.2.4.	Corredor Principal 2.	U/CP2	0,6	1,5	-	350 hab/ha.	20 m	600 m^2	-	4
		8.7.1.2.5.	Corredor Secundario 1.	U/CSec1	0,6	1,5	-	350 hab/ha.	15 m	450 m^2	-	4
		8.7.1.2.6.	Corredor Secundario 2.	U/CSec2	0,6	1,5	-	350 hab/ha.	20 m	700 m^2	3	3
		8.7.1.2.7.	Corredor Parque 1.	U/CPa1	0,6	1	-	250 hab/ha.	15 m	450 m^2	-	3
		8.7.1.2.8.	Corredor Parque 2.	U/CPa2	0,6	0,8	-	150 hab/ha.	15 m	450 m^2	7,50 m	2
		8.7.1.2.9.	Corredor Parque 3.	U/CPa3	0,6	1	-	150 hab/ha.	12 m	300 m^2	7,50 m	2
	RESIDENCIALES	8.7.1.3.1.	Residencial Alta Densidad 1.	U/RAD1	0,6	2,5	-	750 hab/ha.	20 m	600 m^2	10 m	15
		8.7.1.3.2.	Residencial Alta Densidad 2.	U/RAD2	0,6	2	2,5	750 hab/ha.	20 m	600 m^2	10 m	15
		8.7.1.3.3.	Residencial Alta Densidad 3.	U/RAD3	0,6	2	2,5	750 hab/ha.	20 m	600 m^2	-	6
		8.7.1.3.4.	Residencial Alta Densidad 4.	U/RAD4	0,6	2,5	3	800 hab/ha.	25 m	1.000 m^2	3	8
		8.7.1.3.5.	Residencial Media Densidad 1.	U/RMD1	0,6	1,2	-	350 hab/ha.	15 m	375 m^2	10 m	6

INDICADORES MORFOLÓGICOS		
RETIROS		**OBSERVACIONES**
Retiros Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.).	
Retiros Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.).	
Retiros Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.).	
No se exige.		
Perímetro libre.		
Retiros Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.).	
-		
-		
Algunas parcelas con restricción de retiro para ensanche de traza vial.		
No se exige.	-	
Retiro de Fondo obligatorio.	Retiro Lateral: no se permite.	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal.	Retiros Laterales: No se exige.	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal.	En Barrio Somisa se deberá conservar la tipología original del mismo, manteniendo la cubierta de tejas.	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal.	Retiros Laterales: No se exige.	
No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	-	
Retiros Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles des de la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.).	
Tipología perímetro libre. Retiro de fondo obligatorio	Retiros Laterales: No se permiten.	
Tipología perímetro libre. Retiro de fondo obligatorio	Retiros Laterales: No se permiten.	
Retiros Frente: No se permiten retiros de la Línea Municipal a nivel de basamento (hasta 7 mts.) No se permiten volúmenes cubiertos salientes de la L.M. sobre vereda.	Retiros Laterales: No se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel del basamento (hasta 7 mts.)	

ÁREA	CATEGORÍAS	DELIMITACIÓN	ZONAS	DESIGNACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS				SUBDIVISIÓN			
					F.O.S.	F.O.T. RESIDENCIAL	F.O.T. COMERCIAL	DENSIDAD	ANCHO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	ALTURA MÁX. BASAMENTO	Nº MÁX NIV.
URBANAS	RESIDENCIALES	8.7.1.3.6.	**Residencial Media Densidad 2.**	**U/RMD2**	0,6	1,2	-	350 hab/ha.	15 m	375 m²	10 m	6
		8.7.1.3.7.	**Residencial Media Densidad 3.**	**U/RMD3**	0,6	1,2	-	350 hab/ha.	15 m	375 m²	10 m	4
		8.7.1.3.8.	**Residencial Media Densidad 4.**	**U/RMD4**	0,6	1,2	-	350 hab/ha.	20 m	700 m²	3	5
		8.7.1.3.9.	**Residencial Baja Densidad.**	**U/RBD**	0,5	0,8	-	150 hab/ha.	12 m	300 m²	-	2
		8.7.1.3.10.	**Residencial Sub Centros Urbanos.**	**U/RSCU**	0,6	1	-	150 hab/ha.	12 m	300 m²	-	3
		8.7.1.3.11.	**Residencial Integral 1. Boº Ginés García.**	**U/RI1**	0,6	0,6	-	300 hab/ha.	-	-	-	-
		8.7.1.3.12.	**Residencial Integral 2. Boº Ponce de León.**	**U/RI2**	0,6	1	-	450 hab/ha.	-	-	-	-
		8.7.1.3.13.	**Residencial Integral 3. Boº 7 de Septiembre.**	**U/RI3**	0,6	1	-	400 hab/ha.	-	-	-	-
		8.7.1.3.14.	**Residencial Integral 4. Boº Parque Norte.**	**U/RI4**	0,6	1,20	-	220 hab/ha.	-	-	-	-
		8.7.1.3.15.	**Residencial Integral 5. Boº 17 de Octubre.**	**U/RI5**	0,6	0,6	-	200 hab/ha.	-	-	-	-
		8.7.1.3.16.	**Residencial Integral 6. Aires del Sur, PRO.CRE.AR. II, Colombo, San Francisco, Castelli.**	**U/RI6**	0,6	1	-	150 hab/ha.	-	-	-	-
		8.7.1.3.17.	**Residencial Parque 1.**	**U/RP1**	0,6	0,6	-	150 hab/ha.	15 m	375 m²	7,5 m	2
		8.7.1.3.18.	**Residencial Parque 2.**	**U/RP2**	0,3	0,5	-	120 hab/ha.	20 m	600 m²	7,5 m	2
	INDUSTR.	8.7.1.4.1.	**Industrial Preexistente.**	**U/IPE**	0,4	-	0,4	-	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	
	USO ESPECÍFICO	8.7.1.5.1.	**Uso Específico 1. Estación de Colectivos y Trenes.**	**U/UE1**	A consideración de proyecto urbanístico.			-	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	
		8.7.1.5.2.	**Uso Específico 2. Unidad Penal nº 3.**	**U/UE2**	A consideración de proyecto urbanístico.			-	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	

INDICADORES MORFOLÓGICOS		OBSERVACIONES
RETIROS		
Retiros Frente: No se exige.	-	
-	-	
Retiro de fondo obligatorio	Retiro lateral: no se permite.	
Retiros Frente: No se exige.	-	
Retiros Frente: No se exige.	-	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	-	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	-	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	-	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	-	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	-	
No se permiten alteraciones a la tipología original del Conjunto Habitacional.	-	
Retiros Frente: Obligatorio mínimo 3 mts. respecto de la Línea Municipal.	Retiros Laterales: No se exige.	
Retiros Frente: Obligatorio mínimo 3 mts. respecto de la Línea Municipal.	Retiros Laterales: Obligatorio de un eje medianero.	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10 mts. respecto de la Línea municipal.	Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio perímetro Libre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
-		
-		

ÁREA	CATEGORÍAS	DELIMITACIÓN	ZONAS	DESIGNACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS				SUBDIVISIÓN			
					F.O.S.	F.O.T. RESIDENCIAL	F.O.T. COMERCIAL	DENSIDAD	ANCHO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	ALTURA MÁX. BASAMENTO	Nº MÁX NIV.
URBANAS	EQUIPAMIENTO	8.7.1.6.1.	**Equipamiento Cultural 1.**	**U/EC1**	0,3	0,4	-	120 hab/ha.	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	4
		8.7.1.6.2.	**Equipamiento Cultural Preexistente.**	**U/ECP**	0,3	0,4	-	120 hab/ha.	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	4
	PROTECCIÓN	8.7.1.7.1.	**Protección Patrimonial 1.**	**U/PP1**	-	-	-	-				
		8.7.1.7.2.	**Protección Patrimonial 2a.**	**U/PP2a**	0,1	0,2	-	20 hab/ha.			-	-
		8.7.1.7.3.	**Protección Patrimonial 2b.**	**U/PP2b**	0,2	0,4	-	60 hab/ha			-	-
		8.7.1.7.4.	**Protección Patrimonial 3.**	**U/PP3**	-	-	-	-				
		8.7.1.7.5.	**Protección Patrimonial 4.**	**U/PP4**	-	-	-	-				
	RESERVA	8.7.1.8.1.	**Reserva de Interés Urbano.**	**U/RIU**	Requiere proyecto urbanístico particularizado. Los indicadores urbanísticos a asignar serán los de las zonas linderas.				Requiere proyecto urbanístico particularizado. Las subdivisiones mínimas serán los de las zonas linderas		-	-
COMPLEMENT.	CORREDORES	8.7.2.1.1.	**Corredor de Servicios 1.**	**C/CS1**	0,3	0,3	-	1 viv/parcela densidad comercial: 100 hab/ha.	40 m	2.000 m^2	-	-

