

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (Nº 9.185)

#### Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje Nº 69/13 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define el **Plan Especial "Cruce Alberdi"**, fija los indicadores urbanísticos para un conjunto de parcelas referidos particularmente a alturas de la edificación, densidad de ocupación del suelo, usos admitidos, mecanismos de gestión para la reconversión funcional del área y la recuperación y reordenamiento del espacio público; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

**Considerando:** La Ordenanza Nº 8.244/08 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Area Central" en la que se define -dentro de las Areas Particulares- el Area de Reserva para Plan Especial "Cruce Alberdi.

La Ordenanza Nº 8.125 "Plan Especial Barrio Pichincha".

La Ordenanza Nº 8.980 "Segundo Anillo Perimetral al Area Central".

Que, el Area 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, predios pertenecientes a ADIF - "Patio Cadenas" (Unidad de Gestión 7 de la Ordenanza Nº 7.892 - Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz-Puerto Norte), deslinde Este del Gráfico 16 de la Manzana Nº 42 de la Sección Catastral 8ª, Línea Municipal Sur de calle Brown, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mujica 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).

Que, 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).

Que, en el sector coexisten localizaciones de usos productivos de gran porte que pueden generar inconvenientes en su relación con los usos residenciales y complementarios a la residencia del área.

Que, en las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico -a los fines de asignarles sus respectivos indicadores- se definieron Areas de Tejido y Corredores Urbanos y como situación particular de éstas, las Grandes Parcelas, y entre las Areas Particulares los Frentes de Renovación Urbana (FRU).

Que, por la condición de límite del Area de Reserva "Cruce Alberdi" con las parcelas de la Manzana 56 pertenecientes al ámbito de aplicación de la Ordenanza Nº 8.125 "Barrio Pichincha" es pertinente considerar la adecuación de esta norma en el frente sobre calle Salta con la finalidad de obtener una resultante morfológica coherente.

Que, del mismo modo, por la contigüidad y yuxtaposición de los ámbitos de aplicación de las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico del Primer y Segundo Anillo Perimetrales, que se manifiesta en la relación física y morfológica entre ambos, es procedente considerar para una apropiada determinación de la compensación por incremento de altura en el Corredor Urbano Salta, según lo planteado en el Segundo Anillo Perimetral al Area Central, como modo de equiparar los indicadores urbanísticos por su relación territorial asimilándolo al límite sur del mencionado corredor.

Que, además de las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico se han sancionado otras ordenanzas que establecen condiciones edilicias especiales que pretenden alentar el proceso de unificación de lotes con la finalidad de la renovación y recualificación urbana deseadas, tales como la Ordenanza Nº 8.692 "Régimen Diferencial para Proyectos Edilicios Especiales" y su modificatoria Ordenanza Nº 9.105.

Que, atendiendo a las condiciones particulares del parcelario y la edificación existente, se ha sancionado la Ordenanza Nº 9.104 "Proyectos de Articulación" que permitirá la ejecución de proyectos edilicios que impliquen un aporte significativo por considerar la articulación de las diferentes alturas de los edificios y el tratamiento especial de sus envolventes.

Que, debido a la diferencia de dimensiones entre el parcelario del tejido general y las parcelas de gran superficie que se encuentran en este ARE, se torna necesario asignar indicadores urbanísticos a las parcelas de dimensiones menores para permitir el desarrollo de proyectos edilicios y mantener la condición de Area de Reserva para Plan de Detalle para las parcelas de mayor superficie a fin de asignar indicadores urbanísticos que alienten la ejecución de operaciones de renovación y/o rehabilitación del área con proyectos especiales.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

### **PLAN ESPECIAL “CRUCE ALBERDI”**

#### **CAPITULO I DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN**

##### **Artículo 1º.- DEFINICION.**

El Plan Especial “Cruce Alberdi” fija los indicadores urbanísticos para un conjunto de parcelas, referidos particularmente a alturas de la edificación, densidad de ocupación del suelo, usos admitidos, mecanismos de gestión para la reconversión funcional del área y la recuperación y reordenamiento del espacio público.

##### **ART. 2º.- AMBITO DE APLICACION.**

Sector urbano ubicado en la Sección Catastral 8ª delimitado por Línea Municipal Sureste de Av. Bordabehere en coincidencia con los deslindes parcelarios existentes entre las Manzanas 15, 41 y 42 de la Sección Catastral 8ª y los terrenos del Estado Nacional Argentino; Deslinde Parcelario Este del Gráfico 1; Deslinde Parcelario Norte y Este del Gráfico 15; Línea Municipal Norte de calle Jujuy; Deslinde Parcelario Oeste, Norte y Este del Gráfico 11 S/D 2; Deslinde Parcelario Norte y Este del Gráfico 11 S/D 1; prolongación hacia el Sur del deslinde Este del Gráfico 11 S/D 1, todos de la Manzana 42; Deslinde Parcelario Este y Sur del Gráfico 7 S/D 2; Deslinde Parcelario Sur de los Gráficos 7 S/D 1, 6 S/D 2, 6 S/D 1 y 5 S/D 2; Deslinde Parcelario Este de los Gráficos 32, 31, 30 y 29; Deslinde Parcelario Norte del Gráfico 22; Deslinde Parcelario Norte y Este de Gráfico 21; Deslinde Parcelario Norte de los Gráficos 20, 19 y 18 S/D 2; Deslinde Parcelario Oeste de los Gráficos 16 y 17, todos de la Manzana 56; Línea Municipal Norte de calle Salta; Eje de calle San Nicolás hasta la Línea Municipal Sureste de Av. Bordabehere (deslinde parcelario Sur de los terrenos del Estado Nacional Argentino).

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

#### **CAPITULO II SECTORIZACION Y DELIMITACION DE AREAS**

##### **Art. 3º.- DELIMITACION DE AREAS.**

A los efectos del reordenamiento urbanístico del sector urbano denominado en esta Ordenanza “Plan Especial Cruce Alberdi” se identifican las siguientes unidades o porciones territoriales con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- Area de Tejido 2 –AT2-
- Corredor Urbano C –CUC- “Calle Salta”.
- Area Reserva para Plan de Detalle-ARD -“ex Cargill - Cruce Alberdi”.

**3.1. Area de Tejido:** Corresponde a las parcelas de la Sección Catastral 8ª pertenecientes a: todos los Gráficos de la Manzana 41; Gráficos 1, 14, 15, 11 S/D1 y S/D 2 de la Manzana 42; todos los Gráficos de la Manzana 56 excluidas las parcelas frentistas a calle Salta y las pertenecientes al ámbito de la Ordenanza N° 8.125; Manzana 55 excluyendo el Gráfico 1 (ARD) y las parcelas frentistas a calle Salta (Gráficos 11, 20, 18 S/D 12 y 18 S/D 1).



**3.2. Corredor Urbano C – CUC- calle Salta:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Salta entre calle Vera Mujica y calle San Nicolás, excluyendo los Gráficos 1 y 8 de la Manzana 15 y el Gráfico 1 de la Manzana 55.

Se incorpora el Gráficos 17 de la Manzana 56 de la Sección Catastral 8ª, perteneciente al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 8.125, el que por omisión no fue incluido en el Anexo Gráfico III Plano N° 1 de la misma en el Corredor Urbano Salta.

**3.3. Area de Reserva para Plan de Detalle – ARD- “ex Cargill -Cruce Alberdi”:** Corresponde a los inmuebles de propiedad de la Empresa Cargill S.A: Gráficos 1 y 8 de la Manzana 15 y Gráfico 1 de la Manzana 55, todos de la Sección Catastral 8ª.

ANEXO I, Plano N° 2.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO

##### PARA AREA DE TEJIDO, CORREDOR URBANO y GRANDES PARCELAS

**Art. 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA EL AREA DE TEJIDO –AT-:** Se asimilan a las condiciones establecidas en el Artículo 16 “Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo” para el Area de Tejido 2 –AT2- del “Segundo Anillo Perimetral al Area Central” según la Ordenanza N° 8.980/12 y sus modificatorias.

**Art. 5º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA EL – CUC- CALLE SALTA:** Se asimilan a las condiciones establecidas en el Artículo 19º “Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo” para los Corredores Urbanos del “Segundo Anillo Perimetral al Area Central” en la Ordenanza N° 8.980/12 y sus modificatorias.

##### **Art. 6º.- CONDICIONES EDILICIAS PARA LAS GRANDES PARCELAS.**

Se asimilan a las condiciones establecidas en el Artículo 21º “Condiciones para las Grandes Parcelas” del “Segundo Anillo Perimetral al Area Central” por Ordenanza N° 8.980/12 y sus modificatorias.

##### **Art. 7º.- AREA DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE –ARD- “ex CARGILL-CRUCE ALBERDI”.**

La finalidad del Plan de Detalle es la renovación edilicia y funcional del área (viviendas, oficinas, comercios y/o centros comerciales).

Los indicadores urbanísticos para su desarrollo serán fijados según lineamientos generales que determine la Secretaría de Planeamiento, quedando los mismos supeditados a consolidar el carácter que se quiere otorgar al sector. Para ello elaborará el anteproyecto de Ordenanza correspondiente, el cual remitirá al Concejo Municipal para su evaluación.

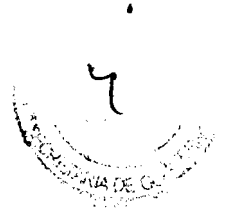
**Art. 8º.-** En el momento en que se concrete la apertura de Av. Bordabehere en el tramo comprendido entre las calles San Nicolás y Vera Mújica, las parcelas de las Manzanas 41 y 42 de la Sección Catastral 8ª frentistas a la misma podrán mantener los indicadores urbanísticos correspondientes al Área de Tejido 2 –AT2-, o adquirir la condición de Frente de Renovación Urbana (FRU) para los que se establece la tipología de Edificios Exentos de altura controlada. Para fijar las condiciones edilicias del mismo -que se asimilará al “Frente de Renovación Urbana Avdas. Rivadavia-Del Valle” -FRU Sector 2- vigente por Ordenanza N° 8.125 y sus modificatorias-, se elaborará oportunamente la ordenanza complementaria que será enviada al Concejo Municipal para su aprobación.

##### **Art. 9º.-** Modificación de la Ordenanza N° 8.125:

**9.1.** Sustitúyase el ANEXO II, Plano N° 1 de la Ordenanza N° 8.125 “Plan Especial Barrio Pichincha” por el ANEXO GRAFICO III, Plano 1.

**9.2.** Sustitúyase el Inciso b) “Alturas máximas” del Artículo 6º “Condiciones edilicias, retiros, división y usos del suelo de la Ordenanza N° 8.125 por el siguiente texto:

“b) Alturas Máximas: para los inmuebles frentistas a las Avdas. Salta y Ovidio Lagos que no se encuentren incluidos en el APH 2 “Corredor Urbano Av. Salta”, se aplica una altura máxima de



edificación de diecinueve (19) metros; para el resto de los inmuebles del Area General, rige una altura máxima de trece (13) metros.

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 20 (veinte) metros a partir de la línea de edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de estar éste, a menor distancia de la citada línea de edificación.

Rige la misma indicación normativa para el Gráfico 17 de la Manzana 56 de la Sección Catastral 8ª, frentista a calle Salta y calle Vera Mujica.

Alturas mínimas y máximas detalladas en el ANEXO II, Plano N° 1”.

**Art. 10°.-** Aplicación de la Ordenanza N° 9.104:

Incorpórese al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 9.104 “Proyectos de Articulación” el sector correspondiente al “Plan Especial Cruce Alberdi”.

### CAPITULO IV NORMAS Y MODO DE APLICACION

#### **Art. 11°.- NORMAS GENERALES.**

Para el Area de Tejido 2 -AT2- y el Corredor Urbano C –CUC- Calle Salta y Areas Particulares rigen las “Normas Generales y Modo de Aplicación” establecidas en el Capítulo VI, Artículo 23 de la Ordenanza N° 8.980/12 y sus modificatorias.

#### **Art. 12°.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.**

Rige lo establecido en el Capítulo IX “Procedimientos Especiales”: Requisitos del proceso de urbanización integral y compensaciones por cambio normativo - Planes Especiales y Planes de Detalle, de la Ordenanza N° 8.980 y sus modificatorias.

**Art. 13°.- ANEXO.** Son parte inescindible de esta Ordenanza el ANEXO I, Planos N° 1 y N° 2 y ANEXO III, Plano N° 1 correspondiente a la Ordenanza N° 8.125.

**Art. 14°.-** Para el ámbito de aplicación de la presente ordenanza se deroga toda norma que se oponga a la presente, que deberá ser publicada con sus considerandos.

**Art. 15°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

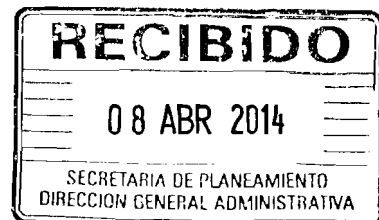
Sala de sesiones, 27 de Marzo de 2014.-

6  
7

Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



*Miguel Zamarini*  
Cid. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



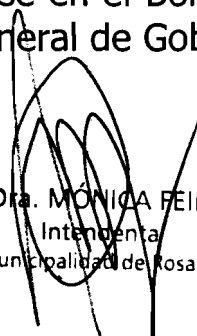
Exptes. Nros. 210.310-I-2013-C.M. y 44.915-D-2013-D.E.

//sario, **21 ABR 2014**

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



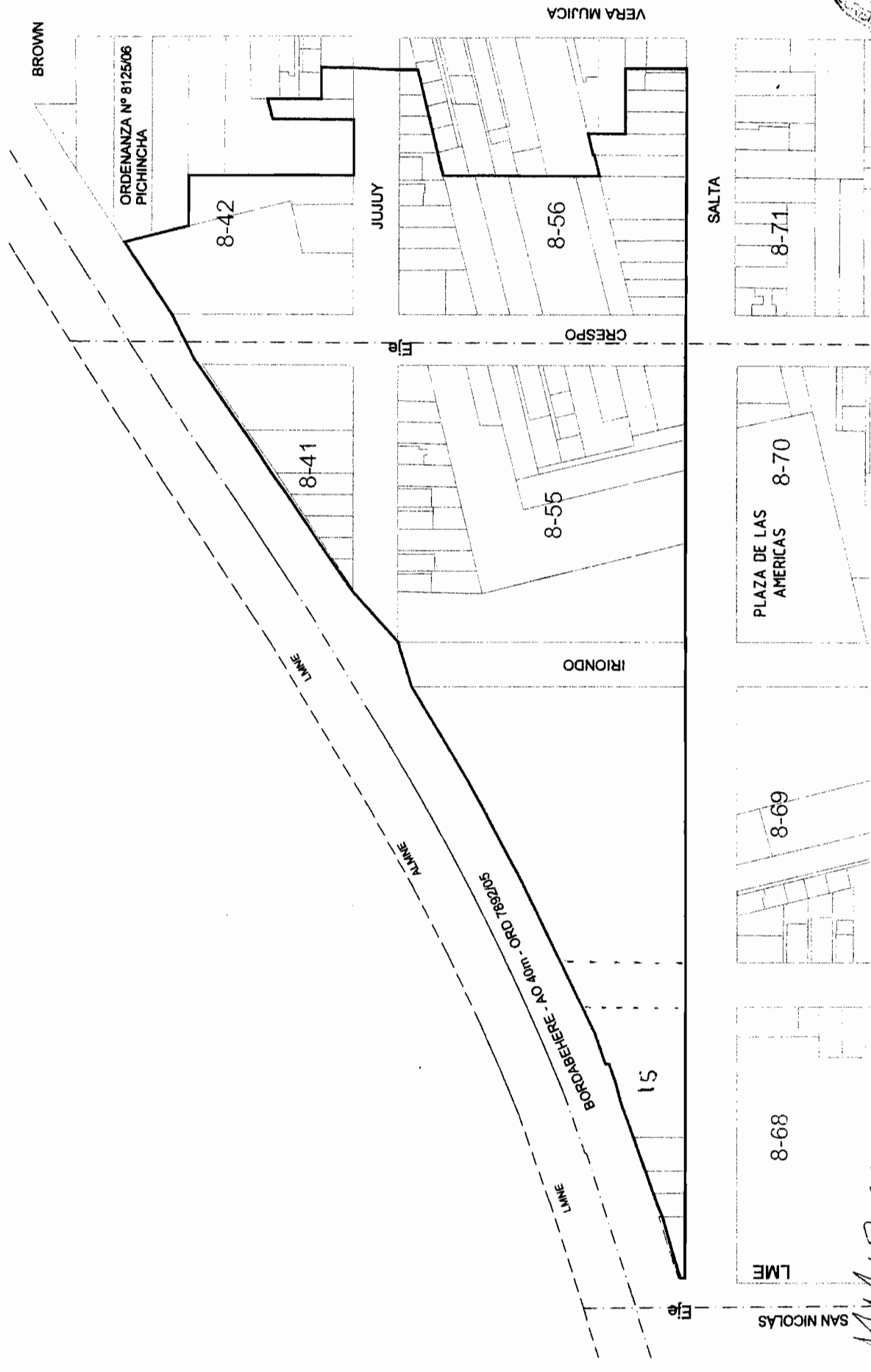
Arq. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

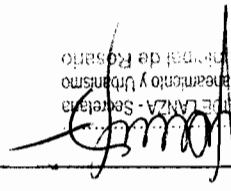


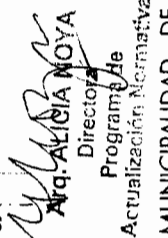
Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

Sp. 210 310

# ÁMBITO DE APLICACIÓN ARE PLAN ESPECIAL CRUCE ALBERDI



  
 VICARIO  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Municipio de Rosario

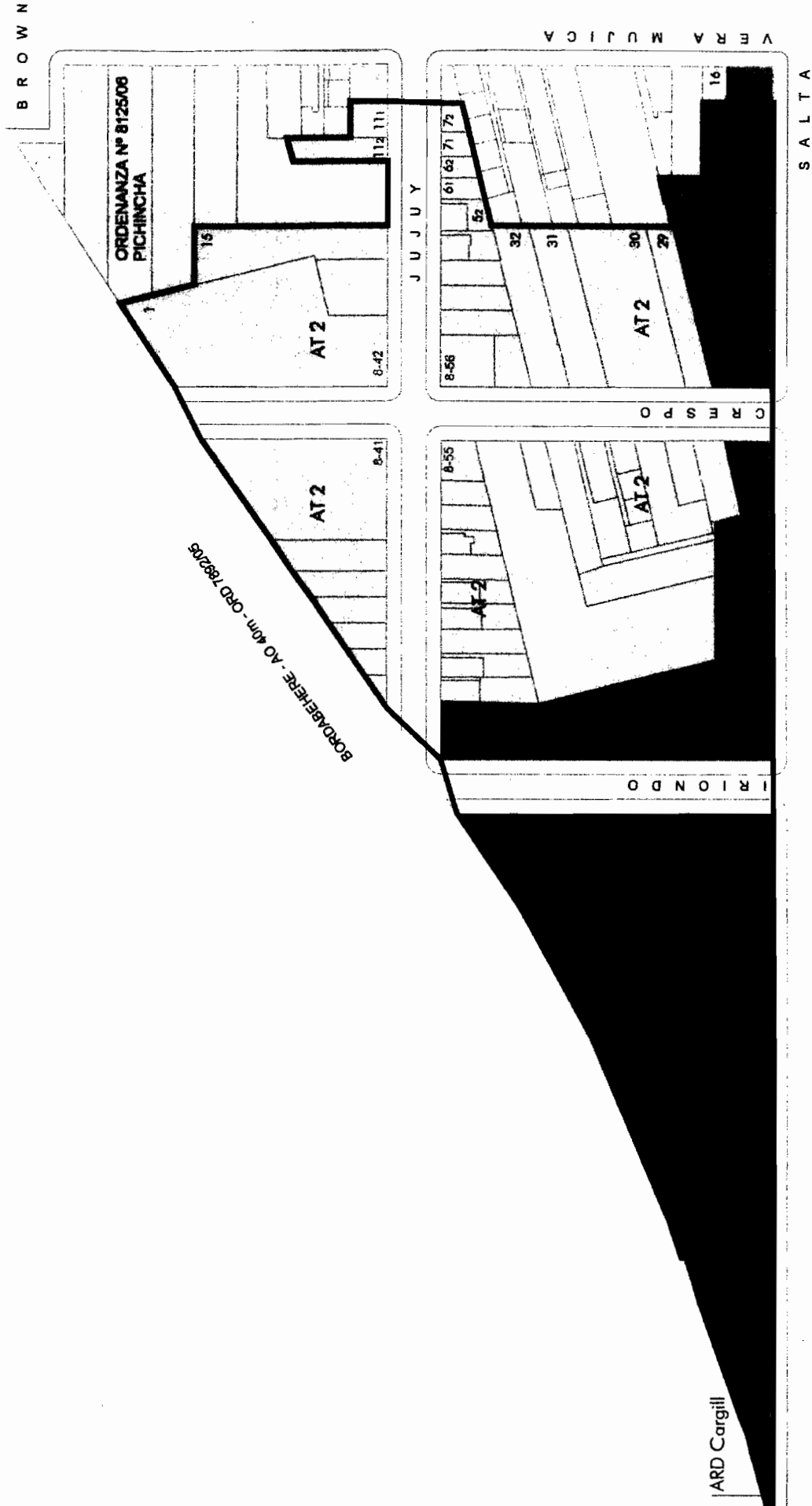
  
 Alicia NOYA  
 Directora  
 Programa de  
 Actualización Normativa

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO - SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - PROGRAMA ACTUALIZACION NORMATIVA

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO DE  
 ROSARIO  
 A NEXO N° 1  
 PLANO N° 1  
 ARE PLAN ESPECIAL CRUCE ALBERDI

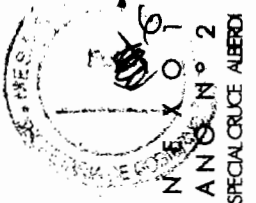
exp. 26.310

# SECTORIZACIÓN Y LIMITACIÓN DE ÁREAS ARE PLAN ESPECIAL CRUCE ALBERDI



Arq. ALICIA NOYA  
 Directora  
 Programa de  
 Actualización Normativa

- CORREDOR URBANO C (ALTIMA MAX. 19mts.)
- AREA DE TEJIDO 2 (ALTIMA MAX. 13mts.)
- AREA DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE



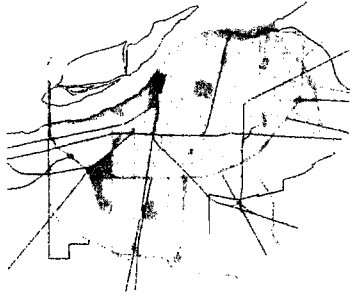
*[Handwritten Signature]*

VISADO  
 Arq. MARIA ELIZABETH ANZA - Soriano  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario

A N E X O T  
 PLAN N° 2  
 ARE PLAN ESPECIAL CRUCE ALBERDI

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO - SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - PROGRAMA ACTUALIZACION NORMATIVA

up an un un



### PLAN ESPECIAL PICHINCHA

ANEXO III - Plano N° 1

Art. 6° Inciso 6.1

Art. 7° Inciso 7.1

Art. 8° Inciso 8.3/8.4.1/8.4.2

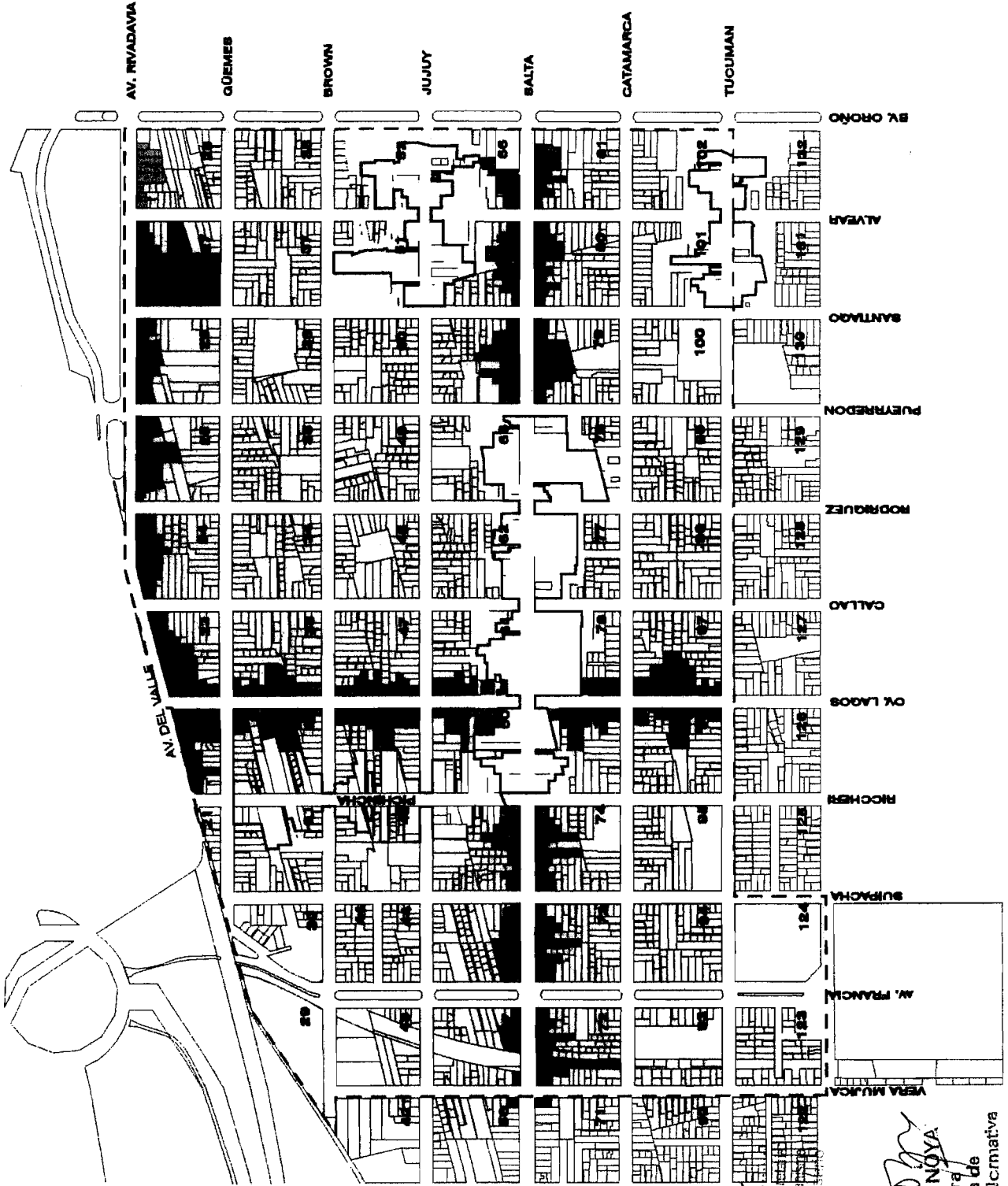
ALTURAS PROPUESTAS

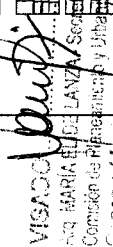
- sujeto a Convenio Urbanístico / Integración al entorno. h min = 4mts / h max = 13 mts.
- h min=4mts / h max = 13 mts.
- h min=4mts / h max = 19 mts.
- h 13 mts ó 65 mts.
- h máx= 36 mts.

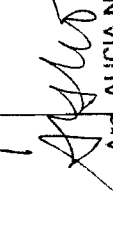
PROGRAMA DE PRESERVACION  
Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO  
PROGRAMA DE ACTUALIZACION  
NORMATIVA

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



  
 Arq. MARÍA DEL LANZA, Secretaria  
 Comisión de Preservación y Urbanización  
 Consejo Municipal de Rosario

  
 Arq. ALICIA NOYA  
 Directora  
 Programa de  
 Actualización Normativa