



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 8.344)

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL PRIMER ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL

Concejo Municipal:

CONSIDERANDO: La Ordenanza Nº 6.784/99 de creación del “Área de Protección Urbanística, Histórica y Cultural Parque Independencia, Cementerio el Salvador y adyacencias”, que solicita al Departamento Ejecutivo la definición de medidas normativas específicas para los inmuebles frentistas al Parque Independencia, como así también la recualificación del espacio público de sus bordes.

La Ordenanza Nº 7.801/04 de “Normativa Particular del Parque Hipólito Yrigoyen”, que define las distintas áreas de parque e identifica los edificios y conjuntos de edificios a proteger en ese sector de la ciudad.

La Ordenanza Nº 7.910/05 de creación del “Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Bulevar Oroño entre calle Montevideo y Avenida Rivadavia”, que fija nuevas condiciones de intervención para proteger el patrimonio arquitectónico existente a lo largo de ese caracterizado espacio público de la ciudad.

La Ordenanza Nº 7.953/05 de creación del “Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Paseo Hilarión”, que fija las condiciones de intervención para la protección del patrimonio arquitectónico existente sobre Pasaje Monroe y su entorno.

La Ordenanza Nº 8.107/06 de creación del “Área de Preservación Histórica de Barrio Parque” correspondiente al sector urbano de localización de las primeras unidades habitacionales de las “Viviendas del Trabajador” construidas por la Municipalidad de Rosario, que solicita al Departamento Ejecutivo la definición de medidas normativas tendientes a preservar la actual condición de esa área de la ciudad.

La Ordenanza N° 8.125/06 “Plan Especial Barrio Pichincha”, que establece particulares condiciones de intervención con el propósito de recualificar ese singular sector de la ciudad y proteger su patrimonio arquitectónico.

Que, las Ordenanzas de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad y de recualificación del espacio público antes indicadas corresponden a distintos sectores urbanos que se ubican en el interior y en los bordes del denominado “Primer Anillo Perimetral al Área Central”.

Que, el potencial de la inversión inmobiliaria, orientada hasta hace pocos años hacia el área delimitada por Bulevar Oroño, Avenida Pellegrini y el Río Paraná, en la última década se viene extendiendo significativamente hacia el sector denominado “Primer Anillo Perimetral al Área Central”, contenido entre la primera ronda (Bulevar Oroño – Avenida Pellegrini) y la segunda ronda de bulevares (Avenida Francia – Bulevar 27 de Febrero).

Que, por tal motivo, este sector de la ciudad también es objeto de emprendimientos inmobiliarios intensivos que implican la sustitución indiscriminada de las tipologías edilicias existentes, en particular de aquellas que corresponden a la vivienda unifamiliar.

Que, en los últimos años se verifica un sustancial incremento en la cantidad de permisos de demolición de inmuebles presentados con el propósito de construir nuevos edificios en altura, proyectados como hechos aislados y sin integración alguna con el tejido urbano del entorno inmediato en el que se encuentran.

Que, los factores de mayor incidencia en la localización de edificios en altura en el “Primer Anillo Perimetral al Área Central” parecen ser la cercanía al centro y la disponibilidad de terrenos, sin poder verificarse con claridad otras lógicas que den cuenta de las características dominantes de los barrios y/o de la estructura de la ciudad.

Que, de la cantidad de edificios en altura existentes, y de la cantidad de permisos de edificación otorgados para la construcción y reforma de viviendas unifamiliares, puede inferirse que el “Primer Anillo Perimetral al Área Central” sigue presentando una inequívoca “vocación” por este tipo de vivienda.

Que, los estudios realizados en el marco del Convenio suscripto entre la Municipalidad de Rosario y la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario el 6 de octubre de 2005 (Convenio ratificado por Decreto N° 3.497/05) dan cuenta de los resultados del proceso de sustitución edilicia registrado en el interior del sector urbano denominado “Primer Anillo Perimetral al Área Central”.

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

Que, con el Código Urbano aprobado en los últimos años de la década del '60, aún vigente con modificaciones, se pusieron en práctica indicadores urbanísticos que establecieron un régimen de alturas y de densidades de la edificación fundado en un crecimiento demográfico sobreestimado por el Plan Regulador Rosario de 1968.

Que, tampoco existió la capacidad económica suficiente para concretar los altos indicadores pautados por lo cual, el proceso resultante de la aplicación de una norma que fomenta la construcción en altura de modo generalizado y sin contemplar la caracterización particular de cada sector de la ciudad ha sido significativamente negativo en numerosos barrios cercanos al área central (pérdida de privacidad, disminución de condiciones de asoleamiento, congestión del tránsito vehicular, entre otros aspectos).

Que, la actuación más reciente del Departamento Ejecutivo en materia urbanística se orienta a regular la morfología edilicia del tejido urbano de la ciudad de acuerdo con los siguientes criterios generales:

- El establecimiento de índices de edificabilidad acordes con el carácter de los distintos sectores de la ciudad y con los procesos de transformación o conservación que se pretende alentar (protección del tejido o de componentes edilicios, completamiento, sustitución o renovación).
- La reducción de los índices y/o alturas de edificabilidad en ciertas áreas caracterizadas de la ciudad con la finalidad de proteger su calidad urbanística y ambiental.
- La preservación de aquellos sectores con características barriales donde predomina la presencia de la vivienda individual y en los cuales se ha verificado una inversión privada importante en la rehabilitación, conservación y construcción de este tipo de residencia.
- La concentración de mayores alturas en determinados ejes o corredores urbanos.
- La proposición de nuevas formas de disposición del volumen edificado y la utilización de determinadas tipologías edilicias para sectores o componentes urbanos en función de las políticas de transformación o conservación propuestas.
- El aliento a la unificación de lotes para el desarrollo de proyectos especiales que sirvan para recualificar distintas áreas urbanas.

Que, la actuación del Departamento Ejecutivo respecto de la protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad se lleva adelante teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La promoción de usos y actividades que garanticen la permanencia de los bienes de Valor Patrimonial.
- La definición de índices de edificabilidad y altura que desalienten procesos de sustitución edilicia en los sitios donde se encuentran bienes de Valor Patrimonial o donde predomina la vivienda individual.
- La posibilidad de extender el área de protección de un bien patrimonial a las parcelas vecinas, con la finalidad de resaltar su presencia o garantizar visuales al bien objeto de protección.
- La puesta en marcha de mecanismos de concertación público-privado (Convenios Urbanísticos).

Que, las disposiciones del Código Urbano (Ordenanza N° 5.727/93) con sus índices edilicios generalizados establecen la posibilidad de construir edificios de altura en las parcelas donde se ubican Edificios de Valor Patrimonial Catalogados resultan contradictorias con la normativa urbanística vigente respecto de la preservación de los Inmuebles de Valor Patrimonial Catalogados (Ordenanza N° 7.156/01), impidiendo así a la autoridad local la aplicación de una clara política urbana.

Que, por todo lo señalado resulta imperioso y necesario reordenar el proceso de construcción/transformación en el sector urbano denominado “Primer Anillo Perimetral al Área Central” de acuerdo con los criterios antes mencionados.

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

Que, ya se han aprobado Áreas de Protección Históricas (APH) y que se pretende establecer un orden para la identificación de las mismas, las que corresponden a este texto normativo se numeran en forma correlativa.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: DEFINICIÓN.

Se entiende como reordenamiento urbanístico del “Primer Anillo Perimetral al Área Central” a la definición de nuevos indicadores urbanísticos para las acciones de construcción en el interior de este sector de la ciudad que rodea al Área Central de Rosario, referidos particularmente a alturas de la edificación, densidad de ocupación del suelo, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial, indicaciones respecto de la disposición de elementos de la vía pública y mecanismos de gestión.

ART. 2º: ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se define como ámbito de aplicación del proyecto de reordenamiento urbanístico del “Primer Anillo Perimetral al Área Central” a los sectores urbanos comprendidos en las Secciones Catastrales 1ª, 2ª, 3ª, 8ª, 9ª, 10ª y 11ª cuya delimitación se indica a continuación:

- Deslinde parcelario Sur de los terrenos del ex F.C.G.B. Mitre correspondientes a Patio Cadenas y Patio Balanza Nueva (Distrito R5-2J), deslinde Este del Gráfico 16 de la Manzana N° 42 de la Sección Catastral 8ª, Línea Municipal Sur de calle Brown, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de Avenida Salta hasta su intersección con el deslinde parcelario Sur de los terrenos del ex F.C.G.B. Mitre (Distrito R5.2J). Se excluyen las parcelas frentistas a calle Vera Mújica, que se encuentran incorporadas al Plan Especial “Barrio Pichincha” (Ordenanza N° 8.125/06).
- Línea Municipal Norte de calle Urquiza; Línea Municipal Oeste de calle Suipacha; Línea Municipal Sur de calle Tucumán; Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño; Eje de calle Montevideo; Eje de calle Balcarce; Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini; prolongación de la Línea Municipal Oeste de calle Chacabuco; Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; Eje de Avenida Belgrano; Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de calle Berutti; prolongación y eje de Pasaje Independencia; deslinde parcelario Sur del S/M 75, S/D 101, Sección Catastral 3ª; deslinde parcelario Este del Gráfico 16, Manzana 16, Sección Catastral 3ª; Eje de calle Gálvez; Línea Municipal Este de calle Alem; Línea Municipal Sur de calle Rueda; Línea Municipal Oeste de Avenida San Martín; Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero; Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica hasta Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini, Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini, Línea Municipal Este de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de calle San Juan, Eje de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de calle Santa Fe, Línea Municipal Este de calle Vera Mújica hasta Línea Municipal Norte de calle Urquiza.

Se excluyen las parcelas frentistas a calle Tucumán y las frentistas a calle Urquiza de las manzanas 123 y 124 de la Sección Catastral 9º, que se encuentran incorporadas al Plan Especial “Barrio Pichincha” (Ordenanza N° 8.125/06), las frentistas a Bulevar Oroño, que se encuentran incorporadas al Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica “Bv. Oroño entre calle Montevideo y Av. Rivadavia” (Ordenanza N° 7.910/05); las parcelas ubicadas en las Manzanas 167 y 194 de la Sección Catastral 9ª; comprendidas en el “Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Paseo Hilarión” (Ordenanza N° 7.953/05) y las parcelas correspondientes al ámbito de ampliación de la “Normativa Particular Parque Hipólito Irigoyen”, (Ordenanza N° 7.801/04).

La planimetría correspondiente se adjunta como Anexo I, Plano N° 1.

CAPÍTULO II DISTRITOS URBANOS

ART. 3º: ANULACIÓN DE DISTRITOS.

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

Punto 3.1.5.2. Distrito “B”: B1-3; B2-6, B2-7 y B2-9.

Punto 3.1.5.3. Distrito “C”: C1-2; C1-3; C1-4; C1-5, C1-6, C1-7; C1-8; C2-12 y C3-1.

Punto 3.1.5.4. Distrito “D”: D1-4; D1-12.

Punto 3.1.5.8. Distrito “H”: H1-5; H2-8.

Punto 3.1.5.15. Distrito “R”: R1-2.

Punto 3.1.5.14. Distrito “P”: P1-3.

Punto 3.1.5.16. Distritos Transitorios: C1-10 / B2-11 (Bulevar 27 de Febrero); C2-3 / B2-6 (calle San Juan); C2-13 / B2-11 (calle Paraguay); D1-12 / C1-10 (calle Vera Mújica) y J5-10 / C1-8.

ART. 4º: MODIFICACIÓN DE DISTRITOS.

Se modifican los siguientes Distritos del Código Urbano, cuyas nuevas delimitaciones se detallan a continuación: B2-8 (Punto 3.1.5.2 Distrito "B"); C1-9; C1-10; C2-5 (Punto 3.1.5.3. Distrito "C"); D1-15 (Punto 3.1.5.4. Distrito "D"); E1-6 (Punto 3.1.5.5. Distrito "E"); C2-3 / B2-6 (calle Mendoza - Punto 3.1.5.16. Distritos Transitorios).

- **Distrito B2-8:** Líneas Municipales Este y Oeste de Avenida San Martín desde Línea Municipal Sur de calle Rueda hasta Línea Municipal Norte de Bulevar Seguí.
- **Distrito C1-9:** Líneas Municipales Norte y Sur de Av. Pellegrini desde Línea Municipal Oeste de Bv. Avellaneda hasta prolongación Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica.
- **Distrito C1-10:** Línea Municipal Noroeste de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Oeste de calle Lavalle; Línea Municipal Norte de calle La Paz; Línea Municipal Noroeste de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Oeste de calle Constitución; Línea Municipal Norte de calle Riobamba; Línea Municipal Noroeste de Avenida Presidente Perón; prolongación Línea Municipal Oeste de calle de Vera Mújica; Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Este de calle Crespo; Línea Municipal Sur de calle Cerrito; Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Este de calle Castellanos; Línea Municipal Sur de calle La Paz; Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón; Línea Municipal Oeste de Bulevar Avellaneda hasta Línea Municipal Noroeste de Avenida Presidente Perón.
- **Distrito C2-5:** Eje de calle Gálvez; Línea Municipal Este de calle Ayacucho; límite Este ex-zona vías del F.C.G.M. Belgrano (ex-F.C. Compañía General de la Provincia de Buenos Aires); Línea Municipal Norte de Bv. Seguí; prolongación de la actual Línea de Edificación Oeste de calle Ayacucho al Norte de calle Ayolas; Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho; límite Suroeste de la ex-zona de vías del F.C.G.M. Belgrano (ex- F.C. Compañía General de la Provincia de Buenos Aires); Eje de calle Rueda; Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho hasta Eje de calle Gálvez. Ambas aceras de Bulevar Seguí desde Línea Municipal Este de Bulevar Oroño hasta límite Este de la ex- zona de vías del F.C.G.M. Belgrano (ex- F.C. Compañía General de la Provincia de Buenos Aires).
- **Distrito D1-15:** Línea Municipal Sur de calle Rueda; Línea Municipal Este de calle Alem, excluidas las parcelas frentistas; Eje de calle Gálvez; Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho; Eje de calle Rueda; límite Suroeste de la ex-zona vías del F.C.G.M. Belgrano (ex F.C. Compañía General de la Provincia de Buenos Aires); Línea Municipal Oeste de calle Ayacucho; Línea Municipal Norte de calle Ayolas; prolongación de la actual Línea de Edificación de calle Ayacucho; Línea Municipal Norte de Bulevar Seguí; Línea Municipal Este de Avenida San Martín hasta Línea Municipal Sur de calle Rueda, excluidas las parcelas frentistas.
- **Distrito E1-6:** Eje de calle Gálvez; deslinde parcelario Este del Gráfico 16, Manzana 16, Sección Catastral 3ª; deslinde parcelario Sur del S/M 75, S/D 101; Eje de Pasaje Independencia, Eje de calle Berutti; Línea Municipal Sur de calle Ayolas; límite Sureste de la ex zona de vías del F.C.G.B. Mitre línea a Casilda (Oeste del Distrito R5-7); Eje de calle Necochea; Eje de Bulevar Seguí; Eje de Avenida Abanderado Grandoli; Eje de calle Biedma; límite Este de la zona de vías del F.C.G.M. Belgrano (ex F.C. Compañía General de la Provincia de Buenos Aires); Línea Municipal Este de calle Ayacucho hasta Eje de calle Gálvez.
- **C2-3 / B2-6:** Línea Municipal Norte y Sur de calle Mendoza desde Línea Municipal Este de Bulevar Avellaneda, hasta Línea Municipal Este de calle Vera Mújica.

CAPÍTULO III SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ART. 5º: IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES URBANOS.

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

- Áreas de Tejido –AT– y Corredores Urbanos –C U–
- Áreas Particulares –A P–

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

5.1. Áreas de Tejido –AT–, Corredores Urbanos –CU– y Grandes Parcelas –GP–

Corresponde a porciones del tejido de las áreas interiores del sector urbano objeto de esta Ordenanza para las que se definen patrones generales de ocupación y edificación, excluyendo los casos que corresponden a áreas particulares que se encuentran en su interior.

Como situación especial dentro de las Áreas de Tejido -AT- y Corredores Urbanos -C U- se consideran a las Grandes Parcelas -GP-

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

5.1.1. Las Áreas de Tejido. Identificación y Delimitación.

Se determinan tres tipos de Áreas de Tejido -AT1, AT2, AT3- que se distinguen entre sí por los distintos niveles de densidad edilicia que corresponde a cada una de ellas.

Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este proyecto, se identifican las siguientes Áreas de Tejido:

- **AT1-1:** Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Tucumán; Línea Municipal Oeste de Bulevar Oroño; Eje de calle Montevideo; Eje de calle Alvear; Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini y Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Línea Municipal Sur de calle Tucumán, excluidas las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos, y las parcelas frentistas a calle Tucumán.
- **AT1-2:** Corresponde al sector delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; Línea Municipal Oeste de calle Laprida; Línea Municipal Sur de Pasaje Storni; Línea Municipal Este de calle Buenos Aires; Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; Eje de calle Necochea; Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini; Eje de calle Cahacabuco; Eje de calle Riobamba; Eje de calle Esmeralda; Eje de Bv. 27 de Febrero; Línea Municipal Este de calle Necochea, Línea Municipal Sur de calle Cerrito, Línea Municipal Este de calle Moreno, Línea Municipal Norte de calle Cochabamba y Línea Municipal Este de calle Balcarce hasta Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini; excluidas las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos.
- **AT2-1:** Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Urquiza; Línea Municipal Oeste de calle Suipacha; Línea Municipal Sur de calle Tucumán; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos, Eje de Avenida Pellegrini, Línea Municipal Oeste de calle Suipacha; prolongación y deslinde Este y Norte del S/M, Gráfico 101; deslinde parcelario Norte del S/M, Gráf. 101, Línea Municipal Este de Avenida Francia, Línea Municipal Norte de Avenida Presidente Perón (ex Godoy), Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica hasta Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini, Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini, Línea Municipal Este de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de calle San Juan, Eje de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de calle Santa Fe hasta Línea Municipal Norte de calle Urquiza, excluidas las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos, y las parcelas frentistas a calle Tucumán.
- **AT3-1:** Corresponde al sector urbano delimitado por Sureste de Av. Presidente Perón (ex-Godoy), Línea Municipal Sur de calle Ituzaingó, Línea Municipal Este de calle Suipacha, Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón (ex-Godoy), Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos, Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero, Línea Municipal Oeste de calle de Vera Mújica hasta Línea Municipal Sureste de Av. Pte. Perón (ex-Godoy); excluidas las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos.
- **AT3-2:** Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Cerrito, Línea Municipal Oeste de calle Necochea, Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero, Línea Municipal Este de calle Moreno hasta Línea Municipal Sur de calle Cerrito, excluidas las parcelas frentistas a calle Cerrito (incorporadas al AT1-2) y las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos.

5.1.2. Los Corredores Urbanos. Determinación y Delimitación.

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 -CUA, CUB, CUC- que se distinguen entre sí por los distintos niveles de densidad edilicia que le corresponde a cada uno de ellos. La condición de Corredor Urbano –CU- se extiende a las parcelas frentistas a un pasaje, calle, avenida y/o bulevar de borde de una plaza y/o parque que como tal se indiquen.

Dentro del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este proyecto se determinan los siguientes corredores urbanos:

- **Corredor Urbano A -CUA- Avenida Pellegrini:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Avenida Pellegrini entre Avenida Ovidio Lagos y calle Alvear; y Línea Municipal Norte y Sur entre calle Balcarce y calle Alem.
- **Corredor Urbano A -CUA- Bulevar 27 de Febrero:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur entre Avenida Ovidio Lagos y calle Moreno; Línea Municipal Norte y Sur entre calle Moreno y calle San Martín; Línea Municipal Norte entre calle San Martín y calle Esmeralda.
- **Corredor Urbano A -CUA- Avenida Francia:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Francia entre calle Córdoba y Avenida Pellegrini.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Santa Fe:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Santa Fe entre calle Vera Mújica y Bulevar Oroño.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Córdoba:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Córdoba entre calle Vera Mújica y Bv. Oroño.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle San Juan:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle San Juan entre Avenida Francia y Bv. Oroño.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Mendoza:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Mendoza entre Avenida Francia y Bv. Oroño.
- **Corredor Urbano B -CUB- Avenida Ovidio Lagos:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Ovidio Lagos entre calle Tucumán y Avenida Pellegrini.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Paraguay:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Paraguay, entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Corrientes:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Corrientes, entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor urbano B -CUB- Calle Maipú:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Maipú, entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Buenos Aires:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Buenos Aires, entre Línea Municipal Sur de Pasaje Storni y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Alem:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Alem entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano B -CUB- Calle Necochea:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Necochea entre calle Cochabamba y Bulevar 27 de Febrero. Se exceptúa los inmuebles de la Sección 2°, Manzana 44, Gráfico 8, S/D1, Manzana 45, Gráfico 1, S/D 1, afectados por el Decreto N° 27.800/062 “Adyacencia Parque Urquiza”, afectación de altura por Observatorio Astronómico – Planetario Municipal de Rosario “Profesor Victorio Campolongo”.
- **Corredor Urbano C -CUC- Avenida Francia:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Francia entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano C -CUC- Bulevar 27 de Febrero:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Bulevar 27 de Febrero entre Avenida Francia y Avenida Ovidio Lagos.
- **Corredor Urbano C -CUC- Avenida Pellegrini:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Pellegrini entre calle Suipacha y calle Vera Mújica.
- **Corredor Urbano C -CUC- Calle San Juan:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle San Juan entre Av. Francia y calle Vera Mújica.
- **Corredor Urbano C -CUC Calle Mendoza:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Mendoza entre Av. Francia y calle Vera Mújica.

- **Frentes urbanos a plazas y/o parques considerados Corredor Urbano A -CUA-:**
Para los lotes frentistas a “Plaza López”, que se ubican sobre calle Laprida, Pasaje Storni y calle Buenos Aires.
- **Frentes urbanos a plazas y/o parques considerados Corredor Urbano B -CUB-:**
Para los lotes frentistas a la “Plaza de la Libertad”, que se ubican sobre calle Pasco, calle Sarmiento, calle Ituzaingó y calle Mitre.

Para los lotes frentistas al ámbito de aplicación de la “Normativa Particular del Parque Hipólito Irigoyen”, que se ubican sobre Avenida San Martín.

Para los lotes frentistas al “Patio de la Madera”, que se ubican sobre calle Vera Mújica.

- **Frentes urbanos a plazas y/o parques considerados Corredor Urbano C -CUC-:**
Para los lotes frentistas que se ubican sobre la Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos entre Avenida Presidente Perón y Bulevar 27 de Febrero.
Para los lotes frentistas al “Parque Independencia”, que se ubican sobre Línea Municipal Este de calle Moreno, entre calle Cochabamba y Bulevar 27 de Febrero.
Para los lotes frentistas al ámbito de aplicación de la “Normativa Particular del Parque Hipólito Irigoyen”, que se ubican sobre calle Alem y calle Rueda.

5.1.3. Grandes Parcelas -GP-

Las parcelas o conjunto de parcelas de superficie igual o mayor a mil quinientos (1.500) metros cuadrados y con un frente igual o mayor a veinticinco (25) metros tendrán indicadores urbanísticos especiales para el desarrollo de proyectos unitarios, indicados en el Artículo N° 8.

5.2. Áreas Particulares.

Las áreas particulares corresponden a porciones del tejido urbano que, por sus características tipológicas, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano, se distinguen del resto del tejido calificado como Área de Tejido o Corredor Urbano. Se identifican los siguientes tipos de áreas particulares, a los efectos de la asignación de indicadores urbanísticos particulares para cada una de ellas:

- Áreas de Protección Histórica -APH-
- Áreas de Reserva para Plan Especial -ARE-
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle -ARD-

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

5.2.1. Área de Protección Histórica -APH- Determinación y Delimitación.

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.

A tal efecto, créanse las Áreas de Protección Histórica -APH- que se detallan a continuación con sus respectivas delimitaciones y la asignación de Grados de Protección correspondiente:

- **Área de Protección Histórica (APH 13) “Entorno Iglesia Nuestra Señora de Lourdes”:** Sector de la Sección Catastral 9ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 1 y ANEXO II, Plano N° 1.
- **Área de Protección Histórica (APH 14) “Entorno Parque Independencia”.** Sectores 1 y 2. Sector de la Sección Catastral 2ª y 9ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 2 y ANEXO II, Plano N° 2 y 2b.
- **Área de Protección Histórica (APH 15) “Entorno Iglesia Nuestra Señora del Carmen”.** Sector de las Secciones Catastrales 1ª y 2ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 3 y ANEXO II, Plano N° 3.
- **Área de Protección Histórica (APH 16) “Entorno Facultad de Ciencias Exactas”.** Sector de la Secciones Catastrales 1ª y 2ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 4 y ANEXO II, Plano N° 4.
- **Área de Protección Histórica (APH 17) “Entorno Iglesia de San Cayetano”.** Sector de la Sección Catastral 2ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 5 y ANEXO II, Plano N° 5.

- **Área de Protección Histórica (APH 18) “Entorno Pasaje Amelong”.** Sector de la Sección Catastral 2ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 6 y ANEXO II, Plano N° 6.
- **Área de Protección Histórica (APH 19) “Viviendas del Banco Edificador” Calle España y Ocampo.** Sector de la Sección Catastral 2ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 7 y ANEXO II, Plano N° 7.
- **Área de Protección Histórica (APH 20) “Viviendas del Banco Edificador” Bulevar 27 de Febrero.** Sector de la Sección Catastral 2ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 8 y ANEXO II, Plano N° 8.
- **Área de Protección Histórica (APH 21) “Viviendas del Trabajador - Barrio Parque”.** Sector de la Sección Catastral 10ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 9 y ANEXO II, Plano N° 9.
- **Área de Protección Histórica (APH 22) “Entorno Colegio Ntra. Sra. de la Misericordia.** Sector de la Sección Catastral 9ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 10 y ANEXO II, Plano N° 10.
- **Área de Protección Histórica (APH 23) “Entorno Escuela Gregoria Matorras de San Martín”.** Sector de la Sección Catastral 9ª que comprende los inmuebles identificados por su Nomenclatura Catastral incluidos en la Planilla N° 11 y ANEXO II, Plano N° 11.

Planilla N° 1 - Área de Protección Histórica (APH 13) “Entorno Iglesia Nuestra Señora de Lourdes”

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
09	114	18	1	2b
		18	2	2b
	115	20		P. Entorno
		22		P. Entorno
		23	1	P. Entorno
		23	2	P. Entorno
		24	1	2c
		24	2	2c
		24	3	2c
		25	1	P. Entorno
		27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29	1	P. Entorno
		29	2	P. Entorno
		29	3	P. Entorno
		29	4	P. Entorno
		31		1b
		32		2c
	116	14		2b
		15		2b
		16		2b
		17	1	P. Entorno
		17	2	2b
		18		2b
		19		2b

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
09	116	20		P. Entorno
		21		2c
		22		2c
		23		2c
	143	1		P. Entorno
		2		P. Entorno
		3		P. Entorno
		4	1	P. Entorno
		4	2	2c
		5		2c
		6		2c
		7		2c
		8		2b
		9		2b
		10		2b
	144	1		2b
		2		2b

Planilla N° 2 - Área de Protección Histórica (APH 14) “Entorno Parque Independencia”.

Sector 1

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
09	225	20		2b
		21		P. Entorno
		22	1	P. Entorno

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
09	225	22	2	P. Entorno
		23		P. Entorno
		24		P. Entorno

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
9	225	25		2b
		26		P. Entorno
		27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29		2c
		30		2b
09	226	14	6	P. Entorno
		14	8	P. Entorno
		14	9	P. Entorno
		14	10	P. Entorno
		18		2b
		19		2a
		20		2b
		21		2b

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
9	252	1		P. Entorno
		2		P. Entorno
		3		P. Entorno
		4	1	P. Entorno
		4	2	P. Entorno
		5	1	2b
		5	2	2c
		6		P. Entorno
		7	1	2b
		7	2	2b
		7	3	2b
		7	4	2b
		7	5	2b

Sector 2

Sec	Man	Graf	SD	Grado de Protección
2	2	1		P. Entorno
		23		2b
		24		2b
		25		2b
		26		2c

Sec	Man	Graf	SD	Grado de Protección
2	2	27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29		P. Entorno
		30		2b

Planilla N° 3 - Área de Protección Histórica (APH 15) “Entorno Iglesia Nuestra Señora del Carmen”

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
1	289	17		P. Entorno
		18		P. Entorno
		19		P. Entorno
		20	1	P. Entorno
		20	2	P. Entorno
		20	3	P. Entorno
		20	4	P. Entorno
		20	5	P. Entorno
		21		2b
		22		P. Entorno
		23		2b
		24		2b
		25		2b
		34		2b
2	6	1	1	P. Entorno
		1	2	2c
		2		2b
		3		2b

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección.
2	6	4		2c
		5		2b
		6		2b
		7		2b
		8	1	2c
		8	2	P. Entorno
		8	3	P. Entorno
		8	4	P. Entorno
		8	5	P. Entorno
		9		P. Entorno
		11		P. Entorno
		12		2b
	7	1	1	2b
		2		P. Entorno
		3		2b
		4		1b
		5		2b
		6	1	P. Entorno

Planilla N° 4 - Área de Protección Histórica (APH 16) “Entorno Facultad de Ciencias Exactas”.

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
1	301	17		2b
		18		P. Entorno
		19		P. Entorno
		21		2c

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
2	19	4	2	2b
		5		P. Entorno
		6		P. Entorno
		7		P. Entorno

		22		2c			20	8	1	2b	
		23		2c				8	2	2b	
		24	1	2b				1		2b	
		302	1	2a				2		2b	
		303	7	3				P. Entorno	3		2b
		8		P. Entorno				4	1	P. Entorno	
		9	1	P. Entorno				4	3	P. Entorno	
		9	2	P. Entorno				5		1b	
		10		2c				6		2c	
		11	1	2c				7	1	2c	
		11	2	P. Entorno				7	2	2c	
		11	3	P. Entorno				7	3	2b	
		12		2c				1	1	2c	
		13	1	P. Entorno				1	2	2c	
		13	2	2b				1	3	2c	
	14		2c	1		4	2c				
	15	1	2c	1		5	2c				
	15	2	P. Entorno	2		1	2b				
	15	3	2c	2		3	P. Entorno				
	16		2b	2		4	P. Entorno				
2	19	1	2	P. Entorno	2	5	P. Entorno				
		1	3	P. Entorno	3	1	2c				
		2	1	P. Entorno	3	2	P. Entorno				
		2	2	P. Entorno	3	3	P. Entorno				
		3		P. Entorno	3	4	P. Entorno				
		4	1	P. Entorno	4	1	2c				

Sec.	Man.	Graf .	SD	Grado de Protección	Sec.	Man.	Graf .	SD	Grado de Protección
2	21	4	2	P. Entorno			5		2b
		4	3	P. Entorno			6		2b
		4	4	P. Entorno			7	1	P. Entorno
		4	5	P. Entorno					

Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección
2	107	1	1	1b
		2	1	P. Entorno
		2	3	2b
		2	4	2b
		2	6	P. Entorno
		2	23	P. Entorno
		2	24	P. Entorno
		2	25	P. Entorno
		2	26	P. Entorno
		2	27	P. Entorno
		2	28	P. Entorno
		2	29	P. Entorno
		2	30	P. Entorno
		2	31	P. Entorno
		2	32	P. Entorno
		2	33	P. Entorno
		2	34	P. Entorno
		2	35	P. Entorno
		3	2	P. Entorno
		3	3	P. Entorno
		3	4	P. Entorno
		3	5	P. Entorno
		4		P. Entorno
		5		P. Entorno
		6		P. Entorno
		7	1	P. Entorno

Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
2	107	7	2	P. Entorno
		7	3	P. Entorno
		7	4	P. Entorno
		7	5	P. Entorno
		8		2a
		12		P. Entorno
		13		P. Entorno
	108	1	1	P. Entorno
		1	2	P. Entorno
		24	2	P. Entorno
		25	1	P. Entorno
		25	2	P. Entorno
		26	1	P. Entorno
		26	2	P. Entorno
		27		P. Entorno
		28	1	P. Entorno
		28	2	P. Entorno
		29		2b
		30	1	P. Entorno
		30	2	P. Entorno
		30	3	P. Entorno
		30	4	P. Entorno
		30	5	P. Entorno
		31		P. Entorno
		32		P. Entorno

Planilla N° 6 - Área de Protección Histórica (APH 18) “Entorno Pasaje Amelong”.

Sec.	Man.	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec.	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
2	149	13	2	2c	2	171	8		2c
		13	3	P. Entorno			9		2c
		13	4	P. de Referencia			10		P. de Referencia
		13	5	2c			11		P. de Referencia
		14	1	2c			12		2c
		14	2	2c			13		P. de Referencia
		14	3	P. de Referencia			14		P. de Referencia
		14	4	2c			15		P. de Referencia
		14	5	P. de Referencia			16	1	P. de Referencia
		14	6	P. de Referencia			16	2	P. Entorno
		14	7	P. de Referencia			17		2c
		14	8	P. de Referencia			18		2c
	170	12	1	P. de Referencia			19		P. de Referencia
		12	2	P. de Referencia			20	5	P. de Referencia
		13	1	P. Entorno			21		2c
		13	2	P. de Referencia			22		2c
		14	1	P. de Referencia			23	1	2c
		14	2	P. Entorno			23	2	P. Entorno
		15		P. de Referencia			24		2c
		16	1	P. Entorno			25		P. de Referencia
		16	2	2c			26		2c
		16	3	P. de Referencia			27	1	P. de Referencia
		16	4	P. de Referencia			27	2	P. Entorno
		16	5	P. Entorno			27	3	P. Entorno
		18	1	P. Entorno			28		P. de Referencia
		18	2	P. de Referencia			29	1	2c
		19		P. de Referencia			29	2	P. de Referencia
		20		2c			30		P. de Referencia
		21		P. de Referencia			31	1	P. de Referencia
	171	1		2c			31	2	P. de Referencia
		2		2c			42	1	P. de Referencia
		3		2c			42	2	2c

		4		2c			43		P. de Referencia
		5		2c			44		P. de Referencia
		6	1	2c			45	1	P. de Referencia
		6	2	2c			45	2	P. de Referencia
		7		2c			45	3	P. de Referencia
Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
2	171	48	4	P. de Referencia	2	193	1	4	P. de Referencia
		48	16	P. de Referencia			1	5	2c
		48	3	P. de Referencia			1	6	P. de Referencia
		49		2c			1	7	2c
		50	1	P. de Referencia			1	8	P. de Referencia
		50	2	P. Entorno			1	9	P. de Referencia
		51		P. de Referencia			1	10	P. de Referencia
		52		P. de Referencia			1	11	P. de Referencia
	193	1	1	2c			1	15	P. Entorno
		1	2	2c			1	16	P. Entorno
		1	3	P. de Referencia			1	17	P. Entorno

Planilla N° 7 - Área de Protección Histórica (APH 19) “Viviendas del Banco Edificador” Calle España y Ocampo.

Sec .	Man .	Graf .	S D	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
2	164	13	2	P. de Referencia	2	187	3	1	P. de Referencia
		14	1	P. de Referencia			3	2	P. de Referencia
		14	2	P. de Referencia			4		2c
		14	3	P. Entorno			5		2c
		14	4	P. Entorno			6		P. de Referencia
		15		2c			7		2c
		16	1	2c			8		2c
		16	2	2c			9		P. de Referencia
		16	3	2c			10		2c
		17		2c			11		2c
		18		P. de Referencia			12		2c
		19		2c			13		2c
		20		2c			14		2c
		21		2c			15		2c
		22		2c			16		2c
		23		2c			37		2c
		24		2c			38		2c

		25		P. de Referencia			39		2c
	187	1		2c			40		2c
		2		P. de Referencia			41		2c

Planilla N° 8 - Área de Protección Histórica (APH 20) “Viviendas del Banco Edificador” Bulevar 27 de Febrero.

Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
2	185	3	1	P. de Referencia	2	185	12		2c
		3	2	2c			13		2c
		4		2c			14		2c
		5		2c			15		2c
		6		2c			16		2c
		7		2c			17		2c
		9		2c			18	1	P. de Referencia
		10		2c			18	2	P. de Referencia
		11		2c					

Planilla N° 9 - Área de Protección Histórica (APH 21) “Viviendas del Trabajador - Barrio Parque”.

Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
10	116	26	2	P. Entorno	10	117	15	11	P. Entorno
		26	3	P. Entorno			15	12	P. Entorno
		27	1	P. Entorno			15	13	P. Entorno
		27	3	P. Entorno			15	14	P. Entorno
		27	4	P. Entorno			15	15	2b
		27	5	P. Entorno			15	16	2b
		27	6	P. Entorno			15	17	2b
		27	13	P. Entorno			15	18	P. Entorno
	117	15	2	P. Entorno			15	19	P. Entorno
		15	3	2b		118	10	3	P. Entorno
		15	4	P. de Referencia			10	4	P. Entorno
		15	5	P. de Referencia			10	5	2c
		15	6	2b			10	6	P. Entorno
		15	7	2c			10	7	P. Entorno
		15	8	P. Entorno			10	8	P. Entorno
		15	9	P. Entorno			10	9	P. Entorno
		15	10	P. Entorno			10	10	P. Entorno
Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
10	118	10	11	P. Entorno	10	119	40		P. Entorno
		10	12	P. Entorno			41		P. Entorno
		10	13	P. Entorno			42		P. Entorno
		10	14	P. Entorno			43		P. Entorno
		10	15	P. Entorno			44		P. Entorno
		10	16	P. Entorno			45		2b
		10	17	P. Entorno			46		P. Entorno
		14		2b			47		P. Entorno
		15		P. Entorno			48		P. Entorno

		16		P. Entorno
		17		P. Entorno
		18		P. Entorno
		19		P. Entorno
		20		P. Entorno
		21		P. Entorno
		22		P. Entorno
		23		P. Entorno
		24		2b
		25		2b
		26		2c
		27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29		P. Entorno
		30		P. Entorno
		31		P. Entorno
		32		2b
		33		2b
		34		P. Entorno
		35		P. Entorno
		36		P. Entorno
		37		2c
		38		2b
		39		P. Entorno
		40		P. Entorno
		41		2c
	119	1		P. Entorno
		2		2c
		3		2c
		4		P. de Referencia
		5		2b
		6	1	2c
		6	2	P. Entorno
		7		P. de Referencia
		8	1	P. de Referencia
		8	2	2b
		9		2b
		10		P. de Referencia
		11		2c
		12		2c
		13		2c
		14		P. de Referencia
		15		P. de Referencia
		16		2b
		17		2c
		18		2b
		19	1	P. Entorno
		19	2	2c
		20		2b
		21		P. Entorno
		22		P. Entorno
		49		P. Entorno
		50		P. Entorno
		51		P. Entorno
		52		P. Entorno
		53		P. Entorno
		54		P. Entorno
		55		2b
	136	1		P. Entorno
		2		P. Entorno
		3		P. Entorno
		4		2c
		5		P. de Referencia
		6		P. de Referencia
		7		2c
		8		2c
		9		P. de Referencia
		10		2c
		11		2c
		12		P. Entorno
		13		P. Entorno
		14		P. Entorno
		15		P. Entorno
		16		P. Entorno
		17		2b
		18		P. Entorno
		19		P. Entorno
		20		P. Entorno
		21		2b
		22		P. Entorno
		23		P. Entorno
		24		P. Entorno
		25		P. Entorno
		26		P. Entorno
		27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29		P. Entorno
		30		P. Entorno
		31		P. Entorno
		32		P. Entorno
		33		2c
		34		2c
		35		P. Entorno
		36		P. Entorno
		37		P. Entorno
		38		P. Entorno
		39		P. Entorno
		40		P. Entorno
		41		P. Entorno
		42		2c
		43		P. Entorno
	137	1		P. Entorno

		23		P. Entorno
		24		2b
		25		P. Entorno
		26		P. Entorno
		27		P. de Referencia
		28		2b
		29		P. de Referencia
		30		2b
		31		2b
		32		2b
		33		P. Entorno
		34		P. Entorno
		35		P. Entorno
		36		P. Entorno
		37		P. Entorno
		38		2c
		39	1	P. de Referencia
		39	2	2b
Sec	Man	Gra f.	SD	Grado de Protección
10	137	20		P. Entorno
		21		P. Entorno
		22		P. Entorno
		23		2c
		24		2c
		25		2b
		26	1	P. Entorno
		26	2	P. Entorno
		27		2c
		28		2c
		29		P. Entorno
		30		P. Entorno
		31		2b
		32		P. Entorno
		33		P. Entorno
		34		P. Entorno
		35		P. Entorno
		36		P. Entorno
		37		P. Entorno
		38		P. Entorno
		39		P. Entorno
		40		2b
		41		2b
		42		2c
		43		2c
		44		P. Entorno
		45		P. Entorno
		46		P. Entorno
		47		P. Entorno
		48		P. Entorno
		49		2c
		50		P. Entorno
		51		P. Entorno

		2		P. Entorno
		3		P. Entorno
		4		P. Entorno
		5		P. Entorno
		6	1	P. Entorno
		7		P. Entorno
		8		P. Entorno
		9		P. Entorno
		10		2b
		11		2b
		12		P. Entorno
		13		P. Entorno
		14		P. Entorno
		15		P. Entorno
		16		P. Entorno
		17		P. Entorno
		18		P. Entorno
		19		P. Entorno
Sec	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
10	138	36		P. Entorno
		37		P. Entorno
		38		2c
		39		P. Entorno
		40		P. Entorno
		41		P. Entorno
		42		P. Entorno
		43		P. Entorno
		44		2b
		45		P. Entorno
		46		P. Entorno
		47		P. Entorno
		48		P. Entorno
		49		2c
		50		P. Entorno
		51		P. Entorno
		52		P. Entorno
		53		P. Entorno
		54		P. Entorno
		55		P. Entorno
		56		P. Entorno
		57		P. Entorno
		58		P. Entorno
		59		P. Entorno
		60		2b
		61		P. de Referencia
		62		2b
		63		2b
		64		P. de Referencia
	155	1		P. Entorno
		2		2c
		3		P. de Referencia
		4		P. de Referencia

		52	1	P. Entorno
		52	2	P. Entorno
		53		P. Entorno
		54		P. Entorno
		55		P. Entorno
		56		2c
		57		P. Entorno
		58		P. Entorno
		59		P. Entorno
		60		P. Entorno
	138	1		2c
		2		2b
		3		2c
		4		2b
		5		P. de Referencia
		6		2b
		7		2b
		8		2b
		9		P. de Referencia
		10		2b
		11		P. Entorno
		12		P. Entorno
		13		P. Entorno
		14		P. Entorno
		15		P. Entorno
		16		2b
		17		2b
		18		2b
		19		2b
		20		2b
		21		P. de Referencia
		22		2c
		23		2c
		24		P. Entorno
		25		P. Entorno
		26		P. Entorno
		27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29		P. Entorno
		30		P. Entorno
		31		2c
		32		2b
		33		2c
		34		2c
		35		P. Entorno
Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección
10	156	8		2c
		9		P. Entorno
		10	1	P. Entorno
		10	2	P. Entorno
		11		P. Entorno

		5		2b
		6		P. de Referencia
		7		2c
		8		2c
		9		2c
		10		2c
		11		2c
		12		P. de Referencia
		13		2c
		14		P. Entorno
		15		P. Entorno
		16		P. Entorno
		17		P. Entorno
		18		P. Entorno
		19		P. Entorno
		20		2c
		21		P. de Referencia
		22		2c
		23		P. Entorno
		24		P. Entorno
		25		P. Entorno
		26		P. Entorno
		27		P. Entorno
		28		P. Entorno
		29		P. Entorno
		30		P. Entorno
		31		2c
		32		2c
		33		P. Entorno
		34		P. Entorno
		35		P. Entorno
		36		P. Entorno
		37		P. Entorno
		38		P. Entorno
		39		2c
		40		2c
		41		2c
		42		2c
	156	1		2b
		2		P. Entorno
		3		P. Entorno
		4		P. Entorno
		5		2c
		6		P. de Referencia
		7		P. de Referencia
Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
10	156	32		P. Entorno
		33		P. Entorno
		34		P. Entorno
		35		P. Entorno
		36		P. Entorno

		12		P. Entorno			37		P. Entorno
		13		P. Entorno			38		2b
		14		P. Entorno			53		P. Entorno
		15		P. Entorno			54		P. Entorno
		16		P. Entorno			55		P. Entorno
		17		P. Entorno		157	1		P. Entorno
		18		P. Entorno			2		P. Entorno
		19		P. Entorno			3		2b
		20		P. Entorno			4		2c
		21		P. Entorno			5		P. Entorno
		22		P. Entorno			6		P. Entorno
		23		P. Entorno			7		P. Entorno
		24		P. Entorno			8		P. Entorno
		25	1	P. Entorno			9		P. Entorno
		25	2	P. Entorno			10		P. Entorno
		26		P. Entorno			11		P. Entorno
		27		2c			12		P. Entorno
		28		2c			13		2c
		29		2b			14		2b
		30		P. de Referencia			15		P. Entorno
		31		2c					

Planilla N° 10 - Área de Protección Histórica (APH 22) “Entorno Colegio Nuestra Señora de la Misericordia”.

Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
9	87	1		2b	9	87	6	1	P. Entorno
		2		2a			6	2	2b
		3		2c			31		2b
		4		2b			32		2b
		5		2b					

Planilla N° 11 - Área de Protección Histórica (APH 23) “Entorno Escuela Gregoria Matorras de San Martín”.

Sec .	Man .	Gra f.	SD	Grado de Protección	Sec .	Ma n.	Gra f.	SD	Grado de Protección
8	211	24		2c	9	25	6		2a
		25	1	2b			7	1	P. Entorno
		25	2	2b			7	2	2a
		26		2b	9	26	1		2a
9	25	1		2b			2		2c
		2		P. Entorno			3		2c
		3		P. Entorno			29		2c
		4		2b			30	1	2c
		5		P. Entorno			30	2	2c

5.2.2. Área de Reserva para Plan Especial –ARE– Determinación y Delimitación.
Corresponde a aquel sector del tejido urbano caracterizado 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 –total o parcial– se impulsa. Para la renovación de cada una de éstas áreas, se realizará el correspondiente Plan Especial, que podrá incluir varios Planes de Detalle, en 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 Plan Especial del sector urbano calificado como Área de Reserva para Plan Especial –ARE–, que deberá ser remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

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

Se determinan como Área de Reserva para Plan Especial –ARE- las áreas que se detallan a continuación con indicación de su finalidad principal:

- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE– “Cruce Alberdi”:** Corresponde al sector urbano delimitado por deslinde parcelario Sur de los terrenos ferroviarios del F.C. “G. B. Mitre” pertenecientes a “Patio Cadenas” y “Patio Balanza Nueva” (Distrito R5-2J), deslinde Este del Gráfico 16 de la Manzana N° 42 de la Sección Catastral 8ª, Línea Municipal Sur de calle Brown, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica y Línea Municipal Sur de Avenida Salta hasta deslinde parcelario Sur de los terrenos ferroviarios del F.C. “G. B. Mitre” pertenecientes a “Patio Cadenas” y “Patio Balanza Nueva” (Distrito R5-2J).
La finalidad principal del Plan Especial es la renovación edilicia y funcional del área (viviendas, oficinas, comercios y/o centros comerciales) y la preservación de los Edificios de Valor Patrimonial.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE– “Ciudad Universitaria”:** Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini, Eje de Avenida Belgrano, Eje de Bulevar 27 de Febrero, Eje de calle Esmeralda, Eje de calle Riobamba, Eje de calle Chacabuco, Línea Municipal Sur de Avenida Pellegrini.
La finalidad principal del Plan Especial es el ordenamiento general del área, la definición de nuevos trazados, el desarrollo de nuevos espacios públicos, el reordenamiento de los asentamientos irregulares, la construcción de nueva vivienda, actividades vinculadas al Polo Tecnológico, Centros Educativos, de Investigación y complementarios a la actividad universitaria.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE– “Central Córdoba”:** Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Bulevar 27 de Febrero, Eje de calle Berutti, Eje de Pasaje Independencia, deslinde parcelario Sur del S/M 75, S/D 101, Sección Catastral 3ª; deslinde parcelario Este del Gráfico 16, Manzana 16, Sección Catastral 3ª; Eje de calle Gálvez; Línea Municipal Este de calle Alem, hasta Eje de Bulevar 27 de Febrero.
La finalidad principal del Plan Especial es la reconversión funcional del área (viviendas, comercios) y el desarrollo de nuevos espacios públicos.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE– “Parque Independencia”:** Corresponde al sector urbano delimitado por Eje de Avenida Pellegrini, Eje de calle Alvear, eje de calle Montevideo, Eje de calle Balcarce, Eje de calle Cochabamba, Eje de calle Moreno, Eje de Bulevar 27 de Febrero, Eje de Avenida Ovidio Lagos, Eje de Avenida Presidente Perón, Eje de Avenida Francia, deslinde parcelario Nor-Este y prolongación del S/M, Gráfico 101, Línea Municipal Oeste de calle Suipacha hasta Eje de Avenida Pellegrini.
La finalidad principal del Plan Especial es el proyecto y la programación de obras de mejoras del Parque el ordenamiento de las distintas actividades recreativas y deportivas, la incorporación de un Centro de Eventos y Exposiciones en el predio de la ex Sociedad Rural, el reordenamiento e incorporación de mejoras en el Hipódromo y la recuperación de áreas para el uso público.
- **Área de Reserva para Plan Especial –ARE– “Penitenciaria”:** Todos los predios pertenecientes a las Manzanas N° 219, 220, 246 y 247 de la Sección Catastral 9ª, que se encuentran ubicados entre calle Zeballos, Avenida Ovidio Lagos, Avenida Pellegrini y calle Suipacha.
La finalidad principal del Plan Especial es la reconversión funcional del área (viviendas, comercios, actividades deportivas bajo cubierta) y el desarrollo de nuevos espacios públicos.

5.2.3. Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD– Determinación y Delimitación.

Corresponde a aquellas parcelas o conjuntos de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de los lotes, emplazamiento urbano y/o condición dominial y que, por tal razón merecen indicadores urbanísticos particulares. Los indicadores urbanísticos para estas áreas quedarán establecidos en un Plan de Detalle, que oportunamente elaborará la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal.

Se determinan como ARD las áreas que se detallan a continuación:

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD– “Articulación Avenida Francia – Facultad de Medicina”:** Sector de la Sección Catastral 8ª, conformado por las parcelas frentistas a Avenida Francia entre Córdoba y Santa Fe, y por los Gráficos 5, 8

y 9 de la Manzana 153 y los Gráficos 1 S/D1, 1 S/D2, 2 S/D1 Y 2 S/D2 de la Manzana 182. Se propone como continuidad del Área de Protección Histórica –APH– “Articulación Avenida Francia - Hospital Provincial del Centenario” que se encuentra incorporada al Plan Especial “Barrio Pichincha” (Ordenanza N° 8.125/06).

El Plan de Detalle definirá indicadores especiales para una mejor articulación de la edificación circundante con el predio del Hospital “Del Centenario” y precisará intervenciones para el ordenamiento y mejora de los espacios públicos del sector.

- **Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD– “Lonja de Calle Vera Mújica”:** Sector de la Sección Catastral 9ª, conformado por las parcelas frentistas a Línea Municipal Este de calle Vera Mújica entre calle 9 de Julio y Avenida Pellegrini.

El Plan de Detalle tiene por objeto impulsar la renovación del área, para lo cual indicará los sectores destinados a la construcción de viviendas y los sectores que se incorporan como nuevos espacios públicos.

CAPÍTULO IV

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO Y CORREDORES URBANOS

ART. 6º: CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO.

a) Altura Mínima: Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro del Área de Tejido –AT1, AT2, AT3– rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

b) Alturas Máximas:

b.1. Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 1 –AT1– se establece una altura máxima de diecinueve (19) metros; para aquellos ubicados sobre la vía pública en el Área de Tejido 2 –AT2– se establece una altura máxima de trece (13) metros y para aquellos que se encuentran ubicados sobre la vía pública en el Área de Tejido 3 –AT3– se establece una altura máxima de diez (10) metros.

b.2. Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial igual o mayor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de diez (10) metros, independientemente que se encuentren dentro de un Área de Tejido 1 –AT1–, 2 –AT2–, ó 3 –AT3–, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un corredor.

b.3. Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros, independientemente que se encuentren dentro de un Área de Tejido 1 –AT1–, 2 –AT2– ó 3 –AT3–, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un Corredor Urbano.

b.4. Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el Área de Tejido 1 –AT1– se establece una altura máxima de trece (13) metros; para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el Área de Tejido 2 –AT2– y/o en el Área de Tejido 3 –AT3– se establece una altura máxima de diez (10) metros.

b.5. Para los lotes internos ubicados en el Área de Tejido 1 –AT1– se establece una altura máxima de trece (13) metros; para los lotes internos del Área de Tejido 2 –AT2– y/o del Área de Tejido 3 –AT3– se establece una altura máxima de diez (10) metros.

De las consideraciones anteriores se exceptúan los inmuebles afectados por el Decreto N° 27.800/62 - *Adyacencia Parque Urquiza, afectación de alturas por Observatorio Astronómico – Planetario Municipal de Rosario “Prof. Victorio Capolongo”* – para los que se establece una altura máxima de quince (15) metros.

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

d) Ajuste de la Altura Máxima: No se contempla ajuste de la altura máxima.

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

f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio. Se fija un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,7; excepto en las parcelas ubicadas en esquinas cuya superficie sea menor o igual a los doscientos (200) metros cuadrados y en las parcelas internas. En estos casos que se exceptúan no se fija valor de FOS.

Tampoco se aplicará FOS para la construcción de cocheras en planta baja, comercios u otro tipo de edificaciones a las que no se exija iluminación y ventilación natural en el Reglamento de Edificación.

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

g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente Artículo. 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.

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: Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia entre bloques será de nueve (9) metros. Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

j) Retiros: En casos especiales, en que 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, se admitirá un receso en la línea de edificación, sin que esto implique obtener mayor altura que la establecida para el sector.

k) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos restringidos y más restringidos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios: No se autorizarán ampliaciones o nuevas radicaciones.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios minoristas con más de 1.000 m². que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que no resuelvan internamente la carga y descarga de mercaderías con vehículos de mediano y bajo porte.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
- 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.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado, por el Organismo Municipal que resultare competente.

ART. 7º: CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LOS CORREDORES URBANOS.

a) Altura Mínima: Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de los Corredores Urbanos (C.U. A, C.U. B y C.U. C) rige una altura mínima de seis (6) metros.

b) Alturas Máximas:

b.1. En ningún caso podrá sobrepasarse la altura del área de tejido circundante. Exceptivamente, previa autorización especial de la Repartición Municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse la altura máxima de treinta y seis (36) metros para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano A – CUA-, de treinta (30) metros para aquellos ubicados en el Corredor Urbano B –CUB-, de diecinueve (19) metros para el Corredor Urbano C –CUC–.

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el Punto *j* de este Artículo.

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

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

d) Ajuste de la altura máxima: No se contempla ajuste de la altura máxima.

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

f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio. Se fija un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,7, excepto en las parcelas ubicadas en esquinas cuya superficie sea menor o igual a los doscientos (200) metros cuadrados. En estos casos no se fija valor de FOS.

Tampoco se aplicará FOS para la construcción de cocheras en planta baja, comercios u otro tipo de edificaciones a las que no se exija iluminación y ventilación natural en el Reglamento de Edificación.

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

g) Reformas y ampliaciones en edificios existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente Artículo. Las construcciones existentes con Periso o Registro de Edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

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: Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia entre bloques será de nueve (9) metros. Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

j) Aprovechamiento del incremento de altura: En los casos de excepción previstos en el Ítem *b.1.* del presente Artículo, se calculará la “Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura” sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo: a partir de los diecinueve (19) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 1 – AT1–; a partir de los trece (13) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 2 –AT2–; a partir de los diez (10) metros en el caso de corredores que atraviesen

el Área de Tejido 3 –AT3–. En el caso de corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará del siguiente modo: en el Corredor Urbano A – CUA- Av. Pellegrini, a partir de los diecinueve (19) metros y en el Corredor Urbano B –CUB- Av. Ovidio Lagos, a partir de los diez (10) metros.

La contribución será liquidada a razón ciento ochenta y cuatro (184) pesos por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

k) Retiros: En los Corredores Urbanos –CU– que a continuación se detallan debe respetarse un retiro obligatorio de la Línea Municipal que facilite el ensanche o rectificación de la vía o lugares públicos actuales o futuros:

- En calle Maipú, en el tramo comprendido entre Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero, un retiro de la edificación hasta determinar un Ancho Oficial de diecinueve metros (19 m.) entre líneas de edificación, con nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.) del eje de la calle a cada lado.
- En Avenida Pellegrini, en el tramo comprendido entre Avenida Ovidio Lagos y Avenida Francia, se establece un Ancho Oficial de treinta y cuatro metros con sesenta y cuatro centímetros (34,64 m.) manteniendo su eje.
- En Avenida Pellegrini, en el tramo comprendido entre Avenida Francia y calle Vera Mújica, se establece un Ancho Oficial de cuarenta y cuatro metros (44 m.) con un retiro de cuatro metros con sesenta y ocho centímetros (4,68 m.) con respecto a cada una de las actuales Líneas de Edificación Norte y Sur manteniendo su eje.
- En Avenida San Martín, en el tramo comprendido entre Bulevar 27 de Febrero y calle Rueda, Ancho Oficial treinta y cuatro metros (34 m.), manteniéndose el eje actual.

l) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos restringidos y más restringidos.
 - Laboratorios industriales.
 - Salas de velatorios: no se autorizarán en los Corredores Urbanos A –CUA–.
 - Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
 - Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
 - Comercios minoristas con más de 1.000 m2. que no cuenten con lugar para carga y descarga.
 - Comercios mayoristas que no resuelvan internamente la carga y descarga de mercaderías con vehículos de mediano y bajo porte.
 - Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista deberán cumplir por lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
 - 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.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado, por el organismo municipal que resultare competente.

ART. 8º: CONDICIONES EDILICIAS PARA LAS GRANDES PARCELAS.

Para el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas o conjunto de parcelas de superficie igual o mayor a mil quinientos (1500) metros cuadrados y con un frente igual o mayor a veinticinco (25) metros se establece la posibilidad de observar los siguientes indicadores urbanísticos:

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

b) Altura Máxima: Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización especial de la Secretaría de Planeamiento a solicitud expresa del interesado, sobrepasar la altura del Área de Tejido circundante y alcanzar la altura máxima de veintitrés (23) metros, cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentran ubicadas en el Área de Tejido 1 –AT1–, de diecinueve (19) metros cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentran

ubicadas en el Área de Tejido 2 –AT2–, y una altura máxima de dieciséis (16) metros cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentran ubicadas en el Área de Tejido 3 –AT3–. En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el *inciso j)* del Artículo 7°.

La altura máxima corresponde solamente a construcciones exentas. Cuando la edificación se apoya en una de las medianeras, corresponde la altura máxima del Área de Tejido correspondiente indicada en el Artículo 6°, inciso *b)*.

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 (35) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

c) Altura en Centro de Manzana: En centro de manzana corresponde la altura máxima indicada en el inciso *b)* de este mismo Artículo.

d) Ajuste de la Altura Máxima: No se contempla ajuste de la altura máxima.

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

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

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo es igual a 0,40.

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

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

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

El proyecto deberá ser presentado ante la Comisión Técnica de Urbanización de la Secretaría de Planeamiento para su evaluación previa presentación ante la Dirección de Obras Particulares para la solicitud del Permiso de Edificación.

h) Aprovechamiento del incremento de altura: Los edificios construidos en grandes parcelas no podrán superar los diecinueve (19) metros en el Área de Tejido 1 –AT1–; los trece (13) metros en el Área de Tejido 2 –AT2–; ni los diez (10) metros en el Área de Tejido 3 –AT3–. Exceptivamente, previa autorización especial de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrán sobrepasarse las altura referidas. En tales casos, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el inciso *j)* del Artículo 7°.

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

i) Retiros: En las grandes parcelas ubicadas sobre Corredores Urbanos –CU– sujetos a retiros obligatorios, se deberán respetar los retiros establecidos en el Art. 7°, Inciso *k)*.

j) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos de cualquier tipo.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Estaciones de Servicio.
- Talleres mecánicos.
- Actividades relacionadas con la salud (clínicas, sanatorios, consultorios, laboratorios de análisis clínicos, actividades en general complementarias del rubro sanidad) en el Área de Tejido 3 –AT3–.

- Comercios minoristas con más de 1.000 m2. que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
- 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.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas 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.

CAPÍTULO V

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES

ART. 9º: CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA.

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles 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° 7.156/01 (Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central) y sus modificatorias, 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 los inmuebles ubicados en las demás APH identificadas en el Artículo 5º de esta Ordenanza, rigen los siguientes indicadores:

a) Altura Mínima: Para los inmuebles de las Áreas de Protección Histórica (APH) rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

b) Alturas Máximas:

b.1. Para los inmuebles frentistas ubicados en las Áreas de Protección Histórica –APH 13, 14, 15, 16, 17, 22 y 23– rige una altura máxima de trece (13) metros.

b.2. Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Protección Histórica –APH 18– rige una altura máxima de siete (7) metros, correspondientes a las alturas medias de los tipos edilicios originales del área.

b.3. Para los inmuebles frentistas ubicados en las Áreas de Protección Histórica –APH 19, 20 y 21– rige una altura máxima de nueve (9) metros correspondiente a las alturas medias de los tipos edilicios originales de cada área.

c) Altura en Centro de Manzana: Para cualquier edificación en centro de manzana, de la totalidad de los inmuebles de las Áreas de Protección Histórica (APH), rige una altura máxima de seis (6) metros, sin diferenciación según el uso a localizar.

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 linderas existentes. 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 de cuenta del ajuste de la altura máxima o mínima que se pretende realizar. Cuando el ajuste de altura sea mayor al 20% de la establecida para sector, se acordará un Anteproyecto de Convenio Urbanístico que será remitido al Concejo Municipal para su evaluación, adecuación o aprobación.

e) Salientes y Balcones: No se permitirán salientes y balcones.

Cuando se trate de edificios catalogados, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales.

f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio. Se fija un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,70, excepto en las parcelas ubicadas en esquinas cuya superficie sea menor o igual a los doscientos metros cuadrados (200 m²). En estos casos que se exceptúan no se fija valor de FOS.

Tampoco se aplicará FOS para la construcción de cocheras en planta baja, comercios u otro tipo de edificaciones a las que no se exija iluminación y ventilación natural en el Reglamento de Edificación.

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

g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo. 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.

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: Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia entre bloques será de nueve (9) metros. Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

j) Retiros: Sólo se permitirán retiros que impliquen una adecuación al entorno.

k) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos de cualquier tipo.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios, nuevas radicaciones.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Estaciones de Servicio.
- Comercios minoristas con más de 1.000 m². que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista deberán cumplir por lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
- 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.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas 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.

ART. 10º: INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLANES ESPECIALES Y/O PARA PLANES DE DETALLE.