INDICADORES MORFOLÓGICOS		
RETIROS		**OBSERVACIONES**
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 5 mts. respecto de la Línea municipal.	Retiros Laterales: Obligatorio mínimo 5 mts. de cada eje medianero.	Toda intervención requerirá aprobación del proyecto urbanístico parte de la Municipalidad.
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 5 mts. respecto de la Línea municipal.	Retiros Laterales: Obligatorio mínimo 5 mts. de cada eje medianero.	Toda intervención requerirá aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.
Toda intervención requiere proyecto urbanístico particularizado, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano. Solo se permiten edificios de perímetro libre. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural, ni privar de ella a los linderos.		
Edificios de perímetro libre. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río, ni privar de ella a los terrenos linderos.		
Edificios de perímetro libre. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río, ni privar de ella a los terrenos linderos.		
Toda intervención requiere proyecto urbanístico particularizado, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano. Las construcciones que se instalen no deberán obstaculizar la vista al paisaje natural, ni privar de ella a los linderos.		
Toda intervención requerirá la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano, previo dictámen del Departamento de Patrimonio.		
Se requiere del completamiento de los servicios esenciales indicados para la zona previo a la aprobación de cualquier proyecto de intervención. Sólo serán admitidos nuevos parcelamientos cuando la zona circundante esté edificada en un 70% de sus parcelas y el Municipio garantie la ejecución de los servicios esenciales. La revisión del parcelamiento, cesiones de espacio público y demás componenetes de un nuevo ordenamiento para la zona se hará de acuerdo a convenio urbanístico concertado con la Dirección de Planeamiento Urbano y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante. En caso de solicitud de indicadores especiales o criterios de subdivisión particulares se procederá de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Cap.9.		
Retiros Frente: 5 mts. sobre la Línea Municipal de Edificación.	Retiros Laterales: 3 mts. desde los ejes medianeros.	

ÁREA	CATEGORÍAS	DELIMITACIÓN	ZONAS	DESIGNACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS				SUBDIVISIÓN			
					F.O.S.	F.O.T. RESIDENCIAL	F.O.T. COMERCIAL	DENSIDAD	ANCHO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	ALTURA MÁX. BASAMENTO	Nº MÁX NIV.
COMPLEMENTARIAS	RESIDENCIAL	8.7.2.2.1.	**Residencial Parque 3.**	**C/RP3**	0,3	0,5	-	1 viv/parcela	30 m	900 m^2	7,5m	2
	INDUSTRIALES	8.7.2.3.1.	**Industrial Portuario.**	**C/IPO**	0,6	0,8	-	-	-	-	-	-
		8.7.2.3.2.	**Industrial 1.**	**C/I1**	0,4	0,4	-	-	40 m	2.000 m^2	-	-
		8.7.2.3.3.	**Industrial Mixta.**	**C/IM**	0,5	0,8	0,8	100 hab/ha.	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	-
	USO ESPEC.	8.7.2.4.1.	**Uso Específico 3. Infraestructura.**	**C/UE3**	-	-	-	-	Requiere proyecto urbanístico particularizado.		-	-
	PROTECCIÓN	8.7.2.5.1.	**Protección Patrimonial 5.**	**C/PP5**	0,3	0,5	-	100 hab/ha.	Requiere proyecto urbanístico particularizado.			
		8.7.2.5.2.	**Protección Patrimonial 6.**	**C/PP6**	A determinar.				No se admite.			
	RECUPERACIÓN	8.7.2.6.1.	**Recuperación.**	**C/RE**	A determinar.				A determinar.			
	RESERVA	8.7.2.7.1.	**Reserva de Ensanche Urbano.**	**C/REU**	A determinar.				A determinar.			

INDICADORES MORFOLÓGICOS		OBSERVACIONES
RETIROS		
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 4,5 mts. respecto de la Línea Municipal.	Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio. Mínimo 3 mts. de los ejes medianeros.	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10 mts. respecto de la Línea municipal.	Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio perímetro Libre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10 mts. respecto de la Línea municipal.	Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio perímetro Libre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10 mts. respecto de la Línea Municipal.	Retiros Laterales: Obligatorio Perímetro Libre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
-	-	
Tipología: perímetro libre. Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río o los arroyos, ni privar de ella a los terrenos linderos. Según aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.		
Las construcciones que se instalen no podrán obstaculizar la vista al paisaje natural conformado por la costa del río o los arroyos, ni privar de ella a los terrenos linderos. Según aprobación del proyecto por parte de la Municipalidad.		
Según aprobación del proyecto urbanístico y de saneamiento de eventual pasivo ambiental por parte de la Municipalidad. No se permite subdivisión previa a aprobación proyecto particularizado, por parte de la Municipalidad.		
No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado. Se admite subdivisión, mediando la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad.		

ÁREA	CATEGORÍAS	DELIMITACIÓN	ZONAS	DESIGNACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS				SUBDIVISIÓN			
					F.O.S.	F.O.T. RESIDENCIAL	F.O.T. COMERCIAL	DENSIDAD	ANCHO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	ALTURA MÁX. BASAMENTO	Nº MÁX NIV.
RURALES	CORREDOR DE SERVICIOS	8.7.3.1.1.	**Corredor de Servicios 2.**	**R/CS2**	0,3	0,3	-	1 viv/parcela densidad comercial: 100 hab/ha.	50 m	5.000 m^2	-	-
		8.7.3.1.2.	**Corredor de Servicios 3.**	**R/CS3**	0,3	0,3	-	1 viv/parcela densidad comercial: 100 hab/ha.	50 m	5.000 m^2	-	-
		8.7.3.1.3.	**Corredor Interurbano.**	**R/CI**	0,3	0,3	-	1 viv/parcela densidad comercial: 100 hab/ha.	40 m	2.000 m^2	-	-
	EQUIPAMIENTO	8.7.3.2.1.	**Equipamiento Cultural 2.**	**R/EC2**	0,3	0,4	-	10 hab/ha.	-	-	Según proyecto urbanístico.	
	INDUSTRIALES	8.7.3.3.1.	**Industrial 2.**	**R/I2**	0,4	0,4	-	-	50 m	1.500 m^2	-	-
		8.7.3.3.2.	**Industrial 3.**	**R/I3**	0,6	0,8	-	-	40 m	2.000 m^2	-	-
	RURAL	8.7.3.4.1.	**Agropecuario.**	**R/A**	-	-	-	-	Los fraccionamientos se corresponderán con las superficies mínimas de explotación.		-	-
	USO ESPECÍFICO	8.7.3.5.1.	**Uso Específico 4. ENTRE.**	**R/UE4**	No se permite subdivisión o cambio de uso, previos a proyecto urbanístico...							
		8.7.3.5.2.	**Uso Específico 5. Transporte Aeroclub.**	**R/UE5**	No se permite subdivisión o cambio de uso, previos a proyecto urbanístico...							

INDICADORES MORFOLÓGICOS		OBSERVACIONES
RETIROS		
Retiros Frente: 5 mts. sobre la Línea Municipal de Edificación.	Retiros Laterales: 3,5 msts. desde los ejes medianeros.	
Retiros Frente: 10 mts. sobre la Línea Municipal de Edificación.	Retiros Laterales: 5 mts. sobre ejes medianeros. Obligatorio Perímetro Libre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10mts. respecto de la línea Municipal.	Retiros Laterales y Fondo: Obligatorio Perímetro Líbre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
-	-	
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10 mts. respecto de la Línea Municipal.	Retiros Laterales: Obligatorio Perímetro Líbre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
Retiros Frente: Obligatorio. Mínimo 10 mts. respecto de la Línea Municipal.	Retiros Laterales: Obligatorio Perímetro Líbre.	Cortina Forestal: Obligatoria.
Retiros Frente: Mínimo 15 mts.	Retiros Laterales y Fondo: Mínimo 15 mts.	
...particularizado que el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.		
...particularizado que el Departamento Ejecutivo elevará al HCD para su aprobación.		

