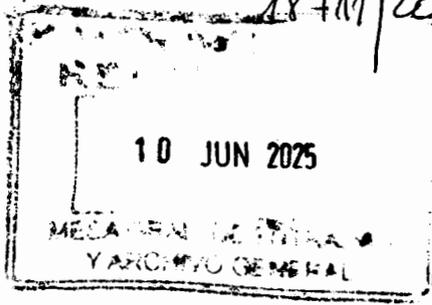




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.787)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje N° 050/SP/2025 IG, el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.125 "Plan Especial Barrio Pichincha" y modificatorias y la Ordenanza N° 8.244 "Reordenamiento urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central"; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes, y

Considerando: Que, el Plan Urbano de Rosario promueve el desarrollo equilibrado de los diferentes sectores que configuran el tejido municipal, reconociendo sus heterogeneidades, potenciando sus particularidades y promoviendo la regeneración y la renovación urbana.

Que, la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial "Barrio Pichincha" tiene entre sus objetivos la preservación del carácter patrimonial y la escala barrial de determinadas áreas, así como la renovación de otros sectores en los cuales se considera conveniente estimular la sustitución edilicia.

Que, en función de ello dicha ordenanza distingue entre un "Área General" y diversas "Áreas Particulares", entre ellas las Áreas de Protección Histórica (APH), las Áreas de Reserva (AR) y los Frentes de Renovación Urbana (FRU).

Que, las normas urbanísticas de la ciudad, establecidas con posterioridad al Plan Especial de Pichincha, definen a los Corredores Urbanos como ejes en los cuales se concentran mayores alturas y que se distinguen del resto del tejido por las particulares condiciones que presentan en el uso de las plantas bajas o en el tipo de espacio público que configuran.

Que, en el sector del Plan Especial "Barrio Pichincha", avenida Francia se constituye como un eje vial de carácter estructural que atraviesa la traza ferroviaria y vincula el Área Central con Puerto Norte, barrio Refinería y la zona norte de la ciudad, conformando un tramo acotado al que se considera conveniente asignar un carácter diferencial.

Que, avenida Francia en dicho sector tiene un ancho oficial de treinta y cuatro con sesenta y cuatro (34,64) metros, considerablemente mayor al de las calles del área circundante, y cuenta con un cantero central arbolado que conforma un espacio público significativo.

Que, se trata de un área con predominio de parcelas sustituibles en la que conviven tejido residencial y comercial de baja densidad con

Áreas de Reserva y edificaciones de valor patrimonial enmarcadas en Áreas de Protección Histórica.



Que, desde el punto de vista normativo, avenida Francia en el tramo comprendido entre Urquiza y Brown, forma parte del "Área General" del Plan Especial Barrio Pichincha y sus indicadores son los del tejido circundante, mientras que el tramo coincidente con el Área Central está clasificada como Corredor Urbano A (CUA) y en el tramo que coincide con el Primer Anillo Perimetral, está clasificada como Corredor Urbano C (CUC).

Que, en ese sentido resulta oportuno distinguir este tramo de avenida Francia del entorno y propiciar un perfil urbano de mayor altura caracterizado como Corredor Urbano B (CUB).

Que, se identifican en las Manzanas N° 21 y N° 30 de la Sección Catastral 8va., definidas como Área de Reserva, determinadas parcelas contiguas a edificaciones ya consolidadas que no podrían unificarse con otras y conformar un proyecto unitario, por lo cual se considera apropiado definir indicadores para las mismas.

Que, la presente propuesta fue tratada en el marco de la Comisión Asesora de Planificación Urbana de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas en forma conjunta con las entidades que conforman dicha comisión y las distintas áreas técnicas de la Municipalidad de Rosario".

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

O R D E N A N Z A

Artículo 1°.- Sustitúyase el primer párrafo del Artículo 5° "Áreas" y el Inciso 5.1. "Área General" perteneciente al Capítulo III "Sectorización", de la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial "Barrio Pichincha" por el siguiente texto:

"Art. 5°.- Áreas.

En el marco del Plan Especial "Barrio Pichincha" se identifican los siguientes sectores: Área General, Corredores Urbanos y Áreas Particulares para las cuales se fijan condiciones urbanísticas especiales:

Áreas de Protección Histórica (APH1, 2, 3 y 4).

Áreas de Reserva (AR 1,2 y 3).

Frentes de Renovación Urbana (FRU 1 y 2).

La delimitación de las Áreas se incluye en el Anexo II, Plano N° 1.

Los indicadores urbanísticos para el Área General, los Corredores Urbanos y para las distintas Áreas Particulares se establecen en los Capítulos IV y V de la presente norma.

5.1. Área General y Corredores Urbanos.

5.1.1. Área General.

Se define como Área General al sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial, excluyendo los Corredores Urbanos, las Áreas Particulares y los inmuebles frentistas a Bv. Oroño, que son objeto de una normativa particularizada aprobada por Ordenanza N° 7.910.

5.1.2. Corredores Urbanos.

Los Corredores Urbanos se refieren a aquellos frentes edilicios ubicados a ambos lados de una vía de comunicación y que se distinguen del resto del tejido por

particulares condiciones que presentan en el uso de las plantas bajas de las edificaciones, en el tipo de construcciones existentes, en la dinámica de transformación registrada o en el espacio público que configuran.

Corredor Urbano B -CUB- Avenida Francia: corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Francia, entre las calles Urquiza y Brown, así como a los gráficos 1, 12, 13 S/D 1, 14 S/D 2, 14 S/D 3, 15 S/D 1 y 16 de la Manzana N° 30 y la totalidad de los gráficos de la Manzana N° 21, todos pertenecientes a la Sección Catastral 8va.

Se excluyen las parcelas pertenecientes al AR 1 - "Articulación Av. del Valle - Av. Francia"; al AR 2 - APH "Entorno Antigua Cervecería Schau"y al AR 3 - APH "Articulación Av. Francia - Hospital Provincial del Centenario".

Art. 2°.- Modifícase el punto AR 1 "Articulación Av. Del Valle - Av. Francia" del Inciso 5.2.2. "Áreas de Reserva", del Artículo 5° "Áreas", perteneciente al Capítulo III "Sectorización", de la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial "Barrio Pichincha" por el siguiente texto:

"AR 1 - "Articulación Av. del Valle - Av. Francia. Sector conformado por los Gráficos 6 S/D 1, 6 S/D 2, 7, 8 S/D 1, 8 S/D 3, 8 S/D 6, 9 y 11 de la Manzana N° 30, los Gráficos 1 S/D 1, 1 S/D 2, 1 S/D 3, 12, 13 y 14 de la Manzana N° 43 y el Gráfico 31 de la Manzana N° 57, todos de la Sección Catastral 8va. La nómina de los inmuebles que integran esta área AR 1 identificados por su nomenclatura catastral, se incluye en el inciso 5.3. Planilla N° 5".

Art. 3°.- Sustitúyase la Planilla N° 5 del Inciso 5.3. "Planillas" del Artículo 5° "Áreas", perteneciente al Capítulo III "Sectorización", de la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial "Barrio Pichincha", por la siguiente planilla:

PLANILLA 5 - Inc.5.2.2

INMUEBLES PERTENECIENTES AL ÁREA DE RESERVA (AR) 1

"Articulación Av. Del Valle - Av. Francia"

SECCIÓN	MANZANA	GRÁFICOS
8	30	06 SD 1, 06 SD 2, 07, 08 SD 1, 08 SD 3, 08 SD 6, 9, 11
8	43	01 SD 1, 01 SD 2, 01 SD 3, 12, 13, 14
8	57	31

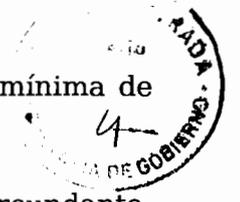
Art. 4°.- Sustitúyase el título del Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para el Área General" perteneciente a la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial "Barrio Pichincha", por el siguiente texto:

"CAPÍTULO IV

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA GENERAL Y CORREDORES URBANOS"

Art. 5°.- Incorpórase el Artículo 6° bis "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos" al Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para el Área General y Corredores Urbanos" perteneciente a la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial "Barrio Pichincha", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 6° bis.- Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos.



a) Altura mínima: para la totalidad de los inmuebles rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

b) Alturas máximas:

b.1. La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse una altura máxima de treinta con cincuenta (30,50) metros, equivalente a Planta Baja y diez niveles (PB+10).

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descrita en el inciso "j" del presente artículo.

b.2. La autorización para alcanzar la altura exceptiva regirá hasta una profundidad de veinticinco (25) metros a partir de la Línea Municipal correspondiente.

b.3. Para los bloques interiores en una misma parcela se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros, equivalente a Planta Baja y cuatro niveles (PB+4).

b.4. Altura de Planta Baja: para los locales frentistas que se desarrollen en Planta Baja se establece una altura mínima de tres (3) metros tomados desde el nivel de vereda, con excepción de la vivienda individual. Para locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados. A fin de promover 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. Este incremento de altura no habilita la construcción de entresijos.

c) Altura en Centro de Manzana: para cualquier edificación en Centro de Manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en los Corredores Urbanos rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

d) Ajuste de Altura Máxima: en los casos en los que la incorporación de terrazas verdes y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas requiera incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y será inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra.

e) Salientes: sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

f) Ochavas: sus dimensiones serán las establecidas en el Reglamento de Edificación. Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda.

g) Índice edilicio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): no se aplica índice edilicio.

No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS, 0,70. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

No se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o que desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

h) Reforma y/o ampliación de edificios existentes:

h.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar los indicadores detallados en el presente artículo.

h.2. Las construcciones existentes con Permiso o Registro de Edificación que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos) podrán preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos Permisos o Registros.

h.3. En viviendas individuales existentes ubicadas en Centro de Manzana se autorizará la construcción de una planta alta (sin modificar la altura de la planta baja existente), no pudiendo superar los ocho (8) metros de altura total.

i) Bloque frentista: se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi-exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

Cuando a dicho patio se proyecte ventilar e iluminar al menos un local de primera categoría de distintas unidades locativas se exigirá una distancia no menor a nueve (9) metros entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.

Toda edificación que se desarrolle por fuera de este bloque será considerada bloque interior a los efectos de la asignación de indicadores.

Distancia entre Bloques Edificados: si la edificación que se desarrolla en el interior de la parcela por fuera del bloque frentista es destinada a usos residenciales, todo espacio libre destinado a la iluminación y ventilación, cualquiera sea su posición respecto a la parcela, deberá cumplir una separación mínima de nueve (9) metros entre las fachadas internas de las edificaciones o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para los que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

j) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:

j.1. En los casos de excepción previstos por el inciso b.2 del presente artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura se calculará a partir del cumplimiento de la altura máxima, catorce con cincuenta metros (14,5 m). Se considerará para el cálculo la superficie completa de todo local cuya losa superior supere dicha altura.

j.2. La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016, sus



modificatorias o la que en el futuro la reemplace, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semi-cubierta.

j.3. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

k) División del suelo: aplica lo determinado en el Artículo 6.3 División del Suelo de la presente ordenanza.

l) Usos: aplica lo determinado en el Artículo 6.4. Usos Admitidos y 6.5. Usos no admitidos de la presente ordenanza".

Art. 6°.- Sustitúyase el Anexo II - Plano N° 1 del Artículo 15° "Anexos", perteneciente a la Ordenanza N° 8.125, el que deberá ser reemplazado por el "**Anexo II - Plano N° 1**", adjunto a la presente Ordenanza.

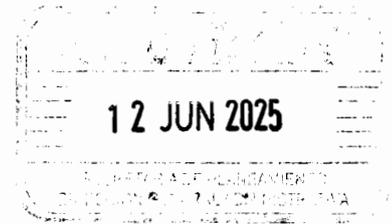
Art. 7°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 5 de Junio de 2025.-

Dr. SEBASTIÁN ORELLANO
Sub Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario



Dr. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



Rosario,

25 JUN 2025

Cúmplase, comuníquese 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

Exptes. Nros. 275.138-I-2025 C.M. y 8.408-D-2025 D.E.-

SESION DEL 5/6/2025**EXPTE. 275.138-I-2025 C.M.**

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

APROBACION: MAYORIA REGLAMENTARIA

Dr. SEBASTIÁN ORELLANO
Sub Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de 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. ALBA DEL TEGLIA
 Directora General
 Dirección General de Planificación Urbana
 Secretaría de Planeamiento

PLAN ESPECIAL PICHINCHA

ANEXO II - Plano N°1
 Art. 5°

SECTORIZACIÓN

- ÁREA GENERAL
- CORREDOR URBANO B (CUB)
 Av. Francia
- ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA (APH)
 - 1 APH 1 "Ámbito Histórico Pichincha"
 - 2 APH 2 "Corredor Urbano Salta"
 - 3 APH 3 "Casa del Estudiante"
 - 4 APH 4 "Calle Jujuy 2200- 2300"
- ÁREAS DE RESERVA (AR)
 - 1 AR 1 "Articulación Av. del Valle- Av. Francia"
 - 2 AR 2 - APH "Entorno Antigua Cervecería Schläu"
 - 3 AR 3 - APH "Articulación Av. Francia- Hospital Provincial del Centenario"
- FRENTE DE RENOVACIÓN URBANA (FRU)
 - 1 "Av. Rivadavia/ Del Valle"
 - 2 FRU Sector 1 (Manzana 28)
 - 3 FRU Sector 2 (Manzanas 22 a 27)



Municipalidad de Rosario



Subdirección General de Normativa Urbanística
 Secretaría de Planeamiento