



Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016



**"2023 - A 40 AÑOS DE LA RECUPERACIÓN DE LA DEMOCRACIA"**

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

**ORDENANZA  
(N° 10.581)**

**Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 132/SP/2023 IG, el cual expresa:

"Visto: El expediente N° 26.354-R-2021, con Anteproyecto de Ordenanza que define el Plan de Detalle Sector Residencial en el ARD 30 "Village", enmarcado dentro del Programa de Reconversión Urbana y la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492, a desarrollarse en la Sección 15°, Manzana 223, Gráfico 18, S/D 1 a 12; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

La Ordenanza N° 6.492 sancionada en el año 1997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra, que establece las diferentes modalidades de actuación.

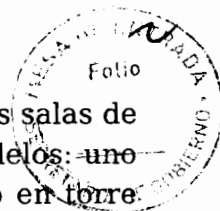
La sanción de la Ordenanza N° 9.068 y sus modificatorias, correspondiente al Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral, que completa la revisión integral del cuerpo normativo que conforma el Código Urbano de la ciudad de Rosario.

La presentación realizada mediante expediente N° 26.354-R-2021 por el Sr. Gabriel Redolfi, en su carácter de profesional, en representación de los propietarios del inmueble identificado catastralmente como Sección 15°, Manzana 223, gráfico 18 S/D 1; donde solicita la determinación de nuevos indicadores urbanísticos que posibiliten la transformación del inmueble mediante la incorporación de vivienda y nuevos locales comerciales, y

Considerando: Que, una de las políticas que impulsa el Plan Urbano en relación al ordenamiento del territorio es la transformación de la ciudad mediante el desarrollo de los distintos distritos que configuran el tejido municipal, reconociendo su gran heterogeneidad de usos y servicios, identificando sectores que presentan un potencial de reactivación y de renovación de áreas barriales con carencias y fragilidades.

Que, a estos efectos, resulta oportuno estimular la reconversión de la gran parcela del Área de Reserva ARD 30 que se encuentra subutilizada y/o con edificación obsoleta.

Que, los inmuebles objeto de la presente alcanzan una superficie mayor a las 3.5 Ha, donde ya existe una fuerte actividad comercial



consolidada, se propone la reconversión y modernización tecnológica de las salas de cine, y se apuesta a la incorporación de una oferta residencial en dos modelos: uno de altura moderada sobre el Corredor Urbano B, y otro como un edificio en torre sobre la esquina de Av. Eva Perón y pasaje Cuba.

Que, atento las recomendaciones vertidas en el informe a fs. 58 del Expediente 26.354-R-2021, la Dirección General de Técnica y Logística de Tránsito de la Secretaría de la Movilidad, se establece que desde Av. Eva Perón únicamente se podrá ingresar al emprendimiento, debiendo cumplimentar con la obligación de ejecutar un nuevo carril de desplazamiento, que permita la espera de tres vehículos, según muestra el gráfico a fs. 59 del expediente de referencia.

Que, esta obligación de ejecutar el ensanche de calzada fue analizada en el ámbito de la Comisión Técnica de Urbanizaciones y considerada como imprescindible para el adecuado flujo de tránsito vehicular que conlleva el desarrollo de este emprendimiento comercial y residencial.

Que, por lo tanto, el encuadre normativo que este Plan de Detalle impulsa establece que la compensación por el mayor aprovechamiento por incremento de altura resultante de la determinación de los nuevos indicadores urbanísticos sea destinada a obras de mejoramiento del espacio público en el Cordón Noroeste.

Que, uno de los objetivos primordiales de este Plan de Detalle es otorgar un nuevo impulso al área, promoviendo desarrollos que incrementan la oferta residencial y la oferta comercial y de servicios, así como la consolidación morfológica del frente urbano sobre Av. Eva Perón".

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

## **ORDENANZA**

### **Plan de Detalle Sector Residencial en el ARD 30 "Village"**

#### **Artículo 1°.- Definición y Ámbito de Aplicación.**

**1.1.** Se define el "Plan de Detalle para el Sector Residencial de la ARD 30" al proyecto de nueva urbanización que se impulsa en base a las definiciones morfológicas y urbanísticas que a continuación se detallan, para los inmuebles que surjan de la división de suelo propuesta en el Artículo 2° de la presente, descriptos en el Anexo Gráfico N° 1: "Ámbito de aplicación y división de suelo".

El ámbito de aplicación corresponde a los Lotes A y B del Plano de Mensura y División 151.418/2005 empadronados catastralmente en la Municipalidad de Rosario como Sección 15°, Manzana 223, Gráfico 18, S/D 1 a 12; y en el S.C.I.T de la Provincia de Santa Fe bajo partidas de impuesto inmobiliario (PII) 160315319251/0002, 160315319251/0003, 160315319251/0004, 160315319251/0005 y 1603153192500000.