ÁREA	CATEGORÍAS	DELIMITACIÓN	ZONAS	DESIGNACIÓN	INDICADORES URBANÍSTICOS				SUBDIVISIÓN			
					F.O.S.	F.O.T. RESIDENCIAL	F.O.T. COMERCIAL	DENSIDAD	ANCHO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	ALTURA MÁX. BASAMENTO	Nº MÁX NIV.
RURALES	USO ESPECÍFICO	8.7.3.5.3.	**Uso Específico 6. Cementerio Parque.**	**R/UE6**	0,25	0,25	-	-	No se permite subdivisión.	-	-	2
		8.7.3.5.4.	**Uso Específico 7. Infraestructura.**	**R/UE7**	0,25	0,25	-	-	-	-	-	-
		8.7.3.5.5.	**Uso Específico 8. Central Termoeléctrica.**	**R/UE8**	-	-	-	-	-	-	-	-
		8.7.3.5.6.	**Uso Específico 9. Planta Transformadora de Energía.**	**R/UE9**	-	-	-	-	-	-	-	-
	PROTECCIÓN	8.7.3.6.1.	**Protección Patrimonial 7.**	**R/PP7**	Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará la ...							
		8.7.3.6.2.	**Protección Patrimonial 8.**	**R/PP8**	Las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan deberán ser definidas en la normativa particular que elaborará la ...							
		8.7.3.6.3.	**Protección Patrimonial 9.**	**R/PP9**	Toda intervención requerirá la aprobación de la Dirección de...							
	RESERVA	8.7.3.7.1.	**Reserva de Area Industrial.**	**R/ReAI**	Subdivisión: a determinar, podrá asimilarse a los de la zona I3. Se requiere del completamiento de los servicios esenciales indicados para la zona previo a la aprobación de cualquier proyecto de intervención. Podrán adoptarse los indicadores de la zona I3. La revisión del parcelamiento, cesiones de espacio público y demás componentes de un nuevo ordenamiento para la zona se ...							
	CLUB DE CAMPO	8.7.3.8.1.	**Club de Campo.**	**R/CC**	0,3	0,5	-	1 viv/parcela.	20 m	600 m^2	-	-

INDICADORES MORFOLÓGICOS		
RETIROS		OBSERVACIONES
Retiros Frente: 5 mts.	Retiros Laterales y de Fondo: 5 mts.	Edificación de perímetro líbre.
Retiros Frente: 5 mts.	Retiros Laterales y de Fondo: 5 mts.	
Retiros Frente: 5 mts.	Retiros Laterales y de Fondo: 5 mts.	Edificación de perímetro líbre.
Retiros Frente: 5 mts.	Retiros Laterales y de Fondo: 5 mts.	Edificación de perímetro líbre.
... Dirección de Planeamiento Urbano y que el Departamento Ejecutivo y elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.		
... Dirección de Planeamiento Urbano y que el Departamento Ejecutivo y elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.		
...Planeamiento Urbano, previo dictámen del Departamento de Patrimonio.		
... hará de acuerdo a convenio urbanístico concertado con la Dirección de Planeamiento Urbano y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante. En caso de solicitud de indicadores especiales se procederá de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Cap.9 según aprobación del proyecto urbanístico por parte de la Municipalidad. No se permite subdivisión previa a proyecto urbanístico particularizado, por parte de la Municipalidad.		
-	-	

Anexo III. Cuadro de Usos

CLASIFICACIÓN DE USOS

- Predominante
- Complementaria
- Condicional

ÁREA URBANA

Centrales | Corredores | Residenciales

	U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	U/CSec2	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	U/RAD1	U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	U/RMD1	U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	U/RBD	Estacionamiento	Unidades Móviles	Carga y Descarga	Requisitos
	8611.1 Central 1.	8611.2 Central 2.	8611.3 Central 3.	8611.4 Central 4.	8611.5 Central 5.	8612.1 Corredor Central 1.	8612.2 Corredor Central 2.	8612.3 Corredor Principal 1.	8612.4 Corredor Principal 2.	8612.5 Corredor Secundario 1.	8612.6 Corredor Secundario 2.	8612.7 Corredor Parque 1.	8612.8 Corredor Parque 2.	8612.9 Corredor Parque 3.	8613.1 de Alta Densidad 1.	8613.2 de Alta Densidad 2.	8613.3 de Alta Densidad 3.	8613.4 de Alta Densidad 4.	8613.5 de Media Densidad 1.	8613.6 de Media Densidad 2.	8613.7 de Media Densidad 3.	8613.8 de Media Densidad 4.	8613.9 de Baja Densidad.				
RESIDENCIAL 0.0.0.0.0																											
1. Vivienda. 0.0.0.0.0																											
Vivienda Unifamiliar.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	01			
Vivienda Multifamiliar.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	02			
Vivienda Comunitaria.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	●	●	●	03		01	
Conjunto Habitacional.			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●			●	●	●	●	●	●	●	02			FL/IA
2. Residencial Temporario. 0.0.0.0.0																											
Casa de Retiros.								●	●	●	●								●	●	●	●	●	03			FL
Club de Campo.																								01			FL/IA/NR
3. Hotelería. 0.0.0.0.0																											
Hotel.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	04		01	
Motel.																								05		01	FL
Hotel por Horas.	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●								●	●	●		●	05		01	FL
COMERCIAL 0.0.0.0.0																											
1. Minoristas de Comestibles y Art. Asociados. 0.0.0.0.0																											
De Microescala. (<150 m²)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	●	●	●	●				NR
De Pequeña Escala. (<500 m²)		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●					●	●		●	●	●	●		09		02	NR
De Gran Escala. (< 900 m²)								●	●															09		03	FL/NR
Grandes Sup. Comerciales. (>900 m²)								●	●																		FL/IA/NR
Grandes Sup. Comerciales. (>1800 m²)																											FL/IA/NR
2. Comercios Minoristas en General. 0.0.0.0.0																											
De Microescala. (<300 m²)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				
De Pequeña Escala. (<500 m²)		●	●			●	●	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●	●				02	FL
De Gran Escala. (< 900 m²)								●	●								●	●						09		03	FL/IA
Grandes Sup. Comerciales. (>900 m² <1800 m²)								●	●															06		03	FL/IA/NR
Grandes Sup. Comerciales. (>1800 m²)																								07		03	FL/IA/NR
3. Paseo de Compras. 0.0.0.0.0																											
De Pequeña Escala. (<500 m²)	●	●	●	●	●	●	●	●	●							●	●	●								02	
De Mediana Escala. (< 900 m²)		●	●			●	●	●	●															06		03	FL
Grandes Sup. Comerciales. (>900 m² <1800 m²)								●	●															06		03	FL/IA/NR
Grandes Sup. Comerciales. (>1800 m²)																								07		03	FL/IA/NR
4. Comercios Mayoristas en General. 0.0.0.0.0																											
De Pequeña Escala. (<300 m²)	●	●	●			●	●	●	●																		
De Mediana Escala. (<500 m²)						●	●	●	●															08		02	
De Gran Escala. (< 900 m²)								●	●															06		03	FL
Grandes Sup. Comerciales. (>900 m² <1800 m²)								●	●															06		03	FL/IA/NR
Grandes Sup. Comerciales. (>1800 m²)																								07		03	FL/IA/NR
5. Comercio Minorista y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso. 0.0.0.0.0																											
Pinturerías.						●	●	●	●	●	●													09		03	FL/IA/NR
Viveros.								●	●															09		03	FL/IA/NR
Materiales de Construcción.								●	●															09		03	FL/IA/NR
Agroquímicos.									●															09		03	FL/IA/NR
Compra Venta de Materiales Usados.									●															09		03	FL/IA/NR

ÁREA URBANA

ÁREA URBANA
COMPLEMENTARIA
ÁREA RURAL
Residenciales
Industriales
Uso Específico
Equipamiento
Protección
Reserva
Corredores
Residenciales
Industriales
Uso Específico
Protección
Recuperación
Reserva
Corredores
Equipamiento
Industriales
Rural
Uso Específico
Protección
Reserva
Club de Campo
U/RSCU de Sub Centros Urbanos. 8.6.1.3.10.
U/RI1 Residencial Integral 1. 8.6.1.3.11.
U/RI2 Residencial Integral 2. 8.6.1.3.12.
U/RI3 Residencial Integral 3. 8.6.1.3.13.
U/RI4 Residencial Integral 4. 8.6.1.3.14.
U/RI5 Residencial Integral 5. 8.6.1.3.15.
U/RI6 Residencial Integral 6. 8.6.1.3.16.
U/RP1 Residencial Parque 1. 8.6.1.3.17.
U/RP2 Residencial Parque 2. 8.6.1.3.18.
U/IPE Ind. Preexistente. 8.6.1.4.1.
U/UE1 Uso Específico 1. 8.6.1.5.1.
U/UE2 Uso Específico 2. 8.6.1.5.2.
U/EC 1 Equip. Cultural 1. 8.6.1.6.1.
U/ECP Equip. Cult. Preexistente. 8.6.1.6.2.
U/PP1 Prot. Patrimonial 1. 8.6.1.7.1.
U/PP2 a Prot. Patrimonial 2 a. 8.6.1.7.2.
U/PP2 b Prot. Patrimonial 2 b. 8.6.1.7.3.
U/PP3 Prot. Patrimonial 3. 8.6.1.7.4.
U/PP4 Prot. Patrimonial 4. 8.6.1.7.5.
U/RIU de Interés Urbano. 8.6.1.8.1.
C/CS1 Corredor de Servicios. 8.6.2.1.1.
C/RP3 Res. Parque 3. 8.6.2.2.1.
C/IPO Industrial Portuaria. 8.6.2.3.1.
C/I1 Industrial 1. 8.6.2.3.2.
C/IM Industrial Mixta 8.6.2.3.3.
C/UE3 Uso Específico 3. 8.6.2.4.1.
C/PP5 Prot. Patrimonial 5. 8.6.2.5.1.
C/PP6 Prot. Patrimonial 6. 8.6.2.5.2.
C/RE Recuperación. 8.6.2.6.1.
C/REU de Ensanche Urbano. 8.6.2.7.1.
R/CS2 de Servicios 2. 8.6.3.1.1.
R/CS3 de Servicios 3. 8.6.3.1.2.
R/CI Interurbano. 8.6.3.1.3.
R/EC2 Equip. Cultural 2. 8.6.3.2.1.
R/I2 Industrial 2. 8.6.3.3.1.
R/I3 Industrial 3. 8.6.3.3.2.
R/A Agropecuaria. 8.6.3.4.1.
R/UE4 Uso Específico 4. 8.6.3.5.1.
R/UE5 Uso Específico 5. 8.6.3.5.2.
R/UE6 Uso Específico 6. 8.6.3.5.3.
R/UE7 Uso Específico 7. 8.6.3.5.4.
R/UE8 Uso Específico 8. 8.6.3.5.5.
R/UE9 Uso Específico 9. 8.6.3.5.6.
R/PP7 Prot. Patrimonial 7. 8.6.3.6.1.
R/PP8 Prot. Patrimonial 8. 8.6.3.6.2.
R/PP9 Prot. Patrimonial 9. 8.6.3.6.3.
R/ReAI Área Industrial. 8.6.3.7.1.
R/CC Club de Campo. 8.6.3.8.1.

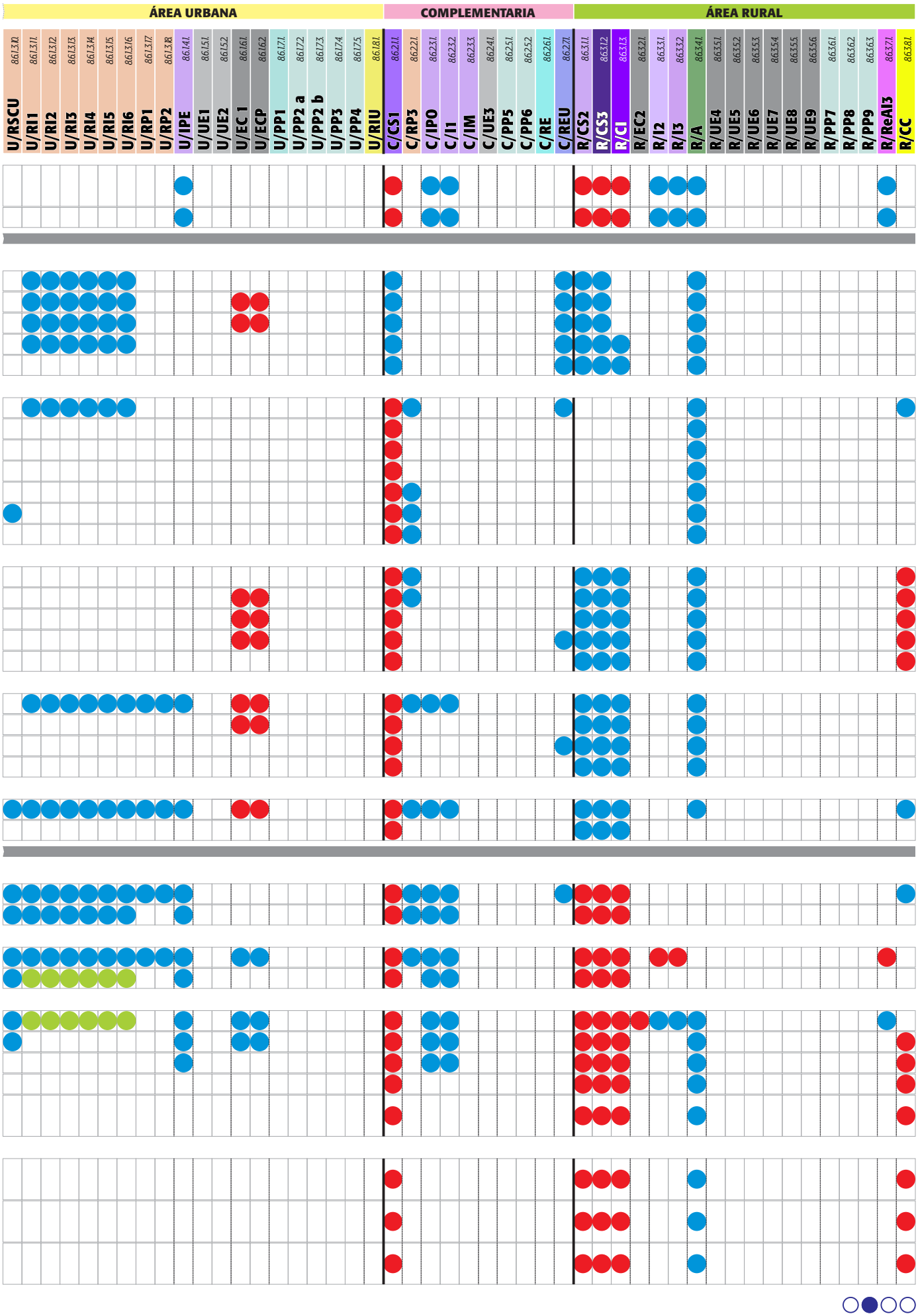
CLASIFICACIÓN DE USOS

Predominante
Complementaria
Condicional

ÁREA URBANA

	Estacionamiento	Unidades Móviles	Carga y Descarga	Requisitos	86.1.1.1 U/C1	86.1.1.2 U/C2	86.1.1.3 U/C3	86.1.1.4 U/C4	86.1.1.5 U/C5	86.1.2.1 U/CCe1	86.1.2.2 U/CCe2	86.1.2.3 U/CP1	86.1.2.4 U/CP2	86.1.2.5 U/CSec1	86.1.2.6 U/CSec2	86.1.2.7 U/CPa1	86.1.2.8 U/CPa2	86.1.2.9 U/CPa3	86.1.3.1 U/RAD1	86.1.3.2 U/RAD2	86.1.3.3 U/RAD3	86.1.3.4 U/RAD4	86.1.3.5 U/RMD1	86.1.3.6 U/RMD2	86.1.3.7 U/RMD3	86.1.3.8 U/RMD4	86.1.3.9 U/RBD
Exposición y Venta de Tractores, Camiones y/o Implementos Agrícolas y/o Repuestos.	09		03	FL/IA/NR									●														
Venta de Pirotecnia.	09		03	FL/IA/NR									●														
EQUIPAMIENTOS																											
1. Enseñanza e Investigación.																											
Educación Inicial.				NR/FL>300 m²				●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	●	●	●
Educación Primaria y Especial.	10			NR/FL				●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	●	●	●
Educación Secundaria e Institutos Especializados.	10			NR/FL>300 m²				●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	●	●	●
Educación Superior e Investigación.	10			NR/FL>300 m²				●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	●	●	●
En Grandes Predios. (>1 Mz o 10.000 m²)	11			FL/IA/								●	●														
2. Sanitario																											
De Pequeña Escala. (<500 m²)	08			NR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
De Mediana Escala. (<1.500 m²)	12	A	04	NR/FL						●	●	●	●	●	●												
De Gran Escala. (>1.500 m²)	13	B	05	FL/IA>2.500 m²								●	●														
Con Residencia.	12	A		NR/FL/IA				●		●	●	●	●														
Equipos Móviles.		C		NR/FL			●	●	●	●	●	●	●	●	●												
Clínicas Veterinarias.		A					●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●					●	●	●	●	●
Centros de Atención de Animales.	14	A		NR/FL/IA/ST >2.500 m²																							
3. Social y Deportivo.																											
De Pequeña Escala.					●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●											
De Mediana Escala.	15						●	●	●	●	●	●	●	●	●												
De Gran Escala.	16			FL/IA>5.000 m²							●	●	●														
En Grandes Predios.	16			FL/IA>5.000 m²																							
Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.	17			FL/IA/RO																							
4. Cultural.																											
De Pequeña Escala. (<300 m²)					●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
De Mediana Escala. (<900 m²)	16				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●												
De Gran Escala. (>900 m²)	16			FL/IA>5.000 m²	●	●	●	●	●		●	●	●														
Con Actividades Incómodas.	18			FL/IA/RO																							
5. Religioso.																											
De Pequeña Escala y Mediana Escala. (<900 m²)	19				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	●
De Gran Escala. (>900 m²)	18			FL/IA>5.000 m²								●	●														
SERVICIOS																											
1. Básicos y Generales.																											
Básicos de Pequeña y Mediana Escala. (<500 m²)		C	02		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
Básicos de Gran Escala. (>500 m²)	18	C	06	FL/IA>1.800 m²	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●			●	●	●	●	
2. Centrales y Administrativos.																											
De Pequeña Escala. (<500 m²)	20				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
De Mediana y Gran Escala. (>500 m²)	20			FL/IA>2.500 m²	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●	●			●	●	●	●	
3. Gastronómicos.																											
Gastronómicos Simples.	21				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
Gastronómicos con Actividad al Aire Libre.				FL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	
Gastronómico 24 hs.					●	●	●			●	●	●	●			●		●									
Gastronómicos con Actividades Incómodas.	21			RO	●	●	●		●	●	●	●	●			●		●									
Gastronómicos con Actividades Incómodas al Aire Libre.	21			RO/FL												●		●									
4. Recreativo.																											
Servicio Recreativo Cubierto de Pequeña Escala. (<500 m²)			07		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	
Servicio Recreativo Cubierto de Mediana y Gran Escala. (>500 m² o Manif. Artísticas, Juegos)	23		06	RO/FL/IA >1.000 m²	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●		●									
Serv. Recreativo Cub., Desc. o con Actividades Incómodas de Pequeña Escala.				RO						●	●	●	●			●		●									

