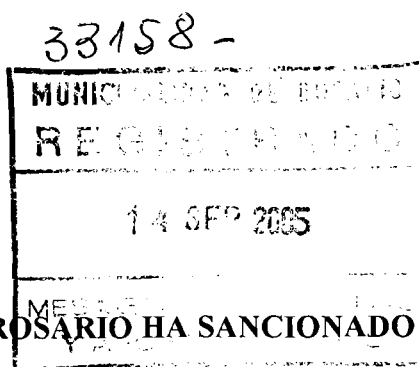




CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**  
(Nº 7.892)

**ORDENANZA BASICA**

*Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz  
Puerto Norte*

**CAPITULO I**

**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1º.- Definición:**

Definase como Ordenanza Básica para la 2ª Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”, al proyecto urbanístico (que fija los trazados estructurales y secundarios, los espacios públicos, las normas de reparcelamiento, las unidades de gestión y las áreas de preservación histórica), para las tierras ferroviarias y portuarias identificadas como Talleres – Patio Cadenas y Patio Parada (K2-1/ R5-2) y Estación Rosario Norte, Playa Balanza Nueva y Puerto Norte (L3-1/ R5-2) y para los predios de propiedad privada del sector que se extiende hacia el Sur y Oeste de Avda. Luis Cándido Carballo, calle Echeverría, calle French, Bv. Avellaneda y calle Junín, pertenecientes al Distrito E1-1.

**Art. 2º.- Ámbito de aplicación:** (Anexo Gráfico Nº 1)

Modifícase el perímetro actual de la 2ª Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz” a los efectos de implementar el Plan Especial en el área delimitada por: eje de calle French, Río Paraná, prolongación Línea Municipal Oeste de Bv. Oroño, límite Norte y Oeste del Distrito H1-2 (Parque J. Raúl Rodríguez), Línea Municipal Norte de Avda. del Valle y su prolongación, Línea Municipal Oeste de Avda. O. Lagos, Línea Municipal Sur de Avda. del Valle y su prolongación; deslinde parcelario Sur de los terrenos ferroviarios del F.C.G.B. Mitre pertenecientes a Patio Cadenas y Patio Balanza Nueva; eje de Avda. Bordabehere, Oeste de la nueva traza de Avda. Alberdi, Sur de Av. Mongsfeld, Línea Municipal Este de Av. Alberdi, Línea Municipal Este de Bv. Avellaneda, eje de Pje. Beato Don Luis Orión (Ex Pje Nelson), eje de Calle Esteban Echeverría, hasta eje de calle French (excluida el área comprendida por la 1ª Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”).

**CAPITULO II**

**SISTEMA VIAL**

**CREACIÓN, MODIFICACIÓN, RATIFICACION Y ANULACIÓN DE TRAZADOS EXISTENTES**

**Art. 3º.- Sistema vial** (Anexo Gráfico Nº 2)

Incorpórase al **trazado** oficial del Municipio, el sistema vial estructural de la 2ª Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana de la siguiente forma:

**3.1. (I)-** Suprímase la prolongación del Pasaje Celedonio Escalada definida en el Artículo 4º, Inciso 4.5, de la Ordenanza 6271/96, en el tramo comprendido entre Avda. Francia al Sur y calle Junín al Norte.

**3.2. (II)-** Suprímase la calle pública de vinculación Este-Oeste definida en el Artículo 4º de la Ordenanza 6017/96.

El Departamento Ejecutivo, a través de la Dirección de Ingeniería de Tránsito, realizará un estudio que contemple la conveniencia de una nueva traza en la zona del Parque de las Vías, en caso

Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



de requerirse una mejor conexión vehicular Norte-Sur, y sin perjudicar la integridad del futuro parque en dicho sector.

**3.3. (III)-** Modificase el Ancho Oficial de Av. Alberdi de 34,64 metros, llevándolo a un Ancho Oficial variable en el tramo comprendido por Av. Mongsfeld al Norte y Av. Bordabehere al Sur, definiéndose su Línea Municipal Oeste por los vértices **A** y **B**, donde el vértice **A** surge de la intersección de la Línea Municipal Sur de Av. Mongsfeld y la prolongación hacia el Sur de la Línea Municipal Oeste existente de Av. Alberdi. El vértice **B** se define por la intersección de la prolongación de la Línea Municipal Oeste existente de la calle Constitución hacia el Norte; y la Línea Municipal Norte de la Av. Bordabehere. Defínase la Línea Municipal Este de Av. Alberdi por los vértices **C** y **D**, donde el vértice **C** surge de la intersección de la prolongación de la Línea Municipal Este de calle San Nicolás con el deslinde parcelario Sur del predio perteneciente al Estado Nacional Argentino; y el vértice **D** queda definido por la intersección de la Línea Municipal Sur de Av. Mongsfeld y la prolongación hacia el Sur de la Línea Municipal Este existente de Av. Alberdi.

**3.4. (IV)-** Incorpórase al dominio público el sector delimitado por los vértices D, E y F; en donde el vértice D se definió en el inciso "3" anterior, el vértice E coincide con el punto L del plano de mensura inscripto en el S.C.I.T. (Sistema de Catastro e Información Territorial) bajo el N° 142696/97. Su vértice F se define por la intersección de la prolongación hacia el Oeste del lado recto *KL* de la poligonal del plano descrito anteriormente, hasta su intersección con la nueva Línea Municipal Este creada en el inciso "3" anterior.

**3.5. (V)-** Créase la prolongación de calle Rafaela de 20,00 metros de ancho oficial en el tramo comprendido al Norte por Av. Mongsfeld y al Suroeste por Av. Alberdi, definiendo su Línea Municipal Sureste por los vértices **S** y **T**, fijándose el vértice **S** en forma coincidente con el vértice K del plano de mensura inscripto en el S.C.I.T. bajo el N° 142696/97 y su vértice **T** se ubica sobre la nueva Línea Municipal Este de Av. Alberdi (creada en el inciso "3") a los 180 metros del vértice **D** del plano de mensura mencionado anteriormente.

**3.6. (VI)-** Créase la prolongación Av. Bordabehere de geometría curva de 40,00 metros de ancho oficial en el tramo comprendido por la nueva Línea Municipal Este de Av. Alberdi al Oeste (creada en el inciso "3") y Av. Francia al Este, definiéndose la Línea Municipal Sureste en coincidencia con los deslindes parcelarios existentes entre las manzanas 15, 41, 42, y 29 de la Sección Catastral 8ª y los terrenos del Estado Nacional Argentino.

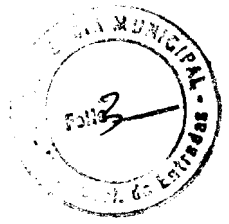
**3.7. (VII)-** Créase la prolongación de calle Güemes de 20,00 metros de ancho oficial en el tramo comprendido por Av. Francia al Este y Av. Mongsfeld al Oeste, respetando el eje proveniente del Este de Av. Francia.

**3.8. (VIII)-** Modificase parcialmente la Ordenanza 6271/96, artículo 4 inciso 1 el cual quedará redactado del siguiente modo:

a- Ratificase el ancho oficial de 43.22 metros de calle Junín en el tramo comprendido entre Bv. Avellaneda al Oeste y calle Canning al Este, conservando su actual línea municipal Norte;

b- Ratificase el ancho oficial de 35 mts. en el tramo comprendido por calle J. Canning al Oeste y calle Vera Mujica al Este, conservando su actual línea municipal Norte. En el sector de la traza de ensanche de calle Junín entre las calles Canning y Santa María de Oro ocupada parcialmente por el ángulo de edificaciones de valor patrimonial, la línea municipal Sur de calle Junín coincidirá exclusivamente en el sector ocupado con el perímetro de la edificación preservada según figura en el Anexo Gráfico 9-3 de la Ordenanza 6271/96-. Se deberá prever una recova que asegure el paso peatonal.

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALÓNGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



**3.9. (IX)-** Créase un Pasaje Público de 14 metros de ancho oficial de orientación Este-Oeste, en el tramo comprendido entre Av. Francia al Este y calle Vera Mújica al Oeste, definiendo su eje 93 metros hacia el Sur y en forma paralela a la línea municipal Norte de calle Junín en el tramo comprendido entre calle Vera Mújica y Av. Francia.

**3.10. (X)-** Créase la prolongación de calle Vera Mújica de 18 metros de ancho oficial, en el tramo comprendido entre la antigua línea municipal Sur de calle Junín y la línea municipal Noreste de Av. Caseros, respetándose la prolongación hacia el Sur de la línea municipal Este proveniente del Norte de calle Junín.

**3.11. (XI)-** Ratifícase el trazado oficial de la Avda. de la Costa Central definida por la Ordenanza 6.017/95, Artículo 1° en el tramo comprendido entre calle Balcarce al Este y la prolongación de Av. Francia al Oeste. En función de estudios a realizar por la Secretaría de Planeamiento que contemplarán las potenciales cargas de tránsito tanto de la Avenida de la Costa Central como de Av. Francia, y nuevas calles XIV, XV, XVI y XVII (creadas por esta Ordenanza), se podrán efectuar modificaciones en la traza de sus conexiones viales y provisión de la correspondiente señalización activa y pasiva.

**3.12. (XII)-** Ratifícase el ancho oficial para el Paseo Ribereño creado por Decreto N° 2.250/80 y refrendado por sucesivas ordenanzas municipales, que afectan los predios de FACA S.A., SAFAC S.A. Y AGROEXPORT S.A. El ancho constante determinado, estará condicionado a eventuales modificaciones en función de las edificaciones privadas existentes, que sean consideradas de valor histórico y arquitectónico y por lo tanto sujeto a preservación.

**3.13. (XIII)-** Incorpórese al dominio público municipal el área definida por una poligonal compuesta de veintidós lados a saber:

a- Lado A1-A2 de 88,20 metros de longitud de orientación Noroeste-Sureste, coincidente con la línea municipal Suroeste de la Av. de la Costa Central y se extiende desde el extremo A1 hacia el Sureste.

b- Lado A2-A3 de 59,50 metros de longitud de orientación Este-Oeste, forma un ángulo de 32° con el lado A1-A2, anteriormente descrito, y se extiende del punto A2 hacia el Oeste.

c- Lado A3-A4 de 80,20 metros de longitud de orientación Norte-Sur y forma un ángulo de 270° con el lado A2-A3, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A3 hacia el Sur.

d- Lado A4-A5 de 23,50 metros de longitud de orientación Este-Oeste y forma un ángulo de 90° con el lado A3-A4, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A4 hacia el Oeste.

e- Lado A5-A6 de 20,00 metros de longitud de orientación Norte-Sur y forma un ángulo de 270° con el lado A4-A5, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A5 hacia el Sur.

f- Lado A6-A7 de 23,50 metros de longitud de orientación Este-Oeste y forma un ángulo de 270° con el lado A5-A6, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A6 hacia el Este.

g- Lado A7-A8 de 82,10 metros de longitud de orientación Noreste-Suroeste y forma un ángulo de 84° con el lado A6-A7, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A7 hacia el Suroeste.

h- Lado A8-A9 de 15,00 metros de longitud de orientación Este-Oeste y forma un ángulo de 96° con el lado A7-A8, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A8 hacia el Oeste.

i- Lado A9-A10 de 20,00 metros de longitud de orientación Norte-Sur y forma un ángulo de 270° con el lado A8-A9, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A9 hacia el Sur.

Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



- j- Lado A10-A11 de 15,50 metros de longitud de orientación Este-Oeste y forma un ángulo de  $270^\circ$  con el lado A9-A10, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A10 hacia el Este.
- k- Lado A11-A12 de 84,40 metros de longitud de orientación Noroeste-Sureste y forma un ángulo de  $100^\circ$  con el lado A10-A11, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A11 hacia el Sureste.
- l- Lado A12-A13 de 20,20 metros de longitud de orientación Este-Oeste y forma un ángulo de  $80^\circ$  con el lado A11-A12, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A12 hacia el Oeste.
- m- Lado A13-A14 de 20,00 metros de longitud de orientación Norte-Sur y forma un ángulo de  $270^\circ$  con el lado A12-A13, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A13 hacia el Sur.
- n- Lado A14-A15 de 23,20 metros de longitud de orientación Oeste-Este y forma un ángulo de  $270^\circ$  con el lado A13-A14, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A14 hacia el Este.
- o- Lado A15-A16 de 94,40 metros de longitud de orientación Noroeste-Sureste y forma un ángulo de  $99^\circ$  con el lado A14-A15, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A15 hacia el Sureste.
- p- Lado A16-A17 de 36,60 metros de longitud de orientación Noreste-Suroeste y forma un ángulo de  $99^\circ$  con el lado A15-A16, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A16 hacia el Suroeste.
- q- Lado A17-A18 de 20,00 metros de longitud de orientación Noroeste-Sureste y forma un ángulo de  $270^\circ$  con el lado A16-A17, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A17 hacia el Sureste.
- r- Lado A18-A19 de 29,20 metros de longitud de orientación Noreste-Suroeste y forma un ángulo de  $90^\circ$  con el lado A17-A18, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A18 hacia el Suroeste.
- s- Lado A19-A20 de 18,20 metros de longitud de orientación Sureste-Noroeste y forma un ángulo de  $90^\circ$  con el lado A18-A19, anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A19 hacia el Noroeste.
- t- Lado curvo A20-A21 de 180,70 metros de longitud de arco de orientación Sureste-Noroeste y forma un ángulo de  $122^\circ$  con la tangente al lado curvo A20-A21 en el vértice A20, y se extiende desde el punto A20 hacia el Noroeste.
- u- Lado A21-A1 de 324,20 metros de longitud de orientación Suroeste-Noreste y forma un ángulo de  $100^\circ$  con la tangente al lado curvo A20-A21 en el vértice A21, y se extiende desde el punto A21 hacia el Noreste, cerrando la poligonal.

**3.14. (XIV)-** Créase la calle Pública de 18 metros de ancho oficial, de orientación Oeste-Este en el tramo comprendido por Av. Francia al Oeste y Av. de la Costa Central al Este; definiéndose su eje a través de una poligonal de lados rectos y curvos. Los respectivos lados rectos y curvos son constituidos de la siguiente manera:

- a- Tramo recto AJ de 144,40 metros de longitud de orientación Oeste-Este y forma un ángulo de  $102^\circ$  con la línea municipal donde el punto A, se ubica sobre la antigua línea municipal Este de Av. Francia 57,85 metros hacia el Suroeste del punto P, que surge de la intersección de la prolongación del antiguo eje de calle Junín (en el sector comprendido entre Av. Caseros al Oeste y calle Vera Mújica al Este), con la línea municipal Este de Av. Francia.
- b- Tramo curvo J'J de 70,40 metros de longitud de arco y 91 metros de radio cuya tangente en el vértice J está constituida por la prolongación hacia el Este del lado recto AJ descrito en el inciso a.
- c- Tramo recto J'I de 41,20 metros de longitud, constituido por la prolongación de la tangente al lado curvo JJ' en el vértice J'.

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



d- Tramo curvo II' de 125,50 metros de longitud de arco y 159 metros de radio, cuya tangente en el vértice I está constituida por la prolongación hacia el Sureste del lado recto J'I descrito en el inciso c.

e- Tramo recto I'K de 89,70 metros de longitud constituido por la prolongación de la tangente al lado curvo II' en el vértice I'.

f- En función de estudios a realizar por la Secretaría de Planeamiento que contemplarán las potenciales cargas de tránsito tanto de la Avenida de la Costa Central como de esta calle XIV se podrán efectuar modificaciones en la traza de sus conexiones viales y provisión de la correspondiente señalización activa y pasiva.

**3.15. (XV)-** Créase la calle Pública de 18 metros de ancho oficial, de orientación Oeste-Este, cuyo eje se ubica 101,50 metros hacia el Sur y en forma paralela al segmento AJ, definido en el inciso "14", y queda definido por el segmento de recta BH de 182,20 metros de longitud.

**3.16. (XVI)-** Créase la calle Pública de 18 metros de ancho oficial, de orientación Oeste-Este, cuyo eje se ubica 203 metros hacia el Sur y en forma paralela al segmento AJ, definido en el inciso "14", quedando definido por el segmento de recta CG de 125,10 metros de longitud.

**3.17. (XVII)-** Créase la calle Pública de 18 metros de ancho, de orientación Suroeste-Noreste, cuyo eje se define por dos segmentos de recta a saber:

- segmento DE de 266 metros de longitud se ubica a 27 metros al Sureste de la intersección de la línea municipal externa de la rotonda con la línea municipal Este del Pasaje Celedonio Escalada; dicho eje forma un ángulo de 90° con la línea municipal Este del Pasaje Celedonio Escalada.

- segmento DT de 60 metros de longitud, se define como la prolongación del segmento de recta DE hacia el Suroeste hasta interceptar la línea municipal Este de Av. Francia.

**3.18. (XVIII)-** Modifícase parcialmente la Ordenanza 6.497/98 en su Artículo 2°, Incisos a y b, donde la nueva línea municipal Norte de Av. Cándido Carballo se retira 8 metros hacia el norte de la antigua línea municipal norte, en el tramo comprendido por la traza de calle Esteban Echeverría al Oeste, creada en el Inciso "19", y la traza de la calle pública al Este, creada en el Inciso "21".

**3.19. (XIX)-** Modifícase el ancho oficial de 18 metros de calle Esteban Echeverría, llevándolo a un ancho oficial de 37,50 metros, en el tramo comprendido entre calle French al Norte y Avda. Luis Cándido Carballo al Sur, respetándose su actual línea municipal Oeste.

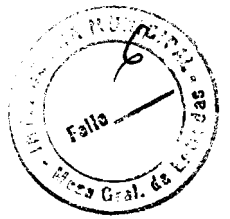
**3.20. (XX)-** Rectifíquese la traza de calle French, llevándolo a un nuevo ancho oficial de 23,00 metros en el tramo comprendido por calle Esteban Echeverría al Oeste y el segmento de recta QQ' al Este, ubicado 465,80 metros hacia el Este de la línea municipal Oeste de calle Esteban Echeverría, respetando la actual línea municipal Norte de calle French.

**3.21. (XXI)-** Créase la calle Pública de 25 metros de ancho oficial, de orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre Av. Cándido Carballo al Sur y calle French al Norte; definiéndose su eje paralelo y a 324,80 metros hacia el Este de la línea municipal Oeste de calle Esteban Echeverría.

**3.22. (XXII)-** Modifícase el ancho de calle Gorriti llevándolo a un nuevo ancho oficial 18 metros, en el tramo comprendido entre la línea municipal Oeste de calle Monteagudo y la línea municipal Sudoeste de la Av. Luis Cándido Carballo, manteniendo su línea municipal Sur.

**3.23. (XXIII)-** Déjase constancia que las afectaciones correspondientes al proyecto vial descrito y que se detallan en el Anexo Gráfico N° 2, forma parte indisoluble de la presente Ordenanza, quedando sujeto a los ajustes resultantes de las mediciones lineales, angulares y de superficies que determinen la precisión de los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer dichos ajustes.

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



**CAPITULO III**  
**DISTRITOS**  
**MODIFICACIÓN, ANULACIÓN Y CREACION DE DISTRITOS**

**Art. 4º.- Modificación, anulación y creación de distritos (Anexo Gráfico N° 3).**

**4.1.-** Suprimase el distrito **L3-1/R5-2** del punto 3.1.5.16. "Distritos Transitorios" del Código Urbano.

**4.2.-** Modificase el área del distrito **R5-2** integrado por los distritos R5-2 a, R5-2 b y R5-2 c, creados por Ordenanza N° 6.271/96, incorporándose en esta 2º etapa, siete nuevos distritos R5-2 d, R5-2 e, R5-2 f, R5-2 g, R5-2 h, R5-2 i y R5-2 j, que quedarán delimitados de la siguiente forma:

**a.- Distrito R5-2 d:** Eje de calle French y su prolongación; río Paraná; límite Sur del inmueble perteneciente a la Empresa Agroexport S.A. (ex Unidad II) correspondiente a la Sección Catastral 7º, Manzana 156, S/D 4 y su prolongación; línea municipal Sudoeste de la Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo definida por la Ordenanza 6.497/98; eje de calle Esteban Echeverría; hasta eje de calle French. (Unidad de Gestión 1, Unidad de Gestión 2)

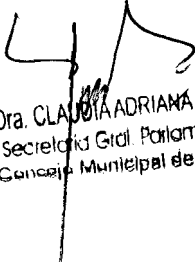
**b.- Distrito R5-2 e:** Línea Municipal Sudoeste de la Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo definida por la Ordenanza 6497/98; prolongación y línea municipal Este de la Manzana 211, Sección Catastral 7ª; eje de calle Vélez Sarsfield; línea municipal Sudoeste de la Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo definida por la Ordenanza 6.497/98; actual eje de Av. Francia; rotonda denominada Gualberto Venecia, eje de Avda. Caseros, eje de calle Junín, eje de calle Thedy hasta su encuentro con la línea municipal Sudoeste de la Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo definida por la Ordenanza 6497/98. (Unidad de Gestión 3, Unidad de Gestión 4)

**c.- Distrito R5-2 f:** Línea municipal Norte, Este y Sur de la Manzana 376, Sección Catastral 7ª, actual eje de Avda. Francia hasta su intersección con la línea municipal Norte de la citada manzana. (Unidad de Gestión 7)

**d.- Distrito R5-2 g:** Prolongación imaginaria del límite Norte, límite Norte y Este del Gráfico 5 S/D 3 de la Manzana 156, Sección Catastral 7ª; eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XIV; límites: Noroeste, Noreste, Sudeste y su prolongación imaginaria del Gráfico 5 S/D 2 de la Manzana 156, Sección Catastral 7ª; eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XIV hasta su intersección con el eje de Av. Francia; eje de Av. Francia hasta su intersección con la prolongación imaginaria del límite Norte del Gráfico 5 S/D 3 de la Manzana 156, Sección Catastral 7ª. (Unidad de Gestión 5)

**e.- Distrito R5-2 h:** Eje de calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XIV; prolongación del eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XV, hasta un punto **H'** ubicado 40 metros hacia el Oeste del punto **H**; segmento de recta de **HG** de orientación Norte-Sur, que forma un ángulo de 90º con el eje de la calle pública antes mencionada; segmento de recta **GF** de orientación Oeste-Este (definido como la prolongación del eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XVI), que se extiende desde el punto **G** hacia el Este; segmento de recta **FE** de orientación Noroeste-Sureste que forma un ángulo de 95º con el segmento GF, antes descrito, y se extiende desde el punto **F** hacia el Sureste; eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XVII; eje del Pasaje Celedonio Escalada; rotonda denominada Gualberto Venecia; actual eje de Av. Francia hasta su intersección con el eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XIV. (Unidad de Gestión 3).

**f.- Distrito R5-2 i:** Eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. XIV; límites: Norte, Este, Sur, Oeste y su prolongación imaginaria del Gráfico 5 S/D 4, Manzana 156, Sección Catastral 7ª, hasta su intersección con el eje de la calle pública antes mencionada. (Unidad de Gestión 6).

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



**g.- Distrito R5-2 j:** Línea municipal Sur de Av. Mongsfeld ; línea municipal Este de Av. Alberdi; línea municipal Noroeste de la futura prolongación de calle Rafaela; línea municipal Sur de Av. Mongsfeld; eje de la prolongación de calle Güemes; deslinde parcelario Sur de los terrenos ferroviarios del F.C.G.B. Mitre pertenecientes a Patio Cadenas y Patio Balanza Nueva; eje de Avda. Bordabehere; nueva línea municipal Oeste de Av. Alberdi definida en el Capítulo II, Art. 3º, Inciso III, hasta línea municipal Sur de Av. Mongsfeld. (Unidad de Gestión 7).

**4.3.** Modificase el **Distrito K2-1/R5-2**, en el punto 3.1.5.16 “Distritos Transitorios” del Código Urbano, el cual quedará limitado al sector correspondiente a las instalaciones de Patio Parada ubicadas al Oeste de la nueva traza de Av. Alberdi, definida en el Capítulo II, Art. 3º, Inciso III.

**4.4.** Créase el **Distrito H2-16** (Parque Sunchales), el que se incorpora al punto 3.1.5.8. “Distrito H” del Código Urbano, de la siguiente manera:

**H2-16:** Límite Sur del gráfico 4, Manzana 156, Sección Catastral 7ª; Río Paraná; prolongación línea municipal Oeste de Bv. Oroño; línea municipal Sudoeste de la Av. De la Costa Central Estanislao López; prolongación del límite Este del Gráfico 5 S/D 4, Manzana 156, Sección Catastral 7ª; límite del Distrito R5-2 i, creado en el inciso 4.2.7 de la presente; eje de la calle pública creada en el Capítulo II, Art. 3º, Inciso XIV; límite del Distrito R5-2 g, creado en el inciso 4.2.5 de la presente; límite Este y Norte de la Manzana 376 de la Sección Catastral 7ª; actual eje de Avda. Francia; línea municipal Sudoeste de Avda. Tres Vías Luis Cándido Carballo definida por Ordenanza 6017/97; eje de calle Vélez Sarsfield; prolongación imaginaria del límite Este de los gráficos 3, 7, y 1 de la Manzana 211, Sección Catastral 7º; hasta la prolongación de límite Sur del gráfico 4, Manzana 156, Sección Catastral 7ª.

**4.5.** Créase el **Distrito H2-18** (correspondiente al área de la ex Estación Rosario Norte y Playa Balanza Nueva), el que se incorpora al punto 3.1.5.8. “Distrito H” del Código Urbano, de la siguiente manera:

**H2-18:** Línea municipal Sudoeste de la Av. De la Costa Central Estanislao López; línea municipal Oeste de Bv. Oroño; límite Norte del Distrito H1-2 “Parque Jorge Raúl Rodríguez”; línea municipal Norte de Avda. del Valle; prolongación línea municipal Oeste de Avda O. Lagos; línea municipal Sur de Avda. del Valle; eje del Pasaje Celedonio Escalada; límite del distrito R5-2 h, definido en el punto 4.2.6. de la presente; límite del Distrito R5-2 i, definido en el punto 4.2.7. de la presente; prolongación imaginaria del límite Este del Gráfico 5 S/D 4, Manzana 156, Sección Catastral 7ª hasta su intersección con la línea municipal Sudoeste de la Av. De la Costa Central Estanislao López.

**4.6.** Créase el **Distrito H2-19**, el que se incorpora al punto 3.1.5.8. “Distrito H” del Código Urbano, de la siguiente manera:

**H2-19:** Línea Municipal Sur de Av. Mongsfeld; rotonda Gualberto Venecia; eje del Pasaje Celedonio Escalada; Norte de la Manzana 21, Sección Catastral 8ª, y su prolongación; eje de calle Güemes y su prolongación hasta su intersección con la línea municipal Sur de Avda. Mongsfeld.

**4.7.** Créase el **Distrito H2-20**, el que se incorpora al punto 3.1.5.8. “Distrito H” del Código Urbano, de la siguiente manera:

**H-20:** Línea municipal Sur de Av. Mongsfeld; línea municipal Noroeste de la prolongación de calle Rafaela; nueva línea municipal Este de Av. Alberdi definida en el Capítulo II, Art. 3º, Inc. III, hasta su intersección con la línea municipal Sur de Av. Mongsfeld.

**4.8.** Modificase el **Distrito E1-1** del punto 3.1.5.5 “Distrito E” del Código Urbano, de la siguiente manera:

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaría General Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



**E1-1:** Eje del Pasaje Beato Don Orione (ex Pasaje Nelson); eje de Calle Esteban Echeverría; línea municipal Sureste de la Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo definida por la Ordenanza 6497/98; eje de calle Thedy; eje de calle Junín; eje de calle Jorge Canning; Noreste de Avda. Alberdi; Este de Bv. Avellaneda, hasta eje de Pasaje Beato Don Orione (ex Pasaje Nelson).

#### **CAPITULO IV**

### **ZONIFICACIÓN GENERAL**

### **UNIDADES DE GESTIÓN-COORDINACIÓN**

**Art. 5º.- Zonificación general:** (Anexo gráfico N° 4)

Se identifican las zonas que integran la urbanización como:

- Suelo edificable destinado a usos privados.
- Suelo público destinado a parques, equipamientos públicos y trazados básicos y complementarios.

La urbanización comprende tierras del Estado Nacional administradas por el O.N.A.B.E. y predios privados sujetos a reconversión, correspondientes a las empresas cerealeras FACA S.A. y A.F.A., SAFAC S.A., Agroexport, Servicios Portuarios (Unidad III), Inversiones y Mandatos S.A. y silos Minetti S.A.

Los indicadores urbanísticos, usos y modalidades de ocupación admitidos para la 2ª Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”, se fijan con relación a “Unidades de Gestión” en normas complementarias.

En esta Ordenanza Básica se fijan los indicadores para consolidación del tejido residencial existente perteneciente al Distrito Urbano E1-1 Barrio Refinería.

**Art. 6º.- Unidades de Gestión:** (Anexo gráfico N° 5)

Se definen siete polígonos como unidades de gestión, en función de la propiedad de la tierra o de las diferentes modalidades de organización entre propietarios. Estas Unidades de Gestión se identifican de la siguiente manera:

**6.1. Unidad de Gestión 1:** predios pertenecientes a Federación de Agricultores Cooperativas Argentinas S.A. y a Agricultores Federados Argentinos.

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráficos 1,6 y 7.

Superficie aproximada: 80.040m<sup>2</sup>

Distrito R5-2 d.

**6.2. Unidad de Gestión 2:** Comprende dos sectores que cuentan con espacios y edificios que, previo estudio de la Secretaría de Planeamiento y aprobación del Concejo Municipal, serán sometidos a preservación histórica.

Sector 1: predio perteneciente a Maltería Safac S.A.

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráfico 2.

Superficie aproximada: 21.030m<sup>2</sup>

Distrito R5-2 d.

Sector 2: predio perteneciente a Agroexport S.A.

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráficos 3 y 4.

Superficie aproximada: 21.592m<sup>2</sup>

Distrito R5-2 d.

**6.3. Unidad de Gestión 3:**

Predios pertenecientes al O.N.A.B.E.

Sección Catastral 7ª, Manzana 231, gráfico 10.

Sección Catastral 7ª, Manzana 252, gráfico 1.

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, gráfico 1.

Distritos R5-2 e y R5-2 h

Dra. CLAUDIA ADRIANA ALUF  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario





#### 6.4. Unidad de Gestión 4:

Predios pertenecientes a propietarios individuales en las manzanas 211, 231, 279, y 376 de la Sección Catastral 7ª.

Distrito R5-2 f

#### 6.5. Unidad de Gestión 5:

Comprende dos sectores:

Sector 1: Predio perteneciente a "Inversiones y Mandatos S.A."

Ubicado en la Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráfico 5 S/D 3. Lote I y II.

Superficie aproximada: 8.437.05m<sup>2</sup>

Distrito R5-2 g

Lote IV en actual servidumbre de paso, que será destinado exclusivamente a nueva servidumbre de paso de uso público, no autorizándose otros usos ni construcciones.

Superficie: 421,75 m<sup>2</sup>

Sector 2:

Predio perteneciente a "Inversiones y Mandatos S.A."

Ubicado en la Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráfico 5 S/D 2.

Superficie aproximada: 7.974.89m<sup>2</sup>

Distrito R5-2 g

#### 6.6. Unidad de Gestión 6:

Predio perteneciente a Servicios Portuarios S.A., Terminal 3 (ex Unidad III), ubicado en la Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráfico 5 S/D 4.

Superficie aproximada: 25.000m<sup>2</sup>

Distrito R5-2i

#### 6.7. Unidad de Gestión 7:

Predios pertenecientes al O. N. A. B. E. -Patio Cadenas -

Identificado catastralmente en la Sección 8ª, definido por la prolongación de calle Rafaela a crear, Avda. Mongsfeld y prolongación de Avda. Bordabehere al Sur y Avda Alberdi al Oeste (Patio Cadenas).

Superficie aproximada: 165.000 m<sup>2</sup>

Distrito R5-2 j

#### Art. 7º.- Coordinación de los proyectos:

La Secretaría de Planeamiento podrá conformar en cada Unidad de Gestión un **Comité Coordinador de Urbanización** con la participación de los Urbanizadores, a fin de garantizar el cumplimiento y desarrollo adecuado de cada proyecto.

### CAPITULO V

#### REVISIÓN NORMATIVA PARA EL TEJIDO RESIDENCIAL PERTENECIENTE AL DISTRITO E1-1 - BARRIO REFINERÍA

#### Art. 8º.- Indicadores urbanísticos particulares.


Los predios privados pertenecientes al tejido residencial correspondientes al Distrito Urbano E1-1, tendrán los siguientes indicadores urbanísticos particulares:

Subdivisión: No se permitirán subdivisiones pero sí unificación de lotes.

Indicadores edilicios y de ocupación:

Índice edilicio máximo: 1

Índice edilicio mínimo: 0.33

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gd. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



Altura Máxima: PB y un piso

Altura sobre avenidas: Para los lotes frentistas a Av. Avellaneda, Av. Luis Cándido Carballo, calle Junín y Av. Alberdi regirá una altura máxima de 30 metros., correspondiente a una planta baja y nueve pisos altos.

Condiciones de la edificación: No se permitirá la construcción de edificios torre.

Usos: Se admitirán los usos generales estipulados para los Distritos E1, salvo Industrias y Depósitos (de los que solo se permitirá el prototipo menos restringido , Prototipo 46).

## CAPITULO VI

### ÁREAS DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA (APH) Y NORMAS EDILICIAS

#### Art. 9º.- Ampliación de declaratoria.

Ampliase la declaratoria correspondiente al Decreto N° 18.473/00 comprendiendo además de los edificios, sus entornos y frente de barranca.

**9.1.** Declárase Área de Preservación Histórica a la Unidad de Gestión 1. Los alcances de esta declaratoria implican que, previo estudio de la Secretaría de Planeamiento y aprobación del Concejo Municipal, se establecerán, además de los indicadores urbanísticos del área, los espacios y edificios a conservar, mantener y rehabilitar, y criterios de sustitución y/o compatibilización con las nuevas intervenciones en la Unidad de Gestión.

Predio perteneciente a la firma F.A.C.A. y A.F.A.

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráfico 1, 6, y 7.

**9.2.** Declárase Área de Preservación Histórica a la Unidad de Gestión 2. Los alcances de esta declaratoria implican que, previo estudio de la Secretaría de Planeamiento y aprobación del Concejo Municipal, se establecerán, además de los indicadores urbanísticos del área, los espacios y edificios a conservar, mantener y rehabilitar, y criterios de sustitución y/o compatibilización con las nuevas intervenciones en la Unidad de Gestión.

Sector 1: predio perteneciente a Maltería Safac S.A..

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráfico 2.

Sector 2: predio perteneciente a Agroexport S.A.

Sección Catastral 7ª, Manzana 156, Gráficos 3 y 4.

**9.3.** Declárase Área de Preservación Histórica en la Unidad de Gestión 3.

Al predio administrado por el O.N.A.B.E. Sección Catastral 7ª, Manzana 252, Gráfico 1, correspondiente al edificio de las antiguas Bodegas Arizu.

**9.4.** La Municipalidad a través de la Secretaría de Planeamiento determinará en las Ordenanzas Complementarias correspondientes a cada Unidad de Gestión los usos, límites, alcances y la reglamentación específica para la preservación de los edificios, instalaciones, barranca y entorno de valor paisajístico y/o urbano en las Áreas de Preservación Histórica que se detallaron anteriormente. En dichas ordenanzas se definirán los criterios de ampliación, sustitución, rehabilitación y preservación del conjunto edificado que así lo amerite; las alturas y tipologías edilicias adecuadas que podrán incorporarse como nueva edificación.

## CAPITULO VII

### PROCEDIMIENTOS

#### Art. 10º.- Procedimientos para la Urbanización Integral:

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



El marco regulatorio para la presentación de las propuestas, en cada una de las Unidades de Gestión anteriormente descriptas, tanto para la urbanización de tierras públicas como privadas, se encuadrará dentro de la Ordenanza 6492/97, que fija todos los requerimientos y condiciones que se deben cumplir, además de los requisitos particulares enunciados en esta Ordenanza Básica y sus Complementarias.

El trámite se iniciará por expediente ante Mesa General de Entradas, con destino a la Comisión Técnica de Urbanización –C.T.U.–, que evaluará la propuesta y emitirá el “informe de aptitud urbanística”, debiendo presentar la siguiente documentación:

#### 10.1. Evaluación del “anteproyecto urbanístico”.

Para la evaluación del “anteproyecto urbanístico”, deberán presentarse:

- a. Planos generales del emprendimiento (plantas, cortes, fachadas, axonometrías, etc.) de acuerdo a los indicadores urbanísticos establecidos en las Ordenanzas Complementarias correspondientes a cada Unidad de Gestión particular, balance estimado de las superficies destinadas a subdivisiones interiores y frentes de cada lote resultante, si los hubiera.
- b. Usos propuestos y ocupación edilicia del suelo: definición de sectores para los diferentes usos.
- c. Superficies, índices edilicios, alturas de la edificación que se adopten de acuerdo a lo estipulado para cada sector. Discriminación de superficies construidas, superficies libres y superficies a donar
- d. Accesibilidad: propuesta de circulación vial y/o peatonal, interiores al predio, si las hubiera.
- e. Infraestructuras: anteproyecto para la provisión de red cloacal, desagües pluviales, pavimento, agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, de acuerdo a lo que estipulen cada una de las oficinas técnicas pertinentes. Serán exigibles los máximos niveles de infraestructuras que garanticen las condiciones hidráulicas y de saneamiento, propias del emprendimiento y su entorno, las que deberá proveer el urbanizador.
- f. Parquización y forestación: propuesta de los espacios de uso común, y espacios públicos requeridos en cada Unidad de Gestión y de aquellas calles pertenecientes al trazado oficial o no que involucren al sector, que estarán a cargo del urbanizador.

10.2. Otorgada la “aptitud urbanística”, el urbanizador deberá ajustar los planos y proyectos requeridos con la finalidad de comenzar las tramitaciones para obtener la visación previa.

10.3. Con copia de la visación previa, se presentarán los planos del proyecto de desagües pluviales y cloacales (Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento, Aguas Provinciales de Santa Fe), de pavimentos, alumbrado público, parquización, etc., ante cada una de las oficinas técnicas de esta Municipalidad. Asimismo, podrán iniciarse los trámites de donación para calles y espacios públicos, presentando las “Actas” correspondientes que serán verificadas por la Dirección de Asuntos Jurídicos y elevadas al Concejo Municipal para la aceptación definitiva de las donaciones en cuestión.

#### 10.4. Definición de las tasaciones de las superficies a donar y/o compensar:

Las tasaciones oficiales serán efectuadas según los procedimientos convencionales utilizados por el municipio al momento de otorgar la “aptitud urbanística”, tomando como referencia el valor de la tierra de la Unidad de Gestión sobre la que se va a intervenir.

#### Art. 11º.- Anexos.

Serán parte inescindible de esta Ordenanza, los anexos gráficos que se adjuntan:

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Municipalidad de Rosario



CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



Anexo gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación (artículo 2°)

Anexo gráfico N° 2: Trazado vial (artículo 3°)

Anexo gráfico N° 3: Distritos Urbanos (artículo 4°)

Anexo gráfico N° 4: Zonificación General (artículo 5°)

Anexo gráfico N° 5: Unidades de Gestión, (artículo 6°)

Art. 12°.- Queda sin efecto toda aquella norma o reglamentación que se oponga a la presente Ordenanza.-

Se adjuntan planos.-


Art. 13°.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.

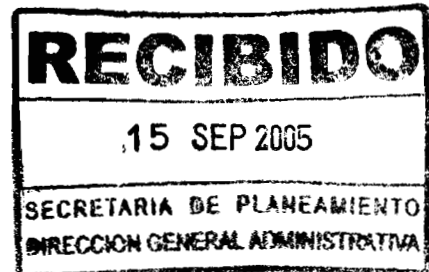
Sala de Sesiones, 8 de setiembre de 2005.-

C.M.	15
REALIZO	f
V° B°	f
COPRO	f

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



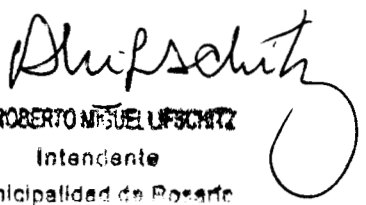
  
Ing. AGUSTÍN ROSSI  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rosario

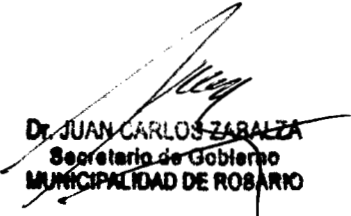


Rosario, 22 SEP 2005

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

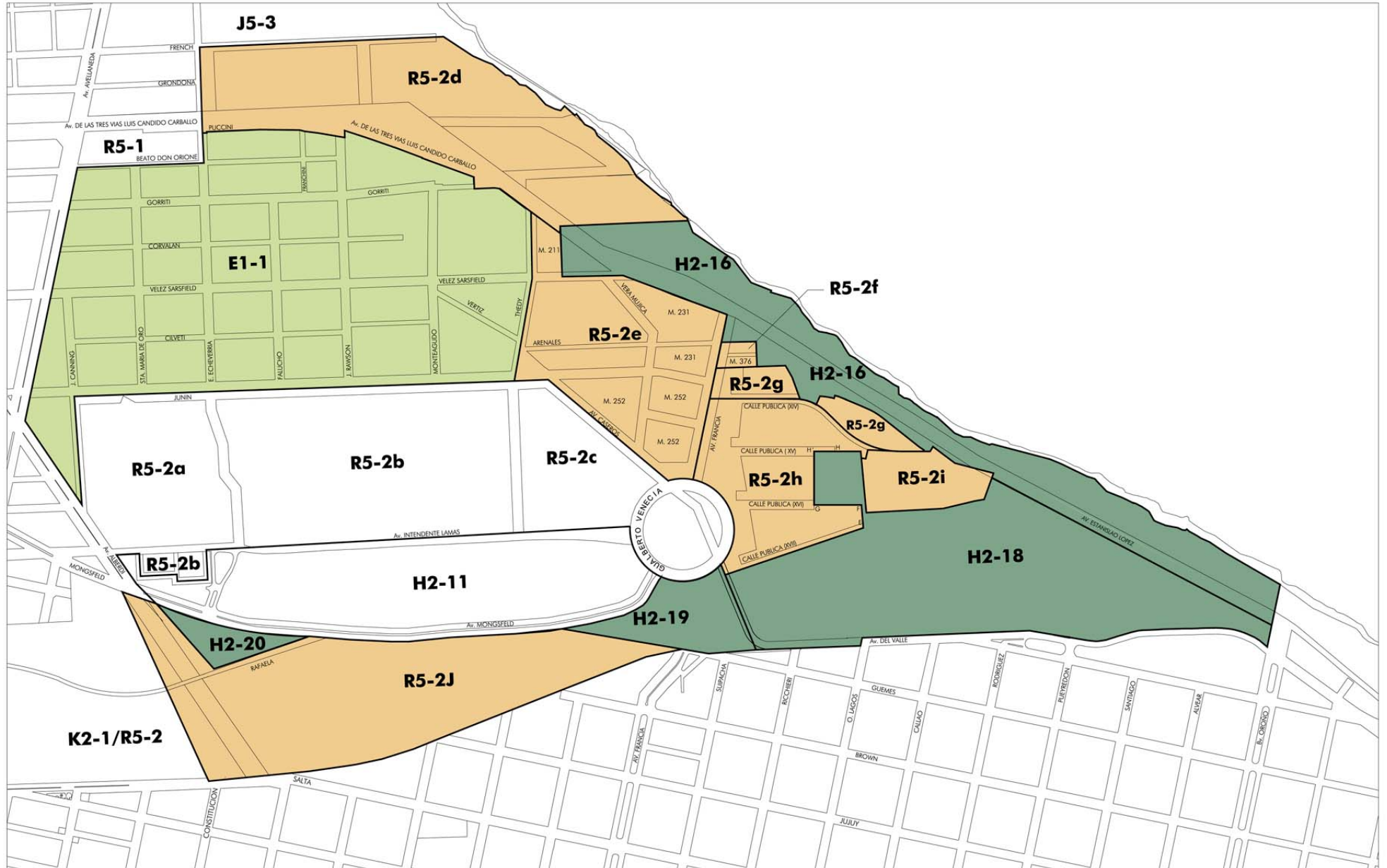
  
Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Ing. ROBERTO NISUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. JUAN CARLOS ZARALZA  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Expte. N° 142605-I-2005 CM y 20501-D-2005 D.E.-





**J5-3**

**R5-2d**

**R5-1**

**E1-1**

**H2-16**

**R5-2f**

**R5-2e**

**H2-16**

**R5-2g**

**R5-2g**

**R5-2a**

**R5-2b**

**R5-2c**

**R5-2h**

**R5-2i**

**H2-18**

**R5-2b**

**H2-11**

**H2-19**

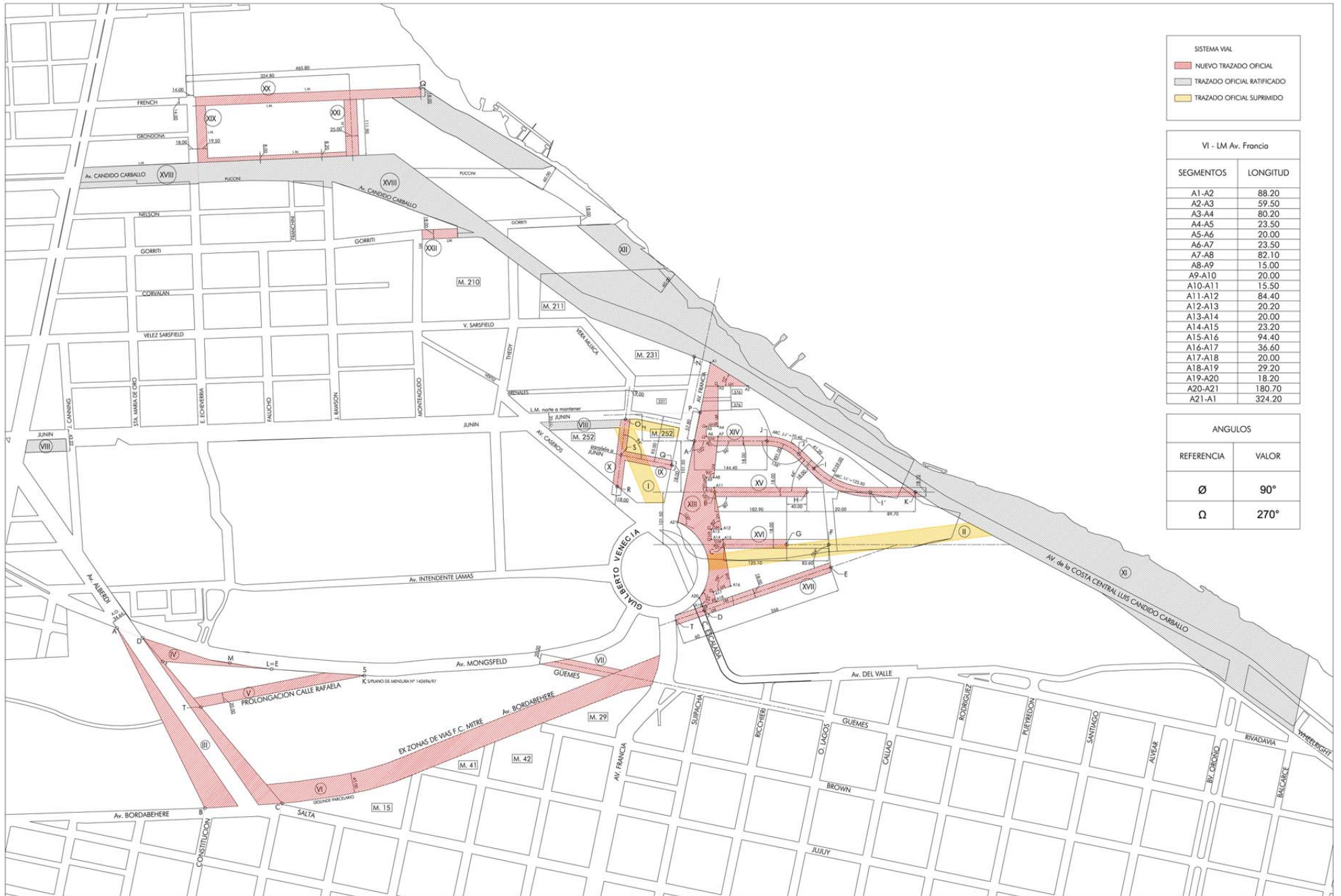
**H2-20**

**R5-2j**

**K2-1/R5-2**

GALLERIA VENECIA





SISTEMA WAL	
<span style="color: red;">█</span>	NUEVO TRAZADO OFICIAL
<span style="background-color: #cccccc;">█</span>	TRAZADO OFICIAL RATIFICADO
<span style="background-color: yellow;">█</span>	TRAZADO OFICIAL SUPRIMIDO

VI - LM Av. Francia	
SEGMENTOS	LONGITUD
A1-A2	88.20
A2-A3	59.50
A3-A4	80.20
A4-A5	23.50
A5-A6	20.00
A6-A7	23.50
A7-A8	82.10
A8-A9	15.00
A9-A10	20.00
A10-A11	15.50
A11-A12	84.40
A12-A13	20.20
A13-A14	20.00
A14-A15	23.20
A15-A16	94.40
A16-A17	36.60
A17-A18	20.00
A18-A19	29.20
A19-A20	18.20
A20-A21	180.70
A21-A1	324.20

ANGULOS	
REFERENCIA	VALOR
∅	90°
Ω	270°





