



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.813)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 68/SP/25 I.G. con el anteproyecto de Ordenanza que define la "Edificación de perímetro libre - Torre"; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", la Ordenanza N° 8.244 "Reordenamiento Urbanístico del 1° Anillo Perimetral al Área Central", la Ordenanza N° 8.980 "Reordenamiento Urbanístico del 2° Anillo Perimetral al Área Central", la Ordenanza N° 9.068 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", la Ordenanza N° 8.692 "Régimen Diferencial para Proyectos Edilicios Especiales", la Ordenanza N° 9.103 "Proyectos de Articulación", la Ordenanza N° 9.048 "Condiciones edilicias para Grandes Parcelas", y sus correspondientes modificatorias, y

Considerando: Que la presente propuesta normativa se enmarca en un proceso de adecuación y actualización de las herramientas urbanísticas vigentes, con el propósito de acompañar las pautas de crecimiento y consolidación urbana establecidas por las normas urbanísticas de la ciudad.

Que, en ese sentido, la Ordenanza N° 8.243 establece, entre los criterios de reordenamiento urbano considerados para el Área Central, la utilización de determinadas tipologías edilicias como instrumentos normativos para promover la renovación del tejido, así como la unificación de parcelas para el desarrollo de proyectos especiales.

Que las Ordenanzas N° 8.244, N° 8.980 y N° 9.068 definen la localización estratégica de mayores alturas en sectores específicos, ejes estructurantes y Corredores Urbanos, los cuales se distinguen morfológicamente del tejido circundante a través de parámetros edilicios particulares.

Que la Ordenanza N° 8.692 tiene entre sus objetivos principales el fomento de proyectos edilicios que incorporen tipologías exentas o semi exentas, en tanto estas configuran un aporte significativo al paisaje urbano, y establece indicadores diferenciales para proyectos unitarios emplazados en parcelas de entre 1.000 y 5.000 m².

Que se considera conveniente habilitar el desarrollo de proyectos edilicios que adopten la tipología de edificación de perímetro libre, en tanto que ésta favorece una mayor permeabilidad visual hacia el interior de la manzana y promueve una vinculación más fluida entre el espacio público y el ámbito privado, mejorando la articulación urbana.

Que actualmente esta tipología se encuentra admitida en sectores muy específicos de la ciudad, lo que limita su aplicación como recurso proyectual para optimizar la compacidad urbana; su incorporación se ha implementado principalmente en ámbitos definidos como Frentes de Renovación Urbana, o bien mediante la adhesión a instrumentos normativos particulares, tales como Convenios Urbanísticos y/o Planes de Detalle.

Que se considera conveniente incorporar un instrumento normativo que promueva el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas de mayores dimensiones, con el fin de viabilizar procesos de renovación edilicia en aquellos sectores donde las Normas Urbanísticas vigentes admiten mayores niveles de edificabilidad y densidad, tales como el Área Central, el Área de Tejido 1 (ATI), los Corredores Urbanos y los Frentes Urbanos.

Que la presente norma se inscribe en los lineamientos generales establecidos por el Plan Urbano y el Plan de Infraestructura Verde Urbana (PIVU), los cuales impulsan el incremento de superficies absorbentes como estrategia para mitigar el riesgo de inundaciones urbanas, así como la incorporación de forestación con el objeto de mejorar las condiciones ambientales y reducir el impacto del fenómeno conocido como "isla de calor urbana".

Que, en ese marco, se propone la incorporación de un nuevo parámetro urbanístico tendiente a incrementar progresivamente los porcentajes de cobertura vegetal en la ciudad, mediante dos modalidades de ejecución alternativas: la implementación de cubiertas verdes o la incorporación de suelo natural.

Que, como etapa inicial, se propone establecer un mínimo del treinta por ciento (30%), el cual podrá ser revisado y actualizado mediante el desarrollo de una ordenanza específica que defina parámetros diferenciados según el área de aplicación, a partir del reconocimiento y caracterización de la Infraestructura Verde Urbana existente en la ciudad.

Que se considera pertinente que la norma establezca condiciones generales de aplicación, pero que a su vez contemple un grado de flexibilidad que permita adecuar los proyectos a las características específicas de la parcela, el entorno inmediato y las particularidades del programa edilicio.

Que con el propósito de garantizar una adecuada integración urbana de la nueva tipología edilicia, se establecen retiros mínimos respecto a los deslindes parcelarios y a la Línea Municipal, así como coeficientes de altura diferenciados según el área o sector urbano en el que se emplace el proyecto; y que tales parámetros consideren las particularidades morfológicas y de infraestructura de cada sector -Área Central, Área de Tejido 1, Corredores Urbanos y Frentes Urbanos-, con el objetivo de asegurar una relación armónica entre la edificación proyectada y su entorno inmediato.

Que, a fin de promover un desarrollo urbano equilibrado y evitar la concentración de intervenciones en el Área Central, la aplicación de esta tipología se extiende a sectores de menor densidad, pero con aptitud normativa y morfológica para admitir nuevas cargas edilicias, resguardando las identidades barriales preexistentes y garantizando una transición adecuada en la escala urbana.

Que en el caso de los Corredores Urbanos, el coeficiente de altura se determina no sólo en función del tipo de Corredor (A, B ó C), sino también considerando el Área de Tejido que dicho corredor atraviesa y/o limita; y que, a fin de garantizar una adecuada relación entre la altura de la edificación proyectada y la

altura máxima admitida en el área circundante, se establecen límites máximos de altura diferenciados por sector, con el objetivo de asegurar una inserción armónica en el entorno urbano y preservar las condiciones de escala del tejido existente.

Que se establecen dimensiones máximas para el desarrollo en planta -tanto en el frente como en la profundidad de la edificación- con el fin de optimizar la implantación de la torre en la parcela, minimizando su impacto sobre el interior de la manzana y garantizando condiciones adecuadas de ventilación, asoleamiento y escala urbana.

Que, en función de lo expuesto, la presente ordenanza tiene por objetivos impulsar procesos de renovación urbana mediante la incorporación de nuevas formas de ocupación del suelo; promover la mixtura de usos a nivel edilicio y urbano; ampliar y recualificar el espacio público y semipúblico; fomentar la permeabilidad visual y espacial hacia el interior de las manzanas; e incorporar parámetros edilicios que integren criterios ambientales, con el fin de mejorar la calidad urbana y responder a los desafíos del cambio climático".

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

EDIFICACIÓN DE PERÍMETRO LIBRE "TORRE"

Artículo 1°.- Definición.

Se define a la tipología "torre" como aquella edificación de perímetro libre, es decir, retirada de la totalidad de los deslindes parcelarios, a la cual se le aplican indicadores urbanísticos diferenciales respecto a los correspondientes para cada sector urbano.

Esta tipología podrá incorporar opcionalmente un cuerpo inferior en los primeros niveles, el cual no deberá cumplir con los requerimientos de retiros respecto a los deslindes parcelarios, respetando una altura máxima determinada.

Asimismo, se admite su articulación con edificaciones linderas consolidadas, con el fin de optimizar las condiciones morfológicas del entorno y evitar la exposición de medianeras existentes.

Esta tipología constituye un instrumento normativo de adhesión opcional, aplicable únicamente en los sectores urbanos determinados en el Artículo 2°.

Art. 2°.- Ámbito de aplicación.

La tipología "torre" es aplicable en las áreas que a continuación se detallan:

- Área Central, definida como el sector urbano comprendido entre Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el río Paraná, según la Ordenanza N° 8.243.

- Área de Tejido 1 (AT1), correspondiente al Primer Anillo Perimetral al Área Central, según la Ordenanza N° 8.244.

- Corredores Urbanos CUA, CUB y CUC y Frentes Urbanos (FU), localizados en el Primer y Segundo Anillo Perimetral al Área Central, así como en los Cordones Perimetrales de la ciudad de Rosario, según las Ordenanzas N° 8.244, N° 8.980 y N° 9.068.

- Frente de Renovación Urbana (FRU) Rondeau, según la delimitación establecida por Ordenanza N° 9.068.

Quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza:

- Las parcelas localizadas en Áreas de Reserva para Plan de Detalle y Áreas de Reserva para Plan Especial que se encuentren fuera de las áreas de aplicación admitidas por el presente artículo.
- Las parcelas frentistas a pasajes.
- Las parcelas ubicadas en los Corredores Urbanos CUC Eva Perón y CUC Rivarola, en el tramo delimitado entre Av. Circunvalación y el límite del municipio.
- Y toda otra parcela ubicada en sectores urbanos no indicados explícitamente en el presente artículo.

Aquellos inmuebles que forman parte del "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico y Urbanístico de la ciudad de Rosario" y las parcelas localizadas en Áreas de Protección Histórica (APH) podrán solicitar su adhesión al presente régimen mediante la suscripción de un Convenio Patrimonial, el cual deberá ser remitido al Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 3°.- Requerimientos de parcela.

La tipología "torre" será de aplicación exclusivamente en parcelas frentistas cuya superficie se encuentre comprendida entre mil (1.000) y cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Art. 4°.- Indicadores urbanísticos.

4.1 Edificación de perímetro libre - Torre.

a. Altura

La altura (h) se define como la altura total de la edificación, medida desde el nivel de la vereda en el punto medio del frente de parcela, e incluyendo tanto el cuerpo inferior (en caso de incluirse), como el volumen de la edificación exenta.

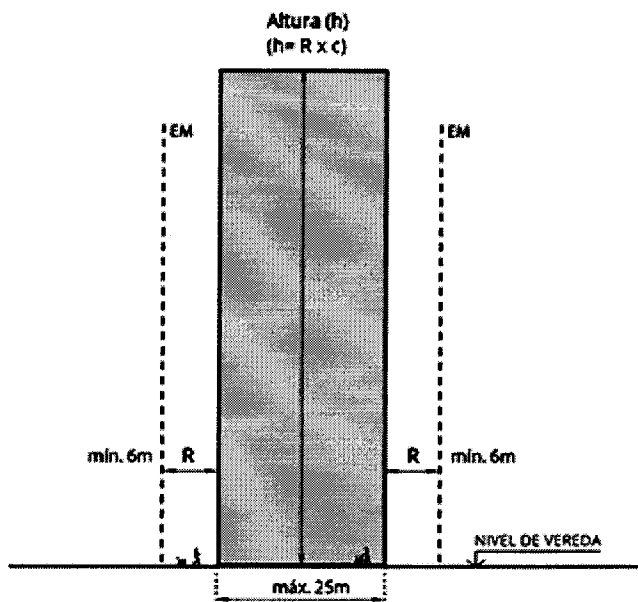
Esta altura se determinará mediante la relación entre el retiro adoptado respecto a los deslindes parcelarios (R) y un coeficiente de altura (c), cuyo valor estará dado por el área o sector urbano en el que se ubique la torre (GRÁFICO 1 A).

$h = R \times c$, donde:

R: retiro respecto a deslindes parcelarios

c: coeficiente de altura según el sector urbano

GRÁFICO 1 A



b. Retiro respecto a deslindes parcelarios.

El retiro mínimo exigido respecto a cada uno de los deslindes parcelarios será de seis (6) metros. En aquellos casos en los que se adopten retiros diferentes dentro de una misma parcela, se considerará el menor de los valores adoptados para el cálculo de la altura según la fórmula establecida en el inciso a).

c. Coeficientes y alturas máximas.

Los coeficientes de altura y las alturas máximas permitidas para la tipología "torre" se establecen en función del área o sector urbano donde se emplace la edificación según lo establecido en la siguiente tabla:

Ámbito de aplicación	Coeficiente de altura (c)	Altura máxima (h máx)
Área Central	12	120 m (*)
Área de Tejido 1 (AT1)	8	80 m
Corredor Urbano A (CUA) Cuando atraviesa AC y AT1 Cuando atraviesa AT2 Cuando atraviesa AT3 y AT4	12 10 8	120 m (*) 80 m 60 m
Corredor Urbano B (CUB) Cuando atraviesa AT1 Cuando atraviesa AT2 Cuando atraviesa AT3 y AT4	10 8 8	100 m 60 m 60 m
Corredor Urbano B (CUB) h:19,5 - Eva Perón	6	50 m
Corredor Urbano C (CUC) / FRU Rondeau Cuando atraviesa AT2, AT3 y AT4	6	50 m

(*) En los ámbitos donde se admite una altura máxima de hasta ciento veinte (120) metros, aquellos proyectos que superen los cien (100) metros de altura y/o en aquellas parcelas que, dentro de la zona de aplicación de la presente ordenanza pertenezcan a Áreas de Reservas para Plan de Detalle y Áreas de Reserva para Plan Especial quedarán sujetos a evaluación por parte de la Secretaría de Planeamiento en el marco de la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU).

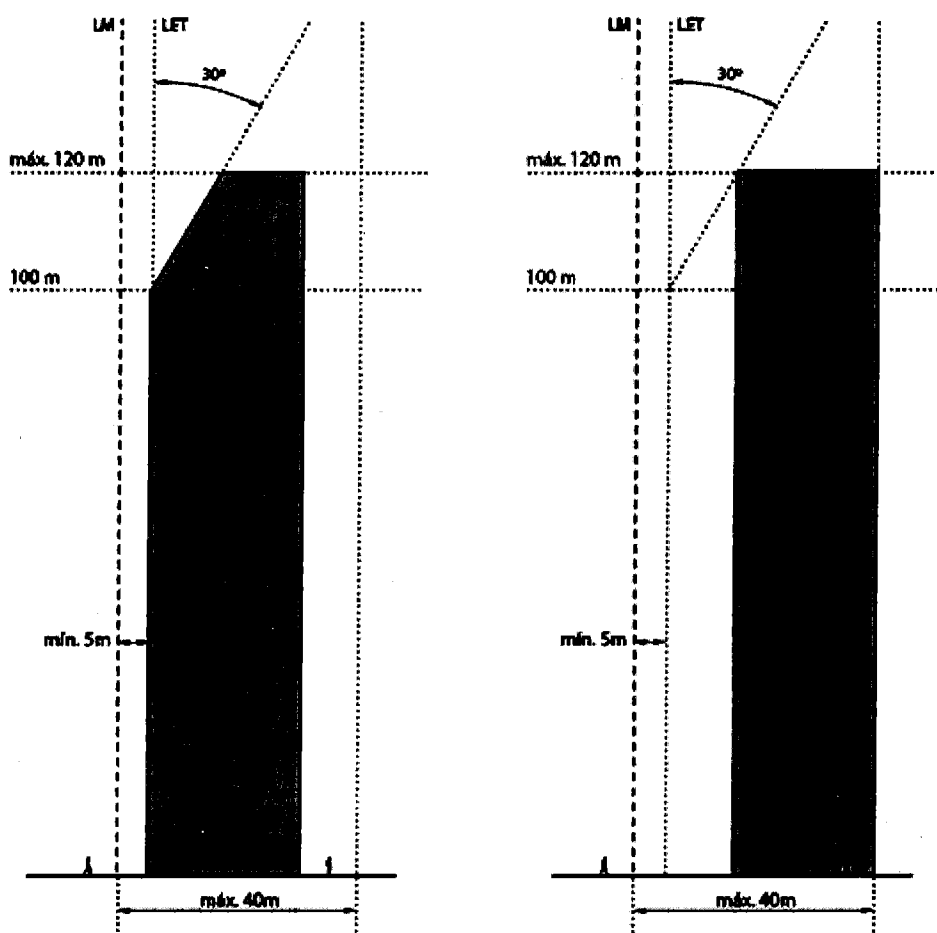
Esta evaluación tendrá como finalidad analizar el impacto del proyecto en su entorno inmediato y valorar posibles adecuaciones en la disposición del volumen edificado, reservándose la posibilidad de reducir la altura proyectada a fin de garantizar el equilibrio de la compacidad urbana en cada barrio de la ciudad.

d. Retiro respecto de la Línea Municipal.

En todos los casos, la edificación deberá mantener un retiro mínimo de cinco (5) metros respecto de la Línea Municipal. Este retiro establece la Línea de Edificación de la Torre (LET).

En aquellos sectores donde se admite una altura máxima de ciento veinte (120) metros (Área Central y CUA cuando atraviesa el Área Central y AT1), una vez superada la altura de cien (100) metros, la edificación en torre deberá respetar un retranqueo de 30° respecto a la mencionada LET (GRÁFICO 1B).

GRÁFICO 1 B



e. Lados máximos de edificación.

La longitud máxima del frente de la torre será de veinticinco (25) metros.

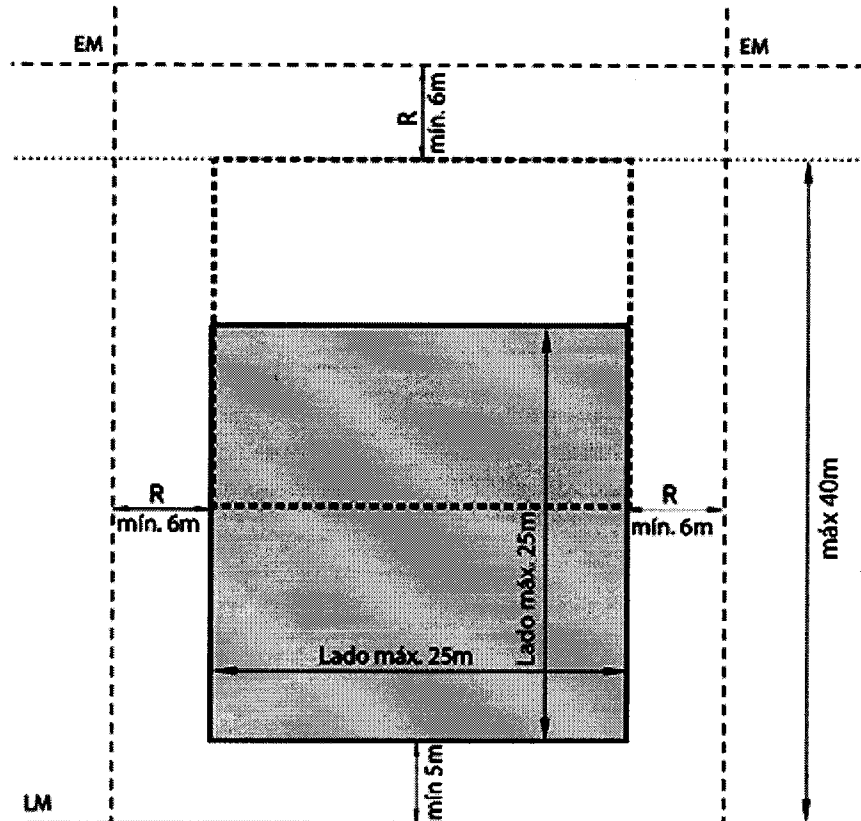
En cuanto a la profundidad de la misma, se establecen los siguientes máximos:

- En parcelas con frente mayor a veintidós (22) metros: veinticinco (25) metros de profundidad máxima.
- En parcelas con frente menor o igual a veintidós (22) metros: treinta (30) metros de profundidad máxima.
- En parcelas pasantes, con frentes sobre calles opuestas y que ocupen al menos el ochenta por ciento (80%) del centro de manzana: treinta y cinco (35) metros de profundidad máxima.

f. Profundidad máxima para localizar la torre.

La implantación del volumen exento de la torre podrá localizarse hasta una distancia máxima de cuarenta (40) metros, medido desde la Línea Municipal, o hasta el Centro de Manzana, en caso de que este se encuentre a menor distancia (GRÁFICO 1C).

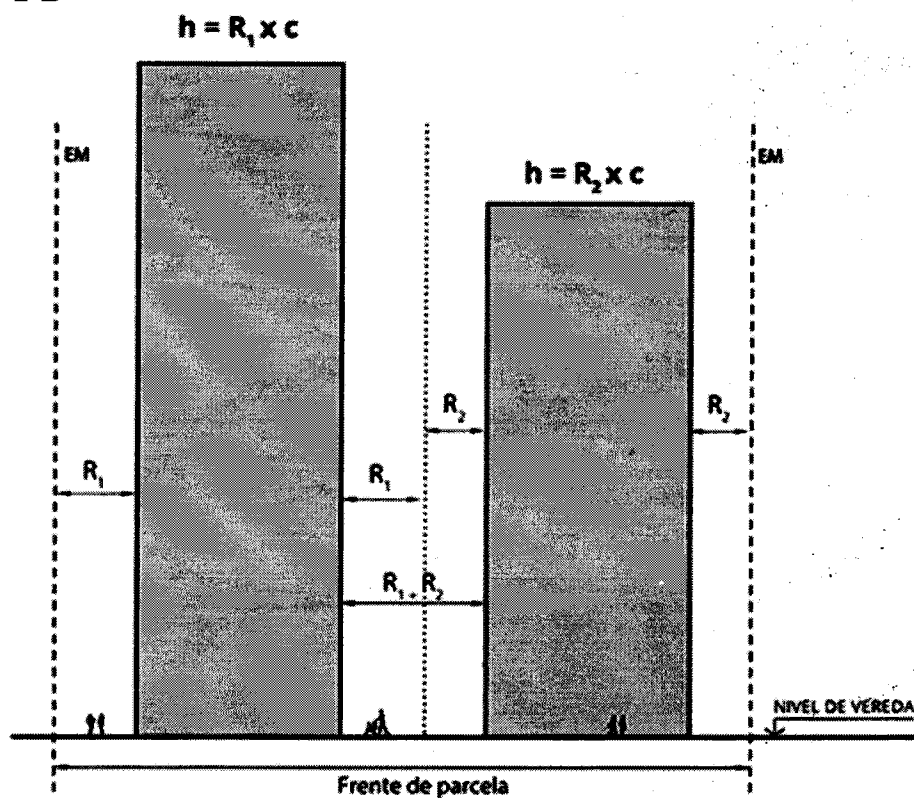
GRÁFICO 1 C



g. Distancia entre torres.

En aquellos casos en los que las dimensiones del frente de la parcela permitan el desarrollo de más de una torre, la distancia mínima entre las mismas deberá ser equivalente a la sumatoria de los retiros adoptados respecto a los deslindes parcelarios de cada uno (GRÁFICO 1 D).

GRÁFICO 1 D

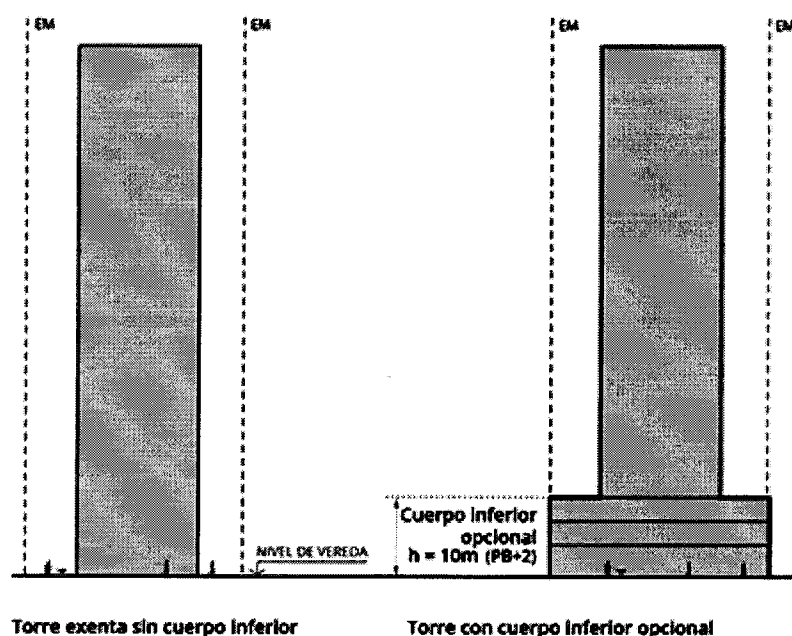


4.2. Variaciones morfológicas opcionales.

a. Cuerpo inferior.

Se entiende por "cuerpo inferior" a la edificación desarrollada desde el nivel de planta baja hasta una altura máxima de diez (10) metros, equivalente a planta baja más dos niveles (PB+2), la cual podrá implantarse sin requerimiento de retiros respecto a los deslindes parcelarios. Asimismo, se aplicará el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) establecido para cada sector urbano correspondiente (GRÁFICO 2).

GRÁFICO 2



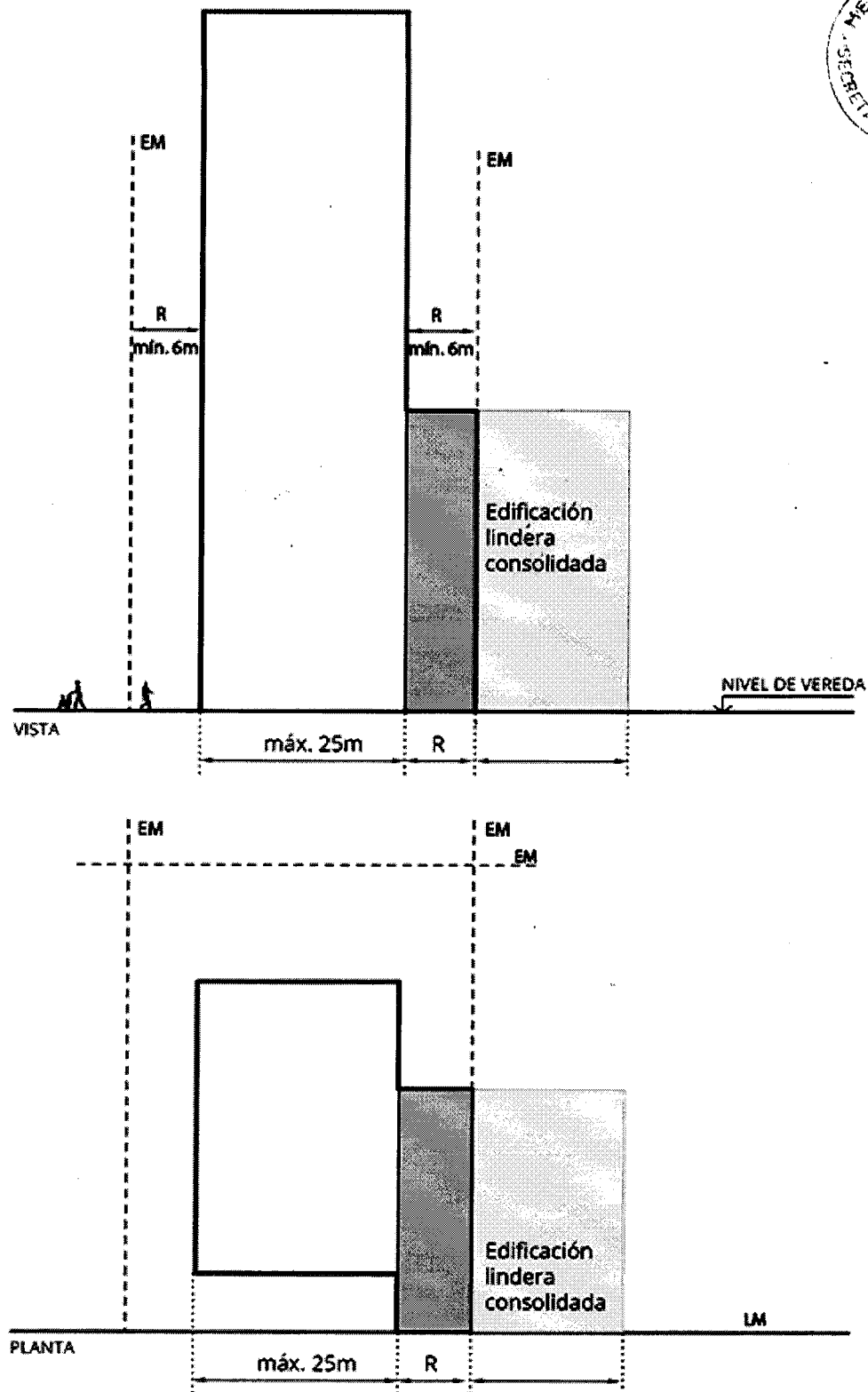
b. Articulación.

Cuando existan edificaciones linderas consolidadas, el sector colindante destinado al retiro respecto al deslinde parcelario podrá ser ocupado hasta alcanzar la altura de dicha edificación.

La edificación resultante deberá alinearse con la Línea de Edificación de la construcción lintera y no podrá exceder la profundidad de esta.

En los casos en que las edificaciones linderas contarán con patios existentes, no será obligatorio homologarlos en el nuevo proyecto (GRÁFICO 3).

GRÁFICO 3



4.3. Planta Baja (PB).

Altura mínima: la altura mínima de la PB será de cuatro (4) metros medidos desde el nivel de vereda.

Usos: en la totalidad de la planta baja no se podrá localizar el uso de estacionamiento, ni se admitirá el uso residencial en los locales con frente a la vía pública.



4.4. Altura máxima en Centro de Manzana (CM).

Toda edificación ubicada en el centro de manzana deberá respetar una altura máxima de seis (6) metros.

4.5. Condiciones de iluminación y ventilación.

Los locales de primera y segunda categoría, que se ubiquen por debajo de la altura máxima establecida para el área o sector urbano donde se localice, deberán ventilar e iluminar a patios que cumplan con las prescripciones del Reglamento de Edificación, considerando para su cálculo la altura de la misma. Superada dicha altura, se admitirá que dichos locales ventilen e iluminen hacia la vía pública y/o hacia los espacios libres resultantes de los retiros respecto a los deslindes parcelarios, sin requerir el cumplimiento del cálculo de patio definido en el citado reglamento.

4.6. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): se aplicará el FOS establecido para cada sector urbano correspondiente.

4.7. Servidumbre de Jardín: se aplicarán las condiciones establecidas para cada sector urbano correspondiente.

4.8. Salientes y balcones.

Edificación de Perímetro Libre-Torre: no se permitirá la ocupación del espacio libre de los retiros con salientes ni balcones.

Cuerpo inferior: se admitirán salientes y balcones únicamente a partir de una altura mínima de cuatro (4) metros medidos desde el nivel de la vereda.

4.9. Infraestructura verde.

Se exigirá una superficie mínima de cobertura vegetal equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela.

A los fines de esta ordenanza, se entenderá por cobertura vegetal a la combinación de superficies absorbentes naturales y especies vegetales.

La cobertura vegetal podrá ser ejecutada mediante alguna de las siguientes modalidades:

a. Cubierta verde: podrá ubicarse en sectores de uso común ubicados en azoteas y/o en Planta Baja. Las cubiertas verdes deberán contar con una profundidad mínima de sustrato de cuarenta centímetros (40 cm) e incorporar especies vegetales.

b. Terreno natural con vegetación: deberá localizarse exclusivamente en Planta Baja, sobre superficie de terreno natural sin intervención en su perfil -tanto superficial como subterráneo-, y deberá contener especies vegetales de tipo arbustivo y/o arbóreo.

En aquellos casos en los que se ejecute el cien por ciento (100%) del requerimiento sobre terreno natural, se admitirá una reducción del veinte por ciento (20%) en las exigencias de módulos de estacionamiento, conforme a lo establecido por la Ordenanza N° 10.671.

Para estos casos, el cálculo de superficie podrá considerar el valor intermedio de la tabla establecida en el Punto IV-3.3 "Cantidad de módulos de estacionamiento para autos y/o bicicletas según usos" de la mencionada ordenanza, correspondiente a parcelas con frente mayor a doce (12) metros y superficie entre trescientos (300) y mil (1.000) metros cuadrados.

4.10. Usos.

Se aplicarán los usos establecidos para cada sector urbano correspondiente.



4.11. Parcelas con más de un frente.

En el caso de parcelas que cuenten con dos o más frentes sobre distintas calles, se aplicará sobre cada frente el coeficiente de altura y la altura máxima correspondiente al área o sector urbano en el que se encuentre ubicado.

Si alguno de los frentes se ubica sobre un área no incluida en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza (por ejemplo, Áreas de Tejido AT2, AT3 ó AT4), los indicadores urbanísticos admisibles serán los previstos por las normas urbanísticas generales correspondientes a cada una de dichas áreas.

4.12. Prestación de servicios públicos.

En virtud de la magnitud de los proyectos que se originen con esta normativa, se deberán asegurar las obras necesarias para la correcta prestación de los servicios, las cuales deberán estar cumplimentadas en su totalidad para el otorgamiento del final de obra y/o habilitaciones según corresponda.

Art. 5°.- Compensaciones.

5.1. La contribución por aprovechamiento exceptivo en altura se calculará a partir del cumplimiento de los niveles autorizados para cada sector urbano. Se considerará para el cálculo la superficie completa de todo local cuya losa superior supere dicha altura.

5.2. 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° 10.016/19, 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 semicubierta excedente.

5.3. Destino de las compensaciones. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ser destinados prioritariamente a la ejecución de obras públicas que el Departamento Ejecutivo considere prioritarias en todos los distritos, aplicándose los recursos al mejoramiento integral de diferentes barrios de la ciudad, en concordancia con los criterios de equidad territorial y priorización de necesidades urbanas insatisfechas.

Art. 6°.- Derógase la Ordenanza N° 8.692 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", sus modificatorias y decretos reglamentarios y el artículo 10° de la Ordenanza N° 9.141, que incorpora al "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Especiales" al sector denominado como Frente de Renovación Urbana Sector 2 (FRU 2), perteneciente a la Ordenanza N° 8.125 "Plan Especial Barrio Pichincha".

Art. 7°.- Modifícase el inciso b. "Altura Máxima" del artículo 8° "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas" del Capítulo IV perteneciente a la Ordenanza N° 8.244 "Primer Anillo Perimetral al Área Central", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"b) Altura Máxima: sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización y a solicitud expresa del interesado, sobrepasar la altura del Área de Tejido circundante, si las construcciones asumen la condición de exentas en las siguientes situaciones:

- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 2 -AT2-, se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles).*

- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 3 -AT3-, se establece una altura máxima de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles).*

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descripta en el Inciso j) del Punto 2.

La altura se toma desde el nivel de vereda hasta el nivel superior de losa de azotea.

La altura máxima corresponde solamente a construcciones exentas. Cuando la edificación se apoya en una de las medianeras, corresponde la altura máxima del Área de Tejido correspondiente indicada en el Punto 1, inciso b).

En caso de lotes ubicados en esquina o con frentes sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de treinta y cinco (35) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación”.

Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 4 de Septiembre de 2025.-


D. ARMANDO GÓMEZ
Secretario Oral Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

09 SEP 2025

EXPTE. 275.776-P-2025 C.M.

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

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

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

2025

SAVO

INTRODUCTION