Por las características excepcionales que presentan las áreas indicadas en los Puntos 5.2.2. y 5.2.3., su ordenamiento definitivo se remite a un Plan Especial o a un Plan de Detalle. En ellos se definirán los Indicadores Urbanísticos correspondientes para cada una de ellas, una vez efectuados los estudios de detalle que permitan analizar las particularidades de cada sector y su entorno inmediato. Los Planes Especiales y de Detalle indicados en esta Ordenanza serán remitidos para su aprobación al Concejo Municipal en un plazo no mayor a dos (2) años. Estos Planes se desarrollarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Se precisará la forma y disposición de los trazados y afectaciones especiales.
- b) 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.
- c) Se admitirán 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/o para jerarquizar situaciones singulares del proyecto.
- d) Si las indicaciones del Plan incrementaran para el sector en cuestión, los indicadores urbanísticos definidos para las áreas de tejido aledaño, los mayores aprovechamientos otorgados quedarán explicitados en el norma y se exigirá al Urbanizador una retribución que represente el 10% de su valor en la forma de Cargas Públicas (obras o donaciones especiales); si el sector fuera lindero a dos áreas de tejido diferente se tomará aquella que tenga definida mayor altura.
- e) Los usos a establecer se definirán de acuerdo con la finalidad principal que se indica en esta Ordenanza (en 5.2.2. para las Área de Reserva para Plan Especial –ARE- y en 5-2-3- para las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD-).
- f) Todo emprendimiento –ya sea de nueva urbanización y/o de reconversión urbana- deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en lo relativo a la obligatoriedad de donar áreas al dominio público en las condiciones que establece el Punto 4.3.2.2. de la mencionada norma y la Resolución S/P N° 022/04. Las áreas a donar con destino a espacio público y equipamiento comunitario serán de un 10% y un 5% respectivamente de la superficie remanente una vez descontadas las áreas destinadas a trazados, si las hubiera. Dicho requisito podrá cumplimentarse asimismo mediante la donación de tierras ubicadas en otros sitios de la ciudad, donde la municipalidad disponga o acepte a propuesta del Urbanizador, que sean de Interés Urbanístico General y que represente igual valor al de la parcela o conjuntos de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado o su compensación económica en las condiciones previstas por la Normativa Vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar o compensar se regirá por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la Normativa correspondiente. Regirán también las exigencias que establece la misma Ordenanza para la dotación de infraestructuras y servicios.
- g) Se priorizará en estos Planes el desarrollo de procesos de concertación con los actores públicos y/o privados involucrados.

Para el sector del Cementerio “El Salvador” y los inmuebles privados empadronados en la Sec. Cat. 10, Manzana N° 58, Gráficos 1, 3 (S/D 1, 2 y 3); Gráfico 5 (S/D 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8), rigen los indicadores determinados en el ANEXO III.

CAPÍTULO VI NORMAS GENERALES Y MODO DE APLICACIÓN

ART. 11º: PRECISIONES PARA EL ÁREA GENERAL Y LAS ÁREAS PARTICULARES.

11.1. Dimensión de ochavas.

Sus dimensiones serán las establecidas en el Anexo III “Limitación de áreas por ochavas”. 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 Municipal aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces.

1.1.2. Ubicación y dimensión de los Centros de Manzana.

Se ajustarán a lo establecido en el Anexo III “Del Centro de Manzana”.

11.3. Medición de alturas.

Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel superior de parapeto, independientemente de su materialidad y ubicación.

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 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 crearse una nueva parcela, ya sea por unificación parcelaria, unificación tributaria o por desglose parcelario, originando un cambio de identificador catastral, le corresponderán los indicadores urbanísticos que fueron establecidos para la parcela originaria con mayor restricción, exceptuando lo establecido para las Áreas de Reserva y Grandes Parcelas, en el Capítulo III, Artículo 5°.

11.4. Sobreelevaciones.

Sólo se permitirá 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.

11.5. División del suelo.

Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7, Inciso d (“Subdivisión para Ampliación de Lotes”). Se permitirá la unificación de lotes, con visación de la Secretaría de Planeamiento. Cuando la unificación conforme una parcela de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, podrá ser considerada Área de Reserva para el Plan de Detalle para obtener con un Proyecto Unitario indicadores diferentes, caso contrario mantiene los indicadores asignados al sector en que se encuentre. El Municipio elaborará en ese caso el correspondiente Plan de Detalle, el cual será remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

CAPÍTULO VII

INVENTARIO DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL EN EL SECTOR URBANO PRIMER ANILLO PERIMETRAL DEL ÁREA CENTRAL

ART. 12°: El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio de la Secretaría de Planeamiento elaborará un Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del sector urbano “Primer Anillo Perimetral al Área Central” y una lista de inmuebles sujetos a protección del paisaje urbano que serán oportunamente remitidos al Concejo Municipal para su incorporación a la presente Ordenanza como Anexo. Esta presentación al Concejo Municipal estará acompañada por las correspondientes indicaciones de las disposiciones específicas de intervención en los inmuebles en cuestión.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES PARTICULARES

ART. 13°: 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 del Patrimonio –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 de Diseño de la Vía Pública y de 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 de Diseño de la Vía Pública y el 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: 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. 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.

No pueden incluir publicidad de ningún tipo. Sólo se permite el logotipo comercial del establecimiento. Podrán iluminarse desde la fachada.

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: 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.

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: Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Material: Será de aplicación lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2. Inc. a.1) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06
- Color: Será de aplicación lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2. Inc. c) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06.

- Ancho: Las veredas a construir ocuparán todo el espacio comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.
- Contrapiso: Deberá tener 12 cm como mínimo de espesor y obligatoriamente los caños de desagües deberán ser de hierro fundido de diámetro 100mm.
- Respecto al resto de las condiciones, no contempladas precedentemente, rigen las condiciones establecidas por la Ordenanza N° 7.815/04 y sus modificatorias.

ART. 14º: ÁREA DE TEJIDO –AT– Y CORREDORES URBANOS –CU–

Para los inmuebles ubicados en el Área de Tejido -AT- y en los Corredores Urbanos -CU-, con excepción de los Inmuebles Catalogados, para los que rigen las disposiciones del Artículo 13º, 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 y/o cableados aéreos de cualquier tipo que se visualicen por encima o por delante de las superficies de fachadas de los frentistas a Corredor Urbano A –CUA–. En el resto del sector urbano correspondiente al “Primer Anillo Perimetral all Área Central”, la adecuación del cableado quedará sujeta a las respectivas resoluciones de la Secretaría de Obras Públicas, en el marco de lo establecido por el Decreto N° 1.776/04 que establece el proceso de reordenamiento de los tendidos aéreos de la ciudad.

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

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

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

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

f) Publicidad: Se rige por lo establecido en el Código de Publicidad.

g) Veredas: Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Material: Será de aplicación lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2. Inc. a.1) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06.
- Color: Será de aplicación lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2. Inc. c) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06.
- Ancho: Las veredas a construir ocuparán todo el espacio comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.
- Contrapiso: Deberá tener 12 cm. como mínimo de espesor y obligatoriamente los caños de desagües deberán ser de hierro fundido de diámetro 100mm.
- Respecto al resto de las condiciones, no contempladas precedentemente, rigen las condiciones establecidas por la Ordenanza N° 7.815/04 y sus modificatorias.

ART. 15º: MECANISMO DE GESTIÓN Y PLAZOS DE ADECUACIÓN.

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el desplazamiento y/o tratamiento estético de los Kioscos de diarios y revistas y puestos de venta de flores que se

encuentren en el sector urbano comprendido por esta Ordenanza, adecuación de carteles publicitarios existentes con permisos anteriores 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 IX PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

ART. 16º: CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Todas las intervenciones que se realicen en una parcela o conjunto de parcelas que supere los mil (1.000) metros cuadrados de superficie en todo el sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza podrán quedar comprendidas dentro de un Convenio Urbanístico cuando el emprendimiento proyectado consista en la construcción de edificios cuyo uso principal sea el de estacionamiento de vehículos, tal como lo establece la Ordenanza N° 8.122/06 que instituye el “Sistema de Promoción Urbanística para la construcción de nuevos edificios cuyo uso principal sea el de estacionamiento de vehículos particulares de bajo porte”. En estos casos, la Secretaría de Planeamiento decidirá acerca de los indicadores urbanísticos a proponer, en particular modificación en la Altura Máxima admitida.

Todo emprendimiento a localizar en una parcela o conjunto de parcelas con una superficie igual o mayor a los cinco mil (5.000) metros cuadrados se encuadrará como “Programa de Reconversión Urbana”, el cual deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en el Punto 4.3.2.2. (Áreas a donar al dominio público) y Resolución S/P N° 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de Espacios Públicos y Equipamiento Comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte la propuesta del Urbanizador, que sean de interés urbanístico general y que represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado o su compensación económica en las condiciones previstas por la normativa vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar o compensar se regirá por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la normativa correspondiente.

ART. 17º: CONVENIOS ESPECIALES.

Para todos los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del ámbito de un Área de Protección Histórica –APH– y para aquellos incluidos en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial que se encuentren en Áreas de Tejido –AT1, AT2, AT3– y en los Corredores Urbanos –CUA, CUB, CUC–, rige lo establecido por las Ordenanzas N° 5.278/91, N° 6.773/99 y N° 7.837/05.

ART. 18º: ANEXOS.

Son parte inescindible de esta Ordenanza los Anexos I, Planos 1 y 2; Anexo II, Planos 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 y el Anexo III.

ART. 19º: DEROGACIÓN.

Para el área delimitada en este Reordenamiento Urbanístico se deroga toda norma que se oponga a la presente.

ART. 20º: Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 6 de marzo de 2008.-