ÁREA URBANA


ÁREA URBANA
COMPLEMENTARIA
ÁREA RURAL
U/RSCU 8.6.1.3.10.
U/RI1 8.6.1.3.11.
U/RI2 8.6.1.3.12.
U/RI3 8.6.1.3.13.
U/RI4 8.6.1.3.14.
U/RI5 8.6.1.3.15.
U/RI6 8.6.1.3.16.
U/RP1 8.6.1.3.17.
U/RP2 8.6.1.3.18.
U/IPE 8.6.1.4.1.
U/UE1 8.6.1.5.1.
U/UE2 8.6.1.5.2.
U/EC 1 8.6.1.6.1.
U/ECP 8.6.1.6.2.
U/PP1 8.6.1.7.1.
U/PP2 a 8.6.1.7.2.
U/PP2 b 8.6.1.7.3.
U/PP3 8.6.1.7.4.
U/PP4 8.6.1.7.5.
U/RIU 8.6.1.8.1.
C/CS1 8.6.2.1.1.
C/RP3 8.6.2.2.1.
C/IPO 8.6.2.3.1.
C/I1 8.6.2.3.2.
C/IM 8.6.2.3.3.
C/UE3 8.6.2.4.1.
C/PP5 8.6.2.5.1.
C/PP6 8.6.2.5.2.
C/RE 8.6.2.6.1.
C/REU 8.6.2.7.1.
R/CS2 8.6.3.1.1.
R/CS3 8.6.3.1.2.
R/CI 8.6.3.1.3.
R/EC2 8.6.3.2.1.
R/I2 8.6.3.3.1.
R/I3 8.6.3.3.2.
R/A 8.6.3.4.1.
R/UE4 8.6.3.5.1.
R/UE5 8.6.3.5.2.
R/UE6 8.6.3.5.3.
R/UE7 8.6.3.5.4.
R/UE8 8.6.3.5.5.
R/UE9 8.6.3.5.6.
R/PP7 8.6.3.6.1.
R/PP8 8.6.3.6.2.
R/PP9 8.6.3.6.3.
R/ReAI3 8.6.3.7.1.
R/CC 8.6.3.8.1.
ÁREA URBANA
COMPLEMENTARIA
ÁREA RURAL

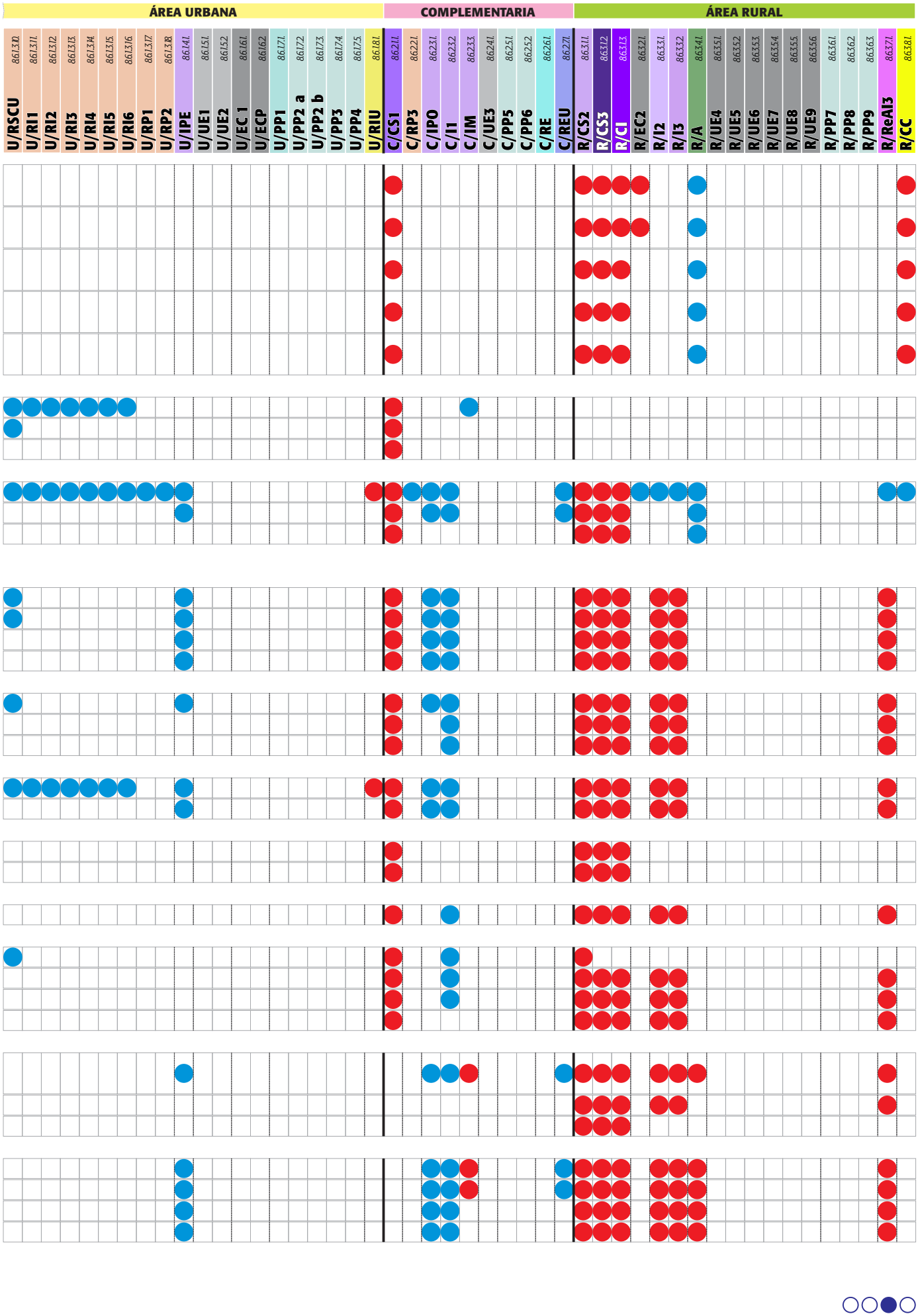
CLASIFICACIÓN DE USOS

- Predominante
- Complementaria
- Condicional

ÁREA URBANA

	Estacionamiento	Unidades Móviles	Carga y Descarga	Requisitos	86.1.1.1 U/C1	86.1.1.2 U/C2	86.1.1.3 U/C3	86.1.1.4 U/C4	86.1.1.5 U/C5	86.1.2.1 U/CCe1	86.1.2.2 U/CCe2	86.1.2.3 U/CP1	86.1.2.4 U/CP2	86.1.2.5 U/CSec1	86.1.2.6 U/CSec2	86.1.2.7 U/CPa1	86.1.2.8 U/CPa2	86.1.2.9 U/CPa3	86.1.3.1 U/RAD1	86.1.3.2 U/RAD2	86.1.3.3 U/RAD3	86.1.3.4 U/RAD4	86.1.3.5 U/RMD1	86.1.3.6 U/RMD2	86.1.3.7 U/RMD3	86.1.3.8 U/RMD4	86.1.3.9 U/RBD
Cubierto o Desc. con Actividades Incómodas en Grandes Predios.	09		06	RO/FL/IA >1.000 m²									●														
Centro de Diversión Nocturna de Pequeña Escala. (Sup. Útil <200 m²)				RO	●	●	●			●	●	●	●			●											
Centro de Diversión Nocturna de Mediana Escala. (Sup. Útil <500 m²)	22		06	RO						●	●	●	●			●											
Centro de Diversión Nocturna de Gran Escala. (Sup. Útil >500 m²)	22		06	RO									●														
Centro de Diversión Nocturna en Grandes Predios o con Actividad al Aire Libre.	23		06	RO/FL/IA >1.000 m²									●														
5. Fúnebres. 0.0.0.0.0																											
De Pequeña y Mediana Escala. (<500 m²)		C				●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●			●	●	●			●
De Gran Escala. (>500 m²)	06	C		FL/IA >2.500 m²						●	●	●	●														
En Grandes Predios. (Súp. Total 10.000 m²)		C		RO/IA																							
6. Seguridad. 0.0.0.0.0																											
De Pequeña y Mediana Escala. (<300 m²)	06				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
De Gran Escala. (>300 m²)	06			FT/IA >2.500 m²						●	●	●	●			●											
Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.				FT/IA								●	●														
7. Servicios del Automotor. 0.0.0.0.0																											
Talleres Mecánicos. 0.0.0.0.0																											
De Escasa Complejidad y Pequeña Esc. (<300 m²)	24									●	●	●	●	●													
De Escasa Complejidad y Esc. Mayor. (>300 m²)	24			FL								●	●	●													
De Mayor Complejidad.	24			FL/IA								●	●														
De Vehículos de Gran Porte.	24			FL/IA									●														
Lavaderos. 0.0.0.0.0																											
De Pequeña Escala. (Sup. Total <600 m²)	09											●	●	●													
De Mediana y Gran Escala. (Sup. Total >600 m²)	09			FL/IA								●	●														
De Mediana y Gran Escala, todo tipo de Vehículos.	09			FL/IA								●	●														
Estacionamiento. 0.0.0.0.0																											
Playas de Estac. y Cocheras Comerciales.				FL		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●		●	●	●	●	●	●	●	
Playas de Vehículos Pesados, Camiones.				FL																							
Estaciones de Servicio. 0.0.0.0.0																											
Estaciones de Servicio.	25			FL/ER							●	●	●														
Estaciones de Servicio, Vehículos de Gran Porte.	25			FL/ER							●	●	●														
Desarmaderos. 0.0.0.0.0																											
Desarmaderos.			01																								
8. Servicios de Transporte. 0.0.0.0.0																											
Agencias de Remises.	26			FL/NR		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●									
Transporte de Pequeña y Mediana Escala.	01			FL/NR						●	●	●	●	●		●	●	●									
Transporte de Gran Escala.		D		FL/IA >2.500 m²									●														
Transporte con Actividades Incómodas.		D		FT/IA																							
9. Servicios Industriales y/o Productivos. 0.0.0.0.0																											
Destinado a Albergar Actividades Comp. de los Usos Productivos Indust. o Agrario u Otros.				FL/IA									●														
10. Infraestructuras. 0.0.0.0.0				FT/IA																							
11. Servicios de Ruta. 0.0.0.0.0				Según Uso																							
12. Depósitos. 0.0.0.0.0																											
Depósitos 1. (<300 m²)			06							●	●	●	●	●													
Depósitos 2. (<900 m²)			06	FL								●	●														
Depósitos 3. (>900 m² o Almacén Sust. c/Riesgos)			06	FL/IA																							
Depósitos Peligrosos.			06	FL/IA																							

ÁREA URBANA


ÁREA URBANA
COMPLEMENTARIA
ÁREA RURAL
U/RSCU 8.6.1.3.0.
U/RI1 8.6.1.3.1.
U/RI2 8.6.1.3.2.
U/RI3 8.6.1.3.3.
U/RI4 8.6.1.3.4.
U/RI5 8.6.1.3.5.
U/RI6 8.6.1.3.6.
U/RP1 8.6.1.3.7.
U/RP2 8.6.1.3.8.
U/IPE 8.6.1.4.1.
U/UE1 8.6.1.5.1.
U/UE2 8.6.1.5.2.
U/EC 1 8.6.1.6.1.
U/ECP 8.6.1.6.2.
U/PP1 8.6.1.7.1.
U/PP2 a 8.6.1.7.2.
U/PP2 b 8.6.1.7.3.
U/PP3 8.6.1.7.4.
U/PP4 8.6.1.7.5.
U/RIU 8.6.1.8.1.
C/CS1 8.6.2.1.1.
C/RP3 8.6.2.2.1.
C/IPO 8.6.2.3.1.
C/I1 8.6.2.3.2.
C/IM 8.6.2.3.3.
C/UE3 8.6.2.4.1.
C/PP5 8.6.2.5.1.
C/PP6 8.6.2.5.2.
C/RE 8.6.2.6.1.
C/REU 8.6.2.7.1.
R/CS2 8.6.3.1.1.
R/CS3 8.6.3.1.2.
R/CI 8.6.3.1.3.
R/EC2 8.6.3.2.1.
R/I2 8.6.3.3.1.
R/I3 8.6.3.3.2.
R/A 8.6.3.4.1.
R/UE4 8.6.3.5.1.
R/UE5 8.6.3.5.2.
R/UE6 8.6.3.5.3.
R/UE7 8.6.3.5.4.
R/UE8 8.6.3.5.5.
R/UE9 8.6.3.5.6.
R/PP7 8.6.3.6.1.
R/PP8 8.6.3.6.2.
R/PP9 8.6.3.6.3.
R/ReAI3 8.6.3.7.1.
R/CC 8.6.3.8.1.
ÁREA URBANA
COMPLEMENTARIA
ÁREA RURAL

CLASIFICACIÓN DE USOS

Predominante
Complementaria
Condicional

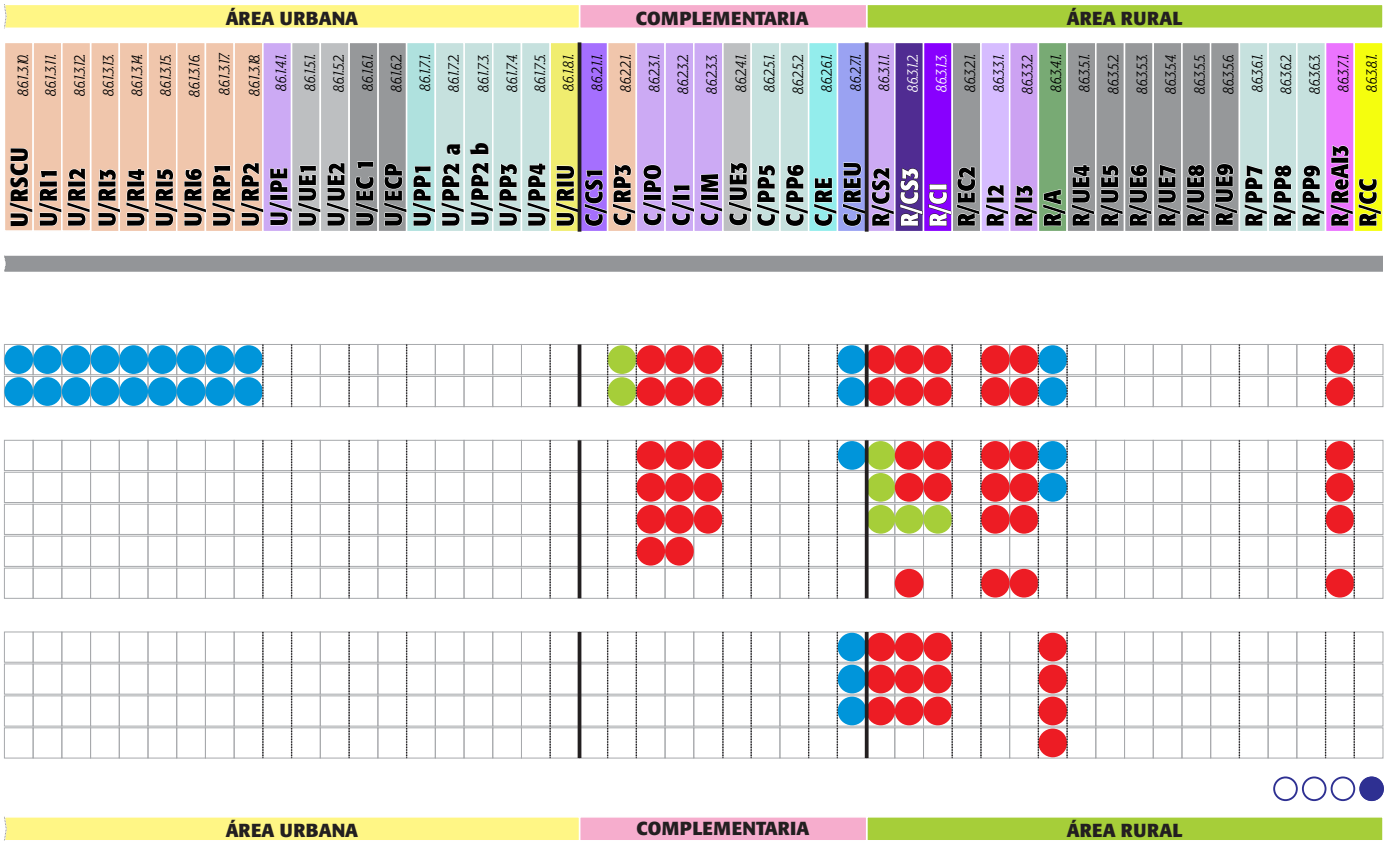
PRODUCTIVOS	0.0.0.0.0.	Estacionamiento	Unidades Móviles	Carga y Descarga	Requisitos
1. Industrial	0.0.0.0.				
Taller Artesanal.	0.0.0.0.				
Taller Artesanal Tipo 1.		27		07	
Taller Artesanal Tipo 2.		27		07	
Industria.	0.0.0.0.				
Industrias de primera Categoría Pequeña Escala.		27		07	
Industrias de Primera Categoría.		27		07	FL/IA/IZ
Industrias de Segunda Categoría.		27		07	FL/IA/IZ/AA
Industrias de Tercera Categoría.		27		07	FL/IA/IZ/AA
Parques Industriales.		27		07	FL/IA/IZ/AA
2. Agropecuario.	0.0.0.0.				
Agropecuario Intensivo A. (ST <30 ha)					
Agropecuario Intensivo B. (ST <30 ha)					
Agropecuario Extensivo. (ST >30 ha)					
3. Extractivo.	0.0.0.0.				FL/IA