**1.2.** El presente Plan de Detalle se enmarca dentro de los Programas de Reconversión Urbana, y deberá cumplimentar con los requisitos que establece la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492 y sus modificatorias.

**1.3.** Se modifica el Artículo 24° de la Ordenanza N° 9.068, Área de Reserva para Plan de Detalle - ARD 30- "Village", quedando redactado el inciso correspondiente al ARD-30 de la siguiente manera:



**"Área de Reserva para Plan de Detalle - ARD N° 30- Village:**

**Delimitación:** Corresponde al LOTE que surja de la nueva delimitación dominial según se muestra en el Anexo Gráfico N° 1 de la presente ordenanza.

**Finalidad:** uso residencial y comercial de acuerdo con un Plan de Detalle que defina la distribución de los usos en los distintos predios involucrados y los indicadores urbanísticos correspondientes. Los indicadores se fijarán atendiendo a las condiciones normativas del tejido circundante en que se encuentra los predios que conforman este ARD, asegurando que no sobrepasen la altura del Corredor Urbano Eva Perón, de modo de alentar la renovación y a la vez mantener la calidad urbanística y ambiental del sector".

**Art. 2°.- Trazados y afectaciones.**

**2.1.** El desarrollador deberá donar al municipio la afectación de 10m para llegar al Nuevo Ancho Oficial de Av. Eva Perón de 36m, determinada en el Decreto N° 36.577/68.

**2.2.** En este espacio sobre la Av. Eva Perón, destinado únicamente al ingreso, con el objetivo de evitar impactar el tránsito vehicular, se deberá consolidar una dársena de espera con capacidad para tres vehículos.

El egreso de los asistentes al complejo comercial como de los residentes de las nuevas edificaciones se dará por calle Cuba y/o por calle Rouillón. La propuesta integral de ingreso y egreso a los emprendimientos será analizada por la Dirección General de Técnica y Logística de la Secretaría de Movilidad al momento de solicitar Visación Previa o Permiso de Obra de los nuevos edificios destinados a vivienda colectiva y comercios que este Plan de Detalle impulsa.

**2.3.** Establézcase una Servidumbre Administrativa de Uso Público (SAUP), a formalizarse en el Lote N° 2 y que se detalla en el Anexo Gráfico N° 2, la cual conformará un paseo público que el desarrollador deberá ejecutar con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que elabore la Secretaría de Planeamiento. Las dimensiones definitivas de la misma surgirán del correspondiente plano de mensura para la constitución de servidumbre que el desarrollador deberá confeccionar a su costo y cargo, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público.

La geometría final de este espacio quedará definida por la ubicación de los distintos bloques edificados. Atento la especial naturaleza del predio sometido a Servidumbre Administrativa, se deja establecido que sus usos, aprovechamiento y equipamiento, se regulará por las normas municipales que rigen dichos aspectos del espacio público que se encuentran vigentes o las que se dicten en el futuro, debiendo en consecuencia y en cada caso, gestionarse las respectivas autorizaciones ante las oficinas municipales con competencia en la materia, las que ejercerán el pertinente poder de policía.

El proyecto de estos espacios, así como el de las veredas por Av. Eva Perón, Rouillón y calle Cuba incluyen solados, arbolado público y alumbrado público en un todo de acuerdo a lo que determine la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento municipal. Se considerará en el diseño de estas veredas, un porcentaje no inferior al 20% de la superficie destinada a espacios verdes absorbentes, suelo natural o canteros. En el caso de las veredas de las calles Cuba y Rouillón, se prevé dejarlas en adecuado estado, luego de la ejecución de las obras que esta norma impulsa.

2.4. Responsabilidades sobre los espacios destinados a Servidumbres Administrativas: Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de Servidumbre de Uso Público a constituir a favor del municipio sobre las superficies emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles frentistas en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

**Art. 3°.- Determinación de sectores.**

Se admite la división de suelo que mejor se adapte a las definiciones proyectuales de cada unidad de gestión según el Anexo Gráfico N° 1 que se adjunta al presente texto normativo y forma parte de esta ordenanza. Las medidas definitivas serán las que resulten de realizar las mensuras definitivas. Los lotes frentistas a Av. Eva Perón adquieren los indicadores que este plan de Detalle determina. El resto del inmueble conserva la categorización de ARD-30.

**Art. 4°.- Indicadores Urbanísticos.**

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, y demás condicionantes edilicias, que corresponde aplicar, se detallan en el Anexo Gráfico N° 3: "Morfología de la edificación" que se adjunta al presente texto normativo y forma parte de esta ordenanza.

Además de lo establecido en este Plan de Detalle, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

**4.1.** Se ratifica la catalogación como Área de Reserva para Plan de Detalle N° 30 -ARD 30- a la fracción remanente de la división parcelaria referida en el Artículo 2° de la presente, del inmueble catalogado como Sección 15, Manzana 223, Gráfico 18 Sub División 1, determinada en el Artículo 24° de la Ordenanza N° 9.068 y modificatorias.

**4.2.** Lote N° 1: Aplican los indicadores urbanísticos que se detallan a continuación. La morfología en planta podrá ser adaptada según los requisitos de proyecto, debiendo cumplimentar las dimensiones señaladas en los anexos gráficos y el FOS máximo.

- Altura Mínima: 10m, altura de Planta Baja y salientes de balcones: 4m, aplica la Ordenanza N° 10.104 y modificatorias.
- Altura Máxima: 25m. Tolerancia +/- 5%. Se admite el incremento de 1m de la altura máxima en el caso de consolidar terraza verde, materiales tecnológicos innovadores o resoluciones que mejoren la calidad habitacional en relación al contexto urbano, de acuerdo a lo determinado por la Ordenanza N° 10.104.
- Se admite el uso común y el uso exclusivo de las azoteas, y la construcción de locales complementarios (quinchos, piletas, toiettes, vestuarios, cocinas) por sobre la altura máxima que estén retirados como mínimo 3m de Línea Municipal. No se admite la subdivisión de unidades funcionales independientes por sobre la altura máxima admitida.
- Factor de Ocupación de Suelo máximo: 0.65.
- Usos Admitidos: Residencia en modalidad colectiva, oficinas, consultorios, locales comerciales, gastronómicos, bancarios.
- Máximo Edificable: 9.800m<sup>2</sup>.

**4.3.** Lote N° 2: Aplican los indicadores urbanísticos que se determinan a continuación. La morfología en planta podrá ser adaptada según los requisitos de



proyecto, debiendo cumplimentar las dimensiones señaladas en los anexos gráficos y el FOS máximo.

- Altura Mínima: 10m, altura de Planta Baja y salientes de balcones: 4m.
- Altura Máxima: 47m (PB + 16 niveles superiores), altura de Planta Baja y salientes de balcones: 4m.
- Tolerancia +/- 5%. Se admite el incremento de 1m de la altura máxima en el caso de consolidar terraza verde, materiales tecnológicos innovadores o resoluciones que mejoren la calidad habitacional en relación al contexto urbano, de acuerdo a lo determinado por la Ordenanza N° 10.104.
- Se admite el uso común y el uso exclusivo de las azoteas, y la construcción de locales complementarios (quinchos, piletas, toillettes, vestuarios, cocinas) por sobre la altura máxima que estén retirados como mínimo 3m de Línea Municipal. No se admite la subdivisión de unidades funcionales independientes por sobre la altura máxima admitida.
- Factor de Ocupación de Suelo máximo: 0.50.
- Usos Admitidos: Residencia en modalidad colectiva, oficinas, consultorios, locales comerciales, gastronómicos, bancarios.
- Máximo Edificable: 8.800m<sup>2</sup>.

**4.4. Publicidad:** La estrategia de ubicación de los elementos publicitarios (E. P) deberá formar parte del proyecto arquitectónico integral de los inmuebles y deberá ser consensuada con la Secretaría de Planeamiento, previo al inicio de la tramitación del permiso correspondiente para su habilitación.

Sólo se permitirán E. P. adosados a la piel o fachadas de los edificios, rigiendo para este caso, las particularidades especificadas en el Artículo 41, Tipo 1, de la Ordenanza N° 8.324/08; y las letras corpóreas adosadas a fachadas. Los E. P. deberán ser en todos los casos transiluminados, tipo "backlight" o tecnología superior tipo leds. En caso de letras corpóreas, se admitirán opacas, iluminadas por detrás. No se permitirá publicidad pintada o rotulada sobre chapa, muro o vidrio a excepción de la "publicidad transitoria", sobre vidrio, regida por el Artículo N° 41, Tipo 9, de la precitada ordenanza. En ningún caso podrá colocarse E. P. sobre techos, vía pública o elementos móviles de "quita y pon", visibles desde ésta. Los E. P. autoportantes dentro de los predios, quedan prohibidos. Para la tramitación, permisos, disposiciones generales y particulares rigen las regulaciones establecidas en la Ordenanza N° 8.324/08 y modificatorias, para la publicidad en la ciudad de Rosario.

#### **Art. 5°.- Obligaciones del Desarrollador.**

**5.1.** El desarrollador atenderá todas aquellas exigencias establecidas en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, en un todo de acuerdo a los niveles de exigencia que establezcan las oficinas municipales con competencia en la materia. Del mismo modo, sumirá a su cargo el costo de las infraestructuras urbanas generadas y demandadas por la urbanización integral: pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado, arbolado público, incluidas las ampliaciones de redes existentes y las nuevas, y equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

**5.2.** Los niveles de exigencia para Urbanización Integral de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492, que deberán ser cumplimentados son los siguientes:

- Desagües Cloacales: Nivel de Exigencia 3.



- Desagües Pluviales: Nivel de Exigencia 3.
- Abastecimiento domiciliario de Agua Potable: Nivel de Exigencia 2.
- Pavimentos: Nivel de exigencia 3. Ejecución de la calzada de servicio según determinaciones de la Dirección General de Técnica y Logística de Tránsito de la Secretaría de la Movilidad.
- Energía Eléctrica y Alumbrado Público: Nivel de Exigencia 2.
- Suministro de Gas Natural: requisito obligatorio, provisión y la extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de la empresa "Litoral Gas" o la empresa prestataria del servicio.

#### **5.3. Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas:**

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento, Servicios Públicos y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, a los que debe adecuarse el urbanizador. Se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

**5.4. Responsabilidad del urbanizador en la provisión de las infraestructuras y servicios:**

La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá Finales de Obra y otorgará las habilitaciones correspondientes siempre y cuando se hayan completado y certificado las obras de infraestructura necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad del emprendimiento.

Esta circunstancia será claramente consignada en el plano de mensura y subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las escrituras públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

#### **5.5. Donación de los trazados oficiales:**

Corresponde donar al municipio Ensanche de la Av. Eva Perón. Decreto N° 36.577/68. AO: 36m.

#### **5.6. Ejecución de Obras Complementarias:**

**5.6.1.** Ejecución de la dársena de acceso determinada por la Dirección General de Técnica y Logística de la Secretaría de Movilidad a fs. 59 del expediente 26.354-R-2021 y según las características que determine la Dirección General de Pavimentos y Calzadas al momento de su realización. Además, el proyecto de esta dársena contará con la aprobación de la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento, en referencia a la materialización, señalización e iluminación.

#### **Art. 6°.- Mayor Aprovechamiento Resultante.**

El presente plan de detalle queda sujeto al previo pago de la compensación por mayor aprovechamiento por incremento de Altura Exceptiva aplicable sobre la superficie de 17.348 m<sup>2</sup>. La contribución será liquidada a razón de un 15% del precio base por metro cuadrado del valor establecido según Rango 4 de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 10.016/19 y actualizado al momento de su efectivo pago según especificado en la normativa vigente.

#### **6.1. Destino de la compensación.**

El Municipio podrá solicitar el pago de la Contribución por Mayor Aprovechamiento Resultante en dinero o en obras que considere de interés prioritario, destinados a obras de mejoramiento de espacios públicos del Distrito Noroeste y que cumplan con los siguientes destinos:



- Plaza Vicente López.
- Plaza Fausto Hernández.
- Parque Ottone y Plaza Chaco.
- Espacio Público en Forest y Ricardo Rojas.
- Nuevo Paseo calle Azcuénaga.

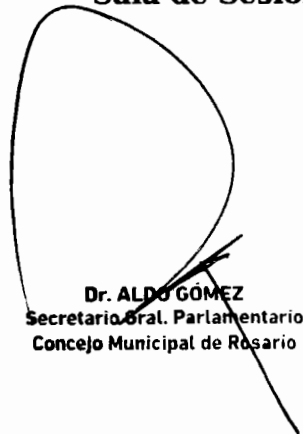
En virtud del listado precedente, una vez efectivizada la Contribución por Mayor Aprovechamiento Resultante de la presente, el Municipio deberá informar al Concejo Municipal de Rosario el destino efectivo de las mismas.

**Art. 7°.-** Los Anexos Gráficos que se detallan a continuación, forman parte integrante de la presente ordenanza:

- **Anexo Gráfico N° 1:** Ámbito de aplicación y división del suelo.
- **Anexo Gráfico N° 2:** Afectaciones y restricciones.
- **Anexo Gráfico N° 3:** Morfología de la edificación.
- **Anexo Gráfico N° 4:** Alturas de la edificación.

**Art. 8°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

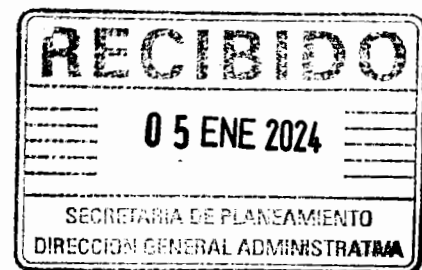
**Sala de Sesiones, 18 de Diciembre de 2023.-**



**Dr. ALDO GÓMEZ**  
Secretario Gral. Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



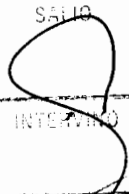
**Exptes. Nros. 269.217-I-2023 C.M., 26.354-R-2021 D.E. y 30.989-R-2022 D.E.-**

//sario, 16 ENE 2024

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

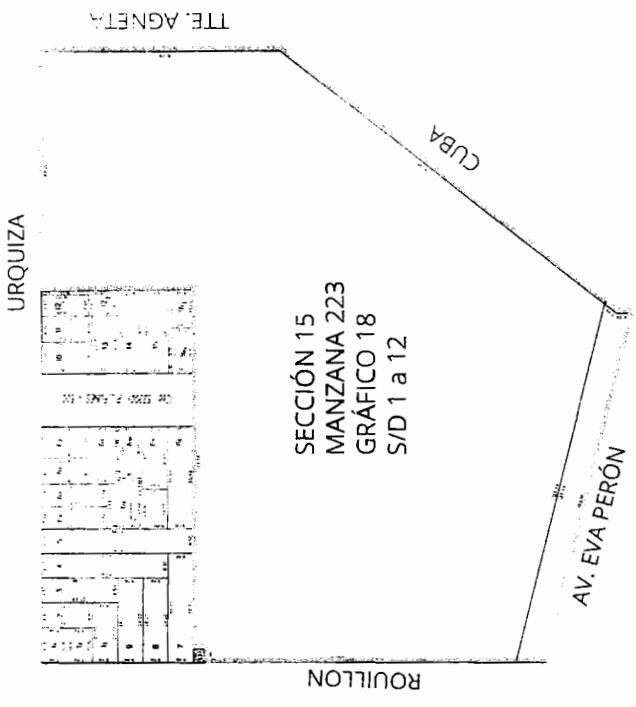
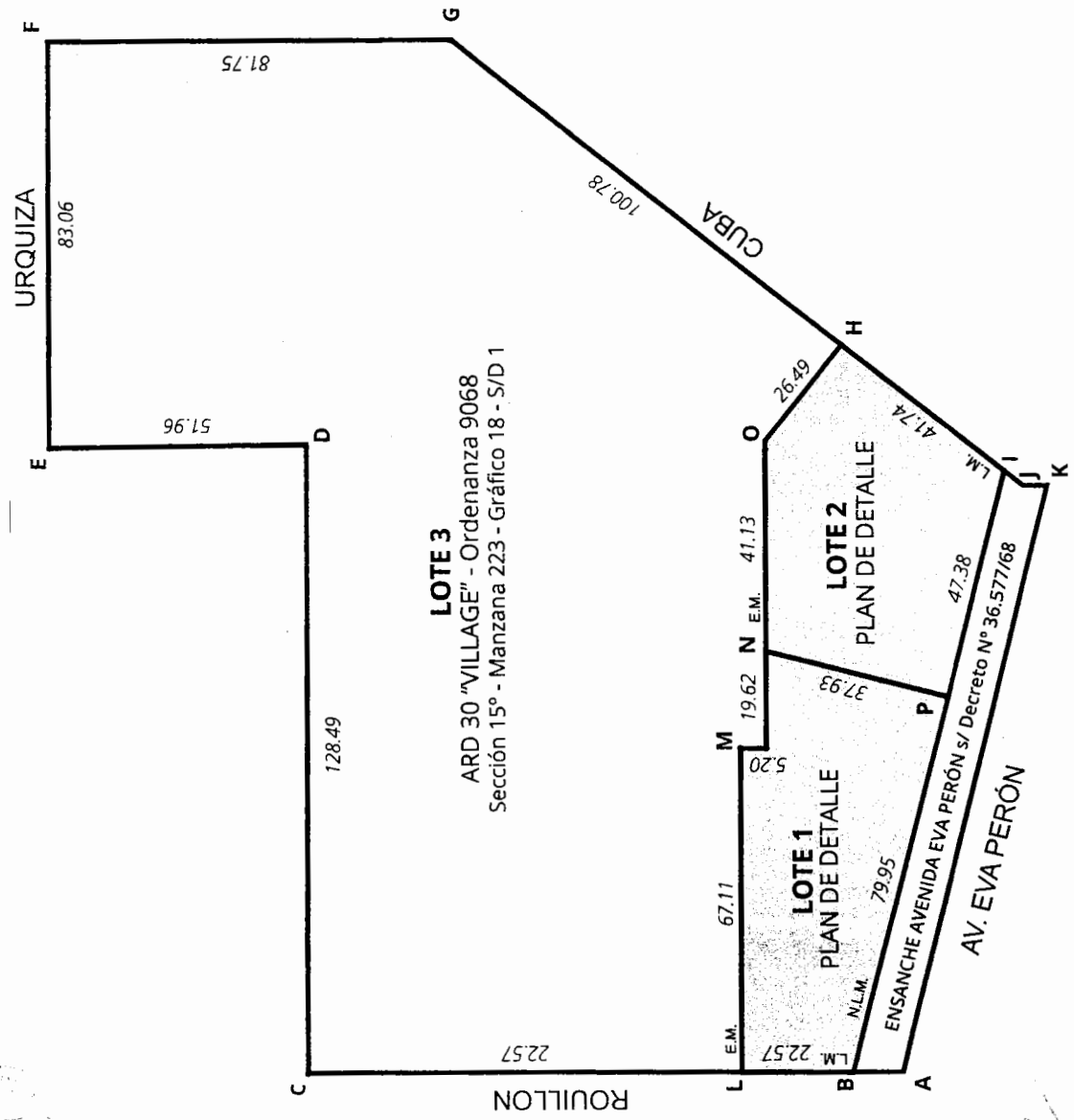
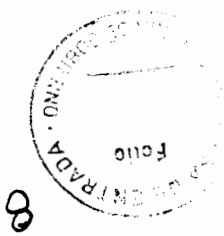
  
Arq. PABLO FLORIO  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

|  |
|--|
| DIRECCION<br>GENERAL<br>DE<br>GOBIERNO   |
| ENTRO<br>26 ENE 2024   |
| SALIO<br> |
| INTERVINO  |



**PLAN DE DETALLE SECTOR RESIDENCIAL EN EL ARD 30**  
 ANEXO GRÁFICO N°1 - AMBITO DE APLICACIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUFLO



SEGÚN PLANO DE MENSURA N 151.418 / 2005

LAS MEDIDAS DEFINITIVAS SURGIRÁN DEL PLANO DE MENSURA CORRESPONDIENTE.



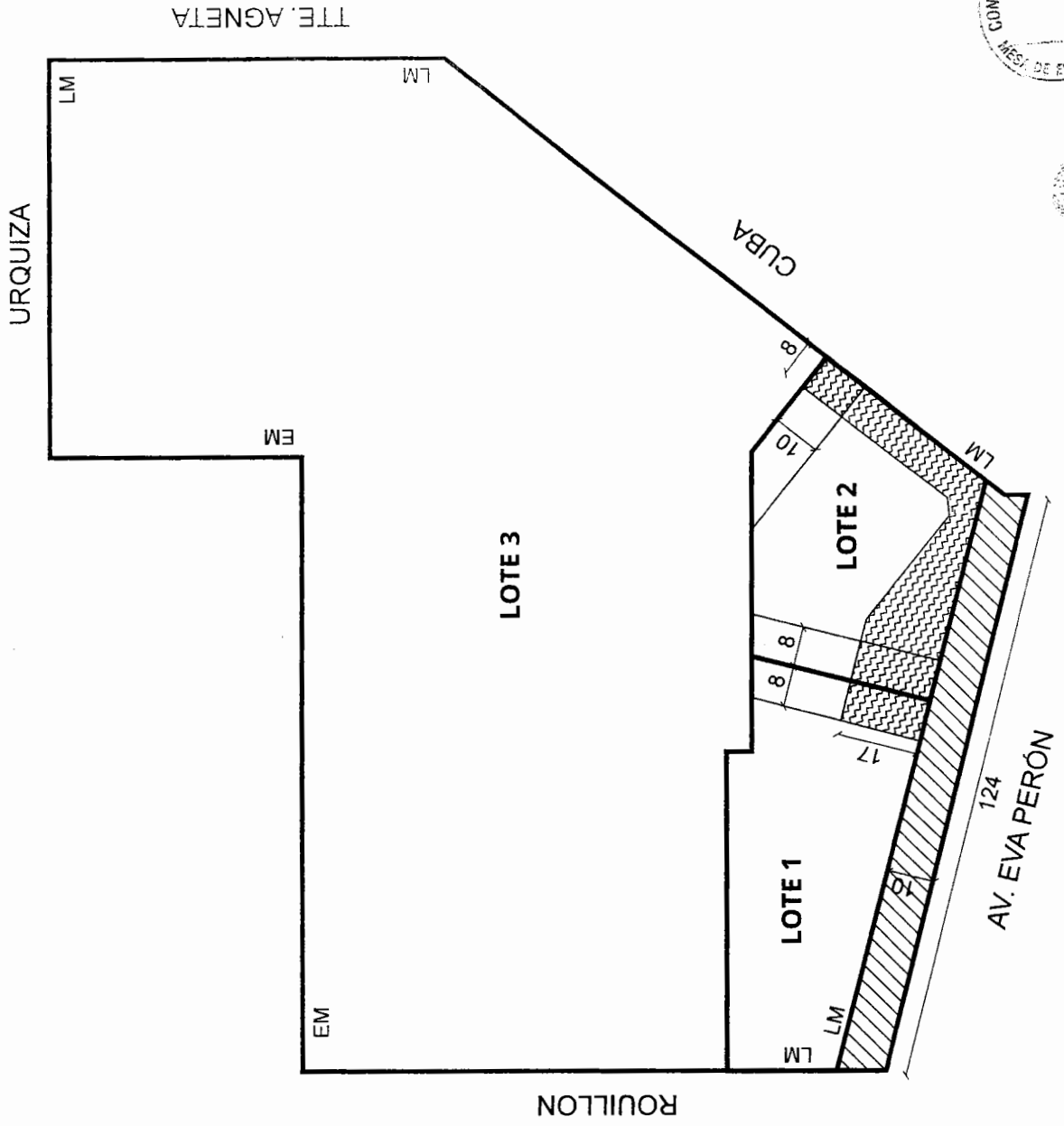
Secretaría de Planeamiento

Ing. CECILIA MARTÍNEZ  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

**PLAN DE DETALLE SECTOR RESIDENCIAL EN EL ARD 30**  
**ANEXO GRÁFICO N°2 - AFECTACIONES Y RESTRICCIONES**



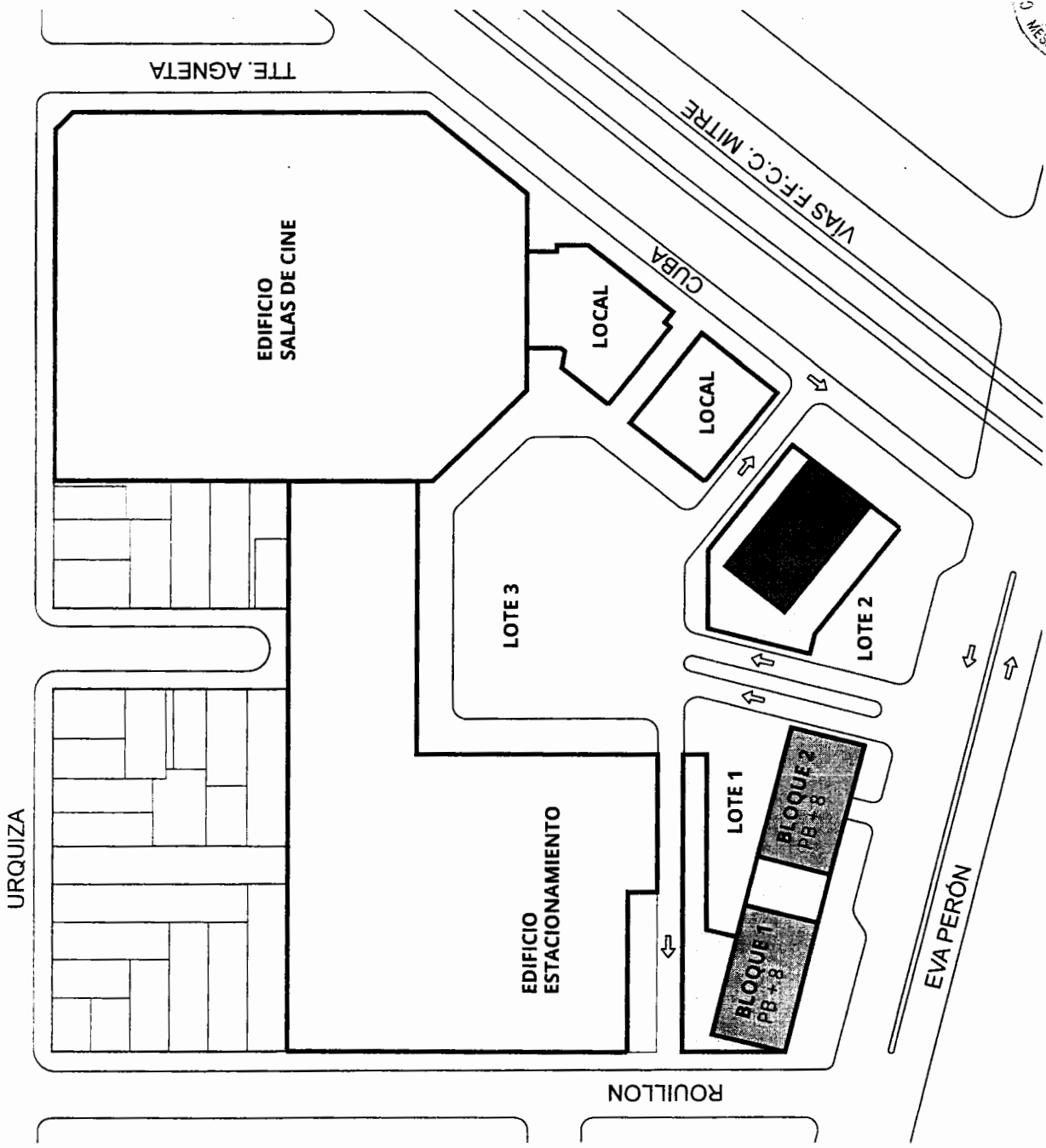
-  SERVIDUMBRE DE PASO
-  ENSANCHE AV. EVA PERÓN  
s/ Decreto N° 36.577/68
-  AFECTADO A SERVIDUMBRE  
ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO



Secretaría de  
Planeamiento

*JCM*  
**CECILIA MARTÍNEZ**  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

**PLAN DE DETALLE SECTOR RESIDENCIAL EN EL ARD 30**  
**ANEXO GRÁFICO Nº 3 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**



**INDICADORES URBANÍSTICOS**

- LOTE Nº1**  
**Superficie edificable:** 9.800 m<sup>2</sup>  
**FOS:** 0,65  
**Altura Máxima:** 25 m
- LOTE Nº2**  
**Superficie edificable:** 8.800 m<sup>2</sup>  
**FOS:** 0,50  
**Altura Máxima:** 47 m

**EDIFICABILIDAD TOTAL: 18.600 m<sup>2</sup>**



*[Handwritten signature]*

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

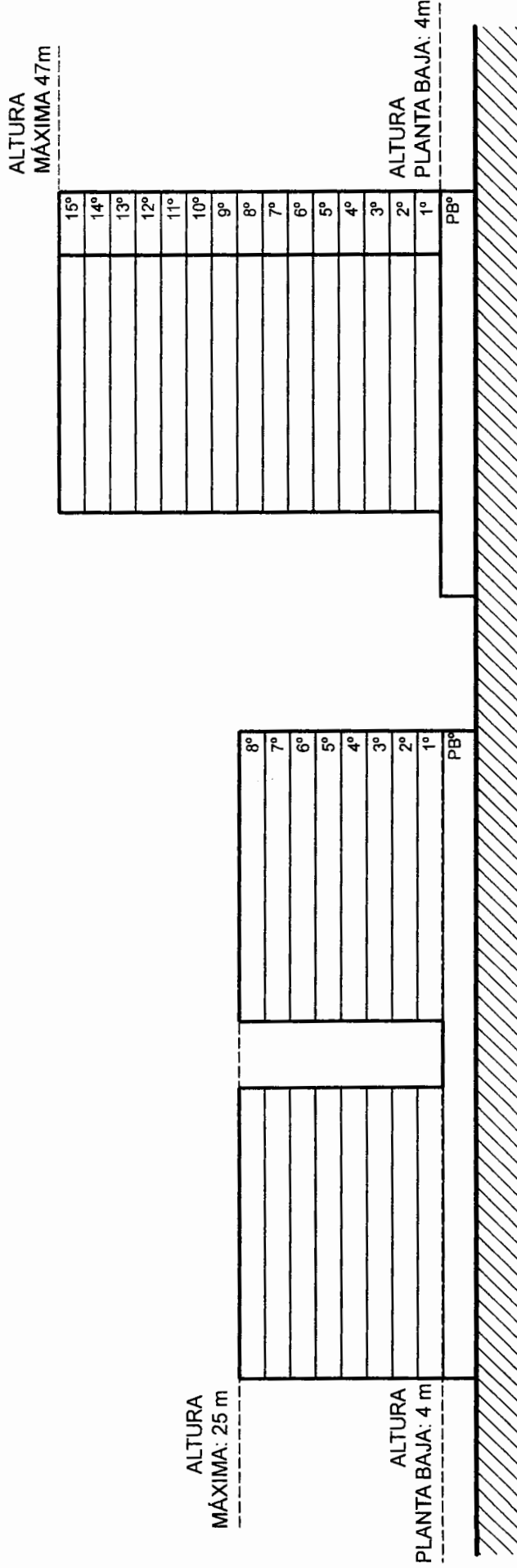
Secretaría de  
 Planeamiento



Municipalidad  
 de Rosario



**PLAN DE DETALLE SECTOR RESIDENCIAL EN EL ARD 30**  
**ANEXO GRÁFICO N° 4 - ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**



**FACHADA AV. EVA PERÓN**

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Secretaría de  
 Planeamiento

