



*Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos*

ORDENANZA N° 10573

CORRESPONDE EXPTE. N° 18051/24-HCD; 43/24-D.E.-

San Nicolás de los Arroyos, 16 de Febrero de 2024.

Al Señor

Intendente Municipal

Dr. SANTIAGO 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 EXTRAORDINARIA** del día 16 de Febrero de 2024 sancionó la siguiente:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: "Modifíquese la Ordenanza N° 9949/19, por medio de la cual se desafectan predios de las Zonas: Central 4 (U/C4) y Residencial Media Densidad (U/RMD1) del Área Urbana de San Nicolás, para afectarse a la Zona Residencial Alta Densidad (U/RAD1)".

ARTICULO 2º: Modifíquese el Punto 1 del Inciso 8.7.1.1.4. Central 4. U/C4 Delimitaciones, que quedará redactado de la siguiente manera:

"1. Esta zona se halla delimitada:

AI NE: Por el eje de calle Sarmiento, desde los fondos de las parcelas frentistas a Av. Viale de la Mz. 12a, Secc. A, Circ. I 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.

AI SE: Por el eje de Av. Alberdi.

AI SO: Por los fondos de las parcelas cuyos frentes dan a calle Francia de las manzanas 24, 23, 22, 21b y 21a Secc. A, Circ. I.

AI NO: Por 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."

ARTICULO 2º: Modifíquese el Punto 1 del Inciso 8.7.1.3.1. Residencial de Alta Densidad 1. U/RAD1 -Delimitaciones, que quedará redactado de la siguiente manera:

" 1. Esta zona se halla delimitada:

AI NE: Por los fondos de parcelas frentistas a calle Aguiar de manzanas 4 y 6 Secc. A y manzana 80, Secc. A, Circ. I; los fondos de parcelas frentistas a calle Colón de las manzanas 81, 82 y 83 Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje de calle España hasta calle Alem, eje de calle Alem hasta calle Juan B. Justo, siguiendo por los frentes de las parcelas frentistas a calle Juan B. Justo de la Mz. 279, Secc. D, Circ. I; siguiendo por los fondos de las parcelas frentistas a calle Alem, hasta el eje divisorio entre las parcelas 3 y 2 de la misma manzana.



Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos

AI SE: Por eje divisorio entre las parcelas 3 y 2 de la Mz. 279, Secc. D, Circ. I; por el eje de calle Alem, hasta el eje divisorio entre las parcelas 1A y 2B de Mz. 177, Secc. C, Circ. I.

AI SO: Eje divisorio entre las parcelas 1A y 32 de la Mz. 177, Secc. C, Circ. I, siguiendo por el eje de la calle Juan B Justo, por los fondos de las parcelas frentistas a calle Alem de la Mz 176, Secc. C, Circ. I, siguiendo por los fondos de las parcelas cuyo frente dan a calle España de la Mz. 91, fondos de las parcelas frentistas a calle Colón de las Mz. 91, 90, 89, 88 Secc. A, Circ. I, fondos de las parcelas frentistas a calle Aguiar de las Mz. 87, 86, Secc. B, Circ. I y Mz. 7 y 5, Secc. A, Circ. I; siguiendo por los fondos de las parcelas cuyo frente dan a calle León Guruciaga, de la Mz. 5, Secc. A, Circ. I y parcelas 1A y 39 de la Mz 9, Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 9A y 10C de la Mz. 8, Secc. A, Circ. I, fondos de las parcelas frentistas a calle Guardia Nacional de la Mz. 8, Secc. A, Circ. I, fondos de las parcelas frentistas a Av. Alberdi de las Mz. 8 y 17 , Secc. A, Circ. I., eje divisorio entre las parcelas 1J y 26 de la Mz 25, Secc A Circ. I.

AI NO: Por el eje de Av. Alberdi, hasta el eje de la calle Sarmiento.”

ARTICULO 4º: Modifíquense los puntos 1 y 2 del Inciso 8.7.1.3.5. Residencial de Media Densidad 1. U/RMD1 - DELIMITACIONES, que quedarán redactado de la siguiente manera:

“1. Esta zona se halla delimitada:

AI NE: Por los fondos de las parcelas frentistas a la calle Guardia Nacional de la Mz. 8, Secc. A, Circ. I, exceptuando la parcela 20, eje divisorio entre las parcelas 9A y 10C de la Mz. 8, Secc. A, Circ. I, eje de calle León Guruciaga, eje divisorio entre las parcelas 39 y 38 de la Mz. 9, Secc. A, Circ. I, fondo de la parcela 39, fondo de la parcela 2, eje divisorio entre las parcelas 1 y 2 siguiendo por los fondos de las parcelas cuyo frente dan a calle León Guruciaga de la Mz 8, Secc. A, Circ. I; siguiendo por los fondos de las parcelas cuyos frentes deán a Calle Aguiar de las Mz. 5 y 7 Secc. A, Circ. I.

AI SE: Por 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.

AI SO: Por los fondos de parcelas con frente a Av. Moreno de las manzanas 56, 55 y 54 Secc. A, Circ. I, eje divisorio entre las parcelas 38 y 39 de la Mz. 9, Secc. A, Circ. I, siguiendo por el eje divisorio entre las parcelas 1 y 2 de la Mz. 9, Secc. A, Circ. I, fondos de las parcelas frentistas a la calle León Guruciaga de la Mz 5, Secc. A, Circ. I; fondos de las parcelas frentistas a la calle Aguiar de la Manzanas 5 y 7 , Secc. A, Circ. I, fondos de las parcelas frentistas a la calle Aguiar de las Mz 86 y 87, Secc. B, Circ. I;

AI NO: Por 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:

AI NE: Por los fondos de parcelas con frente a calle Alem de la manzana 90 (exceptuando la parcela 18a) Secc. B, Circ. I, siguiendo por los fondos de parcelas con frente a calle Ameghino de la misma manzana, siguiendo por los fondos de parcelas con frente a calle Colón y los fondos de las parcelas con frente a calle España de la manzana 91, Secc. B, Circ. I, siguiendo por el eje entre las parcelas 5g y 5c y el eje entre las parcelas 5c y 5d de la MZ 97, Secc. B, Circ. I; siguiendo por



Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos

los fondos de las parcelas frentistas a calle Alem de la Mz. 176, Sección C, Circ. I, eje de calle Juan B. Justo, Parcelas frentistas a calle Alem de la Mz. 177, Secc. C, Circ. I, a excepción de la Parcela 1A de la misma manzana.

AI SE: Por 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.

AI SO: Por 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.

AI NO: Por 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.”

ARTICULO 5º: Sustitúyase en el Anexo I Planos Parciales, los planos Nº 4, y Nº 5, que serán reemplazados por el agregado en el Anexo A, que forma parte de la presente Ordenanza.

ARTICULO 6º: Modifíquese el Anexo III “Cuadro de Usos”, de acuerdo con el Anexo B que forma parte de la presente Ordenanza.

ARTICULO 7º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a la actualización del Anexo V “Plano de Zonificación”, de la Ordenanza Nº 9949/19, según los cambios establecidos en la presente ordenanza.

ARTICULO 8º: Ante diferencias o dudas que pudieran surgir en los límites de las zonas de la presente ordenanza, prevalecerán los planos parciales por sobre la delimitación escrita incluida en los respectivos incisos.

ARTICULO 9º: Facúltase al Ejecutivo Municipal a la afectación al pago del tributo “Contribución al Desarrollo Urbanístico” a los inmuebles incluidos en las acciones urbanísticas planteadas en la presente Ordenanza que impliquen una valorización inmobiliaria de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 14.449 (artículos 46º a 51º, en particular incisos “c” y “d” del Art. 46º), conforme lo establece la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

ARTICULO 10º: Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atte.

Promulgada el 16 de Febrero de 2024 por Decreto 264/24.-





Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos

Anexo B

CUADRO DE USOS

CLASIFICACIÓN DE USOS

- Predominante
- Complementaria
- Condicional

RESIDENCIAL		00.00.00							
1. Vivienda.		00.00.00							
Vivienda Unifamiliar.		01							
Vivienda Multifamiliar.		02							
Vivienda Comunitaria.		03	01						
Conjunto Habitacional.		02		FL/IA					
2. Residencial Temporario.		00.00.00							
Casa de Retiros.		03		FL					
Club de Campo.		01		FL/IA/NR					
3. Hotelería.		00.00.00							
Hotel.		04	01						
Motel.		05	01	FL					
Hotel por Horas.		05	01	FL					
COMERCIAL		00.00.00							
1. Minoristas de Comestibles y Art. Asociados.		00.00.00							
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.		00.00.00							
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.		00.00.00							
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.		00.00.00							
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		00.00.00							
Incómodo y/o Peligroso.									
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



Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos

CLASIFICACIÓN DE USOS

- Predominante
- Complementaria
- Condicional

Exposición y Venta de Tractores, Camiones y/o Implementos Agrícolas y/o Repuestos.	
Venta de Pirotecnia.	
EQUIPAMIENTOS	0.00.00
1. Enseñanza e Investigación.	0.00.00
Educación Inicial.	
Educación Primaria y Especial.	
Educación Secundaria e Institutos Especializados.	
Educación Superior e Investigación.	
En Grandes Predios. (>1 Mz o 10.000 m²)	
2. Sanitario	0.00.00
De Pequeña Escala. (<500 m²)	
De Mediana Escala. (<1.500 m²)	
De Gran Escala. (>1.500 m²)	
Con Residencia.	
Equipos Móviles.	
Clínicas Veterinarias.	
Centros de Atención de Animales.	0.00.00
3. Social y Deportivo.	0.00.00
De Pequeña Escala.	
De Mediana Escala.	
De Gran Escala.	
En Grandes Predios.	
Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.	0.00.00
4. Cultural.	0.00.00
De Pequeña Escala. (<300 m²)	
De Mediana Escala. (<900 m²)	
De Gran Escala. (>900 m²)	
Con Actividades Incómodas.	0.00.00
5. Religioso.	0.00.00
De Pequeña Escala y Mediana Escala. (<900 m²)	
De Gran Escala. (>900 m²)	
SERVICIOS	0.00.00
1. Básicos y Generales.	0.00.00
Básicos de Pequeña y Mediana Escala. (<500 m²)	
Básicos de Gran Escala. (>500 m²)	0.00.00
2. Centrales y Administrativos.	0.00.00
De Pequeña Escala. (<500 m²)	
De Mediana y Gran Escala. (>500 m²)	0.00.00
3. Gastronómicos.	0.00.00
Gastronómicos Simples.	
Gastronómicos con Actividad al Aire Libre.	
Gastronómico 24 hs.	
Gastronómicos con Actividades Incómodas.	
Gastronómicos con Actividades Incómodas al Aire Libre.	0.00.00
4. Recreativo.	0.00.00
Servicio Recreativo Cubierto de Pequeña Escala. (<500 m²)	
Servicio Recreativo Cubierto de Mediana y Gran Escala. (>500 m² o Manif. Artísticas, Juegos)	
Serv. Recreativo Cub., Desc. o con Actividades Incómodas de Pequeña Escala.	

Estacionamiento Unidades Móviles Carga y Descarga	Requisitos
---	------------

09	03	FL/IA/NR
09	03	FL/IA/NR

		NR/FL > 300 m²
10		NR/FL
10		NR/FL > 300 m²
10		NR/FL > 300 m²
11		FL/IA/

08		NR
12	A 04	NR/FL
13	B 05	FL/IA > 2.500 m²
12	A	NR/FL/IA
	C	NR/FL
	A	
14	A	NR/FL/IA/ST > 2.500 m²

15		
16		FL/IA > 5.000 m²
16		FL/IA > 5.000 m²
17		FL/IA/RO

16		
16		FL/IA > 5.000 m²
18		FL/IA/RO

19		
18		FL/IA > 5.000 m²

	C 02	
18	C 06	FL/IA > 1.800 m²

20		
20		FL/IA > 2.500 m²

21		
		FL
21		RO
21		RO/FL

	07	
23	06	RO/FL/IA > 1.000 m²
		RO

ÁREA URBANA

8.6.13.1

U/RAD1

ÁREA URBANA



Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos

CLASIFICACIÓN DE USOS

- Predominante
- Complementaria
- Condicional

Estacionamiento Unidades Móviles Carga y Descarga	Requisitos	U/RADI
09	06 RO/FL/IA >1.000 m²	
	RO	
22	06 RO	
22	06 RO	
23	06 RO/FL/IA >1.000 m²	
5. Fúnebres.		
	C	
De Pequeña y Mediana Escala. (<500 m²)		
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.		
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.		
Talleres Mecánicos.		
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.		
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.		
Playas de Estac. y Cocheras Comerciales.		
Playas de Vehículos Pesados, Camiones.		
Estaciones de Servicio.		
Estaciones de Servicio.	25 FL/ER	
Estaciones de Servicio, Vehículos de Gran Porte.	25 FL/ER	
Desarmaderos.		
Desarmaderos.		
8. Servicios de Transporte.		
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.		
Destinado a Albergar Actividades Comp. de los Usos Productivos Indust. o Agrario u Otros.		
10. Infraestructuras.		
11. Servicios de Ruta.		
12. Depósitos.		
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



*Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos*

CLASIFICACIÓN DE USOS		ÁREA URBANA	
	<div> <div></div> Predominante <div></div> Complementaria <div></div> Condicional </div>	<div> <div>Estacionamiento</div> <div>Unidades Móviles</div> <div>Carga y Descarga</div> <div>Requisitos</div> </div>	<div> <div>U/RAD1</div> </div>
PRODUCTIVOS			
1. Industrial	0.0.0.00.		
Taller Artesanal.	0.0.0.00.		
Taller Artesanal Tipo 1.		27 07	
Taller Artesanal Tipo 2.		27 07	
Industria.	0.0.0.00.		
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.	0.0.0.00.		
Agropecuaria Intensiva A. (ST <30 ha)			
Agropecuaria Intensiva B. (ST <30 ha)			
Agropecuaria Extensiva. (ST >30 ha)			
3. Extractivo.	0.0.0.00.		
		FL/IA	

ÁREA URBANA

ESTACIONAMIENTO	
01	1 Módulo (12,5 m ²).
02	1 Módulo por Unidad Habitacional (12,5 m ²).
03	3,5 m ² de Sup. de Estacionamiento por Hab. (12,5 m ²).
04	1 Módulo cada 4 Hab. o Fracción (12,5 m ²).
05	1 Módulo por Habitación (12,5 m ²).
06	1 Módulo cada 50 m ² de Superficie Cubierta (12,5 m ²).
07	1 Módulo cada 25 m ² de Superficie Cubierta (12,5 m ²).
08	1 Módulo - Mínimo 25 m ² .
09	1 Módulo cada 100 m ² de Superficie Cubierta (12,5 m ²).
10	1 m ² de Sup. de Estacionamiento cada 7,5 m ² de Sup. Cub. Total (12,5 m ²).
11	1 m ² de Sup. de Estacionamiento cada 5 m ² de Sup. Cub. Total (12,5 m ²).
12	1 Módulo cada 300 m ² Sup. Cub. Total (12,5 m ²).
13	1 Módulo cada 200 m ² Sup. Cub. Total (12,5 m ²).
14	1 Módulo cada 500 m ² - Mínimo 1 Módulo (12,5 m ²).
15	1 Módulo cada 300 m ² Sup. Cub. Total y Cub. o Descub. para Práctica Deportiva (12,5 m ²).
16	1 Módulo cada 300 m ² Sup. destinada a la Actividad y No Menos de 2,5 m ² por Espectador (12,5 m ²).
17	1 Módulo cada 500 m ² Sup. destinada a la Actividad y No Menos de 2,5 m ² por Espectador (12,5 m ²).
18	10% de la Sup. Total Afectada a la Actividad.
19	1 Módulo cuando la Sup. Total afectada a la Actividad Supera los 500m ² .
20	1 Módulo cada 100 m ² - Mínimo 1 Módulo (12,5 m ²).
21	Sup. Neta Local al Público >900 m ² 1 Módulo cada 100 m ² (12,5 m ²).
22	1 Módulo cada 10 m ² Sup. Cub. Total (12,5 m ²).
23	1 Módulo cada 15 m ² Sup. Cub. Total (12,5 m ²).
24	1 Módulo cada 100 m ² Sup. Total (12,5 m ²).
25	1 Módulo cada 500 m ² - Mínimo 3 Módulos (12,5 m ²).
26	Superficie Mínima 125 m ² .
27	1 Módulo cada 100 m ² de Sup. Cub. o 1 Módulo cada 4 Operarios (25 m ² por Módulo).



*Honorable Concejo Deliberante
San Nicolás de los Arroyos*

ESTACIONAMIENTO PARA UNIDADES MÓVILES	
A	1 Módulo de 28 m ² cada 200 m ² de Sup. Cub. Total y 1 Módulo como Mínimo.
B	1 Módulo de 28 m ² cada 1.000 m ² de Sup. Cub. Total y 3 Módulos como Mínimo.
C	1 Módulo de 28 m ² por cada Unidad con que cuente el Servicio.
D	1 Módulo de 28 m ² por Establecimiento.

ESTACIONAMIENTO PARA CARGA Y DESCARGA	
01	1 Módulo de 28 m ² cada 1.000 m ² de Sup. Cub. Total y 1 Módulo como Mínimo.
02	1 Módulo de 28 m ² cuando supere los 300 m ² de Superficie Cubierta.
03	1 Módulo de 28 m ² cada 500 m ² de Superficie Cubierta Total.
04	1 Módulo de 28 m ² como Mínimo cuando sea Establecimiento de Internación.
05	2 Módulos de 28 m ² como Mínimo.
06	1 Módulo de 28 m ² cada 500 m ² de Superficie Cubierta Total y 1 Módulo como Mínimo.
07	1 Módulo de 28 m ² cada 200 m ² 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.