



## **MUNICIPALIDAD CIUDAD DE MENDOZA**

### **Ordenanza N° 4212**

VISTO:

El Expte/P. H.C.D. N° 2466-D-2025 caratulado: DEPARTAMENTO EJECUTIVO INTENDENCIA – E/PROYECTO DE ORDENANZA REF: MODIFICACIÓN CÓDIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN “CENTRO CIVICO”. (EE-19649-2025); y

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo Municipal mediante Nota N° 17 de fecha 02 de junio de 2025 pone en consideración de este H. Cuerpo el Expediente Electrónico N° 19649-2025 caratulado: DEPARTAMENTO EJECUTIVO INTENDENCIA – E/PROYECTO DE ORDENANZA REF: MODIFICACIÓN CÓDIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN “CENTRO CIVICO”, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 105° inc. 4) y concordantes de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 1079.

Que el predio correspondiente al “Centro Cívico” es Patrimonio Cultural de la Provincia de Mendoza y se encuentra enclavado en el ejido de la Ciudad de Mendoza.

Que el punto de inicio de la planificación del mismo fue el Plan Regulador de 1941, con la participación de los arquitectos Bereterbide, Cravotto, Scasso y Belgrano Blanco, en cuyo contexto se concretó, el 12 de junio de 1948, la presentación del Proyecto del Centro Cívico, como propuesta de este último.

Que luego mediante Ley provincial N° 3401 del año 1965, y sus modificatorias, se definieron los límites del área urbana del Centro Cívico, estableciendo su regulación edilicia y sujetando a expropiación diversos solares de propiedad privada que quedaron comprendidos dentro de sus límites. Además, se estableció la jurisdicción sobre el área.

Que desde la promulgación de la mencionada Ley, la Ciudad de Mendoza ha experimentado un significativo crecimiento demográfico, económico y urbanístico, lo cual ha alterado las necesidades y dinámica de la Ciudad.

Que la normativa vigente requiere adecuaciones, ya que no contempla las nuevas realidades y desafíos que enfrenta el Centro Cívico en la actualidad, para adecuarlo a la actual estructura urbana y social de la Ciudad, garantizando así un desarrollo armónico y sostenible.

Que ante ello, nuestra Legislatura Provincial recientemente sancionó la Ley N° 9614 modificando la Ley N° 3401.

Que la misma sustituye, entre otras disposiciones, el Artículo 2° de la Ley N° 3401, el que ahora establece “Artículo 2°: Los inmuebles ubicados dentro los límites establecidos en el artículo anterior quedan sujetos a las siguientes normas:

a. Edificios del dominio público: deberán ser construcciones aisladas, con sus costados libres y tratamiento de todas sus fachadas. NO estarán limitados por cercos o muros divisorios y se ubicarán de tal manera que permitan el trazado de sendas peatonales que las comuniquen entre



sí. Toda construcción a emplazar en los terrenos del dominio público, requerirá la aprobación de la Municipalidad de Mendoza en su proyecto, ejecución y destino.

b. Predios del dominio privado: Las construcciones que se realicen se registrarán por las normativas y reglamentaciones de usos del suelo e indicadores urbanos que establezca mediante Ordenanza la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.”

Que resta entonces definir zonas, usos de suelo e indicadores urbanos para el sector denominado “Centro Cívico”.

Que en virtud del principio de autonomía municipal consagrado en la Constitución Nacional, el Municipio tiene poder de policía para definir, regular y controlar lo relativo al desarrollo constructivo y urbanístico en su jurisdicción.

Que una gestión municipal directa permite una planificación más eficiente y una ejecución más eficaz de las políticas urbanísticas, atendiendo de manera adecuada las necesidades de los vecinos, optimizando el uso de los recursos disponibles.

Que la actualización de la normativa permitirá al municipio dictar reglamentaciones innovadoras y adaptadas a las nuevas tecnologías y criterios de sostenibilidad, alineadas con el Código Urbano y de Edificación que promuevan un Centro Cívico más funcional, accesible y ambientalmente responsable.

Que es prioritario proteger el espacio verde del Centro Cívico, así como la amplitud de sus calles, elementos esenciales para la calidad de vida de los ciudadanos y para la preservación del entorno natural y urbano.

Que la actualización de la normativa busca entonces equilibrar el desarrollo constructivo con la conservación del paisaje y el medio ambiente, garantizando que cualquier intervención urbanística respete y potencie las características que hacen único al Centro Cívico.

Que resulta imperativo que el municipio asuma un rol protagónico en la planificación y regulación de este espacio, asegurando así un desarrollo coherente con las características y proyecciones de crecimiento de la Ciudad, dinamizando la inversión privada en la zona.

Que en función de ello se propone sustituir los Puntos del Código Urbano y de Edificación referidos al Centro Cívico, por el texto que se aprueba en la presente.

Que reunido el H. Cuerpo y habiendo deliberado sobre el tema traído a su consideración, oídos las y los Concejales presentes y en atención a las consideraciones allí expuestas, no surgen objeciones que realizar resultando oportuno y conveniente, la aprobación de la presente Ordenanza.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**DE LA CIUDAD DE MENDOZA**



**ORDENA:**

ART.1º: Sustitúyase el Artículo “U.II.7.3.14 ZONAS ESPECIALES – BARRIO CÍVICO”, del Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“U.II.7.3.14 ZONAS ESPECIALES

CENTRO CÍVICO

Tiene vigencia la Ley N° 3401, modificada por Leyes N° 3623 y 9614.”

ART.2º: Sustitúyase el Artículo “U.III.8.4.22. ZONA ESPECIAL BARRIO CÍVICO”, del Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“U.III.8.4.22. ZONA ESPECIAL CENTRO CÍVICO

Tiene vigencia la Ley N° 3401, modificada por Leyes N° 3623 y 9614.”

ART.3º: Sustitúyase el Artículo “U.V.1. DEL CENTRO CÍVICO”, del Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“U.V.1. DEL CENTRO CÍVICO

Integrarán el Centro Cívico de la Ciudad de Mendoza, los bienes del dominio público y privado comprendido dentro de los siguientes límites:

Norte: Actual línea de edificación Norte de calle Pedro Molina, entre Avenida San Martín y calle Belgrano.

Oeste: Costado Este de las vías del Ferrocarril General San Martín, entre calle Pedro Molina y línea de edificación de Sur de calle Pueyrredón.

Sur: Línea de edificación Sur de calle Pueyrredón entre límite Oeste y calle Belgrano, continuándose por la margen Norte del Zanjón Frías hasta Avenida San Martín.

Este: línea de edificación Oeste de Avenida al San Martín, desde la margen Norte del Zanjón Frías hasta actual línea de edificación Norte de calle Pedro Molina.

U.V.1.1. Carácter Urbanístico

Zona especial con características Político - Institucionales, donde se busca incentivar la residencialidad, pretendiendo desarrollar una zona mixta y diversa con la finalidad de propiciar actividades durante las diferentes horas del día; aprovechando el espacio público existente en el sector.

U.V.1.2. Reglamentación

La zona Centro Cívico está reglamentada por la Ley N° 3401, modificada por Leyes N° 3623 y 9614.



Los inmuebles ubicados dentro de los límites establecidos en el Punto U.V.1, quedan sujetos a la siguiente norma.

#### U.V.1.3. Indicadores urbanos

##### U.V.1.3.1 Edificios del dominio público

Deberán ser construcciones aisladas, con sus costados libres y tratamiento de todas sus fachadas.

No estarán limitados por cercos o muros divisorios y se ubicarán de tal manera que permitan el trazado de sendas peatonales que las comuniquen entre sí.

Los lineamientos urbanos específicos de todo proyecto a emplazar en los terrenos del dominio público, serán determinados por el Conjunto Asesor de Planificación Urbana y la Comisión de Usos del Suelo, siendo éstos quienes aprueben y controlen proyecto, ejecución y destino de las propuestas a desarrollar.

##### U.V.1.3.2 Predios del dominio privado:

Los predios del dominio privado comprendidos dentro de los límites del Centro Cívico; así como también aquellos emplazados sobre predios limítrofes al Centro Cívico; se le otorgarán, dependiendo su ubicación, iguales indicadores urbanos de diferentes zonas de la Ciudad (Anexo I).

Todo uso e indicador urbano que no esté previsto en la presente norma para el sector, será determinado por el Conjunto Asesor de Planificación Urbana y la Comisión de Usos del Suelo, conformados según disposición del Código Urbano y de Edificación.

##### U.V.1.3.2.1 Para los inmuebles frentistas norte a Av. Pedro Molina desde vías del Ferrocarril hasta Avda. San Martín:

###### Zona: CEN2 - ZONA CENTRAL 2

**Carácter urbanístico:** Zona principalmente residencial y de servicios. Presenta una densidad edilicia media-alta y parcelas de tamaños mixtos. Su morfología urbana se caracteriza por una trama de calles predominantemente ortogonales con manzanas cuadradas o rectangulares. (Anexo II)

**Usos del suelo:** Predominio de usos mixtos, conviviendo la residencia con los servicios vinculados tanto a la cultura, la educación y la salud, como a la actividad turística y su equipamiento, a escala urbana, metropolitana y regional. Rigen usos del suelo designados por Ordenanza 4114/2022 o la que en un futuro la reemplace. (Anexo II)

**Objetivo:** Zona destinada a proteger y preservar sus características históricas, urbanas y paisajísticas.

##### U.V.1.3.2.2 Para los inmuebles frentistas sur a calle Pueyrredón, desde vías del Ferrocarril hasta Av. Belgrano; e inmuebles frentistas a Pasaje Zeballos desde calle 9 de Julio hasta Av. San



Martín; y Av. San Martín desde Av. Pedro Molina hasta Virgen del Carmen de Cuyo:

Zona: C1- ZONA COMERCIAL 1

Carácter urbanístico: Zona de uso residencial con tendencia creciente al uso comercial mediante una transformación gradual en forma lineal o de ejes. (Anexo II)

Usos del suelo: Zona de uso residencial con tendencia creciente al uso comercial mediante una transformación gradual en forma lineal o de ejes. Rigen usos del suelo designados por Ordenanza 4114/2022 o la que en un futuro la reemplace. (Anexo II)

Objetivo: Zona destinada a la renovación y ampliación de las funciones presentes en el microcentro manteniendo mixtura de usos y su carácter residencial.

U.V.1.3.2.3 Para los inmuebles comprendidos dentro del sector delimitado por: Costado este de las vías del Ferrocarril desde calle Pueyrredón hasta Av. Pedro Molina; costado sur de Av. Pedro Molina desde vías del Ferrocarril hasta calle Perú; costado oeste de calle Perú desde Av. Pedro Molina hasta Virgen del Carmen de Cuyo; costado norte de Virgen del Carmen de Cuyo desde calle Perú hasta Av. Belgrano; costado oeste de Av. Belgrano desde Virgen del Carmen de Cuyo hasta calle Pueyrredón; y costado norte de calle Pueyrredon desde Av. Belgrano hasta las vías del Ferrocarril:

Zona: R2. - ZONA RESIDENCIAL 2AS

Carácter urbanístico: Zona de uso predominantemente residencial, con densidad edilicia media y parcelas de tamaño mixto (pequeñas y medianas). Su morfología urbana se caracteriza por una trama de calles predominantemente ortogonal con manzanas cuadradas o rectangulares (Anexo II).

Usos del suelo: Área de abastecimiento y servicios de mayor diversidad, concentración de usos y equipamientos complementarios con una influencia espacial mayor a la barrial. Rigen usos del suelo designados por Ordenanza 4114/2022 o la que en un futuro la reemplace (Anexo II).

Objetivo: Zona orientada a la renovación edilicia por sustitución u ocupación de los pasivos urbanos.”

ART.4º: Incorporar Anexo I y II como parte integrante de la presente Ordenanza.

ART.5º: Comuníquese, publíquese y dese al Registro de Ordenanzas.

SALA DE SESIONES, H.C.D. CIUDAD DE MENDOZA

Diez de Junio de dos mil veinticinco.

**DR. MARCELO RUBIO**  
PRESIDENTE HCD

FEDERICO NAVARRO CAVAGNARO  
SECRETARIO LEGISLATIVO



NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este Aviso Oficial se publican en el siguiente link: [Anexo](#) o podrán ser consultados en la edición web del Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza [www.boletinoficial.mendoza.gov.ar](http://www.boletinoficial.mendoza.gov.ar)

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
19/06/2025	32376

Boleto N°: ATM\_9008262 Importe: \$ 29970