ÁREA URBANA

86.1.1.1	86.1.1.2	86.1.1.3	86.1.1.4	86.1.1.5	86.1.2.1	86.1.2.2	86.1.2.3	86.1.2.4	86.1.2.5	86.1.2.6	86.1.2.7	86.1.2.8	86.1.2.9	86.1.3.1	86.1.3.2	86.1.3.3	86.1.3.4	86.1.3.5	86.1.3.6	86.1.3.7	86.1.3.8	86.1.3.9
U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	U/CSec2	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	U/RAD1	U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	U/RMD1	U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	U/RBD

ÁREA URBANA

ESTACIONAMIENTO	
01	1 Módulo (12,5 m²).
02	1 Módulo por Unidad Habitacional (12,5 m²).
03	3,5 m² de Sup. de Estacionamiento por Hab. (12,5 m²).
04	1 Módulo cada 4 Hab. o Fracción (12,5 m²).
05	1 Módulo por Habitación (12,5 m²).
06	1 Módulo cada 50 m² de Superficie Cubierta (12,5 m²).
07	1 Módulo cada 25 m² de Superficie Cubierta (12,5 m²).
08	1 Módulo - Mínimo 25 m².
09	1 Módulo cada 100 m² de Superficie Cubierta (12,5 m²).
10	1 m² de Sup. de Estacionamiento cada 7,5 m² de Sup. Cub. Total (12,5 m²).
11	1 m² de Sup. de Estacionamiento cada 5 m² de Sup. Cub. Total (12,5 m²).
12	1 Módulo cada 300 m² Sup. Cub. Total (12,5 m²).
13	1 Módulo cada 200 m² Sup. Cub. Total (12,5 m²).
14	1 Módulo cada 500 m² - Mínimo 1 Módulo (12,5 m²).
15	1 Módulo cada 300 m² Sup. Cub. Total y Cub.o Descub. para Práctica Deportiva (12,5 m²).
16	1 Módulo cada 300 m² Sup. destinada a la Actividad y No Menos de 2,5 m² por Espectador (12,5 m²).
17	1 Módulo cada 500 m² Sup. destinada a la Actividad y No Menos de 2,5 m² por Espectador (12,5 m²).
18	10% de la Sup. Total Afectada a la Actividad.
19	1 Módulo cuando la Sup. Total afectada a la Actividad Supera los 500 m².
20	1 Módulo cada 100 m² - Mínimo 1 Módulo (12,5 m²).
21	Sup. Neta Local al Público >900 m² 1 Módulo cada 100 m² (12,5 m²).
22	1 Módulo cada 10 m² Sup. Cub. Total (12,5 m²).
23	1 Módulo cada 15 m² Sup. Cub. Total (12,5 m²).
24	1 Módulo cada 100 m² Sup. Total (12,5 m²).
25	1 Módulo cada 500 m² - Mínimo 3 Módulos (12,5 m²).
26	Superficie Mínima 125 m².
27	1 Módulo cada 100 m² de Sup. Cub. o 1 Módulo cada 4 Operarios (25 m² por Módulo).



ESTACIONAMIENTO PARA UNIDADES MÓVILES	
A	1 Módulo de 28 m² cada 200 m² de Sup. Cub. Total y 1 Módulo como Mínimo.
B	1 Módulo de 28 m² cada 1.000 m² de Sup. Cub. Total y 3 Módulos como Mínimo.
C	1 Módulo de 28 m² por cada Unidad con que cuente el Servicio.
D	1 Módulo de 28 m² por Establecimiento.

ESTACIONAMIENTO PARA CARGA Y DESCARGA	
01	1 Módulo de 28 m² cada 1.000 m² de Sup. Cub. Total y 1 Módulo como Mínimo.
02	1 Módulo de 28 m² cuando supere los 300 m² de Superficie Cubierta.
03	1 Módulo de 28 m² cada 500 m² de Superficie Cubierta Total.
04	1 Módulo de 28 m² como Mínimo cuando sea Establecimiento de Internación.
05	2 Módulos de 28 m² como Mínimo.
06	1 Módulo de 28 m² cada 500 m² de Superficie Cubierta Total y 1 Módulo como Mínimo.
07	1 Módulo de 28 m² cada 200 m² de Superficie Cubierta Total y 1 Módulo como Mínimo.

REQUISITOS	
FL	Factibilidad de Localización.
IA	Evaluación de Impacto Ambiental.
ER	Evaluación de Riesgo.
RO	Registro de Oposición para los casos que lo requiera la Normativa Vigente.
FT	Factibilidad Técnica.
IZ	Informe de Zonificación.
AA	Certificado de Aptitud Ambiental.
NR	Normativas Reglamentarias de la Actividad.

Anexo IV
PLANO DE AREAS

AREA URBANA
AREA COMPLEMENTARIA
AREA RURAL

N

GENERAL ROJO

LOPEZ ARIAS

CONESA

PARTIDO DE
SAN NICOLÁS DE LOS ARROYOS

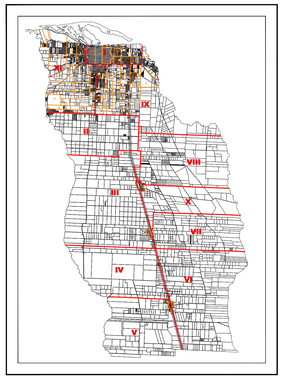
PARQUE AGUIAR
CIRCUITO AUTOMOVIL CLUB
ARROYO LAS BARRAS
EL SACO
ARENAL
ISLA BALLESTERO
RÍO PARANÁ
HIDROVÍA
BALNEARIO MUNICIPAL
PUERTO
PLANTA POTABILIZADORA
A VILLA CONSTITUCION
A RAMALLO
ARROYO DEL MEDIO
RELLENO SANITARIO
AUTOPISTA A ROSARIO
PLANTA DE TRATAMIENTOS DE LIQUIDOS CLOACALES
AEROCLUB SAN NICOLAS
AUTOD
ARROYO RAMALLO
LA EMILIA
CAMPOS SALLES
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
VILLA ESPERANZA
A PERGAMINO

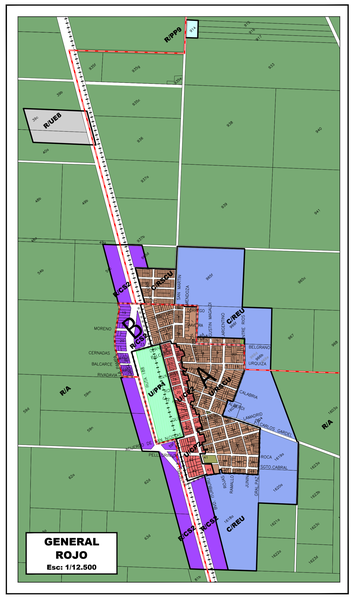
CODIGO URBANO AMBIENTAL
SAN NICOLAS

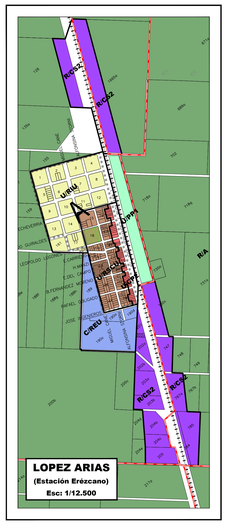
Escala	Fecha
1 / 50.000	JUN 2019

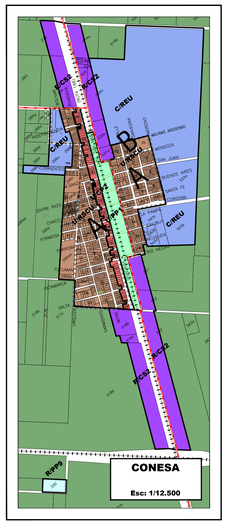
Dirección de Planeamiento Urbano
Secretaria de Obras Públicas
Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos

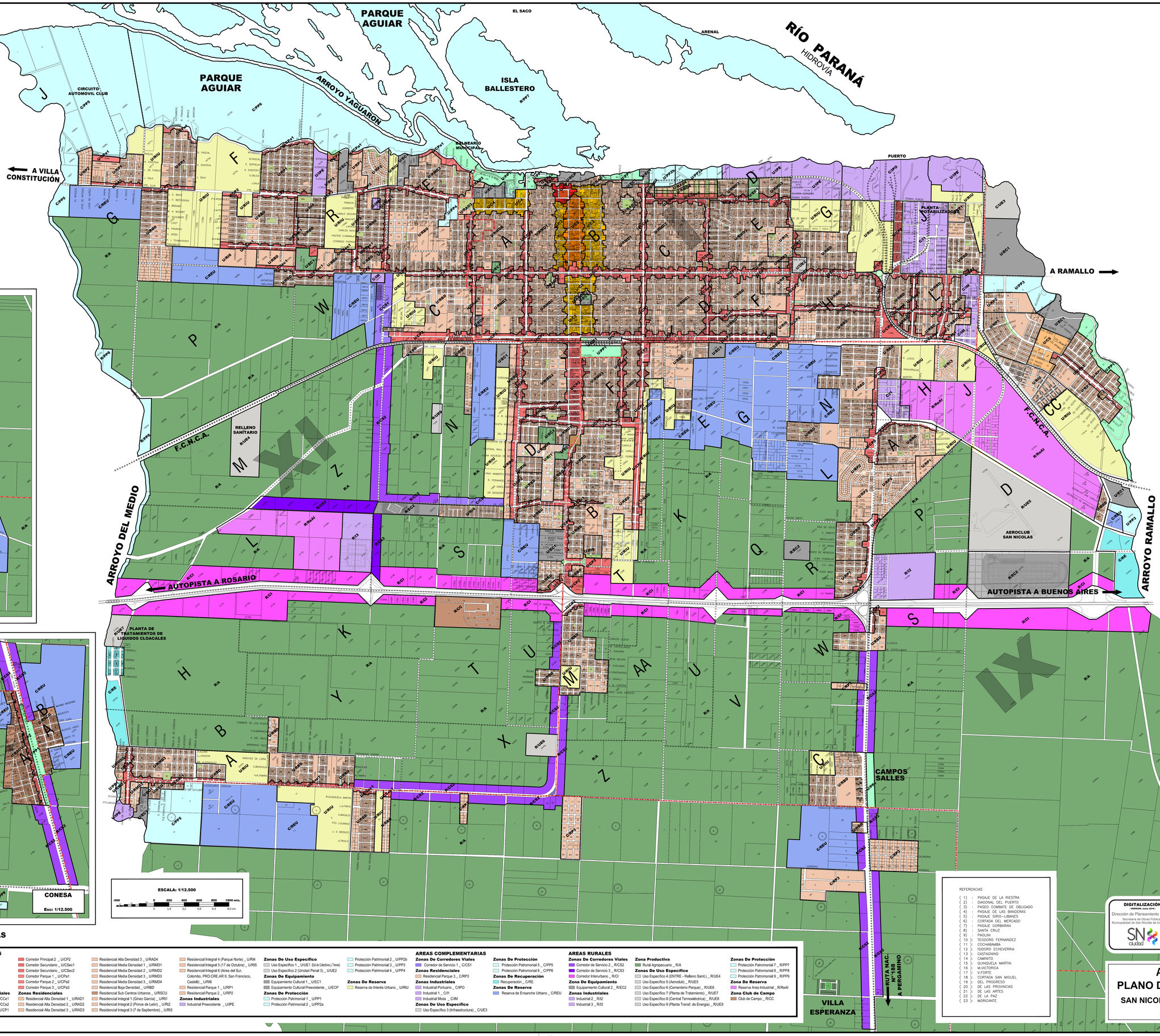
PARTIDO DE
SAN NICOLAS DE LOS ARROYOS
Escala: 1/200.000











REFERENCIAS

(1) : PASAJE DE LA RIESTRA
(2) : DIAGONAL DEL PUERTO
(3) : PASEO COMBATE DE OBLIGADO
(4) : PASAJE DE LAS BANDERAS
(5) : PASAJE SIRIO—LIBANES
(6) : CORTADA DEL MERCADO
(7) : PASAJE GORBARAN
(8) : SANTA CRUZ
(9) : PAOLINI
(10): TEODORO FERNANDEZ
(11): COCHABAMBA
(12): ISIDORO ECHEVERRIA
(13): CASTAGNINO
(14): CAMINITO
(15): QUINQUELA MARTIN
(16): M.VICTORICA
(17): V.FORTE
(18): CORTADA SAN MIGUEL
(19): DEL PROGRESO
(20): DE LAS PROVINCIAS
(21): DE LAS ARTES
(22): DE LA PAZ
(23): MORICANTE

DIGITALIZACIÓN
VERSIÓN: Junio 2019
Dirección de Planeamiento Urbano
Secretaría de Obras Públicas
Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos
SN ciudad

Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos

Anexo V
PLANO DE ZONIFICACION
SAN NICOLÁS DE LOS ARROYOS
Escala: 1/12.500

CATASTRO PARCELARIO REFERENCIAS

12 Manzanas
IV Fracciones
Límite Circunscripción
Límite sección
XI Circunscripción
H Sección
Ferrocarril

AREAS URBANAS

Zonas Centrales
- Central 1 _ U/C1
- Central 2 _ U/C2
- Central 3 _ U/C3
- Central 4 _ U/C4
- Central 5 _ U/C5

Zonas Corredores Viales
- Corredor Central 1 _ U/CCe1
- Corredor Central 2 _ U/CCe2
- Corredor Principal 1 _ U/CP1
- Corredor Principal 2 _ U/CP2
- Corredor Secundario _ U/CSec1
- Corredor Secundario _ U/CSec2
- Corredor Parque 1 _U/CPa1
- Corredor Parque 2 _ U/CPa2
- Corredor Parque 3 _ U/CPa3

Zonas Residenciales
- Residencial Alta Densidad 1 _ U/RAD1
- Residencial Alta Densidad 2 _ U/RAD2
- Residencial Alta Densidad 3 _ U/RAD3
- Residencial Alta Densidad 3 _ U/RAD4
- Residencial Media Densidad 1 _ U/RMD1
- Residencial Media Densidad 2 _ U/RMD2
- Residencial Media Densidad 3 _ U/RMD3
- Residencial Media Densidad 3 _ U/RMD4
- Residencial Baja Densidad _ U/RBD
- Residencial Sub Centros Urbanos _ U/RSCU
- Residencial Integral 1 (Ginez Garcia) _ U/RI1
- Residencial Integral 2 (Ponce de León) _ U/RI2
- Residencial Integral 3 (7 de Septiembre) _ U/RI3
- Residencial Integral 4 (Parque Norte) _ U/RI4
- Residencial Integral 5 (17 de Octubre) _ U/RI5
- Residencial Integral 6 (Ares del Sur, Colombo, PRO.CRE.AR II, San Francisco, Castelli) _ U/RI6
- Residencial Parque 1 _ U/RP1
- Residencial Parque 2 _ U/RP2

Zonas Industriales
- Industrial Preexistente _ U/IPE

Zonas De Uso Especifico
- Uso Especifico 1 _U/UE1 (Est ta Cdetivos y Teres)
- Uso Especifico 2 (Unidad Penal 3) _ U/UE2

Zonas De Equipamiento
- Equipamiento Cultural 1 _ U/EC1
- Equipamiento Cultural Preexistente _ U/ECP

Zonas De Protección
- Protección Patrimonial 1 _ U/PP1
- Protección Patrimonial 2 _ U/PP2a
- Protección Patrimonial 2 _ U/PP2b
- Protección Patrimonial 3 _ U/PP3
- Protección Patrimonial 4 _ U/PP4

Zonas De Reserva
- Reserva de Interés Urbano _ U/RIU

AREAS COMPLEMENTARIAS

Zonas De Corredores Viales
- Corredor de Servicio 1 _ C/CS1

Zonas Residenciales
- Residencial Parque 3 _ C/RP3

Zonas Industriales
- Industrial Portuario _ C/IPO
- Industrial 1 _ C/I1
- Industrial Mixta _ C/IM

Zonas De Uso Especifico
- Uso Especifico 3 (Infraestructura) _ C/UE3

Zonas De Protección
- Protección Patrimonial 5 _ C/PP5
- Protección Patrimonial 6 _ C/PP6

Zonas De Recuperación
- Recuperación _ C/RE

Zonas De Reserva
- Reserva de Ensanche Urbano _ C/REU

AREAS RURALES

Zonas De Corredores Viales
- Corredor de Servicio 2 _ R/CS2
- Corredor de Servicio 3 _ R/CS3
- Corredor Interurbano _ R/CI

Zona De Equipamiento
- Equipamiento Cultural 2 _ R/EC2

Zonas Industriales
- Industrial 2 _ R/I2
- Industrial 3 _ R/I3

Zona Productiva
- Rural Agropecuario _ R/A

Zonas De Uso Especifico
- Uso Especifico 4 (ENTRE - Relleno Sanit.) _ R/UE4
- Uso Especifico 5 (Aeroclub) _ R/UE5
- Uso Especifico 6 (Cementerio Parque) _ R/UE6
- Uso Especifico 7 (Planta de Tratamiento) _ R/UE7
- Uso Especifico 8 (Central Termoeléctrica) _ R/UE8
- Uso Especifico 9 (Planta Transf. de Energía) _ R/UE9

Zonas De Protección
- Protección Patrimonial 7 _ R/PP7
- Protección Patrimonial 8 _ R/PP8
- Protección Patrimonial 9 _ R/PP9

Zona De Reserva
- Reserva Area Industrial _ R/ReAI

Zona Club de Campo
- Club de Campo _ R/CC