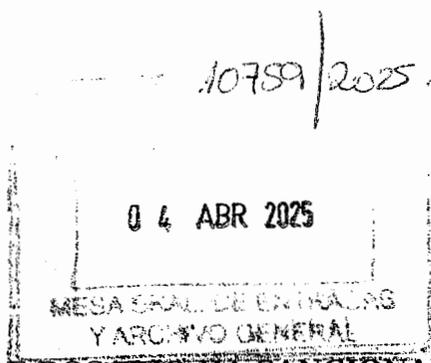




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(N° 10.766)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 016/SP/2025 IG, el cual expresa:

"Visto: La sanción de la Ordenanza Básica N° 7.892 "2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte", que define al proyecto que promueve la reconversión urbanística general, fija la estructura de espacios públicos, trazados viales y la organización del área en Unidades de Gestión.

La Ordenanza N° 8.359 "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 - Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz- Puerto Norte", que determina el proyecto de urbanización de los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7ª, Manzana 279, Gráfico 1, S/D 2, 3, 4 y 5.

La sanción de la Ordenanza N° 10.740 que modifica los indicadores urbanísticos del entorno barrio Refinería.

El expediente N° 27.989-T-2024 presentado por la firma Transatlántica Desarrollos S.A., que actúa como Fiduciaria del Fideicomiso Transatlántica Puerto Norte, solicitando la modificación de los indicadores urbanísticos, y

Considerando: Que, la Ordenanza Básica N° 7.892 define como Unidad de Gestión 4 a predios pertenecientes a las manzanas 376, 279, 231, y 211 todos de la Sección Catastral 7ª.

Que, en el transcurso de estos años se han ido definiendo los indicadores urbanísticos para cada uno de los sectores a través de Ordenanzas complementarias como ser, la Ordenanza N° 8.297 "Plan de Detalle Unidad de Gestión 4 - Sector 1- Manzana 376, Sección Catastral 7ª" y la Ordenanza N° 8.359 "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 - Sector 4".

Que, la presentación de la Firma Transatlántica Desarrollos S.A., mediante Expte. 27.989-T-2024 solicita que en la Manzana 279 se analice la posibilidad de incrementar la edificabilidad a construir en los lotes E2, E3A, E4 y E3B, modificando la altura máxima de 13 a 19 metros de altura en todo el frente del pasaje De Lorenzi.

Que, en este sentido, la Ordenanza N° 10.740 modifica los indicadores urbanísticos del sector barrio Refinería, reconociendo su ubicación estratégica, proponiendo ciertos Corredores Urbanos, con la finalidad de acompañar el proceso de renovación que se viene dando en este sector de la ciudad, contiguo a

un área de renovación y reconversión urbana como Puerto Norte y próximo a la ribera central.



Que, la Manzana 279 presenta diferentes propuestas de resoluciones morfológicas debido a la presencia de dos pasajes que la dividen en sentido Este - Oeste (De Lorenzi y Arenales). Atento a que lo solicitado se ubica sobre el frente del pasaje De Lorenzi, se verifica que el otorgar una altura de 19 metros de altura sobre el mismo, desarrollando un frente continuo y uniforme, no desvirtúa el carácter urbano del entorno inmediato, entendiéndose que dicha propuesta se encuentra dentro de los parámetros de edificabilidad establecidos en el entorno circundante".

Por todo lo expuesto, las Comisiones elevan el siguiente texto de:

ORDENANZA

Modificatoria "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 -Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz- Puerto Norte"

Artículo 1°.- Modifícase el artículo 1° "Definición y ámbito de aplicación" de la Ordenanza N° 8.359 "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 - Sector 4 del Plan Especial 2° Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz- Puerto Norte", por el siguiente texto:

"**Artículo 1°.-** Definición y Ámbito de Aplicación: Se define como "Plan de Detalle de la Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4" - Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte, al proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y espacios públicos para los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 7ª, Manzana 279, Gráfico 1, S/D 2, 3, 5, 6 y 7 de la ciudad de Rosario".

Art. 2°.- Sustitúyase el inciso 5.1 perteneciente al artículo 5° "Indicadores Urbanísticos y Usos Del Suelo", de la Ordenanza N° 8.359 "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 - Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz- Puerto Norte", por el siguiente texto:

5.1 Edificabilidad: En los anexos antes citados se describe la morfología pretendida para las nuevas construcciones definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas fijas. Los límites pautados enmarcarán las nuevas construcciones, pudiéndose aplicar a estos límites las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Art. 3.3.2. del Reglamento de Edificación. Cada bloque edificado deberá conformar una unidad de proyecto. La edificabilidad admitida para el sector es de 49500m².

5.1.1. Tolerancias: Se establece una tolerancia en más o en menos un 5% aplicable tanto las magnitudes de ocupación en planta y alturas fijas que alcanzarán las nuevas construcciones. La aplicación de estas tolerancias serán aceptadas en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevas áreas funcionales".

Art. 3°.- Incorpórase el inciso 6.4. "Mayor Aprovechamiento Urbanístico" al artículo 6° "Obligaciones del urbanizador", de la Ordenanza N° 8.359 "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 - Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase

del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz- Puerto Norte", el cual se redacta a continuación:



"6.4. Mayor aprovechamiento urbanístico: El Urbanizador deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento urbanístico obtenido a partir del incremento de edificabilidad establecido en el Artículo 5° de la presente.

6.4.1. Toda la edificabilidad que se describe en el Anexo Gráfico N° 4, correspondiente a las ampliaciones de los bloques constructivos señalados como E2, E3A, E4 y E3B deberá compensar el Mayor Aprovechamiento Resultante. Esta contribución se calculará en base a la metodología de cálculo de "Mayor Aprovechamiento por incremento de altura" según la Ordenanza N° 10.016, y Ordenanza N° 10.017 y modificatorias, donde se aplicara como precio base por metro cuadrado el correspondiente al Sector de avenida Tres Vías Luis Cándido Carballo perteneciente al Rango 2, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semi-cubierta excedente. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la Partida: "12.08.07. Contribución Compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%)".

Art. 4°.- Sustitúyanse los anexos gráficos: N° 1 "Ámbito de Aplicación", N° 3 "Delimitación de espacios de uso público y privado", N° 4 "Morfología de la Edificación", N° 5 "Cortes y Fachadas" y N° 7 "Volumetría general del proyecto", pertenecientes al artículo N° 9 de la Ordenanza N° 8.359 "Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 - Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz- Puerto Norte", los que deberán ser reemplazados por los siguientes:

Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.

Anexo Gráfico N° 3: Delimitación de espacios de uso público y privado.

Anexo Gráfico N° 4: Morfología de la Edificación.

Anexo Gráfico N° 5: Cortes y Fachadas.

Anexo Gráfico N° 7: Volumetría general del proyecto.

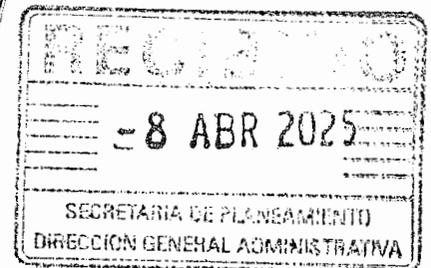
Art. 5°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 20 de Marzo de 2025.-

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



Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. N° 274.396-I-2025 C.M. y 27.989-T-2024 D.E.-

SESION DEL 20/3/2025

EXPTE. 274.396-I-2025 C.M.

CONCEJALES	VOTO	CONCEJALES	VOTO	CONCEJALES	VOTO
Amalevi, Nadia	POS.	Irigoitia Julia	ABS.	Rey, Ma. Fernanda	ABS
Blanco, Agapito	POS.	Irizar, Ma. Verónica	ABS.	Roca, Mariano	POS.
Bracco, Marisol	POS.	Lifschitz, Federico	ABS.	Romero, Mariano	NEG.
Calatayud, Hernán	POS.	López, Norma	NEG.	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Cardozo, Carlos	POS.	Martínez, Ana Laura	POS.	Schmuck, Ma. Eugenia	POS.
Caruana, Leonardo	NEG.	Monteverde, Juan	NEG.	Sciutto, Manuel	ABS.
Cavatorta, Lisandro	AUS.	Pellegrini, Jesica	NEG.	Tepp, Caren	NEG.
Ferrero, Julián	NEG.	Pino, Alicia	ABS.	Volpe, Franco	POS.
Fiatti, Fabrizio	POS.	Prence, Sabrina	POS.		
Gigliani, Ma. Fernanda	AUS.	Raspall, Lucas	AUS.		

APROBACION: MAYORIA REGLAMENTARIA



Dr. ALDO GÓMEZ
Secretario Gral. Parlamentario
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.-

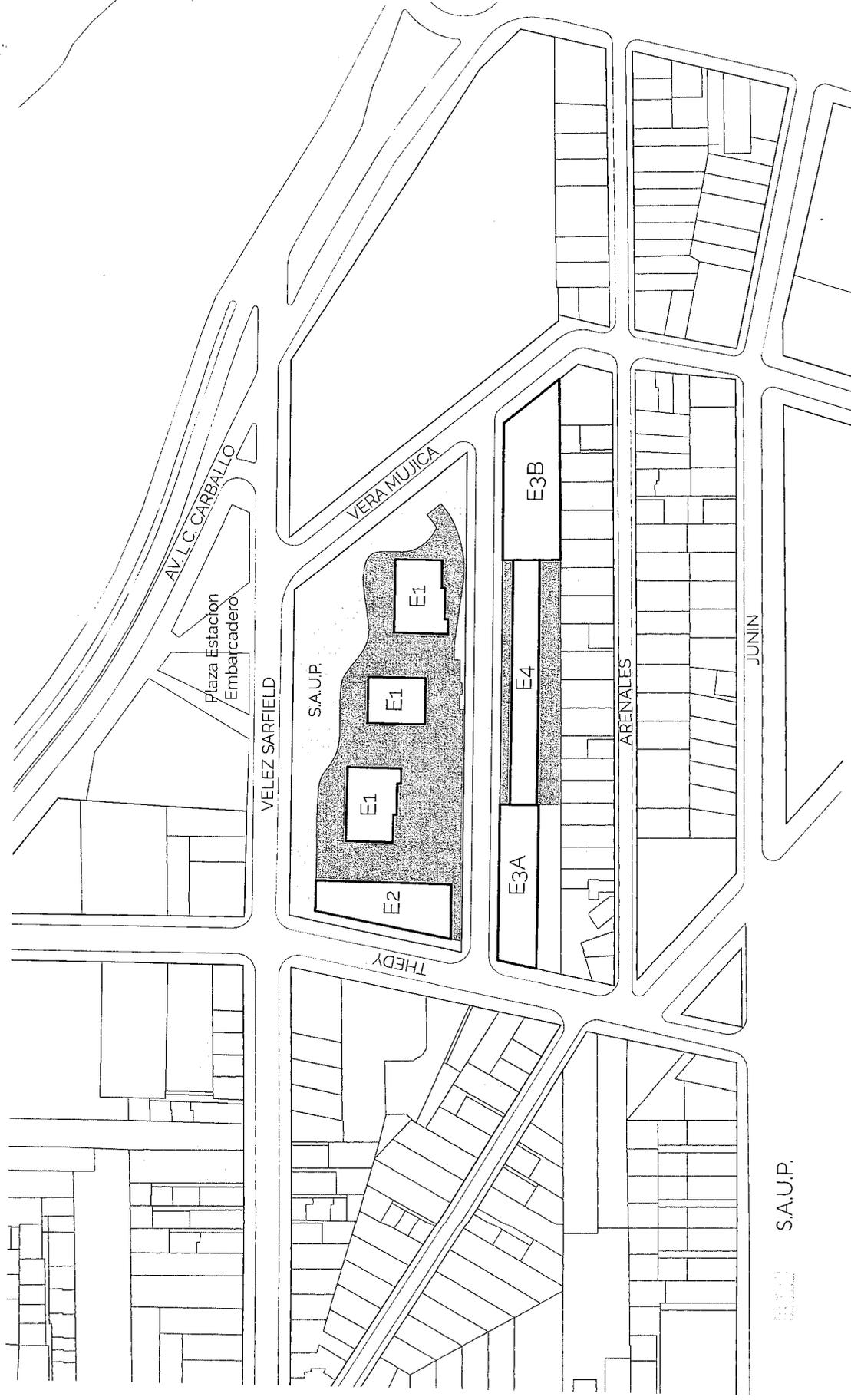


Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 4 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE
ANEXO 03 - DELIMITACIÓN ESPACIOS DE USO PÚBLICO Y PRIVADO

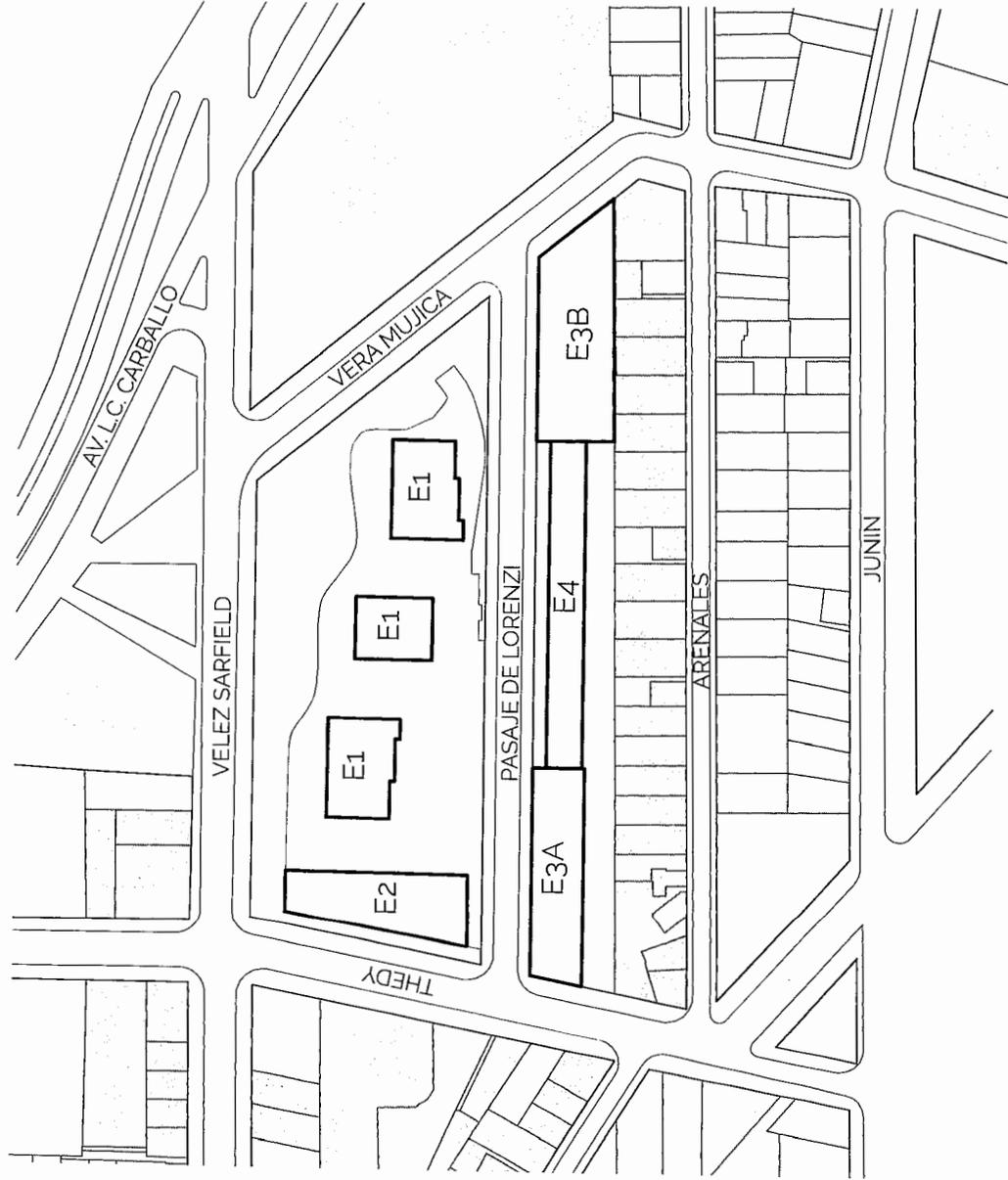


Dr. LAURA DEL TEGUIA
Directora General
Direccion General de Planificacion Urbana
Secretaria de Planeamiento

Secretaría de
Planeamiento



PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 4 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE
ANEXO 04 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

- E1:** Alt. Máxima: 56m (PB+18)
- E2:** Altura máxima 19,50m (PB+6)
- E3A:** Altura máxima 19,50m (PB+6)
- E3B:** Altura máxima 19,50m (PB+6)
- E4:** Altura máxima 19,50m (PB+6)

Superficie Edificable Total: 49.500 m2

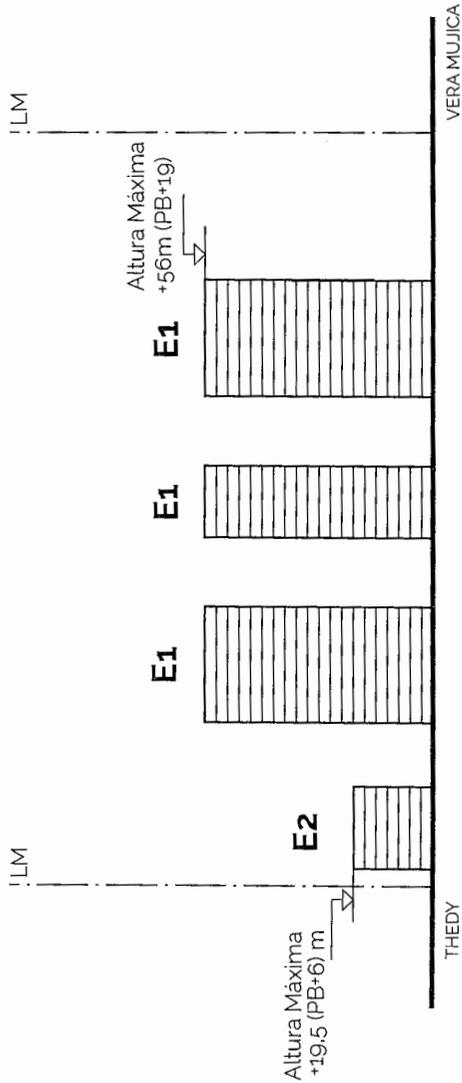
Secretaría de
Planeamiento


Laura DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

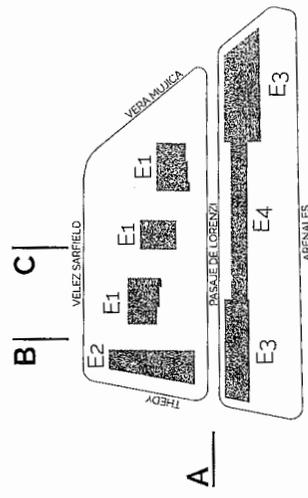

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



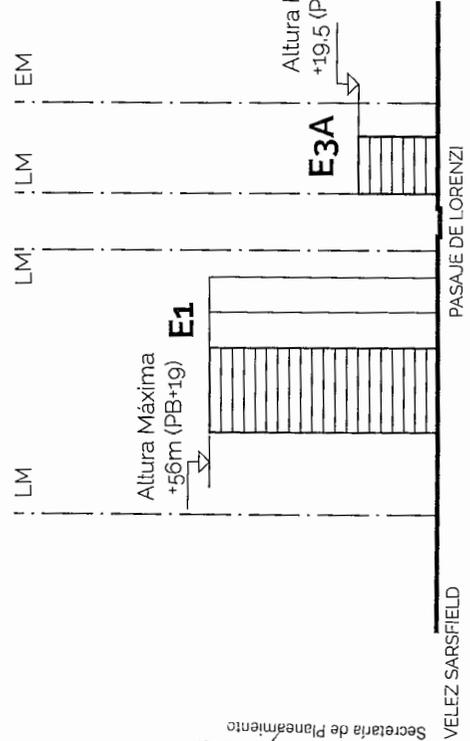
PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 4 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE
 ANEXO 05 - CORTES Y FACHADAS



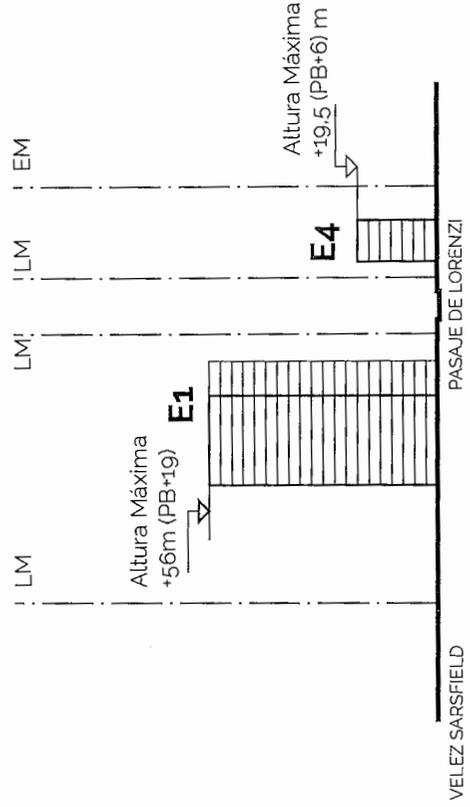
CORTE A



ESQUEMA CORTES



CORTE B



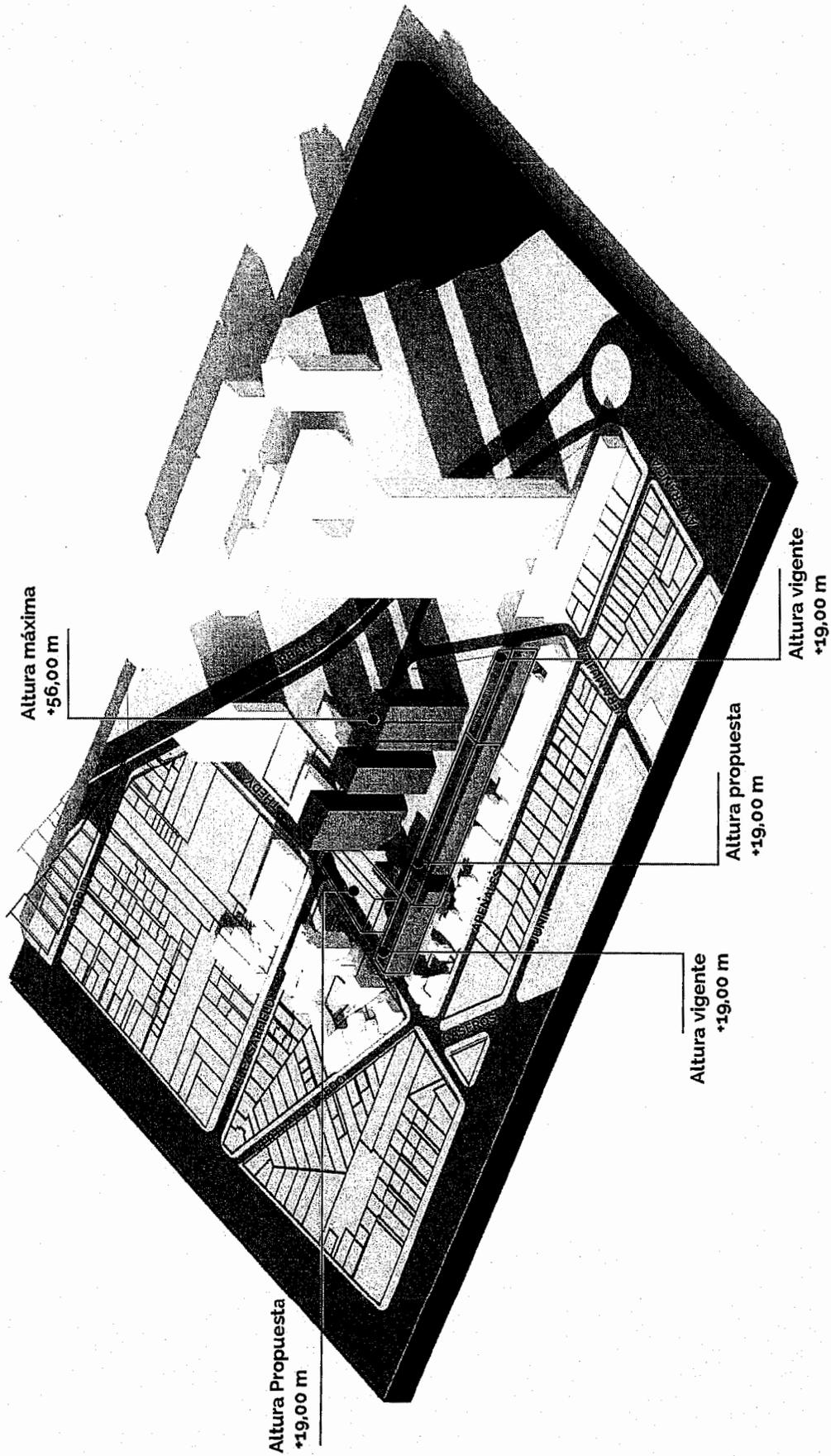
CORTE C

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



Secretaría de Planeamiento

PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 4 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTIZ PUERTO NORTE
ANEXO 07 - VOLUMETRIA GENERAL DEL PROYECTO



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

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

