

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 9.068)**

**REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL
CORDÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD DE ROSARIO**

**SECCIÓN I
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ÁREAS INTERIORES**

**CAPITULO I
DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1°.- DEFINICIÓN.

Se entiende como reordenamiento urbanístico del “Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario” a la definición de nuevos indicadores y mecanismos de gestión para orientar las acciones de subdivisión de la tierra, urbanización, reconversión y construcción en el interior del sector de la ciudad que se dispone entre el “Segundo Anillo Perimetral al Área Central” y los límites del Municipio. Estos indicadores se refieren particularmente a subdivisión del suelo, usos, densidad de ocupación, alturas de la edificación, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial. Se incluyen precisiones respecto de la disposición de elementos en la vía pública.

Art. 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2.1: Delimitación

El ámbito de aplicación del proyecto de reordenamiento urbanístico del “Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario” comprende a los sectores urbanos de las Secciones Catastrales 4^{ta}, 5^{ta}, 6^{ta}, 7^{ma}, 8^{va}, 12^{da}, 13^{ra}, 14^{ta}, 15^{ta}, 16^{ta}, 17^{ma}, 18^{va}, 19^{na}, 20^{ma}, 21^{ra}, y cuya delimitación se indica a continuación:

Límite Norte del Municipio; Río Paraná; Prolongación Línea Municipal Sur de calle Gurruchaga; Línea Municipal Sur de calle Gurruchaga; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Marull; Eje de Avenida Sorrento; Borde Oeste de Canalización Arroyo Ludueña; Deslinde Parcelario Oeste Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán); Deslinde Parcelario Oeste Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal G-7 Ludueña); Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí; Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho; Eje de calle Biedma; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Eje de calle Spiro; Eje de calle Schimid; Eje de Avenida Belgrano; Eje de Avenida Uriburu; Eje de Avenida Belgrano; Eje de calle Lamadrid; Eje de prolongación de calle Lamadrid; Deslinde Parcelario Norte de S/M 300 y de S/M 207 (Sección Catastral 5^a), Borde del Río Paraná; Borde Norte del Arroyo Saladillo; Límite Oeste del Municipio hasta Límite Norte del Municipio.

2.2. Exclusión de áreas.

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

- Ordenanza N° 7.873/05. Área Recreativa Distrito Sudoeste “Balneario Los Ángeles”.
- Ordenanza N° 8.056/06. Plan de Detalle “Polígono Industrial N° 1 - Plataforma Productiva Uriburu Oeste”.
- Ordenanza N° 8.057/06. Plan de Detalle “Polígono Industrial N° 1 - Plataforma Productiva Corredor Industrial Ovidio Lagos”.
- Ordenanza N° 8.064/06. Plan de Detalle “Barrio Centro del Plan Habitacional Ibarlucea”.
- Ordenanza N° 8.256/08. Área de Protección Histórica “Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi”.
- Ordenanza N° 8.431/09. Plan de Detalle “Wilde y Newbery”.
- Ordenanza N° 8.474/09. Plan Especial “Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario”.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



- Ordenanza N° 8.475/09. Plan de Detalle “Polígono Industrial y Logístico N° 3 Sector A – Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario”.
- Ordenanza N° 8.482/09. Plan de Detalle “Polígono Industrial y Logístico N° 2 Sector A – Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario” .
- Ordenanza N° 8.771/11. Modificación de anchos, retiros e indicadores urbanísticos en tramo norte de Avenida Eudoro Carrasco.
- Ordenanza N° 8.851/11. Plan de Detalle Sección Catastral 14ª, S/M Gráfico 22, S/D 5 (Acta Acuerdo con G.M. Real Estate S.A.).
- Ordenanza N° 8.885/11. “Plan Especial de Desarrollo Urbano y Social Parque Habitacional Bouchard”.
- Ordenanza N° 8.886/11. Plan Especial “Palos Verdes”.
- Ordenanza N° 8.976/12. Plan Especial Programa “Mi Tierra, Mi Casa”.
- Ordenanza N° 9027/12 Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico “Ex - Batallón 121”.

2.2.2: Se excluyen los sectores urbanos incorporados a los siguientes barrios cerrados ubicados en la Sección Catastral 15ª y que fueran oportunamente aprobados de acuerdo con lo dispuesto por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 y el Decreto Reglamentario N° 1.542/00 y por las respectivas Aptitudes Urbanísticas dadas y los Planos de Mensura correspondientes:

- “Carlos Pellegrini”: Decreto N° 3.520/79 – Plano de Mensura N° 134.437/93.
- “Aldea Golf”: Aptitud Urbanística tramitada por Expediente N° 29.387/S/99 - Plano de Mensura N° 154.394/09 y N° 141.370/98.
- “Aldea Lago”: Aptitud Urbanística tramitada por Expediente N° 25.260/99 - Plano de Mensura N° 149.334/2004.
- “Aldea Tennis”: Aptitud Urbanística tramitada por Expediente N° 25.972/A/99 - Plano de Mensura N° 152.490/2006.

2.2.3: Se excluye el sector indicado como “Área de Nuevo Desarrollo Residencial” en el Artículo 5.4 de la siguiente Ordenanza (excepto la denominada “Área Comercial” que pasa a formar parte de la presente Ordenanza).

- Ordenanza N° 7.932/05 - Plan Especial “Parque Habitacional Ludueña”.

2.2.4. Se ratifica la Ordenanza N° 6.735/99 “Áreas operativas del sistema ferroviario. Interés urbanístico. Declaración. Reconversión urbanística. Definición. Distritos Genéricos K1 y K2. Distritos L3-1/R5-2. E1-1 (parcial)”. y su modificatoria Ordenanza N° 7.761/2004.

2.3. Planimetría.

La planimetría correspondiente se adjunta como Anexo I que corresponde al Plano N° 1.

CAPÍTULO II **IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS INTERIORES**

Art. 3º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS Y SITIOS.

A los efectos del reordenamiento urbanístico del “Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario” se identifican las siguientes áreas y sitios con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- Áreas de Tejido –AT– y Corredores Urbanos –CU–.
- Áreas no Urbanizables –AnU–.
- Áreas Particulares –AP–.
- Plazas, parques y paseos públicos.
- Instalaciones deportivas y recreativas.
- Grandes equipamientos urbanos.
- Conjuntos Habitacionales.

La delimitación de las áreas indicadas en este Artículo se incluye en Anexo I que comprende los siguientes planos:

Plano N° 2 - Cordón Perimetral Norte.

Plano N° 3 - Cordón Perimetral Noroeste.



Plano N° 4 - Cordón Perimetral Oeste.

Plano N° 5 - Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur.

Art. 4°.- 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 la Sección III 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 cada Cordón Perimetral.

4.1: Las Áreas de Tejido –AT–.

Se determinan cinco tipos de Áreas de Tejido –AT3; AT4; AT5; AT6; AT7– 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.

4.2: 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. 5°.- 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

5.1: 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 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 un uso de indicadores urbanísticos diferenciales.

5.2: 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.

5.3: 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. 6°.- ÁREAS NO URBANIZABLES –AnU–.

Las Áreas no Urbanizables corresponden a aquellas porciones del territorio municipal donde no se prevé su urbanización, sea por motivos económicos (actividad productiva que interesa mantener) o ambientales (condiciones de saneamiento que no permiten que en ellas se dispongan acciones de urbanización).

Art. 7°.- IDENTIFICACIÓN DE 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 Protección Histórica –APH–



- 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–
- Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA–

La delimitación de las áreas indicadas en este inciso se incluye en Anexo I, Planos N° 2, N° 3, N° 4 y N° 5.

7.1: Áreas de Protección Histórica –APH–

Corresponde a aquellos sectores del tejido urbano que contienen en su interior edificios de valor histórico y/o arquitectónico o condiciones particulares en la edificación, la morfología del conjunto edilicio y la composición y/o el carácter de sus espacios públicos, y que, por tal motivo, interesa proteger mediante la aplicación de dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución.

7.2: Áreas 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.

7.2.1: El Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Municipal en un plazo máximo de dos años, la revisión y actualización correspondiente a las Áreas de Reserva para Plan Especial -ARE- establecidas en la presente ordenanza. De ser necesario podrá prorrogar su condición de tal mediante la debida aprobación del Cuerpo.

7.3: Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–

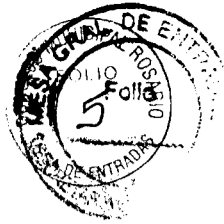
Corresponde a aquellas parcelas o conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de las parcelas, emplazamiento urbano, ocupación y uso actuales y/o condición dominial y que, por tal razón, merecen indicaciones 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.

7.3.1. El Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Municipal en un plazo máximo de dos años, la revisión y actualización correspondiente a las Áreas de Reserva para Plan de Detalle -ARD- establecidas en la presente ordenanza. De ser necesario podrá prorrogar su condición de tal mediante la debida aprobación del Cuerpo.

7.4. 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 éstas 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.

7.4.1. El Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Municipal en un plazo máximo de dos años, la revisión y actualización correspondiente a las Áreas de Reserva para Reordenamiento



Urbanístico y Regulación Dominial – ARUD – establecidas en la presente Ordenanza. De ser necesario podrá prorrogar su condición de tal mediante la debida aprobación del Cuerpo.

7.5: Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA–

Corresponde a aquellas parcelas, conjunto de parcelas contiguas o sectores urbanos que presentan un valor singular por contener elementos significativos del paisaje de la ciudad y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para su ocupación.-

Art. 8º: ESPACIOS VERDES, EQUIPAMIENTOS URBANOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Dentro de las unidades territoriales antes indicadas en el Artículo 4º 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.

8.2.2. El cambio de uso de todo sitio comprendido dentro de esta categoría deberá ser propuesto por la Secretaría de Planeamiento y remitido para su aprobación al 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 será remitido 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 de valor patrimonial que se encuentre incluido 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 establecerán en el Inventario y Catálogo previsto en la Ordenanza N° 8.245/08.

Art. 9º.- CONJUNTOS HABITACIONALES.

Dentro de las unidades territoriales antes indicadas en el Artículo 5º, 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.

**SECCIÓN II
DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS INTERIORES**

CAPÍTULO III



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



DELIMITACIÓN DE ÁREAS EN EL CORDÓN PERIMETRAL NORTE

Art. 10º.- LAS ÁREAS DE TEJIDO.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se identifican las 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 y
- Áreas de Protección Ecológica y Ambiental,

las que se indican en Artículos subsiguientes de esta misma Ordenanza, como así también los conjuntos habitacionales, plazas, equipamientos públicos e instalaciones deportivas que se indican en los correspondientes planos.

10.1: Áreas de Tejido 3 –AT3–

- *AT3-30.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Norte de Municipio; Eje de calle L. Batlle; Eje de calle Cullen y Ugarte; Eje de calle Tres Sargentos hasta Límite Norte de Municipio.
- *AT3-31.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Salvat; Eje de calle N. Laguna; Eje de calle Conway; Deslinde Parcelario Este Manzana 672; Eje de Pasaje 1333; Borde Oeste de Zona Vías ex F.C.General Manuel Belgrano; Eje de calle José María Rosa; Eje de calle De la Barra; Eje de calle Polledo; Eje de calle Somoza; Línea Municipal Noreste Avenida Granel; Línea Municipal Norte de calle G. Grandoli; Línea Municipal Noreste Avenida Granel; Eje de calle Conway; Eje de calle Villa del Parque hasta Eje de calle Salvat. Se excluyen las parcelas pertenecientes a la Manzana 295 frentistas a calle José M. Rosa y las parcelas frentistas a Avenida Granel.
- *AT3-32.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Línea Municipal Sur de calle Maldonado, Deslinde Parcelario Oeste del S/M Gráfico 72 Subdivisión 2, Eje de calle Mocoretá, prolongación calle Mocoretá, Eje de calle Polledo hasta Eje de Pasaje 1333.
- *AT3-33.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Deslinde Norte de Manzana 665; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Mocoretá; Deslinde Oeste de Manzana 610; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 72 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 70 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 73 S/D 2; Eje de calle Chumbicha hasta Deslinde Norte de Manzana 665.
- *AT3-34.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle F. Grandoli; Eje de calle Joaquín Suárez; Eje de calle Ciudadela; Eje de calle J. J. Pérez; Eje de Bulevar Bouchard; Eje de B. Álvarez; Eje de calle Vieytes; Eje de calle Servellera hasta Eje de calle F. Grandoli.
- *AT3-35.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Línea Municipal Sur de Bv. J. Fontana, Eje de calle J. Suárez, Eje de calle José M. Rosa, Eje de calle Baigorria, Eje de calle Paunero hasta Bv. J. Fontana.
- *AT3-36.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Norte del Municipio; Eje de calle Sipe Sipe; Eje de calle Tilcara; Eje de calle Quesada hasta Límite Norte del Municipio.
- *AT3-37.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Huerta Grande; Borde Oeste de Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Línea Municipal Norte de calle Baigorria; Línea Municipal Este de Avenida Boedo; Línea Municipal Este de Avenida de los Granaderos; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle Huerta Grande. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Baigorria; las parcelas frentistas a Avenida de los Granaderos pertenecientes al *Frente Urbano "Nudo Autopista"*; las Manzanas 533 y 534; y las siguientes parcelas: S/M Gráfico 102 S/D 1; S/M Gráfico 102 S/D 2; S/M Gráfico 102 S/D 3 y S/M Gráfico 102 S/D 4.
- *AT3 - 38.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Línea Municipal Sur de calle Baigorria; Borde Oeste de Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Eje de Avenida Sorrento; Línea Municipal Noreste de Avenida Casiano Casas;



Línea Municipal Este de calle Esquivel; Línea Municipal Este de Avenida Boedo hasta Línea Municipal Sur de calle Baigorria. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Baigorria; las parcelas frentistas a Avenida Casiano Casas; las parcelas frentistas a calle Esquivel y las parcelas frentistas a Avenida Boedo.

- **AT3 - 39.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Línea Municipal Sur de calle Baigorria; Línea Municipal Oeste de Avenida Boedo; Línea Municipal Oeste de calle Esquivel; Línea Municipal Sur de Avenida Casiano Casas; Eje de calle Cavia; Eje de calle Ghiraldo; Eje de calle J. M. García hasta Línea Municipal Sur de calle Baigorria. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Baigorria; las parcelas frentistas a Avenida Casiano Casas; las parcelas frentistas a calle Esquivel y las parcelas frentistas a Avenida Boedo.
- **AT3 - 40.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Casiano Casas; Línea Municipal Suroeste de Avenida Casiano Casas; Eje de Avenida Sorrento; Eje de calle J. A. Loureiro; Eje de calle Cavia hasta Línea Municipal Sur de Avenida Casiano Casas. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Casiano Casas y la Manzana 228.
- **AT3 - 41.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 6ª delimitado por Límite Municipal Norte; Eje de calle José M. Rosa; Borde Este Zona Vías ex F.C.G.B. Mitre hasta Límite Municipal Norte.
- **AT3 - 42.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 6ª delimitado por Eje de calle Juan Pablo II; Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau; Línea Municipal Norte de calle Baigorria; Borde Este de Zona Vías ex F.C. General M. Belgrano hasta Eje de calle Juan Pablo II. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar Rondeau; las parcelas frentistas a calle Baigorria; las Manzanas 392, 393, 394 y 397 (S/D 22) pertenecientes al ARE 24; la parcela S/M Gráfico 17 perteneciente al ARE 25 y la Manzana 348.
- **AT3 - 43.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 6ª delimitado por Línea Municipal Sur de calle Baigorria; Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau; Eje de calle Washington; Borde Este de Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano hasta Línea Municipal Sur de calle Baigorria. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar Rondeau; las parcelas frentistas a calle Baigorria y las parcelas incorporadas al APH "Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi" (Ord. N° 8.256/08).
- **AT3 - 44.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 6ª delimitado por Eje de calle Washington; Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau; Eje de calle Marull; Borde Este de Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano hasta Eje de calle Washington. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar Rondeau.

10.2: Áreas de Tejido 4 –AT4–

- **AT4-3.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Cullen y Ugarte; Eje de calle Calderón; Eje de calle Robles; Eje de Calle Villa del Parque; Eje de calle Conway; Línea Municipal Noreste de Avenida Granel; Eje de calle Salvat; Eje de calle Bello; Eje de calle Robles; Eje de calle Morrow hasta Eje de calle Cullen y Ugarte. Se excluyen las parcelas frentistas al Corredor J. Granel.
- **AT4-4.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Ramos Mejía; Eje de calle Anchoris; Eje de calle Huerta Grande; Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle Ramos Mejía. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Juan Pablo II entre calle Huerta Grande y calle Salvat.
- **AT4-5.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Kennedy; Línea Municipal Suroeste de Camino de Los Granaderos; Línea Municipal Oeste de Avenida Boedo; Deslinde Sur de Manzana 373; Línea Municipal Norte de calle Baigorria; Eje de calle López Buchardo; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle Kennedy. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Baigorria.
- **AT4-6.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de Avenida Casiano Casas; Eje de calle Cavia; Eje de calle J. A. Loureiro hasta Eje de Avenida Casiano Casas.
- **AT4-7.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 6ª delimitado por Línea Municipal Sur de calle N. Herrera; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Maciel; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Marull; Línea Municipal Este de Bulevar Rondeau hasta Línea



Municipal Sur de calle N. Herrera. Se excluyen las parcelas frentistas a calle N. Herrera incorporadas al “Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi” por Ordenanza N° 8.256/08; y las parcelas frentistas a Bulevar Rondeau entre Avenida Sorrento y calle N. Herrera.

- *AT4-8.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 6ª delimitado por Eje de calle Maiztegui; Eje de calle Laporte; Eje de calle Pintor Musto; Eje de calle Iturraspe; Línea Municipal Este de Avenida Eudoro Carrasco; Eje de calle Buchanan; Eje de calle Álvarez Thomas; Línea Municipal Sur de calle Godoy Cruz; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Freyre; Eje de calle Álvarez Thomas; Línea Municipal Norte de calle Superí; Línea Municipal Este de Bulevar Rondeau hasta Eje de calle Maiztegui. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Eudoro Carrasco entre calle M. Massa y calle Buchanan; las parcelas frentistas a calle Superí entre calle Álvarez Thomas y Bulevar Rondeau (Ord. N° 8.256/08); las parcelas frentistas a Bulevar Rondeau entre calle Superí y calle Maiztegui hasta Pintor Musto y la parcela de la Manzana 69, Gráfico 9 perteneciente al ARD 24. Se incluyen las parcelas frentistas a calle Iturraspe entre calles Pago Largo y Peña.

10.3: Áreas de Tejido 5 –AT5–

- *AT5-1* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Municipal Norte; Eje de calle 1364; Borde Este de Canal Ibarlucea hasta Eje de calle Límite Norte del Municipio.
- *AT5-2.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Municipal Norte; Borde Oeste Zona vías ex F.C.G.M. Belgrano; Eje de calle Cullen y Ugarte; Eje de calle L. Batlle hasta Límite Municipal Norte.
- *AT5-3.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Municipal Norte; Eje de Camino Colector Autopista Rosario – Santa Fe; Eje de calle Cullen y Ugarte; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 46; Eje de calle Oncativo; Borde Este Zona vías ex F.C.G.M. Belgrano hasta Límite Municipal Norte.
- *AT5-4.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Norte del Municipio; Eje de calle Quesada; Eje de calle Tilcara; Eje de calle Sipe Sipe; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Cullen y Ugarte; Eje de Camino Colector Autopista Rosario – Santa Fe hasta Límite Norte del Municipio.

10.4: Áreas de Tejido 6 –AT6–

- *AT6-2.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Cullen y Ugarte; Eje de calle José María Rosa y Eje calle colector de Autopista Rosario – Santa Fe hasta Eje de calle Cullen y Ugarte.
- *AT6-3.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de Avenida J. Granel; Eje de Calle Poblet; Eje de calle Somoza; Eje de calle Polledo; Eje de calle De la Barra hasta Eje de calle José M. Rosa. Incluye los Gráficos 9-3, 10 y 13 de la Manzana 295.
- *AT6-4.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Baigorria; Eje de Avenida Casiano Casas; Eje de calle Ghirardo; Borde Oeste Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Eje de calle Juan Pablo II; Borde Este Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano hasta Eje de calle Baigorria. Se excluye la Zona de Vías perteneciente al ex F.C. General Manuel Belgrano.

10.5: Áreas de Tejido 7 –AT7–

- *AT7-1.* Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Norte del Municipio; Borde Oeste del Canal Ibarlucea; Eje de Avenida J. Granel hasta Límite Norte del Municipio.

Art. 11º.- LOS CORREDORES URBANOS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se identifican los siguientes corredores urbanos que se indican con su correspondiente delimitación:

11.1: Corredores Urbanos C –CUC–

- *Corredor Urbano C –CUC– “Bulevar Rondeau Tramo Norte”.* Corresponde a las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Este de calle Maiztegui entre calle Pintor Musto y Bulevar Rondeau; las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Este de Bulevar Rondeau entre calle



Maiztegui y Deslinde parcelario Sur Sección Catastral 6ª Manzana 85 Gráfico 16; las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Suroeste de calle Juan Pablo II entre calle Mont Ceniz y Bulevar Rondeau; y las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau entre calle Juan Pablo II y calle Aráoz. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar Rondeau comprendidas en el Área de Reserva para Plan Especial Sugarosa y en el Área de Reserva para Plan Especial Tiro Federal.

- *Corredor Urbano C –CUC– “Bulevar Rondeau Tramo Sur”*. Corresponde a las parcelas frentistas sobre Líneas Municipales Este y Oeste de Bulevar Rondeau entre calle Uriarte y calle Marull.
- *Corredor Urbano C –CUC– “Baigorria”*. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Baigorria entre calle López Buchardo y Bulevar Rondeau. Se excluyen las parcelas pertenecientes al ARD 19, al AT6 – 4 y los predios comprendidos en la Sección Catastral 13ª; Manzana 374.
- *Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Casiano Casas”*. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Noreste y Suroeste de Avenida Casiano Casas entre calles Esteco y calle Washington y entre calle Blas Parera y calle Esquivel y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur entre calle Esquivel y calle Cavia. Se incluye en este corredor el Gráfico 2, Manzana 263 de la Sección Catastral 13ª. Se excluye el Gráfico 23 de la Manzana 183.
- *Corredor Urbano C –CUC– “Calle Esquivel”*. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Esquivel entre calle Dr. Vila y calle Ghiraldo y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle Esquivel entre calle Ghiraldo y Avenida Casiano Casas.

11.2: Frentes Urbanos –FU–

- *Frente Urbano “Nudo Autopista”*; se asimila a *Corredor Urbano C –CUC–*.

Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de Avenida de Los Granaderos entre calle Palestina y Deslinde Parcelario Norte de la parcela S/M, Gráfico 102, S/D 1 de la Sección Catastral 13ª; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre Avenida de Los Granaderos y calle Salvat; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Avenida de Los Granaderos entre calle Palestina y calle Juan Pablo II; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de calle Juan Pablo II entre Avenida de Los Granaderos y calle Palestina y las parcelas frentistas a calle Palestina entre calle Juan Pablo II y Av. de Los Granaderos.

- *Frente Urbano “Avenida J. Granel”*; se asimila al *Corredor Urbano C –CUC–*. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Noreste de Avenida J. Granel entre calle Poblet y calle Salvat.

11.3: Frentes de Renovación Urbana –FRU–

- *Frente de Renovación Urbana –FRU– “Bulevar Rondeau Tramo Central”*. Se asimila a *Corredor Urbano A - CUA–*. Corresponde a las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Este de Bulevar Rondeau entre Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 16, Manzana 85 de la Sección Catastral 6ª y calle Uriarte; y las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau entre calle Aráoz y calle Uriarte.

Art. 12º.- LAS ÁREAS NO URBANIZABLES.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se identifican las siguientes áreas no urbanizables con sus correspondientes delimitaciones:

- *AnU I*. Corresponde al sector de las Secciones Catastrales 13ª y 14ª delimitado por Límite Municipal Norte; Eje de calle R. Azevedo; Borde Suroeste Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Borde Oeste del Canal Ibarlucea; Eje de calle Salvat; prolongación del Eje de calle Álvarez Condarco; Eje de calle Milicianos Rosarinos; Eje de calle A. J. Paz; Eje de calle Baigorria; Límite Municipal Oeste hasta Límite Municipal Norte.

Art. 13º.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLAN ESPECIAL –ARE–.



Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se determinan las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 10 – “Parque Habitacional Ibarlucea Este”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Cullen y Ugarte; Línea Municipal Este de calle colectora Autopista Rosario – Santa Fe; Línea Municipal Este de calle J. M. Rosa; Deslinde Parcelario Norte de Manzana 665 y S/M, Gráfico 70 S/D 2; Eje de calle Chumbicha; Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 73 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 70 S/D 2; Deslinde Parcelario Este del S/M Gráfico 72 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 72 S/D 3; Eje de calle Mocoretá; Eje de Pasaje 13109; Eje de calle Maldonado; Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 72 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 70 S/D 2; Borde Este Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Eje de calle Oncativo; Eje de prolongación de Calle 1379 hasta Eje de calle Cullen y Ugarte.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes públicos y los sitios para la construcción de los equipamientos comunitarios programados.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 11– “Salvat”.**
Delimitación: corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Borde Suroeste Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Eje de Avenida F. Grandoli; Borde Este del Canal Ibarlucea hasta Borde Suroeste Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes públicos y los sitios para la construcción de los equipamientos comunitarios programados.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 12– “La Cerámica”**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 13ª delimitado por deslinde parcelario Sur de las Manzanas 529, 530, 531, 532 y 533; Línea Municipal Oeste de calle Molina; Línea Municipal Norte de calle Godoy Cruz y Línea Municipal Este de Avenida de Los Granaderos hasta Deslinde Parcelario Sur de Manzana 529.
Finalidad: Uso residencial (vivienda colectiva y/o individual) y comercial; instalaciones deportivas, recreativas y educativo-culturales de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la creación de un espacio verde público, el trazado de nuevas calles, el uso comercial sólo frentista a Avenida de Los Granaderos, Calle Molina y/o Calle Godoy Cruz y el destino de un porcentaje de la superficie total de los predios involucrados para la construcción de vivienda pública.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 13– “Sugarosa”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en las Manzanas 392, 393 y 394 de la Sección Catastral 6ª.
Finalidad: Uso residencial (vivienda colectiva y/o individual) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes públicos, el uso comercial sólo frentista a Bulevar Rondeau y el destino de un porcentaje de la superficie total para la construcción de vivienda social.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 14– “Tiro Federal”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 6ª correspondiente a S/M Gráfico 17 delimitados por Deslinde Parcelario Sur de Manzanas 313, 314, 315, 316 y 317; Línea Municipal Oeste de Bulevar Rondeau; Deslinde Parcelario Norte de Manzanas 65, 64, 63, 62 y 61; Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano hasta Deslinde Parcelario Sur de Manzana 313.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la creación de un espacio verde público central, la distribución de la vivienda colectiva en torno al espacio central, el uso comercial sólo frentista a Bulevar Rondeau, y el destino de un porcentaje de la superficie total de los predios involucrados para la construcción de vivienda pública.



Art. 14°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE –ARD–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se determinan las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD– que se detallan a continuación las que serán remitidas para su aprobación al Concejo Municipal, con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 19– “Constituyentes”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 14ª delimitados por Eje de calle Baigorria; Línea Municipal Oeste de calle J. M. Rosa; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 2 S/D 15; Eje de calle 1484 hasta Eje de calle Baigorria.
Finalidad: uso residencial y recreativo de acuerdo con indicaciones del Plan de Detalle que dé cuenta de nuevos trazados, parcelamiento e indicadores urbanísticos para la nueva edificación.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 20– “Avenida Boedo”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 13ª frente a las nuevas Líneas Municipales Este y Oeste de Avenida Boedo entre Deslinde Parcelario Sur de Gráfico 7 (Manzana 373) y Deslinde Parcelario Sur de Gráfico 1 (Manzana 403) y calle Ghiraldo.
Finalidad: Cesión para ensanche de calle, reordenamiento parcelario y definición de nuevos indicadores urbanísticos.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 21– “Parque de la Cabecera”**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 6ª delimitado por Eje de calle Maiztegui; Eje de calle Pintor Musto; Eje de calle De Miranda; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 9 y Deslinde Parcelario Este de Gráfico 1 (ambos de la Manzana 462) hasta Eje de calle Maiztegui.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que dé cuenta de indicadores urbanísticos específicos para la construcción de nuevas viviendas y la disposición de espacios públicos.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 22– “Eudoro Carrasco Oeste”**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 6ª delimitado por Eje de calle M. Massa; Eje de Avenida Eudoro Carrasco; Eje de calle David Peña; Eje de calle Iturraspe hasta Eje de calle M. Massa. Incluye Gráfico 1 S/D 1 de Manzana 6 frente a calle M. Massa.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva y/o individual) y comercial según indicaciones de un Plan de Detalle que dé cuenta de indicadores urbanísticos específicos para la construcción de nuevas edificaciones.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 23– “Costa Deportiva”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 6ª delimitado por prolongación Eje de calle Peña; Línea de Ribera del Río Paraná; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 19; Línea Municipal Este de Avenida Eudoro Carrasco; Deslinde Parcelario Sur de Gráfico 6, prolongación de Deslinde Parcelario Este de Gráfico 1 S/D 2, de Manzana 53; Deslinde Parcelario Este de Gráfico 2, Deslinde Parcelario Este de Gráfico 1 S/D 5, Deslinde Parcelario Este de Gráfico 1 S/D 4 y Deslinde Parcelario Este de Gráfico 1 S/D 3 (todos de la Manzana 46) hasta prolongación Eje de calle Peña.
Finalidad: uso deportivo y recreativo de acuerdo con indicaciones del Plan de Detalle que dé cuenta del reordenamiento catastral del sector, de la definición de accesos y recorridos públicos en la costa y de la asignación de indicadores urbanísticos para la nueva edificación. Los indicadores se fijarán atendiendo a las características particulares del entorno, a las preexistencias edilicias registradas en este ARD, a la presencia de inmuebles de valor patrimonial y a la necesidad de protección del área, de modo de mantener la calidad urbanística y ambiental del sector.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 24– “Vieytes”.**
Delimitación: corresponde al Gráfico 9 de la Manzana 69 de la Sección Catastral 6ª.
Finalidad: uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones del Plan de Detalle que dé cuenta de indicadores urbanísticos específicos para la nueva edificación y contemple la eventual apertura de calles.

Art. 15°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA REORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL –ARUD–.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 10– “Nuevo Alberdi - Canal Ibarlucea”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle F. Grandoli; Eje de calle Servellera; Eje de calle Vieytes; Eje de calle B. Álvarez; Eje de Bulevar Bouchard; Eje de calle J. J. Perez; Eje de calle Ciudadela; Eje de calle Dr. Pérez, Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 2, Manzanas 82, 83 y 84; Deslinde Parcelario Norte del S/M Gráfico 104 S/D 2; prolongación de Línea Municipal Oeste de calle Paunero; Eje de calle Baigorria; borde Este de Canal Ibarlucea hasta Eje de calle F. Grandoli.

Finalidad: regularización de situación dominial; uso residencial y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la creación de espacios públicos sobre el borde del Canal Ibarlucea y los sitios destinados a la ubicación de equipamientos comunitarios.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 11– “Manzana 228”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 13ª delimitado por Eje de calle Washington; Eje de Calle Calvo; Eje de calle Gallardo; Eje de calle J.A. Loureiro; Eje de calle Cavia hasta eje de calle Washington.

Finalidad: uso residencial de acuerdo con indicaciones del Plan de Detalle que dé cuenta del reordenamiento dominial del sector que contemple la recuperación del espacio público en la intersección de calles Cavia y Washington.

Art. 16°.- LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL –APEA–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se determinan las Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– que se detallan a continuación:

- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– N° 1 “Canal Ibarlucea”.**

Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª y que configuran una franja de ochenta metros (80 m.) de ancho a ambos lados del Canal Ibarlucea, en toda su extensión entre el Límite Norte del Municipio y la desembocadura del canal en el Arroyo Ludueña, tal como lo establece la Ordenanza N° 8.876/11, que regula el uso del suelo en planicies de inundación del Arroyo Ludueña y de los Canales Ibarlucea y Salvat.

- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– N° 2 “Canal Salvat”.**

Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª que se encuentran dentro de una franja de ochenta metros (80 m.) de ancho a ambos lados del Canal Salvat, en toda su extensión entre el Límite Oeste del Municipio y la desembocadura del canal en el Canal Ibarlucea, como lo establece la Ordenanza N° 8.876/11, que regula el uso del suelo en planicies de inundación del Arroyo Ludueña y de los Canales Ibarlucea y Salvat.

- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– N° 3 “Paseo Ribereño”.**

Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, entre Eje de calle H. Buchanan; Línea Municipal Oeste de Avenida Eudoro Carrasco; Eje de calle Gurruchaga; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Maciel; Eje de calle J. Hernández; Eje de calle Godoy Cruz; Eje de calle Álvarez Thomas; Eje de calle H. Buchanan hasta Línea Municipal Oeste de Avenida Eudoro Carrasco. Se incluyen las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Oeste de Avenida Eudoro Carrasco entre calle H. Buchanan y calle David Peña. Se excluyen las parcelas incorporadas por Ordenanza N° 8.256/08 - Área de Protección Histórica “Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi”.

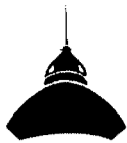
Art. 17°.- PLAZAS, PARQUES, PASEOS PÚBLICOS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se indican las plazas, parques y paseos públicos que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **H. Manzi y Bufano:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 302, Gráfico 2.



- **H. Manzi y Tejada:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 302, Gráfico 4.
- **Plaza "Envar El Kadri". Fernández Moreno al 2600:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 303, Gráfico 2.
- **Plaza "Rep. de Irak". Dávalos y Peirano:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 310, Gráfico 1.
- **Guaymallén y Oberá:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 621, Gráfico 2.
- **Plaza "Del Ombú". Kennedy al 2200:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 329, Gráfico 1.
- **Plaza "Del Poeta". Discepolo y L. Fontana:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 357, Gráfico 5.
- **Kennedy y De los Granaderos:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 334, Gráfico 13.
- **Plaza "La Esperanza". M. García y Superí:** Corresponde determinados sectores de las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 427, Gráficos 1, 2 y 3.
- **Plaza "John William Cooke". Baigorria y Casiano Casas:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 374, Gráfico 2 y 3.
- **Superí y Casiano Casas:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 375, Gráficos 1, 5 y 7.
- **Larrechea y Casiano Casas:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 376, Gráficos 1 y 6.
- **Ghinaldo y Casiano Casas:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 377, Gráficos 1, 5 y 7.
- **Cavia y Casiano Casas:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 399, Gráficos 1, 2 y 9.
- **Medrano y Ghione:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 571 y 574.
- **Plaza "Sergio Desza". Apóstoles y Spegazzini:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 355, Gráfico 26.
- **Plaza "Merceditas de San Martín". Laplace y Casiano Casas:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 223, Gráfico 1.
- **Plazoleta "Granaderos Reservistas R. A." y Plaza "Pinocho". Sorrento y Casiano Casas:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 264 y 265.
- **Plaza "O. Lagos". Peña y De Miranda:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 34.
- **Plaza "Centenario". R. Gutiérrez y Buchanan:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 54.
- **Cedrón y V. Gómez:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 460.
- **Plaza "Gálvez". A. Maza y Maciel:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, Manzana 240, Gráfico 25; Manzana 241, Gráfico 26; Manzana 251, Gráfico 14; Manzana 252, Gráfico 13.
- **Gómez Cornet:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 313, Gráfico 3
- **Camino Límite de Municipio y V. Gómez:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, Manzana 457, Gráficos 1 y 14; Manzana 458, Gráficos 1 y 14 y Manzana 459, Gráficos 1 y 14.
- **Luzarriaga y F. Grandoli:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 1, Gráfico 103
- **Bouchard y Benito Álvarez:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 561, Gráfico 1.
- **Av. J. Granel y Somoza:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 291, Gráfico 30.



- **Av. J. Granel y vías F.C.G. M. Belgrano:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª delimitados por la Av. J. Granel, Av. R. Alfonsín y calle Grandoli.
- **Joaquín Suárez y Gazcon:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 34, Gráfico 31.

Art. 18º.- INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Norte se indican las instalaciones deportivas y recreativas que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **ID N° 7. Polideportivo Municipal Cristalería:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, S/M, Gráfico 34, S/D 2.
- **ID N° 8:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, S/M, Gráfico 19, S/D 18 y 19.
- **ID N° 9:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, S/M, Gráfico 19, S/D 9.
- **ID N° 10:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, S/M, Gráfico 21, S/D 4 y 21.
- **ID N° 11:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, S/M, Gráficos 1 S/D 3 y 6 S/D 1.
- **ID N° 12. Club Atlético, Social, Deportivo y Cultural 1 de Mayo:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 327, Gráfico 1.
- **ID N° 13. Club Residentes Parque Field:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 344, Gráfico 1.
- **ID N° 14. Club Atlético El Torito:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, Manzana 403, Gráfico 1.
- **ID N° 15.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 53, Gráfico 1.
- **ID N° 16. Club Teléfonos Rosario Telecom:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 320, Gráfico 2.
- **ID N° 17. Club Asociación Empleados de Comercio:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 428, Gráfico 24.
- **ID N° 18. Club Atlético Banco Nación:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 6ª, Manzana 66, Gráfico 19 S/D 1 (SP. 1 y 2).
- **ID N° 19. Club Italiano:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, Manzana 444, Gráficos 8 S/D 2 y 10 S/D 2.
- **ID N° 20:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 13ª, 223, Gráfico 3.
- **ID N° 21:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, Manzana 154, Gráficos 1 y 2, y Manzana 451, Gráfico 1.
- **ID N° 22. Club Atlético Sparta:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzana 263, Gráfico 1 S/D 1, y Manzana 262 Gráfico 7.

Art. 19º.- CONJUNTOS HABITACIONALES.

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

- **Laporte y Musto.** Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 6ª, Manzana 462, Gráficos 1 y 9.
- **Goyena y Spegazzini.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 6ª, Manzana 348.
- **Rucci Oeste.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzanas 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 y 311.
- **Rucci Este.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzanas 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327 y 328.
- **Casiano Casas y Baigorria.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 13ª, Manzanas 374, 375, 376, 377 y 399.



CAPÍTULO IV DELIMITACIÓN DE ÁREAS EN EL CORDÓN PERIMETRAL NOROESTE

Art. 20º.- LAS ÁREAS DE TEJIDO.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se identifican las 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 Protección Histórica –APH–,
- Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE–,
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD– y
- Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA–; que se indican en Artículos subsiguientes de esta misma Ordenanza, como así también los conjuntos habitacionales, plazas, equipamientos públicos e instalaciones deportivas que se indican en los correspondientes planos.

20.1: Áreas de Tejido 3 –AT3–

- **AT3-45.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 14ª y 15ª delimitado por Eje de calle Schweitzer; Eje de calle Venezuela; Eje de calle J. B. Justo; Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa; Eje de Avenida Juan José Paso; Eje de calle García del Cossio; Eje de calle La República; Eje de calle J. Maradona; Eje de calle J. Ingenieros; Eje de calle Manuel Acevedo; Eje de calle Juan B. Justo; Eje de García del Cossio, Deslinde Parcelario Sur de Manzana 2; Sur del Gráfico 37; Sureste de los Gráficos 38, 43 S/D 10 y 11; Sur del Gráfico 2 de la Sección Catastral 14ª; Eje de calle Olmos hasta Eje de calle Schweitzer. Se excluyen las parcelas frentistas a calle José M. Rosa. Se excluyen los predios comprendidos **en la Sección Catastral 14ª, Manzana 5, Gráfico 2 S/D 5; Manzana 6, Gráfico 37; Manzana 7, Gráficos 118, 119 y 126; Manzana 9, Gráficos 5, 7, 8 y 9.**
- **AT3-46.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle de Las Carretas; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 51 S/D 96; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 50 S/D 3; Deslinde Parcelario Oeste S/M, Gráfico 47 hasta Eje de calle de las Carretas.
- **AT3-47.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle de Las Carretas; Eje de Bulevar Wilde; Eje de calle Filiberto; Eje de calle Lencina; Deslinde Parcelario Este y Norte de S/M Gráfico 110; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 110; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 112; Eje de calle Benteveo; Eje de calle San José de Calasanz; Eje de calle Suindá; Eje de calle Bernheim; prolongación Eje Pasaje 1661 hasta Eje de calle de las Carretas. Se exceptúan las parcelas frentistas a Línea Municipal Norte de calle Filiberto entre calle Urizar y Bulevar Wilde y las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Bulevar Wilde entre calle Magaldi y Filiberto.
- **AT3-48.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle San José de Calasanz; Eje de calle 1659; Eje de Pasaje 1678; Eje de calle 1655 hasta Eje de calle San José de Calasanz.
- **AT3-49.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle Santa Fe; Deslinde Parcelario Oeste Sección Catastral 16ª Manzana 480, Gráfico 55; Eje de calle Magdalena Güemes; Eje de calle Ángel Carranza; Eje de G. Cochet; Eje de calle Donado; Eje de calle Mendoza; Eje de calle Torres Revello; Eje de calle S. Derqui; Eje de calle Amuchástegui hasta Eje de calle Santa Fe. Se excluyen las parcelas correspondientes a la Sección Catastral 16ª, Manzana 473, Gráfico 2; Manzana 479, Gráficos 29, 30, 32, 33, 35, 36 y 56.
- **AT3-50.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle Mendoza; Eje de calle Donado; Deslinde Parcelario Norte Sección Catastral 16ª Manzana 490 Gráfico 2; Eje Calle Ravignani; Deslinde Parcelario Norte Sección Catastral 16ª, Manzana 491, S/D 2 y 4; Eje de calle Rojas; Deslinde Parcelario Norte Sección Catastral 16ª Manzana 492 Gráfico 3; Eje de calle Venezuela; Eje de calle White; Eje de calle Donado; Deslinde Parcelario Sur Sección Catastral 16ª Manzana 512 Gráfico 1; Eje de calle Ravignani; Eje de calle Forest; Deslinde Parcelario Oeste Sección Catastral 16ª, Manzana 514; Eje de calle



- Chubut; Eje de calle José María Rosa; Eje de calle Montevideo; Eje de calle Levene; Eje de calle colector de Autopista Che Guevara; Eje de calle Furlong hasta Eje de calle Mendoza.
- **AT3-51.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 14ª y 15ª delimitado por Eje de calle Schweitzer; Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle La República; Eje de calle Bolivia; Eje de calle Apipé; Eje de calle Colombia; Eje de calle La República; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle J. Ingenieros; Eje de Pasaje 1434; Eje de Avenida Génova; Eje de calle Nicaragua hasta Eje de calle Schweitzer. Se excluyen las parcelas frentistas sobre Avenida Provincias Unidas.
 - **AT3-52.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª delimitado por Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 10 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 10 S/D 1; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 10 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 12; Borde Suroeste Canalización Arroyo Ludueña; Eje de calle Juan B. Justo; Eje de calle Chaco; Línea Municipal Norte de Avenida Génova; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas hasta Deslinde Parcelario Sur Sección Catastral 14ª, S/M Gráfico 10 S/D 2. Se excluyen las parcelas frentistas sobre Avenida Provincias Unidas y las parcelas frentistas sobre Avenida Génova.
 - **AT3-53.** Corresponde al sector urbano de la Secciones Catastrales 14ª y 15ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Génova; Eje de calle Chaco; Línea Municipal Norte de Avenida Juan José Paso; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas hasta Línea Municipal Sur de Avenida Génova. Se excluyen las parcelas frentistas sobre Avenida Juan José Paso, las parcelas frentistas sobre Avenida Provincias Unidas y las parcelas frentistas sobre Avenida Génova.
 - **AT3-54.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle French; Eje de calle Bolivia; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Isaacs; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Colombia; Eje de calle Junín; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle A. Greca; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Brasil; Eje de calle Esquiú; Eje de calle Nicaragua hasta Eje de calle French. Se excluyen las parcelas comprendidas en el sector urbano delimitado por Eje de calle Ghandi; Eje de calle Bolivia; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle A. Greca; Deslindes Parcelarios Sur Manzana 439 Gráficos 41 y 36; Eje de calle Nicaragua hasta Eje de calle Ghandi.
 - **AT3-55.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Juan José Paso; Borde Oeste de Zona Vías ex F.C. General Manuel Belgrano; Línea Municipal Sur de calle Rafaela; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 173; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 168; Deslinde Oeste Manzana 556; Eje de calle Casilda; Eje de calle Campbell; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Dr. Cullen; Eje de calle A. Korn; Eje de calle Fraga; Eje de calle Vélez Sarsfield; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 107 S/D 1; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 107 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 109 S/D 5; Eje de calle Junín; Eje de calle Perú hasta Línea Municipal Sur de Avenida Juan José Paso. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Juan José Paso.
 - **AT3-56.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle Tupac Amaru; Eje de calle Ecuador; Eje de calle Casilda; Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Casilda; Eje de calle Méjico hasta Eje de calle Tupac Amaru. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas y las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón.
 - **AT3-57.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Deslinde parcelario Sur de la Zona de Vías ex. F.C. G.B. Mitre; Eje de calle Magallanes; Eje de calle Navarro; Eje de Avenida Rouillón; Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Deslinde Oeste y Sur del S/M Gráfico 198; Deslinde Norte y Oeste del S/M Gráfico 203 S/D 2; Borde Noroeste zona vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de Calle Urquiza; Deslinde Oeste, Norte de las Manzanas 225 y 223, Gráfico 18, S/D 1; Eje de Calle Rouillón; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas hasta Deslinde parcelario Sur de la zona de Vías del ex. F.C.G.B. Mitre. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Avenida Provincias Unidas y Avenida Rouillón y las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Avenida Eva Perón y Deslinde parcelario Sur de la Zona de Vías ex. F.C.G.B. Mitre.



- **AT3-58.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Borde Sureste zona vías ex F.C.G.B. Mitre; Borde Oeste zona vías ex F.C.G.M. Belgrano; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Eje de calle Echagüe; Eje de calle Santa Fe; Eje de calle Aldao; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Deslinde Parcelario Este de los Gráficos 26 y 27 de la Manzana 234 de la Sección Catastral 15ª; Eje de calle San Lorenzo; Eje de calle Liniers hasta Borde Sureste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Calle Liniers y calle Aldao y entre calle Echagüe y Borde Oeste zona Vías ex F.C.G. M. Belgrano. Se excluyen las parcelas correspondientes al ARD 33 “Migra”.
- **AT3-59.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón; Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas; Línea Municipal Norte de Avenida Mendoza; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Marcos Paz; Eje de calle Nicaragua; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 1 de la Manzana 130; Eje de calle Brasil; Eje de calle Derqui; Línea Municipal Este de Calle Juan Pablo II hasta Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza entre Avenida Provincias Unidas y Juan Pablo II; las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Juan Pablo II y Avenida Provincias Unidas; las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Avenida Eva Perón y Mendoza; y las parcelas frentistas a calle Juan Pablo II entre Avenida Mendoza y Avenida Eva Perón.
- **AT3-60.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón; Borde Noroeste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Línea Municipal Norte de Avenida Mendoza; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas hasta Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza entre Borde Noroeste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre y Avenida Provincias Unidas; las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Avenida Provincias Unidas y Borde Noroeste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; y las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Av. Mendoza y Avenida Eva Perón.
- **AT3-61.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón; Borde Oeste de zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Línea Municipal Norte de Avenida Mendoza; Borde Sureste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre hasta Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza entre Borde Oeste de zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano y Borde Sureste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; y las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Borde Oeste de zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano y Borde Sureste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre.
- **AT3-62.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Mendoza; Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas; Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Montevideo; Eje de calle Juan Pablo II hasta Línea Municipal Sur de Avenida Mendoza. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza entre Juan Pablo II y Av. Provincias Unidas; las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Av. Mendoza y Avenida Pellegrini; y las parcelas frentistas a calle Juan Pablo II entre calles Montevideo y Mendoza. Se excluyen las parcelas pertenecientes al ex F.C.G.B. Mitre.
- **AT3-63.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª Línea Municipal Sur de Avenida Mendoza; Borde Noroeste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas hasta Línea Municipal Sur de Avenida Mendoza. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Borde Noroeste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre y Avenida Mendoza; y las parcelas frentistas a Avenida Mendoza entre Avenida Provincias Unidas y Borde Noroeste zona Vías ex F.C.G.B. **Mitre.**
- **AT3-64.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Mendoza; Línea Municipal Oeste de calle Felipe Moré; Eje de calle Zaballos; Borde Oeste de zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini; Deslinde Parcelario Oeste de la Manzana 339 Gráfico 15; Eje de calle Montevideo; Eje de Calle Perú; Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini; Línea Municipal Este de Av. Provincias Unidas; Borde Sureste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de calle Forest; Eje de calle Río Negro; Eje de calle Garzón hasta Línea Municipal Sur de



Avenida Mendoza. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza entre zona de Vías del ex F.C.G.B. Mitre y calle Felipe Moré; las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Avenida Pellegrini y Borde Sureste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; las parcelas frentistas a Avenida Pellegrini entre Borde Oeste de zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano y Avenida Provincias Unidas y las parcelas frentistas a calle Felipe Moré entre Mendoza y Zeballos.

20.2: Áreas de Tejido 4 –AT4–

- **AT4-9.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª; delimitado por Eje de calle Milicianos Rosarinos; Eje de calle García del Cossio; Eje de calle Santa Coloma; Eje de calle Manuel Acevedo; Eje de Avenida Jorge Newbery; Eje de calle A. J. Paz hasta Eje de calle Milicianos Rosarinos.
- **AT4-10.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª; delimitado por Eje de Avenida Jorge Newbery; Eje de calle Malabia; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle A. J. Paz hasta Eje de Avenida Jorge Newbery.
- **AT4-11.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª delimitado por Eje de calle Schweitzer; Eje de calle J. Maradona; Eje de calle A. Bello; Eje de calle J. Ingenieros; Eje de calle Sayacu; Eje de calle La República; Eje de calle Malabia; Eje de calle Real; eje de calle A. J. Paz hasta Eje de calle Schweitzer.
- **AT4-12.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª delimitado por Eje de calle Los Glaciares; Eje de calle Sánchez de Loria; Eje de calle H. Pujato; Eje de calle José M. Rosa; Eje de Avenida Jorge Newbery; Eje de calle Donado; Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle José Colombres; Eje de Calle Schweitzer; Deslinde Parcelario Este de Manzana 113, Gráfico 15; Deslinde Parcelario Este de Manzana 108, Gráfico 4; Eje de calle Martínez Estrada; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 108, Gráfico 2; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 113, Gráfico 15; Eje de calle Schweitzer; Deslinde Parcelario Este de Manzana 112, Gráfico 6; Deslinde Parcelario Este de Manzana 107, Gráfico 9; Eje de calle Martínez Estrada; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 107, Gráfico 21; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 112, Gráfico 3; Eje de calle Schweitzer; Deslinde Parcelario Este de Manzana 111, Gráfico 2; Deslinde Parcelario Este de Manzana 106, Gráfico 3; Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle Lembu; Eje de Avenida Jorge Newbery; Eje de Bulevar Wilde; Eje de calle Santa Coloma; Eje de calle González del Solar; Eje de calle Los Arrayanes hasta Eje de calle Los Glaciares. Se excluyen las parcelas frentistas a calle José M. Rosa entre H. Pujato y Jorge Newbery. Se excluyen las parcelas correspondientes a la Sección Catastral 14ª, Manzana 108, Gráficos 1, 5, 10 y 11; Manzana 113, Gráficos 3, 8 y 10; Manzana 112, Gráficos 11 y 23; Manzana 111, Gráficos 4 y 9.
- **AT4-13.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª delimitado por Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle Venezuela; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle El Paraíso hasta Eje de calle Martínez Estrada.
- **AT4-14.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle La República; Eje de calle García del Cossio; Eje de Avenida Juan José Paso; Eje de calle José M. Rosa; Borde Norte zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de calle Álvarez Condarco hasta Eje de calle La República. Se excluyen las parcelas frentistas a calle José M. Rosa entre Juan José Paso y Borde zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; así como las parcelas pertenecientes al APH 33 “Eje Fundacional Fisherton”.
- **AT4-15.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de calle José M. Rosa; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Borde Este Canalización Arroyo Ludueña hasta Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Bulevar Wilde y calle José M. Rosa; las parcelas frentistas a calle José M. Rosa entre Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre y Avenida Eva Perón; el predio comprendido en las Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 251 SD 103; así como las parcelas pertenecientes al AT6 (5).
- **AT4-16.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón; Eje de calle García del Cossio; Deslinde Sur Manzana 94; Deslinde Sureste Manzana 93; Deslinde Sur Manzana 93; Deslinde Sur Manzana 573; Eje



de calle Juárez Celman; Deslinde Parcelario Sur S/M, Gráfico 180 S/D 1; Eje de calle Ratti; Deslinde Parcelario Norte S/M, Gráfico 580, S/D 2, S/P 1; Eje de calle Juárez Celman; Eje de calle Parravicini; Eje de calle Ugarteche; Eje de calle E. Alippi; Eje de calle 1514; Deslinde Parcelario Norte S/M 604 S/D 1; Borde Este Canalización Arroyo Ludueña hasta Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Borde Este Canalización Arroyo Ludueña y calle García del Cossio.

- **AT4-17.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 15ª y 16ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Santa Fe; Eje de calle Furlong; Eje de calle Juana Moro; Eje de Bulevar Wilde; Eje de calle De las Carretas; Deslinde Oeste Manzana 597; Deslinde Norte Manzana 597 de la Sección Catastral 15ª; Eje de Bulevar Wilde hasta Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón entre Bulevar Wilde y José M. Rosa; y las parcelas frentistas a calle José M. Rosa entre Avenida Eva Perón y Santa Fe.
- **AT4-18.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle de Las Carretas; Eje de calle Oraste; Línea Municipal Sur de calle Torino; Línea Municipal Oeste de calle Bessone; Línea Municipal Sur de calle Bisognette, Eje de calle Costa Grande hasta Eje de calle de Las Carretas. Se incluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Sur de calle Torino; Línea Municipal Oeste de calle Bessone y Línea Municipal Sur de calle Bisognette.
- **AT4-19.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle Bernheim; Eje de calle Suindá; Eje de calle Jacobacci; Eje de calle Miglierini hasta Eje de calle Bernheim.
- **AT4-20.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle San José de Calasanz; Eje de calle Gallegos; Eje de calle colectora Norte de Autopista Che Guevara; Eje de Pasaje 1627; Eje de calle E. Rivero; Eje de calle F. Plano hasta Eje de calle José de Calasanz.
- **AT4-21.** Corresponde del sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle Santa Fe, Eje de calle Amuchástegui; Eje de calle S. Derqui; Eje de calle Torres Revelo; Eje de calle Mendoza; Eje de calle Furlong hasta Eje de calle Santa Fe.
- **AT4-22.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª; delimitado por Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle Colombia; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle Nicaragua hasta Eje de calle Martínez Estrada.
- **AT4-23.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª, delimitado por Eje de Pasaje Lallemand; Eje de Pasaje 1474; Eje de Pasaje 1433; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle Bolivia; Eje de Pasaje E. Schork; Eje de Pasaje Camoatí hasta Eje de Pasaje Lallemand.

20.3: Áreas de Tejido 5 –AT5–

- **AT5-5.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª delimitado por Eje de Avenida Jorge Newbery; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 5 S/D 17; Deslinde Parcelario Este de las Manzanas 105 y 110; Eje de calle Schweitzer; Eje de Bulevar Wilde hasta Eje de Avenida Jorge Newbery.
- **AT5-6.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Deslinde Parcelario Norte y Este de S/M Gráfico 110; Eje de calle Lencina; Eje de calle San José de Calasanz; Eje de calle Benteveo; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 112; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 110 S/D 1 hasta Deslinde Parcelario Norte del mismo Gráfico.
- **AT5-7.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle San José de Calasanz; Deslinde Parcelario Oeste del S/M, Gráfico 177 S/D 1; Eje de calle colectora de la Autopista “Che Guevara”; Eje de calle Gallego hasta Eje de calle San José de Calasanz.
- **AT5-8.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª delimitado por Eje de calle Martínez Estrada; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de Pasaje 1433; Eje de Pasaje 1474;



Eje de Pasaje Lallemand; Eje de Pasaje Camoatí; Eje de Pasaje E. Schork; Eje de calle Bolivia; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle Colombia hasta Eje de calle Martínez Estrada.

- **AT5-9.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 14ª, S/M Gráfico 10 S/D 2.

20.4: Áreas de Tejido 6 –AT6–

- **AT6-5.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle Azcuénaga; Eje de calle J. Maradona; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Borde Este del Arroyo Ludueña hasta Eje de calle Azcuénaga. Se incluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón entre Borde Este del Arroyo Ludueña y calle García del Cossio; y las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón entre calle J. Maradona y calle García del Cossio.
- **AT6-6.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle de Las Carretas; Eje de calle Silvia; Eje de calle Bernheim; Eje de calle Miglierini; Línea Municipal Sur de calle Bisognette; Línea Municipal Oeste de calle Bessone; Línea Municipal Sur de calle Torino; Eje de calle Orastie hasta Eje de calle de Las Carretas. Se exceptúan las parcelas frentistas a Línea Municipal Sur de calle Bisognette; Línea Municipal Oeste de calle Bessone y Línea Municipal Sur de calle Torino.
- **AT6-7.** Corresponde a sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Línea Municipal Norte de calle Filiberto; Eje de Bulevar Wilde; Eje de calle Juana Moro; Eje de calle Furlong; Eje de calle colectora Autopista “Che Guevara”; Eje de calle 1665; Deslinde Parcelario Oeste de S/M, Gráfico 177 S/D 1; Línea Municipal Norte de calle José de Calasanz; Eje de calle Gallegos hasta Línea Municipal Norte de calle Filiberto. Se incluyen parcelas frentistas a Línea Municipal Norte de calle Filiberto entre calle Urizar y Bulevar Wilde.
- **AT6-8.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle G. Cochet; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle White; Eje de calle Venezuela; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 3 de la Manzana 492; Deslinde Parcelario Sur y Oeste de S/M Gráfico 183 S/D 4; Eje de calle Mendoza; Eje de calle Ravignani; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 2 de Manzana 490 de la Sección Catastral 16ª; Eje de calle Donado hasta Eje de calle G. Cochet. Se incluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal de calle José M. Rosa desde calle Chubut a calle Colectora Autopista “Che Guevara”; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal de calle Colectora Autopista “Che Guevara” desde calle Levene a Deslinde Parcelario de S/M, Gráfico 200 en la Sección Catastral 16ª; y a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal de calle Juan Pablo II desde calle Montevideo a calle Mendoza.
- **AT6-9.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 14ª y 15ª delimitado por Eje de Avenida Sorrento; Eje de calle D. Cullen; Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle J.B. Justo; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Sorrento. Incluye a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre Deslinde Parcelario Noreste del S/M Gráfico 2 S/D 22 de la Sección Catastral 14ª y Avenida Sorrento y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa entre Avenida Juan José Paso y Avenida Presbítero Alberti.
- **AT6-10.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle Juan B. Justo; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Génova; Eje de Pasaje 1434; Eje de calle J. Ingenieros; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle la República; Eje de calle Colombia; Eje de calle Apipé; Eje de calle Bolivia; Eje de calle La República; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas; Eje de Avenida Juan José Paso; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle Juan B. Justo. Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas.
- **AT6-11.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de Avenida Juan José Paso; Eje de calle Perú; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Bolivia; Eje de calle French; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Esquíú; Eje de calle Brasil; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Juan José Paso.



- **AT6-12.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Deslinde Parcelario Sur Manzana 439 Gráfico 53; Eje de calle A. Greca; Deslindes Parcelarios Sur Manzana 439 Gráficos 41 y 36; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Ghandi; Eje de calle Bolivia; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Isaacs; Deslinde Parcelario Sur Manzana 443 Gráfico 3; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Perú; Eje de calle Junín; Eje de Avenida Provincias Unidas; Borde Norte Zona vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Junín; Eje de calle Colombia; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Juan Pablo II hasta Deslinde Parcelario Sur Manzana 439 Gráfico 53. Incluye la parcela S/M Gráfico 127 S/D 2 de la Sección Catastral 15ª.
- **AT6-13.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Fraga; Eje de calle A. Korn; Eje de calle Dr. Cullen; Eje de calle Vélez Sarsfield; Eje de calle Campbell; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 136 S/D 1; Borde Norte zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de calle Perú; Eje de calle Junín; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 109 S/D 5; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 107 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 107 S/D 1 hasta Eje de calle Vélez Sarsfield.
- **AT6-14.** Corresponde a la Manzana 135.
- **AT6-15.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle S. Derqui; Eje de calle Brasil; Línea Municipal Norte de Avenida Mendoza; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle S. Derqui. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza. Se incluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre calle S. Derqui y Avenida Eva Perón; y las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa entre calle Santa Fe y Avenida Eva Perón.
- **AT6-16.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle Colectora Autopista Che Guevara; Eje de calle Cochabamba; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Pasco; Eje de calle Furlong hasta borde sur de Autopista Che Guevara.

Art. 21º.- LOS CORREDORES URBANOS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se identifican los siguientes corredores urbanos que se indican con su correspondiente delimitación:

21.1: Corredores Urbanos B –CUB–

- **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 de los predios de las Vías del F.C.G.M. Belgrano y la calle Juan Pablo II. Se incluyen las parcelas frentistas a calle Urquiza entre Perú y Eva Perón y las frentistas a calle Zuviría entre Matienzo y Echagüe.

21.2: Corredores Urbanos C –CUC–

- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Eva Perón”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Norte y Sur de Avenida Eva Perón entre calle José M. Rosa y Bulevar Wilde.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Provincias Unidas”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Este y Oeste de Avenida Provincias Unidas entre Avenida Pellegrini y calle Tupac Amaru; y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Este y Oeste de Avenida Provincias Unidas entre calles Juan José Paso y Schweitzer.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Juan José Paso”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Norte y Sur de Avenida Juan José Paso entre Avenida Provincias Unidas y Deslinde parcelario de la zona de Vías del F.C.G. M. Belgrano.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Calle Mendoza”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Calle Mendoza entre zona Vías F.C. G.M. Belgrano y calle Juan Pablo II. Se incluyen las parcelas frentistas a calle San Juan entre Tte. Agneta y Liniers.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Calle José María Rosa”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa entre calle Juan José Paso y Avenida Eva Perón.



- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Génova”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Génova entre calle Chaco y Avenida Provincias Unidas.

Art. 22°.- LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA –APH–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se determinan las Áreas de Protección Histórica –APH– que se detallan a continuación con indicación:

- **Área de Protección Histórica (APH 33) “Eje Fundacional Fisherton”.**
Sector de la Sección Catastral 15ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 1 y ANEXO II, Plano N° 6.
- **Área de Protección Histórica (APH 34) “Vivienda del Trabajador. Barrio Azcuénaga”.**
Sector de la Sección Catastral 16ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 2 y ANEXO II, Plano N° 7.

Art. 23°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLAN ESPECIAL –ARE–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se determinan las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 15- “Club Hípico Gral. San Martín”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 13, S/D 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 39.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 16- “Avenida Pellegrini - Garzón”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16ª, entre Eje de calle Montevideo; Deslinde Parcelario Este de Gráfico 15 de la Manzana 339; Deslinde Parcelario Este Gráfico 30 de Manzana 364; Eje de calle Barra; Eje de calle Cochabamba; Eje de calle Cullen; Deslinde Parcelario Sur de Gráfico 12 de Manzana 361; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 4 S/D 1, 21 S/D 2 y 21 S/D 1 de la Manzana 360; Deslinde Parcelario Norte de Gráficos 12 y 36 de Manzana 359; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de Avenida Pellegrini; Eje de calle Perú hasta Eje de calle Montevideo.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva), comercial e instalaciones deportivas y recreativas de acuerdo con indicaciones del Plan Especial, para ensanche de calle, la apertura de una calle de servicio sobre el deslinde parcelario sur de la Parcela 12 de la Manzana 361 y el destino de un porcentaje de la superficie total de los predios ubicados en las Manzanas 336, 361, 362 y 363 para la construcción de vivienda social.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 17- “Avenida Pellegrini - Troncal”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 16ª, ubicadas sobre Línea Municipal Sur y Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini, entre Eje de calle Barra y Deslinde Parcelario Oeste de zona de Vías ex F.C.G.B. Mitre.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar el retiro oficial de las líneas de edificación a ambos lados de Avenida Pellegrini para ensanche de calle.

Art. 24°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE –ARD–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se determinan las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan Especial –ARD N° 25- “Acceso Aeropuerto”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en el sector S/M Gráfico 5 S/D 7 y S/M Gráfico 22 S/D 4 de la Sección Catastral 14ª.
Finalidad: uso comercial (centro comercial), actividades complementarias al Aeropuerto (hotelería) y espacio público según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados.



- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 26– “Sánchez de Loria Norte”.**
Delimitación: corresponde a la parcela ubicada en S/M Gráfico 2 S/D 33 y 34 de la Sección Catastral 14^a.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) e instalaciones deportivas según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 27– “Newbery – Donado”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a entre Eje de Avenida Jorge Newbery; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 6; Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle Donado hasta Eje de Avenida Jorge Newbery.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y espacio público según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos de acuerdo con el nuevo parcelamiento.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 28– “Parque Habitacional Ludueña Norte”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16^a entre Eje de calle Alippi; Eje de calle Ugarteche; Eje de calle de las Carretas; Eje de calle 1514 hasta Eje de calle Alippi.
Finalidad: uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) y espacio público según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos de acuerdo con el nuevo parcelamiento.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 29– “Parque Habitacional Ludueña Sur”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16^a entre Eje de calle San José de Calasanz; Eje de calle F. Plano; Eje de calle E. Rivero; Eje de Pasaje 1627; Eje de calle colectora de Autopista Che Guevara; Eje de calle 1655; Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 191; Eje de calle 1659 hasta Eje de calle José de Calasanz.
Finalidad: uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) y espacio público según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos de acuerdo con el nuevo parcelamiento.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 30– “Village”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en Manzana 223 (Gráfico 18 S/D 1) y Manzana 225 (Gráfico 1) de la Sección Catastral 15^a.
Finalidad: uso residencial y comercial de acuerdo con un Plan de Detalle que defina la distribución de los usos en los distintos predios involucrados y los indicadores urbanísticos correspondientes. Los indicadores se fijarán atendiendo a las condiciones normativas del tejido circundante en que se encuentran los predios que conforman este ARD, asegurando que no sobrepase la altura del Corredor Urbano Avenida Eva Perón, de modo de alentar la renovación y a la vez mantener la calidad urbanística y ambiental del sector.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 31– “Migra”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en Manzana 226, Gráfico 9 y Manzana 234, Gráficos 17, 18, 26 y 27 de la Sección Catastral 15^a.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que defina la distribución de los usos en los distintos predios involucrados y los indicadores urbanísticos correspondientes, contemplando la continuidad de calle Panamá y el destino de un porcentaje de la superficie total de los predios involucrados para la construcción de vivienda pública. Los indicadores se fijarán atendiendo a las condiciones normativas del tejido circundante en que se encuentran los predios que conforman este ARD, asegurando que no sobrepase la altura del Corredor Urbano Avenida Eva Perón, de modo de alentar la renovación y a la vez mantener la calidad urbanística y ambiental del sector.
- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 32 – “Eva Perón y Aldao”.**
Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas la Sección Catastral 15^a, entre Eje de calle Santa Fe, Eje de calle Echagüe, Eje de Avenida Eva Perón; Eje de calle Camilo Aldao hasta Eje de calle Santa Fe. Se excluyen la parcela de la Sección Catastral 15^o Manzana 242 Gráfico 27 y las frentistas a calle Echague.
Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que defina la distribución de los usos en los distintos predios involucrados y los indicadores urbanísticos correspondientes. Los indicadores se fijarán atendiendo a las condiciones normativas del tejido circundante en que se encuentran los predios que conforman es-



te ARD, asegurando que no sobrepase la altura del Corredor Urbano Eva Perón, de modo de alentar la renovación y a la vez mantener la calidad urbanística y ambiental del sector.

Art. 25°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA REORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL –ARUD–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se determinan las Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

• **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 12– “Sorrento – Arroyo Ludueña”.**

Delimitación: Corresponde a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 14ª delimitado por Eje de Avenida Sorrento; Borde Oeste del Arroyo Ludueña; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 12; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 49 de Manzana 19; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 10 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 10 S/D 1; Eje de calle D. Cullen hasta Eje de Avenida Sorrento.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual y/o colectiva); instalaciones deportivas, recreativas y educativo-culturales de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que deberá contemplar la creación de un espacio verde público, la recuperación del borde del Arroyo Ludueña y el trazado de nuevas calles.

• **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 13– “Arroyo Ludueña Este”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14ª, entre Deslinde Sur de S/M, Gráfico 5, Eje de calle Schweitzer, los Olmos, Deslinde Parcelario Sur de la Manzana 2 Gráfico 2, Este de la Manzana 2, Gráficos 43 S/D 10, 38, Deslinde Parcelario Sur de la Manzana 2 Gráfico 37, Deslinde Parcelario Este y Sur del Gráfico 1 de la Manzana 1; Eje de calle M. Acevedo, Eje de calle J. Ingenieros, Eje de calle J. Maradona, Eje de calle La República, prolongación Eje de calle Juárez Célman, Borde Este del Arroyo Ludueña hasta Deslinde Parcelario Sur de S/M, Gráfico 5.

Finalidad: espacio público, regularización dominial, residencia según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la apertura de calles y la recuperación del borde del Arroyo Ludueña.

• **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 14– “Villa Fanta”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en Manzana 134 de la Sección Catastral 15ª.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de la calle Tupac Amaru.

• **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 15– “Casilda”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en S/M Gráfico 136 S/D 1; S/M Gráfico 136 S/D 2; S/M Gráfico 136 S/D 4; S/M Gráfico 166 S/D 1; S/M Gráfico 16 ; S/M Grafico 166 S/D 2; S/M Gráfico 168 y S/M Gráfico 173 de la Sección Catastral 15ª.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de la calle Rafaela.

• **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 16– “Tupac Amaru”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en S/M, Gráfico 198; S/M Gráfico 203 S/D 2; S/M, Gráfico 190 S/D 1 y S/M, Gráfico 155 de la Sección Catastral 15ª.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de las calles Tupac Amaru y Cuba.



Art. 26°.- LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL –APEA–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se determinan las Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

• **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– N° 4 “Arroyo Ludueña”.**

Corresponde a las parcelas ubicadas en las Secciones Catastrales 14^a, 15^a y 16^a que se encuentran dentro de una franja de treinta metros (30 m) de ancho a lo largo del Borde Este del Arroyo Ludueña entre la Autopista Rosario - Córdoba y la zona de Vías del ex F.C.G.B. Mitre y a ambos lados del Arroyo Ludueña, entre la zona de Vías del ex F.C.G.B. Mitre y el punto de entubamiento del arroyo en la calle Schweitzer y zona de vías del ferrocarril.

Art. 27°.- PLAZAS, PARQUES, PASEOS PÚBLICOS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se indican las plazas, parques y paseos públicos que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **Parque de los Constituyentes:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, S/M, Gráfico 2 S/D 15, 23 y 24; S/M, Gráfico 3 S/D 1 y 2; S/M, Gráfico 4; S/M, Gráfico 5 S/D 10 y 12; Manzana 212 Gráfico 1; Manzana 213 Gráfico 1; Manzana 214 Gráfico 1; Manzana 215 Gráfico 1; Manzana 216, Gráficos 1, 2 y 3; Manzana 217 Gráfico 1.
- **Plaza “Provincia de Santa Cruz”. Jorge Newbery y Los Alisos:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, Manzana 243 Gráfico 1.
- **Arroyo Ludueña entre Schweitzer y La República:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, Manzana 118 Gráficos 3, 4 S/D 2 y 9; Manzana 119 Gráfico 1; Manzana 133 Gráfico 8; Manzana 147 Gráfico 2 S/D 7; Manzana 148 Gráficos 1 S/D 2; 2 S/D 1 y 2 y Gráfico 3; Manzana 159, Gráficos 29 y 30; Manzana 160 Gráficos 1 y 2; Manzana 161 Gráfico 1 S/D 1 y 2; Manzana 162 Gráfico 1.
- **Pasaje 1445 y José Colombres:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, Manzana 129 Gráfico 1 S/D 0, S/P 4 y Gráfico 2 S/D 0, S/P 1.
- **Jorge Newbery y Tarragona:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 14^a, Manzana 120 Gráfico 1.
- **Jorge Newbery y Sánchez de Loria:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 14^a, Manzana 127 Gráfico 1.
- **Sánchez de Loria y Calle 1441:** Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 14^a, Manzana 125 Gráfico 1.
- **Jorge Newbery y Donado:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 14^a, Manzana 135 Gráfico 1.
- **G. Ave Lallemant y Camoati.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, Manzana 287 Gráficos 1 y 18.
- **“Plaza Madre Teresa de Calcuta”. La República y Fraga:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, Manzana 93 (Sector de Propiedad Común, Condominios Gráficos 1 al 98)
- **Schweitzer y Nicaragua:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14^a, Manzana 13 Gráficos 2 y 3.
- **Manuel Acevedo y Juan José Paso:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15^a, Manzana 615 Gráfico 14.
- **“Plaza Wesley”. Aldao y Bielsa:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15^a, Manzana 359.
- **“Plaza San Cayetano de Thene”. La República y Donado:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15^a, Manzana 426 Gráfico 1.
- **“Plaza Karol Wojtyla”. Gorriti y Colombia:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15^a, Manzana 442, Gráficos 1 y 3; Manzana 443, Gráficos 1 y 3; Manzana 441, Gráfico 1, S/D 3; Manzana 440, Gráfico 1, S/D 11; Manzana 439, Gráficos 53 y 54.
- **García del Cossio y French:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15^a, Manzana 399 Gráfico 34.



- **“Plaza Vicente Lopez y Planes”. Bv. Argentino y Bv. Wilde:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 27.
- **“Plaza Claudio “Pocho” Leprati”. Liniers y Vélez Sarsfield:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 501 Gráfico 23.
- **Colombia y Vélez Sársfield:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 486 Gráfico 1.
- **Junín y Brasil:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 531.
- **Arroyo Ludueña y Eva Perón:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 88 Gráfico 37.
- **Alippi y Miglierini:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 601 Gráficos 1 y 2.
- **Miglierini y Calle 1514:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 602 Gráfico 1.
- **Tucumán y Ezeiza:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, Manzana 598 Gráfico 2; Manzana 599 Gráfico 2.
- **Plaza “F. Hernández”. Chazarreta y Benito:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 113 S/D 1.
- **Bolivia y Eva Perón:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 186 Gráfico 30.
- **Urquiza y Magallanes:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 221, Gráfico 6 S/D 1.
- **Esquiú y Bielsa.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 326 Gráfico 3.
- **Nuevo Parque Fisherton:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, entre nuevo Límite Norte de la concesión ferroviaria del ex F.C.G.B. Mitre entre prolongación de Álvarez Condarco y Oeste de calle Sarratea, Este de calle Sarratea, Sur de calle Morrison, Este de la prolongación de González del Solar y nuevo límite Norte de la concesión ferroviaria, incluyendo los edificios de la ex Estación, Este de Avda. Wilde, Nuevo Límite Sur de la concesión ferroviaria, y Norte de la calle Comenius, Nuevo Límite Sur de la concesión ferroviaria entre el Arroyo Ludueña y Oeste de la calle Sarratea (Ordenanza N° 6.339/97).
- **“Plaza Declaración Derechos Humanos” “Ernesto Sábató”. Calasanz y L. Lamarque:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 562 Gráfico 1.
- **“Plaza Sra. María Rosales de Duboe”. Magaldi y Urizar:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 454 Gráfico 24.
- **Pasaje 1678 y Calle 1659:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 596.
- **Forest y Colombres:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 511 Gráfico 1.
- **Chubut y Cavia:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 518 Gráfico 1.
- **Plazas “Padre Tito Arpesella”, “Madre Eufrasia Laconis”, “Demetrio Barcia” y “Eloy Palacios”. Provincias Unidas y Mendoza:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16ª, Manzana 136 Gráfico 2; Manzana 137 Gráfico 2; Manzana 161 Gráfico 9; Manzana 162 Gráfico 15.
- **Pampa y Guatemala:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 283 Gráfico 1.
- **Plaza “Tte. Cnel. J. Azurduy”. Neuquén y Guido:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 251 Gráfico 50.
- **Calle 1655 y Pasaje 1678.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 596 Gráfico 1.
- **José de Calasanz y Calle 1655.** Corresponde a la parcela ubicada sobre la traza de Calle 1655 en la Sección Catastral 16ª.
- **R. Esquiú y Magallanes.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 329 Gráfico 3.



- **Martínez Estrada y Colombres.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14ª, Manzana 106 Gráfico 3; Manzana 107 Gráfico 21; Manzana 108 Gráficos 2 y 4 (“Plaza Gandhi”); Manzana 111 Gráfico 2; Manzana 112 Gráficos 3 y 6; Manzana 113 Gráfico 15.
- **Donado y Güemes.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16ª, Manzana 479 Gráficos 13, 14 y 16; Manzana 480 Gráficos 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 42; Manzana 481 Gráficos 11 y 12; Manzana 482 Gráficos 14 y 15.
- **Donado y White.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16ª, Manzana 505, Gráficos 10, 30 S/D 2, 31, 34, 36 y 37; Manzana 514 Gráficos 1 y 21.

Art. 28º.- GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS.

- **GEU N° 1. Aeropuerto “Islas Malvinas”.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 5 S/D 8.

Art. 29º.- INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Noroeste se indican las instalaciones deportivas y recreativas que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **ID N° 23. Rosario Golf Club:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 2.
- **ID N° 24. Club La Segunda Seguros:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, Manzana 398, Gráficos 2, 3 (S/D 1), 4, 5, 6, 7, 18 y 19.
- **ID N° 25. Polideportivo 7 de Septiembre:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 5, S/D 16 y 17.
- **ID N° 26. Fundación Juan XXIII, Club María Reina y Campo de Deportes de la Escuela Paulo VI:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 14ª, Manzana 63, Gráfico 1.
- **ID N° 27. Ministerio de Educación y Cultura [Junin y Colombia].** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 532, Gráfico 3.
- **ID N° 28. Club San José de Fisherton:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 136, S/D 4.
- **ID N° 29. Club Atlético Tiro Federal:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 176, S/D 1.
- **ID N° 30. Jockey Club de Rosario:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 120; Manzana 597, Gráficos 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60 y 65.
- **ID N° 31. Club Atl. Fisherton Soc. Civil:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, Manzana 83, Gráficos 18 y 90, Manzana 84, Gráfico 1.
- **ID N° 32. Polideportivo Garzón:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 15ª, Manzana 193, Gráfico 27.
- **ID N° 33. Club Centro Asturiano:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, S/M, Gráfico 53, S/D 1, S/P 1.
- **ID N° 34. Club San Francisco Solano:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 552, Gráfico 1.
- **ID N° 35. Club Nueva Era:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 137, Gráfico 1, S/D 2, S/P 2.
- **ID N° 36. Club Atlético Libertad.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 184, Gráfico 12, S/D 0, S/P 1.
- **ID N° 37. Club Residencial Fisherton.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 568, Gráfico 5.
- **ID N° 38. Camping Sindicato de Obreros de Estaciones de Servicio SOSGP y LA.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, S/M, Gráfico 195, S/D 1 y 2.
- **ID N° 39. Old Resian Club.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, S/M, Gráficos 177, S/D 40 y Gráfico 178, S/D 4, 7 y 8.
- **ID N° 40. Club Los Caranchos.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, S/M, Gráfico 177, S/D 5.



- **ID N° 41. Club Defensores de Belgrano:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 510, Gráfico 1.
- **ID N° 42. Club FONAVI Oeste:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 512, Gráfico 2.
- **ID N° 43. Club Nueva Italia Oeste:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 283, Gráfico 1.
- **ID N° 44. Club Social y Deportivo Río Negro:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 16ª, Manzana 244, Gráfico 1.

Art. 30°.- LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

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

- **Martínez Estrada y González del Solar.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 14ª, Manzana 105; Manzana 106, Gráficos 1, 2, 3, 4 S/D 2; 9 S/D 1; 10 S/D 1 y 11; Manzana 107, Gráficos 3, 9, 15 y 21; Manzana 108, Gráficos 1 S/D 1; 2, 3, 4, 5 S/D 2; Manzana 109; Manzana 110; Manzana 111, Gráficos 1 S/D 1 y 2; 2, 3, 4 S/D 2; 9 S/D 1; 10, 11 S/D 1 y 2; 12, 13, 14, 15; Manzana 112, Gráficos 3, 4, 5, 6, 11, 17 S/D 1, 2 y 3 y 23; Manzana 113, Gráficos 1 S/D 1; 2, 3 S/D 2; 8 S/D 1; 9, 10 S/D 2 y 15; Manzana 114; Manzana 5, Gráfico 2 S/D 5; Manzana 6 Gráfico 37; Manzana 7 Gráficos 118, 119 y 126; Manzana 9 Gráficos 5, 7, 8, 9 y 10.
- **Navarro y Magallanes.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 15ª, Manzana 173 Manzana 174 y Manzana 195 Gráficos 6, 7 y 8.
- **Donado y Derqui.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16ª, Manzana 473 Gráfico 2; Manzana 479; Manzana 480; Manzana 481 y Manzana 482. Se excluyen los Gráficos 21 a 28 de la Manzana 479 y los Gráficos 58 a 89 de la Manzana 480.
- **Donado y Forest.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 16ª, Manzanas 505 y 514.

CAPÍTULO V DELIMITACIÓN DE ÁREAS EN EL CORDÓN PERIMETRAL OESTE

Art. 31°.- LAS ÁREAS DE TEJIDO.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Oeste se identifican las 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 Protección Histórica –APH–,
- Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE–,
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD– y
- Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA–; que se indican en Artículos subsiguientes de esta misma Ordenanza, como así también los conjuntos habitacionales, plazas, equipamientos públicos e instalaciones deportivas que se indican en los correspondientes planos.

31.1: Áreas de Tejido 3 –AT3–

- **AT3 -65.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle 1743; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Provincia de Misiones; Eje de calle Aguilar; Eje de calle J. E. Colombres hasta Eje de calle 1743.
- **AT3- 66.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 16ª y 17ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas; Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Cochabamba; Eje de calle Nicaragua hasta Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar 27 de Febrero entre calle Juan Pablo II y Avenida Provincias Unidas; las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero; las parcelas frentistas a calle Juan Pablo II entre Bulevar



- 27 de Febrero y calle Cochabamba; y las siguientes parcelas correspondientes a la Sección Catastral 17ª: Manzana 202 Gráficos 1 y 2; Manzana 203 Gráficos 1 y 2; Manzana 204 Gráficos 1 y 2; Manzana 205 Gráfico 28.
- **AT3 -67.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 16ª y 17ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; y Línea Municipal Oeste de Avenida Rouillón; Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas hasta Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar 27 de Febrero entre Avenida Provincias Unidas y Avenida Rouillón; las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero; las parcelas frentistas a Avenida Pellegrini entre Avenida Provincias Unidas y Avenida Rouillón; las parcelas frentistas a Avenida Rouillón entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero; y las siguientes parcelas correspondientes a la Sección Catastral 16ª: Manzana 359 Grafico 1 y Grafico 9; Manzana 360 Gráfico 1 S/D 1, 1 S/D 2, 1 S/D 3, 1 S/D 5, 1 S/D 6, 1 S/D 7, 1 S/D 8, 1 S/D 9, 1 S/D 10, 1 S/D 11; Manzana 361 Gráfico 12 Y 13; Manzana 362 Gráficos 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19; y Manzana 363 Gráfico 17.
 - **AT3 - 68.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 16ª y 17ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Línea Municipal Norte de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Este de Avenida Rouillón hasta Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar 27 de Febrero entre Avenida Rouillón y calle Felipe Moré; las parcelas frentistas a Avenida Presidente Perón entre calle Felipe Moré y Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; las parcelas frentistas a Avenida Rouillón entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero; las parcelas frentistas a Avenida Pellegrini entre Avenida Rouillón y Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; las siguiente parcelas pertenecientes a la Sección Catastral 17ª: Manzana 143; Manzana 144; Manzana 145 Gráfico 2 S/D 1, 2 y 3 y Grafico 3 S/D 1, 2 y 3; Manzana 118 Gráficos 15 S/D 1 y 16; Manzana 119 Gráficos 24 y 25; Manzana 120 Gráficos 27 y 28 S/D 1.
 - **AT3 - 69.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa; Eje de Jauretche; Eje de la prolongación de calle Hermana Paula Márquez; Deslinde Parcelario Sur del S/M 275 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur del S/M 275 S/D 3 y S/M 275 S/D 6; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 277 S/D 13; prolongación del Eje de Bulevar Seguí; Eje de calle Límite del Municipio; Eje de Avenida Provincia de Misiones hasta Bv. 27 de Febrero. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar 27 de Febrero; las parcelas frentistas a calle José M. Rosa (*Corredor Urbano D –CUD– Calle José M. Rosa*); y las parcelas frentistas a Avenida Dr. Rodolfo Rivarola entre calle Límite del Municipio y calle José M. Rosa; las parcelas pertenecientes al AT5-11, AT5-12, AT5-13 y las parcelas pertenecientes al ARUD 18.
 - **AT3- 70.** Corresponde a las Manzanas 401, 417 y 418; y a los Gráficos 8 S/D 1, 2, 3, 4 y 5 de la Manzana 402 de la Sección Catastral 17ª.
 - **AT3- 71.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 227; Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle Deán Funes; Eje de calle Biancofiore; Eje de calle Jauretche; Eje de calle Juan Pablo II; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 249; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 249 hasta Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 227. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Rivarola entre calle Juan Pablo II y Avenida Provincias Unidas; y las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre calle Deán Funes y Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 227.
 - **AT3- 72.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Avenida Rouillón; Línea Municipal Noroeste de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas; Deslinde Parcelario Sur y Este del S/M Grafico 230; Deslinde Parcelario Sur y Este del S/M Gráfico 229 hasta Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Presidente Perón entre Avenida Rouillón y Avenida Provincias Unidas; las parcelas frentistas a Avenida Provincias Unidas entre Avenida Presidente Perón y Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 230; las parcelas frentistas a



Bulevar 27 de Febrero entre Deslinde Parcelario Este del S/M Gráfico 229 y Avenida Rouillón.

- **AT3 -73.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 18ª delimitado por Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón; Eje de calle Amenábar; Línea Municipal Oeste de Avenida Rouillón; Línea Municipal Norte de Bulevar Seguí; Eje de Avenida Provincias Unidas hasta Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Avenida Rouillón y Avenida Provincias Unidas; las parcelas frentistas a Avenida Presidente Perón entre Avenida Provincias Unidas y calle Amenábar; y las parcelas frentistas a Avenida Rouillón entre calle Amenábar y Bulevar Seguí.
- **AT3 -74.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 18ª delimitado por Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G.M. Belgrano; Línea Municipal Norte de Bulevar Seguí; Línea Municipal Este de Avenida Rouillón; Eje de calle Amenábar; Eje de calle Liniers hasta Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Presidente Perón entre calle Liniers y calle Felipe Moré; las parcelas frentistas a Avenida Rouillón entre calle Amenábar y Bulevar Seguí; y las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Avenida Rouillón y Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano.
- **AT3 -75. (Tramo 1):** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 18ª delimitado por Eje de Bulevar Seguí; Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Eje de calle E. Deliot; Eje de calle F. Moré; Deslinde Parcelario Sur S/M 66 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste S/M 82; Deslinde Parcelario Oeste S/M 99 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste S/M 99 S/D2; Deslinde Parcelario Oeste S/M 100 S/D 1; Eje de calle M. Cisnero; Eje de calle Comandos 602; Eje de calle Dr. Maradona; Deslinde Parcelario Oeste S/M 137 S/D 1; Eje de calle Aborígenes Argentinos; Deslinde Parcelario Oeste S/M 133; Eje de calle 1821; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Aborígenes Argentinos; Eje de Pasaje 1860; Eje de calle Dr. Maradona; Deslinde Parcelario Este S/M 107 S/D 6; Eje de calle Cisnero; Eje de Ara Belgrano; Eje de calle Espinosa; Eje de Av. Rouillón; Eje de calle A. Rivero; Eje de calle Garzon; Eje de Pje. 1847; Eje de Pje. 1856; Eje de Juan XXIII; Eje de calle N. Grenón; Eje de calle Guillermo Demestri; Eje de calle Barra; Eje de calle E. García Cafarena; Eje de P. Martino; Eje de Juan XXIII; Eje de Av. Rouillon; Eje de calle A. Rivero; Eje de calle 1812; Eje de Pje. 1831; Eje Pje. 1870; Eje de Juan XXIII; Deslinde Parcelario Oeste de los Gráficos 1, 7, 8, 10, 11 y 15 de la Manzana 216; Deslinde Parcelario Oeste de los Gráficos 1, 7, 8, 11,10, 12, 9 y 23 de la Manzana 214 hasta Eje de Bv. Seguí.
- **AT3 -75. (Tramo 2):** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 18ª delimitado por Eje de Bulevar Seguí; Eje de calle 1818; Eje de calle Espinosa; Eje de Avenida Provincias Unidas hasta Eje de Bulevar Seguí. Se excluyen las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Av. Pcias Unidas y calle 1818; la Manzana 334; y el S/M 70 S/D 3.
- **AT3 -76.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de calle M. Gutiérrez; Eje de calle Dr. Medina; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle J. Bello hasta Eje de calle M. Gutiérrez.
- **AT3 -77.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 21ª delimitado por Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle Dr. Medina; Eje de calle 2111; Deslinde Parcelario Noreste de S/M 8 hasta Eje de Avenida Batlle y Ordóñez.

31.2: Áreas de Tejido 5 –AT5–

- **AT5-10.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 36; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 27; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 28; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 29; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 1; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 31; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 32; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 33; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 155 S/D 33; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 182; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 182; Eje de calle Monteflores; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 196 S/D 6; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 196 S/D 6; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 196 S/D 5; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 196 S/D 5; Deslinde

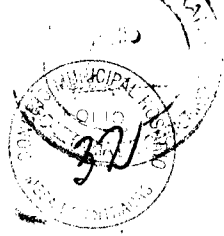


Parcelario Sur de S/M Gráfico 196 S/D 4; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 196 S/D 4; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 196 S/D 3; Eje de calle 1716; Eje de calle Monteflores; Deslinde Parcelario Noroeste de S/M Gráfico 181; Deslinde Parcelario Noroeste de S/M Gráfico 155 S/D 36 hasta Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 155 S/D 36.

- **AT5-11.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de calle 1706; Eje de calle C. Uriarte; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 247 S/D 8; prolongación de Eje de calle Vanzo; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 247 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 247 S/D 2; Eje de calle Hermana Paula; Eje de calle C. Uriarte; Deslinde Parcelario Sureste de S/M Gráfico 300 S/D 27 S/P 991; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 300 S/D 26 S/P 991; Deslinde Parcelario Noreste de S/M Gráfico 300 S/D 26 S/P 991 hasta Eje de Bulevar 27 de Febrero.
- **AT5-12.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle C. Uriarte; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 248 S/D 6; Eje de calle J. Vanzo; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 254 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 254 S/D 4; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 254 S/D 4; Eje de calle J. Vanzo; Eje de Pasaje 1740 hasta Eje de calle C. Uriarte.
- **AT5-13.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle P. Giacaglia; Eje de calle Manuel González; Eje de Calle Rodolfo Rivarola; Eje de Camino Límite del Municipio hasta Eje de calle P. Giacaglia. Se excluyen las parcelas frentistas a Calle Rodolfo Rivarola.
- **AT5-14.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle Arturo Jauretche; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 266 S/D 1; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 266 S/D 1; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 275 S/D 5; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 275 S/D 8; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 275 S/D 8; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 275 S/D 9; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 275 S/D 9; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 275 S/D 7; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 275 S/D 6; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 275 S/D 3; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 275 S/D 2; Prolongación del Deslinde Oeste del S/M Gráfico 265; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 265 hasta Eje de calle Arturo Jauretche.
- **AT5-15.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 18ª delimitado por Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 63 S/D 6; Eje de Pasaje 1856; Eje de Pasaje 1847; Eje de calle Garzón; Eje de calle A. Rivero; Eje de Av. Rouillon; Eje de calle Espinosa; Eje de calle Ara Belgrano; Eje de calle Cisnero; Deslinde Parcelario Oeste de S/M 92; Deslinde Parcelario Oeste de S/M 74; Deslinde Parcelario Norte de S/M 73; Deslinde Parcelario Oeste de S/M 73; Deslinde Parcelario Sur de S/M 72; Eje de calle N° 1818; Deslinde Parcelario Norte de S/M 72; Deslinde Parcelario Oeste de S/M 63 S/D 2; Deslinde Parcelario Norte de S/M 63 S/D 2; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 63 S/D 6 hasta Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 63 S/D 6.
- **AT5-16.** Corresponde al S/M Gráfico 65 S/D 41 de la Sección Catastral 18ª.
- **AT5-17.** Corresponde al Gráfico 2 de la Manzana 119 de la Sección Catastral 18ª.
- **AT5-18.** Corresponde al S/M Gráfico 95 S/D 2 de la Sección Catastral 18ª.
- **AT5-19.** Corresponde al S/M Gráfico 135 y al S/M Gráfico 136 de la Sección Catastral 18ª.

31.2: Áreas de Tejido 6 –AT6–

- **AT6- 17.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Borde Sur de Autopista Che Guevara; Eje de calle Cochabamba; Colectora Autopista Che Guevara; Eje de calle Furlong; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 79; Eje de calle De los Indios; Eje de calle Cochabamba; Límite Oeste del Municipio hasta Borde Sur de Autopista Che Guevara.
- **AT6-18.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle Aguilar; Eje de calle José M. Rosa; Eje de Bulevar 27 de Febrero; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 196 S/D 5; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 196 S/D 5; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 196 S/D 6; Eje de calle Monte Flores; Deslinde Parcelario



Oeste de S/M Gráfico 182; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 182; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 155 S/D 34 hasta Eje de calle Aguilar.

- **AT6-19.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 17ª y 18ª delimitado por Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de Avenida Presidente Perón; Eje de calle Liniers; Eje de calle Amenábar; Eje de calle J. Solís; Eje de calle Rueda; Eje de Avenida Rouillón hasta Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero.

31.3: Áreas de Tejido 7 –AT7–

- **AT7-2.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 17ª y 18ª delimitado por Eje de calle Jauretche; Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa; Eje de calle 1821; Límite del Municipio; Eje de Bulevar Seguí; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 277 S/D 13; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 275 S/D 6; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 275 S/D 7; Deslinde Parcelario Sur S/M 275 S/D 9; Deslinde Parcelario Sur y Este del S/M 275 S/D 9 y Deslinde Parcelario Este y Norte del S/M 275 S/D 8; Deslinde Parcelario Norte del S/M 275 S/D 5; Deslinde Parcelario Oeste del S/M 266 S/D 1 hasta Eje de calle Jauretche. Se excluyen las Manzanas 401, 417 y 418; y los Gráficos 8 S/D 1, S/D 2, S/D 3, S/D 4 y S/D 5 de la Manzana 402 (AT3-70) pertenecientes a la Sección Catastral 17ª.
- **AT7-3.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 17ª y 18ª delimitado por Eje de calle Deán Funes; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle A. Rivero; Eje de calle 1818; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 70 S/D 3; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle Espinosa; Eje de calle 1818; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 107 S/D 2; Eje de Pasaje 1862; Eje de calle Dr. Maradona; Eje de Pasaje 1860; Eje de calle Aborígenes Argentinos; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Jauretche; Eje de calle Biancafiori hasta Eje de calle Deán Funes.
- **AT7-4.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 19ª y 20ª delimitado por Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G.M. Belgrano; Eje de calle Juan Pablo II hasta Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre. Se incluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa entre Borde Oeste zona de Vías ex F.C.G.B. Mitre y Avenida Uruburu.

Art. 32º.- LOS CORREDORES URBANOS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Oeste se identifican los siguientes corredores urbanos que se indican con su correspondiente delimitación:

32.1: Corredores Urbanos C –CUC–

- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Provincias Unidas”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Este y Oeste de Avenida Provincias Unidas entre Avenida Presidente Perón y Avenida Pellegrini.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Presidente Perón”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Presidente Perón entre calle J. Solís y Avenida Provincias Unidas. Se incluyen las parcelas frentistas a calle Amenábar de la Manzana 22; frentistas a calle Gaboto de la Manzana 33 y los Gráficos 4 y 5 de la Manzana 46 frentista a calle Garay, todos pertenecientes a la Sección Catastral 18ª.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Rivarola”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Rivarola entre Avenida Provincias Unidas y Límite del Municipio.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Bulevar Seguí”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Bulevar Seguí entre zona Vías ex F.C. G.M. Belgrano y Avenida Provincias Unidas.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Rouillón (a)”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Rouillón entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Rouillón (b)”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Rouillón entre calle Amenábar y Bulevar Seguí.



32.2: Corredores Urbanos D –CUD–

- **Corredor Urbano D –CUD– “Calle Juan Pablo II”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre calle Cochabamba y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano D –CUD– “Calle José M. Rosa”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa entre Bulevar 27 de Febrero y calle Jauretche.
- **Corredor Urbano D –CUD– “Bulevar 27 de Febrero”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero entre calle Juan Pablo II y Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; y sobre Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero entre calle Campbell y Avenida Rouillón.
- **Corredor Urbano D –CUD– “Avenida Presidente Perón”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón entre calle Felipe Moré y calle Liniers.
- **Corredor Urbano D –CUD– Avenida Rouillón.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Avenida Rouillón entre calle Rueda y Bulevar 27 de Febrero.

Art. 33°.- LAS ÁREAS NO URBANIZABLES.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Oeste se identifican las Áreas no Urbanizables –AnU– que se detallan a continuación con indicación de su delimitación:

- **AnU 2.** Corresponde al sector de la Sección Catastral 17ª delimitado por Borde Sur de Autopista Che Guevara; Eje de calle Cochabamba; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle 1743; Eje de calle J. Colombres; Eje de calle Aguilar; Eje de calle Provincia de Misiones; Límite Oeste del Municipio hasta Borde Sur de Autopista Che Guevara. Se excluyen las parcelas pertenecientes al AT6-17 y al AT6-16.
- **AnU 3.** Corresponde al sector de las Secciones Catastrales 19ª, 20ª y 21ª delimitado por Eje de Avenida Uriburu; Eje de calle José M. Rosa; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G.M. Belgrano; Eje de calle M. Gutiérrez; Eje de calle J. Bello; Eje de Camino Arijón; Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde Parcelario Noreste S/M 8; Eje de calle 2111; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G.M. Belgrano; Límite Sur del Municipio; Límite Oeste del Municipio hasta Eje de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa entre Borde Oeste zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano y Avenida Uriburu que se incorporan al AT7-4.

Art. 34°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA REORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL –ARUD–.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Oeste se determinan las Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 17– “Circunvalación y Aguilar”.**
Delimitación: corresponde al S/M Gráfico 106 S/D 1 de la Sección Catastral 17ª.
Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados.
- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 18– “Provincia de Misiones”.**
Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 17ª, entre Eje de calle Monte Flores; Eje de calle 1716; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 196 S/D 3; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 196 S/D 3; Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de calle José M. Rosa; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 224 S/D 10; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 224 S/D 10; Eje de calle 1709; Eje de calle Colombres; Eje de calle C.



Uriarte; Eje de calle 1706; Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de calle Provincia de Misiones hasta Eje de calle Monte Flores.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 19– “A. Rivero”.**

Delimitación: corresponde al S/M Gráfico 63 S/D 1 de la Sección Catastral 18ª.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de la calle A. Rivero.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 20– “Dr. E. Maradona”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 18ª, entre Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 73; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 73; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 91; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 107 S/D 5; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 107 S/D 4; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 107 S/D 6; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 107 S/D 6; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 107 S/D 6; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 107 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 107 S/D 5; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 107 S/D 1; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 107 S/D 2; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 107 S/D 2; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 107 S/D 2; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 91; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 91; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 73 hasta Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 73.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de la calle A. Rivero, de la calle Espinosa, de la Avenida M. Cisnero y de la calle Dr. E. Maradona.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 21– “Felipe Moré Sur”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 18ª, entre Eje de calle E. Deliot; Borde Oeste de zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano; eje de calle Maradona; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 137 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 111 S/D 3; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 111 S/D 3; Borde Oeste de zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 66 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 66 S/D 1 hasta Eje de calle E. Deliot.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de la calle E. Deliot, de la calle Espinosa, de la Avenida M. Cisnero y de la calle Felipe Moré.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 22– “Camino de las Ánimas”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 18ª, entre Deslinde Norte de Manzana 304; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 112; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 112; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 111 S/D 1; Eje de calle Dr. E. Maradona; Deslinde Oeste de Manzana 304 hasta Deslinde Norte de Manzana 304.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 23– “Avenida Rouillon”.**

Delimitación: corresponde al S/M Gráfico 134 de la Sección Catastral 18ª.

Finalidad: regularización dominial y residencia (vivienda individual y/o colectiva) según indicaciones de un Plan de Detalle que distribuya los usos en los distintos predios involucrados contemplando la continuidad de la Avenida Rouillon y de la calle 1821.



- Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 24– “Circunvalación y 27 de Febrero”.

Delimitación: corresponde a los predios S/M Gráfico 223, S/M Gráfico 224 S/D 4, S/M Gráfico 225 y S/M Gráfico 226 ubicados en la intersección de Bulevar 27 de Febrero y calle Juan Pablo II de la Sección Catastral 17ª.

Finalidad: regularización dominial y residencial (vivienda individual y/o colectiva) de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que defina la distribución de los usos en los distintos predios involucrados, la ubicación de un espacio verde y la correspondiente apertura de calles.

Art. 35º.- PLAZAS, PARQUES Y PASEOS PÚBLICOS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Oeste se indican las plazas, parques y paseos públicos que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **Barra y Riobamba:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, Manzana 91, Gráfico 1.
- **Cerrito y Aldao:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, Manzana 122, Gráfico 31.
- **Ituzaingó y Nicaragua:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, Manzana 77, Gráfico 1.
- **Colombres y Pasaje 1737:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª; Manzana 502, Gráfico 1 S/D 19.
- **Amenabar y Juan Pablo II:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 254 S/D 2.
- **Rivarola y Fader:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, Manzana 506, Gráfico 1.
- **Magallanes y Alfredo López:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 18ª, Manzana 258, Gráfico 1.
- **Provincias Unidas y A. Rivero:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 18ª, Manzana 334, Gráfico 1.
- **A. Rivero y Giachino:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 18ª, Manzana 243, Gráfico 1.
- **F. Rivas y Comandos:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 18ª, Manzana 241, Gráfico 4-1 y 4-2.
- **Espinoza y Belgrano:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 18ª, Manzana 270, Gráfico 1 S/D 13.

Art. 36º.- INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

Dentro del sector urbano denominado Cordón Perimetral Oeste se indican las instalaciones deportivas y recreativas que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **ID N° 45. Club Social y Deportivo Infantil Loma Negra:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 191.
- **ID N° 46. Club Victoriano Montes / Club Los Andes:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 260 S/D 3.
- **ID N° 47. Club Atlético Newell's Old Boys Polideportivo Bella Vista:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 18ª, S/M, Gráfico 85; Gráfico 102 S/D 1 y Gráfico 103.
- **ID N° 48. Club y Camping La Quinta:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, S/M, Gráfico 274 S/D 6.
- **ID N° 49. Club del Atlético Pablo VI:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 18ª, S/M, Manzanas 251, 254 y 257.
- **ID N° 50. Agrupación Villa Urquiza Oeste, Central Oeste, San Cayetano:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 18ª, Manzanas 251, 254, 257 y 258.
- **ID N° 51. Fútbol Infantil Unión y Progreso / 26 de julio ARDYTI:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 18ª, S/M, Gráfico 59 S/D 1.



- **ID N° 52. Club Deportivo Valencia:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 18ª, Manzana 14, Gráfico 1 S/D 1, 2, 3 y 4.
- **ID N° 53. Club Infantil Provincias Unidas:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª Manzana 187 Gráfico 1.
- **ID N° 54. Club Cielos Nuevos / Club Atlético Águilas de Fe:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 17ª, S/M, Manzana 107 Gráfico 16.

Art. 37°.- LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

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

- **Rouillón y Cerrito.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 17ª, Manzana 118 Gráfico 15 S/D 1 y 16; Manzana 119, Gráficos 24 y 25; Manzana 120, Gráficos 27 y 28 S/D 1; Manzanas 143 y 144 y Manzana 145, Gráficos 2 S/D 1, 2 S/D 2, 2 S/D 3; 3 S/D 1, 3 S/D 2 y 3 S/D 3.
- **Viamonte y Guatemala.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 17ª, Manzana 202; Manzana 203; Manzana 204; y Manzana 205 Gráfico 28.
- **Bulevar Seguí y Rouillón.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 18ª, Manzanas 207; 208; 209; Manzana 214 Gráficos 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; y Manzana 216 Gráficos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24.

Art. 38°.- GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS.

- **GEU N° 2: “Cementerio La Piedad”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 17ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de Calle Campbell; Deslinde Norte y Oeste de la Manzana 410; Deslinde Oeste de las Manzanas 411 y 412; Deslinde Norte de las Manzanas 413, 414, 415 y 416; Deslinde parcelario Norte de S/M 250 S/D 1 y S/M 249; Línea Municipal Este de las Manzanas 226 y 225; hasta Bv. 27 de Febrero
- **GEU N° 3: “Polideportivo Deliot”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 18ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle Saavedra; Deslinde Parcelario Oeste de Manzana 114; Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; Línea Municipal Este de Pasaje Calchaquí.
- **GEU N° 4.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 18ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de Bv. Seguí; Línea Municipal Oeste de calle N. Grenón; Deslinde Parcelarios Norte y Oeste de S/M 63 S/D 6; Deslinde Parcelario Norte de S/M 63 S/D 2 y S/M 63 S/D 1, Línea Municipal Este de calle 1818 hasta Bv. Seguí.
- **GEU N° 5: “Granja de la Infancia”.** corresponde a las parcelas de la Sección Catastral N° 18 delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle Rivero; Deslinde Parcelario Oeste de S/M 68; Línea Municipal Norte de calle Espinoza; Línea Municipal Este de Av. Dr. A. M. Gollán; Línea Municipal Sur de Av. Presidente Perón hasta Calle Rivero.

CAPÍTULO VI

DELIMITACIÓN DE ÁREAS EN LOS CORDONES PERIMETRALES SUROESTE Y SUR

Art. 39°.- LAS ÁREAS DE TEJIDO.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se identifican las 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 Protección Histórica –APH–,
- Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE–,
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–y
- Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA–,



que se indican en Artículos subsiguientes de esta misma Ordenanza, como así también los conjuntos habitacionales, plazas, equipamientos públicos e instalaciones deportivas que se indican en los correspondientes planos.

39.1: Áreas de Tejido 3 –AT3–

- **AT3 – 78.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 12ª y 18ª delimitado por Eje de Bulevar Avellaneda; Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle F. Riva; Eje de calle Carrasco; Línea Municipal Norte de calle Cagancha; Deslinde Parcelario Este Sección Catastral 12ª S/M Gráfico 9; Deslinde Parcelario Norte Sección Catastral 12ª S/M Gráfico 9; Deslinde Parcelario Oeste Sección Catastral 12ª S/M Gráfico 93; Deslinde Parcelario Oeste Sección Catastral 12ª S/M Gráfico 92; Eje de calle M. Cisnero; Borde Oeste zona Vías ex F.C.G.M. Belgrano; Eje de calle Presidente Quintana; Eje de calle Manantiales hasta Bulevar Seguí. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre Bulevar Seguí y calle F. Riva; y las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Bulevar Avellaneda y Avenida Ovidio Lagos.
- **AT3 – 79.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 12ª delimitado por Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí; Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 43 S/D 10; Deslinde Sur Manzana 110; Deslinde Sur Manzana 109; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre Bulevar Seguí y calle Garibaldi; las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Avenida Ovidio Lagos y Bulevar Oroño; las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Bulevar Seguí y Deslinde parcelario Norte S/M Gráfico 43 S/D 10; y las parcelas pertenecientes al Área de Reserva para Plan Especial “Moreno y Biedma” (ARUD 25).
- **AT3 – 80.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 4ª delimitado por Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí; Línea Municipal Oeste de Avenida San Martín; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu; Línea Municipal Este de Bulevar Oroño hasta Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Uriburu entre Bulevar Oroño y Avenida San Martín; las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Avenida Uriburu y Bulevar Seguí; las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Bulevar Oroño y Avenida San Martín; las parcelas frentistas a Avenida San Martín entre Bulevar Seguí y Avenida Uriburu y las parcelas pertenecientes al Área de Reserva para Plan Especial “Moreno y Biedma” (ARUD 25).
- **AT3 – 81.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 4ª delimitado por Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí; Eje de calle Ayacucho; Eje de calle Biedma; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Eje de calle Spiro; Eje de calle Schmild; Eje de calle Belgrano; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 108 S/D 1; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu; Línea Municipal Este de Avenida San Martín hasta Línea Municipal Sur de Bulevar Seguí. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Uriburu entre Avenida San Martín y calle Ayacucho; las parcelas frentistas a Avenida San Martín entre Avenida Uriburu y Bulevar Seguí; las parcelas frentistas a Bulevar Seguí entre Avenida San Martín y calle Ayacucho; y las parcelas comprendidas dentro del Área de Reserva para Plan Especial –ARE– Cordón Ayacucho Norte.
- **AT3 – 82.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 12ª delimitado por Eje de calle Laguna del Desierto; Deslinde Este Manzana 368; Eje de calle 1211; Eje de calle Suipacha; Eje de calle Ing. Acevedo; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle Dr. Sabatini; Eje de Avenida Francia; Deslinde Parcelario Sur del S/M Gráfico 39 S/D 3; Deslinde Parcelario Oeste del S/M Gráfico 39 S/D 3; Eje de calle Lácar; Eje de calle D. Crespo; Eje de calle R. Lista; Eje de calle Laprade; Eje de calle 1211; Eje de calle Plaza Huinca; Eje de calle Laguna del Desierto; Eje de calle Nahuel Huapi; Eje de calle Winter; Deslinde Parcelario Este del Gráfico 1 de la Manzana 364; Eje de calle Mosconi; Eje de calle Nahuel Huapi hasta Eje de calle Laguna del Desierto. Se excluyen las siguientes parcelas: Manzana 367; S/M Gráfico 36; S/M Gráfico 37 S/D 1; S/M Gráfico 32 S/D 8 y S/M Gráfico 39 S/D 5; Manzana 184 Gráfico 8.



Concejo Municipal de Rosario

Dirección General de Despacho



- **AT3 – 83.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 12^a delimitado por Eje de calle Sabattini; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle J. Marc; Eje de calle D. Crespo; Eje de Avenida Uriburu; Eje de Avenida Francia; Eje de calle Comodoro Rivadavia; Eje de calle D. Crespo; Eje de calle Comodoro Rivadavia; Eje de calle 1202 hasta Eje de calle Sabattini. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre Deslinde parcelario Sur S/M Gráfico 58 y Avenida Uriburu.
- **AT3 – 84.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 12^a delimitado por Deslinde Sur Manzana 109; Deslinde Sur Manzana 110; Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 43 S/D 10; Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 44 S/D 1; Deslinde Parcelario Sur de zona de Vías ex F.C.G.B. Mitre; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 42; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Deslinde Sur Manzana 109. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre Avenida Uriburu y Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 44 S/D 1; las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 43 S/D 10 y las parcelas frentistas a Avenida Uriburu entre Bulevar Oroño y Avenida Ovidio Lagos.
- **AT3 – 85.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 20^a delimitado por Eje de calle Lamadrid; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de Avenida Arijón; Eje de Avenida Francia; Eje de Pasaje 2007; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 104 S/D 5; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 104 S/D 5; Eje de Pasaje 2040; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Iriondo; Eje de calle Nuestra Señora del Rosario; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle Lamadrid. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre calle Lamadrid y Avenida Arijón.
- **AT3 – 86.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 5^a y 12^a delimitado por Eje de Avenida Uriburu; Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño; Línea Municipal Norte de Avenida Arijón; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Eje de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre Avenida Uriburu y Avenida Arijón; las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre Avenida Ovidio Lagos y Bulevar Oroño; y las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Avenida Uriburu y Avenida Arijón.
- **AT3 – 87.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 4^a y 5^a delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu; Borde Suroeste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Línea Municipal Norte de Avenida Arijón; Línea Municipal Este de Bulevar Oroño hasta Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Uriburu entre Bulevar Oroño y calle Flammarión; las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre calle Flammarión y Bulevar Oroño; y las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Avenida Arijón y Avenida Uriburu.
- **AT3 – 88.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 4^a y 5^a delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu; Línea Municipal Oeste de Avenida San Martín; Línea Municipal Norte de Avenida Arijón; Borde Noreste zona Vías ex F.C.G.B. Mitre hasta Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Uriburu entre calle R. Margis y Avenida San Martín; las parcelas frentistas a Avenida San Martín entre Avenida Uriburu y Avenida Arijón; y las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre Avenida San Martín y calle R. Margis.
- **AT3 – 89.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 4^a delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu; Línea Municipal Oeste de calle Buenos Aires; Eje de calle Moussy; Línea Municipal Este de Avenida San Martín hasta Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu; Línea Municipal Oeste de calle Buenos Aires y Línea Municipal Este de Avenida San Martín.
- **AT3 – 90.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 4^a delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu; Eje de calle Ayacucho; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 117 S/D 2; Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 117 S/D 3; Eje de calle Juan Manuel de Rosas hasta Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Uriburu entre calle Juan Manuel de Rosas y calle Ayacucho.



- **AT3 - 91.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 4ª y 5ª delimitado por Eje de calle E. de Luca; Eje de calle Las Heras; Eje de calle Lamadrid; Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho; Línea Municipal Norte de Avenida Arijón; Línea Municipal Este de Avenida San Martín hasta Eje de calle E. de Luca. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida San Martín entre Avenida Uriburu y Avenida Arijón; Avenida Arijón entre Avenida San Martín y calle Ayacucho; calle Ayacucho entre calle Lamadrid y Avenida Arijón; y las parcelas incorporadas al Área de Protección Ecológica y Ambiental Avenida Bermúdez y al Área de Protección Histórica Saladillo.
- **AT3 - 92.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 4ª y 5ª delimitado por Eje de Avenida Uriburu; Eje de calle Belgrano; Eje de calle J. M. Gutiérrez; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Eje de calle Lamadrid; Eje de calle Argentina; Eje de Avenida Nuestra Señora del Rosario; Eje de calle Argentina; Eje de Avenida Arijón; Línea Municipal Este de calle Ayacucho hasta Eje de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Ayacucho entre Avenida Arijón y calle Lamadrid; las parcelas incorporadas al Área de Protección Histórica Saladillo; y las siguientes parcelas pertenecientes a la Sección Catastral 4ª: Manzanas 362, 370, 430, 431, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 472 y 473; Gráficos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana 471; Gráficos 17 y 15 de la Manzana 452; Gráfico 13 S/D 0 S/P 1 a 43 de la Manzana 453; y S/M Gráfico 190 S/D 377 S/P992.
- **AT3 - 93.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Deslinde Norte Manzana 379; Deslinde Norte Manzana 380; Eje de Avenida Belgrano; Línea Municipal Norte y Este de la Manzana 368; Línea Municipal Norte de las Manzanas 371, 372 y 373; Borde Oeste del Arroyo Saladillo; Eje de calle Malaponte; Eje de calle Oribe; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Fonseca; Eje de calle Fausta; Eje de Avenida Nuestra Señora del Rosario; Eje de calle Fausta; Eje de calle Molière hasta Deslinde Norte Manzana 379. Se excluyen las parcelas incorporadas al Área de Reserva para Plan de Detalle Avenida Nuestra Señora del Rosario.
- **AT3 - 94.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Arijón; Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño; Eje de calle Ombú; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 9; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle Juan Pablo II; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Línea Municipal Sur de Avenida Arijón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Ovidio Lagos entre calle Juan Pablo II y Avenida Arijón; las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre Avenida Ovidio Lagos y Bulevar Oroño; y las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Avenida Arijón y calle Ombú.
- **AT3 - 95.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Arijón; Borde Suroeste Zona vías ex F.C.G.B. Mitre; Línea Municipal Norte de Avenida Batlle y Ordóñez; Línea Municipal Este de Bulevar Oroño hasta Línea Municipal Sur de Avenida Arijón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre calle Flammarión y Bulevar Oroño; las parcelas frentistas a Bulevar Oroño entre Avenida Batlle y Ordóñez y Avenida Arijón; y las parcelas frentistas a Avenida Batlle y Ordóñez entre Bulevar Oroño y Borde Suroeste Zona vías ex F.C.G.B. Mitre.
- **AT3 - 96.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 5ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Arijón; Línea Municipal Oeste de Avenida San Martín; Deslinde parcelario Este zona Vías ex F.C.G.B. Mitre hasta Línea Municipal Sur de Avenida Arijón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre Deslinde Parcelario Este zona Vías ex F.C.G.B. Mitre y Avenida San Martín; las parcelas frentistas a Avenida San Martín entre Deslinde Parcelario Este zona Vías ex F.C.G.B. Mitre y Avenida Arijón y la Manzana 294.
- **AT3 - 97.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 5ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Arijón; Eje de calle Ayacucho; Eje de calle Centenario; Eje de calle J. Aguirre; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Línea Municipal Este de Avenida San Martín hasta Línea Municipal Sur de Avenida Arijón. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Arijón entre Avenida San Martín y calle Ayacucho; las parcelas frentistas a Avenida San Martín entre Avenida Batlle y Ordóñez y Avenida Arijón; las parcelas frentistas a calle Ayacucho entre Avenida Arijón y Avenida Batlle y Ordóñez; las Manzanas 82, 84, 90, 104 y 635; Gráfico 1 de la Manzana 112.



- **AT3 – 98.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 5ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle Ayacucho; Eje de calle 529; Deslinde Parcelario Oeste del S/M Gráfico 157 S/D 1; Eje de calle Boquerón; Eje de calle Lozzia; Eje de calle 543; Eje de calle Juan Pablo II; Línea Municipal Este de Avenida San Martín hasta Línea Municipal Sur de Avenida Batlle y Ordóñez. Se excluyen las parcelas frentistas a calle Ayacucho entre Avenida Batlle y Ordóñez y calle 529; Gráfico 5 S/D 0 S/P 1 a 80 de la Manzana 159; Gráfico 10 S/D 0 S/P 1 a 128 de la Manzana 620; Gráfico 17 S/D 0 S/P 1 a 64 de la Manzana 164; Gráfico 10 S/D 0 S/P 1 a 64 de la Manzana 167; Gráfico 25 S/D 0 S/P 1 a 176 de la Manzana 169.
- **AT3 - 99.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 5ª delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle San Martín; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Moreno hasta Av. Batlle y Ordoñez. Se excluyen las parcelas frentistas a Av. Batlle y Ordoñez entre Moreno y Av. San Martín.
- **AT3 – 100.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de calle José María Rosa; Eje de calle Constitución; Eje de Avenida Arijón; Eje de Pasaje 2034; Eje de calle Ombú; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle José María Rosa.
- **AT3 – 101.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 21ª delimitado por Eje de Antigua Calle a Soldini; Eje de calle 2148; Eje de calle 2109; Eje de calle 2150; Eje de Antigua calle a Soldini; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle Viña del Mar; Eje de calle Biarritz; Eje de calle California; Deslinde Parcelario Sur de los Gráficos 8 y 13 de la Manzana 318; Eje de calle Punta del Este; Eje de calle Hollywood; Eje de calle San Juan de Luz; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 3 de la Manzana 313; Borde Este de zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano hasta Eje de Antigua calle a Soldini.
- **AT3 – 102.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Curapaligüe; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 26 S/D 1/15; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 21; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 22; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 24; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 26 S/D 8; Eje de calle 533; Eje de Avenida Ovidio Lagos hasta Eje de calle José M. Rosa.
- **AT3 – 103.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 123; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 127 S/D 83; Eje de calle Piamonte; Eje de Avenida Ovidio Lagos hasta Deslinde Parcelario Sur S/M Gráfico 123.
- **AT3 – 104.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 115 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 117 S/D 3; Eje de calle España; Eje de calle Lirio; Eje de calle Guaria Morada; Eje de calle Platón; Eje de calle Flor de Nácar; Eje de calle Platón; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 200; Eje de calle 513; Borde Este Autopista Rosario-Buenos Aires hasta Eje de calle José M. Rosa.
- **AT3 - 105.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José María Rosa; Eje de calle R. de Pineda; Eje de calle Guatimozín; Eje de calle Ulises; Eje de calle Platón; Eje de Avenida San Martín hasta Eje de calle José María Rosa.
- **AT3 -106.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 21ª delimitado por Eje de calle 2119; Eje de calle 2106; Eje de calle 5 de Agosto; Eje de calle 2146; Eje de Pasaje 2137; Eje de calle 2144; Eje de Nueva Calle a Soldini; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle 2119.

39.2: Áreas de Tejido 4 –AT4–

- **AT4-24.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Argentina; Eje de calle Centenario; Eje de calle Baumess; Eje de calle Láinez; Eje de calle Munne; Eje de calle Centenario; Eje de calle Hungría; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle Aguirre; Eje de calle Centenario; Eje de calle Ayacucho hasta Eje de Avenida Arijón.

39.3: Áreas de Tejido 5 –AT5–



- **AT5-20.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de Avenida Arijón; Eje de calle José María Rosa; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 85; Eje de calle Ombú; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 121 S/D 2; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 120 S/D 9; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 120 S/D 7; Eje de calle Ombú; Eje de calle 2034 hasta Eje de Avenida Arijón.
- **AT5-21.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 21ª delimitado por Eje de calle Dr. Ruiz; Prolongación del Eje de calle 2152; Eje de calle de los Quinteros; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 34; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 44; Eje de Nueva calle a Soldini; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 54 S/D 1; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 55 S/D 1; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 56 S/D 5; Eje de calle 2109; Deslinde Parcelario Este y Sur de S/M Gráfico 68 S/D 4; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 67 S/D 4; Eje de Antiguo Camino a Soldini; Eje de calle 2150; Eje de calle 2109; Eje de Calle 2148; Eje de Antiguo Camino a Soldini; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 65; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 52; Eje de Nueva calle a Soldini; Eje de calle 2144; Eje de Pasaje 2137; Eje de calle 2146; Eje de calle 5 de Agosto; Eje de calle 2106 hasta Eje de calle Dr Ruiz.

39.4: Áreas de Tejido 6 –AT6–

- **AT6 – 20.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 12ª delimitado por Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 44 S/D 1; Borde Sur zona Vías ex F.C.G.B. Mitre; Eje de calle Flammarión; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 44 S/D 1.
- **AT6 – 21.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 12ª delimitado por Deslinde Parcelario Norte y Este S/M Gráfico 31; Eje de calle Lácar; Deslinde Parcelario Oeste del S/M 39 S/D 3; Deslinde Parcelario Oeste y Sur del S/M 40 S/D3; Eje de Vera Mujica; Eje de calle Dr. Sabattini; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 31 hasta Deslinde Parcelario Norte S/M Gráfico 31.
- **AT6 – 22.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de Avenida Ntra. Sra. del Rosario; Eje de calle Iriondo; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Ntra. Sra. del Rosario.
- **AT6 – 23.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de Avenida Arijón; Eje de Pasaje 2040; Eje de calle Cazadores; prolongación Eje de calle Cazadores; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 104 S/D 2; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 104 S/D 5; Eje de Pasaje 2007; Eje de Avenida Francia; Deslinde Parcelario Norte Manzana 19 Gráfico 1; Deslinde Parcelario Norte Manzana 19 Gráfico 2; Deslinde Parcelario Este Manzana 19 Gráfico 2; Deslinde Parcelario Norte Manzana 19 Gráfico 3; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Arijón.
- **AT6 – 24.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle Carlos M. Alvear; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Batlle y Ordóñez.
- **AT6 – 25.** Corresponde al sector urbano de de las Secciones Catastrales 20ª y 21ª delimitado por Eje de calle José María Rosa; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de Antiguo Camino a Soldini; Deslinde Parcelario Este de Gráfico S/M 67 S/D 4; Deslinde Parcelario Sur y Este de S/M Gráfico 68 S/D 4; Eje de calle 2109; Deslinde Parcelario Este de Gráfico S/M 56 S/D 5; Deslinde Parcelario Sur y Este de Gráfico 55 S/M 1; Deslinde Parcelario Este de Gráfico S/M 54 S/D 1; Eje de Nueva Calle a Soldini; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 44; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde Parcelario Este de Gráfico S/M 34; Eje de calle de los Quinteros; Prolongación del Eje calle 2152; Eje de calle Dr. Ruiz; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 14; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 13; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 121 S/D 5; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 121 S/D 1; Eje de calle Ombú; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 85 hasta Eje de calle José María Rosa. Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos desde Av. Batlle Ordóñez hasta Antiguo Camino a Soldini.



- **AT6 – 26.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de calle José María Rosa; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Constitución hasta Eje de calle José María Rosa.
- **AT6 – 27.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 20ª y 21ª delimitado por Eje de calle Ombú; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 120 S/D 7; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 120 S/D 9, todos de la Sección Catastral 20ª; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde Parcelario Este de Gráfico S/M 13 S/D 1; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 13 S/D 2; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico S/M 14; Eje de calle Dr. Ruiz; Eje de calle 2106; Eje de calle 2119; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle Ombú, en la Sección Catastral 20ª.

39.5: Áreas de Tejido 7 –AT7–

- **AT7 - 5.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 12ª delimitado por Eje de calle Dr. Sabattini; Eje de calle 1202; Eje de calle Comodoro Rivadavia; Eje de calle Crespo; Eje de calle Comodoro Rivadavia; Eje de Avenida Francia; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu; Deslinde Parcelario Este S/M 64-1; Deslinde Parcelario Norte S/M 64-1; Línea Municipal Este de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle Dr. Sabattini.
- **AT7 - 6.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 27 S/D 7; Eje de calle F. Ruiz; Eje de calle 510 hasta Eje de calle José M. Rosa.
- **AT7 - 7.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle 502 y su prolongación; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 50; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 50; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 49 S/D 3; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 55; Eje de calle Imperiale; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 62 S/D 2; Eje de calle 5 de Agosto; Eje de calle San Miguel Garicoits; Eje de calle 541; Eje de calle 520; Deslinde Parcelario Sur de S/M 94; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 24; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 26 S/D 8; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 24; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 22; Deslinde Parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 21; Deslinde Parcelario Oeste S/M Gráfico 26 S/D 1-15; Eje de Batlle y Ordóñez hasta Eje de calle José María Rosa. Se incluyen parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos entre Antiguo Camino a Soldini y Av. Battle y Ordóñez.

Art. 40º.- LOS CORREDORES URBANOS.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordon Perimetral Suroeste y Cordon Perimetral Sur se identifican los siguientes corredores urbanos que se indican con su correspondiente delimitación:

40.1: Corredores urbanos B –CUB–

- **Corredor Urbano B-CUB- “Bulevar Oroño Tramo Norte”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bulevar Oroño entre Avenida Uriburu y calle Andrade.
- **Corredor Urbano B-CUB- “Bulevar Oroño Tramo Sur”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de Bulevar Oroño entre calle Andrade y calle Moreno.

40.2: Corredores urbanos C –CUC–

- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Ovidio Lagos”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Ovidio Lagos entre Bulevar Seguí y calle Ombú. Se excluyen los lotes pertenecientes al AT6 (20), AT6 (23), ARUD 25 y ARD 35.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Bulevar Oroño”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bulevar Oroño entre Bulevar Seguí y Avenida Uriburu.



- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida San Martín”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida San Martín entre Bulevar Seguí y Avenida Batlle y Ordóñez.
- **Corredor Urbano C –CUC– Calle Ayacucho.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Ayacucho entre calle Lamadrid y Avenida Batlle y Ordóñez y a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho entre Avenida Batlle y Ordóñez y calle Hungría.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Uriburu”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Uriburu entre Avenida Ovidio Lagos y calle Ayacucho.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Arijón”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Arijón entre Avenida Ovidio Lagos y calle Ayacucho.
- **Corredor Urbano C –CUC– “Avenida Batlle y Ordóñez”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Batlle y Ordóñez entre Bulevar Oroño y Avenida San Martín.

40.3: Frente de Renovación Urbana –FRU–

- **Frente de Renovación Urbana –FRU– “Bulevar Oroño”.** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño entre calle Andrade y calle Carlos M. Alvear.

Art. 41º.- LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA –APH–.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se determinan las Áreas de Protección Histórica –APH– que se detallan a continuación con indicación:

- **Área de Protección Histórica (APH 35) “Barrio Acindar”.**
Sector de la Sección Catastral 12ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 3 y ANEXO II, Plano N° 8.
- **Área de Protección Histórica (APH 36) “Barrio San Martín”.**
Sector de la Sección Catastral 4ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 4 y ANEXO II, Plano N° 9.
- **Área de Protección Histórica (APH 37) “Conjunto Habitacional Las Heras”.**
Sector de la Sección Catastral 4ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 5 y ANEXO II, Plano N° 9.
- **Área de Protección Histórica (APH 38) “Barrio Saladillo”.**
- *Sector de la Sección Catastral 5ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 6 y ANEXO II, Plano N° 10.*

Art. 42º.- LAS ÁREAS PARA PLAN ESPECIAL –ARE–.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se determinan las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE N° 18– “Moreno y Gutiérrez”.**
Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 4ª, entre Eje de calle Gutiérrez; Eje de calle Flammarión; Eje de calle Andrade; Deslinde parcelario Este, Sur y Oeste del S/M Gráfico 175 hasta Eje de calle Gutiérrez.
Finalidad: uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) y comercial; instalaciones deportivas y recreativas de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que contemple la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes de uso público, el uso comercial sólo frentista a calle Gutiérrez y el reordenamiento y regularización del asentamiento irregular existente.
- **Área de Reserva para Plan de Especial –ARE N° 19 “Silos subterráneos”.**



Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 4ª, entre Deslinde parcelario Norte y Este de S/M Gráfico 108 S/D 1; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu; prolongación y deslinde parcelario Este y Sur de S/M Gráfico 133; Línea Municipal Este de Avenida Abanderado Grandoli hasta deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 108 S/D 1.

Finalidad: actividad logística, de servicios y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que contemple la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes públicos, el uso comercial sólo frentista a Avenida Abanderado Grandoli y el reordenamiento urbanístico de las áreas ocupadas por asentamientos irregulares.

- **Area de Reserva para Plan de Especial –ARE N° 20 “Mattievich”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 4ª, entre Eje de calle J. M. Gutiérrez; Eje de Avenida Belgrano; Eje de calle Lamadrid; deslinde parcelario Oeste y Norte del Gráfico 17 de la Manzana 396; deslinde parcelario Oeste y Norte del Gráfico 16 de la Manzana 396; hasta Eje de calle J. M. Gutiérrez.

Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que contemple la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes públicos, el uso comercial sólo frentista a Calle Lamadrid y el destino de un porcentaje de la superficie total para la construcción de vivienda social.

- **Area de Reserva para Plan de Especial –ARE N° 21 “Ovidio Lagos Sur”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 5ª, entre Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle 510; Eje de calle F. Ruiz y su prolongación; Eje de calle José M. Rosa; Calle colectora Oeste de Autopista Rosario-Buenos Aires; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 124 S/D 1; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 123; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle 513; Eje de calle San Miguel Garicoits; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 62 S/D 2; Eje de calle Imperiale; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 55; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 49 S/D 3; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 50; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 50; Eje de calle 502 y su prolongación hasta Eje de calle José M. Rosa.

Finalidad: uso productivo, industrial y/o logístico solamente cuando se desarrollen de acuerdo con la figura de “Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada” establecida en la Ordenanza N° 8.470/09.

- **Area de Reserva para Plan de Especial –ARE N° 22 “Las Flores”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 5ª, entre Eje de calle Platón; Eje de calle Ulises; Borde Norte de Arroyo Saladillo; Borde Este de Autopista Rosario-Buenos Aires; Eje de calle 513; Línea Municipal Sur de la Manzana 647; Eje de calle Platón; eje de calle Guaria Morada; Eje de Pasaje Lirio; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 117 S/D 3; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 117 S/D 3; Deslinde Parcelario Norte de S/M 117 S/D 1; Eje de Avenida San Martín hasta Eje de calle Platón.

Finalidad: uso recreativo y residencial según indicaciones de un Plan Especial que contemple la definición de nuevos trazados, espacios públicos, sitios para grandes equipamientos urbanos y área parquizada sobre el borde del Arroyo Saladillo. Deberá contemplarse el reordenamiento y regularización de los sectores ocupados que no estén incluidos en el área inundable y la relocalización de aquellos que estén en el área inundable.

Art. 43°.- LAS ÁREAS PARA PLAN DE DETALLE –ARD–.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se determinan las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 33– “Cagancha – Bulevar Avellaneda”.**

Delimitación: corresponde al S/M Gráfico 9 de la Sección Catastral 12ª.

Finalidad: trazado curva de enlace entre ex F.C.G.B. Mitre paralelo a calle Cagancha y ex F.C.G.M. Belgrano para desarrollo de un servicio ferroviario de pasajeros.

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 34– “Uriburu - Avellaneda”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 12ª, entre Eje de Avenida Uriburu; Eje de calle 1206; Eje de calle 1203; Eje de calle 1204; Eje de Avenida Uri-



buru; Eje de calle D. Crespo; Eje de calle J. Marc; Eje de Pasaje 1218; Eje de calle 1204; Eje de calle 1209; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle Lamadrid; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de Avenida Uriburu.

Finalidad: uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que contemple la apertura de nuevas calles, la creación de espacios verdes públicos y el destino de un porcentaje de la superficie total para la construcción de vivienda pública.

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 35– “Grandoli y Uriburu Oeste”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 4ª entre Eje de Avenida Uriburu; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Eje de L. Mora; Deslinde parcelario Este de Manzana 426 hasta Eje de Avenida Uriburu.

Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que deberá contemplar la incorporación de espacio público, el uso comercial sólo frentista a Avenida Abanderado Grandoli y el destino de un porcentaje de la superficie total para la construcción de vivienda pública.

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 36– “Ayacucho y Lamadrid”.**

Delimitación: corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 4ª entre Eje de calle Esteban de Luca; Eje de calle Pavón; Eje de calle Lamadrid; Eje de calle Ayacucho hasta Eje de calle Esteban de Luca.

Finalidad: uso residencial (vivienda colectiva y/o individual) y comercial de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que deberá contemplar la incorporación de espacio público, el uso comercial sólo frentista a Calle Ayacucho y el destino de un porcentaje de la superficie total para la construcción de vivienda pública.

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD N° 37– “Avenida Nuestra Señora del Rosario”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Norte de Avenida Nuestra Señora del Rosario entre calle Molière y calle Fausta; sobre Línea Municipal Sur de Avenida Nuestra Señora del Rosario entre Avenida Belgrano y calle Fausta; y sobre Línea Municipal Sur de calle Dinamarca entre Avenida Belgrano y Avenida Nuestra Señora del Rosario.

Finalidad: uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) y comercial minorista de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que deberá contemplar tipo de acera, iluminación, completamiento del arbolado y mobiliario urbano para calificar este particular sector de la ciudad.

Art. 44°.- LAS ÁREAS DE RESERVA PARA REORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL –ARUD–.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se determinan las Áreas de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 25– “Moreno y Biedma”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en las Secciones Catastrales 4ª y 12ª, entre Eje de calle Biedma; Eje de calle Moreno; Eje de calle Chuquisaca; Límite Sur de S/M Gráfico 43 S/D 10; Límite Este y Norte de S/M Gráfico 90; Borde Norte de zona de de Vías de ex F.C. G.B. Mitre; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle Dr. Riva; Eje de Bv. Oroño; Deslinde parcelario Norte Gráfico 12 de la Manzana 101; Deslinde parcelario Oeste del Gráfico 11 de la Manzana 101; Eje de calle Dr. Riva; Eje de calle Balcarce hasta Eje de calle Biedma.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual y/o colectiva), comercial, equipamientos comunitarios de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que contemple la apertura de nuevas calles y la creación de espacios verdes públicos.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 26– “Cordón Ayacucho Norte”.**



Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, entre Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 15 de la Manzana 118; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 62 de la Manzana 119; Eje de calle Dr. Riva; Eje de calle Ivanowsky; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 35 de la Manzana 97; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 29 de la Manzana 98; Deslinde Parcelario Noroeste del Gráfico 26 de la Manzana 74; Deslinde Parcelario Norte; Este y Sur del Gráfico 3 de la Manzana 75; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 26 de la Manzana 74; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 29 de la Manzana 98; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 35 de la Manzana 97; Eje de calle Patricias Argentinas; Deslinde Parcelario Norte y Este de S/M Gráfico 97; Deslinde Parcelario Norte y Este del Gráfico 1 de la Manzana 196; Eje de Avenida Uruburu; Eje calle Ayacucho; Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 62 de la Manzana 119; Deslinde Parcelario Sur y Oeste del Gráfico 15 hasta Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 15 de la Manzana 118.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual y/o colectiva), comercial, equipamientos comunitarios de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que contemple la apertura de nuevas calles y la creación de espacios verdes públicos.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 27– “Cordón Ayacucho Sur”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, entre Eje de Avenida Uruburu; Eje de calle Patricias Argentinas; Eje de calle Esteban de Luca; Eje de calle Ayacucho hasta Eje de Avenida Uruburu.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual y/o colectiva), comercial, equipamientos comunitarios de acuerdo con indicaciones de un Plan Especial que contemple la apertura de nuevas calles y la creación de espacios verdes públicos.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 28– “Mangrullo - Saladillo”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, entre prolongación de calle Lamadrid; Ribera del Río Paraná; Deslinde parcelario Este y Norte de las Manzanas 373, 372, 371 y 368; Línea Municipal Oeste de Avenida Belgrano hasta prolongación de calle Lamadrid.

Finalidad: regularización dominial en el área de “Barrio Mangrullo”; reordenamiento de usos en la ribera del río y arroyo incorporando áreas recreativas.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 29– “Bermúdez A”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, entre Eje de calle Rui Barbosa; Eje de calle Bermúdez; Eje de calle Cabildo; Eje de calle Buenos Aires hasta eje de calle Rui Barbosa.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que defina la nueva división fundiaria.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial –ARUD N° 30– “Bermúdez B”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, entre Eje de calle Cabildo; Deslinde parcelario Este de Gráfico 1 de la Manzana 112; Eje de calle Muñoz; Eje de calle Bermúdez hasta Eje de calle Cabildo.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual y/o colectiva) de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que defina la nueva división fundiaria.

- **Área de Reserva para Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial – ARUD 31 – “Avenida Francia y Sabatini”.**

Delimitación: corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 12ª, Deslinde Parcelario Sur del S/M, Gráfico 39 S/D 3; Eje de Avenida Francia, Eje de calle Dr. Sabatini, Eje de calle Vera Mujica, Deslinde Parcelario Sur y Oeste del S/M 40.

Finalidad: regularización dominial; uso residencial (vivienda individual) de acuerdo con indicaciones de un Plan de Detalle que defina la nueva división fundiaria.

Art. 45°.- LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL.



Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se determinan las Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– que se detallan a continuación con indicación de su finalidad delimitación:

- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA N° 5– “Monte Bertolotto”.**
Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 12ª que se encuentran delimitadas por Eje de Avenida Uriburu; Eje de calle 1204; Eje de calle 1203; Eje de calle 1206 hasta Eje de Avenida Uriburu.
- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA N° 6– “Avenida Bermúdez”.**
Corresponde a las parcelas ubicadas en las Secciones Catastrales 4ª y 5ª que se encuentran sobre la Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Bermúdez entre Eje de calle Esteban de Luca y Eje de Avenida Arijón.
- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA N° 7– “Puente Gallegos”.**
Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 21ª que se encuentran delimitadas por Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 3 de la Manzana 313; Eje de calle San Juan de Luz; Eje de calle Hollywood; Eje de calle Punta del Este; Deslinde Parcelario Sur de los Gráficos 8 y 13 de la Manzana 318; Eje de calle California; Eje de calle Biarritz; Eje de calle Viña del Mar; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Borde Norte de Arroyo Saladillo; Borde Este de zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano hasta Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 3 de la Manzana 313.
- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA N° 8– “Arroyo Saladillo”.**
Corresponde a las parcelas ubicadas en las Secciones Catastrales 5ª y 21ª que se encuentran dentro de una franja que treinta metros (30 m.) de ancho a lo largo del Borde Norte del Arroyo Saladillo, en toda su extensión entre el Límite Oeste del Municipio y la desembocadura del arroyo en el Río Paraná. Se excluyen todas las parcelas que se encuentren incorporadas en un Área de Tejido 3 –AT 3–.
- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA N° 9– “Circunvalación Sur”.**
Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª entre Eje de calle José María Rosa; Borde Norte de Arroyo Saladillo; Deslinde parcelario Sur y Oeste de S/M Gráfico 179 S/D 2; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 179 S/D 1; Eje de calle 536 hasta Eje de calle José María Rosa.
- **Área de Protección Ecológica y Ambiental –APEA N° 10– “Puente Ayacucho”.**
Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª que se encuentran delimitadas por el Borde Norte del Arroyo Saladillo; Eje de calle 543; Eje de calle Lozzia; Eje de calle Boquerón; Deslinde Parcelario Oeste del S/M Gráfico 157 S/D 1; Eje de calle 529; Deslinde Parcelario Norte y Oeste del S/M Gráfico 158 hasta el Borde Norte del Arroyo Saladillo.

Art. 46°.- PLAZAS, PARQUES, PASEOS PUBLICOS.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se indican las plazas, parques y paseos públicos que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **Biedma y Suipacha:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 12ª, Manzana 50 Gráfico 1.
- **Garibaldi e Iriondo:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 12ª, Manzana 121 Gráfico 23.
- **Lido y Colegiales:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 12ª, Manzana 186 Gráfico 28.
- **De Luca y Callao:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 12ª, Manzana 300 Gráficos 7 S/D 1 y 2.
- **Patria y Callao:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 524 Gráfico 8.
- **Avellaneda y Ombú:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 20ª, Manzana 88 Gráfico 1 S/D 15.
- **Ovidio Lagos y Piamonte:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, S/M, Gráficos 131; 132 S/D 1, 2 y 3; 133 S/D 1 y 2; 134, 135, 136, 137, 138, 139 S/D 1 y 2; 140 y 129 S/D 1.



- **24 de Setiembre y Laprida:** Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 4ª, Manzana 40 Gráficos 1 y 33.
- **De Luca y Corrientes:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, Manzana 381 Gráfico 1.
- **Azara y Laprida:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, Manzana 299, Gráfico 17.
- **Bermúdez y Regimiento 11:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, Manzana 33 Gráfico 22 y Manzana 3 Gráfico 2.
- **Corrientes y Piedras:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 439 Gráfico 1 S/D 3.
- **Battle y Ordoñez y Moreno:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, S/M, Gráfico 30 S/D 1.
- **Arrieta y España:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 611 Gráfico 81.
- **Khantuta y Pasaje 516:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, Manzana 667 Gráficos 2 S/D 1 y 3 S/D 1.
- **Caoba y Rosa Silvestre:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 604 Gráfico 166.
- **Caoba y Heliotropo:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 644 Gráfico 1.
- **Caupolicán y Melincué:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 161 Gráfico 26.
- **Arrieta y Buenos Aires:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 623 Gráfico 1.
- **Alzugaray y Buenos Aires:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, Manzana 627 Gráficos 19 y 50.
- **Regimiento 11 y Castro Barros:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, Manzana 39 Gráfico 19; Manzana 40 Gráfico 19.
- **Ísola y M. Santafesinos:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, Manzana 473 Gráfico 1.
- **J. M. Gutiérrez y Nale Roxlo:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, S/M, Gráfico 141 S/D 3.
- **M. Gutiérrez y Cepeda:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, Manzana 396 Gráfico 15 S/D 2.
- **Parque Sur:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, S/M, Gráficos 188 S/D1 y 188 S/D 2.

Art. 47º.- INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se indican las instalaciones deportivas y recreativas que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **ID N° 55. Club Defensores de Peñarol:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, S/M, Gráfico 23 S/D 4.
- **ID N° 56. Asociación Centro Educativo Latinoamericano:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 12ª, S/M Gráficos 64 S/D 1 y 2.
- **ID N° 57. Asociación Colegio de San José:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, S/M, Gráfico 98.
- **ID N° 58. Club Atlético Millonarios de Irigoyen:** Corresponde a la parcela ubicada ubicado en la Sección Catastral 5ª, Manzana 466.
- **ID N° 59. Club San Roque:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, Manzana 484 Gráficos 19 y 20 y S/M, Gráfico 151.
- **ID N° 60. Club Unión Roque Sáenz Peña:** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 5ª, Manzana 98 Gráfico 1.
- **ID N° 61. Club Tiro Suizo:** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, S/M, Gráfico 14 S/D 1 y Manzana 191 Gráfico 1.



Art. 48º.- CONJUNTOS HABITACIONALES.

Dentro de los sectores urbanos denominados Cordón Perimetral Suroeste y Cordón Perimetral Sur se indican los conjuntos habitacionales que a continuación se mencionan con sus respectivas ubicaciones:

- **Bulevar Avellaneda y Lago del Desierto.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 12ª, Manzanas 362, 363; Manzana 364 Gráfico 1 y Manzana 365.
- **Ovidio Lagos e Ingeniero Acevedo.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 12ª, Manzana 358, Gráficos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9.
- **Estado de Israel y Vuelta de Obligado.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzana 387, Gráfico 1 S/D1 y 2, Gráfico 2; Gráficos 7 S/D 1 y 2.
- **J. Marc y Vuelta de Obligado.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, Manzana 388.
- **Lamadrid y Moreno.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzana 392 y Manzana 423 Gráficos 36, 37, 38, 39 y 40.
- **Lamadrid y Vuelta de Obligado.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzana 393, Gráficos 2 S/D 1, 2 y 3; Gráficos 3 S/D 1, 2, 3 y 4.
- **Vuelta de Obligado y Andrade.** Corresponde a la parcela ubicada en la Sección Catastral 4ª, Manzana 394.
- **Battle y Ordóñez y Laprida.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, Manzana 159 Gráfico 5; Manzana 164 Gráfico 17; Manzana 167 Gráfico 10; Manzana 169 Gráfico 25; Manzana 620 Gráfico 10; y Manzana 635 Gráfico 1.
- **Battle y Ordóñez y Ayacucho.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 5ª, entre Línea Municipal Sur de Avenida Battle y Ordóñez; Eje de Pasaje 542; Línea Municipal Este de calle Ayacucho hasta Avenida Battle y Ordóñez.
- **Lamadrid y Grandoli.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzana 395.
- **Lamadrid y Alice.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, entre Deslinde parcelario Sur del Gráfico 15 S/D 2 de la Manzana 396; Línea Municipal Oeste de calle Cepeda; Línea Municipal Norte de calle Lamadrid; Deslinde Parcelario Este del Gráfico 14 de la Manzana 396 hasta Deslinde Parcelario Sur del Gráfico 15 S/D 2.
- **Alice y J. M. Gutiérrez.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, entre Línea Municipal Sur de calle J. M. Gutiérrez; Deslinde Parcelario Oeste del Gráfico 15 S/D 2 de la Manzana 396; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 14 de la Manzana 396; Línea Municipal Este de calle Alice hasta Línea Municipal Sur de calle J. M. Gutiérrez.
- **Abanderado Grandoli y Sánchez de Thompson.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzana 430; Manzana 431 Gráficos 1 y 2; Manzana 445, 446; 447; Manzana 448 Gráficos 1 S/D 1, 2, 5 y 6; Manzana 452 Gráfico 16 y Manzana 453 Gráfico 13.
- **Abanderado Grandoli e Ísola.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzanas 449, 450, 451; y Manzana 452 Gráficos 15 y 17.
- **Ísola y M. Santafesinos.** Corresponde a las parcelas ubicadas en la Sección Catastral 4ª, Manzana 471 Gráficos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7; Manzana 472 y Manzana 473.

Art. 49º.- GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS.

- **GEU N° 6: "Centro Municipal Distrito Sudoeste "Emilia Bertolé".** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 12ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle Laguna del Desierto; Línea Municipal Este de calle Choele Choele; Línea Municipal Sur de calle Ing. Acevedo; Línea Municipal Oeste del S/M 37 S/D 6; Deslinde Parcelario Norte del S/M 39 S/D 5; Línea Municipal Este de Av. Francia hasta calle Laguna del Desierto.
- **GEU N° 7: "Jefatura de Policía".** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 12ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle J. Marc; Línea Municipal Oeste de Av. Francia; Línea Municipal Norte de calle 1209; Línea Municipal Este de calle 1204 hasta calle J. Marc.



- **GEU N° 8: “Escuela Ntra. Señora de la Guardia”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 4ª delimitadas por la Línea Municipal Sur calle Coullin; Línea Municipal Oeste calle Pte. Roca; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu y Línea Municipal Este calle Florencia hasta calle Coullin.
- **GEU N° 9: “Centro Municipal Distrito Sur Rosa Ziperovich”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 4ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de Avenida Uriburu; Línea Municipal Oeste de calle J. M. de Rosas; Línea Municipal Norte de calle La Bajada; Línea Municipal Este de calle Buenos Aires hasta Avenida Uriburu.
- **GEU N° 10: “Complejo Deportivo Parque del Mercado”**
Sector N° 1: Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 4ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle J. M. Gutiérrez; Línea Municipal Oeste de Avenida Grandoli; Línea Municipal Norte de calle E. de Luca; Línea Municipal Este de calle Castro Barros hasta calle J. M. Gutiérrez.
Sector N° 2: Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral N° 4 delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle J. M. Gutiérrez; Deslinde parcelario Oeste del Gráfico 17 de la Manzana 396; Deslinde parcelario Norte y Oeste del Gráfico 16 de la Manzana 396; Deslinde parcelario Oeste del Gráfico 17 de la Manzana 396; Línea Municipal Norte de calle Lamadrid, Eje de calle Cepeda; Deslinde parcelario Sur y Oeste del Gráfico 15 S/D 2 de la Manzana 396 hasta calle J. M. Gutiérrez.
- **GEU N° 11: “Hospital Roque Saenz Peña – Escuela Dr. Luis M. Drago”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 5ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle Regimiento 11; Línea Municipal Oeste de calle Buenos Aires; Línea Municipal Norte de Avenida Ntra. Sra. Del Rosario; Línea Municipal Este de calle Laprida hasta calle Regimiento 11.
- **GEU N° 12:** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 5ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de Avenida Arijón, Línea Municipal Oeste de calle Bermúdez; Línea Municipal Norte de calle Lainez; Línea Municipal Este de calle Buenos Aires hasta Avenida Arijón.
- **GEU N° 13: “Escuela Santísimo Rosario”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 5ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de Avenida Arijón, Línea Municipal Oeste de calle Julián Leiva; Línea Municipal Norte de calle Centenario; Línea Municipal Este de calle Salva hasta Av. Arijón.
- **GEU N° 14: “Hospital Nodal Rosario Sur”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 5ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle 5 de Agosto; Línea Municipal Oeste de Av. San Martín; Deslinde Parcelario Norte del S/M 117 S/D 1; Deslinde Parcelario Oeste del S/M 115 S/D 1 hasta calle 5 de Agosto.
- **GEU N° 15: “Escuela Primaria N° 1257 “Crucero Ara Gral. Belgrano”.** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 5ª delimitadas por la Línea Municipal Sur de calle 535; Línea Municipal Oeste de calle Clavel; Deslinde Parcelario Norte del S/M 124 S/D 2; Línea Municipal Oeste de la colectora de Autopista Rosario- Buenos Aires hasta calle 535.
- **GEU N° 16: “Area Portuaria”.** Corresponde a las parcelas de las Secciones Catastrales 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, delimitadas por Línea Municipal Este de Avenida Belgrano; Límite Este y Sur del “Area de Renovación Urbana Puerto Central y Reordenamiento del ingreso del Área Portuaria – Puerto de la Música”; Río Paraná; Arroyo Saladillo hasta el límite Este de Avenida Belgrano. Se excluye el ARUD N° 27.

SECCIÓN III INDICADORES URBANÍSTICOS

Art. 50º.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Todas las Areas de Tejido y las Áreas Particulares del Cordón Perimetral Norte y del Cordón Perimetral Noroeste que se encuentren total o parcialmente incorporadas al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 8.876/11 que regula el uso del suelo en planicies de inundación del Arroyo Lu-



dueña y de los Canales Ibarlucea y Salvat, deberán ajustar las posibilidades de ocupación y edificación a lo indicado específicamente por esa Ordenanza.

CAPÍTULO VII INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO

Art. 51°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 3 –AT3–.

a) Altura Mínima:

Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas Máximas:

b.1. Para las parcelas frentistas se establece una altura máxima de diez metros (10 m).

b.2. Para las parcelas frentistas a pasajes de ancho igual o mayor a diez metros (10 m), se establece una altura máxima de diez metros (10 m); excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un Corredor Urbano.

b.3. Para las parcelas frentistas a pasajes de ancho menor a diez metros (10 m), se establece una altura máxima de siete metros (7 m); 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 se establece una altura máxima de diez metros (10 m).

b.5. Para los lotes internos se establece una altura máxima de diez metros (10 m).

c) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana se establece una altura máxima de seis metros (6 m), independientemente del uso a localizar.

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:

Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los tres metros (3 m) 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 deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en este Artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación y que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva “aprobada” refiere a la aproba-



ción 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° 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 metros (6 m) de altura máxima admitida para centro de manzana, no pudiendo superar los ocho metros (8 m) 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) Bloque - Distancia entre bloques construidos:

i.1. Definición: Se define como Bloque Frentista al volumen edilicio de una edificación que se desarrolle sobre Línea Municipal hasta una profundidad de veinte (20) metros, tanto si la edificación se consolide entre medianeras o se resuelva de modo semi exento. Este volumen puede incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales de 1ª, 2ª, 3ª y/o 4ª categoría, los que serán calculados como patio según lo establecido en el punto correspondiente del Reglamento de Edificación.

i.2. Altura del bloque: La altura máxima del bloque frentista será la máxima admitida para la parcela sobre Línea Municipal y se podrá alcanzar hasta una profundidad de veinte (20) metros de profundidad, independientemente de la tipología edilicia que se construya. Superada esta profundidad la edificación tomará la altura correspondiente a bloque interior fijada en el *inc b.4)* de este artículo.

i.3. Distancia entre bloques: La separación mínima entre bloques frentista e interior será de nueve (9) metros, o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

De esta condición se exime a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en el *inc f)* de este mismo 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 metros (10 m.) 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 de jardín.

l) Usos no admitidos: (Categorías especificadas en Anexo IV)

l.1. Usos no admitidos en AT3-30; AT3-31; AT3-32; AT3-33; AT3-35; AT3-36; AT3-37; AT3-38; AT3-40; AT3-41; AT3-42; AT3-43.



- Industrias y depósitos más restringidos (Categoría 3)
- 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 metros cuadrados (500m²).
- Comercios minoristas que superen los mil metros cuadrados (1000 m²).
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de vehículos de mediano y gran porte.
- 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.

L.2. Usos no admitidos en el resto de las AT3:

- Industrias y depósitos más restringidos (Categoría 3).
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones o similares). Nuevas radicaciones.
- Venta y/o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.
- Podrán establecerse industrias y depósitos restringidos (Categoría 2) previo estudio de impacto ambiental que se realizará de acuerdo con procedimientos a establecer en decreto reglamentario.

L.3. La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de toda actividad de acuerdo con 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.

L.4. Hoteles con más de 50 habitaciones, centros de convenciones, salas de espectáculos, 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 para su evaluación por parte de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), que estará integrada por los equipos técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos competentes en el tema.

m) Subdivisión del suelo: Ver Capítulo XV "Normas Generales sobre la División del Suelo"

Art. 52º.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 4 –AT4–

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de un Área de Tejido 4 –AT4– se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).

b) Alturas Máximas:

b.1. Para las parcelas frentistas se establece una altura máxima de diez metros (10 m.).

b.2. Para las parcelas frentistas a pasajes de ancho igual o mayor a diez metros (10 m), se establece una altura máxima de diez metros (10 m.).



b.3. Para las parcelas frentistas a pasajes de ancho menor a diez metros (10 m), se establece una altura máxima de siete metros (7 m.).

b.4. Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de diez metros (10 m.).

b.5. Para los lotes internos se establece una altura máxima de diez metros (10 m.).

c) Altura en Centro de Manzana:

c.1. Para cualquier edificación en centro de manzana, se establece una altura máxima de seis metros (6 m.), independientemente del uso a localizar.

c.2. En AT4-19 no corresponde centro de manzana.

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 corresponde.

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 de 0,33. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

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 deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas y el FOS establecido 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 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

g.3. Las viviendas individuales existentes con permiso o registro de edificación anterior a la vigencia de la presente norma, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación fuera del volumen original, pueden 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, su proyección no puede exceder la ocupación aprobada en planta baja.

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 AT4-19 todas las construcciones deberán ser exentas y estarán separadas como mínimo tres metros (3 m.) de las líneas de deslindes parcelarios.

i) Bloque - Distancia entre bloques construidos:

i.1. Definición: Se define como Bloque Frentista al volumen edificio de una edificación que se desarrolle sobre Línea Municipal hasta una profundidad de veinte (20) metros, tanto si la edificación se consolide entre medianeras o se resuelva de modo semi exento. Este volumen puede



incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales de 1ª, 2ª, 3ª y/o 4ª categoría, los que serán calculados como patio según lo establecido en el punto correspondiente del Reglamento de Edificación.

i.2. Altura del bloque: La altura máxima del bloque frentista será la máxima admitida para la parcela sobre Línea Municipal y se podrá alcanzar hasta una profundidad de veinte (20) metros de profundidad, independientemente de la tipología edilicia que se construya. Superada esta profundidad la edificación tomará la altura correspondiente a bloque interior fijada en el *inc b.4)* de este artículo.

i.3. Distancia entre bloques: La separación mínima entre bloques frentista e interior será de nueve (9) metros, o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros. No se admite la construcción de bloques interiores en las siguientes Áreas: AT4 9, AT4 10 y AT4 11.

De esta condición se exige a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en el *inc f)* de este mismo artículo.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

k.1. En las parcelas ubicadas dentro de las AT4 que a continuación se indican, deberá observarse una servidumbre de jardín no menor a los cuatro metros (4 m) desde la Línea Municipal:

- AT4-6; AT4-7; AT4-9; AT4-10; AT4-11; AT4-12; AT4-13; AT4-14; AT4-16; AT4-18; AT4-19.

k.2. En las parcelas ubicadas dentro de las AT4 que a continuación se indican, deberá observarse una servidumbre de jardín no menor a los tres metros (3 m) desde la Línea Municipal:

- AT4-4; AT4-5.

k.3. En las parcelas ubicadas dentro de las AT4 que a continuación se indican, deberá observarse una servidumbre de jardín no menor a los dos metros (2 m) desde la Línea Municipal:

- AT4-3; AT4-8; AT4-15; AT4-17; AT4-20; AT4-21; AT4-22; AT4-23.

k.4. En todos los casos, la servidumbre de jardín será de suelo absorbente.

k.5. En todos los casos, excepto en los que se indican en *k.6*, 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.

k.6. Quedan exceptuadas de lo indicado en *k.5* todas las parcelas ubicadas en las AT4 que se indican a continuación, en las cuales la servidumbre de jardín corresponderá a toda la longitud del lado(s) frentista(s) de la parcela, no pudiéndose ubicar sobre ella ningún tipo de cubierta:

- AT4-9; AT4-10; AT4-11; AT4-19 del Cordón Perimetral Noroeste.

k.7. 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 cuatro metros (4 m.), se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro metros (4 m.) hasta el 25 % de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos metros (2 m.) de servidumbre.

k.8. Quedan exceptuadas de lo indicado en *k.7* todas las parcelas ubicadas en las AT4 que a continuación se indican y en las cuales la servidumbre de jardín en esquinas será de la misma profundidad en toda la extensión de los dos lados frentistas:

- AT4-9; AT4-10; AT4-11; AT4-19 del Cordón Perimetral Noroeste.

l) Usos no admitidos:

l.1. En AT4-19 no se admite ningún uso excepto el residencial (vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela).



1.2. Las siguientes indicaciones corresponden a todo el resto de las Áreas de Tejido 4, excepto AT4-9; AT4-10; AT4-11;

- 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.
- Comercios mayoristas.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.
- Hoteles mayores a tres estrellas, centro de convenciones.
- Locales con actividadailable (Confiteríasailables, Discotecas, Cantinas, Salones de fiestas).

1.3. Usos no admitidos en AT4-9; AT4-10, AT4-11:

- Vivienda colectiva. Sólo se admite vivienda individual, entendiéndose por tal una única vivienda por parcela.
- 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.
- Comercios mayoristas.
- Comercios minoristas, excepto cuando se encuentren agrupados y se ubiquen en una única parcela frentista a Avenida Jorge Newbery ó frentista a Av. A.J. Paz, debiendo restringir su desarrollo e ingreso sólo por el frente a la Avenida.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.
- Hoteles mayores a tres estrellas, centro de convenciones.
- Locales con actividadailable (Confiteríasailables, Discotecas, Cantinas, Salones de fiestas).

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.

Los sanatorios, hospitales, escuelas, instalaciones deportivas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado, si correspondiere, por el organismo municipal que resultare competente. En todos los casos, los nuevos establecimientos correspondientes a estos usos no podrán localizarse en parcelas linderas con parcelas donde se encuentren viviendas o sea factible la construcción de viviendas.

m) Subdivisión del suelo: Ver Capitulo XV “Normas Generales sobre la División del suelo”

Art. 53°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 5 –AT5–.

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de los inmuebles rige una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas Máximas:

Para la totalidad de los inmuebles rige una altura máxima de siete metros (7 m.).

c) Altura en Centro de Manzana:

No se admiten construcciones en centro de manzana



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 corresponde.

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

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un FOS máximo igual a 0,07.

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 con los referidos permisos o registros.

h) Tipologías edilicias:

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

h.2. Todas las construcciones deberán ser exentas con un retiro mínimo de diez metros (10 m.) de todos los deslindes parcelarios.

i) Distancia entre bloques construidos:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos, y los retiros de la Línea de Edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

Se establece una servidumbre de jardín mínima de 10 metros (10 m.)

l) Usos no admitidos:

No se admite ningún uso excepto:

- Residencia: vivienda individual (una vivienda individual por parcela).
- Instalaciones Deportivas y Recreativas: Clubes; Campings.

m) Subdivisión del suelo: Ver Capítulo XV “Normas Generales sobre la División del Suelo”

Exceptivamente, podrán llevarse adelante proyectos que contemplen alturas, FOS, usos y subdivisión parcelaria distintas a las establecidas en este artículo siempre que el proyecto se encuadre dentro de la modalidad correspondiente al “Régimen Diferencial de Promoción de Desarrollos Urbanos Integrales” que se indica en la Sección IV de esta Ordenanza.

Art. 54°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 6 –AT6–. Queda exceptuada de los siguientes indicadores las Áreas de Tejido AT6-5 y AT6-6 que se describen en los artículos subsiguientes.

a) Altura Mínima:

Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).

b) Alturas máximas:

b.1. Para los inmuebles donde se establezca un uso no residencial se establece una altura máxima para las naves industriales de 15 m y una altura máxima de 10 m para aquellos



edificios complementarios a la explotación industrial, administrativos o de servicios. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

b.2. Para los inmuebles, frentistas o internos, en los cuales se mantiene el uso residencial, se establece una altura máxima de cuatro metros (4 m) 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 máxima 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 metros (15 m).

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

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 y balcones.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,8.

f.3. No se aplicará FOS en las parcelas cuya superficie sea igual o menor a doscientos metros cuadrados (200 m²) y en aquellas parcelas ubicadas en esquina cuya superficie sea menor o igual a doscientos metros cuadrados (200 m²), y en las parcelas internas, cualquiera sea su uso. (ver AT6-5)

f.4. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios y la ubicación del centro de manzana que se establece en este mismo Artículo.

g) Reforma y/o Ampliación 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° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias:

No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología. La edificación deberá estar retirada como mínimo a seis metros (6 m) del eje medianero de fondo y por lo menos a tres metros (3 m) de los deslindes medianeros laterales.

Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación "25 de Mayo" cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construidos:



No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

k.1. Se establece una servidumbre de jardín mínima de tres metros (3 m.) a partir de la Línea Municipal en todas las Áreas de Tejido 6, excepto en las que se indican en **k.2**

k.2. Se establece una servidumbre de diez metros (10 m) a partir de la Línea Municipal en todas las parcelas frentistas a las siguientes calles y avenidas:

- José María Rosa.
- Juan Pablo II.
- Colectora Autopista Rosario – Santa Fe.
- Avenida Sorrento.
- Colectora Autopista Rosario - Córdoba.

l) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos más restringidos (Categoría 3).
- Residencia (nuevas construcciones) que no estén vinculadas a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación (nuevas construcciones).
- Culto (nuevas construcciones).
- Salud (nuevas construcciones).
- Cultura y esparcimiento (nuevas construcciones).

m) Subdivisión y requisitos de infraestructuras: Ver Capítulo XV “Normas Generales sobre la División del suelo”

Art. 55°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA DE TEJIDO 6-5 (AT6-5)-

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas máximas:

b. Para los inmuebles donde se establezca un uso no residencial se establece una altura máxima para las naves industriales de 15 m y una altura máxima de 10 m para aquellos edificios complementarios a la explotación industrial, administrativos o de servicios. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

c) Altura en Centro de Manzana:

c. Para las edificaciones en centro de manzana se establece una altura máxima de quince metros (15 m.) cuando el uso es no residencial.

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 corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,7.



f.3. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios y la ubicación del centro de manzana que se establece en este mismo Artículo.

g) Reforma y/o Ampliación 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° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias:

No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología. La edificación deberá estar retirada como mínimo a seis metros (6 m.) del eje medianero de fondo y a, por lo menos, tres metros (3 m.) de los deslindes medianeros laterales.

i) Distancia entre bloques construidos:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

Se deberá dejar una servidumbre de jardín mínima de diez metros (10 m.) a contar de la Línea Municipal en todas las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón y mínima de cuatro metros (4 m.) a contar de la Línea Municipal en todas las parcelas frentistas a calle Azcuénaga y a las calles transversales comprendidas dentro del área.

l) Usos no admitidos:

No se admite ningún uso excepto:

- Producción y depósito con sector administrativo. Rubro: textil.
- Depósito, exposición y venta con sector administrativo. Rubro: rodados.
- Depósito y ensamblaje de piezas armadas, con sector administrativo.
- Viveros.
- Salones de Fiestas y Confeiterías Bailables (Ordenanza N° 7218/01).
- Otras actividades catalogadas como menos restringidas, siempre que no emitan cenizas, gases, humos, material de desechos, olores, polvos, ruidos, vapores, ni vibraciones ni puedan originar un eventual peligro de incendio para las vidas o finca de vecindario.
- Residencia, cualquiera sea su tipo, solamente las existentes. No se admiten nuevas construcciones destinadas a residencia, salvo las que acompañen a las industrias y depósitos admitidos.

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.

Art. 56°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA DE TEJIDO 6-6 (AT6-6).

a) Altura Mínima:

Para toda la parcela se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).



b) Alturas máximas:

Se establece una altura máxima de doce metros (12 m.).

c) Altura en Centro de Manzana:

No corresponde.

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 corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 1.

g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

No corresponde.

h) Tipologías edilicias:

No corresponde.

i) Distancia entre bloques construidos:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea de Edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre:

k.1. Se establece una servidumbre mínima de cinco metros (5 m) a partir de la Línea Municipal.

l) Usos no admitidos:

No se admite ningún uso excepto:

Usos comercial, gastronómico y entretenimientos (salas cinematográficas y juegos infantiles) agrupados bajo la figura de centro comercial. Se deberá prever una superficie destinada a estacionamiento del cinco por ciento (5 %) de la superficie total del área comercial (incluidas las otras áreas si las hubiere) o que, al menos, permita estacionar a ciento cincuenta (150) automóviles.

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.

m) Subdivisión y requisitos de infraestructuras: Ver Capítulo XV "Normas Generales sobre la División del suelo"

Art. 57°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 7 -AT7-

a) Altura Mínima:

Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas máximas:



b.1. Se establece una altura máxima para las naves industriales de 15 m y una altura máxima de 10 m para aquellos edificios complementarios a la explotación industrial, administrativos o de servicios. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

c) Altura en Centro de Manzana:

Se mantienen las alturas establecidas en los incisos anteriores.

d) Ajuste de la altura máxima:

No corresponde.

e) Salientes y Balcones:

No corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,8.

f.3. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios.

g) Reforma y/o Ampliación 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° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias:

Las construcciones deberán ser exentas, separadas como mínimo tres metros (3 m.) de los deslindes medianeros laterales y a no menos de cinco (5 m.) metros del deslinde medianero de fondo.

Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación “25 de Mayo” cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construidos:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

Se establece una servidumbre mínima de diez metros (10 m) a partir de la Línea Municipal.

l) Usos no admitidos:

- Residencia que no esté vinculada a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación.
- Culto.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



- Salud.
- Cultura y esparcimiento.

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.

m) Subdivisión y requisitos de infraestructuras: Ver Capítulo XV “Normas Generales sobre la División del suelo”

CAPÍTULO VIII INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS CORREDORES URBANOS

Art. 58º: INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS CORREDORES URBANOS B y C –CU B– y –CU C–.

Las siguientes condiciones edilicias, retiros y usos del suelo corresponden a todos los Corredores Urbanos B y C, excepto el que se indica a continuación:

- Corredor Urbano C –CU C– *Baigorria*.

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de las parcelas comprendidas dentro de los Corredores Urbanos B y C -CU B- y -CU C- se establece una altura mínima de seis metros (6 m.).

b) Alturas Máximas:

b.1. La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante.

b.2. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción podrá alcanzar una altura máxima de treinta (30) metros en las parcelas ubicadas en un Corredor Urbano B –CU B– y de diecinueve (19) metros en las parcelas ubicadas en un Corredor Urbano C –CU C–, salvo el Corredor Urbano B-CUB Eva Perón cuya altura máxima será de diecinueve (19) metros y el Corredor Urbano C-CU C Eva Perón cuya altura máxima será de quince (15) metros.

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 descrita en el punto *m*) de este Artículo.

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

b.5. 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 Cordón Perimetral”, indicado en la Ordenanza N° 8.245.

b.6. Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano B –CU B– o en Corredor Urbano C –CU C– se establece una altura máxima de diez metros (10 m).

b.7. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción de bloques interiores dentro de una misma parcela en los casos que se indican en *b.6* podrá alcanzar una altura máxima de trece metros (13 m.). En estos casos se deberá proceder tal como se indica en *b.3*.

c) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de las parcelas de los Corredores Urbanos B y C –CUB- y -CUC-, rige una altura máxima de seis metros (6 m.), independientemente del uso a localizar.

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:

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):

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 de acuerdo con 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:

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

i) Bloque - Distancia entre bloques construidos:

i.1. Definición: Se define como Bloque Frentista al volumen edilicio de una edificación que se desarrolle sobre Línea Municipal hasta una profundidad de veinte (20) metros, tanto si la edificación se consolide entre medianeras o se resuelva de modo semi exento. Este volumen puede incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales de 1ª, 2ª, 3ª y/o 4ª categoría, los que serán calculados como patio según lo establecido en el punto correspondiente del Reglamento de Edificación.

i.2. Altura del bloque: La altura máxima del bloque frentista será la máxima admitida para la parcela sobre Línea Municipal y se podrá alcanzar hasta una profundidad de veinte (20) metros de profundidad, independientemente de la tipología edilicia que se construya. Superada esta profundidad la edificación tomará la altura correspondiente a bloque interior fijada en el *inc b.6)* de este artículo.

i.3. Distancia entre bloques: La separación mínima entre bloques frentista e interior será de nueve (9) metros, o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

De esta condición se exime a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en el *inc f)* de este mismo artículo.

j) Retiros:



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

k) Servidumbre de jardín:

No se exige servidumbre de jardín.

l) Usos no admitidos (Categorías especificadas en Anexo IV).

- Industrias y depósitos más restringidos.
- Industrias restringidas.
- Depósitos restringidos (Categoría 2), excepto en los Corredores Urbanos C que a continuación se detallan, donde sí se los admitirá:
 - CU C Casiano Casas.
 - CU C Provincias Unidas.
 - CU C Presidente Perón.
 - CU C Ovidio Lagos.
- 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 C Provincias Unidas (solamente ómnibus).
 - CU C Presidente Perón (solamente ómnibus).
 - CU C Ovidio Lagos (solamente ómnibus).
- Venta o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los lineamientos generales establecidos en el Anexo IV- Capítulo I de la presente Ordenanza.
- 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.

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.

m) Aprovechamiento exceptivo en altura:

m.1. En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente Artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo:

- a partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 –AT3–
- a partir de los diez (10) metros en el caso del Corredor que atraviesa el Área de Tejido 4 –AT4–.
- a partir de los siete (7) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 5 –AT 5–.
- a partir de los quince (15) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 6 –AT 6– y –AT7–.

m.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.

m.3. 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.

m.4. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

m.5. En el Anexo III “De la solicitud para sobrepasar alturas máximas en Corredores Urbanos y en Grandes Parcelas” se indica la manera en que se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura para cada Corredor y Frente Urbano.

n) Subdivisión del suelo: Ver Capítulo XV “Normas Generales sobre la División del suelo”

Art. 59°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA –FRU– BULEVAR RONDEAU – TRAMO CENTRAL.

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de las parcelas se establece una altura de ocho metros (8 m.), entendida como basamento de altura única.

b) Altura Máxima:

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

b.2. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción podrá alcanzar una altura máxima de treinta y seis metros (36 m.).

b.3. En lotes internos la altura máxima es seis metros (6 m.).

b.4. En los casos indicados en *b.2* el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descrita en el punto *m*) de este Artículo.

b.5. La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de treinta metros (30) a partir de la Línea Municipal correspondiente.

b.6. 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 Cordón Perimetral”, indicado en la Ordenanza N° 8245.

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:

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

e) Salientes y Balcones:

Sólo se permitirán salientes a partir de los seis metros (6 m.) del nivel de vereda. No se admite la construcción de balcones en el basamento.

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 0,7. 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 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 Hasta los ocho metros (8 m.) de altura, la edificación ocupará toda la extensión del lado frentista y apoyará en las líneas medianeras.

h.3. Las construcciones serán exclusivamente edificaciones de perímetro libre a partir del basamento.

h.4. La construcción en perímetro libre estará retirada, por lo menos, cinco metros (5 m.) de los deslindes parcelarios laterales y cuatro metros (4 m.) desde el frente del basamento.

h.5. La construcción en perímetro libre no podrá tener un frente sobre Bulevar Rondeau superior a los trece metros (13 m.).

h.6 En caso en que la construcción en perímetro libre se desarrolle en dos bloques sobre el lado frentista, la separación entre ambos bloques será de no menos de diez metros (10 m.).

i) Distancia entre bloques construidos:

i.1 No se autoriza la construcción de bloques interiores dentro de una misma parcela, excepto los destinados a estacionamiento y/o salas de máquinas.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos.

k) Servidumbre de jardín:

Se establece una servidumbre de jardín de tres metros (3 m) a contar desde la Línea Municipal para la construcción del basamento.

l) Usos no admitidos

- Vivienda en todas sus formas en el basamento.
- 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.
- Comercios mayoristas.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.



- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos).
- Hoteles mayores a tres estrellas; centros de convenciones.
- Locales con actividad bailable (Confiterías bailables, Discotecas, cantinas, Salones de Fiestas).

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.

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.

m.3. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

n) Subdivisión del suelo:

La subdivisión de parcelas con o sin edificación será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

n.1. Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal:

- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²)
- longitud mínima de frente: doce metros (12 m.)

n.2. Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal:

- superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m²)
- longitud mínima de frente: quince metros (15 m.)

n.3. No se admite la subdivisión en lotes internos.

n.4. Se admite la subdivisión de una parcela en un lote de superficie menor a la establecida para cada caso siempre que:

- la subdivisión producida se anexe a parcela lindera;
- la superficie remanente de la parcela de origen no resulte inferior a la superficie mínima establecida para cada caso.

Art. 60°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA -FRU- BULEVAR OROÑO.

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de las parcelas se establece una altura de ocho metros (8 m.), entendida como basamento de altura única.

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 cuarenta y cinco metros (45 m.).

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 descrita en el punto *m)* de este Artículo.



- b.4.** La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de treinta metros (30) 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:**
Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.
- e) Salientes y Balcones:**
Sólo se permitirán salientes a partir de los seis metros (6 m.) del nivel de vereda. No se admite la construcción de balcones en el basamento.
- 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 interinas, 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 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 serán exclusivamente edificaciones de perímetro libre a partir del basamento.
 - h.3.** La construcción en perímetro libre estará retirada como mínimo 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 construidos:**
- i.1.** No se autoriza la construcción de bloques interiores.
- j) Retiros:**
- j.1.** Se mantienen los anchos oficiales de calles 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) Servidumbre de jardín:

No se establece servidumbre de jardín.

l) Usos no admitidos

- Vivienda en todas sus formas en el basamento
- Industrias y depósitos restringidos y más restringidos.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Comercios mayoristas que no resuelvan internamente la carga y descarga de mercaderías con vehículos de mediano y bajo porte, o los que generen inconvenientes en el entorno, o trastornos circulatorios.
- 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 con 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.

m.3. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

m.4. En el Anexo III "De la solicitud para sobrepasar alturas máximas en Corredores Urbanos y en Grandes Parcelas" se indica la manera en que se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura para cada Corredor y Frente Urbano.

n) Subdivisión del suelo:

La subdivisión de parcelas con o sin edificación será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

n.1. Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal:

- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²).
- longitud mínima de frente: doce metros (12 m.)

n.2. Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal:

- superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
- longitud mínima de frente: quince metros (15 m.).

n.3. No se admite la subdivisión en lotes internos.

n.4. Se admite la subdivisión de una parcela en un lote de superficie menor a la establecida para cada caso siempre que:

- la subdivisión producida se anexe a parcela lindera;
- la superficie remanente de la parcela de origen no resulte inferior a la superficie mínima establecida para cada caso.

Art. 61°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL CORREDOR URBANO C-CU C- BAIGORRIA.

a) Altura Mínima:



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Para la totalidad de los inmuebles se establece una altura mínima de seis metros (6 m.), excepto las parcelas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Baigorria entre calles Blomberg y Ávalos, donde se establece una altura mínima de tres metros (3 m.).

b) Alturas Máximas:

b.1. La altura máxima es la que corresponde a la del área de tejido circundante.

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 diecinueve (19) metros; excepto las parcelas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Baigorria entre calles Blomberg y Ávalos.

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 descrita 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.

b.5. Para los bloques interiores en una misma parcela se establece una altura máxima de diez metros (10 m.).

c) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles, rige una altura máxima de seis (6) metros, sin diferenciación según el uso a localizar.

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:

Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

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 0,7. 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 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:



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

i) Bloque - Distancia entre bloques construidos:

i.1. Definición: Se define como Bloque Frentista al volumen edilicio de una edificación que se desarrolle sobre Línea Municipal hasta una profundidad de veinte (20) metros, tanto si la edificación se consolide entre medianeras o se resuelva de modo semi exento. Este volumen puede incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales de 1ª, 2ª, 3ª y/o 4ª categoría, los que serán calculados como patio según lo establecido en el punto correspondiente del Reglamento de Edificación.

i.2. Altura del bloque: La altura máxima del bloque frentista será la máxima admitida para la parcela sobre Línea Municipal y se podrá alcanzar hasta una profundidad de veinte (20) metros de profundidad, independientemente de la tipología edilicia que se construya. Superada esta profundidad la edificación tomará la altura correspondiente a bloque interior fijada en el *inc b.5)* de este artículo.

i.3. Distancia entre bloques: La separación mínima entre bloques frentista e interior será de nueve (9) metros, o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

De esta condición se exime a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en el *inc f)* de este mismo artículo.

j) Retiros:

j.1. Se mantienen los anchos oficiales de calles 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) Servidumbre de jardín:

No se establece servidumbre de jardín, excepto en las parcelas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Baigorria entre calles Blomberg y Ávalos, donde se establece una servidumbre de jardín mínima de tres metros (3 m).

l) Usos no admitidos:

- Vivienda en todas sus formas en planta baja, solamente en las parcelas sobre Línea Municipal Sur de calle Baigorria entre calle Manuel García y Unión.
- Industrias y depósitos más restringidos.
- Industrias y depósitos restringidos.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Comercios mayoristas que no resuelvan internamente la carga y descarga de mercaderías con vehículos de mediano y bajo porte, o los que generen inconvenientes en el entorno, o trastornos circulatorios.
- Hoteles mayores a tres estrellas, centro de convenciones.
- 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 con 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 trece (13) metros.
- 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.
- m.3.** Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

n) Subdivisión del suelo:

La subdivisión de parcelas con o sin edificación será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

- n.1.** Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal:
- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²).
 - longitud mínima de frente: doce metros (12 m.).
- n.2.** Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal:
- superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
 - longitud mínima de frente: quince metros (15 m.).
- n.3.** No se admite la subdivisión en lotes internos.
- n.4.** Se admite la subdivisión de una parcela en un lote de superficie menor a la establecida para cada caso siempre que:
- la subdivisión producida se anexe a parcela lindera;
 - la superficie remanente de la parcela de origen no resulte inferior a la superficie mínima establecida para cada caso.

Art. 62°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS CORREDORES URBANOS D -CU D-

a) Altura Mínima:

Para la totalidad de las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).

b) Alturas máximas:

- b.1.** Para las parcelas donde se establezca un uso no residencial se establece una altura máxima de quince metros (15 m). Se permitirá mayor altura total o parcial en naves industriales, en caso de necesidad que el uso requiera.
- b.2.** Para las parcelas, frentistas o internos, en los cuales se mantiene el uso residencial, se establece una altura máxima de cuatro metros (4 m) 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 metros (15 m.).
- c.2** Para las parcelas en las cuales se mantiene el uso residencial rige una altura máxima de cuatro metros (4 m.).
- 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 corresponde.



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 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) Reforma y/o Ampliación 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 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias:

No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología. La edificación deberá estar retirada como mínimo a seis metros (6 m) del eje medianero de fondo y por lo menos a tres metros (3 m) de los deslindes medianeros laterales.

Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación “25 de Mayo” cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construídos:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

Se establece una servidumbre de jardín de tres metros (3 m.) a partir de la Línea Municipal para todos los CU D, excepto en las parcelas frentistas a todos los tramos del Corredor Urbano D –CUD- Juan Pablo II y del Corredor Urbano D José María Rosa, donde se deberá dejar una servidumbre de jardín de diez metros (10 m.) a contar desde la Línea Municipal.

l) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos más restringidos (Categoría 3), excepto en todos los tramos del Corredor Urbano D Juan Pablo II y del Corredor Urbano D José María Rosa donde sí se admiten.



- Industrias restringidas (Categoría 2); excepto en todos los tramos del Corredor Urbano D Juan Pablo II y del Corredor Urbano D José María Rosa donde sí se admiten.
- Residencia (nuevas construcciones) que no estén vinculadas a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación (nuevas construcciones).
- Culto (nuevas construcciones).
- Salud (nuevas construcciones).
- Cultura y esparcimiento (nuevas construcciones).

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.

m) Subdivisión del suelo: Ver Capítulo XV “Normas Generales sobre la División del suelo”

CAPÍTULO IX INDICADORES URBANÍSTICOS PARA GRANDES PARCELAS Y ÁREAS NO URBANIZABLES

Art. 63º.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS GRANDES PARCELAS.

Para el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas o conjunto de parcelas contiguas de superficie igual o mayor a mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) y hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) y con un frente igual o mayor a veinticinco metros (25 m.) continuos y que se encuentren en un:

- Área de Tejido 3 – AT3–; o en un
- Área de Tejido 4 –AT4–, siempre que uno de los lados de la manzana donde se encuentre la parcela o conjunto de parcelas corresponda a un Corredor Urbano B o C o a un Frente de Renovación Urbana; se establece la opción de considerar los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Altura Mínima:

Se establece una altura mínima de seis metros (6 m.).

b) Altura Máxima:

b.1. Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento y a solicitud expresa del interesado, sobrepasar la altura del área de tejido circundante y alcanzar una altura máxima de dieciseis (16 m.). En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descrita en el Inciso n) de este Artículo.

b.2. La altura máxima de dieciseis (16 m.) corresponde solamente a construcciones exentas.

b.3. La altura máxima para las construcciones apoyadas sobre una Línea Medianera será de 10 metros (10 m.).

b.4. En caso de lotes ubicados en esquina o con frentes sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de treinta y cinco metros (35 m.) a partir de la Línea Municipal correspondiente o hasta el Deslinde Parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea Municipal.

b.5. 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.

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:

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

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 tres (3) metros de nivel de vereda.

g) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0.50 en las Áreas de Tejido 3 –AT3– y de 0,40 en las Áreas de Tejido 4 –AT4–.

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.

h) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

No corresponde

i) Tipología edilicia:

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

i.2 Cuando las construcciones sean exentas, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de seis metros (6 m.).

i.3. Las áreas de circulación abiertas tendrán un ancho mínimo de seis metros (6 m.).

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:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela

k) Retiros:

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

l) Servidumbre de jardín:

No se establece servidumbre de jardín.

m) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos de cualquier tipo.



- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Estaciones de Servicio.
- Venta o almacenamiento desechos metálicos y no metálicos.

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.

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.)

n) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:

- n.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 (10) metros.
- n.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.
- n.3.** Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

Art. 64°.- CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS NO URBANIZABLES –AnU–.

a) Subdivisión de la tierra:

- a.1.** No se admite la subdivisión en lotes urbanos.
- a.2.** No serán autorizadas subdivisiones de manzana, fracciones de manzana o lotes sin edificación que se hayan originado bajo pautas de anteriores Normas de Urbanización.

b) Dimensiones mínimas de las parcelas

- b.1.** La superficie mínima de la parcela rural será de diez (10) hectáreas.
- b.2.** No se establece dimensión mínima para los lados de la parcela.

c) Trazados obligatorios:

- c.1.** En toda acción de subdivisión de mayores áreas, deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial primaria.
- c.2.** También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes.

d) Infraestructuras:

- d.1.** Desagües cloacales: mediante sistemas autónomos
- d.2.** Desagües pluviales: mediante cunetas en calles y caminos
- d.3.** Abastecimiento de agua potable: mediante sistema autónomo
- d.4.** Energía eléctrica: mediante sistema autónomo



d.5. Alumbrado Público: podrá ser exigido según requerimientos de las oficinas técnicas correspondientes.

d.6. Calles y caminos: tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática según requerimientos de las oficinas técnicas correspondientes. Se deberá cumplimentar como mínimo con la materialización de los desagües superficiales por las calles de la fracción, construcción de alcantarillas y cruces de zanjas en las esquinas; además de la provisión del arbolado público en las mismas.

e) Usos no admitidos:

No se admite ningún uso excepto:

e.1. Explotaciones rurales:

- Agrícola – ganadera.
- Fruticultura.
- Horticultura.
- Floricultura.
- Apicultura.

e.2. Tratamiento y depósito de cereales y actividades conexas:

- Aventamiento, clasificación, descascarado, abrillantado, molienda, trituración, desecación y operaciones similares de cereales, oleaginosos, forrajes, legumbres secas, semillas y similares, con las limitaciones a la aplicación y/o tenencia de plaguicidas o productos agroquímicos análogos según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- Depósito y/o mezcla y/o fraccionamiento y/o envase de cereales, oleaginosos, forrajes, legumbres secas, semillas y similares, con las limitaciones a la aplicación y/o tenencia de plaguicidas o productos agroquímicos análogos según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- Elaboración y operaciones complementarias y depósito a granel, mezcla, fraccionamiento y envase de harinas (féculas, almidones y gluten), según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- Depósitos de productos embolsados, según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- Combustibles (no anexo a industrias), según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- Germinación, maltas, según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- Fabricación, fraccionamiento, depósito y venta de plaguicidas, herbicidas, funguicidas, acaricidas, insecticidas o biocidas en general, según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.

e.3. Otros usos:

- Canchas de tenis, paddle y squash.
- Albergues o guarderías caninas.
- Planta de disposición final y horno pirolítico para la incineración de los residuos patológicos.
- Caballerizas: con capacidad mayor de 25 animales. Mercado de Hacienda: venta de ganado con un máximo total de 50 animales estabulados por corral.

e.4. Exceptivamente, en las Áreas no Urbanizables –AnU– que a continuación se indican, podrán establecerse instalaciones industriales y/o logísticas solamente cuando se desarrollen de acuerdo con la figura de “Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada” establecida en la Ordenanza N° 8470/09:

- AnU 3 (solamente en las parcelas frentistas a Avenida Uriburu y a calle José María Rosa).

CAPÍTULO X INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES

Art. 65°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA.



Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles catalogados comprendidos en un Área de Protección Histórica –APH– deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección General de Obras Particulares.

Para los inmuebles catalogados pertenecientes a las APH rigen, por inclusión o asimilación, los grados de protección establecidos por Ordenanza N° 8.245/08 (Inventario y Catalogación de bienes del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la ciudad de Rosario), Ordenanza N° 7.837/05 (Convenios Urbanísticos) y la totalidad de la normativa específica.

El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio priorizará el otorgamiento de subsidios a los inmuebles ubicados en las APH, estén o no catalogados.

Para la totalidad de las parcelas ubicadas en el Área de Protección Histórica (APH 36) “*Conjunto Habitacional Las Heras*” rigen las condiciones constructivas aprobadas. La Secretaría de Planeamiento definirá, en acuerdo con los vecinos de este grupo de viviendas, el proyecto de mejoras y reordenamiento de usos en sus respectivos espacios comunes y/o públicos.

Para el resto de las APH identificadas en los Artículos N° 22 (Cordón Perimetral Noroeste) y Artículo N° 38 (Cordón Perimetral Sur y Suroeste) rigen los siguientes indicadores:

a) *Altura Mínima:*

Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) *Alturas Máximas:*

Para todas las parcelas se establece una altura máxima de diez metros (10 m.).

c) *Altura en Centro de Manzana:*

Para cualquier edificación en centro de manzana se establece una altura máxima de seis metros (6 m), independientemente del uso a localizar.

La Secretaría de Planeamiento establecerá, en acuerdo con los vecinos, el proyecto de mejoras y reordenamiento de usos para las parcelas linderas a los espacios comunes y/o públicos de los Centros de Manzana, ubicadas en el Área de Protección Histórica (APH 35) “Barrio Acindar”.

d) *Ajuste de la altura máxima y la altura mínima:* Las alturas máxima y mínima podrán modificarse únicamente cuando se trate de posibilitar una mejor adecuación de la nueva construcción al entorno, asimilándola a la altura del perfil conformado por las construcciones patrimoniales linderas. El ajuste de las alturas máximas y mínimas deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento. Para ello, el proyectista deberá presentar la documentación gráfica y fotográfica que dé cuenta del ajuste de la altura máxima o mínima que se pretende realizar.

e) *Salientes y Balcones:*

Cuando se trate de edificios catalogados, con protección directa, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales. En inmuebles catalogados con Protección Indirecta: de Referencia o de Entorno se determinará en relación a las construcciones patrimoniales linderas. En inmuebles no catalogados sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro metros (4 m) del nivel de vereda.

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

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Para la totalidad de las parcelas incluidas en el APH 33 se establece un FOS máximo 0,50.

f.3. Para las parcelas incluidas en el resto de las APH se establece un FOS máximo 0,70. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos metros cuadrados (200 m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.4. No se aplicará FOS en los siguientes casos:



- en todas las parcelas, independientemente del uso e incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a ciento veinte metros cuadrados (120 m²).
- en planta baja, cuando se trate de la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural.
- 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 del Reglamento de Edificación 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 deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en este Artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación y que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), 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 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 metros (6 m) de altura máxima admitida para centro de manzana, no pudiendo superar los ocho metros (8 m) de altura total.

h) Tipologías edilicias:

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

i) Bloque - Distancia entre bloques construidos:

i.1. Definición: Se define como Bloque Frentista al volumen edilicio de una edificación que se desarrolle sobre Línea Municipal hasta una profundidad de veinte (20) metros, tanto si la edificación se consolide entre medianeras o se resuelva de modo semi exento. Este volumen puede incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales de 1^a, 2^a, 3^a y/o 4^a categoría, los que serán calculados como patio según lo establecido en el punto correspondiente del Reglamento de Edificación.

i.2. Altura del bloque: La altura máxima del bloque frentista será la máxima admitida para la parcela sobre Línea Municipal y se podrá alcanzar hasta una profundidad de veinte (20) metros de profundidad, independientemente de la tipología edilicia que se construya. Superada esta profundidad la edificación tomará la altura máxima fijada en el *inc b)* de este artículo, en caso que la edificación catalogada tuviese altura superior.

i.3. Distancia entre bloques: La separación mínima entre bloques frentista e interior será de nueve (9) metros, o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

De esta condición se exige a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en el *inc f)* de este mismo artículo.

j) Retiros:

j.1. Las parcelas frentistas a calle San Martín ubicadas dentro del APH 36 mantendrán la Antigua Línea Municipal, en coincidencia con la mensura original.

j.2. En el resto de las situaciones urbanas, se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal dispuestos en las ordenanzas correspondientes.



j.3. 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:

k.1. En las parcelas ubicadas dentro del APH 33 y las parcelas frentistas a Av. del Rosario ubicadas dentro del APH 38 deberá observarse una servidumbre de jardín no menor a los cuatro metros (4 m) desde la línea municipal.

k.2. En las parcelas ubicadas dentro del APH 35 y APH 36 deberá mantenerse el retiro de la edificación según mensura original.

k.3. En todos los casos, la servidumbre de jardín será de suelo absorbente.

k.4. En todos los casos, 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.

k.5. En las parcelas ubicadas dentro del APH 34 no se exige servidumbre.

l) Usos no admitidos:

- 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 metros cuadrados (500m²).
- Comercios minoristas que superen los mil metros cuadrados (1000 m²).
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de vehículos de mediano y gran porte.
- 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 actividadailable (Confiteríasailables, Discotecas, Cantinas, Salones de fiestas, Cabaret, Whisquería).
- Salas de cine y/o teatros.
- Alojamiento por hora.
- Venta o almacenamiento desechos metálicos y no metálicos.

La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de toda actividad de acuerdo con 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.

m) Subdivisión del suelo: Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria “subdivisiones para ampliación”.

Art. 66°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLANES ESPECIALES Y/O PARA PLANES DE DETALLE.

66.1: Los indicadores urbanísticos para las Áreas de Reserva para Planes Especiales –ARE– y/o para Planes de Detalle –ARD–, 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.

66.2: 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 Capítulo V de la presente Ordenanza. 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 (Artículos N° 13, 22, 31 y 38 para las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– y Artículos N° 14, 23, 32 y 39 para las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–).
- En todo emprendimiento –ya sea de nueva urbanización y/o reconversión urbana– se deberá cumplimentar con los requisitos que en esta Ordenanza se establecen para los Desarrollos Urbanos Integrados.
- Se priorizará en estos planes el desarrollo de procesos de concertación con los actores públicos y/o privados involucrados.

66.3: 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.

Art. 67°.- CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL –APEA– 1, 2, 4 y 8.

Las Areas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– 1, 2, 4 y 8, que corresponden a los bordes de los Canales Ibarlucea y Salvat y a los bordes de los Arroyos Ludueña y Saladillo, son consideradas áreas *non edificandi* en toda su extensión. Progresivamente, en la medida en que se realicen operaciones de nueva urbanización que involucren a tramos de estos bordes, se irán incorporando al sistema de espacios verdes de la ciudad como parques de desarrollo lineal, excepto aquellos tramos que ya formen parte de los predios de clubes correspondientes al dominio privado.

Art. 68°.- CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL –APEA– 5, 7, 9 y 10.

Las particularidades de la ocupación en las Áreas de Protección Ecológica y Ambiental –APEA– 5, 7, 9 y 10, que corresponden a las áreas de Monte Bertoloto, Puente Gallegos, Circunvalación Sur y Puente Ayacucho sobre el Arroyo Saladillo, se definirán en un Plan de Detalle que se elaborará para cada una de ellas. Hasta tanto, son consideradas áreas *non edificandi* en toda su extensión.

ARTÍCULO 69°: INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL –APEA– 3 PASEO RIBEREÑO

a) Altura Mínima:

Se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).



b) Alturas Máximas:

- b.1.** Para las parcelas frentistas se establece una altura máxima de siete metros (7 m).
- b.2.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de siete metros (7 m).
- b.3.** Para los lotes internos se establece una altura máxima de siete metros (7 m).

c) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, rige una altura máxima de seis metros (6 m.), independientemente del uso a localizar.

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 y 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 0,40. 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 deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas y el FOS establecido 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 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

g.3. Las viviendas individuales existentes con permiso o registro de edificación anterior a la vigencia de la presente norma, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación fuera del volumen original, pueden 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, su proyección no puede 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:

No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela cuando se trate de una vivienda individual. Para el resto de los casos se aplicará lo siguiente:



i.1. Definición: Se define como Bloque Frentista al volumen edilicio de una edificación que se desarrolle sobre Línea Municipal hasta una profundidad de veinte (20) metros, tanto si la edificación se consolide entre medianeras o se resuelva de modo semi exento. Este volumen puede incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales de 1ª, 2ª, 3ª y/o 4ª categoría, los que serán calculados como patio según lo establecido en el punto correspondiente del Reglamento de Edificación.

i.2. Altura del bloque: La altura máxima del bloque frentista será la máxima admitida para la parcela sobre Línea Municipal y se podrá alcanzar hasta una profundidad de veinte (20) metros de profundidad, independientemente de la tipología edilicia que se construya. Superada esta profundidad la edificación tomará la altura correspondiente a bloque interior fijada en el *inc b.4*) de este artículo.

i.3. Distancia entre bloques: La separación mínima entre bloques frentista e interior será de nueve (9) metros, o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

De esta condición se exime a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación y el cumplimiento del FOS dispuesto en el *inc f*) de este mismo artículo.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

k.1. En las parcelas frentistas a Avenida Eudoro Carrasco se establece una servidumbre de jardín de seis metros (6 m.) desde la Línea Municipal.

k.2. En las parcelas ubicadas frente al resto de las calles se establece una servidumbre de jardín no menor a los cuatro metros (4 m.) desde la Línea Municipal.

k.3. En todos los casos, excepto en los que se indican en *k.1*, 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.

k.4. 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, se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro metros (4 m.) hasta el 25 % de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos metros (2 m.) de servidumbre.

k.5. Se exceptúan de lo indicado en *k.6* todas las parcelas frentistas a Avenida Eudoro Carrasco ubicadas en esquinas. En estos casos, se mantiene la servidumbre de seis metros (6 m.) sobre la avenida y de cuatro metros (4 m.) sobre la calle transversal hasta el 25 % de la longitud de este lado; autorizándose a dejar solamente dos metros (2m.) de servidumbre en el 75 % restante.

k.6. En los casos que la edificación se desarrolle en la parte baja de la línea de la barranca, deberá estar separada de esta por una servidumbre de, por lo menos, cinco metros (5 m.).

k.7. En los casos en que la edificación se desarrolle en la parte alta de la línea de la barranca, deberá estar separada de ésta por una servidumbre de, por lo menos, cinco metros (5 m.).

k.8. En todos los casos, las servidumbres serán en su totalidad de suelo natural.

k.9. Ninguna edificación podrá disponerse sobre la pendiente de la barranca, que también permanecerá en su condición de suelo natural.

l) Usos no admitidos:

l.1. En las parcelas frentistas a Avenida Eudoro Carrasco no se admitirá ningún uso excepto:

- Vivienda.
- Bares, restaurantes y salas de eventos.
- Clubes y actividades recreativas abiertas.

l.2. En las parcelas ubicadas en el resto del sector no se admitirá ningún uso excepto:



- Vivienda.
- Clubes y actividades recreativas abiertas.

Art. 70°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL –APEA– 6 AVENIDA BERMÚDEZ.

70.1. Indicadores. Se establecen los mismos indicadores que corresponden a las Áreas de Tejido 3 –AT 3, excepto el correspondiente a usos.

70.2. Usos del suelo. Los usos admitidos son vivienda y comercio minorista.

70.3. Espacio público. La Secretaría de Planeamiento elaborará un proyecto para el espacio público que contemple tipo de acera, iluminación, completamiento del arbolado y mobiliario urbano para calificar este particular sector de la ciudad.

**SECCIÓN IV
RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA DESARROLLOS URBANOS INTEGRADOS**

**CAPÍTULO XI
CONSIDERACIONES GENERALES**

Art. 71°.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER.

71.1. Definición. El “Régimen Diferencial para Desarrollos Urbanos Integrados” es una modalidad de urbanización que se establece con el propósito de impulsar el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas que se encuentren dentro de las Áreas de Tejido 5 –AT 5– de acuerdo con los requisitos y condiciones que, para tal fin, se establecen en esta Sección.

71.2. Carácter. La adhesión al Régimen Diferencial es optativa y onerosa. Esta condición contempla el pago de las compensaciones económicas a que den lugar, en virtud del mayor aprovechamiento urbanístico resultante de la recalificación normativa.

71.3. Superficie mínima. El “Régimen Diferencial para Desarrollos Urbanos Integrados” sólo podrá desarrollarse en parcelas o conjuntos de parcelas que reúnan, como mínimo, una superficie de cinco hectáreas (5 ha.). Se exceptúa de esta exigencia a las parcelas ubicadas en AT5-1, donde la superficie mínima que deberá reunir la parcela o conjunto de parcelas para el desarrollo de un proyecto de urbanización bajo la modalidad del Régimen Diferencial será igual a la superficie total de las parcelas comprendidas en esa AT5.

71.4. Destino. El proyecto de urbanización que se realice bajo esta modalidad será de carácter multifuncional: vivienda, esparcimiento y deportes, comercio. De acuerdo con la dimensión del área del proyecto y de su ubicación, se contempla la posibilidad de incorporar equipamientos comunitarios (educación, salud, centros vecinales).

Art. 72°.- DIRECTRICES PROYECTUALES.

Para la definición del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se precisará la forma y disposición de los trazados y afectaciones especiales, el amanzanamiento, división parcelaria; servidumbres de jardín; usos admitidos; modalidad de organización y condiciones para el desarrollo del espacio público y el equipamiento comunitario, cuando corresponda.
- Se determinará la conformación edilicia, altura y disposición de los volúmenes edificados especificando las superficies destinadas al uso público y aquellas reservadas al uso privado.
- La ubicación de comercios y equipamientos se definirá sobre los bordes del sector del proyecto con el propósito de propender a una mayor articulación e integración con las áreas circundantes ocupadas o por ocupar.

Art. 73°.- COMPENSACIONES.

Además de las obligaciones establecidas al urbanizador en el Capítulo XIII de esta misma Ordenanza, el propietario o urbanizador deberá cumplir con las exigencias que se establezcan en concepto de compensación por los beneficios otorgados por el cambio normativo.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



La compensación será determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística. Dicho monto integrará la partida: “12.08.07 Contribución compensatoria” del Clasificador por Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Tierras y Fondo Municipal de Obras Públicas, Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios (Ordenanza N° 8.263/08) o bien será afectado al desarrollo de obras específicas.

CAPÍTULO XII REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

Art. 74°.- REQUISITOS.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro de las Áreas de Tejido 5 –AT5- delimitadas en esta Ordenanza podrán gestionar ante la Municipalidad la creación de “Desarrollos Urbanos Integrados”.

A tal efecto, y en el caso de ser varios propietarios, deberán asociarse bajo una figura jurídica que les permita desarrollar un proyecto unitario de urbanización, planificado en forma concertada con el municipio y encuadrado en la organización general que se plantea en la presente norma. Sólo se admitirá la recalificación urbanística de parcelas cuando conformen un DUI o se incorporen a un DUI.

El Desarrollo Urbano Integrado (DUI) podrá incorporar parcelas linderas, las cuales deberán cumplimentar con la totalidad de las obligaciones establecidas referidas a las donaciones de tierra correspondientes a trazados, espacio público y equipamiento comunitario y las compensaciones económicas en virtud del plus valor resultante de la recalificación urbanística. Los trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanísticos para las parcelas que puedan incorporarse a los polígonos existentes serán establecidos por el correspondiente Plan de Detalle Ampliatorio.

Los titulares de la parcela o conjunto de parcelas deberán designar un representante técnico y firmar un Acta Acuerdo con el municipio. Este acuerdo sentará las bases para la elaboración del correspondiente Plan Especial y/o Plan de Detalle, el que se elevará al Concejo Municipal para su aprobación como Ordenanza particular. El acuerdo una vez aprobado por el Concejo Municipal en forma conjunta con el plan quedará conformado como “Convenio Urbanístico”.

Art. 75°.- PROCEDIMIENTOS.

75.1. Trámites iniciales: La solicitud para acogerse al “Régimen Diferencial de Promoción de Desarrollos Urbanos Integrados” sujetos a Contribución Compensatoria por mayor aprovechamiento de suelo debe presentarse por Mesa General de Entradas, como expediente de trámite cumplimentando los recaudos formales exigidos por el Decreto N° 518/43 y modificatorias, mediante formulario por el cual se debe expresamente solicitar la recalificación urbanística del área mediante la elaboración de un “Plan Especial” y/o “Plan de Detalle” y asumir el compromiso de efectuar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística. El solicitante deberá acreditar su interés legítimo y presentar la información correspondiente a los predios de su propiedad.

La Mesa General de Entradas derivará los expedientes ingresados a la Secretaría de Planeamiento, que lo pondrá a consideración de la Comisión Técnica de Urbanizaciones (CTU) creada por Decreto N° 3232/05.

75.2. Desarrollo del proceso: La CTU evaluará la documentación presentada y dará curso, de corresponder, al trámite de Régimen Diferencial. A tal efecto, podrá solicitar al recurrente documentación adicional (gráfica y/o fotográfica) para la mejor comprensión de la intervención a realizarse, así como información referida al programa de actividades que le interesa desarrollar.

En un plazo no mayor a treinta (30) días de cumplimentada que fuera toda la documentación solicitada para la comprensión y objeto del proyecto que se desea impulsar, la CTU determinará si lo



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



considera APTO para acogerse al “Régimen Diferencial de Promoción de Desarrollos Urbanos Integrados”.

A partir de esta instancia, se derivarán las actuaciones a las oficinas técnicas de la Secretaría de Planeamiento a fin de elaborar el Convenio Urbanístico y el Plan de Detalle o Plan Especial según correspondiera.

El valor de la Solicitud de Aplicación del Régimen Diferencial, será el que fije la Ordenanza General Impositiva en el Capítulo XV correspondiente a Tasas de Actuación Administrativa.

75.3. Aprobación Definitiva: Elaborado el plan en forma consensuada con el solicitante se remitirá al conjunto de áreas técnicas competentes en la materia para su correspondiente intervención, y a la CTU para la prosecución del trámite.

La CTU emitirá la resolución técnica que constituirá el acto administrativo, donde quedará establecida la compensación resultante del aprovechamiento urbanístico y/o la recalificación urbanística que correspondiera. La compensación será determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística. Dicho monto integrará la partida: “12.08.07 Contribución compensatoria” del Clasificador por Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Tierras y Fondo Municipal de Obras Públicas, Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios (Ordenanza N° 8.263/08) o bien será afectado al desarrollo de obras específicas.

La CTU emitirá la resolución de APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN y del CONVENIO. El expediente completo será remitido para su tratamiento y aprobación por parte del Concejo Municipal.

75.4. Tramitación de la Aptitud Urbanística: Una vez que el Plan de Detalle o Plan Especial sea aprobado por el Concejo Municipal, el urbanizador deberá realizar la presentación en el plazo impuesto en la correspondiente Ordenanza de aprobación, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en ella, en esta Ordenanza y en el Reglamento de Edificación en todos aquellos aspectos no regulados por la norma particular.

La presentación se hará ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones constituida al efecto con la composición establecida en el Decreto N° 3.232/05, órgano que analizará y aprobará el proyecto definitivo de urbanización.

El pago de las compensaciones establecidas en el Acta Acuerdo derivadas a los fondos correspondientes deberán estar efectivizadas para poder obtener la mencionada aptitud.

75.5. Tramitación ante la Dirección General de Obras Particulares: Previo a la emisión de todo Permiso de Obra y/o Final de Obra, se requerirá al solicitante el comprobante o certificación del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones de carácter público asumidas (donación de trazados viales y espacio público, ejecución de infraestructuras, equipamientos o vivienda pública, etc.).

CAPÍTULO XIII OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Art. 76°.- CONDICIONES GENERALES.

76.1. Estudios: El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, proyectos y obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para esta modalidad de urbanización y subdivisión de la tierra bajo Régimen Diferencial, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. También deberá ajustarse al Pliego de Bases Generales de la Municipalidad.

76.2. Condición de las infraestructuras: Todo Desarrollo Urbano Integrado que se localice en áreas que ya cuenten con redes infraestructurales o equipamiento existentes, deberá presentar certificación al efecto, expedida por las dependencias u organismos pertinentes, que manifiesten di-



cha situación, así como, en los casos que corresponda, que las conexiones derivadas de la nueva operación no causarán inconvenientes en las redes existentes.

76.3. Equipamientos: Para todo Desarrollo Urbano Integrado que supere la diez hectáreas (10 ha.) de superficie y que se localice en áreas que no cuenten con servicios mínimos de salud, seguridad, educacionales, etc., o que la existencia de los mismos no pueda absorber la nueva demanda, la Municipalidad podrá establecer exigencias especiales de provisión de equipamiento comunitario, las que quedarán a cargo del urbanizador. Dicha provisión de equipamiento podrá comprender las construcciones necesarias, así como las gestiones y/o aportes ante los organismos oficiales o privados prestatarios de los servicios, que aseguren efectivamente la provisión de los mismos.

Art. 77º.- ÁREAS A DONAR AL DOMINIO PÚBLICO.

En todo Desarrollo Urbano Integrado será requisito obligatorio el cumplimiento de la donación al dominio público de los espacios que a continuación se indican:

77.1. Trazados: Será exigible la donación y continuidad de los trazados de la red vial primaria vigente y de las calles o caminos rurales perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten. Deberán completarse además las trazas de arterias existentes y aquellos otros trazados que sean requeridos por las oficinas técnicas pertinentes.

77.2. Espacio verde público: El área a donar con este destino deberá ser equivalente como mínimo al diez por ciento (10%) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontadas las áreas destinadas a trazados.

77.3. Espacio para futuros equipamientos: El área a donar con este destino deberá ser equivalente como mínimo al cinco por ciento (5 %) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontadas las áreas destinadas a trazados.

Art. 78º.- CONDICIONES DEL TRAZADO.

Para la materialización de los trazados, el urbanizador deberá amojonar, abovedar y nivelar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el proyecto del Desarrollo Urbano Integrado, respetando las instrucciones y especificaciones contenidas en esta norma y de las oficinas técnicas municipales, dejando libres o expeditas las áreas que comprenden y garantizando la evacuación de líquidos pluviales de las mismas.

Los trazados se proyectarán básicamente dando continuidad o prolongando los ejes de las avenidas y calles del trazado oficial vigente, con el ancho que ya tienen asignado o con uno mayor, en el caso de que así se lo requiera. Los anchos de las vías de circulación se definen como a continuación se indica:

- Pasajes: 14 (catorce) metros. No podrán tener acceso directo a arterias de la red vial primaria básica.
- Calles: 18 (dieciocho) metros.
- Bulevares: 25 (veinticinco) metros.
- Avenidas: 35 (treinta y cinco) metros.
- Caminos rurales: 30 (treinta) metros, salvo que los existentes fueran menores.

En todos los casos se exigirá la construcción de veredas o medias veredas, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Edificación.

Art. 79º.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE LOS ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS.

79.1. Espacios para verde público: Las áreas con destino a espacio verde público y/o futuro equipamiento deberán entregarse amojonadas, niveladas y libres. Estas áreas, en reconocimiento a su rol y a su valor urbano, deberán ser frentistas a la red vial básica propuesta en el proyecto.



En ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior a la dimensión mínima admitida para el lote o parcela frentista a la red vial básica. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad de áreas que, a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público. Será condición obligatoria la forestación de los espacios verdes, cuyas especies, cantidad y distribución serán las que determine la Dirección General de Parques y Paseos y la provisión de iluminación según instrucciones de la Dirección General de Alumbrado Público.

79.2. Espacios para equipamientos comunitarios: Los espacios destinados a la construcción de equipamientos comunitarios, contarán con acceso directo a red vial básica y deberán disponerse en parcelas frentistas o linderas al área verde pública, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico.

79.3. Posibilidad de otros sitios para la cesión de tierras: En aquellos casos en que, por razones de planeamiento, las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del municipio de igual valor al de la operación involucrada. Si aún en este caso no respondieran por razones urbanísticas al interés municipal, el urbanizador podrá optar por su compensación económica la que integrará el Fondo Municipal de Tierras, establecido por Ordenanza N° 6493/97.

79.4. Tasación del precio de los predios a donar: La tasación del metro cuadrado del predio que debiera donarse en concepto de espacios verdes públicos y/o equipamiento comunitario para las formas descriptas en el párrafo anterior, será establecida por el órgano municipal competente en la materia. El Departamento Ejecutivo Municipal adjuntará en cada caso una tasación de referencia, la cual será realizada en forma alternada por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias específicas sobre tasaciones inmobiliarias, conviniendo previamente los honorarios profesionales respectivos, y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.

El Departamento Ejecutivo deberá establecer a través de la reglamentación, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Concejo Municipal, los convenios formalizados con los urbanizadores.

Las donaciones de superficies destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario no podrán ser compensadas por obras de carácter público a cargo del urbanizador, excepto que en la zona de influencia de la intervención dichos espacios hayan sido donados por otras intervenciones o resulten a criterio del Departamento Ejecutivo suficientes para el área.

En los casos en que la superficie a donar para espacios verdes y equipamientos comunitarios no sea conveniente realizar en el área de intervención, la misma no podrá ser disminuida en función del valor de la tierra, a excepción de criterio contrario del Departamento Ejecutivo debidamente fundado.

Art. 80°.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURAS.

80.1. Sistema de desagües cloacales.

La disposición de efluentes cloacales se efectuará de acuerdo con las Especificaciones Técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa de la Empresa prestataria del servicio, Aguas Provinciales de Santa Fe.

Los desagües cloacales conformarán un sistema dinámico, El urbanizador deberá proyectar y ejecutar la red de desagües cloacales por extensión de las redes colectoras existentes, debiendo realizar el proyecto y la totalidad de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa que determine la empresa prestataria del servicio.

Si para el desarrollo de los desagües cloacales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles.



80.2. Sistema de evacuación de desagües pluviales.

El urbanizador deberá proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, por cordón cuneta y/o conductos, con descarga a una canalización o conducto existente a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento y conforme a sus normativas. Dicho cuerpo receptor, de ser necesario, deberá ser acondicionado por el urbanizador conforme a lo que indique la mencionada Dirección.

Si el cuerpo receptor pertenece a la Empresa prestataria del servicio pluvio cloacal, la descarga mencionada deberá contar con la aprobación de dicha empresa. El mismo requisito será aplicable cuando el cuerpo receptor sea provincial o nacional.

En ningún caso el transporte de los derrames podrá perjudicar a otras áreas urbanizadas áreas abajo. Si para el desarrollo de los desagües pluviales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles.

En función de la infraestructura existente o prevista y a efectos de no incrementar los derrames pluviales en las condiciones actuales, y no perjudicar a otras áreas situadas aguas abajo, podrá ser necesaria la regulación de caudales, cuyo proyecto deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

En el cálculo hidráulico deberá tenerse en cuenta el aporte de un área superior a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

80.3. Abastecimiento domiciliario de agua potable.

Las obras para la provisión de agua respetarán las condiciones y especificaciones técnicas establecidas por la Empresa prestataria del servicio (Aguas Provinciales de Santa Fe).

Será obligatorio el abastecimiento domiciliario de agua potable, autorizado por Aguas Provinciales de Santa Fe y por conexión a sus redes.

80.4. Suministro domiciliario de energía eléctrica y alumbrado público.

En todos los casos se exigirá la instalación de la red de energía y alumbrado público correspondientes, fiscalizadas por la Empresa Provincial de la Energía y las Direcciones Generales de Electricidad y Mecánica y de Alumbrado Público respectivamente, con la provisión de todos los elementos necesarios para su puesta en servicio, con distribución trifásica en los casos en que se la requiera, según las instrucciones y especificaciones técnicas de las citadas reparticiones oficiales.

80.5. Suministro de Gas Natural.

Será requisito obligatorio, la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de "Litoral Gas" o la Empresa que preste el servicio.

80.6. Pavimentos.

En todos los casos en que sea exigible ejecutar obras en las calzadas. Las características y especificaciones técnicas serán las que fije la Dirección de Ingeniería Vial de esta Municipalidad. Tales características abarcarán la definición del paquete estructural, dimensiones y posición planialtimétrica de la calzada, y toda otra consideración relativa al diseño geométrico y estructural de la obra.

Se exigirá la vinculación con la trama de pavimentos de la ciudad mediante una estructura de similar característica a la exigida en la urbanización.

En todos los casos se deberá presentar una planialtimetría del proyecto a ejecutar, para ser aprobado por la Dirección de Ingeniería Vial.

Será obligatoria la pavimentación a nivel definitivo con cordón o cordón cuneta, sea el caso de pavimentos de hormigón con cordones integrales o carpetas asfálticas con cordón cuneta. La vinculación con la trama de pavimentos existentes será al menos mediante carpetas asfálticas a nivel no definitivo.



80.7. Servicios de cableado (telefonía, TV por cable, otros).

Deberá coordinarse con las empresas prestatarias de los servicios para la previsión de conductos pasacables subterráneos en el área del emprendimiento.

Art. 81°.- PLAZO PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. CAUCIÓN DE TIERRAS.

En caso que el urbanizador no contara con los fondos necesarios para cumplir con la construcción de la totalidad de las obras de infraestructura requeridas, podrá optar por acogerse a un régimen de ejecución diferida de los mismos. Para ello deberá acreditar la ejecución de los mencionados requisitos en el 40% de la superficie útil, mientras que el resto de la misma (60%) deberá dejarse en caución a favor de la Municipalidad de Rosario. El valor de la tierra efectivamente embargada deberá ser en todos los casos superior a la inversión que quedara pendiente de realizarse para cumplimentar las obras restantes, caso contrario la Municipalidad determinará el monto de un depósito de garantía adicional.

Si el urbanizador no iniciara las obras en el plazo de 2 años, podrá renovar la caución por 1 año más, vencido el cual se transferirán a la Municipalidad las fracciones en cuestión. De esta forma podrá ser aprobado el loteo de la totalidad de la Urbanización previa presentación de la documentación que acredite dicho embargo voluntario o hipoteca.

El Urbanizador deberá hacer efectiva la donación de tierras, sea cual fuese la modalidad que adopte en definitiva el cumplimiento de tal obligación, dentro de los doce meses contados desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo por parte de la CTU a través del otorgamiento de la correspondiente aptitud urbanística.

En el marco del Convenio Urbanístico se establecerán requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

**SECCIÓN V
CONSIDERACIONES GENERALES**

**CAPÍTULO XIV
REGLAMENTACIÓN, NORMAS GENERALES Y MODO DE APLICACIÓN**

Art. 82°.- PRECISIONES PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO, CORREDORES URBANOS Y ÁREAS PARTICULARES.

82.1. 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.

82.2. De las ochavas. Sus dimensiones serán las establecidas por el Código Urbano vigente. 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.



82.3. Ubicación y dimensión de los centros de manzana. Rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

82.4. Medición de alturas.

82.4.1. 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.

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

82.4.3. 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.

82.5. Sobreelevaciones.

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

82.5.2. 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.).

82.6. Usos Urbanos.

En el Anexo IV se establecen plazos de relocalización o adecuación normativa de los establecimientos preexistentes que resulten usos no admitidos o presenten incompatibilidad con lo establecido en la presente norma.

CAPÍTULO XV NORMAS GENERALES SOBRE LA DIVISIÓN DEL SUELO

Art. 83°.- DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS AREAS DE TEJIDO 3 –AT3–.

La subdivisión de parcelas con o sin edificación en las Áreas de Tejido 3 –AT3– será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

83.1. Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: doscientos metros cuadrados (200 m²).
- longitud mínima de frente: diez metros (10 m.).

83.2. Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:



- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²).
- longitud mínima de frente: doce metros (12 m.).

83.3. Subdivisión en lotes internos de parcela en sectores que cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión en lotes internos:

- superficie mínima: ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²), libre de pasillo, y
- lote frentista de superficie mínima de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²).

83.4. Subdivisión en lotes internos de parcela en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión en lotes internos:

- superficie mínima: doscientos metros cuadrados (200 m²), libre de pasillo, y
- lote frentista de superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²).

83.5. Modalidades de la subdivisión en lotes internos.

Estos lotes internos pueden agruparse de la siguiente manera:

- Sistema de lote frentista con hasta dos (2) 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 cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Art. 84°.- DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE TEJIDO 4 –AT4–.

La subdivisión de parcelas con o sin edificación en las Áreas de Tejido 4 –AT4– será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

84.1. Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²).
- longitud mínima de frente: doce metros (12 m.).

Se exceptúan de esta condición las Áreas de Tejido 4: AT4-9; AT4- 10 y At4 -11 para las que rige.

- superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²).

84.2. Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
- longitud mínima de frente: quince metros (15 m.).

Se exceptúan de esta condición las Áreas de Tejido 4: AT4-9; AT4- 10 y AT4 -11 para las que rige.

- superficie mínima: mil metros cuadrados (1.000 m²).

84.3. Subdivisión en lotes internos.

No se admite la subdivisión de parcelas en lotes internos en todas las Áreas de Tejido 4 –AT4–.

Art. 85°.- DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE TEJIDO 5 –AT5–.

a.1. Se admite subdivisión parcelaria siempre que la parcela resultante no sea inferior a los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

a.2. En toda acción de subdivisión de mayores áreas, deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten, como así también las de aquellas arterias que integren la red vial primaria.

a.3. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza.



a.4. Se admite la subdivisión de una parcela en un lote de superficie menor a la establecida siempre que:

- la subdivisión producida se anexe a parcela lindera;
- la superficie remanente de la parcela de origen no resulte inferior a la superficie mínima establecida.

Exceptivamente, podrán llevarse adelante proyectos que contemplen alturas, FOS, usos y subdivisión parcelaria distintas a las establecidas en este artículo siempre que el proyecto se encuadre dentro de la modalidad correspondiente al “Régimen Diferencial de Promoción de Desarrollos Urbanos Integrales” que se indica en la Sección IV de esta Ordenanza.

Art. 86°.- DIVISIÓN DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE TEJIDO 6 –AT6–.

La subdivisión de parcelas con o sin edificación en las Áreas de Tejido 6 –AT6– será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

86.1. Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²).
- longitud mínima de frente: doce metros (12 m.).

86.2. Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²).
- longitud mínima de frente: veinte metros (20 m.).

86.3. Subdivisión en lotes internos.

No se admite la subdivisión de parcelas en lotes internos en todas las Áreas de Tejido 6 –AT6–.

86.4. Requisitos de infraestructuras.

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de ocupación para toda la parcela que forma parte de esta AT6:

- desagües cloacales: de acuerdo con los requerimientos de la empresa Aguas Provinciales.
- desagües pluviales: de acuerdo con los requerimientos de las oficinas técnicas municipales.
- agua potable: por sistema autónomo.
- energía eléctrica: de acuerdo con los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía.
- alumbrado público: de acuerdo con las exigencias de las oficinas técnicas municipales.
- pavimento: pavimento a nivel definitivo.

Art. 87°.- DIVISIÓN DEL SUELO EN ÁREAS DE TEJIDO 7 –AT7–.

87.1. Subdivisión y requisitos de infraestructuras.

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de ocupación:

- parcela mínima: tres mil metros cuadrados (3.000 m²).
- desagües cloacales: de acuerdo con los requerimientos de la empresa Aguas Provinciales.
- desagües pluviales: de acuerdo con los requerimientos de las oficinas técnicas municipales.
- agua potable: por sistema autónomo.
- energía eléctrica: de acuerdo con los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía.
- alumbrado público: de acuerdo con las exigencias de las oficinas técnicas municipales.
- pavimento: pavimento a nivel definitivo.

Art. 88°.- DIVISIÓN DEL SUELO EN LOS CORREDORES URBANOS B, C y D –CU B; CU C; CU D–.

La subdivisión de parcelas con o sin edificación frentistas a los Corredores Urbanos B, C y D –CU B; CU C; CU D– será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:



88.1. Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²).
- longitud mínima de frente: doce metros (12 m.).

88.2. Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal.

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

- superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
- longitud mínima de frente: quince metros (15 m.).

88.3. Subdivisión en lotes internos.

No se admite la subdivisión en lotes internos en todas las parcelas frentistas a los Corredores Urbanos B, C y D –CU B; CU C; CU D–.

Art. 89°.- SUBDIVISIÓN DE GRANDES PARCELAS.

La subdivisión de grandes parcelas de superficie mayor a mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) y frente igual o mayor a veinticinco (25) metros, ubicadas en las Áreas de Tejido 3 y 4 deberá contar con la autorización expresa de la Comisión Técnica de Urbanizaciones (CTU), la que evaluará cada situación urbana particular e indicará los requisitos que eventualmente correspondiera cumplir.

Art. 90°.- SUBDIVISIÓN PARA AMPLIACIÓN DE PARCELAS.

En todas las Áreas de Tejido –AT–, en todos los Corredores Urbanos –CU– y en todas las Áreas de Protección Histórica –APH– se admite la subdivisión de una parcela en un lote de superficie menor a la establecida para cada caso siempre que:

- la subdivisión producida se anexe a parcela lindera.
- la superficie remanente de la parcela de origen no resulte inferior a la superficie mínima establecida para cada caso.
- cuando por unificación de parcelas se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, la misma podrá ser considerada Área de Reserva y acceder a la determinación de un Plan de Detalle en el que se fijarán indicadores particulares. El Plan de Detalle junto con el Acta Acuerdo firmada será remitido al Concejo Municipal para su aprobación.

**CAPÍTULO XVI
NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO**

Art. 91°.- USO DEL SUELO.

Se denomina uso del suelo al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tienen máxima posibilidad de desarrollarse.

Los usos admitidos para cada área se definen de acuerdo a la sectorización establecida en esta Ordenanza.

Art. 92°.- CLASIFICACIÓN DE USOS.

92.1. Usos Admitidos. Son todos los Usos (predominantes o complementarios) que pueden radicarse en una zona, cumplimentando los lineamientos generales establecidos en el presente Capítulo y el cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establece la normativa vigente.

92.1.1. Usos Admitidos por localización preexistente: son aquellos asignados a actividades habilitadas con anterioridad a la sanción de esta norma, que no presenten trastornos, incompatibilidades y/o molestias para la seguridad, salubridad e higiene del entorno en que se encuentran.

92.2. Usos No Admitidos. Son aquellos asignados a nuevas actividades cuyo desarrollo se considera incompatible con los autorizados de acuerdo a las características de la zona.



92.3. Usos prohibidos.

92.3.1: Se ratifica la vigencia de la Ordenanza N° 5.039/90 (que prohíbe en el Municipio de Rosario la instalación de Centrales Nucleares, como asimismo de Plantas de Enriquecimiento, Plantas de Procesamiento de Uranio y/o Plutonio y el Almacenamiento de Desechos Nucleares).

92.3.2: Se prohíbe la radicación de hornos de fabricación de ladrillos comunes dentro del área del Municipio de Rosario.

92.3.3: Se prohíbe en las áreas aptas para urbanizar (suelo urbanizable), que establece la Ordenanza N° 6492/97, la ejecución por debajo del nivel de la vía pública de excavaciones a cielo abierto, practicadas con el objeto de extraer suelo (cavas), para su comercialización y/o utilización fuera del predio.

En el resto de las áreas designadas en la misma Ordenanza como no apta para urbanizar (suelo no urbanizable) las únicas autorizaciones para tal fin serán otorgadas por Resolución del Departamento Ejecutivo, condicionada al informe conjunto favorable de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento de la Secretaría de Obras Públicas, de la Dirección General de Planificación y Gestión Ambiental, Subsecretaría de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento.

92.4. Usos no conformes. Son aquellos asignados a actividades preexistentes y habilitadas con anterioridad a la sanción de esta norma, que presenten trastornos, incompatibilidades y/o molestias para la seguridad, salubridad e higiene del entorno en que se encuentran. La designación como "uso no conforme" conlleva al estudio detallado de la actividad en función de establecer las condiciones necesarias para su permanencia o, en caso de corresponder, los plazos y condiciones de traslado.

92.4.1. Reformas y/o Ampliaciones.

Los edificios, parcelas e instalaciones que alberguen cualquier actividad definida como "Uso no conforme", podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones).
- Instalaciones que aseguren la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos).
- Incorporación de mejoras de las condiciones sociales, sanitarias y de seguridad del trabajador (guardería, comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento).
- Espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios.
- Las obras de ampliación mencionadas sólo podrán ser realizadas en la parcela de origen o en lotes linderos a la misma y tendrán que ajustarse a las normas vigentes.

La ampliación de edificios en los cuales se desarrollen actividades industriales consideradas como "Uso no conforme" según zonificación, previa evaluación realizada por las oficinas técnicas correspondientes, deberá ser expresamente autorizada por el Departamento Ejecutivo, refrendada por el Concejo Municipal; debiendo la ampliación ajustarse a las prescripciones de la normativa vigente.

Art. 93°.- NOMENCLADOR DE USOS.

93.1. Usos industriales y depósitos. Los usos industriales y los depósitos se definen por el grado de perturbación que originan a las zonas residenciales circundantes, hecho que define su radicación o no en cada zona.

Art. 94°.- GRUPOS DE ACTIVIDADES.



94.1. Residencial. Se considera uso Residencial al que sirve para proporcionar alojamiento permanente o transitorio a las personas.

94.2. Servicio. Se considera uso de Servicio aquel que sirve de apoyo a las demás actividades que realizan los vecinos y las empresas en el territorio de la ciudad. Incluye la comercialización de productos inmateriales y las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores.

94.3. Comercial.

94.3.1. comercial minorista: se considera uso Comercial Minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor.

94.3.2. comercial mayorista: se considera uso Comercial Mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas, mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel.

94.4. Industrial. Se considera uso Industrial toda elaboración, transformación o destrucción de materias primas para fabricar por cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes. Todos aquellos usos que en el Anexo III “Nomenclador de Usos: Listado de Rubros” no se encuentren categorizados como Categoría 1, 2 o 3, no son considerados industrias.

94.5. Almacenamiento – depósito. Se considera Almacenamiento – Depósito a toda superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semielaborados y/o terminados) para su resguardo.

94.6. Agropecuaria. Se consideran usos Agropecuarios a todas las actividades vinculadas con la agricultura, la ganadería y pecuarias en general.

94.7. Pesca y servicios conexos. En esta categoría se incluyen la pesca fluvial, la explotación de criaderos y granjas piscícolas y los servicios conexos.

Art. 95°.- CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS.

Las industrias y depósitos de acuerdo a las características de la actividad (materia prima utilizada o almacenada, insumos, procesos de producción, productos y subproductos resultantes, etc.), y al grado de peligrosidad, insalubridad o incomodidad que la misma produce en el medio ambiente circundante, se encuadran en la siguiente clasificación general:

95.1. Categoría 1: Industrias y depósitos menos restringidos. Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad o higiene de su población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

Presenta las siguientes características:

95.1.1. Dimensiones: hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie de piso. Aquellos locales que incrementen esta superficie, siempre que el incremento esté destinado a venta y exposición o área de trabajo, serán analizados particularmente.

95.1.2. Efluentes y/o residuos:

- Gaseosos: Componentes naturales del aire.
- Líquidos: agua sin aditivos y a temperatura natural.
- Sólidos o semisólidos: asimilables a domiciliarios.

95.1.3. Accesibilidad vehicular: En todos los casos se deberá garantizar la accesibilidad vehicular al predio en función de no obstaculizar el tránsito vehicular y peatonal del sector.

95.1.4. Riesgo: Cumpliendo con las restricciones en relación a la combustibilidad de los materiales existentes y condiciones de seguridad, que se detallan:

- **Para Industria:**
Riesgo R2 (Inflamables): Hasta 200 litros de inflamable de 1^a Categoría o sus equivalentes. Superada esta cantidad corresponde evaluar como depósito de inflamable.



Riesgo R3 (Muy combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.000 m². Si la superficie es superior a 1.000 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 1.500 m².

Riesgo R4 (Combustibles): Los sectores de incendio no podrán superar una superficie de piso cubierta de 1.500 m².

Riesgo R5 (Poco combustibles): Superficie de piso hasta 1.500 m².

• **Para Depósito:**

Riesgo R2 (Inflamables): Con capacidad hasta 1.000 litros de inflamables de 1ª Categoría o sus equivalentes; que cumplimenten con lo requerido en la normativa para depósitos según lo establecido mediante Ley Nacional N° 19.587 de Higiene y Seguridad y Normativa Municipal vigente.

Riesgo R3 (Muy combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.000 m². Si la superficie es superior a 1.000 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 1.500 m².

Riesgo R4 (Combustibles): Los sectores de incendio no podrán superar una superficie de piso cubierta de 1.500 m².

Riesgo R5 (Poco combustibles): Superficie de piso hasta 1.500 m².

95.2. Categoría 2: Industrias y depósitos restringidos. Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población, causando impactos ambientales negativos moderados, cuyos efectos puedan eliminarse o minimizarse a través de medidas conocidas y fácilmente aplicables. Presenta las siguientes características:

95.2.1. Dimensiones: que superen los 1.500 m² y hasta 3.000 m² de superficie de uso total. Aquellos locales que incrementen esta superficie, siempre que dicho incremento esté destinado a venta y exposición o área de trabajo, serán analizados particularmente.

95.2.2. Efluentes y/o residuos:

- Gaseosos: gases de combustión de hidrocarburos líquidos;
- Líquidos: agua con aditivos pero que no contengan residuos especiales o que no pudiesen generar residuos especiales;
- Sólidos o semisólidos: que no contengan sustancias peligrosas o residuos especiales.

95.2.3. Accesibilidad vehicular: En todos los casos se deberá garantizar la accesibilidad vehicular al predio en función de no obstaculizar el tránsito vehicular y peatonal del sector.

95.2.4. Riesgo: Cumpliendo con las restricciones en relación a la combustibilidad de los materiales existentes y condiciones de seguridad, que se detallan:

• **Para Industria:**

Riesgo R3 (Muy combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.000 m². Si la superficie es superior a 1.000 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 2.000 m².

Riesgo R4 (Combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.500 m². Si la superficie es superior a 1.500 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 3.000 m².

Riesgo R5 (Poco combustibles): Superficie de piso hasta 3.000 m².

• **Para Depósito:**



Riesgo R2 (Inflamables): Con capacidad para más de 1.000 litros y hasta 5.000 litros de Inflamables de 1ª Categoría o sus equivalentes; que cumplieren con lo requerido para Depósitos de Inflamables de 1ª Categoría o sus equivalentes.

Riesgo R2 (Inflamables): con capacidad para más de 5.000 litros y hasta 7.500 litros de Inflamables de 1ª Categoría o sus equivalentes; que cumplieren con un sistema de rociadores a base de espuma.

Riesgo R3 (Muy combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.000 m². Si la superficie es superior a 1.000 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 2.000 m².

Riesgo R4 (Combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.500 m². Si la superficie es superior a 1.500 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 3.000 m².

Riesgo R5 (Poco combustibles): Superficie de piso hasta 3.000 m².

95.3. Categoría 3: Industrias y depósitos más restringidos. Incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población, u ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Presenta las siguientes características:

95.3.1. Dimensiones: que superen los 3.000 m² de superficie de uso total.

95.3.2. Efluentes y/o sólidos:

- Gaseosos: Todos los no comprendidos en el Tipo 1 y el Tipo 2;
- Líquidos: agua con aditivos y agua de lavado que contengan residuos especiales o que pudiese generar residuos especiales. Que posean o deban poseer más de un tratamiento;
- Sólidos o semisólidos: que puedan contener sustancias peligrosas o residuos especiales.

95.3.3. Accesibilidad vehicular: En todos los casos se deberá garantizar la accesibilidad vehicular al predio en función de no obstaculizar el tránsito vehicular y peatonal del sector.

95.3.4. Riesgo: Cumpliendo con las restricciones en relación a la combustibilidad de los materiales existentes y condiciones de seguridad, que se detallan:

• **Para Industria:**

Riesgo R3 (Muy combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.000 m². Si la superficie es superior a 1.000 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 2.000 m².

Riesgo R4 (Combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.500 m². Si la superficie es superior a 1.500 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 3.000 m².

Riesgo R5 (Poco combustibles): Sin límite de superficie

• **Para Depósito:**

Riesgo R2 (Inflamables): Con capacidad para más de 7.500 litros y hasta 10.000 litros de inflamables de 1ª categoría o sus equivalentes.

Riesgo R3 (Muy combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.000 m². Si la superficie es superior a 1.000 m², deben efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 2.000 m².

Riesgo R4 (Combustibles): Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1.500 m². Si la superficie es superior a 1.500 m², deben efectuarse subdivisiones con



muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros cortafuego, podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 3.000 m².

Riesgo R5 (Poco combustibles): Sin límite de superficie.

Art. 96º.- MECANISMO DE CATEGORIZACIÓN.

Cada actividad industrial o de almacenamiento (Depósito) recibe a priori una categorización de 1 a 3 basada en el presunto Grado de Aptitud Ambiental y de Seguridad, establecida en el listado de rubros o actividades.

Toda actividad encuadrada en Categoría 3 podrá radicarse únicamente en áreas industriales.

Las actividades encuadradas a priori en Categoría 1 y Categoría 2, para permanecer en la misma deberán cumplimentar con la totalidad de los lineamientos establecidos en el Punto 3 "Clasificación de Industrias y Depósitos" para cada Categoría específica. El incumplimiento de alguno de los parámetros posiciona a la actividad en la categoría siguiente.

La categorización obtenida posibilita otorgar la Prefactibilidad de Radicación ("Viabilidad") de dicha actividad, en función de la zonificación establecida en la normativa vigente.

La obtención de la Prefactibilidad de Radicación no implica un "Permiso" o "Habilitación" del rubro.

Para obtener la Habilitación correspondiente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a los requisitos y procedimientos que para la Habilitación de cada rubro establecen las Ordenanzas pertinentes.

ARTÍCULO 97º: DISPOSICIONES GENERALES.

97.1. Determinación del uso.

- a) Cuando un edificio o depósito incluya varios rubros o destinos de uso, su clasificación debe responder al principal. En el caso de industrias su clasificación responderá al más restringido.
- b) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas, podrá adoptarse para dicha unidad la limitación de superficie admitida para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.
- c) La admisión de un uso como permitido ("Admitido") en un sector urbano, conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a éstos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.
- d) Para todas aquellas actividades no previstas en la clasificación desarrollada en el Listado de Rubros, el Departamento Ejecutivo a través de la oficina de aplicación correspondiente podrá establecer su encuadre, de acuerdo al resultado del análisis de las particularidades y características de la actividad (materia prima utilizada, insumos, procesos de producción, productos y subproductos resultantes, etc.).

97.2. Comercios y Servicios.

- a) En comercios minoristas y/o mayoristas se admite como actividad complementaria un taller de reparación y/o armado que integre la unidad de uso, sin superar el 20 % del total de la superficie de la unidad de uso, salvo que estuviera admitida como actividad independiente.
- b) Todo comercio minorista de más de 1.000 m² y/o comercio mayorista de más de 500 m² de superficie cubierta debe contar con un espacio destinado a las operaciones de carga y descarga de mercadería dentro de la parcela, en función de no afectar el tránsito en la vía pública. Quedan exceptuados de su cumplimiento los locales comerciales ubicados en áreas peatonales. El acceso de los camiones al predio deberá efectuarse sobre calles y/o pasaje cuyo ancho oficial supere los 14m.
- c) Las clínicas y sanatorios con internación, tienen la obligación de contar con espacio para estacionamiento de las ambulancias dentro del predio.
- d) Todo rubro vinculado con servicios para el automotor deberá contar con un ingreso y egreso para vehículos, cumplimentando con las medidas mínimas establecidas en el Reglamento de Edificación.



Para el rubro “Reparación y pintura de carrocerías, colocación y reparación de guardabarros y protecciones exteriores” será exigencia contar con cabina cerrada para el proceso de pintura.

97.3. Depósitos e Industrias.

a) Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a.1) Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el 50 % de la superficie de dicha unidad (incluido en este porcentaje el espacio para carga y descarga), no serán considerados como depósitos a los efectos de la zonificación.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no excederán la superficie máxima establecida para el rubro.

a.2) Depósito complementario de comercio mayorista:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a.1) se ajustarán a lo establecido para los depósitos exclusivos aplicando la categoría correspondiente.

a.3) Depósito complementario de industria.

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, se registrarán a los efectos de la zonificación por las normas que regulen la actividad principal.

a.4) Fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías:

De no encontrarse el rubro expresamente consignado en el Listado de Rubros se lo clasificará como depósito de las materias, elementos o mercaderías que se fraccionen.

b) Cuando una Industria o Depósito, por razones de número de operarios, de movimiento de cargas o por modificaciones en el proceso de elaboración, conlleve caracteres de peligrosidad, insalubridad o incomodidad, diferentes a los tenidos en cuenta al clasificar dicha industria, el Departamento Ejecutivo a través de la oficina técnica correspondiente puede disponer el cambio necesario para su correcto encuadre en la clasificación.

c) Toda Industria y/o Depósito debe contar con un espacio destinado a las operaciones de carga y descarga de insumos o mercadería dentro de la parcela, en función de no afectar el tránsito en la vía pública.

El ingreso y egreso de los camiones al predio deberá efectuarse sobre calles y/o pasaje cuyo ancho oficial supere los 14m.

d) La radicación de todo emprendimiento industrial estará condicionada a la verificación de la existencia de red cloacal o a la realización de la infraestructura correspondiente a cargo del particular. Contará además con las instalaciones complementarias necesarias (planta de tratamiento, decantadores, etc.) asegurando de esta forma que los efluentes evacuados no comprometan la red de servicio cloacal, convirtiéndose en un factor contaminante ambiental.

e) En un edificio industrial se podrán localizar diferentes actividades industriales, siempre que los usos sean compatibles, sin que necesariamente pertenezcan a la misma razón social o integren un único proceso productivo. Debiendo cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.

f) Toda Industria y/o Depósito en el que se manipule o almacene material inflamable deberá cumplir con las limitaciones establecidas para este tipo de sustancias.

97.4. Inflamables.

a) La cantidad total de inflamables que podrá existir en un establecimiento, comprenderá las cantidades de materia almacenada en envases, en los locales “depósitos para inflamables”, conjuntamente con la autorizada en las áreas de utilización o manipuleo.

En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios.

b) A los efectos de la clasificación, se considera que un (1) litro de inflamable de primera categoría no miscible en agua, es igual a dos (2) litros de igual categoría pero miscible en agua, y que a



su vez, cada uno de estos tipos, equivale a tres (3) litros de inflamable similar de segunda categoría.

e) Hasta 200 litros de inflamable de primera categoría sin equivalencias, y no más de 500 litros de segunda categoría, se considerará como integrante de la actividad principal.

d) Si los sectores de incendio superan la superficie de piso establecida para cada caso según el riesgo, deberán efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha.

e) Todo establecimiento que se instale, amplíe o modifique sus instalaciones dará cumplimiento a la Ley Nacional N° 19.587 “Higiene y Seguridad en el Trabajo” y a las Reglamentaciones vigentes y normativas municipales.

CAPÍTULO XVII INVENTARIO DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL EN EL CORDÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD DE ROSARIO

Art. 98°.- ELABORACIÓN DEL INVENTARIO.

El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio de la Secretaría de Planeamiento elaboró un Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del “Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario” y una lista de inmuebles sujetos a protección del paisaje urbano que fue oportunamente remitido al Concejo Municipal para su incorporación a la Ordenanza 8.245/08 “Inventario y Catalogación de bienes del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la ciudad de Rosario” como Anexo, de acuerdo a lo establecido en su Artículo 7°.

CAPÍTULO XVIII DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 99°.- ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA –APH– E INMUEBLES CATALOGADOS LOCALIZADOS EN ÁREAS DE TEJIDO –AT– O EN CORREDORES URBANOS –CU–.

Para los inmuebles catalogados que se encuentren en el Área de Tejido –AT– y en Corredores Urbanos –CU– y para los inmuebles ubicados dentro de un Área de Protección Histórica –APH–; se establecen las siguientes características particulares de los elementos que forman parte del espacio público:

a) *Antenas y Cableados:*

No se admite la instalación de antenas y/o cableados aéreos de cualquier tipo que se visualicen por encima o por delante de las superficies de fachadas de los edificios de valor patrimonial y de los comprendidos en las APH.

b) *Cercos:*

Los establecimientos gastronómicos que lo requieran pueden colocar barandas metálicas protectoras, si lo permite el ancho de vereda en las zonas de mesas, ó recurrir a los cercos vivos verdes ó a ambos a la vez. En todos los casos deben presentar un proyecto a la Dirección General 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 pretilos aprobados por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, perteneciente a la Secretaría de Planeamiento, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

d) *Marquesinas y/o salientes de fachada:*



No se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes. Sólo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y/o remodelación completa de la fachada.

e) Toldos:

e.1. Tanto en el caso de edificación destinada a vivienda, como en aquella correspondiente a locales comerciales, su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubran.

e.2. En estos casos, deben ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, de un único color para toda la obra, arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en la misma, sin alterar la composición básica, ni destruir ornamentos ni molduras.

e.3. No pueden incluir publicidad de ningún tipo. Sólo se permite el logotipo comercial del establecimiento. Podrán iluminarse desde la fachada.

e.4. La Municipalidad de Rosario se reserva el derecho de exigir su recambio cuando por el transcurso del tiempo, los mismos presenten deterioro visible, se encuentren deslucidos ó presenten riesgos para la seguridad de los transeúntes.

f) Publicidad:

f.1 Sólo se permiten elementos publicitarios colocados en locales comerciales o de servicios y los siguientes tipos y con las limitaciones que se establecen en cada caso:

- Adosados a la piel de los edificios sin voladizo sobre la vía pública, únicamente colocados embutidos en la parte superior de los vanos de fachada, no pudiendo superar el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del vano correspondiente, ni sobresalir de la línea de fachada o de edificación. Se permite el uso de logotipos y letras corpóreas individuales adosadas a la fachada, con o sin iluminación posterior. Asimismo se permite el empleo de materiales transparentes transiluminados.
- Pintados o rotulados sobre cristales, permitiéndose sólo sobre la parte inferior de los cristales de vidrieras exteriores, la cual no deberá exceder el 5% (cinco por ciento) de la superficie de la respectiva vidriera.

f.2 Para la tramitación, permisos, disposiciones generales y particulares rigen las regulaciones establecidas en la Ordenanza N° 8324/08, para la publicidad en la Ciudad de Rosario.

g) Cromaticidad:

Se establece la cromaticidad del inmueble como un aspecto arquitectónico valioso. Por ello se admitirán solamente acciones que recuperen el “color primitivo del diseño” del inmueble patrimonial. Para ello, se permitirán solamente dos acciones: las que recuperen el material original del edificio o bien la pintura de la fachada de acuerdo a dicho “color primitivo”. Estas tareas se realizarán luego de la necesaria investigación técnico-histórica, y estarán sujetas a la aprobación del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

h) Veredas:

Será de aplicación lo estipulado en la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06. Respecto del material y color de veredas en las Áreas de Tejido 5 –AT 5– corresponde lo indicado en el inciso 3.2.2.2 - a.2 de la citada Ordenanza.

Art. 100°.- ÁREAS DE TEJIDO –AT– Y CORREDORES URBANOS –CU–.

Para los inmuebles ubicados en las Áreas de Tejido –AT– y en los Corredores Urbanos –CU–, con excepción de los inmuebles catalogados, para los que rigen las disposiciones del Artículo 15°, 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.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



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 pretilos 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:

e.1. Se prohíbe la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza y toldos metálicos rebatibles.

e.2. 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° 8.324/08 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 5-AT 5- corresponde lo indicado en el inciso 3.2.2.2 - a.2 de la citada Ordenanza.

Art. 101°.- MECANISMOS 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 notificación.

**CAPÍTULO XIX
PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**

Art. 102°.- REQUISITOS EN PLANES ESPECIALES Y PLANES DE DETALLE.

En los respectivos Planes Especiales y Planes de Detalle quedarán establecidas las obligaciones que asume el propietario y/o responsable del proyecto respecto de la donación al dominio público de tierras para trazados, espacios verdes públicos y espacios para futuros equipamientos comunitarios que correspondan. Así mismo 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: "12.08.07.04.00 "Reordenamiento Urbanístico Anillos Perimetrales al Área Central", procediéndose a su afectación a los siguientes fondos especiales: 12.08.07.04.01. Fondo de Preservación Urbanística (50%) y 12.08.07.04.02 Fondo Municipal de Obras Públicas (50%) o la realización de obras que se estipule en cada Plan de Detalle.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



ARTÍCULO 103º: ANEXOS.

Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos:

- Anexo I – Ámbito de Aplicación.
- Anexo II – Planos Distrito Norte, Noroeste, Oeste y Suroeste/Sur, los que serán adecuados a lo establecido en el articulado de la presente norma.
- Anexo III. Nomenclador de Usos: Listado de Rubros.

Art. 104º.- DEROGACIÓN.

Para el ámbito de aplicación de este Reordenamiento Urbanístico se deroga toda norma que se oponga a la presente.

Art. 105º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al DM.

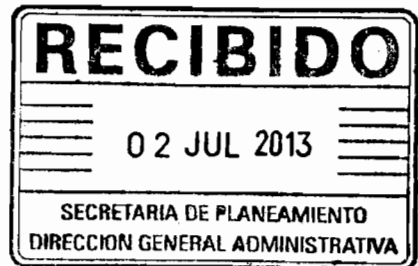
Sala de Sesiones, 13 de junio de 2013.

CM
REALIZÓ
Vº Bº


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 15 JUL 2013

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


Aro. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

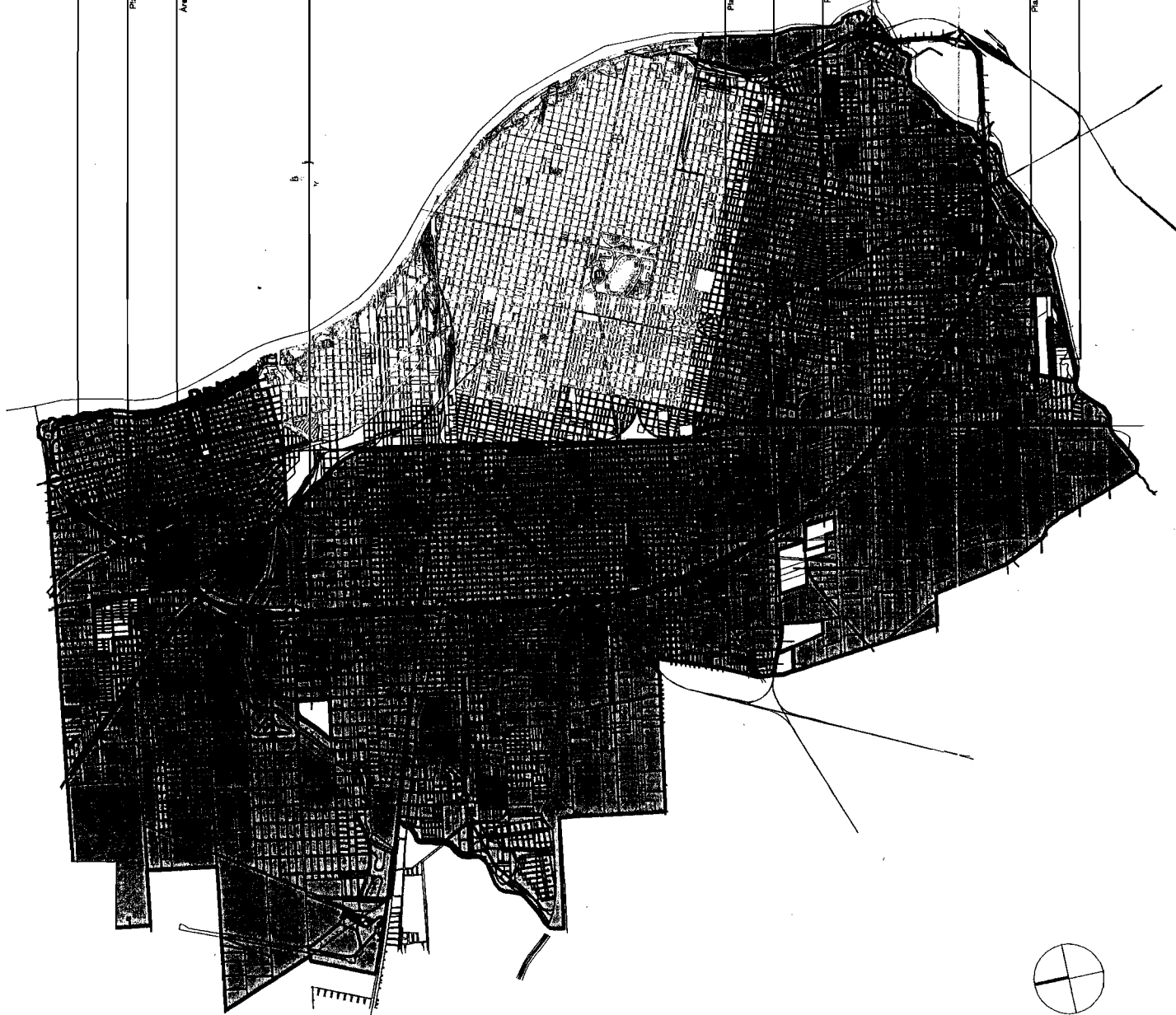
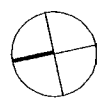

Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 198856-I-2012 CM; 30131-O-2012 DE y 202480-I-2013 CM.-

2 copias

Atq. Horacio E. Viana
Director General
Dirección Dept. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

Atq. ALICIA NOYA
Directora
Programa de
Asesoría Normativa



Ord. N° 8.774/2011
Modificación de avda. nueva, retiro e indicación de retiro en
terreno norte de Avenida Estadio Carrasco

Ord. N° 8954/2008
Plan de Detalle "Barrio Centro del Parque Habitacional Barrios"

Ord. N° 8236/2008
Ave de Protección Histórica "Núcleo Fundacional Pueblo Abasco"

Ord. N° 8431/2009
Plan de Detalle Parque Habitacional Novecentary

Ord. N° 8055/2008
Plan de Detalle "Polígono Industrial N° 1 - Plataforma Productiva
Urbano Oeste"

Ordinanza N° 8.474/09
Plataforma Productiva y Logística Parque
Empresarial Rosarito

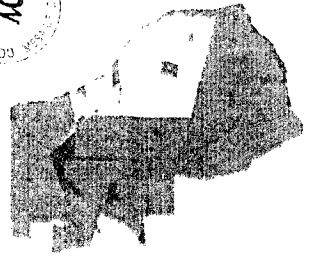
Ordinanza N° 8.475/09
Plan de Detalle "Polígono Industrial y Logístico N° 3 Sector A -
Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial
Rosarito"

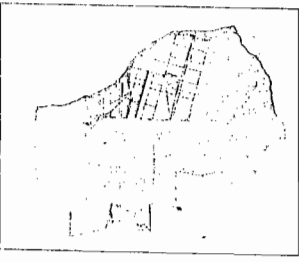
Ordinanza N° 8.482/09
Plan de Detalle "Polígono Industrial y Logístico N° 2 Sector A -
Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial
Rosarito"

Ord. N° 8076/2008
Plan de Detalle "Polígono Industrial N° 1 - Plataforma Productiva
Comercio Industrial Ovedo Lagos"

Ord. N° 7873/2008
Ave Recreativa Distrito Subsección "Barrio Los Angeles"

RECONOCIMIENTO URBANO
DEL CORDON PERIMETRAL
ANEXO 1 - PLANO 1





CORDON PERIMETRAL NOROESTE

CORREDORES URBANOS

- CORRECTOR URBANO B (CU B) - 20m
- CORRECTOR URBANO C (CU C) - 15m

ÁREAS DE TEJIDO

- ÁREA DE TEJIDO 3 (AT 3) - 15m
- ÁREA DE TEJIDO 4 (AT 4) - 15m (y servidumbre)
- ÁREA DE TEJIDO 5 (AT 5) - 10m (con D.U. Integradas)
- ÁREA DE TEJIDO 6 (AT 6) - 15m Industrial

ÁREAS PARTICULARES

- ÁREA DE RESERVA R. Urbanístico y R. Doméstica (ARUD)
- ÁREA DE RESERVA Plan Especial (ARE)
- ÁREA DE RESERVA. Plan de detalle (ARD)
- ÁREA PROTECCION HISTORICA
- ÁREA PROTECCION ECOLOGICO AMBIENTAL (APEA)
- PARQUES, PLAZAS Y PASOS PÚBLICOS
- INSTALACIONES DEPORTIVAS
- GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS
- CONJUNTOS HABITACIONALES
- NORMATIVA PRECEDENTE APROBADA

ALD. Francisco C. Urdaniz

 Secretario de Planeamiento

 MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

ORD. 343/09

 PLAN DE DETALLE

 "WILLET HERBERT"

ALDEA LA OCC. Arribid

 Urbanística transmitida

 Escritura N° 2573099

 Plano de Mensura N° 14533/04

ALDEA TENIS: Arribid

 Urbanística transmitida

 Escritura N° 2597299

 Plano de Mensura N° 13260/08

ORD. 888/11

 PLAN DE DETALLE

 "Soc. 14. S.M.

 Expediente N° 23347/09

 Plano de Mensura

 N° 144334/09 y

 N° 14137/08

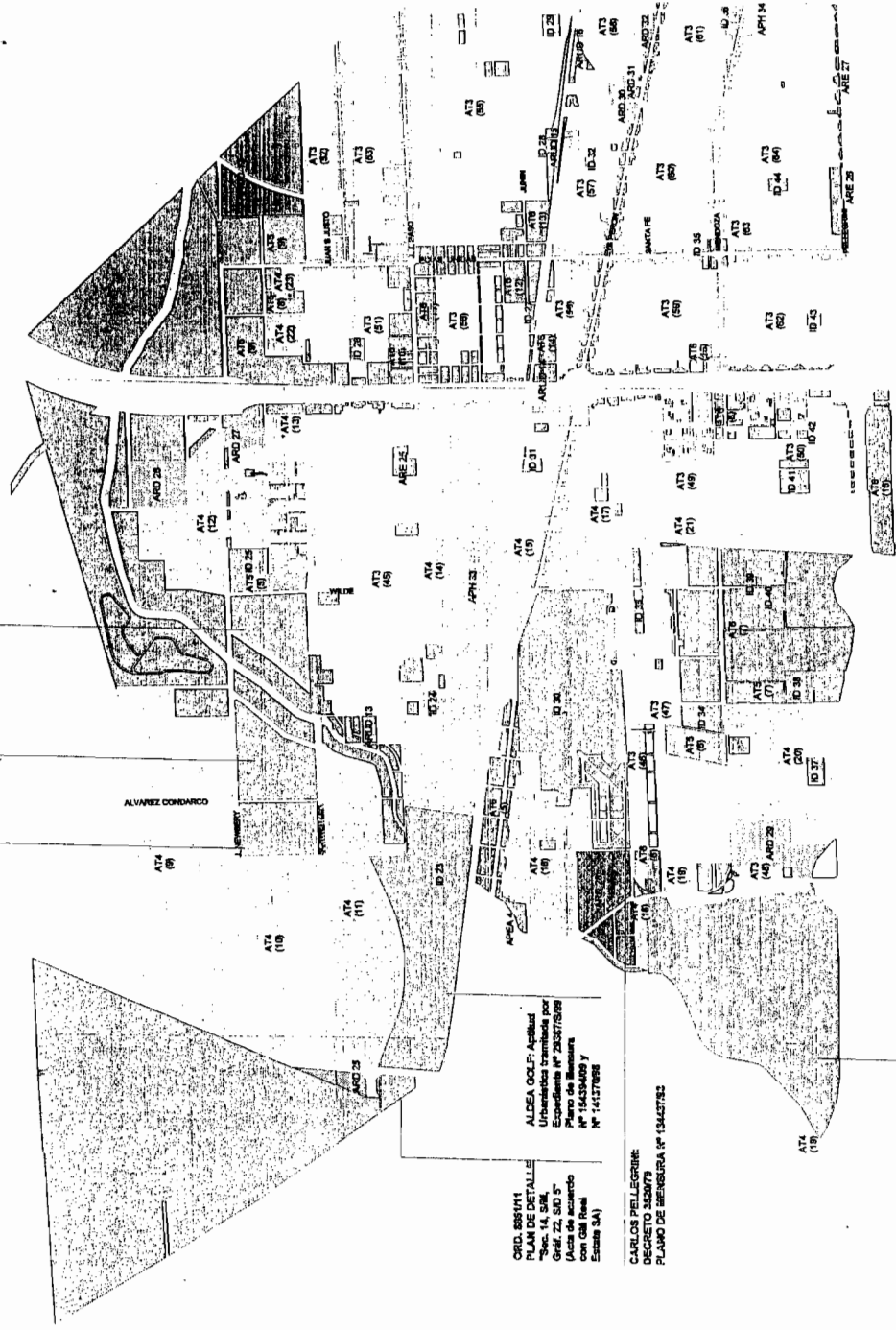
CARLOS PELLEGRINI

 DECRETO 3430/79

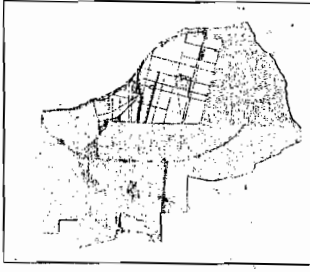
 PLANO DE MENSURA N° 13445/82

ORD. 732/05

 PLAN ESPECIAL "PARQUE HABITACIONAL LUDUEVA"



REORDENAMIENTO URBANÍSTICO
DEL CORDÓN PERIMETRAL



CORDÓN PERIMETRAL SUR Y SUROESTE

CORREDORES URBANOS

- CORREDOR URBANO B (CU B) - 30m
- CORREDOR URBANO C (CU C) - 15m

- FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA (FRU)

ÁREAS DE TEJIDO

- ÁREA DE TEJIDO 3 (AT 3) - 10m
- ÁREA DE TEJIDO 4 (AT 4) - 10m (y servidumbre)
- ÁREA DE TEJIDO 5 (AT 5) - 10m (con D.U. Integradas)
- ÁREA DE TEJIDO 6 (AT 6) - 15m Industrial
- ÁREA DE TEJIDO 7 (AT 7) - Incl. Grandes Parcelas

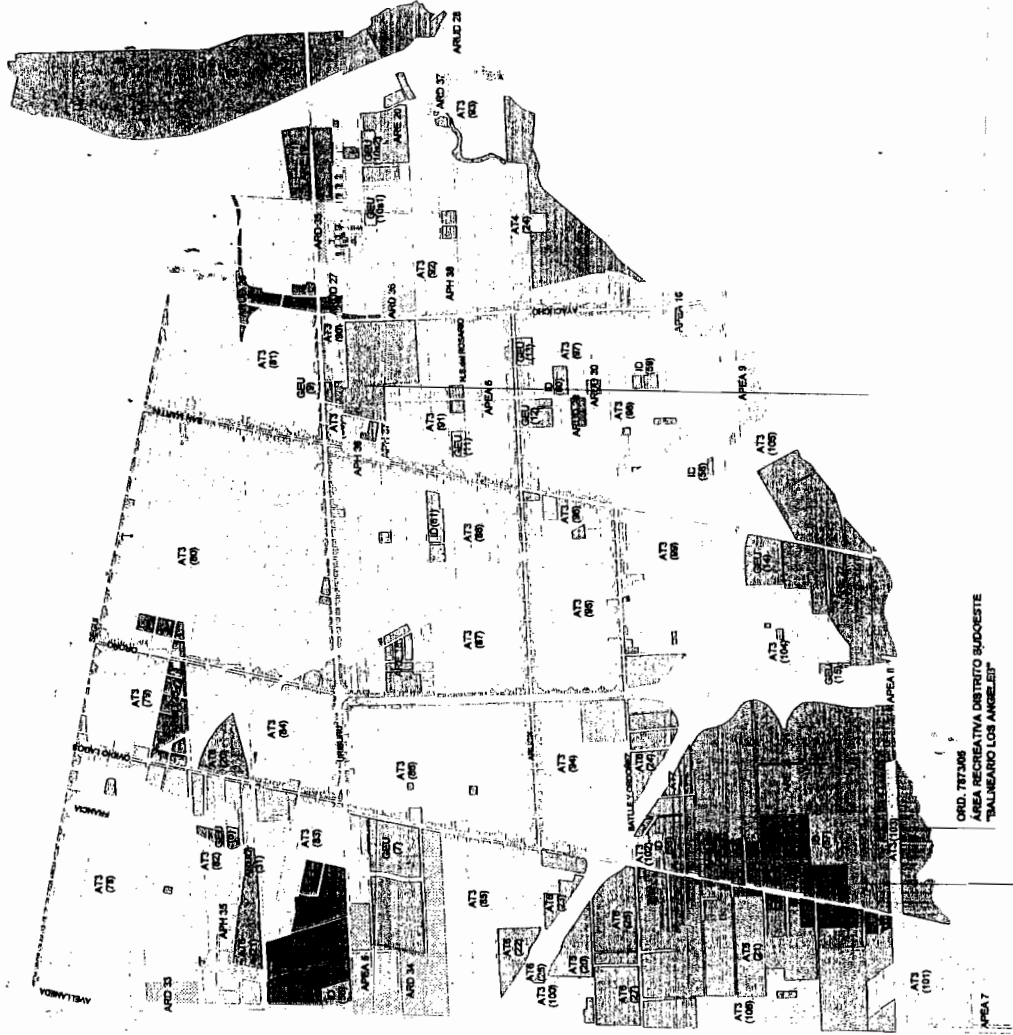
ÁREAS PARTICULARES

- ÁREA DE RESERVA R Urbanístico y R. Dominial (ARUD)
- ÁREA DE RESERVA Plan Especial (ARE)
- ÁREA DE RESERVA Plan de zonificación (ARD)
- ÁREA PROTECCIÓN HISTÓRICA
- ÁREA PROTECCIÓN ECOLÓGICO AMBIENTAL (APEA)

- PARQUES, PLAZAS Y PASEOS PÚBLICOS
- INSTALACIONES DEPORTIVAS
- GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS
- CONJUNTOS HABITACIONALES
- NORMATIVA PRECEDENTE APROBADA

[Signature]
 Arq. Nicolás E. Villarín
 Director General de Urbanismo
 Municipalidad de Rosario

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



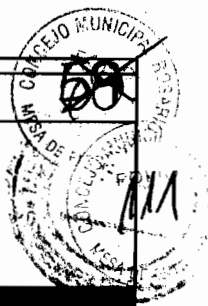
ORD. 727/06
 ÁREA RECREATIVA DISTRITO SUROESTE
 "BALNEARIO LOS ANGELES"

ORD. 807/06
 ÁREA RECREATIVA DISTRITO SUROESTE
 PRODUCTIVA CORREDOR INDUSTRIAL ONTENO LAGOS



[Signature]
 Director General de Urbanismo
 Municipalidad de Rosario

ANEXO GRÁFICO III



NOMENCLADOR DE USOS

LISTADO DE RUBROS

A RESIDENCIAL

- a) Vivienda individual
- b) Vivienda colectiva
- c) Residencia comunitaria
 - Conventos
 - Hogar infantil
 - Residencia o establecimiento. Geriátrico (Ord. N° 6287/96 y 6294/96)

P SERVICIOS

B1 ENSEÑANZA

- Enseñanza Inicial y Primaria**
- Escuelas infantiles, jardines maternos oficiales y privados
 - Jardines de infantes oficiales o privados
 - Escuela Primaria oficial o privada
 - Escuela de Educación especial (para niños con necesidades especiales)
- Enseñanza Secundaria**
- Enseñanza secundaria de formación general
 - Enseñanza secundaria de formación técnica y profesional
- Enseñanza Superior y formación de Postgrados**
- Enseñanza Terciaria
 - Enseñanza Universitaria excepto formación de Postgrados
 - Formación de Postgrados
- Otros**
- Enseñanza de baile, dibujo, pintura, música, etc. (Incluye talleres de enseñanza de oficios)

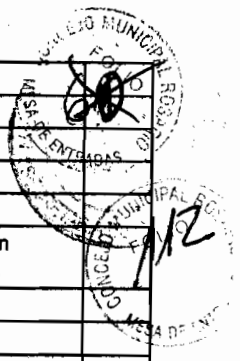
B2 LOCALS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO

- Locales de representación y exhibición**
- Salón de Exposiciones -
 - Auditorio - Audiovisuales
 - Galería de Arte
 - Museo
 - Salón de Conferencias
 - Bibliotecas
- Locales con actividad bailable (Ord. 7218/01 y modificatorias)**
- Confiterías bailables
 - Discotecas
 - Cantinas
 - Salones de fiestas
 - Cabarets-Whisquerías
 - Bailes populares
- Locales sin actividad bailable (Ord. N° 7.218/01 y modificatorias)**
- Restaurantes y bares con difusión musical por aparatos electrónicos y/o números en vivo
 - Cafés culturales
 - Espectáculos masivos en lugares públicos y/o privados
- Otros rubros de espectáculos (Ord. N° 7.218/01 y modificatorias)**
- Peñas
 - Salas de cines y/o teatros y/o teatros independientes
 - Salas de cines de exhibición condicionada
 - Salones de entretenimientos
 - Circos
 - Parques de diversiones
 - Salones de fiestas infantiles
 - Salón Milonga

Arq. Horacio E. Vianna

Arq. María Noé

	Actividades bailables en Asociaciones Civiles sin fines de lucro (Ord. N° 7.218/01 y modificatorias)	
	a) Permanentes	
	b) No permanentes	
	Sala de patinaje	
	Juego de bolos	
	Casinos y Bingos (Ord. N° 7.505/03)	
	Locales de culto	
	Templos	
	Locales de Ensayo	
	Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general	
	Locales deportivos	
	Club social, cultural y deportivos (Instalaciones cubiertas)	
	Gimnasio	
	Natatorio	
	Canchas de tenis, padle o squash	
	Canchas de fútbol 5 (Ordenanza N° 5.477/92)	
	Campos de deporte	
B3	SANIDAD	
	Servicios relacionados con la salud humana	
	Hospitales	
	Dispensario, Consultorio profesional (anexo a vivienda)	
	Clínicas, Sanatorios, Maternidades - Institutos con internación	
	Servicios odontológicos, de diagnóstico, tratamiento, emergencias y traslados.	
	Servicios de atención ambulatoria, y de atención domiciliaria	
	Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o estudios especiales	
B4	ASOCIACIONES	
	Servicios de organizaciones empresariales y de empleadores	
	Servicios de federaciones de asociaciones, cámaras, gremios y organizaciones similares	
	Organizaciones profesionales	
	Asociaciones de especialistas en disciplinas científicas, prácticas profesionales y esferas técnicas	
	Sindicatos	
	Organizaciones religiosas	
	Organizaciones religiosas	
	Asociaciones n.c.p	
B5	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL, HOTELES, CAMPAMENTOS, OTROS	
	Alojamiento en camping	
	Casa de pensión (Ord. 6236/96)	
	Hospedaje (Ord. 6236/96)	
	Hotel (Ord. 6745/99)	
	Apart- Hotel	
	Hostel	
	Hogar de día	
	Centro de día para adultos mayores (Ord. N° 5730/93)	
	Alojamiento por hora (Ord. N° 2078/74 y sus modificatorias)	
	Otras residencias de alojamiento temporal, excepto por hora (Incl. Hospedaje en estancias, residencias para estudiantes y albergues juveniles , apartamentos turísticos, etc)	
B6	SERVICIO DE EXPENDIO DE COMIDAS Y BEBIDAS	
	Expendio de comidas y bebidas en restaurantes, bares y otros establecimientos con servicio de mesas y mostrador para el consumo en el lugar, excep. heladerías. (Inc.. restaurante, pizzerías, grill, confiterías, cervecería, lácteos etc.)	
	Expendio de helados	
	Preparación de comidas para llevar	
	Provisión de comidas preparadas para empresas (Inc.. el servicio de catering, suministro de comidas para banquetes, fiestas y otras celebraciones, etc)	
	Preparación y venta de comidas para llevar n.c.p (Inc.. casas de comidas, rotiserías y demás lugares que no poseen espacio para el consumo in situ)	
B7	SERVICIO DE TRANSPORTE Y TURISMO	
	Transporte automotor de carga	
	Servicios de mudanzas (Oficinas; para servicios de guardamuebles ver depósitos)	
	Transporte automotor urbano de pasajeros	
	Transporte automotor de pasajeros mediante taxis y remises; alquiler de autos con chofer (oficinas)	
	Transporte automotor interurbano de pasajeros (oficinas)	
	Transporte automotor de pasajeros para el turismo (oficinas)	



	Transporte automotor de pasajeros n.c.p	
	Transporte ferroviario de cargas y/o pasajeros	
	Transporte fluvial de cargas y/o pasajeros	
	Transporte aéreo de cargas y/o pasajeros	
	Servicios anexos al transporte	
	Servicios de manipulación de carga (Inc.. los servicios de carga y descarga de mercaderías o equipajes de pasajeros, sin discriminar medios de transporte, la estiba y desestiba, etc.) (Ver depósitos)	
	Servicios de almacenamiento y depósito (Ver depósitos)	
	Servicios complementarios para el transporte	
	Playas de estacionamiento y/o cocheras	
	Guarderías náuticas	
	Complementarios para la aeronavegación (Inc.. hangares, estacionamiento y remolque de aeronaves.	
	Servicio de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos	
	Lavado automático y manual	
	Reparación de cámaras y cubiertas, amortiguación, alineación y balanceo de ruedas	
	Instalación y reparación de parabrisas, lunetas y ventanillas, alarmas, cerraduras, radios, sistemas de climatización y grabado de cristales.	
	Tapizado y retapizado	
	Reparaciones eléctricas, del tablero e instrumental, reparación y recarga de baterías (no incluye taller de armado)	
	Reparación y pintura de carrocerías, colocación y reparación de guardabarros y protecciones exteriores.	
	Mantenimiento y reparación del motor n.c.p, mecánica integral (Incluye auxilio y servicios de grúa para automotores; instalación y reparación de equipos de Inc.)	
	Mantenimiento y reparación de frenos, caños de escape	
	Servicios de gestión y logística para el transporte de mercaderías (Inc. Las actividades de los agentes aduaneros, actividades de empresas empaquetadoras, etc.)	
	SERVICIO DE CORREO Y TELECOMUNICACIONES	
	Servicios de correos	
	Servicios de telecomunicaciones (Inc.. transmisión de radio y televisión; comunicación por medio de teléfono, telégrafo y telex; servicio de transmisión n.c.p. de sonido, imágenes, datos u otra información) Locutorios, agencias de información y noticias, estudios de radio y televisión.	
	B9 SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA Y OTROS SERVICIOS FINANCIEROS	
	Entidades bancarias, crediticias, financieras, cooperativas, casas de cambio	
	Servicios de seguros	
	Administración de fondos de jubilaciones y pensiones	
	Servicios auxiliares a la actividad financiera	
	Servicios auxiliares a los servicios de seguros y de administración de fondos de jubilaciones y pensiones	
	B10 SERVICIOS INMOBILIARIOS EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	
	Inmobiliarios realizados por cuenta propia con bienes propios o arrendados	
	Alquiler y explotación de inmuebles para fiestas, convenciones y otros eventos similares	
	Inmobiliarios realizados a cambio de retribución y por contrato (Inc.. compra,venta, alquiler, remate, tasación administración de bienes, etc.)	
	Servicios de limpieza de edificios	
	Empresas de desinfección / desratización	
	Empresas de limpieza y desinfección de tanques de agua potable	
	Alquiler de equipos de transporte (Inc.. transporte por vía terrestre, vía acuática o vía aérea sin operario ni tripulación.	
	Alquiler de bicicletas y triciclos	
	Alquiler de máquinas y equipos (Inc. agropecuarios, de construcción e ingeniería civil, de oficinas, incluso computadoras, sin operario o personal)	
	Alquiler de efectos personales y enseres domésticos (Incl.alquiler de prendas y artículos de de vestir, uniformes y ropa blanca ; alquiler de películas, videocasete, etc.)	
	B11 SERVICIOS INFORMÁTICOS Y ACTIVIDADES CONEXAS	
	Consultores en equipos de informática	
	Consultores en informática y suministro de programas de informática	
	Procesamiento de datos y tabulación - Centro de cómputos	
	Servicios relacionados con la base de datos	
	Mantenimiento y reparación de maquinas de oficina, contabilidad e informática	
	Reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras	
	Reparación de fotocopiadoras y otras máquinas de oficina	
	Armado y/o reparación de calculadoras y computadoras electrónicas, analógicas y digitales	
	Reparación de máquinas de escribir	
	Actividades de informática n.c.p.	
	B12 SERVICIOS N.C.P	
	Estudios profesionales	

Arg. Horacio E. Viana

Arg. NOYA

Dirección General de Planeación Urbana y Territorial

Dirección de Operatividad

	Estudios profesionales anexo a vivienda.	
	Lavandería mecánica por sistema de autoservicio	
	Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o piel, incluso limpieza en seco	
	Guardado de pieles (Cámara frigorífica)	
	Copias, fotocopias, reproductores, estudio y laboratorio fotográfico. Duplicación de audio y/o video (excepto imprentas)	
	Personales directos en general (peluquería, de belleza, etc.)	
	Receptoría de ropa para limpiar	
	Pompas fúnebres y servicios conexos (Salas de velatorios, oficinas sin depósito,etc.)	
	Peluquería y otros servicios para animales domésticos.	
	Guardería canina (Ordenanza N° 5491/92) Únicamente admitida en áreas rurales.	
	Servicio para el mantenimiento físico-corporal (Inc.. Baños turcos, saunas, solarios, centros de masajes etc.)	
	Agencias comerciales de lotería, juegos de azar en gral.	
	Agencias de empleos, avisos de diarios, etc.	
	Servicio de reparación de efectos personales y enseres domésticos	
	Reparación de calzado y artículos de marroquinería	
	Reparación de artefactos eléctricos de uso doméstico	
	Reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p (Inc.Duplicación de llaves y la reparación de cerraduras)	
	Reparación de máquinas de coser y de tejer	
	Reparación de relojes y joyas	
	Reparación de bicicletas y triciclos	
	Reparación de instrumentos musicales y de precisión	
	Cargado de extintores de incendio	
	Reparación y lustrado de muebles	
	Reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico	
B13	SERVICIOS PÚBLICOS	
	Cuartel de bomberos	
	Estafeta postal	
	Policía	
	Oficinas Descentralizadas (registro civil, DGI, Empresa de servicios públicos, CMD y sus dependencias)	
	Oficinas públicas con acceso de público	
	Oficinas públicas sin acceso de público	
	Alcalda, penitenciaria, reformatorios (su localización quedará sujeta al criterio del D.E. y la aprobación del C.M.)	
C	VENTAS AL POR MAYOR O AL POR MENOR	
C1	AGRICULTURA GANADERÍA CAZA Y SILVICULTURA	
	Materias primas agropecuarias, de animales vivos y silvicultura (Incluye venta de yerba mate, frutas, flores y plantas, tabaco en rama, granos, etc.)	
	Materias primas pecuarias y animales vivos (Incluye pieles, cueros, animales vivos, etc.)	
	Flores y plantas, semillas, abonos, fertilizantes y otros productos de viveros (Incluye flores y plantas naturales y artificiales)	
C2	PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	
	Comercios no especializados con predominio de productos alimenticios y bebidas	
	Hipermercados con predominio de productos alimenticios y bebidas	
	Supermercados con predominio de productos alimenticios y bebidas	
	Minimercados con predominio de productos alimenticios y bebidas	
	Kioscos, polirubros y comercios no especializados n.c.p	
	Productos alimenticios	
	Carnes rojas, menudencias y chacinados frescos, carne de aves, productos de granja y de la caza (Incluye huevos)	
	Pescados y productos de la pesca	
	Frutas, legumbres y hortalizas frescas (Inc..empaque y la conservación en cámaras frigoríficas de los empaquetadores)	
	Aceites, azúcar, café, té, yerba mate y otras infusiones y especias y condimentos (Incluye la venta de sal, etc.)	
	Fiambres, quesos y productos lácteos	
	Pan, otros productos de panadería, productos de confitería y pastas frescas	
	Chocolates, bombones, golosinas y productos para kioscos y polirubros n.c.p, excepto cigarrillos	
	Productos alimenticios n.c.p (Incluye venta de miel y derivados, productos congelados, productos dietéticos, etc.)	
	Bebidas	
	Bebidas alcohólicas (Incluye la venta de aperitivos con alcohol, cerveza, sidra, el fraccionamiento de alcohol, etc.)	
	Bebidas no alcohólicas (Incluye la venta de aguas, sodas, bebidas refrescantes, jarabes, extractos, concentrados, gaseosas, jugos, etc.)	
C3	TABACO	
	Cigarrillos y productos de tabaco	

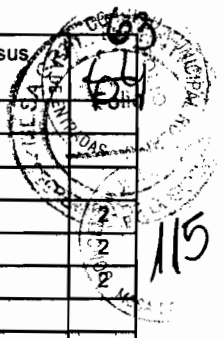
	cajas de cirugía, jeringas y otros implementos de material descartable, etc.)	
	Máquinas, equipos e implementos de uso en la industria del plástico y el caucho (Inc.. Sopladora de envases, laminadora de plásticos, máquinas extrusoras y modeladoras, etc.)	
	Máquinas, equipos e implementos de uso especial n.c.p (Inc.. Motoniveladoras, excavadoras, palas mecánicas, perforadoras-percutoras.etc.)	
	Máquinas-herramientas de uso general	
	Máquinas, equipo y materiales conexos n.c.p.	
	Equipos profesionales y científico e instrumentos de medida y de control n.c.p.	
	Maquinarias de uso especial	
	Maquinarias, equipos e implementos de uso especial	
	Aparatos y artículos de uso doméstico y/o personal	
	Artefactos para el hogar, eléctricos, a gas, kerosene y otros combustibles (Inc.. Electrodomésticos excepto equipos de sonido, televisión y video, cocinas, estufas y salamandras, hornos, etc.	
	Instrumentos musicales, equipos de sonido, casetes de audio y video y discos de audio y video	
	Artículos de uso doméstico y/o personal n.c.p (Incluye artículos de platería excepto los incluidos en talabartería, cuadros y marcos que no sean obra de arte o de colección, sahumeros y art. de santería, parrillas y hogares, flores y plantas naturales y artificiales, etc.)	
C12	MAQUINARIAS DE OFICINA, CONTABILIDAD E INFORMÁTICA	
	Muebles e instalaciones para oficinas	
	Equipos informáticos y máquinas electrónicas de escribir y calcular; venta al por mayor de máquinas y equipos de comunicaciones, control y seguridad. (Inc.. la venta de computadoras incluso las portátiles y sus periféricos, impresoras, suministros para computación, software, máquinas de escribir y calcular electrónicas, incluso las de bolsillo, cajas registradoras y de contabilidad electrónicas, etc.) (Inc.. la venta de prod. De telefonía, equipos de circuito cerrado, sistemas de alarmas, sirenas contra incendios, robos y otros sistemas de seguridad, equipos de facsimil, etc.)	
	Máquinas, equipos y materiales conexos, n.c.p.(Inc.. máquinas registradoras de escribir y de calcular mecánicas, equipos para destruir doc. ,etc.)	
C13	MAQUINARIAS Y APARATOS ELÉCTRICOS	
	Motores, generadores y transformadores eléctricos	
	Hilos y cables aislados	
	Acumuladores, pilas y baterías primas	
	Lámparas eléctricas y equipos de iluminación	
	Artículos de iluminación	
	Equipos eléctricos	
C14	EQUIPOS, APARATOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y COMUNICACIONES	
	Tubos, válvulas y otros componentes	
	Transmisores de radio y tv y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos	
	Correo, televisión, internet y otros medios de comunicación	
C15	INSTRUMENTOS MÉDICOS, ÓPTICOS Y DE PRECISIÓN, RELOJES	
	Aparatos e instrumentos médicos y aparatos de medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto instrumentos de óptica	
	Instrumental médico y odontológico y artículos ortopédicos. (Inc.. venta de vaporizadores, nebulizadores, masajeadores, termómetros, prótesis, muletas, plantillas, calzado ortop. Y otros art. similares de uso personal o domésticos).	
	Instrumentos de óptica y equipo fotográfico	
	Artículos de óptica, fotografía. (Incl.venta de lentes de contacto, líquidos oftalmológicos, amazonas, cristales ópticos, películas fotográficas, cámaras y accesorios para fotografía, etc.)	
	Relojes	
	Artículos de relojería, joyería y fantasías	
C16	VEHÍCULOS AUTOMOTORES, MOTOCICLETAS Y TODO TIPO DE RODADOS	
	Venta de rodados, repuestos, piezas y accesorios	
	Todo tipo de rodados nuevos (motocicletas, autos, camionetas, utilitarios, taxis, jeeps, 4x4, casas rodantes, trailers, camiones, remolques, ambulancias, ómnibus, microbuses y similares, cabezas tractores)	
	Todo tipo de rodados usados (motocicletas, autos, camionetas, utilitarios, taxis, jeeps, 4x4, casas rodantes, trailers, camiones, remolques, ambulancias, ómnibus, microbuses y similares, cabezas tractores)	
	Venta de partes, repuestos, piezas y accesorios para todo tipo de rodados	
	Venta al por menor de combustible para vehículos automotores y motocicletas	
	(Incl. estaciones de servicio y la venta por menor de prod. lubricantes y refrigerantes para automotores y motocicletas)	
C17	EQUIPOS DE TRANSPORTE	
	Buques y embarcaciones	
	Aeronaves	
C18	PRODUCTOS INTERMEDIOS, DESPERDICIOS Y DESECHOS NO AGROPECUARIOS	
	Desperdicios y desechos metálicos (Únicamente admitidos en áreas industriales)	



	Productos intermedios n.c.p, desperdicios y desechos de metálicos (Inc.. Chatarra, viruta de metales diversos, etc.)	
	Desperdicios y desechos no metálicos (Únicamente admitidos en áreas industriales)	
	Productos intermedios n.c.p, desperdicios y desechos textiles	
	Productos intermedios n.c.p, desperdicios y desechos de papel y cartón	
	Productos intermedios n.c.p, desperdicios y desechos de vidrio, de plástico, de caucho y goma, y químicos	
C19	ARTÍCULOS USADOS EXCLUIDOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	
	Muebles usados	
	Libros, revistas y similares usados	
	Artículos usados n.c.p.	
	Antigüedades (Inc.. venta de antigüedades en remates)	
C20	OTROS	
	Artículos de bazar y menaje	
	Juguetes (Incluye artículos de cotillón)	
	Bicicletas y rodados similares (Inc.. Cochechitos y sillas de paseo para bebés, andadores, triciclos, etc.)	
	Esparcimiento y deportes (Inc.. Embarcaciones deportivas, armas y municiones, equipos de pesca, piletas de natación de lona o plástico, etc.)	
	Artículos de colección, obras de arte y artículos nuevos n.c.p(Inc.. la venta realizada en casas de regalos, de artesanía y art. regionales exc. De talabartería, pelucas, de art. religiosos, de moneda y sellos, cuadros, obras de arte, etc.)	
	Venta no realizada en establecimientos n.c.p (Inc.. venta mediante máquinas expendedoras, vendedores ambulantes y vendedores a domicilio)	
	Galerías comerciales / Paseos de compras. Shopping	
D	INDUSTRIA MANUFACTURERA	
D1	ELAB. DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	
	Producción y procesamiento de carne, pescado, frutas, legumbres, hortalizas, aceites y grasas	
	Producción y procesamiento de carne y productos cárnicos	
	Matanza de ganado bovino y procesamiento de su carne	3
	(Incluye los mataderos y frigoríficos que sacrifican principalmente ganado bovino)	
	Producción y procesamiento de carne de aves	3
	Elab. de fiambres y embutidos	2
	Fabricación de embutidos anexa a carnicería con venta directa al público y hasta 5 HP, se considera comercio minorista	
	Matanza de ganado excepto el bovino y procesamiento de su carne	3
	(Inc. la matanza y /o faena de princ. ganado -excepto el bovino- ejemplo: ovino, porcino, caprino, etc.)	
	Matanza de animales n.c.p. y procesamiento de su carne; Elab. de subproductos cárnicos n.c.p.	3
	(Inc. la producción de carne fresca, refrigerada o congelada de liebre, conejo, animales de caza, etc.)	
	También incluye la producción de aceites, sebo, harinas , jugos, extractos, cueros salados y otros subproductos del procesamiento de carne elaborados en establecimientos diferentes a los que sacrifican y/o procesan otros tipos de carnes)	
	Fraccionamiento de aceite animal, sebo, harina, jugos, extractos.	2
	Elab. de pescado y productos de pescado	
	Elab. de pescado y productos de pescado	3
	Elab. de comidas congeladas en base a pescado y otros productos de pescado	2
	Preparación de frutas, hortalizas y legumbres	
	Preparación de conservas de frutas, hortalizas y legumbres	1
	(Incluye la producción integrada de conservas, jaleas, dulces y mermeladas)	
	Elab. de jugos naturales y sus concentrados, de frutas, hortalizas y legumbres	1
	(No incluye a Elab. de jugos para diluir o en polvo llamados "sintéticos" o de un contenido en jugos naturales inferior al 50%)	
	Elab. de pulpas, jaleas, dulces y mermeladas	1
	(No incluye la producción integrada de conservas, jaleas, dulces y mermeladas)	
	Elab. de frutas, hortalizas y legumbres congeladas	1
	Elab. de frutas, hortalizas y legumbres deshidratadas o desecadas; preparación n.c.p. de frutas, hortalizas y legumbres	1
	(Incluye la Elab. de harina y escamas de papa; sémola de hortalizas y legumbres; frutas, hortalizas y legumbres deshidratadas, etc.)	
	Fraccionamiento de frutas desecadas y secas	1
	Fraccionamiento de frutas y verduras deshidratadas	1
	Elab. de aceites y grasas de origen vegetal	
	Elab. de aceites y grasas de origen vegetal sin refinar y sus subproductos; Elab. de aceite virgen	2
	(No incluye los aceites y grasas animales y aceites esenciales)	
	Elab. de aceites y grasas de origen vegetal refinadas	2
	(No incluye los aceites y grasas animales, y de aceite de maíz)	

Arq. Alicia Noya
 Directora de Actualización Normativa
 Arq. Horacio E. Viamonte
 Director General de Inspección y Control de Alimentos

Fraccionamiento y mezcla de aceites vegetales comestibles	1
Elab. de margarinas y grasas vegetales comestibles similares (No incluye los aceites y grasas animales)	2
Elab. de productos lácteos	
Elab. de leches y productos lácteos deshidratados	2
(Incluye la estandarización, homogeneización, pasteurización y esterilización de leche, la Elab. de leche chocolatada y otras leches saborizadas, leche condensada, leche en polvo, dulce de leche, etc.)	
Elab. de quesos	2
(Incluye la producción de suero)	
Elab. industrial de helados	1
(Incluye la producción de helados con o sin leche y con o sin cacao)(No incluye helados artesanales)	
Elab. de productos lácteos n.c.p.	2
(Incluye la producción de caseínas, caseinatos lácteos, cremas, manteca, postres, etc.)	
Elaboración de postres a base de lácteos	1
Elaboración de helados con venta directa al público (se considera como comercio minorista)	
Elab. de prod. de molinería, almidones y prod. derivados del almidón; alimentos prep. para animales	
Elab. de productos de molinería	
Molienda de trigo	3
Preparación de arroz	2
Preparación de cereales, oleaginosos, forrajes, legumbres secas, semillas y similares (Ord. N° 5228/91)	
(Incl. Aventamiento, clasificación, descascarado, abrillantado, molienda, trituration, desecación y operaciones similares)	
a) Cuando las operaciones se realicen utilizando instalaciones y equipos herméticamente cerrados	2
b) Cuando las operaciones se realicen sin equipos herméticamente cerrados	3
Germinación de maltas (Ord. N° 5228/91)	2
Tostación y torrefacción de cereales, oleaginosas,etc. (Ord. N° 5228/91)	2
Elab. de almidones y productos derivados del almidón	2
(Incluye la Elab. de glucosa, aceite de maíz, gluten, etc.)	
Elab. de alimentos preparados para animales	2
Elab. de productos alimenticios n.c.p.	
Elab. de productos de panadería	
Elab. de galletitas y bizcochos	1
Elab. industrial de productos de panadería, excluido galletitas y bizcochos	1
(Incluye la Elab. de churros, pre-pizzas, masas de hojaldre, masas fritas, etc.)	
Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sandwiches - Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa elaborada	1
Elab. de productos de panadería n.c.p.	1
(Incluye la Elab. de churros, pre-pizzas, masas de hojaldre, masas fritas, etc.)	
Elaboración de productos de panadería con venta directa al público (se considera como comercio minorista)	
Elaboración de churros y factura frita con venta al público (se considera comercio minorista)	
Elab. de azúcar	
Refinación de azúcar	3
Molienda , compresión de azúcar	2
Fraccionamiento y/o moldeado de azúcar	1
Elab. de cacao y chocolate y de productos de confitería	
Elab. de cacao y chocolate y de productos de confitería	1
(Incluye caramelos, frutas confitadas, pastillas, gomas de mascar, etc.)	
Fraccionamiento y/o envasado de bombones, caramelos y/o confituras	1
Elab. de pastas alimenticias	
Elab. Industrial de pastas alimenticias frescas y secas	1
Elab. Artesanal de pastas alimenticias frescas y secas	1
Elab. de productos alimenticios n.c.p.	
Tostado, torrado de café o similares	
a) Con una tostadora	1
b) Con más de una tostadora	2
Molienda de café	
a) Anexo a comercio donde se consuma o se venda al por menor (se considera como integrante de la activ. principal)	
b) Demás casos	1
Elab. y molienda de hierbas aromáticas y especias	1
Preparación de hojas de té (incluye molienda)	2
Elab. de yerba mate (incluye molienda)	2
Fraccionamiento de café, té, yerba mate, hierbas aromáticas y especias	1
Elab. de productos alimenticios n.c.p.	1



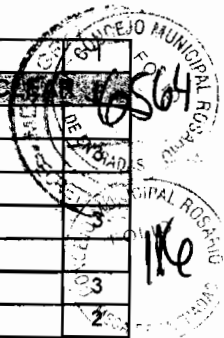
	(Inc. la fab. de extractos, jarabes y conc., prod. para copetín, levadura, polvos para la prep. de postres y gelatinas, miel y sus subprod., vinagres, huevos en polvo, sopas y conc.)	
	(No incluye a los jugos naturales y sus concentrados, de frutas, hortalizas y legumbres)	
	Elab. de bebidas	
	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas; producción de alcohol etílico	
	Destilación de alcohol etílico	2
	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	2
	Fraccionamiento de bebidas espirituosas	2
	Elab. de vinos y otras bebidas fermentadas a partir de frutas	
	Elaboración de vinos	
	a) Partiendo de frutas frescas	2
	b) Partiendo de mostos	1
	c) Fraccionamiento	1
	Elab. de sidra y otras bebidas alcohólicas fermentadas	
	a) Partiendo de frutas frescas	2
	b) Partiendo de mostos	1
	c) Fraccionamiento	1
	Elab. de cerveza, bebidas malteadas y de malta	
	Elab. de cerveza, bebidas malteadas y de malta	2
	Elab. de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales	
	Elab. de soda y aguas	1
	Elab. de bebidas gaseosas, excepto soda	2
	Elab. de hielo, jugos envasados para diluir y otras bebidas no alcohólicas (Incluye los jugos para diluir o en polvo llamados "sintéticos" o de un contenido en jugos naturales inferior al 50%) (No incluye a los jugos naturales y sus conc., de frutas, hortalizas y legumbres)	1
	Elaboración de café, té, mate cocido para venta ambulante	1
D2	ELAB. DE PRODUCTOS DE TABACO	
	Preparación de hojas de tabaco	2
	Elab. de cigarrillos y productos de tabaco n.c.p.	1
	Fraccionamiento y envasado de productos derivados del tabaco	1
D3	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS TEXTILES	
	Fab. de hilados y tejidos; acabado de productos textiles	
	Preparación e hilandería de fibras textiles; tejeduría de productos textiles	2
	Preparación de fibras textiles vegetales; desmotado de algodón	2
	Lavado de lana cruda	3
	Fab. de hilados de fibras textiles	2
	Fab. de tejidos textiles, incluso en hilanderías y tejedurías integradas	
	a) Con telares a mano (se considera como actividad artesanal, no industrial)	
	b) Con telares rectilíneos y/o circulares	1
	c) Con telares a lanzadera o cremallera	2
	Acabado de productos textiles	
	Acabado de productos textiles	1
	Fab. de productos textiles n.c.p.	
	Fab. de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir	1
	Fab. de tapices y alfombras (incluido teñido y engomado) (Ver fab. de tejidos textiles y acabadosde prod. textiles)	
	Fab. de cuerdas, cordeles, bramantes y redes	1
	Tejidos, trenzados, trencillas, cordones, puntillas, encajes, broderie, excepto tejidos elásticos. Tejeduría de telares manuales.	1
	Fabricación de linóleo	3
	Fabricación de hule, cuero artificial y otras telas impermeabilizadas, excepto en caucho	2
	Fabricación de pelos para sombreros y fieltros no tejidos	2
	Fabricación de encajes no tejidos de fibra textil	1
	Fabricación de guata, entretelas y otros rellenos hechos con fibras textiles	2
	Fabricación de pieles sintéticas	2
	Fabricación de algodón (limpieza, cardado, trituración, blanqueo, preparación o enfardamiento)	2
	Corte y/o empaquetamiento y/o esterilizado de algodón	1
	Confección y/o reparación de bolsas para productos a granel	1
	Fab. de tejidos de punto y artículos de punto y ganchillo	
	Fab. de tejidos de punto y artículos de punto y ganchillo	1
	Fab. de medias	1
	Fab. de suéteres y artículos similares de punto	1

Arq. Horacio C. Vignani
 Director General
 Dirección Gral. de Ordenamiento Urbanístico

Arq. Alicia Noya
 Directora
 Programa de Actualización Normativa

115

	Fab. de tejidos y artículos de punto n.c.p.	1
D4	FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, TERMINACIÓN Y TEÑIDO DE PIELS	
	Fab. de prendas de vestir, excepto prendas de piel	
	Fab. de prendas de vestir, excepto prendas de piel y cuero	1
	Confección de ropa interior, prendas para dormir y para la playa	1
	Confección de indumentaria de trabajo, uniformes y guardapolvos	1
	Confección de indumentaria para bebés y niños	1
	Fab. de prendas de vestir n.c.p., excepto prendas de piel y de cuero	1
	Confección de impermeables y pilotos	1
	Fabricación de accesorios para vestir, incluido corbatas	1
	Confección de artículos de sastrería	1
	Confección de prendas y accesorios de vestir de cuero	1
	Terminación y teñido de pieles; Fab. de artículos de piel	
	Terminación y fabricación de artículos de piel	1
	Teñido de pieles	1
D5	CURTIDO Y TERMINACIÓN DE CUEROS, FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE MARROQUINERÍA, TALABARTERÍA Y CALZADO Y DE SUS PARTES	
	Curtido y terminación de cueros; Fab. de artículos de marroquinería y talabartería	
	Salado y pelado de cueros. Saladeros y Peladeros de cuero	3
	Curtido ,acabado, repujado y charolado de cuero. Curtiembres y talleres de acabado	2
	Fab. de productos de cuero y sucedáneos de cuero excepto calzado y/o prendas de vestir	1
	Fab. de calzado y de sus partes	
	Fabricación de calzado de cuero y de sus partes	1
	Fab. de calzado de tela y otros materiales (Exc. de caucho vulc. o moldeado de madera o plástico)	1
	Fab. de calzado de caucho vulc. o moldeado de madera o plástico y sus partes (clasificación según material empleado)	
D6	PROD. DE MADERA Y FAB. DE PROD. DE MADERA Y CORCHO, EXCEPTO MUEBLES, FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PAJA Y DE MATERIALES TRENZABLES	
	Aserrado y cepillado de madera	
	Aserrado y cepillado de madera	3
	Fab. de productos de madera, corcho, paja y materiales trenzables	
	Fab. de hojas de madera para enchapado; Fab. de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas, y tableros y paneles n.c.p. (Incl. La fab. de madera terciada y machimbre)	2
	Fab. de prod. de madera (Incl. aberturas, recipientes, estruct. de madera p/ la constr.Carpintería de obra)	
	a) Carpintería manual o mecánica con potencia instalada hasta 20HP	1
	b) Carpintería mecánica con potencia instalada hasta 40 HP	2
	c) Carpintería mecánica con potencia instalada mayor de 40 Hp	3
	Fab. de productos de madera n.c.p.; Fab. de artículos de corcho, paja y materiales trenzables	1
	Fab. de viviendas prefabricadas de madera	2
	Impregnación de maderas	
	a) con cresofenales	3
	b) con productos bituminosos	2
	c) demás casos	2
D7	FABRICACIÓN DE PAPEL Y DE PRODUCTOS DE PAPEL	
	Fab. de papel y de productos de papel	
	Fab. de pasta de madera, papel y cartón	3
	Fab. de papel y cartón ondulado y envases de papel y cartón	2
	Fab. de artículos de papel y cartón	1
	Fab. de artículos de papel y cartón de uso doméstico e higiénico sanitario	1
	Fab. de artículos de papel y cartón n.c.p.	1
	Fab. de papel y cartón laminado y aglomerado, satinado o engomado	2
	Fabricación de sobres, etiquetas y bolsas de papel	1
	Fabricación de papel para empapelar	2
D8	EDICIÓN, IMPRESIÓN, REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	
	Edición	
	Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones	1
	Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas	1
	Edición de grabaciones	1
	Edición n.c.p.	1
	Impresión y servicios conexos	
	Impresión	1
	Servicios relacionados con la impresión	1
	Reproducción de grabaciones	



	Reproducción de grabaciones	
D9	FABRICACIÓN DE COQUE, PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO Y COMBUSTIBLE NUCLEAR	
	Fab. de productos de hornos de coque	
	Fab. de productos de hornos de coque	
	Fab. de productos de la refinación del petróleo	
	Fab. de productos de la refinación del petróleo	
	Alquitrán y/o materiales bituminosos, asfáltico o similares	
	a) Elaboración de alquitrán, materiales bituminosos, asfálticos o similares	3
	b) Establecimientos que los manipulen (Impregnación de fibras, fab. de materiales aislantes y de pavimentación)	2
	Elab. de combustible nuclear	
	Elaboración de combustible nuclear (Prohibido por Ordenanza N° 5039/90)	
D10	FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS Y PRODUCTOS QUÍMICOS	
	Fab. de sustancias químicas básicas	
	Fab. de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos de nitrógeno	
	Obtención y/o envasamiento de gases	
	a) Tóxicos y/o inflamables	3
	b) demás casos	2
	Plantas de fraccionamiento de gases licuados	3
	Fab. de curtientes naturales y sintéticos.	3
	Fab. de materias colorantes básicas, excepto pigmentos preparados.	3
	Fab. de materias químicas inorgánicas básicas, n.c.p.	3
	(Incluye la Fab. de alcoholes excepto el etílico, sustancias químicas para la Elab. de sustancias plásticas, etc.)	
	Fab. de abonos y compuestos de nitrógeno	
	Fab. de abonos y compuestos de nitrógeno	3
	Fab. de plásticos en formas primarias y de caucho sintético	
	Fab. de plásticos en formas primarias y de caucho sintético	3
	Fab. de productos químicos	
	Fabricac de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario	
	Fab. de plaguicidas y productos químicos de uso agropecuario (su localización quedará sujeta al criterio del D.E. y la aprobación del C.M.)	
	Fracción. de plaguicidas, herbicidas, funguicidas, acariciadas, insecticidas o biocidas en general (categoría A, B o C)	3
	Fraccionamiento de plaguicidas, herbicidas, funguicidas, acariciadas, insecticidas o biocidas en general (categoría D)	2
	Fab. de pinturas; barnices y productos de revestimiento similares; tintas de imprenta y masillas	
	Fab. de pinturas; barnices y productos de revestimiento similares; tintas de imprenta, masillas y adhesivos	3
	Fraccionamiento de pinturas, barnices y productos de revestimientos, tintas de imprenta, masillas y adhesivos	2
	Fab. de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos	
	(Incluye Fabricación de medicamentos de uso humano y de uso veterinario)	
	a) Elaboración. Ver productos químicos	
	b) Elaboración de productos organoterápicos y opoterápicos, partiendo de órganos frescos	3
	c) Elaboración a escala de laboratorio (con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	1
	d) Fraccionamiento y envasado de medicamentos y productos medicinales (con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	1
	Fab. de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir, perfumes y preparados de tocador	
	Fab. de preparados para limpiar, detergentes y preparados para pulir	1
	Fab. de jabones	
	a) Cuando se empleen grasa animales frescas	3
	b) Cuando se empleen materia grasa ya elaborada	
	b.1. Jabón de tocador	1
	b.2. Demás casos	2
	c) Cuando se saponifique en frío o se parta de jabón fundamental	1
	Fab. de cosméticos y productos de higiene y tocador	1
	Fab. de perfumes (con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	1
	Fraccionamiento de jabones, detergentes, preparados para limpiar y pulir, perfumes y preparados de tocador	1
	Fab. de productos químicos (no expresamente clasificados)	
	a) Elaboración en escala de laboratorio (Con las limitaciones establecidas para sustancias peligrosas e inflamables)	
	a1. Biológicos, químicos o industriales.	
	Particulares, químicos o biológicos de análisis generales e investig. científicas (no se considera activ. Industrial)	
	Químico-industrial o biológico-industrial, donde, en pequeña escala, se preparen productos comercializables.	1
	a2. Medicinales. Ver Productos medicinales	
	b) Elaboración en mayor escala	
	Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias sean consideradas peligrosas o insalubres	3

Arq. Horacio E. Viamp
 Director General
 Dirección Gral. de Ordenamiento
 Urbano

Arq. Alicia Noya
 Directora de
 Programa de
 Actividad de Normativa

	Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias sean consideradas incómodas o molestas	2
	Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias sean consideradas no incluyan operac. peligrosas, insalubres o molestas, ni que por su magnitud puedan resultar incómodas	1
	Fab. de discos fonográficos y cintas magnetofónicas	2
	Impregnación de papel, cartón, fieltro o materiales textiles con asfalto, alquitrán y compuestos ya elaborados	2
	Lubricantes. Elaboración, recuperación, regeneración y operaciones complementarias	3
	Fraccionamiento y distribución de aditivos y lubricantes	2
	Fab. de fibras manufacturadas	
	Fab. de fibras manufacturadas	2
D11	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y PLÁSTICO	
	Fab. de productos de caucho	
	Fab. de cubiertas y cámaras	3
	Recauchutado y renovación de cubiertas (sin vulcanización)	1
	Elaboración de caucho (mezcla, disolución, vulcanización, pulido, molienda, desintegración y operaciones similares)	3
	Fab. de artículos de caucho y/o latex (sin generador de vapor, disolución, molienda o desintegración):	
	a) sellos y/o piezas de fab. similar en forma manual con mat. prima elaborada	1
	b) cuando se use energía mecánica hasta 10 HP (Con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	1
	c) demás casos	2
	Fab. de productos de plástico	
	Fab. de productos plásticos en formas básicas y artículos de plástico n.c.p., excepto muebles	
	Fabricación de productos de plásticos por moldeado o extrusión	1
	Fabricación de material plástico microporoso para aislamiento	2
	Fabricación de hojas laminadas, varillas y tubos con material plástico comprado en bruto	3
	Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles excluido prendas de vestir	1
	Fabricación de paneles y elementos premoldeados para la construcción	2
	Fabricación de bolsas plásticas para todo uso	1
	Taller de corte y armado de artículos de plástico	1
D12	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS	
	Fab. de vidrio y productos de vidrio	
	Fabricación de vidrios y cristales planos y templados	3
	Fabricación de artículos de vidrio y cristales con horno de fusión. Excepto espejos y vitreaux	2
	Fabricación de artículos de vidrio y cristales sin horno de fusión	1
	Fabricación de espejos (Incl.: pulido, biselado, esmerilado, tallado y grabado)	1
	Fabricación de vitreaux	1
	Fabricación de fibras y lana de vidrio	2
	Taller de corte de vidrios y espejos. Puede incluir taller de marcos y exposición y venta	1
	Fab. de productos minerales no metálicos n.c.p.	
	Fab. de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural	2
	Fab. de artículos sanitarios de cerámica	2
	Fab. de productos de cerámica refractaria	2
	Fab. de productos de arcilla y cerámica no refractaria para uso estructural	2
	Elab. de cemento, cal y/o yeso	3
	Fraccionamiento de cemento, cal y/o yeso	2
	Fab. de artículos de hormigón (Incluye la Fab. de partes de casas prefabricadas de hormigón)	2
	Preparación de hormigón o mortero. Planta central de distribución	2
	Fab. de mosaicos	1
	Fab. de artículos de cemento, fibrocemento excepto mosaicos	1
	Fab. de molduras y demás artículos de yeso	1
	Taller de corte, tallado y acabado de la piedra (incluye mármoles, granitos, etc.)	
	a) Con potencia instalada hasta 10 HP	1
	b) Con potencia instalada mayor de 10 HP	2
	Elab. primaria n.c.p. de minerales no metálicos	2
	Fab. de productos minerales no metálicos n.c.p.	2
	Procesamiento de minerales no expresamente clasificados	
	a) Molienda y/o trituración	3
	b) Clasificación granulometría	2
	c) Clasificación manual	1
	d) Taller de arenado	2
D13	FABRICACIÓN DE METALES COMUNES	
	Industrias básicas de hierro y acero	
	Industrias básicas de hierro y acero	3

	Fab. de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos	
	Fab. de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos	
	Elab. de aluminio primario y semielaborados de aluminio	3
	Producción de metales no ferrosos n.c.p. y sus semielaborados	3
	Fundición de metales	
	Fundición de hierro y acero	
	Fundición de metales no ferrosos	3
D14	FAB. DE PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUIPO	
	Fab. de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor	
	Fab. de productos metálicos para uso estructural y montaje estructural - Montaje industrial	2
	Fab. de tanques, depósitos y recipientes de metal	2
	Fab. de generadores de vapor excepto calderas de agua caliente para calefacción central	2
	Fab. de productos elaborados de metal n.c.p.; servicios de trabajo de metales	
	Batido en frío, remachado (Fábrica de clavos, productos de bulonería, tachuelas, etc)	2
	Estampado y/o corte, perforado de metales	
	a) Con balancines a1) Manual o mecánica con potencia instalada hasta 40 HP	1
	a2) Mecánica con potencia instalada mayor de 40 HP	2
	b) Con martinets o similares	3
	c) Con guillotinas	2
	Laminación de metales	
	a) Con potencia instalada hasta 10 HP y sin horno de fundición o recocido, ni batido	1
	b) Con potencia instalada hasta 100 HP	2
	c) demás casos	3
	Tratamiento y revestimiento de metales (Galvanoplastia, estampado, anodizado, cromado, niquelado, pulido, bruñido y operaciones similares)	3
	Taller de esmaltado de metales (Esmaltado de pequeñas piezas artísticas o de adorno y fantasía)	1
	Fabricación de alambre y cables eléctricos (trefilación)	2
	a) Con potencia instalada hasta 10 HP y sin horno de fundición o recocido	1
	b) demás casos	2
	Fabricación de artículos de alambre (Broches, alfileres, horquillas, clips)	
	a) Con potencia instalada hasta 40 HP	1
	b) Con potencia instalada mayor de 40 HP	2
	Taller de herrería, broncearía, hojalatería y zinguería	
	a) Manual y/o mecánica con potencia instalada hasta 40HP	1
	b) Mecánica con potencia instalada mayor de 40 HP	2
	c) Con utilización de martinets o similares	3
	Fab. de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería	
	a) Manual y/o mecánica hasta 40HP de potencia instalada	1
	b) Mecánica con potencia instalada mayor de 40 HP	2
	c) Con utilización de martinets o similares	3
	Fabricación de carpintería metálica (ver estampado y/o corte, perforado de metales)	
	Fáb. de estruct. metál. para la construcción; herrería de obra (ver estampado y/o corte, perforado de metales)	
D15	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.	
	Fab. de maquinaria de uso general	
	Fab. de motores y turbinas, excepto motores para aeronaves, vehículos automotores y motocicletas	2
	(Incluye la construcción de motores para navíos y ferrocarriles)	2
	Fab. de bombas; compresores; grifos y válvulas	2
	Fab. de cojinetes; engranajes; trenes de engranaje y piezas de transmisión	2
	Fab. de hornos; hogares y quemadores	2
	Fab. de equipo de elevación y manipulación	2
	(Incluye la Fab. de ascensores, escaleras mecánicas, montacargas, etc.)	
	Fab. de maquinaria de uso general n.c.p.	2
	Fab. de maquinaria de uso especial	
	Fab. de tractores	2
	Fab. de maquinaria agropecuaria y forestal, excepto tractores	2
	Fab. de máquinas herramienta	2
	Fab. de maquinaria metalúrgica	2
	Fab. de maquinaria para la explotación de minas y canteras y para obras de construcción	2
	(Incluye la Fab. de maquinaria y equipos viales)	
	Fab. de maquinaria para la Elab. de alimentos, bebidas y tabaco	2
	Fab. de maquinaria para la Elab. de productos textiles, prendas de vestir y cueros	2



Arq. Horacio E. Viramontes
 Director General de Planeación y Desarrollo Económico
 Dirección Gral. de Planeación y Desarrollo Económico
 Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico
 Arq. Alicia Noya

	Fab. de armas y municiones	3
	Fab. de maquinaria de uso especial n.c.p.	
	Fab. de aparatos de uso doméstico n.c.p.	
	Fab. de cocinas, calefones, estufas y calefactores no eléctricos	2
	Fab. de heladeras, "freezers", lavarropas y secarropas	2
D16	Fab. de máquinas de oficina, contabilidad e informática	
	Fab. de maquinaria de oficina, contabilidad e informática	2
	Taller de armado y reparación de máquinas de oficinas, contabilidad e informática.	1
D17	FAB. DE MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS N.C.P.	
	Fab. de motores, generadores y transformadores eléctricos	
	Fab. de motores, generadores y transformadores eléctricos	2
	Fab. de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica	
	Fab. de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica	2
	Fab. de hilos y cables aislados	
	a) con potencia instalada hasta 10 HP y sin horno de fundición o recocido	1
	b) demás casos	2
	Recubrimiento de conductores eléctricos y similares	
	a) con fundentes y/o protectores salinos (electrodos)	
	b) con materiales resinosos o similares	2
	c) demás casos (clasificar según material empleado)	
	Fab. de acumuladores, pilas y baterías primarias	
	Fab. de acumuladores y baterías primarias	
	a) Fabricación de placas (Ver metales)	
	b) Taller de armado	1
	c) Taller de carga	1
	Fab. de pilas secas	1
	Fab. de lámparas eléctricas y equipo de iluminación	
	Fab. de lámparas eléctricas y equipo de iluminación (Inc. letreros luminosos)(clasificar según el material empleado)	
	Taller de armado de artefactos eléctricos y de iluminación	1
	Fab. de equipo eléctrico n.c.p.	
	Fab. de equipo eléctrico n.c.p. (clasificar según el material empleado)	
D18	FAB. DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y COMUNICACIONES	
	Fab. de tubos, válvulas y otros componentes electrónicos	
	Fab. de tubos, válvulas y otros componentes electrónicos	2
	Fab. de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos	
	Fab. de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos	2
	Taller de armado de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos	1
	Fab. de recep. de radio y televisión, aparatos de grabación y reprod. de sonido y video, prod. conexos	
	Fab. de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video, y productos conexos	2
	Taller de armado de equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones	1
D19	FAB. DE INSTRUMENTOS MÉDICOS, ÓPTICOS, DE PRECISIÓN, FAB. DE RELOJES	
	Fab. de aparatos e instrumentos médicos y de aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto instrumentos de óptica	
	Fab. de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos	1
	Fabricación de aparatos radiológicos	1
	Fab. de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto el equipo de control de procesos industriales	1
	Fab. de equipo de control de procesos industriales	1
	Taller de armado y reparación de instrumentos médicos y odontológicos (incluye prótesis dental, no anexo a consultorio)	1
	Fab. de instrumentos de óptica y equipo fotográfico	
	Fab. de aparatos y accesorios para fotografía, excepto películas, placas y papel sensible	1
	Fab. de instrumentos de óptica y equipo fotográfico	1
	Fab. de lentes y artículos oftálmicos	1
	Fab. de relojes	
	Fab. y armado de relojes, fab. de piezas y cajas para relojes y mecanismos para dispositivos similares	1
	Fabricación de relojería industrial	1
	Fabricación y reparación de relojes para taxímetros	1
D20	FAB. DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES Y SEMIREMOLQUES	
	Fab. de vehículos automotores, motocicletas	
	Fab. de vehículos automotores	3
	(Incluye la Fab. de motores para automotores)	
	Armado de vehículos automotores	2



	Fab. de carrocerías para vehículos automotores, motos; Fab. de remolques y semirremolques	
	Fab. de carrocerías para vehículos automotores; Fab. de remolques y semirremolques	
	Armado de carrocerías para vehículos automotores, remolques y semirremolques	
	Fab. de partes; piezas y accesorios para vehículos automotores y sus motores (Incluye rectificación de motores) (ver productos de metal)	
D21	FAB. DE EQUIPO DE TRANSPORTE N.C.P.	
	Construcción y reparación de buques y embarcaciones n.c.p.	
	Construcción y reparación de buques (Inc.. Construcción de navíos)	
	Construcción y reparación de embarcaciones de recreo y deporte (clasificar según el material empleado)	
	Fab. de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías	
	Fab. de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías	3
	Fab. y reparación de aeronaves	
	Fab. y reparación de aeronaves	3
	Fab. de equipo de transporte n.c.p.	
	Fab. de bicicletas, motocicletas y vehículos similares y sus partes (Motor incluido)(ver productos de metal)	
	Fab. de vehículos de tracción animal y a mano. (clasificar según material empleado)	
	Fab. de rodados sin motor para niños. (clasificar según material empleado)	
D	FAB. DE MUEBLES Y COLCHONES; INDUSTRIAS MANUFACTURERAS N.C.P.	
	Fab. de muebles y colchones	
	Fab. de muebles y partes de muebles principalmente de madera (ver productos de madera)	
	Fab. de muebles y partes de muebles principalmente metálicos (ver estampado y/o corte, perforado de metales)	
	Fab. de somieres, colchones, almohadones y almohadas	1
	Industrias manufactureras n.c.p.	
	Fab. de joyas y artículos conexos, excepto galvanoplastia	1
	Fab. de objetos de platería y enchapados	1
	Fab. de instrumentos de música	1
	Fab. de repuestos y accesorios para instrumentos de música	1
	Fab. de artículos de deporte	1
	(Incluye equipos de deporte, para gimnasios y campos de juegos, equipos de pesca y camping, etc., excepto indumentaria deportiva)	
	Fabricación y montaje de elementos para canchas de diversos deportes y campos de juego	1
	Fab. de juegos y juguetes de madera, papel, tela	1
	Fab. de juegos y juguetes de plástico, material sintético, etc.	1
	Fab. de lápices, lapiceras, bolígrafos, sellos y artículos similares para oficinas y artistas	1
	Fab. de cepillos y pinceles	1
	Industrias manufactureras n.c.p.	1
	(Incluye la Fab. de cochecitos para bebé, termos, velas, fósforos, pelucas, etc.)	
	Fabricación de paraguas y bastones	1
	Fabricación de joyas de fantasía y artículos de novedad sin galvanoplastia	1
	Fabricación de flores y plantas artificiales excluido moldeo	1
	Fabricación de baúles y valijas de cualquier material, excluido de cuero	1
	Taller de letreros y anuncios de propaganda	1
	Fab. de estuches en general	1
	Hotel industrial (su localización quedará sujeta al criterio del D.E y la aprobación del C.M.)	
	Fabrica de frío industrial	3
D23	RECICLAMIENTO	
	Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos	
	Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos	3
	Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos	
	Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos	3
E	DEPÓSITOS	
E1	PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	
	Depósito de Aves y Huevos (incluye clasificación)	1
	Depósito de Aves Vivas (únicamente en zona rural)	
	Depósito de carnes frescas y congeladas	1
	Depósito de Subproductos Ganaderos	1
	Depósito de Embutidos, fiambre y otros preparados base de carnes	1
	Depósito de Frutas y Hortalizas	1
	Depósito de frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	1
	Depósito de Miel	1

Arg. Horacio E. Vianna
 Director General
 Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
 Secretaría de Planeamiento

Arg. ALICIA NOYA
 Directora de Planeamiento

118

	Depósito de aceites vegetales	1
	Depósitos de manteca, crema, leche y productos similares	1
	Depósitos de quesos	1
	Depósito de harinas y subproductos a granel, mezcla, fraccionamiento y envasado	2
	Depósito de harinas y subproductos embolsados	1
	Depósito y/o mezcla y/o fracc. y envasado de cereales, oleaginosas, forrajes, legumbres secas, semillas y similares	2
	Silos (su instalación únicamente estará permitida en áreas portuarias o rurales)	
	Depósito Alimento para Aves y Ganado	1
	Depósito de azúcar	1
	Depósito de chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	1
	Depósito producto de la industria fideera (pastas secas)	1
	Depósito de café, hierbas, té y/o yerba	1
	Depósito de bebidas alcohólicas (con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	1
	Depósito de vinos (con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	1
	Depósito de cervezas y bebidas sin alcohol	1
E2	PRODUCTOS DE TABACO	
	Depósito de tabaco en Hoja	2
	Depósito de cigarros, cigarrillos y/o tabaco picado -	1
E3	PRODUCTOS TEXTILES	
	Depósito de Algodón en rama	2
	Depósito de Lana sucia	2
	Depósito de fibras textiles	1
	Depósito de hilados, hilos y lanas	1
	Depósito de textiles y/o tejidos	1
	Depósito de acolchados y otros artículos de tapicería	1
	Depósito de alfombras	1
	Depósito de Pelo y Cerda sin clasificar	3
	Depósito de medias y artículos de punto	1
	Depósito de artículos de confección y tienda en general	1
	Depósito de mantelería y ropa de cama	1
	Depósito de artículos de mercería	1
	Depósito de artículos de sombrererías	1
E4	PRENDAS DE VESTIR	
	Depósito Artículos para Bebés	1
	Depósito de bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	1
	Depósitos de prendas de vestir en general	1
E5	PRODUCTOS DE CUERO Y PIELS	
	Depósito de cueros (sin tratamiento)	3
	Depósito de cueros salados, pickelados	3
	Depósito de cueros curtidos	1
	Depósito de cueros y sus manufacturas	1
	Depósito almacenes de suelas	1
	Depósito de marroquinería	1
	Depósito de talabartería	1
	Depósito de calzado de cuero	1
	Depósito de zapatillas	1
	Depósito de pieles (sin tratamiento)	3
	Depósito de pieles curtidas	1
E6	PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO EXCEPTO MUEBLES Y ARTÍCULOS DE PAJAJA Y DE MATERIALES ENTRENADOS	
	Depósito de rollizos de madera	2
	Depósito de durmientes, estacas y postes	1
	Depósito de leña y carbón de leña	1
	Depósito de tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.	1
	Depósito de artículos de mimbre, paja y corcho	1
E7	PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL	
	Depósito de Papel y Cartón	1
	Depósito de Envases de Papel y Cartón	1
	Depósito de papeles impresos para decorar	1
	Depósito de artículos de librería y papelería	1
	Depósito de diarios y revistas	1

	Depósito de papeles sucios (de barrido y basura)	
E8	PRODUCTOS DE REFINACIÓN DEL PETRÓLEO	
	Depósito de lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes (con las limitaciones establecidas para material inflamable)	
E9	PRODUCTOS Y SUSTANCIAS QUÍMICAS	
	Depósitos de plaguicidas, herbicidas, funguicidas, acariciadas, insecticidas o biocidas en general (categoría A , B o C)	3
	Depósitos de plaguicidas, herbicidas, funguicidas, acariciadas, insecticidas o biocidas en general (categoría D) hasta 200 m2 de superficie	2
	Depósitos de plaguicidas, herbicidas, funguicidas, acariciadas, insecticidas o biocidas en general (categoría D) más de 200 m2 de superficie	3
	Depósito de pinturas y/o barnices. (con las limitaciones establecidas para inflamables)	
	Depósito de productos farmacéuticos (con las limitaciones establecidas para sustancias o inflamables)	
	Depósito drogas, especialidades medicinales	1
	Depósito de herboristería	1
	Depósito de productos veterinarios	1
	Depósito de perfumes y productos de higiene y tocador	1
	Depósito de artículos para limpieza	1
	Depósito de productos químicos (con las limitaciones establecidas para sustancias inflamables)	
	Depósito de abonos y compuestos de nitrógeno (envases herméticos únicamente)	1
	Depósito de gases en tubos metálicos y/o de vidrio	
	a) Tóxicos y/o inflamables	3
	b) Demás casos	1
	Depósito de gas licuado envasado en garrafas	2
	Depósito de lubricantes (con las limitaciones establecidas para inflamables)	
E10	PRODUCTOS DE CAUCHO Y PLÁSTICOS	
	Depósito de cámaras y cubiertas	1
	Depósito de artículos de caucho	1
	Depósito de artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	1
	Depósito de calzado de caucho	1
	Depósito de artículos de plástico	1
E11	PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS	
	Depósito de vidrios y cristales (incluye envases)	1
	Depósito de ladrillos, cemento, cal, arena	1
	Depósito de piedras, mármol, etc.	1
	Depósito de materiales de construcción en gral .	1
E12	PRODUCTOS METÁLICOS	
	Depósito de hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	1
	Depósito de artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	1
	Depósito de metales no ferrosos en distintas formas	1
	Depósito de envases metálicos	1
E13	MAQUINAS Y EQUIPOS N.C.P.	
	Depósito de maquinas , instalaciones mecánicas para uso en la industria , sus repuestos y accesorios	1
	Depósitos y equipos para la construcción	1
	Depósitos de contenedores	1
	Depósito de equipos y aparatos rurales (implementos agrícolas mecanizados)	2
	Depósito de armas y municiones	3
	Depósito de aparatos de uso doméstico	1
E14	MAQUINAS DE OFICINA, CONTABILIDAD E INFORMÁTICA	
	Depósito de maquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	1
E15	MAQUINAS Y APARATOS ELÉCTRICOS	
	Depósito de artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes)	1
	Depósito de cables y conductores de electricidad	1
	Depósito de artículos eléctricos, heladeras , lavarropas, etc.	1
E16	EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y COMUNICACIONES	
	Depósito de aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	1
	Depósito de artefactos de radio, televisión, etc.	1
E17	INSTRUMENTOS MÉDICOS, ÓPTICOS Y DE PRECISIÓN, RELOJES	
	Depósito de equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	1
	Depósito de artefactos de óptica y fotografía	1
	Depósito de relojes y afines	1



11/9

Arq. Horacio El Vieja
 Director General
 Dirección Gen. de Ordenamiento Urbano

Arq. Alicia Noya

E18	AUTOMOTORES, REMOLQUES Y SEMIREMOLQUES	
	Depósito de automotores, remolques, semiremolques sus repuestos y accesorios	1
E19	TRANSPORTE	
	Depósito de equipos y accesorios para transporte por agua	1
	Depósitos, Almacenes y Proveedurías marítimas	1
	Depósito de equipos y accesorios para el transporte ferroviario	1
	Depósito de triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios.	1
	Depósito de bicicletas, sus repuestos y accesorios.	1
	Depósito de vehículos y maquinarias (excluida la eléctrica).	1
E20	MUEBLES Y MOBILIARIOS	
	Depósito de muebles de hierro	1
	Depósito de muebles de madera y mimbre	1
E21	PRODUCTOS MANUFACTUREROS N.C.P.	
	Depósito de joyas y piedras preciosas	1
	Depósito de artículos musicales	1
	Depósito de artículos para deportes	1
	Depósito de artículos de juguetería	1
	Depósitos de puertas, ventanas, amazonas, etc.	1
	Depósitos de artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	1
	Depósitos de artículos de bazar y menaje.	1
	Depósitos de máquinas de coser	1
	Depósitos de fantasías y bisutería	1
	Depósito de artículos de ferretería en general	1
	Depósito de flores y semillas	1
	Depósito de Desechos de hierro, acero y otros metales	3
	Depósito de Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales) (Su localización quedará a criterio del D.E y la aprobación del C.M.)	
F	AGROPECUARIAS	
F1	CULTIVOS AGRÍCOLAS (admitidas en zonas rurales o semirurales)	
	Cultivo de cereales, oleaginosas y forrajeras	
	Cultivo de hortalizas, legumbres, flores y plantas ornamentales	
	Cultivo de frutas- excepto vid para vinificar- y nueces	
	Cultivos industriales, de especias y de plantas aromáticas y medicinales	
	Producción de semillas y otras formas de propagación de cultivos agrícolas	
F2	CRÍA DE ANIMALES (admitida en zonas rurales o semirurales excepto las avícolas mediante el D.º N.º 8.327/03)	
	Cría de ganado y producción de leche, lana y pelos	
	Producción de granja y cría de animales, excepto ganado (Incl. Cría de aves de corral ; producción de huevos)	
	Apicultura (Incl. la producción de miel, jalea real, polen, propóleo, etc.)	
	Cría de animales pelíferos, pilíferos y plumíferos (Incl. visón, nutria, chinchilla, astracán, conejo, liebre, reptiles, etc)	
	Cría de animales y obtención de productos de origen animal n.c.p (Incl. ciervo, conejo -excepto para pelos, gusano de seda, lombriz, pájaro, perro, rana, animales para experimentos, caracoles vivos, frescos, congelados y secos - excepto marinos, cera de insectos excepto la de abeja, etc.)	
G	PESCA Y SERVICIOS CONEXOS	
	Pesca continental : fluvial y lacustre	
	Explotación de criaderos de peces, granjas piscícolas y otros frutos acuáticos (acuicultura)	
	Servicios para la pesca	