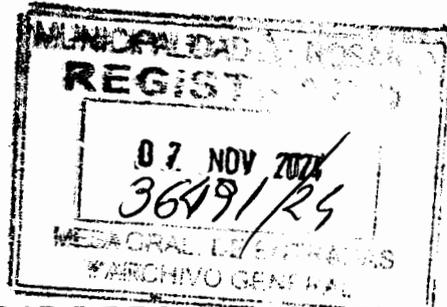




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vazquez  
PUESTA EN VALOR 2016



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

**ORDENANZA  
(N° 10.696)**

**Concejo Municipal**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje N° 127/SP/2024 IG, el cual expresa:

"Visto: La sanción de la Ordenanza N° 8.244, "Primer Anillo Perimetral del Área Central", que identifica el Área de Reserva para Plan Especial (ARE) "Penitenciaria".

La sanción de las Ordenanzas Nros 8.245 y 9.069 y modificatorias, referentes al "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario" que incluyen la catalogación de los inmuebles del sector y definen su grado de protección, y

Considerando: Que, el Área de Reserva ARE "Penitenciaria" abarca los inmuebles comprendidos por las Manzanas 219, 220, 246 y 247 de la Sección Catastral 9ª de la ciudad.

Que, dicha área incluye inmuebles de propiedad del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, de la Municipalidad de Rosario y de diversos propietarios privados.

Que, el Gobierno de la Provincia de Santa Fe ha anunciado su intención de realizar inversiones progresivas en edificios destinados a unidades penitenciarias, en el marco de su Plan de Seguridad.

Que, una vez finalizada la construcción de nuevas plazas penitenciarias, se podrá desafectar de su uso actual el edificio denominado "Cárcel La Redonda" (Unidad Penitenciaria N° 3), ubicado en la manzana delimitada por las calles Dr. Estanislao Zeballos, Tte. Gral. Pablo Riccheri, Montevideo y Suipacha que ha funcionado como centro penitenciario desde 1893.

Que, gran parte de las instalaciones municipales se encuentran en un uso menor que su capacidad instalada, o albergan actividades que en función de sus necesidades de accesibilidad y superficie requieren ser reubicadas en sectores más adecuados de la ciudad.

Que, estas instalaciones incluyen la Guardia Urbana, la Recepción de Residuos Informáticos, la Dirección General de Imprenta y Publicaciones, el depósito de la Subsecretaría de Recreación y Deportes, y la base del Sistema Integrado de Emergencias Sanitarias (SIES).

Que, la Manzana 219, donde se emplaza la Unidad Penitenciaria N° 3, representa una oportunidad para la regeneración urbana de un sector relevante de la ciudad, favoreciendo el desarrollo de nuevos proyectos residenciales y de servicios.

Que, asimismo dicha penitenciaría hoy presenta deterioros que junto a las fundamentaciones urbanísticas antedichas justifican la descatalogación del inmueble en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 10 Inc. C del Capítulo V de la Ordenanza N° 8.245.

Que, el Plan Especial "ARE Penitenciaría" tiene como objetivo principal promover la reconversión funcional del área regenerando paulatinamente una zona de nueva centralidad, en conexión con el Paseo 21, un eje diagonal de transformación innovadora, y con la Plataforma Deportiva del Masterplan del Parque Independencia iniciada en 2016.

Que, se concibe este sector como un área especial dentro del paisaje urbano, con priorización peatonal en los espacios barriales, promoviendo la integración entre los ámbitos públicos y privados, fomentando la circulación entre equipamientos, áreas recreativas, explanadas y nuevos espacios públicos.

Que, dada su ubicación y su alto potencial de transformación, esta área presenta una oportunidad para impulsar la renovación del tejido urbano en su entorno inmediato, logrando una integración clave entre el área histórica y el resto de la ciudad.

Que, la coexistencia de un tejido morfológicamente diverso, con edificaciones de diferentes períodos históricos en desuso, tanto de dominio público como privado, constituye una oportunidad para promover una transformación singular.

Que, para posibilitar esta transformación, se requiere un cambio normativo que contemple la apertura de un nuevo atravesamiento en las Manzanas 219 y 220, extendiendo el pasaje Noruega hasta la calle Ovidio Lagos.

Que, la resolución morfológica del conjunto incluye un modelo de densidad media, adecuado al tejido circundante, con la incorporación de un sector de altura excepcional en el centro de la supermanzana, permitiendo una altura máxima de 66 metros y mayores niveles de edificabilidad que los actuales".

Por todo lo expuesto, esta Comisión propone para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

### **"Plan Especial de Renovación Urbana ARE PENITENCIARIA"**

#### **Artículo 1°.- Definición.**

Se define como "Plan Especial de Renovación Urbana ARE PENITENCIARIA" al instrumento normativo que fija los indicadores urbanísticos, afectaciones y condiciones de la edificación, los usos, los trazados oficiales y espacios de uso público para el sector determinado en el Artículo 2° de la presente ordenanza.

#### **Art. 2°.- Ámbito de aplicación.** Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.

**2.1.** Se define como ámbito de aplicación del presente Plan Especial, al área conformada por las Manzanas N° 219, N° 220, N° 246 y N° 247 de la Sección Catastral 9ª; y por los inmuebles frentistas a la Línea Municipal norte de calle Zeballos, en el tramo comprendido entre calle Suipacha y calle Ov. Lagos, y los inmuebles frentistas a la Línea Municipal oeste de calle Suipacha, en el tramo comprendido entre Av. Pellegrini y calle Zeballos.



**2.2.** Se suprime el Items 5.2.2. " **Área de Reserva para Plan Especial "Penitenciaria"** perteneciente al Artículo 5° del Capítulo III " Sectorización y Delimitación de Áreas" de la Ordenanza N° 8.244.

**Art. 3°.- Sectorización.** Anexo Gráfico N° 2: Sectorización y Unidades de Gestión.

**3.1.** Se definen los siguientes sectores:

**Manzana 219:** Inmueble empadronado como Sección 9ª - Manzana 219 - Gráfico 1.

**Manzana 220: Sector 1:** Inmueble empadronado catastralmente como Sección 9ª, Manzana 220, Gráfico 2 - S.P. 1.

**Sector 2:** Inmueble empadronado catastralmente como Sección 9ª, Manzana 220, Gráfico 1 y Gráfico 2 - SP2.

**Sector 3:** Inmuebles empadronados catastralmente como Sección 9ª - Manzana 220, Gráfico 3, Gráfico 4 - S/D 1, Gráfico 5, Gráfico 6 - S/1, Gráfico 6 - S/D 2, Gráfico 7, Gráfico 8 - S/D 1, Gráfico 8 - S/D 2, Gráfico 8 - S/D 5, Gráfico 8 - S/D 6.

**Manzana 219: Sector 1:** Inmueble empadronado catastralmente como Sección 9ª, Manzana, 246 - Gráfico 1 (parcial).

**Sector 2:** Inmueble empadronado catastralmente como Sección 9ª, Manzana 246 - Gráfico 1 (parcial), Gran Equipamiento Urbano (GEU) "Estación policial Distrito Centro".

**Sector 3:** Inmuebles empadronados catastralmente como Sección 9ª, Manzana 246, Gráfico 2, Gráfico 3, Gráfico 4, Gráfico 5, Gráfico 6, Gráfico 7.

**Manzana 247:** Inmueble empadronado catastralmente como Sección 9ª, Manzana 247, Gráfico 1.

**Manzana 192 y Manzana 193:** Inmuebles frentistas Línea Municipal norte de calle Zeballos, en el tramo comprendido por calle Suipacha y Ov. Lagos, pertenecientes a las Manzanas 192 y 193 de la Sección Catastral 9ª.

**Manzana 218 y Manzana 245:** Inmuebles frentistas Línea Municipal oeste de calle Suipacha, en el tramo comprendido entre Av. Pellegrini y calle Zeballos, pertenecientes a las Manzanas 218 y 245 de la Sección Catastral 9ª.

**Art. 4°.- Creación de Trazados.** Anexo Gráfico N° 3: Creación de trazados y afectaciones.

**4.1.** Créase la prolongación de pasaje Noruega, con un Ancho Oficial de 14m, prolongando su eje actual, en el tramo comprendido entre calle Suipacha y calle Ov. Lagos.

**4.2.** Se establece una Servidumbre de Paso de Uso Público sobre la cota +/- 0.00 o aquella que corresponda al nivel de Planta Baja, que permitirá atravesar el interior de la manzana con salidas a las calles Riccheri y Montevideo. Queda liberado al uso público la totalidad de los espacios entre las edificaciones, a fin de garantizar el libre recorrido peatonal en relación a las calles Montevideo y Riccheri. El urbanizador deberá ejecutar esta plaza pública a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto, ha elaborado la Secretaría de Planeamiento.

El urbanizador conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo desarrollar diferentes usos en los niveles inferiores, debiendo confeccionar el correspondiente Plano de Mensura para constituir la mencionada servidumbre. El uso público de este espacio está referido al libre tránsito y accesibilidad de la parcela, no pudiéndose desarrollar actividades comerciales o de



esparcimiento al aire libre que se contradigan con el carácter residencial pretendido para todo el conjunto.

**4.3.** Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre las superficies que ocuparán los paseos peatonales, las responsabilidades emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles fronteros en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda. La materialización de los límites entre la S.A.U.P. y los espacios abiertos de uso privado deberán contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento.

#### **Art. 5°.- Protección Patrimonial.**

**5.1.** Modifícase el Anexo II "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Primer Anillo Perimetral al Área Central" Ordenanza N° 8.459, descatalogando el lote empadronado catastralmente en Sección 9ª, Manzana 219, Gráfico 1 asignándole a dicho lote los indicadores del AT2 según la Ordenanza N° 8.244.

**5.2.** Ratifícase la afectación patrimonial establecida en el Anexo II "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Primer Anillo Perimetral al Área Central" de la Ordenanza N° 8.245 "Inventarlo y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario" al inmueble identificado como Sección 9ª, Manzana 247, Gráfico 1, y para los inmuebles identificados como Sección 9ª, Manzana 220, Gráfico 1, y Gráfico 2.

**Art. 6°.- Indicadores Urbanísticos.** Anexo Gráfico N° 4: Normativa urbanística

#### **6.1. Generalidades.**

a) Los indicadores urbanísticos y la morfología de la edificación que define la ocupación en planta, alturas máximas y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar en cada sector determinado en el Artículo 3° de la presente, se detallan en los Anexos Gráficos N° 4 al N° 7, que se adjuntan al presente texto normativo y forman parte de esta Ordenanza.

b) Además de lo señalado en los anexos gráficos, corresponde aplicar al ámbito de aplicación de este Plan Especial todo lo determinado en el Reglamento de Edificación y en el Código Urbano en vigencia.

c) Se admite el incremento de un metro (1m) de la altura máxima en el caso de consolidar terraza verde, o de incorporar 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 y modificatorias. Se admite tanto el uso común como 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 tres metros (3m) de Línea Municipal. No se admite la subdivisión de unidades funcionales independientes por sobre la altura máxima admitida.

#### **6.2. Indicadores Urbanísticos.**

Manzana 219 y Manzana 220 - Anexo Gráfico N° 5 - Morfología de la Edificación Manzana 219 y Anexo Gráfico N° 6 - Morfología de la Edificación Manzana 220.

a) La morfología de la edificación y demás indicadores urbanísticos que corresponde aplicar en este sector, se detallan en el Anexo Gráfico N° 5 que forma parte de la presente. En el mismo se describe la disposición de volúmenes donde deberá inscribirse la edificación, las alturas máximas admitidas, las alturas de



locales de Planta Baja y la afectación de Servidumbre Administrativa de Uso Público que se deberá constituir.

b) Tolerancias: Se establece una tolerancia máxima de hasta un +/- 5% para las dimensiones en planta y alturas máximas determinadas para cada sector. Este ajuste no permite incrementar la cantidad de niveles habitables.

c) Estacionamientos: Los estacionamientos deberán desarrollarse en su totalidad de manera subterránea.

d) División de suelo: Una vez donada al dominio municipal y ejecutada la prolongación del pasaje Noruega según proyecto aprobado por la Secretaría de Planeamiento del municipio, se podrá subdividir la Manzana 219 y la Manzana 220 según se indica en los Anexos Gráficos N° 5 y N° 6.

e) Salientes y Balcones: Se podrá sobresalir de los límites establecidos para la morfología de la edificación con balcones y/o marquesinas en un todo de acuerdo al Reglamento de Edificación en vigencia.

f) El Gráfico 1 de la Manzana 219 y los inmuebles que configuran los Sectores 1, 2 y 3 de la Manzana 220, que fueran conformados en el Artículo 3° de la presente, conservarán la afectación como "Área de Reserva para Plan Especial (ARE Penitenciaria)" hasta el momento en que se solicite expresamente la recalificación urbanística que este Plan Especial impulsa.

### **6.3. Indicadores urbanísticos Áreas de Tejido.**

**6.3.1.** Modifícase el ítems 5.1.1. "Las Áreas de Tejido. Identificación y Delimitación" del Art. 5° "Identificación de Áreas y Corredores Urbanos" perteneciente al Capítulo III "Sectorización y Delimitación de Áreas" de la Ordenanza N° 8.244 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**AT2-1:** Corresponde al sector urbano delimitado por Línea Municipal Sur de calle Urquiza; Línea Municipal Oeste de calle Suipacha; Línea Municipal Sur de calle Tucumán; Línea Municipal Oeste de avenida Ovidio Lagos, Eje de avenida Pellegrini, Línea Municipal Oeste de calle Suipacha; prolongación y deslinde Este y Norte del S/M, Gráfico 101; deslinde parcelario Norte del S/M, Gráfico 101, Línea Municipal Este de avenida Francia, Línea Municipal Norte de avenida Presidente Perón (ex Godoy), Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica hasta Línea Municipal Norte de avenida Pellegrini, Línea Municipal Norte de avenida Pellegrini, Línea Municipal Este de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de calle San Juan, Eje de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de calle Santa Fe hasta Línea Municipal Norte de calle Urquiza, excluidas las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos, las parcelas frentistas a calle Tucumán, las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Oeste de calle Suipacha entre Pellegrini y Zeballos y las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Norte de calle Zeballos entre Suipacha y Ovidio Lagos. Se incorporan los Gráficos 1, 2<sub>0</sub> SP2, 3, 4<sub>1</sub>, 5, 6<sub>1</sub>, 6<sub>2</sub>, 7, 8<sub>1</sub>, 8<sub>2</sub>, 8<sub>5</sub> y 8<sub>6</sub> de la Manzana 220 de la Sección Catastral 9ª.

**AT3-1:** Corresponde al sector urbano delimitado por Sureste de Av. Presidente Perón (ex-Godoy), Línea Municipal Sur de calle Ituzaingó, Línea Municipal Este de calle Suipacha, Línea Municipal Sureste de avenida Presidente Perón (ex-Godoy), Línea Municipal Oeste de avenida Ovidio Lagos, Línea Municipal Norte de bulevar 27 de Febrero, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica hasta Línea Municipal Sureste de Av. Pte. Perón (ex-Godoy); excluidas las parcelas pertenecientes a los Corredores Urbanos. Se incorporan los Gráficos 1 (parcial, resultante de la cesión

de uso para la creación de la Estación Policial Centro), Gráficos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana 246 de la Sección Catastral 9ª.



**6.4.** Se crea el Gran Equipamiento Urbano, (GEU), destinado a la Estación Policial Centro bajo los siguientes parámetros:

a) Altura máxima: 38.50m - CUA Av. Pellegrini, creado por Ordenanza N° 8.244 y modificatorias.

b) Usos: Se admite exclusivamente el uso del edificio como Estación Policial.

c) Factor de ocupación del suelo: 0.70.

**6.5.** Se crea el Frente de Renovación Urbana para el ámbito de aplicación de la presente, en el sector comprendido por los inmuebles frentistas línea municipal norte de calle Zeballos, en el tramo comprendido por calle Suipacha y calle Ov. Lagos, pertenecientes a las Manzanas 192 y 193 de la Sección Catastral 9ª, y para los inmuebles frentistas línea municipal oeste de calle Suipacha, en el tramo comprendido por Av. Pellegrini y calle Zeballos, pertenecientes a las Manzanas 218 y 245 de la Sección Catastral 9ª. La altura exceptiva se establece en 19.50m así como las demás condicionantes que corresponde aplicar se asimilan a lo determinado para el distrito AT1-1 establecido en la Ordenanza N° 8.244 y modificatorias.

**Art. 7°.- Condiciones para el espacio de uso público.**

a. Generalidades: Las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, arbolados públicos) y forestación a implementar en los espacios de uso público se someterán a las especificaciones que determine la Dirección de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.

b. Servidumbre Administrativa de Uso Público: La Servidumbre Administrativa de Uso Público, a formalizarse según muestran los Anexos Gráficos N° 3 correspondientes a cada sector, será ejecutada por cada emprendedor a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que elabore la Secretaría de Planeamiento. Un mínimo de 30% y un máximo de 50% de la superficie se destinará a terreno absorbente, cuyo proyecto en particular se especificará en base al emprendimiento que se pretenda impulsar. Las dimensiones definitivas surgirán del correspondiente plano de mensura necesario para la constitución de la Servidumbre Administrativa de Uso Público, que deberá confeccionar a su cargo el emprendedor, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público a nivel de vereda.

**Art. 8°.- Niveles de exigencia.**

**8.1.** Nuevo Trazado Oficial: Prolongación del pasaje Noruega: las características definitivas de cada uno de sus componentes, como son la calzada, las veredas, el alumbrado público, el arbolado público, solados, canteros y demás equipamiento urbano, serán propuestas por los desarrolladores, que incorporarán las alternativas constructivas y requisitos técnicos de cada paquete estructural que deberán contar con la aprobación de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas de la Secretaría de Obras Públicas y la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento.

**8.2.** Niveles de exigencia para la dotación de infraestructura:

a) Nivel de Pavimento pasaje Noruega: NE3



El desarrollador deberá presentar el proyecto técnico de todos los componentes que será aprobado por la Dirección General de Pavimentos y Calzadas y la Dirección General de Diseño Urbano.

- b) Abastecimiento de agua potable: NE2
- c) Alumbrado Público: NE2
- d) Energía eléctrica: NE2
- e) Desagües cloacales: NE3
- f) Desagües pluviales: NE3

**Art. 9°.- División del suelo.**

Cumplimentada la mencionada donación de suelo afectado a trazado oficial de calle Noruega, la Dirección General de Topografía y Catastro otorgará visación definitiva de los referidos planos de mensura a efectos de viabilizar su inscripción en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT), y posibilitar las transferencias de dominio de las parcelas emergentes de dicho plano a sus respectivos adquirentes, quienes tendrán la obligación de cumplimentar con todos los requisitos de infraestructura y servicios exigibles al emprendimiento, en las condiciones vigentes.

En la transferencia del dominio a los terceros adquirentes de cada parcela deberá constar expresamente en el instrumento de transferencia, la obligación de ejecución de infraestructuras y ejecución de trazados, así como Compensación por mayor Aprovechamiento en Altura al momento de solicitar el Permiso de Edificación.

La subdivisión parcelaria está indicada en los Anexos Gráficos N° 5 y N° 6, que forman parte de la presente.

**Art. 10°.- Usos del suelo.**

Se detallan a continuación los usos admitidos para el ámbito de aplicación de la presente, exceptuado el GEU Estación Policial Centro, creado en el Artículo 6.4.

**10.1. Usos Admitidos:** Residencial colectivo en todas sus formas, permanente o transitoria. Además, se admiten: sedes educacionales, universitarias, consulares, gubernamentales, museos, complejos culturales, salas de exposiciones, de conferencias, gastronómicos, comercios minoristas, sanatorios, clínicas, centros de salud. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que, para la habilitación de cada actividad, establezca la normativa en vigencia.

**Art. 11°.- Mayor aprovechamiento resultante.**

**11.1. Cálculo del Mayor Aprovechamiento Resultante:**

El urbanizador debe solicitar expresamente la recalificación urbanística que esta ordenanza establece, comprometiéndose a abonar la contribución por el Mayor Aprovechamiento Resultante, que determinará el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento. Para dicho cálculo se establece que la altura exceptiva se considerará a partir de la altura establecida para el AT2 de 14,50m según Ordenanza N° 8.244 y modificatorias.

El Pago por Mayor Aprovechamiento Resultante será calculado por bloque constructivo mediante la Contribución Compensatoria por Mayor Aprovechamiento por Incremento de Altura. Esta contribución será liquidada a razón de un 10% (diez por ciento) del precio base del metro cuadrado que resulte de aplicar el Rango 2, y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. La misma será ajustada mediante



la aplicación del índice de actualización publicado por la Cámara Argentina de la Construcción (Artículo 2°, Decreto N° 770), según lo especificado en los artículos 3° y 4° de la ordenanza anteriormente mencionada, que proveerá el Departamento de Tasaciones al momento de su efectivo pago. Los ingresos generados bajo este concepto se asignarán al Fondo Municipal de Tierras o en obras que el municipio considere como prioritarias.

**11.2.** A partir de la aprobación del proyecto definitivo por la Comisión Técnica de Urbanizaciones, el urbanizador deberá hacer efectivo el pago de las compensaciones por bloque constructivo al momento de obtener los correspondientes Permisos de Edificación.

**Art. 12°.- Obligaciones del urbanizador.**

**12.1.** Donación y ejecución de los trazados oficiales: Es obligación del urbanizador la donación a favor del municipio de las superficies afectadas a trazados viales oficiales creados en el Artículo 4°.

**12.2.** Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios: El urbanizador deberá garantizar la provisión de la totalidad de las infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492 y las demandadas por la urbanización de referencia. El municipio, 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.

**12.3.** El desarrollador deberá acogerse a lo determinado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe a fin de categorizar ambientalmente el emprendimiento de acuerdo a la Ley N° 11.717 de Medio Ambiente y el Decreto Reglamentario N° 101 y modificatorios para evaluar si es exigible el estudio de impacto ambiental, y en caso de corresponder, cumplimentar con lo que se exija.

**Art. 13°.-** Se deja sin efecto cualquier otra normativa municipal o disposición que para el ámbito de aplicación de este Plan Especial, se oponga al presente texto normativo.

**Art. 14°.-** Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo:

- Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.
- Anexo Gráfico N° 2: Sectorización.
- Anexo Gráfico N° 3: Creación de trazados y Afectaciones.
- Anexo Gráfico N° 4: Normativa Urbanística.
- Anexo Gráfico N° 5: Morfología de la edificación Manzanas 219.
- Anexo Gráfico N° 6: Morfología de la edificación Manzanas 220.
- Anexo Gráfico N° 7: Morfología de la edificación Manzanas 246.
- Anexo Gráfico N° 8: Morfología de la Estación Policial Centro.

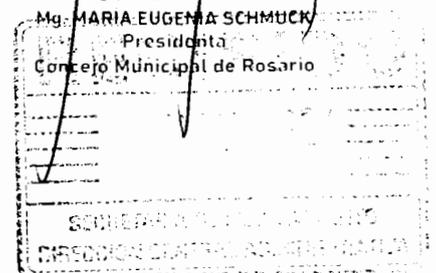
**Art. 15°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 31 de Octubre de 2024.-**

Dr. ARCELO GÓMEZ  
Secretario Gral. Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario



*[Handwritten Signature]*  
Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



**Expte. N° 272.892-I-2024 C.M.-**

//sario,

21 NOV 2024

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

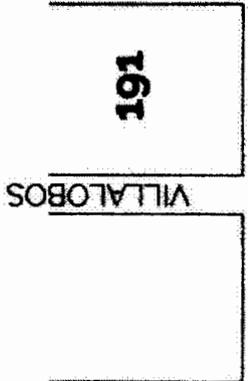
  
Arq. EDUARDO BRESSAN  
Secretario de Obras Públicas  
A/C Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

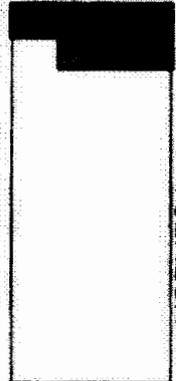
REGION  
GENERAL  
DE  
GOBIERNO  
ENTRO  
27 DIC 2024  
VALIDO  
TERMINO  


  
Lic. SEBASTIAN P. CHALE  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

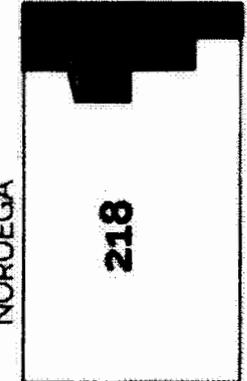
Arq. María Inés Guaragno  
 Sub-Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



ZEBALLOS

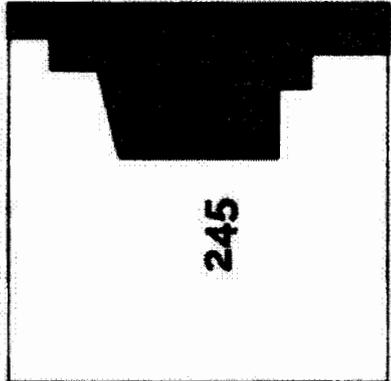


NORUEGA

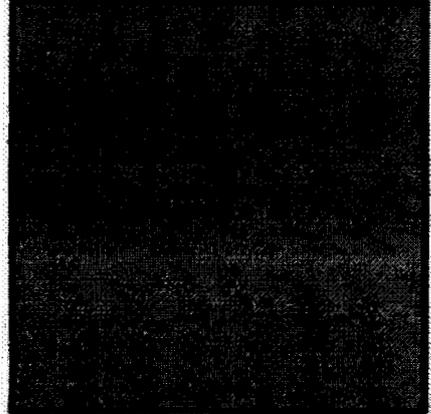


AV. FRANCIA

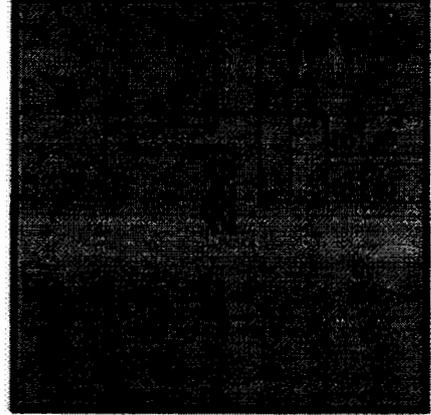
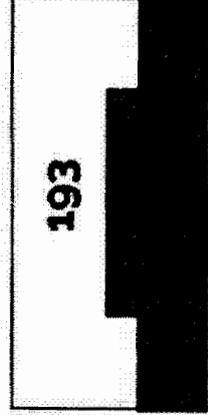
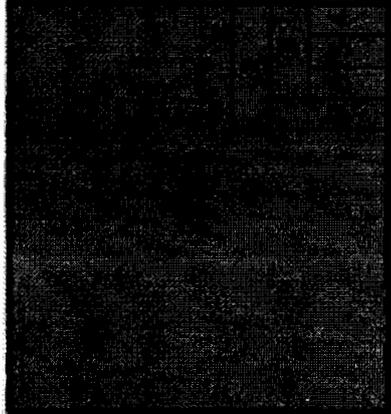
MONTEVIDEO



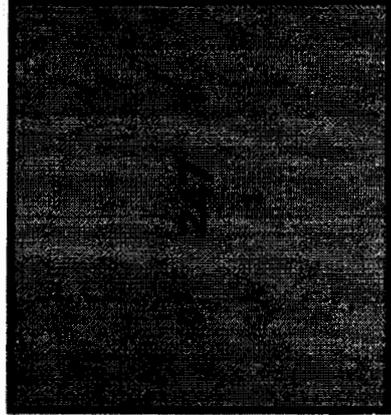
AV. PELLEGRINI



RICCHERI



OV LAGOS



Arq. EDUARDO BRESSAN  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaría de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

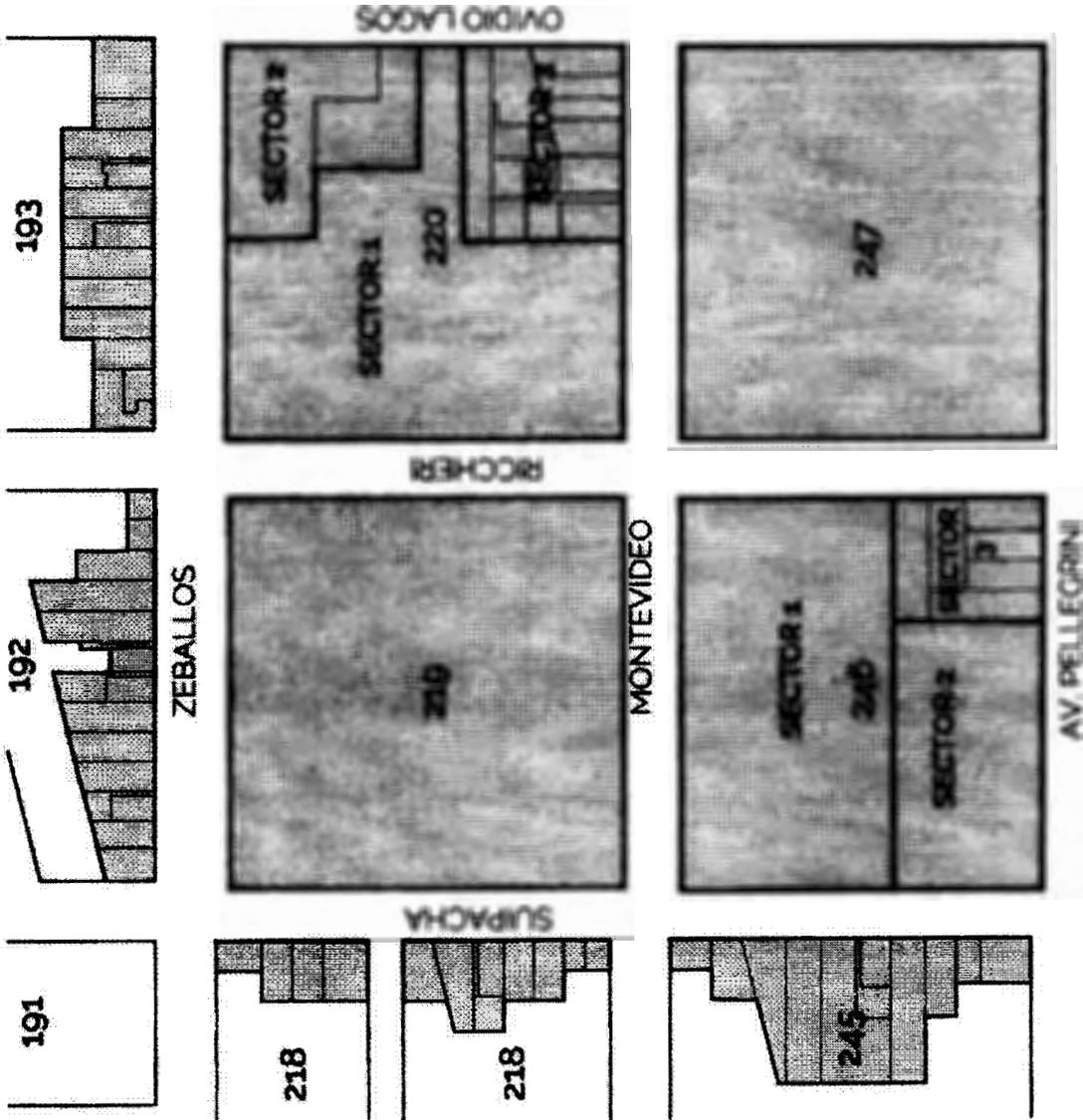
Plan Especial de Renovación Urbana ARE Penitenciaria

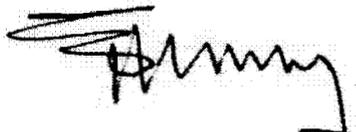
ANEXO 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN - SECCIÓN 9

ES COPIA FIEL  
 Tco. GERARDO MARCOS  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario



**Arq. María María Quaregná**  
 Subdirectora General de  
 Proyección Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



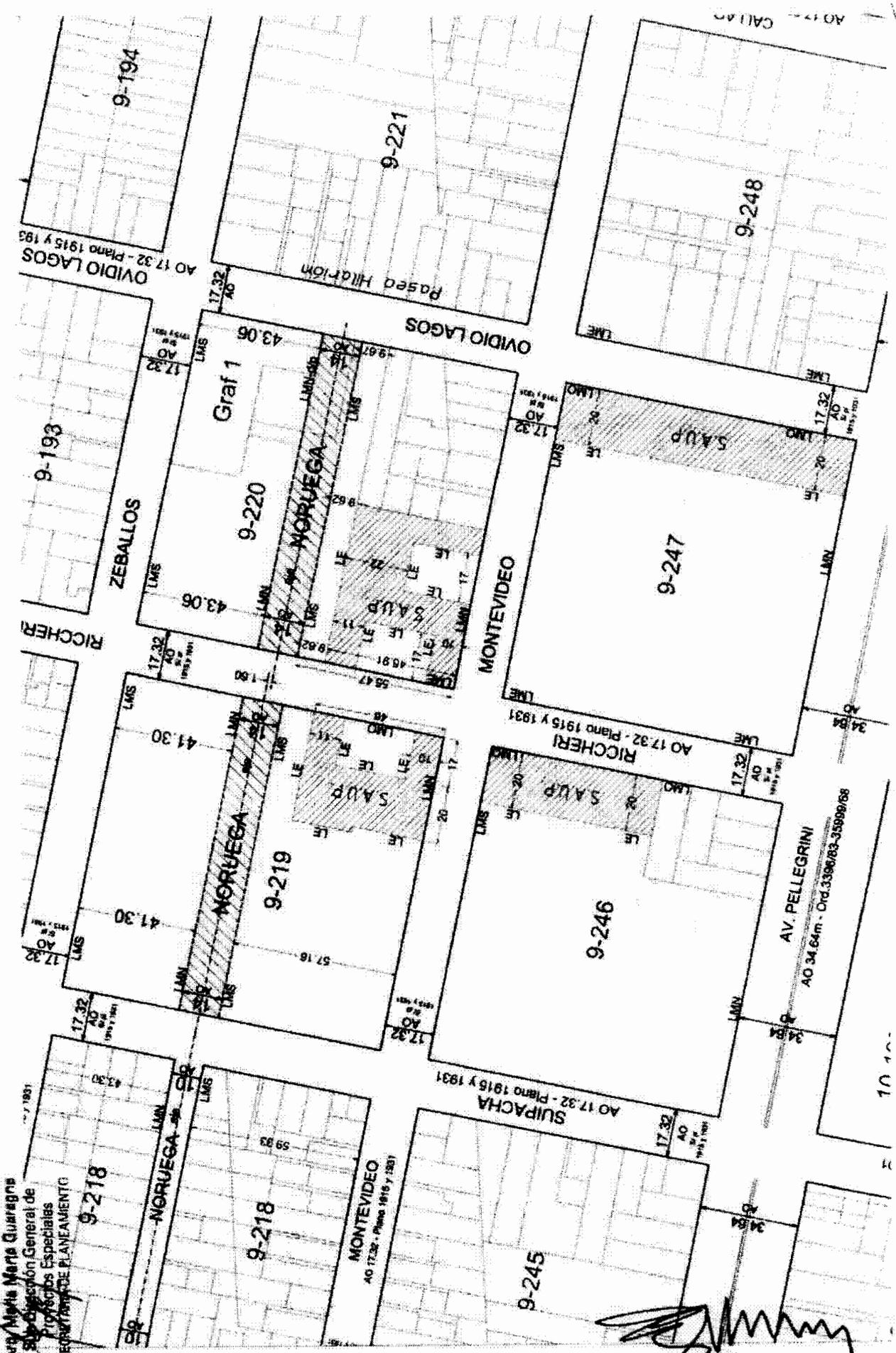
  
**Arq. EDUARDO BRESSAN**  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaría de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

**Plan Especial de Renovación Urbana ARE Penitenciaria**  
 ANEXO 2 - SECTORIZACIÓN I UNIDADES DE GESTIÓN - SECCIÓN 9

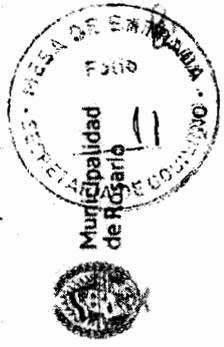
ES COPIA FIDEL...  
**Tco. GERARDO MARCOS**  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario



Arq. María María Quiroga  
 Sub-Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Arq. EDUARDO BRESSAN  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaría de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario



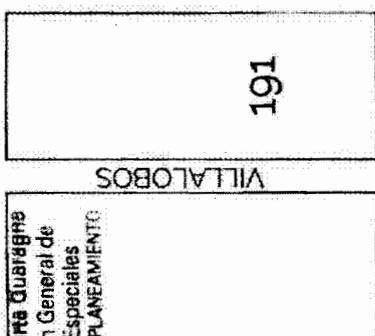
Plan Especial de Renovación Urbana ARE PENITENCIARIA

ANEXO 3 - CREACIÓN DE TRAZADOS Y AFECTACIONES

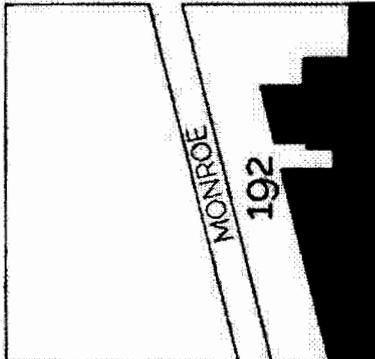
ES COPIA FIEL  
 TCO. GERARDO MARCOS  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario

*[Handwritten signature]*

Arq. María Inés Quatrigas  
Sub Dirección General de  
Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



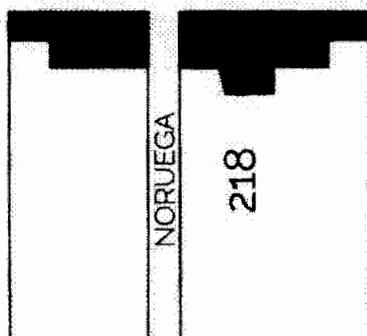
191



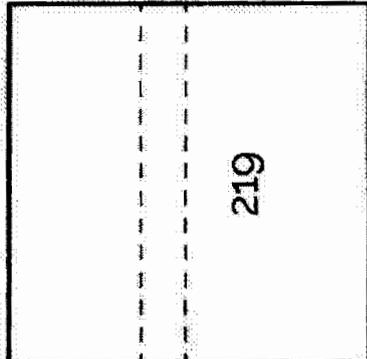
192



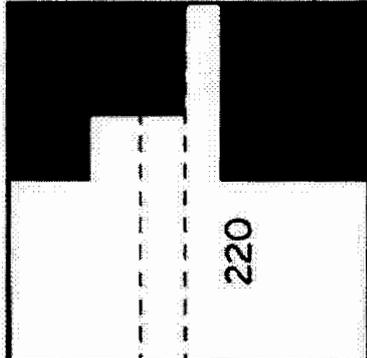
193



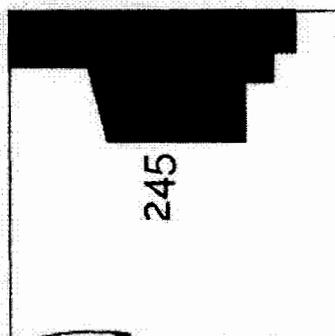
218



219



220



245



MONTEVIDEO



RICCHERI

Sección 9 / Manzana 220  
Gráfico 1: Grado 2c  
Gráfico 2<sup>OSP2</sup>: Grado 2c

Sección 9 / Manzana 247  
Gráfico 1: Grado 2c

**Frente de Renovación Urbana**  
Altura Máxima: 19.5m (PB + 6)

**AT2-1 (s/ ordenanza n° 8244)**  
Altura Máxima: 14.5m (PB + 4)

**AT3-1 (s/ ordenanza n° 8244)**  
Altura Máxima: 11.5m (PB + 3)

**G.E.U**  
Estación Policial Centro

**Inmuebles con afectación patrimonial**

AV. PELLEGRINI

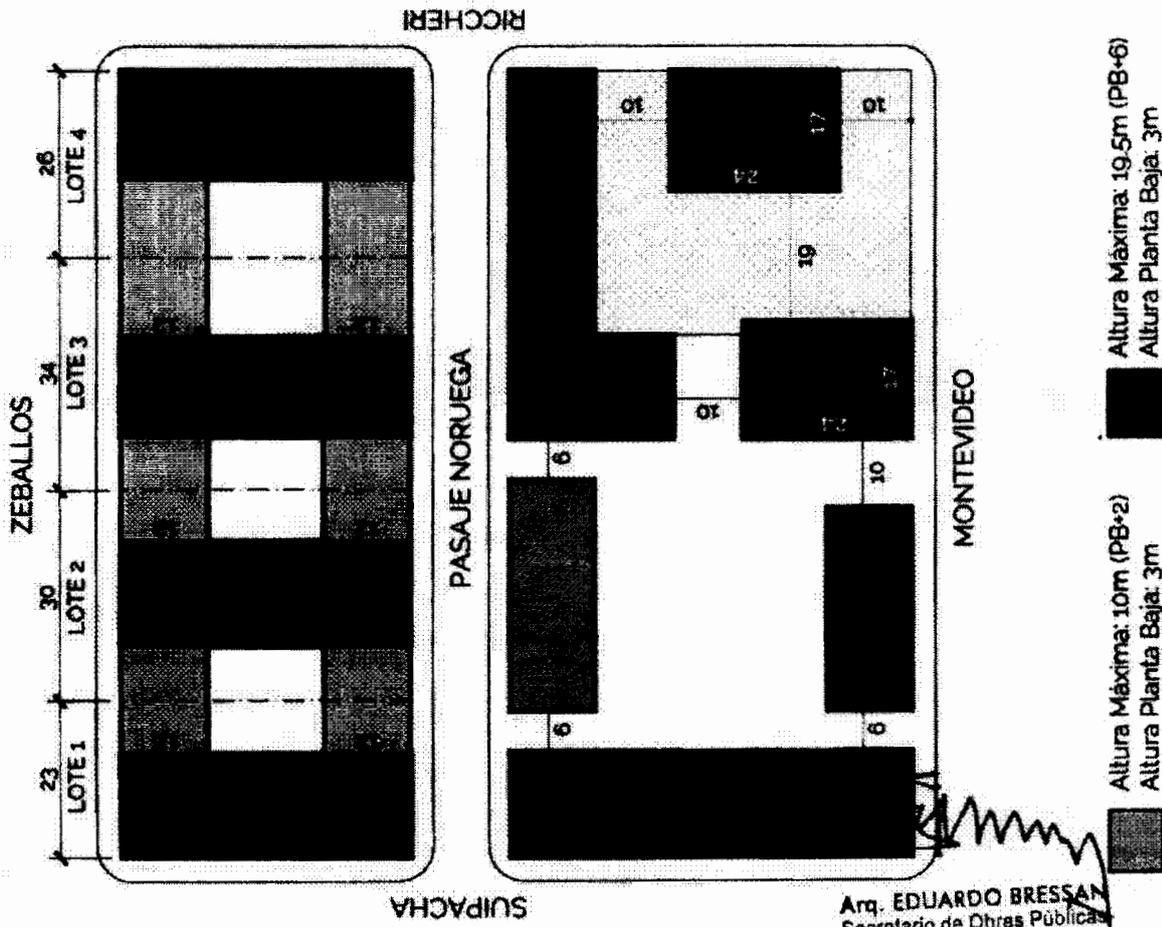
Arq. EDUARDO BRESSAN  
Secretario de Obras Públicas  
A/C Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

Plan de Detalle ARE Penitenciaria

ANEXO 4 - NORMATIVA URBANISTICA - SECCION 9

ES COPIA FIEL  
Tco. GERARDO MARCOS  
Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
Concejo Municipal de Rosario



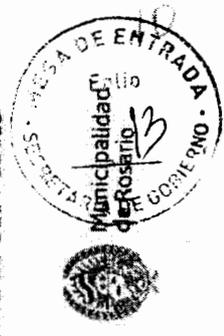


- Altura Máxima: 10m (PB+2)  
 Altura Planta Baja: 3m
- Altura Máxima: 19.5m (PB+6)  
 Altura Planta Baja: 3m
- S.A.U.P  
 Servidumbre Administrativa de Uso Público
- Altura Máxima: 66m (PB+22)  
 Altura Planta Baja: 6m

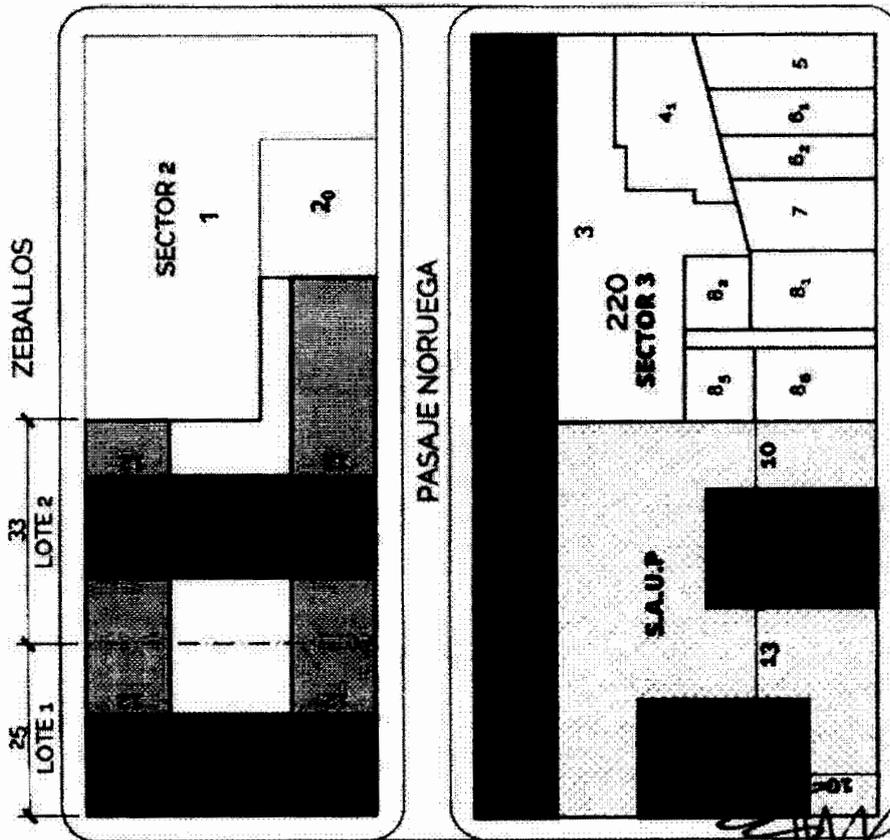
Arq. EDUARDO BRESSAN  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaría de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

Plan Especial de Renovación Urbana ARE Penitenciaría  
 ANEXO 5 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN - SECCIÓN 9 - MANZANA 219

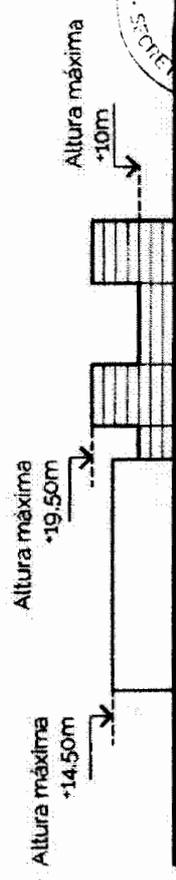
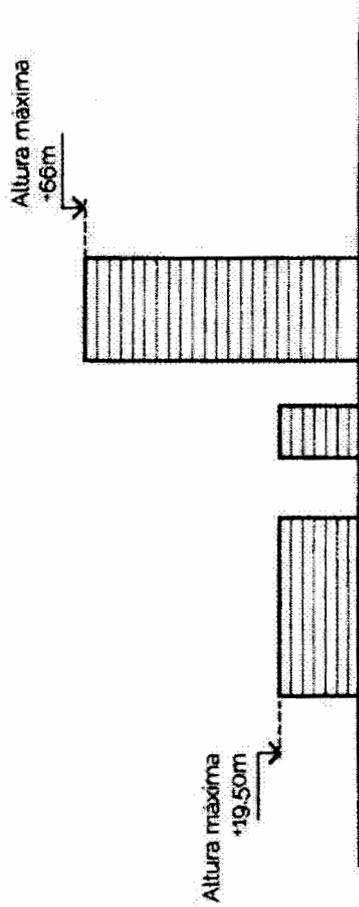
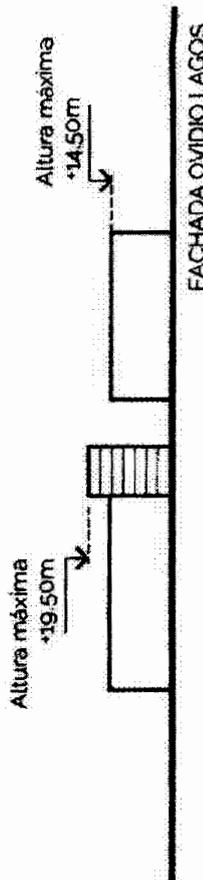
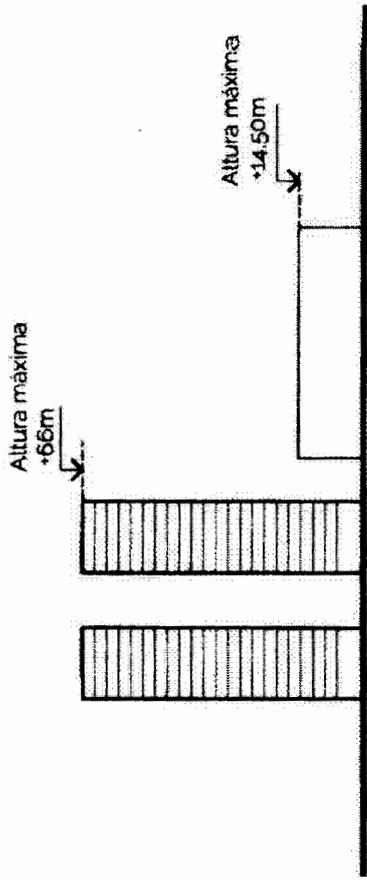
ES COPIA FIEL  
 TCO. GERARDO MARCOS  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario



Arq. María Marta Guaragna  
 Sub-Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



OV. LAGOS



MONTEVIDEO PLANTA GENERAL

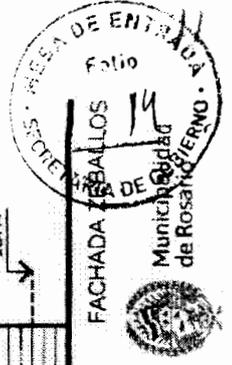
- Altura Máxima: 10m (PB+2)  
Altura Planta Baja: 3m
- Altura Máxima: 66m (PB+22)  
Altura Planta Baja: 6m
- S.A.U.P. Servidumbre Administrativa de Uso Público
- Altura Máxima: 19.5m (PB+6)  
Altura Planta Baja: 3m

Arq. EDUARDO BRESSAN  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaría de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

Plan Especial de Renovación Urbana ARE PENITENCIARIA

ANEXO 6 - MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION - MANZANA 220

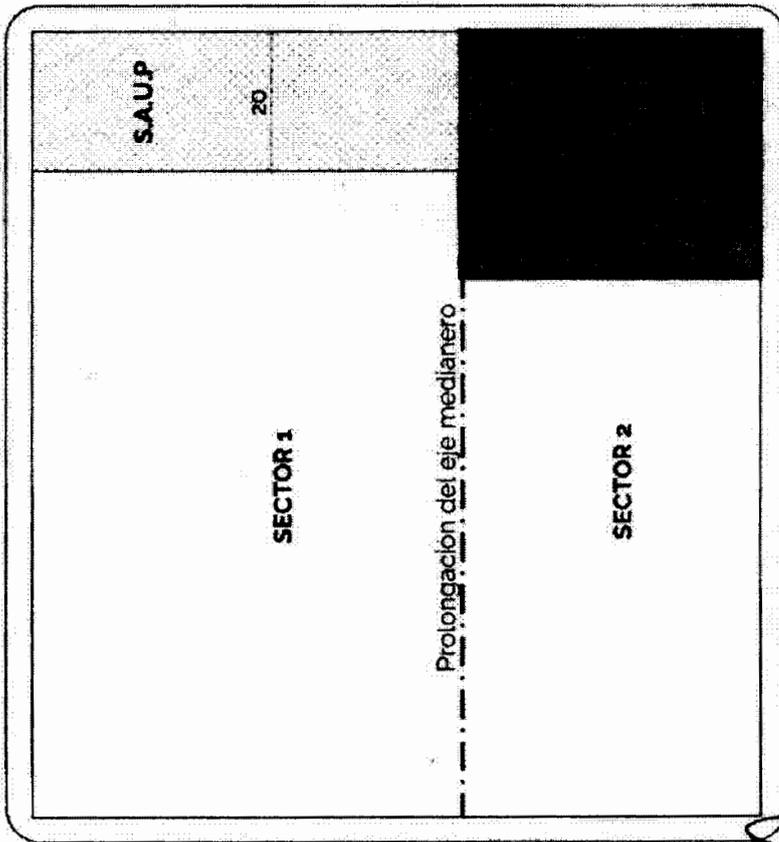
ES COPIA FIEL  
 Tco. GERARDO MARCOS  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario



# PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA ARE PENITENCIARÍA

ANEXO 7 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACION - SECCIÓN 9º / MANZANA 246

MONTEVIDEO



OV. LAGOS

SECTOR 1

Prolongación del eje medianero

SECTOR 2

AV. PELLEGRINI

■ AT3-1 Altura Máxima: 11.50m (PB+3)

□ SAUP Servidumbre Administrativa de Uso Público

Arq. EDUARDO BRESSAN  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaría de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

Altura máxima  
 +38.5m

Altura máxima  
 +11.5m

FACHADA AV. PELLEGRINI

Altura máxima  
 +11.5m

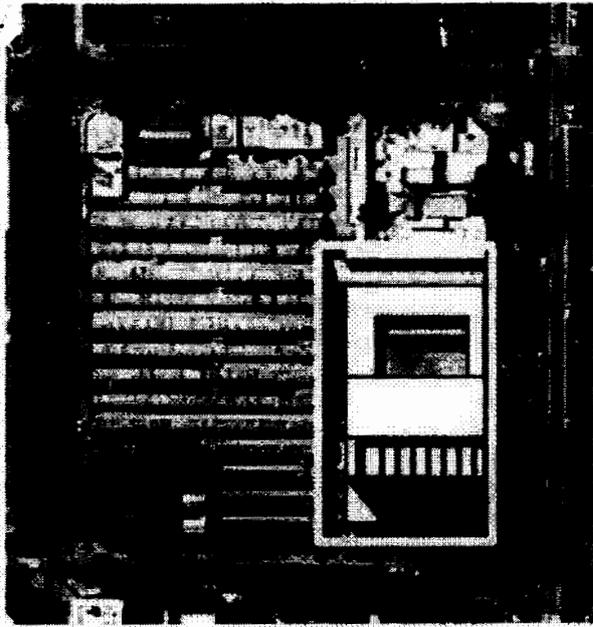
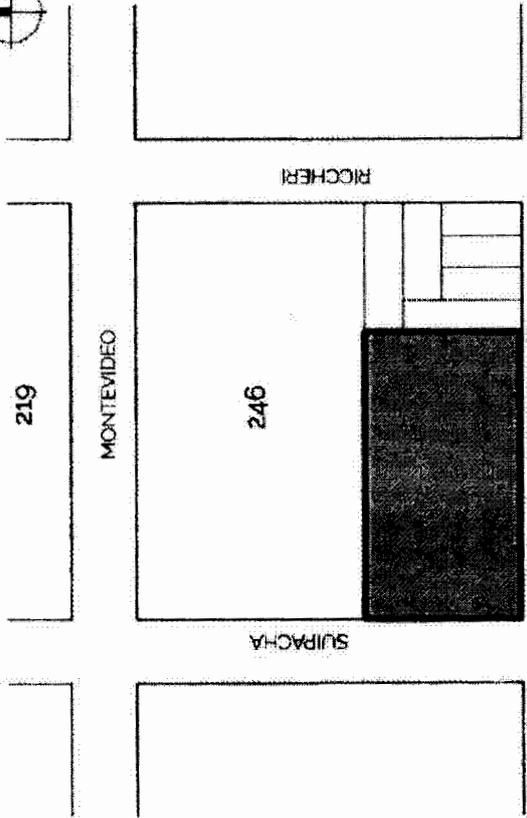
FACHADA OVIDIO LAGOS



ES COPIA FIEL  
 Tco. GERARDO MARCOS  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario

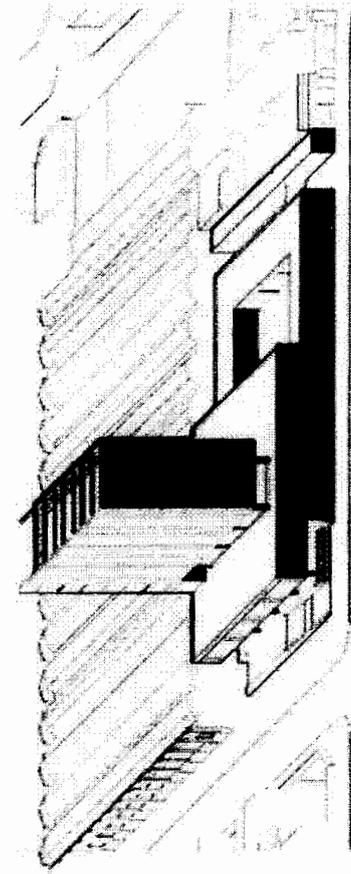
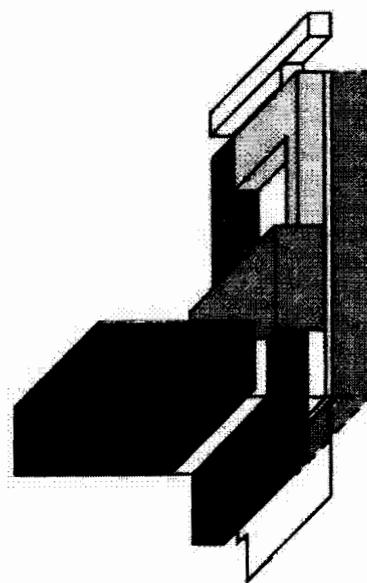
Plan Especial de Renovación Urbana ARE Penitenciaría  
 ANEXO 7 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACION - MANZANA 246

Arq. María María Guaragnie  
 Sub-Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

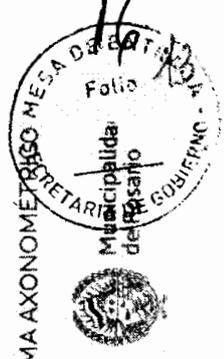


PLANTA GENERAL

FOTO AEREA



ESQUEMA DE USOS



Plan Especial de Renovación Urbana Área Peninterncia  
 ANEXO 8 - ESTACION POLICIAL CENTRO- SECCION 9

*[Signature]*  
 Arq. EDUARDO BRESSAN  
 Secretario de Obras Públicas  
 A/C Secretaria de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

*[Signature]*  
 ES COPIA FIEL  
 Tco. GERARDO MARCOS  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario