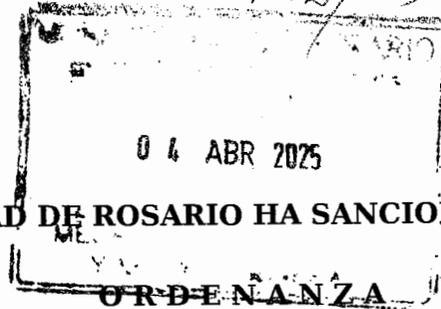




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(N° 10.765)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 014/SP/2025 IG, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 9.027/12 "Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121"; que define el proyecto urbano fijando la nueva configuración urbana, el carácter y tratamiento del mismo, los nuevos espacios públicos del sector delimitado como ámbito de aplicación en este Plan Especial, como así también, la morfología de los espacios edificables, las características tipológicas de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación y altura); y la Ordenanza N° 10.104, que reglamenta la altura mínima de las Plantas Bajas y establece un ajuste de alturas máximas en determinados sectores de la ciudad, y

Considerando: Que, la provincia de Santa Fe será sede de los XIII Juegos Sudamericanos 2026, siendo Rosario la sede principal. En este sentido, se desarrollará la Villa Olímpica de alojamiento deportivo dentro del predio del ex Batallón 121.

Que, por tal razón la ciudad deberá contar con instalaciones adecuadas para brindar una amplia gama de equipamientos y servicios para el desarrollo de este evento deportivo que recibirá una gran cantidad de atletas procedentes de los 15 países miembros de la Organización Deportiva Suramericana (ODESUR).

Que, mediante el expediente N° 696-S-25, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVyU), en carácter de Fiduciario del Fideicomiso "Desarrollo y Ejecución de la Propuesta Urbana y Edilicia del Parque ex Batallón 121", solicita se revean los indicadores urbanísticos del Sector D según el proyecto presentado obrantes de fs. 6 a 35 del expediente de referencia con el fin de optimizar el proyecto público-privado que incrementará la oferta de viviendas luego de constituirse como Villa Olímpica.

Que, los inmuebles involucrados forman parte del Sector D, destinado al desarrollo de programas habitacionales y viviendas colectivas de mediana densidad.

Que, en primer lugar se solicita asimilar las alturas máximas establecidas en la Ordenanza N° 9.027 a las dispuestas en la Ordenanza N° 10.104, otorgándoles 14,50 metros (PB+4) a los Sectores D1 y D3 (fracción correspondiente), y 25 metros (PB+8) a los Sectores D2 y D3 (fracción correspondiente).



Que, en relación a dicho incremento de altura, si bien el proyecto presentado se encuentra localizado en el Sector D3, se considera que la modificación en los Sectores D1, D2 y D3 podría asimilarse a lo dispuesto en la Ordenanza N° 10.104, la cual modifica las alturas máximas de edificación y reglamenta la altura mínima de 3 metros en las Plantas Bajas.

Que, asimismo, se solicita eliminar la restricción del uso comercial en planta baja, lo cual se considera positivo a fin de poder articular el uso residencial con el comercial para generar patrones de proximidad y satisfacer las necesidades cotidianas, siendo el comercio en este caso un uso complementario al equipamiento existente (Museo del Deporte) y al espacio público circundante.

Que, en este sentido, a través de la incorporación de comercios y servicios se dotará de nuevo carácter a calle Ayacucho, en el sector comprendido entre Av. Uriburu y calle Lamadrid, generando un punto de tracción para el completamiento del Centro Comercial a Cielo Abierto Ayacucho. También desde hace unos años, el Centro Comercial a Cielo Abierto Tiro Suizo se está consolidando hacia Av. Uriburu, de este modo el parque Héroes de Malvinas servirá como nexo entre ambos corredores comerciales.

Que, por otro lado, dada la necesidad de agilizar los tiempos de ejecución, se solicita no computar para el cálculo del FOS 0,4 la superficie semi-cubierta afectada para la construcción de guardado de autos en planta baja, ni el incremento de altura generado por el mayor espesor que determina la estructura de cada piso según planos obrantes de fs. 6 a 35 del expediente N° 696-S-25. En relación a esto último, sería posible asimilar lo dispuesto en la Ordenanza N° 10.104, la cual establece que en los casos en los que sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos producto de innovaciones tecnológicas, dicho incremento no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

Que, teniendo en cuenta que este sector de la ciudad funciona como un polo de atracción para la ciudad y para visitantes de otras localidades a partir de la construcción del nuevo Parque Héroes de Malvinas, el Museo del Deporte, el Centro Municipal del Distrito Sur (obra del reconocido arquitecto Álvaro Siza) y el circuito Messi, se evalúa que la ejecución del proyecto presentado contribuirá a consolidar la transformación prevista en el "Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121", revalorizando este sector de la ciudad.

Que, se posibilita a su vez la incorporación de uso deportivo y recreativo al Sector A definido en la Ordenanza N° 9.027/12 que incluye al edificio del Centro Municipal de Distrito Sur y su expansión al sur, con miras al desarrollo de infraestructura deportiva".

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y posterior aprobación los siguientes proyectos de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el Artículo 5.1. "Sector A" del Capítulo IV "Identificación de Sectores" de la Ordenanza N° 9.027, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"5.1. Sector A: Administrativo, Cultural, Deportivo y Recreativo.



Se define como Sector Administrativo, Cultural, Deportivo y Recreativo al comprendido por la Línea Municipal Sur de la Av. Uruburu al Norte, Línea Municipal Oeste de calle J.M. de Rosas al Este, Línea Municipal Norte de calle Ibáñez al Sur y Línea Municipal Este de calle Buenos Aires al Oeste".

Art. 2°.- Modifícase el Artículo 8.1. "Sector A" del Capítulo VI "Definición Funcional, Usos e Indicadores Urbanísticos" de la Ordenanza N° 9.027, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"8.1. Sector A.

Se destina el mismo al desarrollo de las actividades administrativas y culturales del Centro Municipal Distrito Sur "Rosa Ziporovich", enmarcado en el Proyecto de Descentralización Municipal, con la incorporación de áreas destinadas al deporte, la cultura y la recreación.

Contiguo al mismo se proyecta construir la Biblioteca del Bicentenario, como resultado del Concurso Nacional que se realizará oportunamente, y cuyo edificio se encuentra emplazado frente a calle Ibáñez y en el remate de calle Bermúdez.

En todo el sector se deberá contemplar la ejecución de las cocheras o espacios para estacionar que por estudio y proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario se determinen necesarios para el desarrollo de las actividades propuestas".

Art. 3°.- Modifícase el Artículo 8.4. "Sector D" del Capítulo VI "Definición Funcional, Usos e Indicadores Urbanísticos" de la Ordenanza N° 9.027, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"8.4. Sector D.

Destinado al desarrollo de programas habitacionales, viviendas colectivas de mediana densidad.

Se admitirá el Uso Comercial en Planta Baja.

Se reserva un sector lindero al Área Residencial y frentista a la Av. Ayacucho, calle Ibáñez y Pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4°, que será destinado a Equipamiento Público (Ver Anexo Gráfico N° 4).

Se promoverá como resultante edilicia la tipología en bloques continuos, lineales, de vivienda colectiva, con alturas homogéneas.

El Factor de Ocupación de Suelo (FOS) para la totalidad del "Área Residencial" se establece en 0,40.

Para los inmuebles pertenecientes al Sector D3, empadronados catastralmente en la Sección 4ª, Manzana 301, Gráficos 1 y 2 y en la Manzana 288, Gráficos 1 y 2; la superficie semi cubierta afectada para la construcción de guardado de autos en planta baja, no computa para el cálculo del FOS.

Esta superficie semicubierta, se sugiere sea materializada teniendo en cuenta las condiciones de entorno y los aspectos paisajísticos relevantes del área, manteniendo coherencia constructiva con lo edificado y generando ámbitos que se relacionen con la propuesta edilicia.

Se determina diez (10) metros como distancia mínima entre bloques construidos.

A los efectos de definir las alturas permitidas se determinan tres sub sectores (Ver Anexo Gráfico N° 4).

Sector D1: Comprende el área delimitada por la Línea Municipal Sur de calle Ibáñez al Norte, al Este por la línea paralela ubicada a veinte (20) metros de la prolongación de la Línea Municipal Oeste de calle Juan Manuel de Rosas, Línea

Municipal Norte de calle Esteban de Luca al Sur y Línea Municipal Este de calle Buenos Aires al Oeste.

Sector D2: Comprende el área delimitada por la Línea Municipal Sur de calle Ibáñez al Norte, prolongación de la Línea Municipal Oeste de la calle Juan Manuel de Rosas al Este, Línea Municipal Norte de calle Esteban de Luca al Sur y al Oeste por la línea paralela ubicada a veinte (20) metros de la Línea Municipal Oeste de la calle Las Heras.

Sector D3: Comprende el área delimitada por la Línea Municipal Sur de calle Ibáñez al Norte, Línea Municipal Oeste de la Av. Ayacucho al Este, Línea Municipal Norte del pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4° al Sur y la prolongación de la Línea Municipal Este de la calle Juan Manuel de Rosas al Oeste.

Altura única Sector D1: Catorce con cincuenta (14.50) metros (PB + 4 pisos).

Altura única Sector D2: Veinticinco (25) metros (PB + 8 pisos).

Alturas Sector D3: Para este sector sólo se admitirán edificios con doble frente sobre calle Ibáñez y sobre pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4° y de altura mixta. Con una altura de catorce con cincuenta (14.50) metros (PB + 4 pisos) sobre calle Ibáñez y altura de veinticinco (25) metros (PB + 8 pisos) sobre pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4°. A los efectos de cumplir con una volumetría edilicia de altura mixta se determina que hasta dos tercios del suelo ocupado por la nueva edificación corresponde a lo edificado con la altura de veinticinco (25) metros.

Se admite una tolerancia en las alturas para ajuste del proyecto equivalente al seis (6%) por ciento.

Se permiten alturas sobreelevadas en las construcciones complementarias: tanques, salas de máquinas, chimeneas, las que no podrán superar el 10% de la superficie de cubierta ni estar sobre las líneas de edificación.

Altura de Planta Baja: Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos y plantas bajas de mayor altura, el incremento que se materialice entre los tres (3) metros exigidos y hasta un máximo de cuatro (4) metros, no computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

En todo el sector residencial se deberá cumplir con exigencias de las normativas vigentes referidas a las cantidades de unidades de cocheras necesarias para el desarrollo residencial.

Todos los proyectos edilicios contemplados en este Sector serán avalados por la Secretaría de Estado del Hábitat con intervención de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario y deberán cumplir además de los indicadores establecidos en la presente con el resto de las normas establecidas en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario".

Art. 4°.- Modifícase el Anexo Gráfico N° 4 perteneciente al Artículo 10° de la Ordenanza N° 9.027 "Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121", reemplazándose por el siguiente:





"Anexo Gráfico N° 4: Caracterización Funcional e Indicadores Urbanísticos"

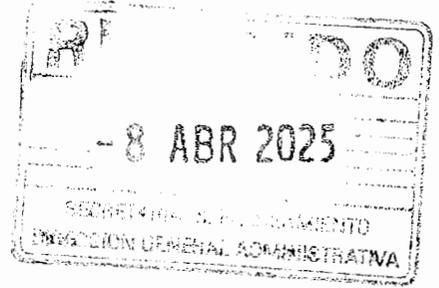
Art. 5°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 20 de Marzo de 2025.-

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



Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 15 ABR 2025

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

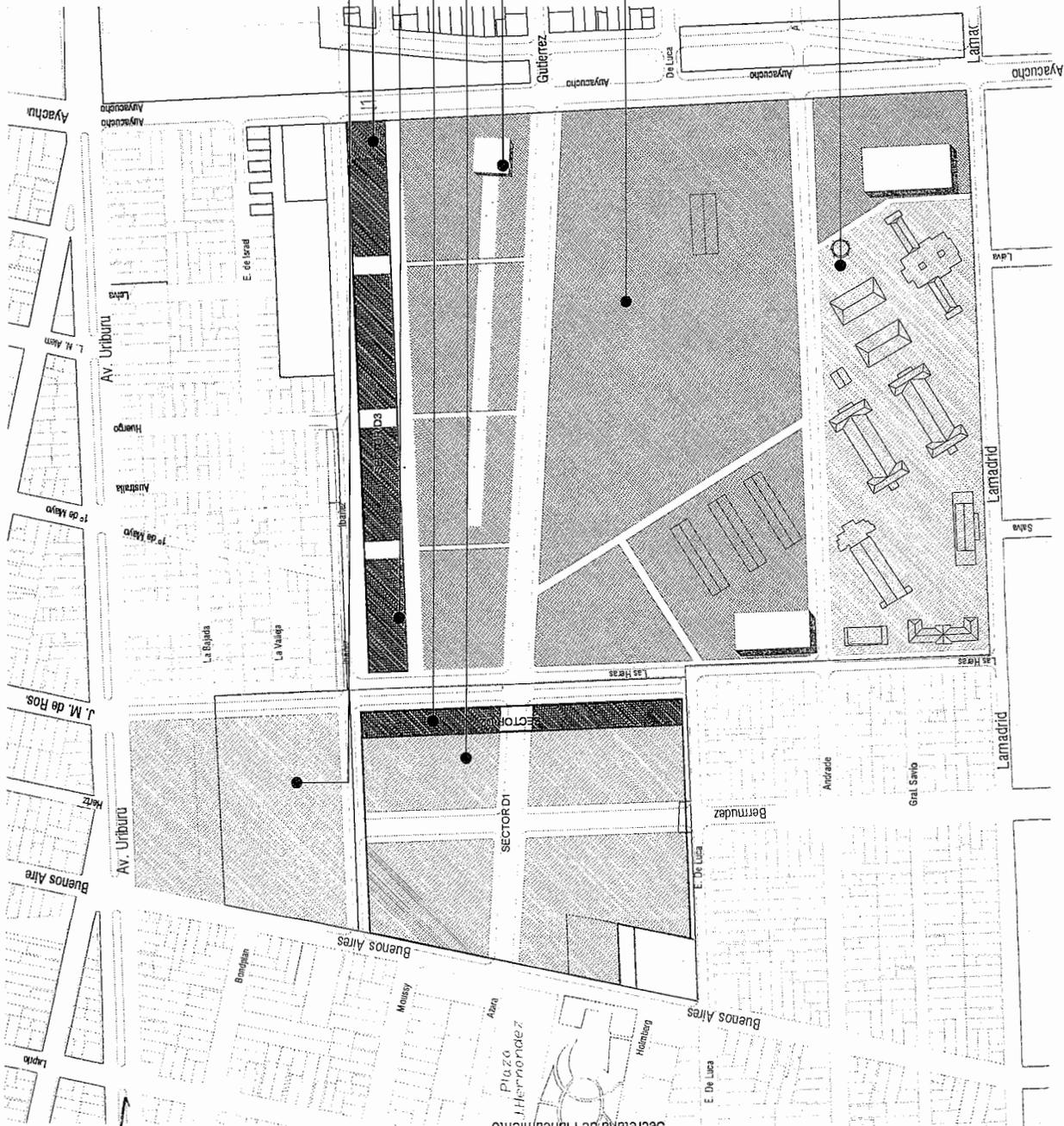
CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL E INDICADORES PLANÍSTICOS

- ÁREA ADMINISTRATIVA / CULTURAL
- ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO
- ÁREA INDUSTRIAL TECNOLÓGICA
- ÁREA FRENTE URBANO A PARQUE
- ÁREA DE TEJIDO

- ÁREA ADMINISTRATIVA / CULTURAL
- ÁREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ÁREA FRENTE URBANO A PARQUE (PB + 8 Pisos H max. 25mtrs.)
- ÁREA FRENTE URBANO A PARQUE (PB + 8 Pisos H max. 25mtrs.)
- ÁREA DE TEJIDO (PB + 4 Pisos Hmax. 14,5Mtrs.)
- ÁREA CULTURAL - MUSEO DEL DEPORTE

ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO

ÁREA INDUSTRIAL TECNOLÓGICA ROSARIO



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

Arq. LETICIA M. LEONHARDT
 Subdirectora General
 Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
 Secretaría de Planeamiento

Arq. LAURA DEL TEGLIA
 Directora General
 Dirección General de Planificación Urbana
 Secretaría de Planeamiento



Municipalidad de Rosario

Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento