

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA  
(N° 8.980)**

**Concejo Municipal:**

**VISTO:** La Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Area Central”.

La Ordenanza N° 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Area Central”.

La Ordenanza N° 7.892 “Plan Especial Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte.

La Ordenanza N° 8.535 “Áreas de Protección Histórica Segundo Anillo Perimetral al Área Central”.

**CONSIDERANDO:** Que, el Departamento Ejecutivo está llevando adelante acciones tendientes a la recualificación de fragmentos significativos del espacio urbano con el propósito de su puesta en valor y preservación, en particular en aquellos sitios de la ciudad donde se verifican altos grados de consolidación y de permanencia de la forma urbana que caracteriza y distingue a esos fragmentos del tejido urbano.

Que, en tal sentido se inició el proceso de revisión de los contenidos del Código Urbano (Ordenanza N° 5.727/93), proponiendo nuevos indicadores urbanísticos para dos sectores de la ciudad: el Área Central y el Primer Anillo Perimetral al Área Central, los que fueron aprobados como Ordenanzas N° 8.243 y 8.244 por el Concejo Municipal.

Que, la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” establece nuevos indicadores urbanísticos para orientar el proceso de transformación / construcción en ese sector de la ciudad y para la protección de los inmuebles de valor patrimonial, identificando para ello un Área General, distintos Tramos de Preservación y de Completamiento y Áreas Particulares (Áreas de Protección Histórica, Áreas de Reserva para Plan Especial y Áreas de Reserva para Plan de Detalle).

Que, la Ordenanza N° 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Area Central” establece nuevos indicadores urbanísticos con el mismo fin aunque con otra clasificación, identificando para ello en este sector Areas de Tejido, Corredores Urbanos y Areas Particulares (Áreas de Protección Histórica, Áreas de Reserva para Plan Especial y Áreas de Reserva para Plan de Detalle).

Que, es necesario continuar con la adecuación de la normativa que se desarrolla de acuerdo con los siguientes criterios generales:

- la posibilidad de extender el área de protección de un bien patrimonial a las parcelas vecinas, con la finalidad de resaltar su presencia o garantizar visuales al bien objeto de protección.
- el establecimiento de indicadores urbanísticos acordes con el carácter de los distintos sectores de la ciudad y con los procesos de transformación o conservación que se pretende alentar (protección del tejido o de componentes edilicios, completamiento, sustitución o renovación, reconversión, recualificación del espacio público).
- la reducción de los índices de ocupación y/o alturas en distintas áreas caracterizadas de la ciudad con la finalidad de proteger su calidad urbanística y ambiental.
- la preservación de aquellos sectores con características barriales donde se registra una presencia dominante de la vivienda individual y en los cuales se ha verificado una inversión privada importante en la rehabilitación, conservación y construcción de este tipo de residencia.
- la concentración de mayores alturas en determinados ejes o corredores urbanos.
- la definición de indicadores urbanísticos que tengan en cuenta el estado de hecho y el proceso de transformación en los corredores urbanos de modo tal de, entre otras definiciones:
  - continuar con el tipo edilicio (en particular el edificio de vivienda colectiva entre medianeras) que viene sustituyendo a la edificación existente en aquellos corredores urbanos que presentan un proceso de transformación continuado en el tiempo o cuya estructura parcelaria no aconseja la propuesta de nuevos tipos edilicios.



- consolidar el frente edilicio existente como “zócalo” o “basamento” dando posibilidad a la aparición de nuevos tipos edilicios que no interfieran negativamente en la morfología del sitio en aquellos corredores donde no se registran transformaciones ni sustituciones edilicias significativas y donde el uso comercial es dominante.
- promover la aparición de nuevas tipologías en aquellos corredores urbanos, o en tramos de ellos, que presenten una situación de deterioro edilicio que se estime conveniente revertir.
- la asignación de densidades más elevadas a sectores urbanos vecinos a corredores troncales del transporte público de pasajeros, en aquellas zonas externas al área central y al primer anillo perimetral.
- la proposición de nuevas formas de disposición del volumen edificado y la utilización de determinadas tipologías edilicias para sectores o componentes urbanos en función de las políticas de transformación o conservación propuestas.
- el aliento a la unificación de lotes para el desarrollo de proyectos especiales que aporten a la recualificación del tejido en distintas áreas urbanas.

Que, es necesario continuar con la actuación del Departamento Ejecutivo respecto de la protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la ciudad, tal como se viene desarrollando hasta el presente de acuerdo con los siguientes criterios:

- la promoción de usos y actividades que garanticen la permanencia de los bienes de valor patrimonial.
- la definición de índices de edificabilidad y altura que desalienten procesos de sustitución edilicia en los sitios donde se encuentran bienes de valor patrimonial o donde predomina la vivienda individual.
- la puesta en marcha de mecanismos de concertación público-privado (convenios urbanísticos).

Que, es necesario continuar con la formulación de nuevos indicadores urbanísticos para el resto de los sectores urbanos aún no considerados, teniendo en cuenta para ello lo indicado en el Artículo 110.2 del “Plan Urbano Rosario 2007 – 2017” propuesto y en tratamiento en el Concejo Municipal.

Que, por todo lo señalado es preciso continuar con la propuesta de reordenamiento urbanístico iniciada extendiéndose al sector urbano denominado “Segundo Anillo Perimetral al Area Central” de acuerdo con los criterios antes mencionados.

Que, resulta necesario compatibilizar lo dispuesto en el “Plan Especial Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte” para el sector de Barrio Refinería con los criterios adoptados para la propuesta normativa del Segundo Anillo Perimetral al Area Central, incorporando, para ello, el sector urbano correspondiente a Barrio Refinería como un Área de Tejido dentro del ámbito de aplicación del denominado Segundo Anillo Perimetral al Area Central.

Que, dadas las singularidades de los sectores que abarca el Segundo Anillo Perimetral al Area Central en lo referido a radicaciones de actividades comerciales, productivas y de servicios vinculadas a áreas residenciales, se realizó un detallado análisis de las particularidades de cada unidad territorial con la finalidad de proponer el reordenamiento de los usos y la readecuación de las normas de modo que éstas expresen claramente las disposiciones generales que definen su categorización, y la definición de rubros.

Que, el reordenamiento del proceso de construcción / transformación que resulta oportuno realizar debe servir también como dato fundamental para las empresas de servicios en la previsión y programación de las inversiones necesarias para completar y/o adaptar las redes infraestructurales existentes en el sector urbano objeto de la presente Ordenanza, permitiendo de esta manera optimizar esas inversiones al identificar áreas de concentración de mayores densidades.

Que, teniendo en cuenta las Áreas de Tejido ya aprobadas, corresponde continuar con el orden correlativo ya iniciado.

Por lo expuesto estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

## REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL

### CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

El Reordenamiento Urbanístico del “Segundo Anillo Perimetral al Área Central” es la determinación de nuevos indicadores urbanísticos para las acciones de construcción en el interior del sector de la ciudad que rodea al denominado “Primer Anillo Perimetral al Área Central”, referidos particularmente a alturas de la edificación, densidad de ocupación del suelo, usos, división del suelo, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial, indicaciones respecto de la disposición de elementos de la vía pública y mecanismos de gestión.

#### Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

##### 2.1. Delimitación

El ámbito de aplicación de la propuesta de Reordenamiento Urbanístico del “Segundo Anillo Perimetral al Área Central” son los sectores urbanos comprendidos en las Secciones Catastrales 3<sup>ra</sup>, 4<sup>ta</sup>, 6<sup>ta</sup>, 7<sup>ma</sup>, 8<sup>va</sup>, 9<sup>na</sup>, 10<sup>ma</sup> y 11<sup>ma</sup> cuya delimitación se indica a continuación:

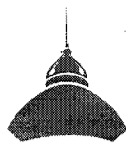
Eje de Avenida Sorrento; Línea Municipal Oeste de Bv. Rondeau; Eje de calle Marull; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Gurruchaga y su prolongación hasta el Río Paraná; Río Paraná; prolongación del Eje de calle French; Eje de calle French; Eje de calle Echeverría; Línea Municipal Suroeste de Av. Luís Cándido Carballo; Eje de calle Thedy; Deslinde Parcelario Norte de Manzana 279, Gráfico 1 S/D 4 y Gráfico 1, S/D 2 y Gráfico 40; de la Manzana 231, Gráfico 10 (Sección Catastral 7<sup>a</sup>); Eje de Av. Francia; Eje de calle Junín; Eje de calle Canning; Eje de Av. Alberdi; Línea Municipal Sur de Av. O. Mongsfeld; Línea Municipal Oeste de la nueva traza de Av. Alberdi; Eje de Av. Bordabehere; Línea Municipal Norte de calle Salta; Línea Municipal Oeste de calle Vera Mujica; prolongación de Línea Municipal Norte de calle Urquiza hasta Línea Municipal Este de calle Vera Mujica; Línea Municipal Norte de calle Santa Fe; Eje de calle Vera Mujica; Línea Municipal Norte de calle San Juan; Línea Municipal Este de calle Vera Mujica; Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini; Línea Municipal Oeste de calle Vera Mujica; Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Av. San Martín; Línea Municipal Sur de calle Rueda; Línea Municipal Este de calle Alem; Eje de calle Gálvez; Deslinde Parcelario Este del Gráfico 16 de Manzana 16 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Deslinde Parcelario Sur de S/M 75 S/D 101 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Prolongación y Eje de Pje. Independencia; Eje de calle Beruti; Eje de Bv. 27 de Febrero; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 19 S/D 1 y S/M Gráfico 19 S/D 2 de Manzanas 240, 241, 242, de S/M Gráfico 18, Gráfico 21 S/D 1, Gráfico 62 S/D 2, Gráfico 62 S/D 1 y de Manzanas 162, 187 y 212 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Deslinde Parcelario Oeste de ex Zona Vías del FCGM Belgrano; Eje de Bv. Seguí; Deslinde Parcelario Oeste de ex Zona Vías FCGM Belgrano; Eje de calle Spiro; Eje de Av. Abanderado Grandoli; Eje de calle Biedma; Eje de calle Ayacucho; Línea Municipal Sur de Bv. Seguí; Deslinde Parcelario Este Zona de Vías ex FCGM Belgrano (Ramal G-7 Ludueña); Deslinde Parcelario Este Zona de Vías ex FCGM Belgrano (Ramal Salida a Tucumán); hasta Eje de Av. Sorrento.

La delimitación indicada en este artículo se incluye en el ANEXO I, Plano N° 1.

##### 2.2. Exclusión de áreas.

Se excluyen de este ámbito de aplicación los sectores urbanos comprendidos en las siguientes Ordenanzas:

- Las parcelas incorporadas en la Ordenanza N° 2.837 (Parque Italia).
- Las parcelas frentistas a Av. Alberdi incorporadas en la Ordenanza N° 6.271 (Primera Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz).
- Las parcelas incorporadas en la Ordenanza N° 7.956 (Plan Especial “Av. de las Tres Vías – Luís Cándido Carballo” y su modificatoria Ordenanza N° 8.693/10).
- Las parcelas incorporadas en la Ordenanza N° 8.429 (“Plan de Detalle Barrio Travesía 1ª Etapa”).



- Las parcelas de propiedad de la Municipalidad de Rosario, incorporadas en la Ordenanza N° 8.476 (Parque Náutico Recreativo Ludueña).
- Inmuebles frentistas a Línea Municipal Oeste de Av. San Martín, Línea Municipal Sur de calle Rueda, Línea Municipal Este de calle Alem, incorporados en la Ordenanza N° 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”.
- Las parcelas incorporadas en la Ordenanza N° 7.974 (Área de Protección Urbanística y Arquitectónica “Bulevar Oroño entre Bulevar 27 de Febrero y Bulevar Seguí”).
- Las parcelas frentistas a calle Vera Mújica entre calle Salta y calle Urquiza, incorporadas en la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial “Barrio Pichincha”.
- Las parcelas incorporadas en la Ordenanza N° 8.440 (“Plan de Detalle Remodelación Edilicia Terminal de Ómnibus Mariano Moreno”).
- Las parcelas incorporadas en la Ordenanza N° 8.535 “Áreas de Protección Histórica Segundo Anillo Perimetral al Área Central”.
  - *Área de Protección Histórica (APH 25) “Barrio Sarmiento”.*
  - *Área de Protección Histórica (APH 26) “Barrio Lisandro de la Torre”.*
  - *Área de Protección Histórica (APH 27) “Viviendas Tucumán al 4000”.*
  - *Área de Protección Histórica (APH 28) “Entorno Patio de La Madera”.*
  - *Área de Protección Histórica (APH 29) “Entorno Parroquia San Miguel Arcángel”.*
  - *Área de Protección Histórica (APH 30) “Entorno Parroquia Nuestra Señora del Luján”.*
  - *Área de Protección Histórica (APH 31) “Entorno Parroquia San Antonio de Padua”.*
  - *Área de Reserva con Protección Histórica (ARPH) “Predio Usina Sorrento”*
  - *Área de Reserva con Protección Histórica (ARPH) “Predio Aguas Santafesinas”*

## CAPÍTULO II DISTRITOS URBANOS

### Art. 3°.- ANULACIÓN DE DISTRITOS.

Se suprimen del Código Urbano los Distritos que a continuación se indican:

- Punto 3.1.5.2. Distrito “B”:
  - Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: B2-8.
  - Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: B2-5.
  - Sección Catastral 8<sup>va</sup>: B2-4.
- Punto 3.1.5.3. Distrito “C”:
  - Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: C2-5.
  - Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: C2-1; C2-2; C2-9; C2-10.
  - Sección Catastral 8<sup>va</sup>: C2-1; C2-9.
  - Sección Catastral 9<sup>na</sup>: C1-9; C2-3; C2-9.
  - Sección Catastral 10<sup>ma</sup>: C1-9; C1-10.
- Punto 3.1.5.4. Distrito “D”:
  - Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: D1-14; D1-15.
  - Sección Catastral 4<sup>ta</sup>: D1-18.
  - Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: D1-1; D1-2; D1-3; D1-19; D1-20.
  - Sección Catastral 8<sup>va</sup>: D1-5; D1-6.
  - Sección Catastral 9<sup>na</sup>: D1-7; D1-8; D1-9.
  - Sección Catastral 10<sup>ma</sup>: D1-10; D1-11.
  - Sección Catastral 11<sup>ma</sup>: D1-13.
- Punto 3.1.5.5. Distrito “E”:
  - Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: E1-6.
  - Sección Catastral 4<sup>ta</sup>: E1-6.
  - Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: E1-1; E1-2; E1-7; E1-8.



Sección Catastral 11<sup>ma</sup>: E2-1.

- Punto 3.1.5.7. Distrito “G”:  
Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: G2-9.  
Sección Catastral 11<sup>ma</sup>: G1-7; G1-20.
- Punto 3.1.5.8. Distrito “H”:  
Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: H2-12.  
Sección Catastral 6<sup>ta</sup>: H3-10.  
Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: H3-1; H3-11; H1-1.  
Sección Catastral 8<sup>va</sup>: H1-6; H1-7.  
Sección Catastral 9<sup>na</sup>: H3-4; H1-8.  
Sección Catastral 11<sup>ma</sup>: H3-5.
- Punto 3.1.5.10. Distrito “J”:  
Sección Catastral 6<sup>ta</sup>: J5-2.  
Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: J5-3.  
Sección Catastral 11<sup>ma</sup>: J5-12.
- Punto 3.1.5.11. Distrito “K”:  
Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: K1-10; K1-13.
- Punto 3.1.5.14. Distrito “P”  
Sección Catastral 10<sup>ma</sup>: P1-1.
- Punto 3.1.5.15. Distrito “R”:  
Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: R5-7.  
Sección Catastral 4<sup>ta</sup>: R5-7.  
Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: R1-4; R1-5.  
Sección Catastral 8<sup>va</sup>: R6-5.  
Sección Catastral 10<sup>ma</sup>: R2-1.
- Punto 3.1.5.16. Distritos Transitorios:  
Sección Catastral 3<sup>ra</sup>: C1-10 / B2-11; K2-20 / R5-7; C2-4/ B2-10.  
Sección Catastral 4<sup>ta</sup>: K2-20 / R5-7.  
Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: D2-27 / C2-7; E2-23 / D2-1; F2-19 / E2-4; F2-20 / E2-5; F1-14 / E1-10.  
Sección Catastral 8<sup>va</sup>: C2-11 / B2-11; D1-33 / C1-11; E1-19 / D1-23; F2-19 / E2-4; D1-33 / C1-11; E1-20 / D1-24; K2-1 / R5-2.  
Sección Catastral 9<sup>na</sup>: C2-3 / B2-6; D2-20 / C2-10; D2-25 / C1-9; D2-25 / C2-13; E1-20/ D1-24; E1-21 / D1-25; E1-22 / D1-26.  
Sección Catastral 10<sup>ma</sup>: D1-11 / C1-10; D1-12 / C1-10; D1-34 / C1-12; E1-23 / D1-27; E1-24 / D1-28; D2-25/ C1-9.  
Sección Catastral 11<sup>ma</sup>: C1-10 / B2-11; D1-11 / C1-10; D1-13 / C1-10; F2-27 / E2-12.

**Art. 4º.- MODIFICACIÓN DE DISTRITOS Y ORDENANZAS.**

**4.1:** Se modifican los siguientes Distritos del Código Urbano, cuyas nuevas delimitaciones se detallan a continuación:

- G1-1: Línea Municipal Sur de calle Maiztegui (colectora de Av. de Circunvalación 25 de Mayo); Línea Municipal Sur de calle Pintor Musto; Línea Municipal Oeste de calle Iturraspe; Línea Municipal Sur de calle Maestro Massa; Línea Municipal Oeste de Av. Eudoro Carrasco; Línea Municipal Oeste de Av. Carlos Colombres; Eje de calle Gurruchaga; Eje de calle Hernández; Eje de calle Marull; Eje de calle J. C. Paz; Eje de calle León Gallo; Línea Municipal Este de Bv. Rondeau hasta Línea Municipal Sur de calle Maiztegui (colectora de Av. de Circunvalación 25 de Mayo).



- D2-18 /C2-8: Ambas aceras de Bv. Rondeau, desde Eje de calle León Gallo hasta Eje de calle Marull.
- E2-24 /D2-2: Eje de calle León Gallo; Eje de calle J.C. Paz; Eje de calle Marull; Línea Municipal Este de Bv. Rondeau, hasta Eje de calle León Gallo, excluido el Gráfico 1 S/D 1 y S/D 2 de la Manzana 121 de la Sección Catastral 6<sup>ta</sup> correspondiente al Distrito H3-12.
- F1-13 / E1-9: Línea Municipal Sur de calle Baigorria; Eje de calle Darregueira; Línea Municipal Sur de calle Washington; Línea Municipal Oeste de Bv. Rondeau; Eje de calle Marull; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex FCGM Belgrano, hasta Línea Municipal Sur de calle Baigorria.
- F1-14 / E1-10: Línea Municipal sur de calle Baigorria; Límite Este de la Zona de Vías del ex FCGM Mitre Línea a Tucumán; Eje de Avenida Sorrento; Límite Norte y Noreste de la ex traza de la Autopista Santa Fe – Buenos Aires; Línea Municipal Sureste de calle Cabassa; Límite Norte y Noreste de la ex traza de la Autopista Santa Fe – Buenos Aires hasta Línea Municipal Sur de calle Baigorria.
- G2-3: Ambas aceras de la ex traza de la Autopista Santa Fe – Buenos Aires desde Avenida de Circunvalación “25 de Mayo” hasta Eje de Avenida Sorrento.
- K1-14: Corresponde a la Sección Catastral 13<sup>ra</sup> y Planimetría N° 5 y está comprendida dentro de la poligonal determinada por los Puntos Fijos 88 F; 89 F, 130 F, 131 F, 96 F, 93 F y 94 F. Se excluye el sector correspondiente a la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> ubicado al sur de Avenida Sorrento.
- E1-30: Eje de calle Spiro; Límite Oeste de la Av. General Manuel Belgrano; Eje de Güiraldes; Límites Oeste y Sur de los terrenos ubicados en la Manzana 353 de la Sección 4<sup>ta</sup> pertenecientes al Servicio Público de la Vivienda (SPV); Límite Oeste de la Av. General Manuel Belgrano; Deslinde Norte del S/M Gráfico 108 S/D 1 de la Sección Catastral 4<sup>ta</sup>, Eje de calle Grandoli; hasta Eje de calle Spiro.

**4.2.** Se modifican o suprimen de la Ordenanza N° 7.892 “Plan Especial 2° Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz - Puerto Norte - Ordenanza Básica” los siguientes capítulos y artículos:

Capítulo I – Artículo 1°: Se excluye de la Definición el sector correspondiente al Distrito E1-1, quedando este artículo redactado de la siguiente manera:

“Se define como Ordenanza Básica para la Segunda Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”, al proyecto urbanístico (que fija los trazados estructurales y secundarios, los espacios públicos, las normas de reparcelamiento, las unidades de gestión y las áreas de preservación histórica), para las tierras ferroviarias y portuarias identificadas como Talleres- Patio Cadenas y Patio Parada (K2-1/ R5-2) y Estación Rosario Norte, Playa Balanza Nueva y Puerto Norte (L3-1/R5-2)”.

Capítulo II – Artículo 2°: Se excluye del Ámbito de Aplicación, el sector correspondiente al Distrito E1-1, quedando este artículo redactado de la siguiente manera:

“Se modifica el perímetro actual de la 2da. Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”, a los efectos de implementar el Plan Especial en el área delimitada por: Eje de calle French; Río Paraná; prolongación Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño; Límite Norte y Oeste del Distrito H1-2 (Parque J. Raúl Rodríguez), Línea Municipal Norte de Av. Del Valle y su prolongación; deslinde parcelario Sur de los terrenos ferroviarios del FCG. Mitre pertenecientes a Patio Cadenas y Patio Balanza Nueva; Eje de Av. Bordabehere; Línea Municipal Oeste de la Nueva Traza de Av. Alberdi; Línea Municipal Sur de Av. Mongsfeld; Línea Municipal Este de Av. Alberdi; Eje de calle Canning; Eje de calle Junín; Eje de calle Thedy; Línea Municipal Sureste de la Av. de las Tres Vías; Eje de calle E. Echeverría hasta Eje de calle French (*Excluida el área comprendida por la Primera Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”*)”.

Capítulo III- Artículo 4°: Se suprime el Punto 4.8.

Capítulo V- Artículo 8°: Se suprime en su totalidad.



**4.3.** Se modifica en el Capítulo I, Artículo 2º de la Ordenanza N° 8.244, parte de la delimitación del ámbito de aplicación, llevando el límite establecido sobre calle Vera Mújica entre Bv. 27 de Febrero y calle Urquiza, al Eje de la misma. El Artículo 2º quedará redactado de la siguiente manera:

- “Deslinde parcelario Sur de los terrenos del ex FCGB. Mitre correspondientes a Patio Cadenas y Patio Balanza Nueva (Distrito R5-2j), deslinde Este del Gráfico 16 de la Manzana 42 de la Sección Catastral 8<sup>va</sup>, Línea Municipal Sur de calle Brown, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mujica, Línea Municipal Norte de Av. Salta hasta su intersección con el deslinde parcelario Sur de los terrenos del ex FC. Mitre (Distrito R5.2j). Se excluyen las parcelas frentistas a calle Vera Mujica, que se encuentran incorporadas al Plan Especial “Barrio Pichincha” (Ordenanza N° 8.125).
- Línea Municipal Norte de calle Urquiza; Línea Municipal Oeste de calle Suipacha; Línea Municipal Sur de calle Tucumán; Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño; Eje de calle Montevideo; Eje de calle Balcarce; Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini; prolongación de la Línea Municipal Oeste de calle Chacabuco; Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini; Eje de Av. Belgrano; Eje de Bv. 27 de Febrero; Eje de calle Beruti; prolongación y eje de Pasaje Independencia; deslinde parcelario Sur del S/M 75 S/D 101, Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; deslinde parcelario Este del Gráfico 16, Manzana 16, Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Eje de calle Gálvez; Línea Municipal Este de calle Alem; Línea Municipal Sur de calle Rueda; Línea Municipal Oeste de Av. San Martín; Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero; Eje de calle Vera Mujica, hasta Línea Municipal Norte de calle Urquiza.

Se excluyen las parcelas frentistas a calle Tucumán, y las frentistas a calle Urquiza de las Manzanas 123 y 124 de la Sección Catastral 9<sup>na</sup>, que se encuentran incorporadas al Plan Especial “Barrio Pichincha” (Ordenanza N° 8.125); las frentistas a Bv. Oroño, que se encuentran incorporadas al Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica “Bv. Oroño entre calle Montevideo y Av. Rivadavia” (Ordenanza N° 7.910); las parcelas ubicadas en las Manzanas 167 y 194 de la Sección Catastral 9<sup>na</sup>; comprendidas en el “Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Paseo Hilarión” (Ordenanza N° 7.953) y las parcelas correspondientes al ámbito de aplicación de la “Normativa Particular Parque Hipólito Irigoyen” (Ordenanza N° 7.801)”.

**4.4.** Se suprimen de la Sección 8<sup>va</sup> “Normas Urbanísticas Particulares” del Código Urbano los siguientes apartados:

- 8.6. “Normas Urbanísticas Particulares, Fracción de la Manzana 202 de la Sección Catastral 8<sup>va</sup>”.
- 8.7. “Normas Urbanísticas en el Distrito Arteria C2-3/B2-6”.
- 8.8. “Régimen Edificio y de Uso de la Mayor Área excluida del Centro de Transporte”.
- 8.10. “Normas Urbanísticas del Distrito R1-5”.
- 8.14. “Barrio Cura”.
- 8.15. “Predios de Propiedad Privada ubicados en la Margen del Arroyo Ludueña pertenecientes a la Sección Catastral 7<sup>a</sup>, Manzana 18, Gráfico 14, S/M, Gráfico 26”.
- 8.17. “Distrito G2-9”.
- 8.24. “Distrito R6-5 - Reserva para Espacios de Infraestructura y Equipamiento Público”.

### CAPÍTULO III SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS



#### **Art. 5°.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS Y SITIOS.**

A los efectos del reordenamiento urbanístico del sector urbano denominado en esta Ordenanza “Segundo Anillo Perimetral al Área Central” se identifican las siguientes unidades territoriales con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- Áreas de Tejido –AT– y Corredores Urbanos –CU–.
- Áreas Particulares –AP–.
- Plazas, parques y paseos públicos.
- Instalaciones y equipamientos deportivos y recreativos.
- Grandes equipamientos urbanos.
- Conjuntos Habitacionales.

La delimitación de las áreas indicadas en este Artículo se incluye en ANEXO I, Plano N° 2.

#### **5.1. Áreas de Tejido –AT– y Corredores Urbanos –CU–.**

Las Áreas de Tejido y los Corredores Urbanos corresponden a porciones interiores del sector urbano objeto de esta Ordenanza que presentan distintos patrones de división parcelaria y distintos niveles y modalidades de ocupación y consolidación. Para ellas se definen indicadores generales de división del suelo, usos, ocupación y edificación que se establecen en el Capítulo IV de esta Ordenanza. Se excluyen en todos los casos los ámbitos que corresponden a las Áreas Particulares –AP– que se encuentran en su interior y los sitios correspondientes a plazas, parques y paseos públicos, instalaciones deportivas y recreativas, grandes equipamientos urbanos y conjuntos habitacionales que se indican para el Segundo Anillo Perimetral.

#### **5.2: Las Areas de Tejido –AT–.**

Se determinan cuatro tipos de Áreas de Tejido –AT2; AT3; AT4; y AT6– que se distinguen entre sí por los distintos niveles de densidad edilicia y asignación de usos del suelo que le corresponde a cada una de ellas.

#### **5.3: Los Corredores Urbanos –CU–.**

Los Corredores Urbanos se identifican por sus particulares condiciones en el uso de las plantas bajas de las construcciones; en la edificación existente y en la dinámica de transformación registrada. Se determinan tres tipos de corredores urbanos –CUB; CUC, CUD– que se distinguen entre sí por los distintos niveles de densidad edilicia que le corresponde a cada uno de ellos y por los usos del suelo.

#### **Art. 6°.- SITUACIONES PARTICULARES EN LAS ÁREAS DE TEJIDO Y CORREDORES URBANOS.**

Dentro de las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos se encuentran las siguientes situaciones particulares:

#### **6.1: Grandes Parcelas –GP–.**

Las Grandes Parcelas –GP– se consideran como situaciones especiales dentro de las Áreas de Tejido –AT– y Corredores Urbanos –CU– y corresponden a aquellas parcelas -o conjunto de parcelas que-, por sus dimensiones, se distinguen de la estructura parcelaria que particulariza al Área de Tejido o Corredor Urbano en que se encuentran. Por tal motivo, se establece la posibilidad de uso de indicadores urbanísticos diferenciales.

#### **6.2: Frentes Urbanos - FU –.**

Los Frentes Urbanos –FU– se consideran como situaciones especiales de los Corredores Urbanos B y C –CUB; CUC–, que se distinguen por su ubicación frente a plazas, parques u otro espacio público. Cuando así son expresamente indicados y delimitados, se equiparan a los corredores y les corresponden los mismos indicadores que se establecen para ellos.

#### **6.3: Frentes de Renovación Urbana –FRU–.**

Los Frentes de Renovación Urbana –FRU– son Corredores Urbanos –CU– donde se pretende inducir una profunda sustitución edilicia, correspondiéndoles por lo tanto indicadores diferentes a los que se establecen para los tres tipos de corredores antes mencionados.





### **Art. 7º.- ÁREAS PARTICULARES.**

Las Áreas Particulares corresponden a porciones de un sector urbano que, por sus características tipológicas, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano, se distinguen del Área de Tejido o Corredor Urbano en la que se encuentran. A los efectos de la asignación de indicadores urbanísticos específicos para cada una de ellas, se identifican los siguientes tipos de áreas particulares:

- Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE–.
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–.
- Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD–.

La delimitación de las áreas indicadas en este inciso se incluye en ANEXO I, Plano N° 2.

#### **7.1: Areas de Reserva para Plan Especial –ARE–.**

Corresponde a aquellos sectores del territorio municipal caracterizados por su alto grado de deterioro –en términos edilicios y de espacios públicos–, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público –nacional, provincial o municipal– y cuya renovación y/o urbanización –total o parcial– se impulsa. Para indicar el carácter y las condiciones de la renovación y/o urbanización de cada una de éstas áreas, se realizará el correspondiente Plan Especial, que podrá incluir varios Planes de Detalle donde se especificarán, entre otras cuestiones, los indicadores urbanísticos propios para ese sector urbano. El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, elaborará el correspondiente Plan Especial del sector urbano calificado como Área de Reserva para Plan Especial –ARE–, que deberá ser remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

#### **7.2: Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–.**

Corresponde a aquellas parcelas o conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de las parcelas, emplazamiento urbano, ocupación y uso actuales y/o condición dominial y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para su ocupación. Estas indicaciones particulares se establecerán en el Plan de Detalle correspondiente a cada una de las áreas establecidas que, oportunamente, elaborará la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal.

Cuando por unificación de parcelas y/o demolición de edificaciones existentes se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados será considerada Área de Reserva y quedará remitida a la elaboración del correspondiente Plan de Detalle.

#### **7.3. Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD–.**

Corresponde a aquellos sectores del territorio municipal caracterizados por la presencia de asentamientos irregulares consolidados en los que se pretende mantener la residencia como uso dominante, mediante el reordenamiento urbanístico y la regularización de la situación dominial en el sector. Para indicar el carácter y las condiciones del reordenamiento urbanístico y de la regularización dominial de cada una de estas áreas, se realizará el correspondiente Plan Especial, que podrá incluir varios Planes de Detalle donde se especificarán, entre otras cuestiones, el trazado definitivo de calles, el nuevo parcelamiento y los indicadores urbanísticos propios para ese sector urbano. El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, elaborará el correspondiente Plan Especial del sector urbano calificado como Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD–, que deberá ser remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

### **Art. 8º.- ESPACIOS VERDES, EQUIPAMIENTOS URBANOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS.**



Dentro de las unidades territoriales antes indicadas en el Artículo 5° se identifican los siguientes sitios a los que, por sus particulares condiciones de uso y configuración, no se les asignan indicadores urbanísticos:

**8.1: Plazas, parques y paseos públicos.**

Corresponde a los sitios que conforman el sistema de espacios verdes (existentes y proyectados) de la ciudad. En ellos sólo se admitirán las construcciones mínimas indispensables para su mantenimiento y la prestación de los servicios que determine el Departamento Ejecutivo.

**8.2: Grandes equipamientos urbanos.**

Corresponde a las instalaciones y construcciones especiales destinadas a la salud, la educación, la administración pública y los servicios urbanos, que se encuentran ubicados en predios de superficie mayor a una hectárea.

**8.2.1.** La ejecución de proyectos de ampliación y/o reforma en estos sitios será realizada de acuerdo con las disposiciones específicas contenidas en el Reglamento de Edificación, previa visación de la Secretaría de Planeamiento y aprobación del Concejo Municipal.

**8.2.2.** El cambio de uso de todo sitio comprendido dentro de esta categoría deberá ser propuesto por la Secretaría de Planeamiento y aprobado por el Concejo Municipal.

**8.2.3.** En los sitios destinados a cementerios, la actividad estará regulada de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Dirección de Defunciones y Cementerios. Se admiten los siguientes usos: actividades religiosas y toda actividad relacionada con los servicios fúnebres.

**8.3: Instalaciones y equipamientos deportivos y recreativos.**

Corresponde a clubes sociales, deportivos y/o recreativos y a otras asociaciones civiles que se encuentren ubicados en predios de superficie mayor a una hectárea donde se admitirán únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad específica y que no impliquen un incremento sustancial en la ocupación de suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente. Para su tramitación, los proyectos de reforma y ampliación deberán contar con la visación previa de la Secretaría de Planeamiento y remitidos para su aprobación al Concejo Municipal.

**8.4: Espacios verdes, grandes equipamientos urbanos e instalaciones y equipamientos deportivos y recreativos de valor patrimonial.**

A cualquier inmueble incluido en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del Segundo Anillo Perimetral que se encuentre ubicado en los sitios indicados en los incisos anteriores de este Artículo le corresponderá la aplicación de medidas de preservación, protección y/o eventual sustitución que se establecen en la Ordenanza N° 8.245/08.

**Art. 9°.- CONJUNTOS HABITACIONALES.**

Dentro de las unidades territoriales antes indicadas en el Artículo 5°, se identifican los conjuntos habitacionales que quedan excluidos de ellas en lo que respecta a los indicadores urbanísticos que se establecen en el Capítulo IV de esta Ordenanza. La Secretaría de Planeamiento definirá, en acuerdo con los vecinos de estos grupos de vivienda, el proyecto de mejoras y reordenamiento de usos en sus respectivos espacios comunes y/o públicos y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal.

**Art. 10°.- IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE TEJIDO.**

Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se identifican las siguientes Áreas de Tejido –AT– que a continuación se indican con su correspondiente delimitación, excluyéndose de ellas a todas las parcelas que se encuentran incorporadas a:

- Corredores Urbanos –CU–.
- Áreas de Reserva para Plan Especial.
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle.
- Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial las que se indican en Artículos subsiguientes de esta misma Ordenanza o que estén aprobados en Ordenanzas anteriores, como así también los conjuntos habitacionales, plazas, equipamientos públicos e instalaciones deportivas que se indican en los correspondientes planos.



### 10.1. Areas de Tejido 2 –AT2–.

- AT2-2. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitado por Eje de Pje. Don Oriene; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Este de Av. Alberdi hasta Eje de Pje. Don Oriene.
- AT2-3 Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 8<sup>va</sup> delimitado por Línea Municipal Oeste de Av. Alberdi; Línea Municipal Sur de Av. Mongsfeld; Deslinde Parcelario Oeste del Gráfico 8 de Manzana 9; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 5 S/D 1, S/D 2 y S/D 3 de Manzana 9; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 18 S/D 2, S/D 3, S/D 4, S/D 5, S/D 6 y Gráfico 19 de Manzana 8, todos de la Sección Catastral 8<sup>va</sup>; Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Línea Municipal Oeste de Av. Alberdi.
- AT2-4. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 8<sup>va</sup> delimitado por Línea Municipal Norte de Av. Bordabehere; Línea Municipal Norte de calle Salta; Línea Municipal Oeste de calle Cafferata; Línea Municipal Norte de calle Santa Fe; Línea Municipal Oeste de calle Alsina; Línea Municipal Norte de calle Córdoba; Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Línea Municipal Norte de Av. Bordabehere.
- AT2-5. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 9<sup>na</sup> delimitado por Línea Municipal Norte de calle Salta; Línea Municipal Oeste de calle Vera Mujica; prolongación de Línea Municipal Norte de calle Urquiza; Eje de calle Vera Mujica; Línea Municipal Norte de calle Santa Fe, Línea Municipal Oeste de calle Cafferata, hasta Línea Municipal Norte de calle Salta.
- AT2-6. Corresponde al sector delimitado por Línea Municipal Sur de calle Córdoba; Eje de Pasaje Gould; Eje de Pasaje Burmeister; Eje de calle Crespo; Línea Municipal Sur de calle Córdoba; Eje de calle Vera Mujica; Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini; Línea Municipal Este de calle Cafferata hasta Línea Municipal Sur de calle Córdoba.
- AT2-7. Corresponde al sector urbano delimitado por: Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Avenida San Martín; Eje de calle Rueda; Línea Municipal Este de Bulevar Oroño hasta Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero.

### 10.2. Areas de Tejido 3 –AT3–.

- AT3-3. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Av. Sorrento; Eje de calle Donizetti; Deslinde Parcelario Oeste de Zona de Vías ex FC. Belgrano (Ramal Línea Principal Santa Fe – Rosario); Eje de calle Artilleros; Eje de calle Antequera hasta Eje de Av. Sorrento.
- AT3-4. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de calle Marull; Línea Municipal Oeste de Bv. Rondeau; Eje de Av. Sorrento; Línea Municipal Sureste de Manzana 364 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Límites Este, Oeste y Norte de Plaza Cabo Principal O. M. Álvarez y su prolongación; Eje de calle Darregueira; Eje de Pje. 8 de Noviembre; prolongación y Línea Municipal Oeste de Manzana 361 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Línea Municipal Sur de Av. Sorrento; Eje de calle Marull.
- AT3-5. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Pje. Cabo Álvarez; Deslinde Parcelario Noroeste de Manzanas 337, 338 y 339 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Línea Municipal Oeste de Bv. Rondeau; Línea Municipal Oeste de Av. Alberdi; Línea Municipal Norte de Av. Dr. Luis Cándido Carballo; Deslinde Parcelario Sur y Suroeste de los Gráficos 1, 2 S/D 1, 2 S/D 2, 3 S/D 2, 4 S/D 3, 5 S/D 3 y 10 de Manzana 313 y Deslinde Parcelario Suroeste de los Gráficos 3 S/D 2, 5 S/D 1, 5 S/D 2 de Manzana 306 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Línea Municipal Este de Pje. Esturel; Línea Municipal Norte de calle French; Línea Municipal Este de Av. Alberto Sabin; Línea Municipal Sur calle Juan José Paso; Línea Municipal Este de Av. Corazzi; Línea Municipal Este de calle Pacheco hasta Eje de Pje. Cabo Álvarez.
- AT3-6. Corresponde al sector urbano delimitado por Deslinde parcelario Norte de las Manzanas 41, 42 y 381 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Eje de calle 710; Eje de calle Juan B. Justo; Eje de calle 704; Deslinde Parcelario Norte y Este de Manzana 370 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Línea Municipal Oeste de Av. Alberto Sabin; Eje de Av. Génova; Eje de calle D. Polichiso hasta Deslinde Parcelario Norte de Manzana 41 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>).
- AT3-7. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de calle Juan José Paso; Línea Municipal Oeste de Av. Alberto Sabin; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Eje de Pje.



- Dr. Ramón Carrillo; Eje de Pje. Gossweiler; Deslinde Parcelario Sur y Oeste de Manzana 6 hasta Eje de calle Humberto Primero; Eje de calle Humberto Primero; Eje de calle Mar del Plata hasta Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 13 de Manzana 231; Deslinde Parcelario Sur de las Manzanas 230, 229 y 228, prolongación Deslinde Parcelario Sur de Manzana 228; Deslinde Parcelario Este de Manzana 5; Eje de Pasaje Rafaela; Deslinde Parcelario Sur de Manzana 1, todos de la Sección Catastral 8<sup>va</sup>; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán); Eje de calle Vicente López; Deslinde Parcelario Oeste de Manzanas 302, 303 y 140 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>) hasta Eje de calle Juan José Paso.
- AT3-8. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Pje. Don Orione; Línea Municipal Oeste de Av. Alberdi; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Este de Av. Alberto Sabin hasta Eje de Pje. Don Orione.
  - AT3-9. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Sorrento; Eje de calle V. Mercante; Deslinde Parcelario Norte de Manzana 16 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Eje de calle Mazzini; Línea Municipal Sur de Av. Sorrento; Eje de calle Hernández; Este de calle Salvador Allende; Eje de calle V. Mercante; Línea Municipal Norte de Av. Portugal; Línea Municipal Este de Bv. Rondeau hasta Línea Municipal Sur de Av. Sorrento. Se exceptúan las parcelas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Av. Sorrento.
  - AT3-10. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Génova; Deslinde Parcelario Este de la Manzana 374; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 6 de Manzana 374; Eje de calle Tuella; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 6, Manzana 374; Deslinde Parcelario Este del Gráfico 4 S/D 1 y 2, Manzana 374; Eje de calle Neptuno; Eje de calle Reconquista; Eje de calle Tuella; Eje de calle Juan José Paso; Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Línea Municipal Sur de Av. Génova.
  - AT3-11. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de calle French; Eje de calle Echeverría; Deslinde Parcelario Norte de los Gráficos 22 S/D 1 y 22 S/D 2 de Manzana 375 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>); Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Eje de calle French.
  - AT3-12. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Pasaje Don Orione; Eje de calle Echeverría; Línea Municipal Sureste de Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo; Eje de calle Thedy; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Vera Mújica; Deslinde Parcelario Norte y Este de Gráfico 40 y Deslinde Parcelario Sur de Gráficos 1-4 y 1-2 de Manzana N° 279 (Sección Catastral 7<sup>a</sup>); Deslinde Parcelario Sur de Gráfico 10 de Manzana 231 (Sección Catastral 7<sup>a</sup>); Línea Municipal Oeste de Avenida Francia; Eje de calle Junín; Eje de calle Canning; Línea Municipal Este de Avenida Alberdi; Línea Municipal Este de Bulevar Avellaneda hasta Eje de Pasaje Don Orione.
  - AT3-13. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Norte de calle Tucumán; Deslinde Parcelario Este y Norte de Manzana 217; Deslinde Parcelario Oeste y Norte de Manzana 222; Deslinde Parcelario Norte de Manzanas 223, 224 y 225; Línea Municipal Norte de Pje. 801; Línea Municipal Este de Pasaje 802; Línea Municipal Sur de Pasaje 803; Deslinde Parcelario Este de Manzana 226; Deslinde Parcelario Norte de Manzanas 108, 109 y 110 todos de la Sección Catastral 8<sup>va</sup>; Línea Municipal Norte de Av. Bordabehere; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda, Línea Municipal Norte de Av. Eva Perón, Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex FC. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) hasta Línea Municipal Norte de calle Tucumán.
  - AT3-14. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Eva Perón; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Norte de calle Mendoza; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) hasta Línea Municipal Sur de Av. Eva Perón.
  - AT3-15. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Mendoza; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) hasta Línea Municipal Sur de calle Mendoza.
  - AT3-16. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Córdoba; Línea Municipal Oeste de calle Cafferata, Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini; Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Línea Municipal Sur de calle Córdoba. *Quedan exceptuadas las parcelas correspondientes al Área de Protección Histórica 29 (APH 29).*



- AT3-17. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Norte de Av. Presidente Perón; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex FC. Belgrano (Ramal G-7 Ludueña); Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex FC. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) hasta Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini. *Queda exceptuada la parcela correspondiente al "Cementerio de Disidentes" (Sec. Catastral 10<sup>ma</sup>, S/M, Gráfico 100).*
- AT3-18. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini; Eje de calle Vera Mújica; Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini.
- AT3-19. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Presidente Perón; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Sur de Bv. Seguí; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex FC. Belgrano (Ramal G-7 Ludueña) hasta Línea Municipal Sur de Av. Presidente Perón.
- AT3-20. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de calle Castellanos; Línea Municipal Sur de calle Virasoro; Línea Municipal Oeste de calle Constitución; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda hasta Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero.
- AT3-21. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Av. Francia; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de calle Vera Mújica; Línea Municipal Norte de calle Deán Funes; Línea Municipal Este de calle Iriondo; hasta Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero.
- AT3-22. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Av. Ovidio Lagos; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de Av. Francia hasta Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero. *Quedan exceptuadas las parcelas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero.*
- AT3-23. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño; Línea Municipal Norte de Av. Jorge Cura; Línea Municipal Este de Av. Ovidio Lagos hasta Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero. *Quedan exceptuadas las parcelas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero y sobre la Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño.*
- AT3-24. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de calle Rueda; Línea Municipal Oeste de Avenida San Martín; Línea Municipal Norte de Bulevar Seguí; Línea Municipal Este de Bulevar Oroño hasta Eje de calle Rueda. *Quedan exceptuadas las parcelas ubicadas sobre la Línea Municipal Este de Bulevar Oroño.*
- AT3-25. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Rueda; Línea Municipal Oeste de calle Alem; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de Av. San Martín hasta Línea Municipal Sur de calle Rueda.
- AT3-26. Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Gálvez; Deslinde Parcelario Este del Gráfico 16, Manzana 16 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Deslinde Parcelario Sur del S/M 75, S/D 101 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Prolongación y Eje de Pje. Independencia; Eje de calle Berutti; Eje de calle Gaboto; Eje de Pje. Santafesino; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 5, S/D 2, Manzana 137 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Deslinde Parcelario Oeste del Gráfico 31 (Sección Catastral 3<sup>ra</sup>); Eje de calle Garay; Eje de calle Esmeralda; Eje de calle Deán Funes; Eje de calle Chacabuco; Eje de Pje. Villar; Línea Municipal Este de calle Ayacucho; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de calle Alem hasta Línea Municipal Sur de calle Gálvez.
- AT3-27. Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Bv. Seguí; Eje de Av. Abanderado Grandoli; Eje de calle Biedma; Eje de calle Colón hasta Eje de Bv. Seguí.
- AT3-28. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 7<sup>a</sup> delimitado por: Línea Municipal Sureste de Avenida Portugal; Eje de calle Mercante; Eje de Avenida de los Trabajadores; Eje de calle Cordiviola; Línea Municipal Norte de Avenida Génova; Línea Municipal Noreste de Avenida Alberdi hasta Línea Municipal Sureste de Avenida Portugal. *Quedan exceptuadas las siguientes parcelas: Gráfico 33 de la Manzana 46; Gráficos 14 y 15 de la Manzana 47 y Gráfico 12 de la Manzana 48.*



- *AT3-29.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Génova; Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda; Eje de calle Grondona; Eje de calle San Cristóbal; Eje de calle French; Línea Municipal Este de Av. Alberdi hasta Línea Municipal Sur de Av. Génova.

### 10.3. Áreas de Tejido 4 –AT4–.

- *AT4-1:* Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de calle Marull; Eje de calle J. Hernández; Línea Municipal Sur de calle Gurruchaga; Línea Municipal Oeste de calle 604; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 12, S/D 1, Manzana 265 (Sección Catastral 6<sup>ta</sup>) y su prolongación; Eje de calle J. Hernández; Eje de Pasaje del Parque; Eje de calle Álvarez Thomas; Línea Municipal Sur de Av. Sorrento; Línea Municipal Este de Bv. Rondeau hasta Eje de calle Marull.
- *AT4-2:* Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Jorge Cura; Eje de calle Pueyrredón; Eje de calle Uruguay; Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de Av. Ovidio Lagos hasta Línea Municipal Sur de Av. Jorge Cura. En su interior se identifican dos sub-áreas:
  - *AT 4-2.1.:* Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Av. Jorge Cura; Eje de calle Pueyrredón; Eje de calle R.O. del Uruguay; Eje de calle Rodríguez; Eje de calle Deán Funes; Línea Municipal Este de Av. Ovidio Lagos hasta Línea Municipal Sur de Av. Jorge Cura.
  - *AT 4-2.2:* Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de calle Deán Funes; Eje de calle Rodríguez; Eje de calle R.O. del Uruguay; Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de Av. Ovidio Lagos hasta Eje de calle Deán Funes. *Quedan exceptuadas las parcelas ubicadas sobre la Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño desde calle R.O. del Uruguay hasta Bv. Seguí.*

### 10.4. Areas de Tejido 6 –AT6–.

- *AT6-1.:* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 11<sup>ma</sup> delimitado por Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero, Línea Municipal Oeste de calle Iriondo, Línea Municipal Sur de calle Deán Funes, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de Bv. Seguí, Línea Municipal Este de calle Constitución, Línea Municipal Norte de calle Virasoro, Línea Municipal Este de calle Castellanos hasta Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero.

**Art. 11º.- IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS CORREDORES URBANOS.**  
Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determinan los siguientes corredores urbanos:

#### 11.1. Corredores Urbanos B –CUB–.

- *Corredor Urbano B –CUB– Calle Junín.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Junín entre Bulevar Avellaneda y calle Canning.
- *Corredor Urbano B –CUB– Calle Santa Fe.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Santa Fe entre Bulevar Avellaneda y calle Alsina y a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte de calle Santa Fe entre calle Alsina y calle Vera Mújica.
- *Corredor Urbano B –CUB– Avenida Eva Perón.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Eva Perón entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y Bulevar Avellaneda.
- *Corredor Urbano B –CUB– Calle Córdoba.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Córdoba entre Bulevar Avellaneda y calle Alsina y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de calle Córdoba entre calle Alsina y Pasaje Gould.
- *Corredor Urbano B –CUB– Calle San Juan.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle San Juan entre calle Cafferata y calle Vera Mujica.



- *Corredor Urbano B –CUB– Calle Mendoza.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Mendoza entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y calle Vera Mújica.
- *Corredor Urbano B –CUB– Bulevar Seguí.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Bulevar Seguí entre Bv. Oroño y calle Ayacucho.
- *Corredor Urbano B –CUB– Avenida Alberdi.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de Avenida Alberdi entre Avenida Portugal y calle Canning y sobre Línea Municipal Oeste de Avenida Alberdi entre calle Juan B. Justo y calle Humberto Primero.
- *Corredor Urbano B –CUB– Bulevar Avellaneda Tramo 1.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bulevar Avellaneda entre Avenida Génova y calle Juan José Paso, sobre Línea Municipal Oeste de Bulevar Avellaneda entre calle Juan José Paso y calle French y sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bulevar Avellaneda entre calle French y Avenida Alberdi.
- *Corredor Urbano B –CUB– Bulevar Avellaneda Tramo 2.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bulevar Avellaneda entre calle Urquiza y Avenida Pellegrini.
- *Corredor Urbano B –CUB– Calle Cafferata.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Cafferata entre calle Salta y Avenida Pellegrini.
- *Corredor Urbano B –CUB– Avenida San Martín.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida San Martín entre calle Rueda y Bulevar Seguí.
- *Corredor Urbano B –CUB– Avenida Pellegrini.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Pellegrini entre Bulevar Avellaneda y calle Vera Mújica.

#### **11.2. Corredores Urbanos C –CUC–.**

- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Portugal.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Avenida Portugal entre Avenida Alberdi y calle V. Mercante y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle V. Mercante entre calle Triunvirato y Avenida Portugal.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Génova:* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Av. Génova entre Av. Albert Sabin y Bv. Avellaneda.
- *Corredor Urbano C –CUC– Calle Thedy:* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle Thedy entre Avenida Luis Cándido Carballo y calle Junín.
- *Corredor Urbano C –CUC– Calle Junín.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Junín entre calle Canning y Avenida Francia.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Bordabehere.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Avenida Bordabehere entre Bulevar Avellaneda y calle San Nicolás. Incluye las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de calle Catamarca de la Manzana 85 (Sección Catastral 8<sup>va</sup>).
- *Corredor Urbano C –CUC– Calle Salta.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de calle Salta entre calle San Nicolás y calle Vera Mujica.
- *Corredor Urbano C –CUC– Calle Santa Fe.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Santa Fe entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y Bulevar Avellaneda.
- *Corredor Urbano C –CUC– Calle San Juan.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle San Juan entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y calle Cafferata.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Presidente Perón.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Presidente Perón entre Bulevar Avellaneda y calle Vera Mujica. Se incluyen en este corredor las siguientes parcelas de la Sección Catastral 10<sup>ma</sup>:  
Manzana 91: Gráficos 42, 43, 44, 45 y 46 S/D 1, frentistas a calle Riobamba.



Manzana 112: Gráficos 1, 2 S/D 1 y 2 S/D 2 frentistas a calle Riobamba.

Manzana 108: Gráficos 39, 40, 41, 42, 44, 45 S/D 1, 45 S/D 2, 45 S/D 4, 45 S/D 5, frentistas a calle La Paz.

Manzana 129: Gráficos 1 S/D 1, 1 S/D 2, 1 S/D 3, 2, frentistas a calle La Paz.

- *Corredor Urbano C –CUC– Bulevar 27 de Febrero.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Bulevar 27 de Febrero entre Bulevar Avellaneda y calle Vera Mújica. Se exceptúan las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Norte y Sur pertenecientes al Área de Tejido 6 – AT6-.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Jorge Cura:* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Av. Jorge Cura entre Av. Ovidio Lagos y Bulevar Oroño.
- *Corredor Urbano C –CUC– Bulevar Seguí.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Bulevar Seguí entre Bulevar Avellaneda y Bv. Oroño.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida de La Travesía Tramo 1.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Corazzi entre calle Olivé y calle Juan José Paso, sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Sabin entre calle Juan José Paso y calle French, sobre Línea Municipal Oeste de Pasaje Los Perales entre calle French y Pasaje De Pinedo y sobre Línea Municipal Este de Avenida Sabin entre calle French y Avenida Luis Cándido Carballo. Incluye los Gráficos 1 S/D 1 y 6 de la Manzana 306 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>).
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida de La Travesía Tramo 2.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Avenida Sabin entre ex zona Vías F.C.G.M. Belgrano y calle Junín, sobre Línea Municipal Este de Avenida Sabin entre Pasaje Don Orione y calle Vélez Sársfield, sobre Línea Municipal Este de Pasaje Antoniadis entre calle Vélez Sársfield y Pasaje Eguren, sobre Línea Municipal Este de Avenida Sabin entre Pasaje Eguren y calle Don Bosco, sobre Línea Municipal Este de Pasaje Antoniadis entre calle Don Bosco y Junín, sobre Línea Municipal Oeste de Pasaje Meiraldi entre calle Junín y calle Stephenson, sobre Línea Municipal Este de Avenida Sabin entre calle Junín y calle Stephenson, sobre Línea Municipal Oeste de Avenida Sabin entre calle Stephenson y calle Cangallo, sobre Línea Municipal Este de Pasaje Antoniadis entre calle Stephenson y calle Cangallo, sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Sabin entre calle Cangallo y Bulevar Avellaneda y sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Mongsfeld entre Bulevar Avellaneda y Avenida Alberdi. Se incluyen los Gráficos 15 S/D 1 y 14 de la Manzana 267 (Sección Catastral 7<sup>ma</sup>) y 5, 6 S/D 1, 6 S/D 2 y 7 de la Manzana 8 (Sección Catastral 8<sup>va</sup>).
- *Corredor Urbano C –CUC– Bulevar Rondeau.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bulevar Rondeau entre calle Marull y Avenida Portugal.
- *Corredor Urbano C –CUC– Bulevar Avellaneda Tramo 3.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de Bulevar Avellaneda entre Avenida Alberdi y Avenida Mongsfeld.
- *Corredor Urbano C –CUC– Bulevar Avellaneda Tramo 4.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de Bulevar Avellaneda entre Avenida Pellegrini y Bulevar Seguí.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Ovidio Lagos.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de Avenida Ovidio Lagos entre Bulevar 27 de Febrero y Bulevar Seguí.
- *Corredor Urbano C –CUC– Calle Alem.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de calle Alem entre calle Rueda y Bulevar Seguí.
- *Corredor Urbano C –CUC– Avenida Presidente Perón.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre ambas Líneas Municipales de Av. Pte. Perón entre Bv. Avellaneda y Vías del F.C.M. Belgrano.

**Art. 12º.- IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE FRENTE URBANOS Y FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA.**





Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determinan los siguientes frentes urbanos y frentes de renovación urbana:

### 12.1: Frentes Urbanos - FU-

- Frentes urbanos a plazas y/o parques considerados Corredor Urbano B –CUB–.
  - Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle Alsina entre calle Santa Fe y calle Córdoba, frente al parque y al predio de la actual Estación Terminal de Ómnibus Mariano Moreno.
  - Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Ayolas y sobre Línea Municipal Sur de calle Saavedra, frente a Plazoleta C. Martínez.
- **Frentes urbanos a plazas y/o parques considerados Corredor Urbano C –CUC–.**
  - Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Pasaje Paroissien entre calle Lima y Valparaíso, frente a Plaza C. Vigil.
  - Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas frente a Plazoleta sobre Av. Eva Perón entre calle Valparaíso y calle Río de Janeiro.
  - Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte de calle 3 de Febrero entre calle Cafferata y calle San Nicolás y sobre Línea Municipal Oeste de calle San Nicolás entre calle 3 de Febrero y calle 9 de Julio, frente a Plaza Buratovich.

### 12.2. Frente de Renovación Urbana –FRU–.

Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determinan el siguiente corredor urbano:

- *Frente de Renovación Urbana –FRU– Avenida Francia.* Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Oeste de Avenida Francia entre el deslinde Sur del Gráfico 10 de la Manzana 231, Sección Catastral 7<sup>ma</sup> y calle Junín.

### Art. 13º.- IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARTICULARES.

Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determinan las siguientes áreas particulares con sus correspondientes delimitaciones y finalidad:

La delimitación de las áreas indicadas en este inciso se incluye en ANEXO I, Plano N° 2.

### 13.1. Área de Reserva para Plan Especial –ARE–.

- Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 7– “Playa Sorrento”. Corresponde a los predios ubicados en el sector de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitado por Eje de Avenida Sorrento; Eje de calle Antequera; Eje de calle Artilleros; Deslinde Parcelario Oeste de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Línea Principal Santa Fe – Rosario); Deslinde Parcelario Este y Norte de Manzana 370; Eje de calle 704; Eje de calle Juan B. Justo; Eje de calle 710; Deslinde Parcelario Norte de Manzanas 381, 42 y 41; Deslinde Parcelario Este de zonas de vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán); borde Este de la canalización del Arroyo Ludueña hasta Eje de Avenida Sorrento.

La finalidad principal del Plan Especial, que constituye una de las operaciones clave del proyecto del Nuevo Eje Metropolitano Norte-Sur propuesto en el Art. 45., Punto 45.1 del Plan Urbano Rosario 2007-2017, es la reconversión funcional parcial del predio de Playa Sorrento cuando se acuerde la desafectación de su uso original.

- Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 8– “Desembocadura del Arroyo Ludueña”. Corresponde a los siguientes predios pertenecientes a la Sección Catastral 7<sup>ma</sup>: Manzana 401; S/M Gráfico 19 S/D 1; S/M Gráfico 19 S/D 2; S/M Gráfico 20 S/D 1; S/M Gráfico 20 S/D 2; S/M Gráfico 20 S/D 3; S/M Gráfico 21; S/M Gráfico 22; S/M Gráfico 23; S/M Gráfico 24 S/D 1; S/M Gráfico 24 S/D 2; S/M Gráfico 25 S/D 1; S/M Gráfico 25 S/D 2 y S/M Gráfico 28.  
La finalidad principal del Plan Especial es la rehabilitación de los bordes del Arroyo Ludueña en su desembocadura en el Río Paraná y el ordenamiento de las actividades náuticas, recreativas y de servicios, conservando la característica de los sitios que lo integran como áreas de re-



creación pública y privada y contemplando la incorporación de nuevos usos y el reordenamiento y puesta en valor de los existentes, en particular camping, piletas, acuario, espigón.

El Plan Especial “Desembocadura del Arroyo Ludueña” contiene un sector para el cual ya se ha desarrollado el Plan de Detalle “Parque Náutico Ludueña”, correspondiente a la Manzana 400, Gráfico 1 S/M y Gráfico 19 S/D 1 y 2; de la Sección Catastral 7<sup>a</sup>, aprobado por Ordenanza N° 8.476/09 y otros tres sectores para los cuales se desarrollarán Planes de Detalle.

Se define el Área de Reserva para Plan de Detalle con Protección Histórica – ARDPH - “Predio Usina Sorrento” para cuyos espacios y edificios se definirán los criterios de ampliación, sustitución, rehabilitación y preservación del conjunto edificado y de los espacios abiertos que así lo ameriten y se definirán las alturas y tipologías edilicias adecuadas que podrán incorporarse como nueva edificación. Comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Ordenanza N° 8535/10.

- Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 9– “Patio Parada”. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 8<sup>va</sup> delimitado por Deslinde Parcelario Norte Zona de Vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de Pasaje Rafaela; Deslinde Parcelario Este de Manzana 5; prolongación Deslinde Parcelario Sur de Manzana 228; Deslinde Parcelario Sur de Manzanas 228, 229, 230, Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 13 de la Manzana 231; Eje de calle Mar del Plata; Eje de calle Humberto Primero; Deslinde Parcelario Oeste y Sur de Manzana 6; Eje de Pasaje Gossweiler; Eje de Pasaje Dr. Ramón Carrillo; Línea Municipal Este de Bulevar Avellaneda; Deslinde Parcelario Sur de Manzanas 8 y 9; Deslinde Parcelario Oeste de Gráfico 8, Manzana 9; Línea Municipal Sur de Avenida Mongsfeld; Línea Municipal Oeste de la nueva traza de Avenida Alberdi; Línea Municipal Norte de Avenida Bordabehere; Deslinde Parcelario Norte de Manzanas 110, 109 y 108; Deslinde Parcelario Este de Manzana 226; Línea Municipal Sur de Pasaje 803; Línea Municipal Este de Pasaje 802; Línea Municipal Norte de Pasaje 801; Deslinde Parcelario Norte de Manzanas 225, 224, 223 y 222; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 222; Línea Municipal Norte de calle Urquiza; Deslinde Parcelario Este y Norte de Manzana 217; Línea Municipal Norte de calle Tucumán; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) hasta Deslinde Parcelario Norte de Zona de Vías ex F.C.G.B. Mitre. *Se exceptúa el sector ubicado sobre Avenida Alberdi que queda incorporado al área comprendida en la Ordenanza N° 7893/05.*

La finalidad principal del Plan Especial -la reconversión de las áreas ferroviarias de Patio Parada, en continuidad con el proyecto de Puerto Norte- constituye una de las operaciones clave del proyecto del Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste propuesto en el Art. 46. Punto 46.1 del Plan Urbano Rosario 2007-2017. Consiste en programar y proyectar el uso del predio contemplando las obras consideradas en el Plan Circunvalar Rosario, la ubicación de la futura estación terminal multimodal de transporte de la ciudad de Rosario y el desarrollo de un parque público.

### 13.2. Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD–.

- Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 12– “Pasaje Cabo Álvarez”. Corresponde a los predios de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitados por Eje de Pasaje 8 de Noviembre; Eje de calle Darregueira; Límites Norte, Oeste y Este de Plaza Cabo Principal y su prolongación; Deslinde Parcelario Sureste de Manzana 364; Eje de Avenida Sorrento; Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau; Deslinde Parcelario Noroeste de Manzanas 339, 338 y 337; Eje de Pasaje Cabo Álvarez; Eje de calle Pacheco hasta Eje de Pasaje 8 de Noviembre. En el Plan de Detalle, donde se definirá el proyecto de nuevo trazado, se conservará la característica de este sitio como Área de Recreación Pública, destinada a actividades deportivas y recreativas.
- Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 13– “Pasaje Vera y Pintado y Pasaje Nueva York”. Corresponde a los predios de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitados por Eje de calle Vicente López; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 179; Eje de Pasaje Nueva York; Eje de calle Vélez Sársfield; Deslinde Parcelario Oeste de Manzanas 299, 214 y 296; Eje de calle Junín; Eje de

Pasaje Nueva York; Eje de calle Casilda; Deslinde Parcelario Este de Gráficos 4 y 5 de Manzana 241; Deslinde Parcelario Este de Gráficos 6 S/D 1 y 6 S/D 3 de Manzana 240; Deslinde Parcelario Este de Gráficos 1, 2, 7 S/D 2, 8, 9 y 10 de Manzana 234; Deslinde Parcelario Este de Manzanas 295, 213 y 298; Eje de calle Vélez Sársfield; Eje de Pasaje Vera y Pintado hasta Eje de calle Vicente López.

En el Plan de Detalle se conservará la característica de este espacio público como Área de Recreación Pública, destinada a actividades deportivas y recreativas. Hasta tanto se elabore el Plan de Detalle correspondiente se admitirán únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad específica y que no impliquen un incremento en la ocupación de suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente.

- Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 14– “*Alberdi – Avellaneda - Junín*”.  
Corresponde a los predios de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> ubicados en la Manzana 285 entre Bulevar Avellaneda, Avenida Alberdi y calle Casilda.  
En el Plan de Detalle se definirá la tipología edilicia que se propone para la renovación de este sitio ubicado en la encrucijada de arterias jerárquicas del sistema vial de la ciudad.  
Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 15– “*Alberdi – Mongsfeld*”.  
Corresponde a los predios de la Sección Catastral 8<sup>va</sup> ubicados en la Manzana 9, Gráficos 6<sub>1</sub>, 6<sub>2</sub>, 7<sub>1</sub>, 7<sub>2</sub>, 7<sub>3</sub> y 7<sub>6</sub> entre calle Humberto Primero, Avenida Alberdi y Avenida Mongsfeld y Gráfico 8 en la intersección de Avenida Alberdi y Avenida Mongsfeld.  
En el Plan de Detalle se definirá la tipología edilicia que se propone para la renovación de este sitio ubicado en la encrucijada de arterias jerárquicas del sistema vial de la ciudad.
- Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 16– “*Central Córdoba*”.  
Corresponde al trazado ferroviario que atraviesa las manzanas ubicadas entre calle Gálvez, Avenida San Martín, calle Virasoro y calle Río de Janeiro.  
En el Plan de Detalle se conservará este trazado para tendido ferroviario y/o futuro parque con equipamiento público.
- Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 17– “*Villa Banana Sur*”.  
Corresponde al predio comprendido en S/M 56 S/D 1 de la Sección Catastral 11<sup>ma</sup> delimitado por Deslinde Parcelario Sur de Manzanas 168 y 169; Eje de calle Valparaíso; Eje de calle Chancay; Eje de Camino “La Broca” y Deslinde Parcelario Este de la Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano hasta Deslinde Parcelario Sur de Manzana 168.  
En el Plan de Detalle se definirá el trazado y las condiciones de subdivisión y ocupación para la urbanización del sitio.
- Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 18 – “*Eva Perón y Troncal Ferroviaria*”.  
Corresponde a los predios de la Sección Catastral 9<sup>a</sup>, ubicados en la Manzana 1, delimitado por: Límite Este de la zona de vías ex FC.G.M. Belgrano; Línea Municipal Sur de la Av. Eva Perón; Deslinde Parcelario Este y Norte del Gráfico 1 S/D 3; Deslinde Parcelario Oeste y Norte del Gráfico 1 S/D 4, ambos de la Manzana 1; Sección Catastral 9<sup>a</sup>; Línea Municipal Oeste de calle Paraná; Deslinde Parcelario Sureste del Gráfico 1 S/D 4, S/D 3 y S/D 1 de la Manzana 1, Sección Catastral 9<sup>a</sup> hasta límite de la zona de vías del ex F.C.G.M. Belgrano.  
En el Plan de Detalle se establecerá como finalidad el Uso residencial (vivienda colectiva) y comercial; además debe contemplar: la apertura de una calle paralela y contigua al límite este de la zona de vías, el retiro de la línea de edificación sobre Av. Perón para su incorporación como espacio público y el uso comercial exclusivamente en lotes frentistas a Av. Eva Perón.

### 13.3. Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD–.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 1– “*Travesía Norte*”.



Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitado por Eje de Avenida Sorrento; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 361; Línea Municipal Norte y Oeste de Avenida Sabin; Deslinde Parcelario Este y Norte de Manzana 370; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Línea Principal Santa Fe – Rosario) hasta Eje de Avenida Sorrento.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes; la rectificación y completamiento de trazados y el proyecto de nuevos espacios públicos.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 2– “*Travesía Sur*”.

Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> delimitado por Eje de Avenida Génova; Línea Municipal Oeste de Avenida Alberto Sabin; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 3, Manzana 372; Deslinde Parcelario Oeste del Gráfico 4 de la Manzana 372; Línea Municipal Oeste de calle San Jerónimo (creada por Ordenanza N° 8.429/09); Eje de calle Juan José Paso; Deslinde Parcelario Oeste de Manzanas 140, 303 y 302; Eje de calle Vicente López; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) hasta Eje de Avenida Génova.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes, el trazado y apertura de nuevas calles y la definición de nuevas áreas de espacios verdes públicos.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 3– “*Avenida Pellegrini*”.

Corresponde al sector urbano ubicado sobre Avenida Pellegrini (Línea Municipal Norte y Línea Municipal Sur) entre Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y Bulevar Avellaneda. Se exceptúan las parcelas frentistas a Bv. Avellaneda que se encuentran incorporadas al Corredor Urbano C -CUC- Bv. Avellaneda.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– en parcelas interiores al área, el proyecto de nuevos espacios públicos, el proyecto definitivo del trazado y nuevos indicadores de ocupación.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 4– “*Bella Vista*”.

Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 10<sup>ma</sup> delimitado por Deslinde Parcelario Sur de Manzana 24; Eje de calle Servando Bayo, Eje de calle Pasco, prolongación Eje de calle Pasco, Deslinde Parcelario Oeste del Cementerio de Disidentes; Deslinde Parcelario Norte de Manzana 45 (prolongación Deslinde Parcelario Sur del Cementerio de Disidentes); Eje de calle Lima; Eje de calle Riobamba; Eje de calle Servando Bayo; Eje de calle Viamonte; Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán); Eje de calle Simón Wiesenthal y su prolongación; Eje de calle Servando Bayo; Eje de calle Ituzaingo; Eje de calle P. Rosas hasta Deslinde Parcelario Sur de Manzana 24. Se incluye dentro del ámbito de esta Área de Reserva al predio comprendido dentro de S/M 5 de la misma Sección Catastral 10<sup>ma</sup>.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes, la rectificación de trazados y el proyecto del espacio público.

Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 10<sup>ma</sup> y 11<sup>ma</sup> delimitado por Eje de Avenida Presidente Perón; Deslinde Parcelario Norte y Este de S/M 108; Eje de calle Ocampo; Eje de calle Valparaíso, Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de Pasaje Ancaste; Eje de calle Gálvez; Eje de calle Río de Janeiro; Eje de calle Virasoro; Eje de calle Valparaíso; Eje de calle Amenábar hasta Eje de calle Lima; Eje de Pasaje Osvaldo Cambiaso (ex Pje. 1115); Eje de calle Servando Bayo; Eje de Pasaje Lejarza; Deslinde Parcelario Oeste Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal G-7 Ludueña) hasta Eje de Avenida Presidente Perón.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 5– “*Villa Banana*”.



Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 10<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> delimitado por Eje de Avenida Pte. Perón; Deslinde Parcelario Norte y Este de S/M 108; Eje de calle Ocampo; Eje de calle Valparaíso, Eje de Bv. 27 de Febrero; Eje de Pasaje Ancaste; Eje de calle Gálvez; Eje de calle Río de Janeiro; Eje de calle Virasoro; Eje de calle Valparaíso; Eje de calle Amenábar hasta Eje de calle Lima; Eje de Pasaje Osvaldo Cambiaso (ex Pje. 1115); Eje de calle Serbando Bayo; Eje de Pasaje Lejarza; Deslinde Parcelario Oeste Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal G-7 Ludueña) hasta Eje de Avenida Pte. Perón.

La finalidad principal del Plan Especial, que constituye una de las operaciones clave del proyecto del Nuevo Eje Metropolitano Norte - Sur propuesto en el Art. 45. Punto 45.1 del Plan Urbano Rosario 2007-2017, es el reordenamiento urbanístico de Villa Banana, contemplando la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes, la apertura y rectificación de trazados y el proyecto de nuevos espacios públicos.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 6– “Avellaneda”.

Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 11<sup>ma</sup> comprendido en las Manzanas 79, 80 y 104 y S/M 27.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes y el completamiento de infraestructuras.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 7– “Vera Mújica”.

Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 11<sup>ma</sup> delimitado por Eje de calle Rueda; Eje de Pasaje Príncipe de Gales; Eje de Pasaje Amazonas; Eje de calle Vera Mújica hasta Eje de calle Rueda y los Gráficos 27 de la Manzana 158, 38 de la Manzana 181 y 35 de la Manzana 204.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes y el proyecto del espacio público.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 8– “Ayacucho”.

Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup> y Sección Catastral 4<sup>ta</sup> delimitado por Eje de calle Ayolas; Deslinde Parcelario Este de Gráfico 60 de Manzana 207 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Deslinde Parcelario Este de Gráfico 45 de Manzana 232 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Eje de Pasaje Villar; Eje de calle Colón Eje de calle Biedma; Eje de calle Ayacucho de las Secciones Catastrales 3<sup>ra</sup> y 4<sup>ta</sup>; Eje de Pasaje Villar; Deslinde Parcelario Oeste de Gráfico 45 de Manzana 232 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Deslinde Parcelario Oeste de Gráfico 60 de Manzana 207 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup> hasta Eje de calle Ayolas.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– de los lotes, el completamiento de trazados y el proyecto del espacio público.

- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 9– “La Tablada”.

Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup> y Sección Catastral 4<sup>ta</sup> delimitado por Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero; Deslinde Parcelario Este de S/M 19 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Deslinde Parcelario Este y Norte de Manzana 44 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Deslinde Parcelario Norte y Este de Manzana 240 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Deslinde Parcelario Este de Manzanas 241, 242 de S/M Gráficos 18, 21 S/D 1, 62 S/D 2, 62 S/D 1 y de Manzanas 162, 187 y 212 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Deslinde Parcelario Este de ex Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Eje de Bulevar Seguí; Deslinde Parcelario Oeste de ex Zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Eje de calle Spiro de la Sección Catastral 4<sup>ta</sup>; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Eje de Bulevar Seguí; Eje de calle Colón; Eje de Pasaje Villar de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Eje de calle Chacabuco; Eje de calle Deán Funes; Eje de calle Esmeralda; Eje de calle Garay; Deslinde Parcelario Oeste de Gráfico 31 y Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 5 S/D



2 de Manzana 137 de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup>; Eje de Pasaje Santafesino; Eje de calle Gaboto; Eje de calle Berutti hasta Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero.

La finalidad principal del Plan Especial es la regularización fundiaria –total o parcial– en áreas interiores, el reordenamiento funcional del sector que contemple la erradicación de usos no compatibles con la vivienda, la rectificación de trazados y el proyecto de nuevos espacios públicos.

#### **Art. 14º.- CONJUNTOS HABITACIONALES.**

Dentro del sector urbano denominado Segundo Anillo Perimetral se indican los conjuntos habitacionales que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

Rueda y España. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 3<sup>a</sup>, Manzana 68, Gráficos 2, 3, 4, 5 y 5-81.

Laporte y Musto. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 3<sup>a</sup>, Manzana 212, Gráficos 3, 4, 5 y 6.

Gálvez y Necochea. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 3<sup>a</sup>, Manzana 68, Gráficos 2, 3, 4, 5 y 5-81.

Dorrego y Gaboto. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 3<sup>a</sup>, Manzana 117, Gráficos 1, 2, 2-2 y 2-5.

Hernández y Marull. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 6<sup>a</sup>, Manzana 265, Gráfico 12-1.

Vélez Sarfield y Thedy. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 7<sup>a</sup>, Manzana 277, Gráfico 15-1.

Lavalle y Santa Fe. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 8<sup>a</sup>, Manzana 202, Gráfico 1-2.

Pellegrini e Iriondo. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 10<sup>a</sup>, Manzana 16, Gráficos 0, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 10-1-1 y Manzana 36, Gráfico 2.

Avellaneda y Cochabamba. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 10<sup>a</sup>, Manzana 29, Gráfico 22.

Ovidio Lagos y Rueda. Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 11<sup>a</sup>, Manzana 44, Gráficos 15-1, 15-2, 15-3, 15-4, 15-5, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39; Manzana 45, Gráficos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 y Manzana 94, Gráfico 1-1.

#### **Art. 15º.- ESPACIOS VERDES, EQUIPAMIENTOS URBANOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS.**

Dentro de las unidades territoriales antes indicadas en el Artículo 5º se identifican los siguientes sitios a los que, por sus particulares condiciones de uso y configuración, no se les asignan indicadores urbanísticos:

##### **15.1. Plazas, parques y paseos públicos.**

*Parque Mariano Moreno:* Sur de calle Santa Fe, Eje de calle Vera Mújica, Norte de calle Córdoba, Eje de calle Alsina hasta Sur de calle Santa Fe, excluido el sector identificado como “Plan de Detalle Remodelación Edilicia Terminal de Ómnibus Mariano Moreno”.

*Parque Alem:* Límite Oeste del Arroyo Ludueña; Eje de calle Nansen; Eje de calle 717; Eje de Av. Pte. A. Frondizi; Eje de Av. de los Trabajadores hasta Eje del Arroyo Ludueña de las Manzanas 401, 403, 404 y 405 de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup>.

La totalidad de plazas y paseos públicos que conforman el sistema de espacios verdes (existentes y proyectados) del sector.

*Parque Italia:* Abarca 3 Has. Se compone de dos sectores separados por la “trinchera” ferroviaria que llega al puerto, las que se vinculan por un puente peatonal. Sección Catastral 3<sup>a</sup>, S/M 19 delimitado por Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero, Oeste de Av. General Manuel Belgrano y calle Berutti.

### 15.2. Grandes equipamientos urbanos.

*Cementerio de Disidentes:* Deslinde Parcelario Norte del S/M, Gráfico 100 de la Sección Catastral 10<sup>ma</sup>; Línea Municipal Oeste de Avda. Avellaneda; Deslinde Parcelario Suroeste y Oeste del S/M, Gráfico 100 de la Sección Catastral 10<sup>ma</sup>; Línea Municipal Este de la calle Valparaíso hasta Deslinde Parcelario Norte del S/M, Gráfico 100 de la Sección Catastral 10<sup>ma</sup>.

### 15.3. Instalaciones y equipamientos deportivos y recreativos:

*Club "Agua y Energía":* Eje de Av. Sorrento, Eje de calle Álvarez Thomas, Eje del Pje. Del Parque y Eje de calle J. Hernández, sector perteneciente a la Sección Catastral 6<sup>o</sup>, Manzana 276.

*Club "Atlético Argentino":* Eje de Av. Sorrento, Eje de calle Manzini, Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 1, Manzana 7 de la Sección Catastral 7<sup>o</sup>, Eje de calle Victor Mercante hasta Eje de Av. Sorrento; sector perteneciente a la Sección Catastral 7<sup>a</sup>, Manzana 7.

*Club. A. Rosario Central:* Línea Municipal Sur de la Avda. Pte. A. Frondizi; Línea Municipal Oeste de la Av. Centenario R. Central; Línea Municipal Norte de la Avda. Génova; Línea Municipal Este calle Cordiviola hasta Línea municipal Sur de Av. Pte. A. Frondizi.

*Clubes Náuticos:* (Balneario Club Atlético Rosario Central – Club Náutico Sportivo Avellaneda): Deslinde Parcelario Norte del S/M, Gráfico 29; Río Paraná; prolongación y Línea Municipal Sur de la calle E. del Valle Iberlucea Sur; Línea Municipal Noreste de la calle M. Thompson; Línea Municipal Norte de la calle E. del Valle Iberlucea Norte; Línea Municipal Este y Sur – Este de la calle Neptuno; prolongación y límite Este de la Manzana 374; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 6 de la Manzana 374; Línea Municipal Este de calle Tuella; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 6 de la Manzana 374; límite Este y Norte de la Manzana 374; prolongación y Línea Municipal Este de la Avda. Centenario Rosario Central hasta Deslinde Parcelario Sur del S/M, Gráfico 29, todos de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup>.

*Club Atlético del Rosario":* Sur de Avda. Córdoba, Oeste de calle Crespo, Norte de Burmeister, Este de Pasaje Gould hasta Sur de Avda. Eva Perón.

*Club Atlético Provincial:* Norte de Avda. J. Cura hasta Deslinde Parcelario del lote conformado por el Club Atlético Provincial, límites Oeste y Sur del mencionado lote, Eje de Bv. Oroño, Eje de calle R.O. del Uruguay, Eje de Pueyrredón hasta Norte de Avda. Jorge Cura.

## CAPÍTULO IV INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO, CORREDORES URBANOS, GRANDES PARCELAS, FRENTE URBANOS Y FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA

**Art. 16°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO –AT2– y –AT3–.**

**a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles frentistas comprendidos dentro del –AT2 y –AT3–, rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1** Para los inmuebles frentistas ubicados en el –AT2– se establece una altura máxima de trece (13) metros, y para aquellos frentistas localizados en el –AT3– se establece una altura máxima de diez (10) metros.

**b.2** Para los inmuebles frentistas a pasajes de ancho igual o mayor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de diez (10) metros, independientemente que se encuentren dentro de un –AT2– o –AT3–, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un corredor.



**b.3** Para los inmuebles frentistas a pasajes de ancho menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros, independientemente que se encuentren dentro de un -AT2- o -AT3-, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un corredor urbano.

**b.4** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el -AT2- y/o en el -AT3- se establece una altura máxima de diez (10) metros.

**b.5** Para los lotes internos ubicados en el -AT2- y/o del -AT3- se establece una altura máxima de diez (10) metros.

**c) Altura en Centro de Manzana:** Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Área de Tejido, rige una altura máxima de seis (6) metros independientemente del uso a localizar.

**d) Ajuste de la altura máxima:** En edificaciones en Áreas de Tejido se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

**e) Salientes y Balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los tres (3) metros del nivel de vereda.

**f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**

**f.1.** No se aplica Índice Edificio.

**f.2.** No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

**f.3.** En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

**f.4.** Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

**f.5.** En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:**

**g.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

**g.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

**g.3.** En viviendas individuales existentes ubicadas en centro de manzana, se autorizará la construcción de una planta alta (sin modificar la altura de la planta baja existente) aún cuando supere los seis (6) metros de altura máxima admitida para centro de manzana, no pudiendo superar los ocho (8) metros de altura total.

**g.4.** Las viviendas individuales existentes que presenten una ocupación del suelo igual o mayor al FOS establecido en el presente artículo, condición que fuera aprobada por permiso o registro de edificación anterior a la vigencia de la presente norma, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación por fuera del volumen original, podrán realizarlos siempre que la ampliación no conforme una nueva unidad y no supere el 30% de la edificación aprobada. En caso de realizarse la reforma y/o ampliación en planta alta, no podrá exceder la ocupación aprobada en planta baja.





**h) Tipologías edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

**i) Distancia entre bloques construidos:**

**i.1.** Cuando dentro de una misma parcela la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por circulaciones verticales u horizontales siempre que:

- dichos bloques alberguen a dos o más unidades locativas diferentes y,
- al menos uno de dichos bloques ventile uno o más locales destinados a: estar, comedor o dormitorios hacia el espacio abierto que los separa del otro bloque, la distancia entre bloques será igual o mayor a nueve (9) metros.

**i.1.1.** Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique una disminución de la misma.

**i.1.2.** Esta condición se aplica también para edificaciones en lotes internos.

**i.2.** La distancia requerida no exceptúa del cumplimiento de las demás normas edilicias, tales como dimensiones mínimas de patios.

**i.3.** Se exceptúan de estas condiciones indicadas en *i.1.* las viviendas unifamiliares, para las cuales rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en este artículo.

**j) Retiros:**

**j.1.** Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal dispuestos en las ordenanzas correspondientes. Para los inmuebles linderos a los predios de la troncal ferroviaria se establece una afectación de diez (10) metros sobre dicho deslinde para el trazado de calles.

**j.2.** Se admitirá un receso en la línea de edificación cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana contemplando la articulación con la edificación lindera. Este retiro voluntario no implica obtener una mayor altura que la establecida para el sector.

**k) Servidumbre de Jardín:**

No se exige servidumbre.

**i) Usos no admitidos:**

- Industrias y depósitos más restringidos.
- Industrias y Depósitos restringidos.
- Depósitos a cielo abierto.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones o similares), cuando se trate de nuevas radicaciones.
- Venta y/o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

**i.1.** La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los lineamientos generales establecidos en el Capítulo referido a Usos del Suelo.
- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de toda actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por las Ordenanzas correspondientes.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

**i.2.** Los Hoteles con más de 50 habitaciones, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas, Grandes Complejos Comerciales (Supermercados, Shoppings, Centros Comerciales, etc.), Industriales y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público y/o un movimiento vehicular de gran magnitud, deberán presentar un estudio de accesibilidad, y será evaluado en la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), a la que se integrarán los equipos técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos, competentes en el tema

**Art. 17º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 4-AT4.-**

**a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles frentistas comprendidos dentro del Área de Tejido 4-AT4- rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1.** Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 4 –AT4- se establece una altura máxima de diez (10) metros.

**b.2.** Para los inmuebles frentistas, o internos sobre pasajes de ancho menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros.

**b.3.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de diez (10) metros.

**b.4.** Para los lotes internos existentes se establece una altura máxima de diez (10) metros.

**c) Altura en Centro de Manzana:**

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Área de Tejido 4 –AT4-, rige una altura máxima de seis (6) metros independientemente del uso a localizar.

**d) Ajuste de la altura máxima:** En edificaciones en Áreas de Tejido se admite una tolerancia de un 5% como ajuste constructivo en la altura máxima establecida.

**e) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica Índice Edificio.

**e.1.** No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

**e.2.** En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,6. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

**e.3.** En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y la servidumbre de jardín que se establece en este mismo artículo.

**f) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:**

**f.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

**f.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva “aprobada” refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

**f.3.** Las viviendas individuales existentes que presenten una ocupación del suelo igual o mayor al FOS establecido en el presente artículo, condición que fuera aprobada por permiso o registro de edificación anterior a la vigencia de la presente norma, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación por fuera del volumen original, podrán realizarlos siempre que la ampliación no conforme una nueva unidad y no supere el 30% de la edificación aprobada. En caso de realizarse la reforma y/o ampliación en planta alta, no podrá exceder la ocupación aprobada en planta baja.

**g) Tipologías edilicias:**

No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**h) Servidumbre de jardín:**



**h.1.** En las parcelas ubicadas dentro del Área de Tejido 4-1-1.1. –AT4-1.1- y Área de Tejido 4-2.1 –AT4-2.1- deberá observarse una servidumbre de jardín no menor a los cuatro (4) metros desde la Línea Municipal.

**h.2.** En las parcelas ubicadas dentro del Área de Tejido 4-2.2. –AT4-2.2 - deberá observarse una servidumbre de jardín no menor a los dos (2) metros desde la Línea Municipal.

En los dos casos, la servidumbre de jardín será de suelo absorbente y se contempla la posibilidad que un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín sea destinado a garaje, siempre que esté apoyado sobre una de las medianeras.

**h.3.** En los casos de terrenos en esquina, afectados por servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava. En caso de que la superficie afectada sea igual o mayor al 30% de la superficie total del lote, en áreas con servidumbre de jardín de 4m, se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de 4 m. hasta el 25 % de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente 2m. de servidumbre.

**i) Retiros:** Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos, y los retiros de la línea de edificación establecidos en las Ordenanzas correspondientes.

**j) Usos no admitidos en el Área de Tejido 4-1.1 –AT4-1.1.- y Área de Tejido 4-2.1. –AT4-2.1- y en el Área de Tejido 4-2.2 –AT4-2.2- :**

- Industrias y depósitos en general.
- Salas de velatorios.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones y similares).
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios mayoristas que superen los quinientos (500) metros cuadrados.
- Comercios minoristas que superen los mil (1000) metros cuadrados.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Hoteles mayores a tres estrellas, Centro de Convenciones, Salas de Espectáculos, Sanatorios, Hospitales y otros rubros que concentren e impliquen gran afluencia de público.
- Locales con actividad bailable ( Confiterías bailables, Discotecas, Cantinas, Salones de fiestas, Cabaret, Whisquería)
- Salas de cine y/o teatros
- Alojamiento por hora.
- Venta o almacenamiento desechos metálicos y no metálicos.

**j.1.** La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de una actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por la Ordenanza correspondiente.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

**Art. 18º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA EL ÁREA DE TEJIDO 6 –AT6-**

**a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles frentistas se establece una altura mínima de cuatro (4) metros.

**b) Alturas máximas:**

**b.1.** Para los inmuebles donde se establezca un uso no residencial rige una altura máxima de quince (15) metros.

**b.2.** Para los inmuebles, frentistas o internos, en los cuales se mantiene el uso residencial, rige una altura máxima de cuatro (4) metros que se considerará sólo para proyectos de reforma y/o ampliación de la vivienda existente.



**b.3.** En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

**c) Altura en Centro de Manzana:**

**c.1.** Para la edificación en centro de manzana donde se establezca un uso no residencial rige una altura máxima de quince (15) metros.

**c.2.** Para los inmuebles en que se mantiene el uso residencial rige una altura máxima de cuatro (4) metros.

**c.3.** En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

**d) Ajuste de la altura máxima:**

Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

**e) Salientes y Balcones:**

No se permiten salientes ni balcones

**f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**

**f.1.** No se aplica Índice Edificio.

**f.2.** No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

**f.3.** En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,8. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

**f.4.** Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

**f.5.** En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido en este mismo artículo y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana.

**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:**

**g.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

**g.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

**f) Tipologías edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**g) Retiros:** Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las Ordenanzas correspondientes.

**h) Usos no admitidos:**

- Industrias y depósitos más restringidos.
- Residencia (nuevas construcciones) independiente de la actividad de industria o depósitos admitidos.
- Educación (nuevas construcciones).
- Culto (nuevas construcciones).
- Salud (nuevas construcciones).

- Cultura y esparcimiento (nuevas construcciones).
- Venta y/o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

**h.1.** La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de una actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por la Ordenanza correspondiente.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

### **Art. 19°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LOS CORREDORES URBANOS**

**a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de los corredores Urbanos (CUB, CUC) rige una altura mínima de seis (6) metros.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1** La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse la altura máxima de treinta (30) metros para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano B –CUB–, de diecinueve (19) metros para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano C –CUC– salvo el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Génova y el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Jorge Cura y el Corredor Urbano C – CUC Avenida Portugal cuya altura máxima será de 15 metros.

En los Corredores Urbanos B –CUB– Avenida Eva Perón, Calle Mendoza (tramo Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán – Bulevar Avellaneda), Bulevar Seguí (tramo calle Ovidio Lagos – calle Ayacucho), Avenida Alberdi y Bulevar Avellaneda 2, la altura máxima de treinta (30) metros estará sujeta al tipo edilicio que se indica en el inciso h) de este artículo.

En todos estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto k) de este Artículo.

**b.2** Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano B –CUB– o en Corredor Urbano C –CUC– se establece una altura máxima de trece (13) metros.

**b.3** La autorización para alcanzar la altura exceptiva regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros partir de la Línea Municipal correspondiente.

La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a los inmuebles incluidos en el “Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”, previsto en el Artículo 25° de esta misma ordenanza

**c) Altura en Centro de Manzana:** Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles de los Corredores Urbanos (CUB, CUC), rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

**d) Ajuste de la altura máxima:** Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste constructivo en la altura máxima establecida.

**e) Salientes y Balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros desde el nivel de vereda.

**f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica Índice Edilicio.

**f.1.** No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

**f.2.** En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.



**f.3.** Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

**f.4.** En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:**

**g.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

**g.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

**g.3.** En viviendas individuales existentes ubicadas en centro de manzana, se autorizará sólo la construcción de una planta alta (sin modificar la altura de la planta baja existente) aún cuando supere los seis (6) metros de altura máxima admitida para estos casos. No podrá superar los ocho (8) metros de altura total.

**h) Tipologías edilicias:**

**h.1** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**h.2.** En los Corredores Urbanos B –CUB– Avenida Eva Perón, Calle Mendoza (tramo Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán – Bulevar Avellaneda), Bulevar Seguí (tramo calle Ovidio Lagos – calle Ayacucho), Avenida Alberdi y Bulevar Avellaneda 2, todas las nuevas construcciones deberán responder a las siguientes condiciones: configurar un “zócalo” o “basamento” de seis (6) y hasta diez (10) metros de altura entre medianeras y, a partir de este “zócalo” o “basamento” la construcción será exenta, con distancia mínima de seis (6) metros hasta el deslinde parcelario y tres (3) metros de retiro mínimo desde la Línea de Edificación del basamento.

**h.3.** En el Corredor Urbano B (CU B) Avenida Alberdi, los locales de Planta Baja de los nuevos edificios que resulten frentistas a la Línea Municipal no podrán destinarse a vivienda.

**i) Distancia entre bloques construidos:**

**i.1.** Cuando dentro de una misma parcela la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por circulaciones verticales u horizontales siempre que

- dichos bloques alberguen a dos o más unidades locativas diferentes y,
- al menos uno de dichos bloques ventile uno o más locales destinados a: estar, comedor o dormitorios hacia el espacio abierto que los separa del otro bloque, la distancia entre bloques será igual o mayor a nueve (9) metros.

**i.1.1.** Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique una disminución de la misma.

**i.1.2.** Esta condición se aplica también para edificaciones en lotes internos.

**i.2.** La distancia requerida no exceptúa del cumplimiento de las demás normas edilicias, tales como dimensiones mínimas de patios.

**i.3.** Se exceptúan de estas condiciones indicadas en *i.1.* las viviendas unifamiliares, para las cuales rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en este artículo.

**j) Retiros:**

**j.1.** Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación definidos en las Ordenanzas correspondientes.

**j.2.** Se admitirá un receso en la línea de edificación cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana con-



templando la articulación con la edificación lindera. Este retiro voluntario no implica obtener una mayor altura que la establecida para el corredor.

**k) Aprovechamiento exceptivo en altura:**

**k.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.1 del presente Artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo: a partir de los quince (15) metros en el caso del Corredor que atraviesa el Área de Tejido 6 – AT6- ; a partir de los trece (13) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 2 –AT2–; a partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 –AT3– y Área de Tejido 4 –AT4–.

**k.2.** En el caso de Corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará a partir de la mayor altura establecida para esas Áreas de Tejido. Para el cálculo de la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura, se considerará la superficie completa de todo local cuya losa superior supere la altura máxima establecida para cada caso en el presente ítem.

**k.3.** La contribución será liquidada con los valores que surjan de la correspondiente tasación, realizada con la metodología utilizada para las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico, por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

**l) Usos no admitidos**

- Industrias y depósitos más restringidos.
- Industrias restringidas.
- Depósitos restringidos, excepto en los Corredores Urbanos C que a continuación se detallan, donde sí se los admitirá:
  - CU C Bulevar 27 de Febrero.
  - CU C Bulevar Seguí (tramo comprendido entre Bulevar Avellaneda y Avenida Ovidio Lagos).
  - CU C Avenida de La Travesía Tramo 1.
  - CU C Bulevar Avellaneda Tramo 4 (tramo comprendido entre Avenida Pellegrini y Bulevar Seguí).
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte excepto en los Corredores Urbanos B y C que a continuación se detallan, donde sí se los admitirá, pudiendo los mismos contar con servicio de mantenimiento:
  - CU B Avenida Avellaneda Tramo 2 (tramo comprendido entre calle Urquiza y Avenida Pellegrini), únicamente ómnibus.
  - CU B Avenida Presidente Perón, ómnibus, camiones o similares.
  - CU C Avenida Avellaneda Tramo 4 (tramo comprendido entre Avenida Pellegrini y Bulevar Seguí), únicamente ómnibus.
  - CU C Avenida Presidente Perón, ómnibus, camiones o similares.
  - CU C Bulevar 27 de Febrero, ómnibus, camiones o similares.
  - CU C Bulevar Seguí (tramo comprendido entre Bulevar Avellaneda y Avenida Ovidio Lagos), ómnibus, camiones o similares.
  - CU C Avenida de la Travesía Tramo 1, ómnibus, camiones o similares.
- Venta o almacenamiento desechos metálicos y no metálicos.

**l.1.** La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de una actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por la Ordenanza correspondiente.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.



**1.2.** Los Hoteles con más de 50 habitaciones, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas, Grandes Complejos Comerciales (Supermercados, Shoppings, Centros Comerciales, etc.), Industriales y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público y/o un movimiento vehicular de gran magnitud, deberán presentar un estudio de accesibilidad y será evaluado en la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), a la que se integrarán los equipos técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos, competentes en el tema.)

**Art. 20°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA –FRU– AVENIDA FRANCIA.**

**a) Altura Mínima:**

Para la totalidad de los inmuebles se establece una altura mínima de seis metros (6 m) de altura.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1.** La altura máxima es la que corresponde a la altura del basamento.

**b.2.** Exceptivamente, previa autorización especial de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la edificación podrá alcanzar una altura máxima de hasta diecinueve metros (19 m) para construcciones entre medianeras y de hasta cuarenta y cinco metros (45 m) para construcciones exentas.

**b.3.** En los casos indicados en *b.2* el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto *m*) de este Artículo.

**b.4.** La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de veinte metros (20) a partir de la Línea Municipal correspondiente.

**c) Altura en Centro de Manzana:**

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de las parcelas, se establece una altura máxima de seis metros (6 m), sin diferenciación según el uso a localizar.

**d) Ajuste de la altura máxima:**

No se contempla tolerancia alguna como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

**e) Salientes y Balcones:**

Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los seis metros (6 m.) del nivel de vereda.

**f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS).**

**f.1** No se aplica Índice Edificio.

**f.2** Se establece un FOS máximo 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

**f.3** En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patio y ubicación del centro de manzana.

**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:**

**g.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo.

**g.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva “aprobada” refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04.



**h) Tipologías edilicias:**

**h.1.** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**h.2.** Las construcciones de altura superior a los diecinueve metros hasta la altura máxima de cuarenta y cinco metros (45 m) de altura total serán exclusivamente edificaciones de perímetro libre a partir de la altura mínima de seis metros (seis metros)

**h.3.** La construcción en perímetro libre estará retirada, por lo menos, cinco metros (5 m) de los ejes medianeros laterales y, por lo menos, seis metros (6 m.) del eje medianero de fondo.

**i) Distancia entre bloques construídos:**

**i.1** No se autoriza la construcción de bloques interiores.

**j) Retiros:**

**j.1.** Se mantienen el ancho oficial de calle y ejes establecidos.

**j.2.** Se admitirá un receso en la Línea de Edificación cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana contemplando la articulación con la edificación lindera. Este retiro voluntario no implica obtener una mayor altura que la establecida para el sector.

**k) Servidumbres de jardín**

No se establece servidumbre.

**l) Usos no admitidos**

- Industrias y depósitos.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Comercios mayoristas.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos).

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes, teniendo en cuenta que los establecimientos de grandes superficies destinados a venta minorista y/o mayorista deberán cumplir por lo establecido por la Ley Provincial N° 12.069 y Ordenanza N° 7.790/04.

**m) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:**

**m.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente Artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, se calculará a partir de los diez metros (10 m.).

**m.2.** La contribución será liquidada con el valor y modalidad actualizada al momento de aprobación de la presente computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

**Art. 21°.- CONDICIONES EDILICIAS PARA LAS GRANDES PARCELAS.**

Para el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas o conjunto de parcelas contiguas de superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados y hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados y con un frente igual o mayor a veinticinco (25) metros corridos, se establece la posibilidad de observar los siguientes indicadores urbanísticos:

**a) Altura mínima:** Se establece una altura mínima de seis (6) metros.



**b) Altura máxima:** Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización y a solicitud expresa del interesado sobrepasar la altura del tejido circundante, en las siguientes condiciones:

- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 1 –AT 1–, se establece una altura máxima de treinta metros (30 m).
- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 2 –AT 2–, se establece una altura máxima de veintitrés metros (23 m).
- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 3 –AT 3–, se establece una altura máxima de diecinueve metros (19 m);

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el inciso j) del presente artículo.

La altura se toma desde el nivel de vereda hasta el nivel superior de losa de azotea.

La altura máxima corresponde solamente a construcciones exentas. Cuando la edificación se apoya en una de las medianeras, corresponde la altura máxima del Área de Tejido correspondiente indicada en el Artículo 16º inciso b).

En caso de lotes ubicados en esquina o con frentes sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor registrará hasta una profundidad de treinta y cinco (35) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

**c) Altura en Centro de Manzana:** La altura máxima en centro de manzana es seis (6) metros. Podrá llegarse a la altura máxima indicada en el inciso b) del presente artículo, en casos especiales (por ejemplo atravesamiento de manzana) previa evaluación del proyecto por parte de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU).

**d) Ajuste de la Altura Máxima:** La altura máxima de la edificación podrá modificarse hasta un cinco por ciento (5%) únicamente cuando se trate de posibilitar una mejor resolución del proyecto.

Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

**e) Tolerancias:** Se admite una disminución máxima de un 10% tanto en la dimensión del frente mínimo de la parcela como en la superficie mínima establecida para obtener los indicadores de Gran Parcela. Estas tolerancias no son acumulativas: la opción de usufructo de la tolerancia en la dimensión del frente implica el cumplimiento de la superficie mínima establecida para la parcela; del mismo modo, la disminución admitida de la superficie de la parcela implica el cumplimiento del frente mínimo establecido.

**f) Salientes y Balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

**g) Ochavas:** Sus dimensiones serán las establecidas en el Punto 5.3.5 del Código Urbano. Tendrán cielorrasos planos a una altura mínima de cuatro (4) metros de nivel de vereda, salvo en edificios catalogados, en los que se debe mantener la dimensión de la ochava, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces.

**h) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica Índice Edificio. El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo es de 0,50.

La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios y la distancia mínima entre bloques edificados y ejes medianeros que se establece en este mismo Artículo.



**i) Tipología edilicia:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

Cuando las construcciones sean exentas, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de seis (6) metros; cuando las construcciones estén apoyadas sobre un eje medianero, la distancia mínima libre entre la edificación y el otro eje medianero será de seis (6) metros.

Las áreas de circulación abiertas tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros.

El proyecto deberá ser presentado ante la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU) para su evaluación, previa presentación ante la Dirección General de Obras Particulares para la solicitud del Permiso de Edificación.

**j) Distancia entre bloques construidos:**

Rige la distancia entre bloques definida en el Art. 16° del presente capítulo para las Áreas de Tejido.

**k) Aprovechamiento del incremento de altura:** Los edificios construidos en grandes parcelas podrán exceptivamente superar los diecinueve (19) metros en el Área de Tejido 1 -AT1-; los trece (13) metros en el Área de Tejido 2 -AT2- y los diez (10) metros en el Área de Tejido 3 -AT3-, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, y a solicitud expresa del interesado de adhesión a la normativa vigente. En tales casos, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descripta en el inciso k) del Artículo 19°.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida : "12.08.07. Contribución compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%).

**l) Usos no admitidos:**

La posibilidad de observar los indicadores urbanísticos establecidos en el presente artículo quedará condicionada por los usos que el proyecto unitario proponga. Previo a la presentación de la solicitud del Permiso de Edificación ante la Dirección General de Obras Particulares el proyecto deberá ser presentado ante la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU) que evaluará la factibilidad de los usos propuestos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes."

## CAPÍTULO V INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES

### Art. 22°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLANES ESPECIALES, PLANES DE DETALLE Y/O REORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL.

**22.1:** Los indicadores urbanísticos para las Áreas de Reserva para Planes Especiales -ARE-, Planes de Detalle -ARD-, y/o Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial -ARUD- quedarán establecidos en los Planes Especiales, y/o de Detalle específicos que para cada una de ellas elaborará oportunamente la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal.

**22.2:** Para la definición del ordenamiento general y de los indicadores urbanísticos correspondientes a cada una de las Áreas de Reserva para Plan Especial -ARE- y las Áreas de Reserva para Plan de Detalle -ARD- se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se precisará la forma y disposición de los trazados y afectaciones especiales.



- Se determinará la forma, altura y disposición de los volúmenes edificados especificando las superficies destinadas al uso público y aquellas reservadas al uso privado. En estos casos se deberán contemplar las características particulares del entorno, a los efectos de definir las alturas y tipologías edilicias en función de las jerarquías de los trazados y espacios públicos (existentes y/o a crear), las preexistencias edilicias registradas en el área, la presencia de inmuebles de valor patrimonial y de la necesidad de protección de áreas barriales de baja altura o densidad.
- Se admitirá en estos casos la definición de bloques exentos de altura controlada que sirvan para liberar espacio verde circundante (de carácter público y/o privado) y para jerarquizar situaciones singulares del proyecto.
- Si las indicaciones del plan incrementaran para el sector en cuestión los indicadores urbanísticos definidos para las áreas de tejido aledañas, los mayores aprovechamientos otorgados quedarán explicitados y se exigirá su retribución por parte del Urbanizador, en la forma de cargas públicas (obras o donaciones especiales) o mediante un depósito de la contribución por aprovechamiento exceptivo establecida en el Artículo 9º Inc. k de la presente norma. Si el sector fuera lindero a dos áreas de tejido diferentes, se tomará aquella que tenga definida mayor altura.
- Los usos a establecer se definirán de acuerdo con la finalidad principal que se indica en esta Ordenanza (en 5.2.2 para las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– y en 5.2.3 para las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–).
- Todo emprendimiento -ya sea de nueva urbanización y/o reconversión- deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en el Punto 4.3.2.2 (Áreas a donar al dominio público) y Resolución S/P 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos y equipamiento comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y que represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado o su compensación económica en las condiciones previstas por la normativa vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar, o compensar se registrará por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la normativa correspondiente. Regirán también las exigencias que establece la misma Ordenanza para la dotación de infraestructuras y servicios.
- Se priorizará en estos planes el desarrollo de procesos de concertación con los actores públicos y/o privados involucrados.

**22.3.** Hasta tanto se elabore el Plan Especial correspondiente en donde se determinen las condiciones edilicias se admitirán únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo del uso con habilitación vigente y que no impliquen un incremento en la ocupación del suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente.

## **CAPÍTULO VI**

### **REGLAMENTACIÓN, NORMAS GENERALES Y MODO DE APLICACIÓN**

#### **Art. 23º.- PRECISIONES PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO, CORREDORES URBANOS Y ÁREAS PARTICULARES.**

##### **23.1. Factor de Ocupación del Suelo.**

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS) a la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y el espacio determinado por el centro de manzana. Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.



Los valores de FOS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares en sus correspondientes artículos, son valores máximos.

### **23.2. De las ochavas.**

Sus dimensiones serán las establecidas por las ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico N° 8243 y 8244/08.

Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo aportar una solución técnica a fin de garantizar la seguridad en dichos cruces.

### **23.3. Ubicación y dimensión de los centros de manzana.**

Rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

### **23.4. Medición de alturas.**

**23.4.1.** Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre la Línea de Edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha Línea. Las barandas, sean opacas o transparentes, no se computarán en la determinación de la altura máxima siempre y cuando se retiren de la Línea de Edificación una distancia igual a su altura.

Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa.

En caso de lotes ubicados en esquina o con frente sobre calles que conformen esquina entre ellas y cuenten con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

En caso de división parcelaria, las parcelas resultantes tendrán los indicadores que les correspondan de acuerdo al criterio general del área o tramo en que estén situadas. En caso de lotes pasantes con frente sobre calles opuestas (que no conforman esquina entre ellas) con distinto régimen de altura, corresponderá la altura fijada para cada arteria hasta una profundidad equivalente al 50% del promedio de la profundidad total del lote.

**23.4.2.** En lotes internos, la medición de alturas se realiza en el punto medio que le da acceso a la vía pública.

**23.4.3.** En el centro de manzana la altura se tomará en el punto más alto de las Líneas Municipales que delimiten la parcela, con la condición que en ningún punto del predio resulten superpuestos más de dos niveles cubiertos habitables.

### **23.5. Sobreelevaciones.**

**23.5.1.** Sólo se permite superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

**23.5.2.** Las circulaciones de ingreso a terrazas accesibles son consideradas construcciones complementarias y, por lo tanto, podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando no existan en la misma planta otras superficies, tanto cubiertas como semicubiertas, con usos que impliquen la estancia de personas (quinchos, lavaderos, etc.).

### **23.6. División del suelo.**

La división parcelaria se regirá por las condiciones generales previstas por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 y será admitida de acuerdo a las siguientes pautas:

En todo el ámbito de aplicación de la presente norma, la división de grandes parcelas de superficie mayor a mil quinientos (1500) metros cuadrados y frente igual o mayor a veinticinco



(25) metros, deberá contar con la autorización expresa de la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU)

Se admite la subdivisión parcelaria con lotes de diez (10) metros de frente y doscientos (200) metros cuadrados de superficie, mínimos, en las áreas de Tejido -AT2- y -AT3-, incluso para las parcelas frentistas a Red Vial Jerárquica.

En Áreas de Tejido -AT2- y -AT3- se admiten lotes internos con una superficie mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados (libre de pasillo) y lote frentista de ciento cuarenta (140) metros cuadrados.

Estos lotes internos pueden agruparse de la siguiente manera:

- Sistema de lote frentista con hasta dos lotes internos con ingreso por pasillo lateral de 1,40 m. de ancho para lote interno único, y de 2,80 m. de ancho para dos lotes internos.
- Dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central de 4 metros de ancho mínimo.

En Áreas de Tejido 6 -AT6- sólo se admite la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art. 4.2.7, Inc. d (“Subdivisiones para ampliación de lotes”).

En Áreas de Tejido 4 -AT4-, con servidumbre de jardín, se admite la subdivisión parcelaria con lotes de diez (10) metros de frente y doscientos (200) metros cuadrados de superficie mínimos. En los lotes en esquina el frente mínimo deberá ser de doce (12) metros y la superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. No se admiten lotes internos.

En Corredores Urbanos -CU- se admite la subdivisión parcelaria en lotes de 12 metros de frente y 300 metros cuadrados de superficie. Se admite asimismo la subdivisión de lotes existentes conformando un sistema constituido por un lote frentista de 250 metros cuadrados de superficie mínima y un lote interno de 120 metros cuadrados de superficie mínima. Dicho lote interno tendrá acceso exclusivamente a través de servidumbre real de paso otorgada por el lote frentista a través de polígono sobre los que se constituirá dicho derecho real, no admitiéndose lote pasillo.

Se admitirá la subdivisión parcelaria de parcelas con Permiso o Registro de Edificación otorgado con anterioridad a la sanción de la presente ordenanza, que cuenten con Final de Obras, en las condiciones previstas por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 en el Art. 4.2.7, Inc. c) “Subdivisión de lotes con Edificación”.

Las condiciones que regirán la subdivisión parcelaria en Áreas de Reserva para Plan Especial -ARE- y en Áreas de Reserva para Plan de Detalle -ARD- serán definidas en los planes que oportunamente elabore la Secretaría de Planeamiento y apruebe el Concejo Municipal.

Los lotes que se proyecten en sectores que no cuenten con factibilidad cloacal deberán contar con una superficie mínima incrementada en un 20 % respecto a la establecida para el área en cuestión.

Cualquier situación no contemplada en la presente norma quedará regulada por las Ordenanzas específicas y/o será remitida a la Comisión Técnica de Urbanizaciones (CTU) para su definición.

## CAPÍTULO VII INVENTARIO DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL EN EL SECTOR URBANO SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL

**Art. 24°.-** El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, dependiente de la Secretaría de Planeamiento, elaborará un Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del sector urbano “Segundo Anillo Perimetral al Área Central” y la lista de inmuebles sujetos a protección del paisaje urbano que será oportunamente remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

## CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES PARTICULARES

### **Art. 25°.- INMUEBLES CATALOGADOS LOCALIZADOS EN ÁREAS DE TEJIDO – AT– O EN CORREDORES URBANOS –CU–.**

Las características particulares de los elementos que forman parte del espacio público para los inmuebles catalogados que se encuentren en el Área de Tejido –AT– y en Corredores Urbanos –CU–rige lo indicado en la Ordenanza N° 8245.

### **Art. 26°.- ÁREA DE TEJIDO –AT– Y CORREDORES URBANOS –CU–.**

Para los inmuebles ubicados en el Área de Tejido –AT– y en los Corredores Urbanos –CU–, con excepción de los inmuebles catalogados, para los que rige lo dispuesto en el Artículo 25°, se establecen las siguientes características de los elementos que forman parte del espacio público:

**a) Antenas y cableados:** No se admite la instalación de antenas que se visualicen por encima o por delante de las superficies de la fachada. La adecuación del cableado quedará sujeta a las respectivas resoluciones de la Secretaría de Obras Públicas, en el marco de lo establecido por el Decreto N° 1.776/04 que establece el proceso de reordenamiento de los tendidos aéreos de la ciudad.

**b) Cercos:** Los establecimientos gastronómicos que lo requieran podrán colocar barandas metálicas protectoras, si el ancho de vereda lo permite en las zonas de mesas o recurrir a la instalación de cercos vivos verdes o ambos a la vez. En todos los casos se deberá presentar un proyecto a la Dirección de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento para su aprobación.

**c) Defensas en esquinas:** Los únicos elementos de protección admitidos son los pretilas aprobados por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento. Para su colocación debe solicitarse la autorización correspondiente.

**d) Marquesinas y/o salientes de fachada:** Se permiten marquesinas en las fachadas cumpliendo con las alturas de salientes que fija esta Ordenanza,

**e) Toldos:** Se prohíbe la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza y toldos metálicos rebatibles. Los toldos deben ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, de un único color para todo el inmueble, arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en ella. Se deben respetar las alturas mínimas que fija el Reglamento de Edificación.

**f) Publicidad:** Rige lo establecido por Ordenanza N° 8324/08 para la publicidad en la Ciudad de Rosario.

**g) Veredas:** Se debe cumplir con las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 7815/05 y en el Decreto N° 293/06. Respecto del material y color de veredas en las Áreas de Tejido 4-AT4- corresponde lo indicado en el inciso 3.2.2.2 - a.2 de la citada Ordenanza.

### **Art. 27°.- MECANISMO DE GESTIÓN Y PLAZOS DE ADECUACIÓN.**

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el desplazamiento y/o reemplazo de los kioscos de diarios y revistas y puestos de venta de flores que se encuentren en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, y/o retiro de toldos, marquesinas y cableados que no se ajusten a los nuevos requerimientos establecidos, para lo cual se establece un plazo de cumplimiento de dos (2) años a partir de la correspondiente publicación.

## CAPÍTULO IX PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

**Art. 28°.- REQUISITOS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN INTEGRAL Y COMPENSACIONES POR CAMBIO NORMATIVO – PLANES ESPECIALES Y PLANES DE DETALLE.**

En los respectivos Planes Especiales y Planes de Detalle quedarán establecidos los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en el Punto 4.3.2.2 (Áreas a donar al dominio público) y lo establecido por la Resolución SP N° 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos y equipamiento comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y que represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado o su compensación económica en las condiciones previstas por la normativa vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar o compensar se regirá por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la normativa correspondiente. Regirán también las exigencias que establece la misma Ordenanza para la dotación de infraestructuras y servicios.

Asimismo quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo, considerados a partir de las condiciones del área de tejido circundante. Los ingresos generados bajo este concepto deberán imputarse a la partida destinada a tal efecto.

**Art. 29°.- CONVENIOS ESPECIALES.**

Para todos los inmuebles incluidos en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial que se encuentren en Áreas de Tejido –AT2, AT3, AT4– y en los Corredores Urbanos –CUB, CUC–, rige lo establecido por las Ordenanzas N° 5.278/91, N° 6.773/99 y N° 7.837/05 y N° 8535/10.

**CAPÍTULO X  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Art. 30°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLAN ESPECIAL: PATIO PARADA (ARE N°9); AVENIDA PELLEGRINI (ARUD N° 3), BELLA VISTA (ARUD N°4), VILLA BANANA (ARUD N°5), AYACUCHO (ARUD N°8) y LA TABLADA (ARUD N°9).**

Hasta tanto no se aprueben los Planes Especiales correspondientes, para los inmuebles ubicados en las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– “Patio Parada”; “Avenida Pellegrini”, “Bella Vista”, “Villa Banana”, “Ayacucho” y “La Tablada” sólo se autorizarán, previa evaluación en la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), aquellas obras de reforma interior y/o de ampliación cuya superficie no supere los cien (100) metros cuadrados. Se admitirán los usos del Área de Tejido circundante y la permanencia de los existentes que cuenten con habilitación otorgada, hasta tanto se definan los Planes Especiales.

**Art. 31°.-** Es parte inescindible de esta Ordenanza el Anexo I: Planos N° 1 y 2 los que serán adecuados a lo establecido en el articulado de la presente norma.

**Art. 32°.-** Para el ámbito de aplicación de este Reordenamiento Urbanístico se deroga toda norma que se oponga a la presente.-

**Art. 33°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 18 de octubre de 2012.

  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



  
NORMA B. LÓPEZ  
Vicepresidente 1°  
Concejo Municipal de Rosario


Exptes. Nros. 197719-I-2012 CM y 25482-D-2012 D.E.-






//sario, 02 NOV 2012

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arg. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario