

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

**ORDENANZA**  
**(N° 8.535)**

**Concejo Municipal**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje N° 17/10 S.P. con Anteproyecto de Ordenanza que manifiesta la necesidad de definir las Áreas de Protección Histórica en el Sector calificado como Segundo Anillo Perimetral al Área Central; las Ordenanzas N° 8.243 y 8.244 sobre Reordenamiento Urbano del Área Central y del Primer Anillo Perimetral respectivamente; la creación del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, la creación de la Comisión Asesora de Preservación, la Ordenanza N° 8.245 sobre Inventario y Catalogación de Bienes de Patrimonio Histórico de la Ciudad de Rosario.

**Y CONSIDERANDO:** Que, es preciso profundizar las políticas de preservación de inmuebles de valor patrimonial definidas en el marco del reordenamiento urbanístico, estableciendo los sitios especiales del territorio municipal que ameritan ser protegidos y puestos en valor a través de la aplicación de los instrumentos previstos a tal fin.

Que, tal como se desprende de las normas mencionadas, la caracterización de los sitios especiales del territorio municipal como AREAS DE PROTECCION HISTORICA O AREAS DE RESERVA constituye una herramienta idónea para promover y asegurar la protección de los inmuebles que conforman el patrimonio arquitectónico e histórico de nuestra ciudad. Que asimismo el reordenamiento urbanístico involucra la delimitación de distintos sectores del Municipio que, por su ubicación y características, resulta conveniente evaluarlos en forma independiente.

Que, en este sentido existen antecedentes normativos como la mencionada Ordenanza N° 8.243/08 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", la que establece nuevos indicadores urbanísticos para orientar el proceso de transformación y construcción en ese sector de la ciudad teniendo en cuenta la protección de los inmuebles de Valor Patrimonial, identificando para ello un Área General y Áreas Particulares denominadas Áreas de Protección Histórica, Áreas de Reserva para Plan Especial y Áreas de Reserva para Plan de Detalle.

Que, del mismo modo la Ordenanza N° 8.244/08 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central" persigue la idéntica finalidad para este sector de la ciudad, identificando para ello Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares denominadas Áreas de Protección Histórica, Áreas de Reserva para Plan Especial y Áreas de Reserva para Plan de Detalle.

Que, por su parte se han sancionado diversas normas que crean Áreas de Protección Históricas -APH- entre ellas: Ordenanza N° 7.974/06 sobre Área de Protección Urbanística y Arquitectónica "Bulevar Oroño entre Bulevar 27 de Febrero y Bulevar Seguí"; Ordenanza N° 7.740 "APH Entorno Teatro del Círculo"; Ordenanza N° 7.910 "APH Bv. Oroño" y Ordenanza N° 7.974/06 "Área de Protección Urbanística y Arquitectónica Bulevar Oroño entre Bulevar 27 de Febrero y Bulevar Seguí".

Que, la citada Ordenanza N° 8.245/08 sobre "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico de la ciudad de Rosario", modificada por la Ordenanza N° 8.459/09, incluye los inmuebles sujetos a Protección Patrimonial ubicados en el Área Central y Primer Anillo Perimetral.

Que, a su vez, por distintas normas se han catalogado Inmuebles de Valor Patrimonial ubicados en el denominado Segundo Anillo Perimetral al Área Central, entre ellas las Ordenanzas N° 6.270/96 y 6.271/96 y el Decreto N° 1.628/99 "Interés Histórico y Cultural Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz"; la Ordenanza N° 7.213/01 "Escuela N° 67 Juan Enrique Pestalozzi" y la Ordenanza N° 8.387/09 "Edificio Jardín de Infantes Magdalena Güemes".

Que, es imperioso precisar con claridad la política de preservación que sustenta el municipio identificando los inmuebles catalogados y definiendo las acciones específicas que se deben cumplir en cualquier tipo de intervención referida a los mismos en las restantes áreas del Municipio.



Que, a tal fin, se han realizado estudios y relevamientos del sector de la ciudad denominado Segundo Anillo Perimetral al Área Central, en el marco del Convenio suscripto entre la Municipalidad de Rosario y la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario el 6 de octubre de 2005, ratificado por Decreto N° 3.497/05.

Que, la determinación de las distintas Áreas de Protección Histórica -APH- contempla aspectos referidos a la implantación de las obras en un contexto urbano particular; a su valor histórico, artístico y simbólico y a sus características arquitectónicas y constructivas.

Que, el Barrio "Sarmiento" (Bv. Rondeau y Matorras) representa un particular tejido urbano que se triangula a partir del trazado viario con la presencia del conjunto de 114 viviendas construidas por iniciativa de La Vivienda del Trabajador, financiadas por el Banco Municipal de Rosario, cuya ejecución estuvo a cargo de la empresa Rossi e Hijo y data de 1928-1932, constituyendo un conjunto homogéneo, con una fuerte definición tipológica de reducidas viviendas apareadas en PB y 2 plantas y con estilemas de procedencia art. deco.

Que, el área del Barrio "Lisandro de la Torre" está signada por la tradicional presencia del Club "Náutico Sportivo Avellaneda", la particular topografía de la barranca y la presencia de un conjunto de unidades de viviendas particulares que se destacan por presentar una conformación morfológica homogénea, emparentada con el lenguaje racionalista.

Que, dentro de una extensión homogénea tramada por la retícula de las vías ferroviarias, se destaca el conjunto de viviendas de Tucumán al 4.000, representativas de lo que fuera el extremo Oeste del Barrio Dr. Luís Agote, también conocido como barrio "La Francesa", en alusión a las instalaciones ferroviarias correspondientes a la Estación de FFCC.

Que, el conjunto de viviendas ubicado sobre calle Córdoba al 3200, en el Entorno del "Patio de la Madera", data de 1910, estableciéndose como las primeras construcciones de la zona que a principios de siglo se caracterizaba por su impronta rural, en torno a la playa de maniobras del FFCC de Santa Fe (La Francesa), hoy Estación Terminal de Ómnibus y la quinta de los hermanos Jewell y como parte de ella, el "Rosario Cricket Club" (hoy Club Atlético del Rosario).

Que, el Entorno parroquia "San Miguel Arcángel" constituye, conjuntamente con la Plaza Buratovich el corazón del barrio Echesortu.

Que, la parroquia San Miguel Arcángel fue erigida canónicamente por Decreto Pastoral del Obispo de Santa Fe, Monseñor Dr. Juan Agustín Boneo, con fecha 1 de marzo de 1912 y que el 4 de noviembre de 1928 se inaugura la actual iglesia, cuyo camarín de Jesús de la Buena Esperanza es una reliquia artística de nuestra ciudad.

Que, la Plaza Buratovich, es un tradicional espacio verde que fue en principio parte del terreno ofertado por el mayor Buratovich al intendente Nicasio Vila en 1908.

Que, la parroquia Nuestra Señora del Luján (Avda. P. Perón 3.370) constituye un hito fundamental en el barrio.

Que, el edificio de la mencionada parroquia, construido en 1924 por el prestigioso estudio Hernández Larguía y Newton con los recursos estilísticos del neocolonial, se implanta conformando un importante atrio revalorizando el espacio público.

Que, la parroquia San Antonio de Padua (San Martín 3343) con su impronta neogótica, conjuntamente con la Plaza Gral. Toribio de Luzuriaga y Plazoleta C. Martínez con la tradicional calesita y juegos infantiles se constituye, desde 1912 en referente urbano ineludible.

Que, la valoración incluye inmuebles de finales del siglo XIX y de distintos períodos del siglo XX, los cuales presentan un trascendente valor urbano, en relación a su ubicación y función con respecto a la ciudad, un valor asociado a la memoria del imaginario colectivo como elemento de singular importancia y un valor artístico-arquitectónico de reconocida relevancia.

Que, teniendo en cuenta las Áreas de Protección Histórica -APH- ya aprobadas, corresponde continuar con el orden correlativo ya iniciado.

Por lo expuesto, esta Comisión solicita la aprobación del siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### AREAS DE PROTECCION HISTORICA SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL

#### CAPITULO I

#### DETERMINACION Y DELIMITACION

**Artículo 1º.- Definición Áreas de Protección Histórica –APH–** Se define como Área de Protección Histórica a los sectores del tejido urbano que contienen en su interior edificios de valor histórico y/o arquitectónico o condiciones particulares en la edificación, la morfología del conjunto edilicio y la composición y/o el carácter de sus espacios públicos y que, por tal motivo, interesa proteger mediante la aplicación de dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución.

**Art. 2º.- Creación Áreas de Protección Histórica –APH–** Se crean las Áreas de Protección Histórica –APH– que se detallan a continuación con sus respectivas delimitaciones y la asignación del Grado de Protección correspondiente:

1. Área de Protección Histórica (APH 25) “Barrio Sarmiento”. Sector de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 1 y Plano N° 1. (Manzanas 354, 355, 356, 357, parcelas frentistas a calle Damas Mendocinas de la Manzana 358 y parcelas frentistas a calle Matorras de la Manzana 44, excepto el gráfico 1 frentista a Bv. Rondeau).
2. Área de Protección Histórica (APH 26) “Barrio Lisandro de la Torre”. Sector de la Sección Catastral 7<sup>ma</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 2 y Plano N° 2. (parcelas frentistas a calle Del Valle Iberlucea Norte de la Manzana 377, Manzana 379 y parcelas frentistas a calle Del Valle Iberlucea Sur de la Manzana 380).
3. Área de Protección Histórica (APH 27) “Viviendas Tucumán al 4000”. Sector de la Sección Catastral 8<sup>va</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 3 y Plano N° 3. (Parcelas frentistas a calle Tucumán de las Manzanas 84, 85, 114 y 115; parcelas frentistas a Pasaje Sunchales y los Gráficos 33, 34 y 36 S/D 1 de la Manzana 84; los Gráficos 25 S/D 1, 50 S/D 2, 51, 52 S/D1, 52 S/D2 y 53 de la Manzana 85 frentistas a calle Lavalle).
4. Área de Protección Histórica (APH 28) “Entorno Patio de la Madera”. Sector de la Sección Catastral 9<sup>na</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 4 y Plano N° 4. (Gráfico 33 y parcelas frentistas a calle Córdoba de la Manzana 19).
5. Área de Protección Histórica (APH 29) “Entorno Parroquia San Miguel Arcángel”. Sector de la Sección Catastral 9<sup>na</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 5 y Plano N° 5. (parcelas frentistas a la calle 9 de Julio de las Manzanas 159 y 186).
6. Área de Protección Histórica (APH 30) “Entorno Parroquia Nuestra Señora del Luján”. Sector de la Sección Catastral 10<sup>na</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 6 y Plano N° 6. (parcelas frentistas a la Av. Presidente Perón de la Manzana 74).
7. Área de Protección Histórica (APH 31) “Entorno Parroquia San Antonio de Padua”. Sector de la Sección Catastral 3<sup>ra</sup> que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 7 y Plano N° 7 (parcelas frentistas a la Av. San Martín de la manzana 175).

**Art. 3º.- Definición Áreas de Reserva con Protección Histórica –ARPH-** Se definen como Áreas de Reserva con Protección Histórica a los sectores urbanos en los que se preserva el Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico e Histórico dada su conformación histórica que se reconoce en el imaginario social como parte de un fragmento significativo de la ciudad. La indicación del



carácter y las condiciones de la renovación de cada una de éstas áreas se realizará mediante el correspondiente Plan de Detalle. En el mencionado plan se especificarán los indicadores urbanísticos de ese sector urbano. El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, elaborará los correspondientes Planes de los sectores urbanos calificados como Áreas de Reserva con Protección Histórica –ARPH–, los que deberán ser remitidos para su aprobación al Concejo Municipal.

**Art. 4º.- Creación Áreas de Reserva con Protección Histórica –ARPH-** Se crean las Áreas de Reserva con Protección Histórica –ARPH– que se detallan a continuación con sus respectivas delimitaciones y con indicación de su finalidad principal:

**1. Área de Reserva con Protección Histórica –ARPH– “Predio Usina Sorrento”** Comprende el sector de la Sección Catastral 6ª y 7ª que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 8 y Plano N° 8. Se determinan dos sectores, que se distinguen entre sí por distintas características urbanísticas y edilicias. Se identifican, a continuación a los efectos de la indicación de la finalidad principal, el carácter y las condiciones de la rehabilitación y/o reconversión de cada uno de éstos:

**a) Sector 1:** La finalidad principal es la reconversión funcional del predio cuando se acuerde la desafectación de su uso original, definiendo criterios de ampliación, sustitución, rehabilitación y preservación del conjunto edificado y de los espacios abiertos que así lo ameriten e indicando tipologías edilicias adecuadas que podrán incorporarse como nueva edificación.

**b) Sector 2:** La finalidad principal es la rehabilitación del borde norte del Arroyo Ludueña en su desembocadura en el Río Paraná conservando la característica de los sitios que lo integran como áreas de recreación pública y privada. Se trata del ordenamiento de las actividades náuticas, recreativas y de servicios, contemplando la incorporación de nuevos usos y la puesta en valor de los existentes.

**2. Área de Reserva con Protección Histórica –ARPH– “Predio Aguas Santafesinas”.** Comprende el sector de la Sección Catastral 7ª de los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Planilla N° 9 y Plano N° 9. La finalidad del Plan de Detalle es la reconversión funcional del predio cuando se acuerde la desafectación de su uso original, definiendo criterios de ampliación, sustitución, rehabilitación y preservación del conjunto edificado y de los espacios abiertos que así lo ameriten e indicando tipologías edilicias adecuadas que podrán incorporarse como nueva edificación, estableciendo una continuidad con el proyecto de Puerto Norte.

## CAPITULO II

### MODIFICACION DE DISTRITOS Y ORDENANZAS

**Art. 5º.-** Se modifica el Artículo 1º de la Ordenanza N° 7.974 (Área de Protección Urbanística y Arquitectónica “Bulevar Oroño entre Bulevar 27 de Febrero y Bulevar Seguí”), que queda redactado de la siguiente forma:

“Se crea como Área de Protección Urbanística y Arquitectónica al sector denominado “Bulevar Oroño entre Bulevar 27 de Febrero y Bulevar Seguí”, conformado por los inmuebles frentistas a Bulevar Oroño, desde la Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero hasta la Línea Municipal Norte de Bulevar Seguí. Dicha área comprende los inmuebles frentistas a Bulevar Oroño de la Sección Catastral 11ª pertenecientes a las Manzanas 25 (excepto el Gráfico 8 S/D 3), 49, 73, 97, 121, 144, 213 y 236 (excepto el Gráfico 10 S/D 7), y los inmuebles frentistas a Bulevar Oroño de la Sección Catastral 3ª pertenecientes a la Manzana 1 (excepto el Gráfico 1), y Manzanas 20, 45, 64, 89, 114, 138, 163, 188 y 213 (excepto el Gráfico 28).”

**Art. 6º.-** Se modifica el párrafo denominado Usos no admitidos del Artículo 2º de la Ordenanza N° 7.974 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Usos no admitidos: corresponde aplicar lo establecido en el Capítulo III, Artículo 8º de la Ordenanza Áreas De Protección Histórica del Segundo Anillo Perimetral al Área Central.”

**Art. 7º.-** Se modifica el Artículo 2º de la Ordenanza N° 7.974 agregándose el siguiente párrafo:

“Indicadores complementarios: a la Altura en Centro de Manzana, Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes, Tipologías edilicias se aplica lo establecido en el Capítulo III, Artículo 8º de la Ordenanza Áreas De Protección Histórica del Segundo Anillo Perimetral al Área Central.”

### CAPITULO III

#### INDICADORES URBANISTICOS PARA LAS AREAS DE PROTECCION HISTORICA

**Art. 8º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO** Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles comprendidos en un Área de Protección Histórica –APH– debe ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio en forma previa a los trámites que correspondiere efectuar ante la Dirección General de Obras Particulares.

Para los inmuebles catalogados pertenecientes a las APH rigen, por inclusión o asimilación, los grados de protección establecidos por Ordenanza N° 8.245 (Inventario y Catalogación de bienes del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la ciudad de Rosario), Ordenanza N° 7.837 (Convenios Urbanísticos) y la totalidad de la normativa específica.

Para las APH identificadas en el Artículo 1º de esta Ordenanza, rigen los siguientes indicadores:

**a) Altura Mínima:** Para los inmuebles de las Áreas de Protección Histórica (APH) rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

**b) Alturas máximas:**

**b.1)** Para los inmuebles del Área de Protección Histórica “Barrio Sarmiento” –APH 25 – rige una altura máxima de nueve (9) metros.

**b.2)** Para los inmuebles del Área de Protección Histórica “Barrio Lisandro de la Torre” –APH 26– rige una altura máxima de siete (7) metros.

**b.3)** Para los inmuebles de las Áreas de Protección Histórica “Viviendas Tucumán al 4000” –APH 27- , “Entorno Parroquia San Miguel Arcángel” –APH 29-, “Entorno Parroquia Nuestra Señora de Luján” –APH 30- y “Entorno Parroquia San Antonio de Padua” –APH 31– rige una altura máxima de diez (10) metros.

**b.4)** Para los inmuebles del Área de Protección Histórica “Entorno Patio de la Madera” –APH 28– rige una altura máxima de trece (13) metros.

**c) Altura en Centro de Manzana:** Para cualquier edificación en centro de manzana, de la totalidad de los inmuebles de las Áreas de Protección Histórica (APH), rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

**d) Ajuste de la Altura Máxima y la Altura Mínima:** Las alturas máxima y mínima podrán modificarse únicamente cuando se trate de posibilitar una mejor adecuación de la nueva construcción al entorno, asimilándola a la altura del perfil conformado por las construcciones linderas existentes. El ajuste de la altura máxima y mínima deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento. Para ello, el proyectista deberá presentar la documentación gráfica y fotográfica que dé cuenta del ajuste de la altura máxima o mínima que se pretende realizar. Cuando el ajuste de altura sea mayor al 20% de la establecida para el sector, se acordará un Anteproyecto de Convenio Urbanístico que será remitido al Concejo Municipal para su evaluación, adecuación o aprobación.

**e) Salientes y Balcones:** No se permitirán salientes y balcones. Cuando se trate de edificios catalogados con protección directa, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales.

**f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica Índice Edificio.

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 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

Tampoco 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 desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

**h) Tipologías edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**i) Servidumbre de jardín:** Para las parcelas ubicadas dentro del APH 26—"Barrio Lisandro de la Torre" se deberán observar las siguientes servidumbres de jardín:

**i.1) Para la Manzana 379, de la Sección Catastral 7ª:**

Se establece un retiro de la Línea de Edificación, destinado a servidumbre de Jardín:

- De cuatro (4) metros, paralelo a la Línea Municipal Sur de calle Del Valle Iberlucea Norte; exceptuando los Gráficos 1 y 2 para los que se fija un retiro de uno con cincuenta (1,50) metros paralelo a la Línea Municipal.
- De dos (2) metros, paralelo a la Línea Municipal Norte de calle Del Valle Iberlucea Sur; exceptuando los lotes 28 y 27 para los cuales el retiro de Línea de edificación será también de dos (2) metros pero medido en la parte central de cada lote y trazado en forma perpendicular a los deslindes parcelarios.
- De uno con cincuenta (1,50) metros, paralelo a la Línea Municipal Oeste de calle M. Thompson.

**i.2) Para la Manzana 380, de la Sección Catastral 7ª:**

Se establece un retiro de la Línea de Edificación, destinado a servidumbre de Jardín, de cuatro (4) metros, paralelo a la Línea Municipal Sur de calle Del Valle Iberlucea Sur; exceptuando los lotes 1, 2, 3 y 26 para los cuales el retiro de Línea de edificación será también de cuatro (4) metros pero medido en la parte central de cada lote y trazado en forma perpendicular a los deslindes parcelarios.

**La servidumbre de jardín será de suelo absorbente y se contempla la posibilidad que un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín sea destinado a garaje, siempre que esté apoyado sobre una de las medianeras.**

**En los casos de terrenos en esquina, afectados por servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava.**

**j) Retiros:** Para las parcelas ubicadas dentro de la APH 31 "*Entorno Parroquia San Antonio de Padua*" se establece un retiro de Línea Municipal de cuatro (4) metros hasta determinar un Ancho Oficial de treinta y cuatro (34) metros manteniendo su eje.

Para el resto de las APH no se establece nueva Línea Municipal por lo que no se aplica retiro de la edificación ni se admiten retiros voluntarios. Sólo se permitirán retiros que impliquen una adecuación al entorno y a la tipología original de los inmuebles catalogados.

**k) Usos no admitidos**

- En APH 26 no se admite Vivienda colectiva en todas sus formas
- Industrias y depósitos de cualquier tipo.
- Playas de estacionamiento descubiertas.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Estaciones de Servicio.



- Comercios minoristas con más de mil (1.000) metros cuadrados.
- Comercios mayoristas con más de quinientos (500) metros cuadrados.

**La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:**

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de una actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por la Ordenanza correspondiente.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

Los usos que concentren e impliquen gran afluencia de público y/o un movimiento vehicular de gran magnitud, deberán presentar un estudio de accesibilidad, y serán sometidos a un análisis interdisciplinario de viabilidad a través de la Oficina de Atención a Empresas (que funciona en el ámbito de la Dirección General de Habilitación de Industria, Comercio y Servicio de la Secretaría de Gobierno).

La evaluación pertinente será realizada por la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos conformada por representantes de las Áreas Técnicas de las distintas secretarías involucradas en el tema.

## CAPITULO IV

### INDICADORES URBANISTICOS PARA LAS AREAS DE RESERVA CON PROTECCION HISTORICA

**Art. 9º.-** Los indicadores urbanísticos para las Áreas de Reserva con Protección Histórica quedarán establecidos en el Plan de Detalle específico que elaborará oportunamente la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal.

**1.** Para la definición del ordenamiento general y de los indicadores urbanísticos correspondientes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se precisarán criterios de rehabilitación y preservación del conjunto edificado y de los espacios abiertos que así lo ameriten, estableciendo los grados de protección correspondiente a cada inmueble.
- Se precisará la forma y disposición de los trazados y afectaciones especiales.
- Se determinará la forma, altura y disposición de los volúmenes edificados especificando las superficies destinadas al uso público y aquellas reservadas al uso privado. En estos casos se deberán contemplar las características particulares del entorno, a los efectos de definir las alturas y tipologías edilicias en función de las jerarquías de los trazados y espacios públicos (existentes y/o a crear), las preexistencias edilicias registradas en el área, la presencia de inmuebles de valor patrimonial.
- Si las indicaciones del plan incrementaran para el sector en cuestión los indicadores urbanísticos definidos para las áreas de tejido aledañas, quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo. Los usos a establecer se definirán de acuerdo con la finalidad principal que se indica en esta Ordenanza.
- Todo emprendimiento -ya sea de nueva urbanización y/o reconversión- deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en el Punto 4.3.2.2 (Áreas a donar al dominio público) y Resolución S/P 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos y equipamiento comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y que represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado o su compensación económica en las condiciones previstas por la normativa vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar o compensar se regirá por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la normativa correspondiente. Regirán también las exigencias que establece la misma Ordenanza



para la dotación de infraestructuras y servicios.

- Se priorizará el desarrollo de procesos de concertación con los actores públicos y/o privados involucrados.
2. Hasta tanto se elabore el Plan de Detalle correspondiente en donde se determinen las condiciones edilicias, se admitirán únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad específica y que no impliquen un incremento en la ocupación de suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente.

**CAPITULO V**  
**DISPOSICIONES PARTICULARES**

**Art. 10°.- AREAS DE PROTECCION HISTORICA –APH–** :Las características particulares de los elementos que forman parte del espacio público para los inmuebles ubicados dentro de un Área de Protección Histórica –APH–; serán las que se establecen en el Capítulo VI, artículo 13 de la Ordenanza 8.245.

**Art. 11°.- ANEXOS:** Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos: Anexo I, Planillas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y Planos N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

**Art. 12°.- DEROGACION:** Se deroga toda norma que para las áreas especificadas en esta Ordenanza se oponga a la presente.

**Art. 13°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

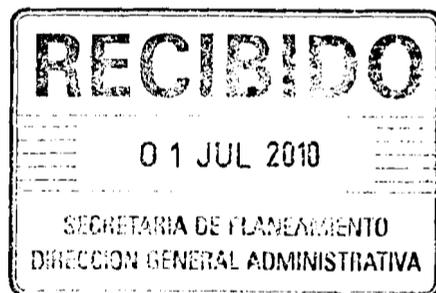
**Sala de Sesiones, 10 de Junio de 2010.-**

CM  
H3  
REALIZÓ  
Vº Bº

Dra. SONIA MARÍA COLACELLI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



Cjaf. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

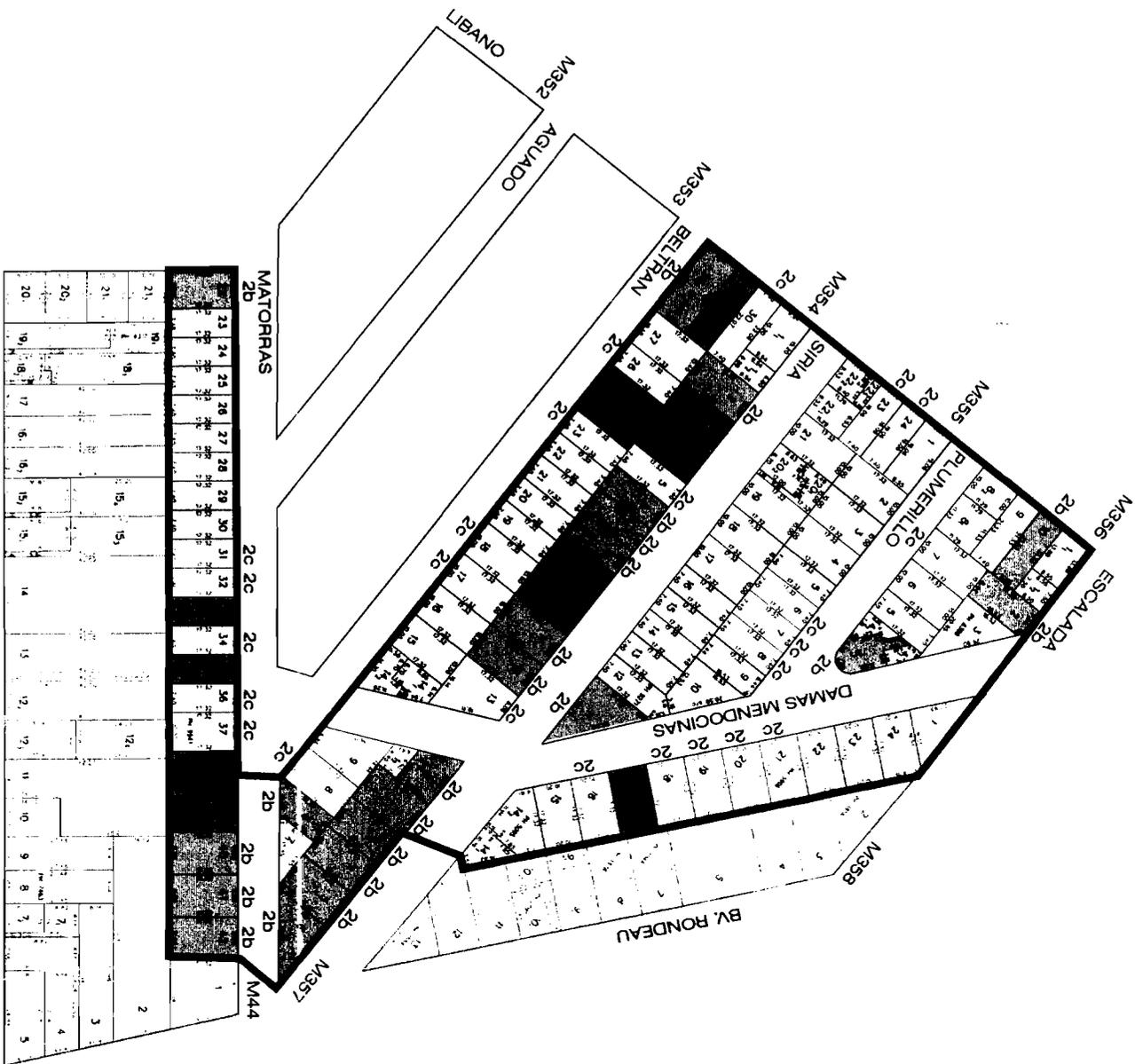


Rosario, '13 JUL 2010

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

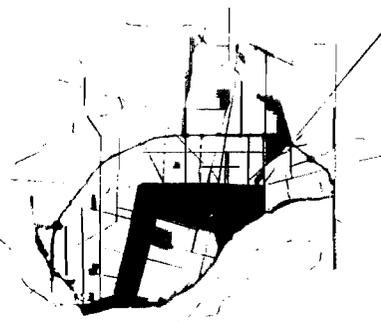
Agrim./Ing. RAÚL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



SECCION 7 MANZANAS 44 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358

AREAS DE PROTECCION HISTORICA DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL ANEXO I - PLANO N° 1



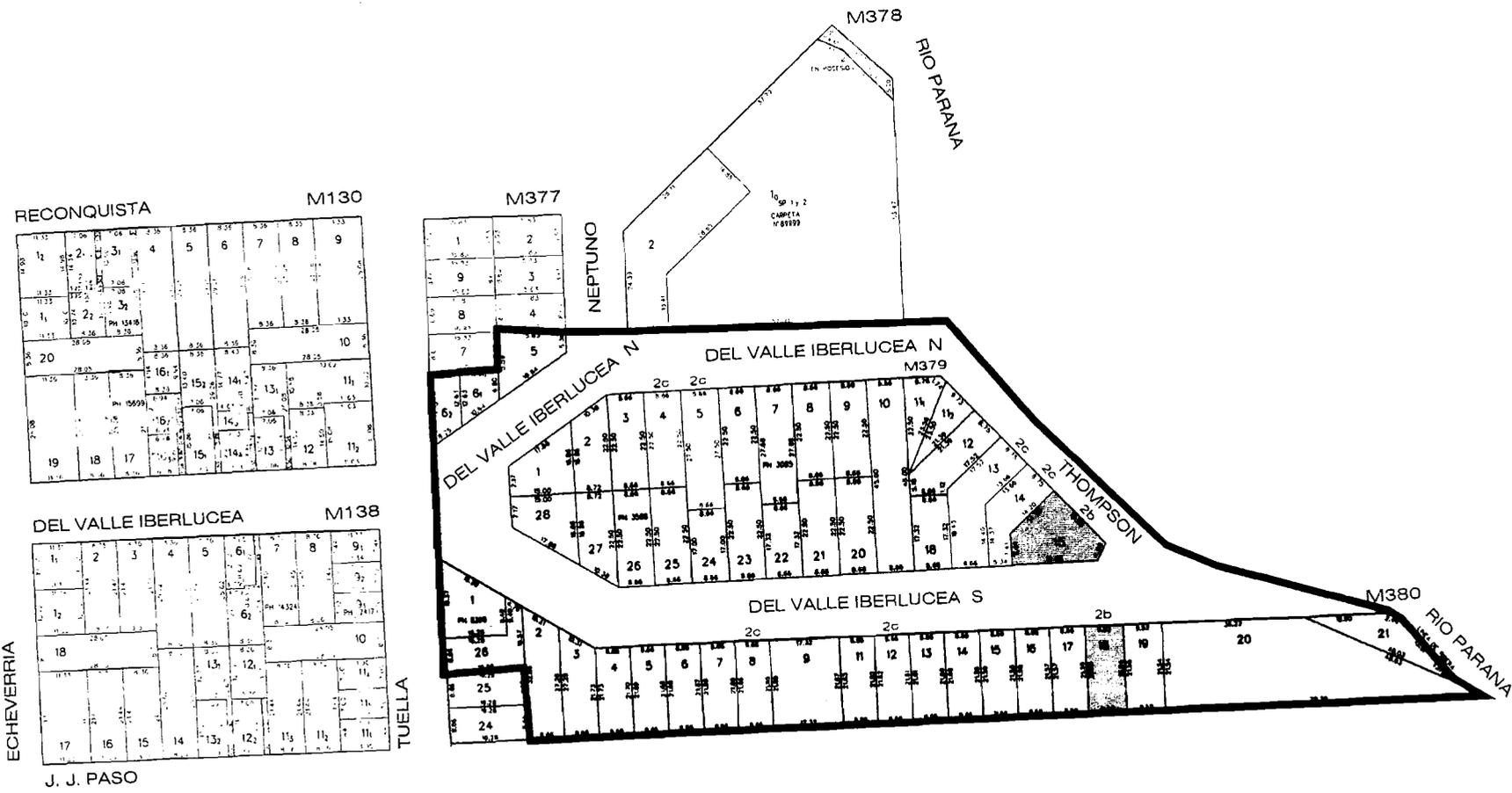
APH 25 - BARRIO SARMIENTO

SECCION SEPTIMA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección de referencia
  - protección del entorno
  - protección del paisaje urbano





*[Handwritten signature]*

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

SECCION 7 MANZANAS 377 - 379 - 380

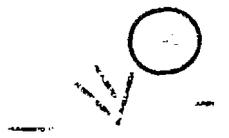
AREAS DE PROTECCION HISTORICA DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL

ANEXO I - PLANO N° 2



APH 26 - BARRIO LISANDRO DE LA TORRE

SECCION SEPTIMA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (inmuebles catalog.)
  - grado de protección 2a
  - ◻ grado de protección 2b
  - ◻ grado de protección 2c
- Protección indirecta (inmuebles no catalog.)
  - ◻ protección de referencia
  - ◻ protección del entorno
  - ◻ protección del paisaje urbano

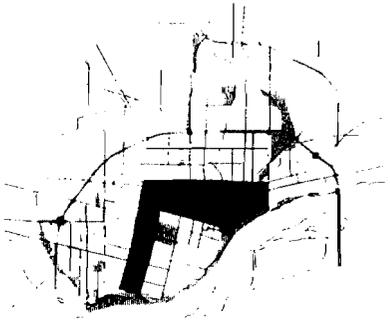


*Handwritten signature and notes at the top left of the page.*

SECCION 8 MANZANAS 84 - 85 - 114 - 115



AREAS DE PROTECCION HISTORICA DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL  
ANEXO I - PLANO N° 3



APH 27 - VIVIENDAS TUCCUMAN AL 4000

SECCION OCTAVA

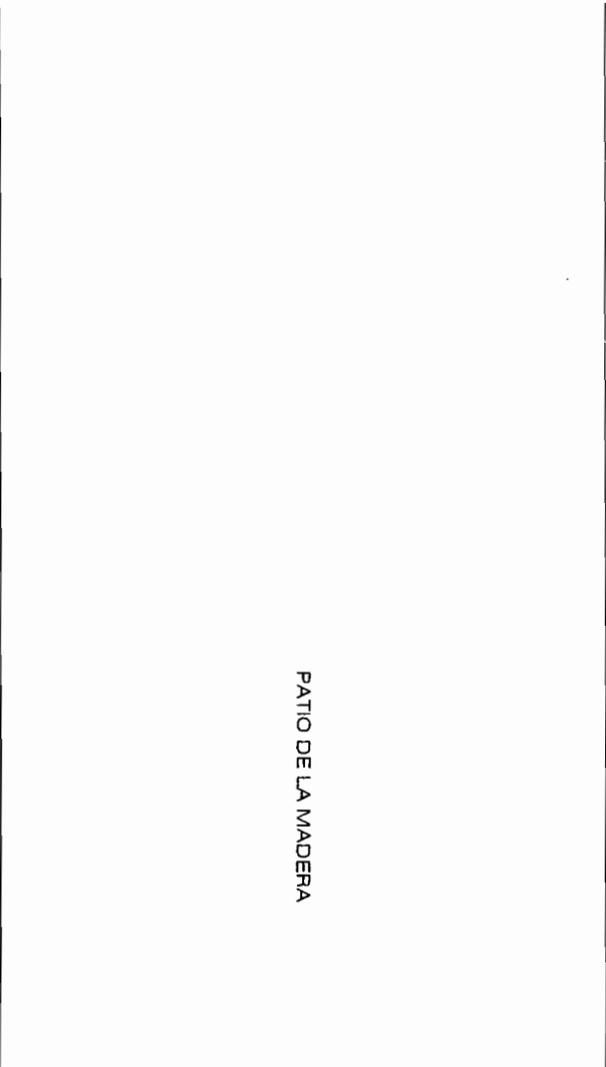


- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalogados)
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalogados)
  - protección de referencia
  - protección del entorno
  - protección del paisaje urbano



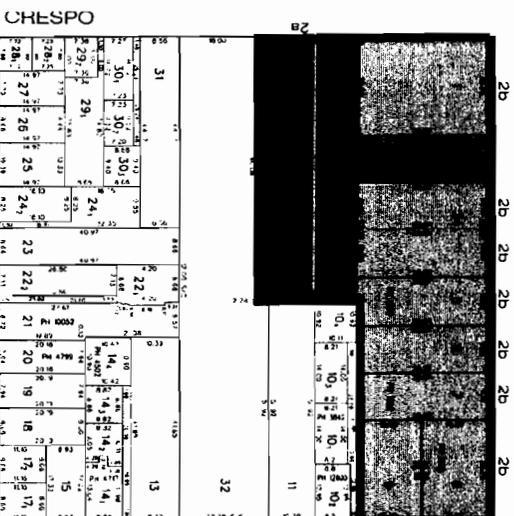
SANTA FE

PATIO DE LA MADERA



26	27	28
29	30	31
32	33	34
35	36	37

CORDOBA



38	39	40
41	42	43
44	45	46
47	48	49

VERA MUJICA

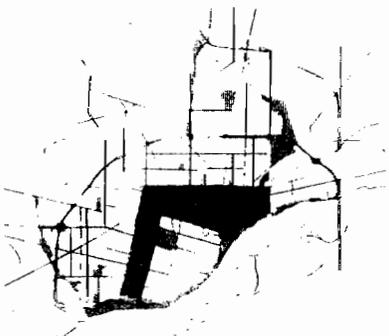
RIOJA

M 19

SECCION 9 MANZANA 19

APH - Ma. Laura E. Manchay  
 DIRECTORA  
 Prog. de Preservación y  
 Rehabilitación del Patrimonio

AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
 DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
 AL AREA CENTRAL  
 ANEXO I - PLANO N° 4



APH 28 - ENTORNO PATIO DE  
 LA MADERA

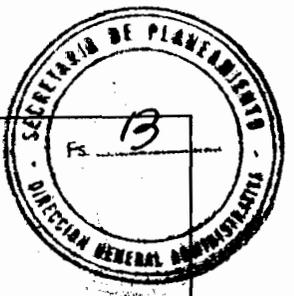
SECCION NOVENA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog)
- grado de protección 2a
- grado de protección 2b
- grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog)
- protección de referencia
- protección del entorno
- protección del paisaje urbano

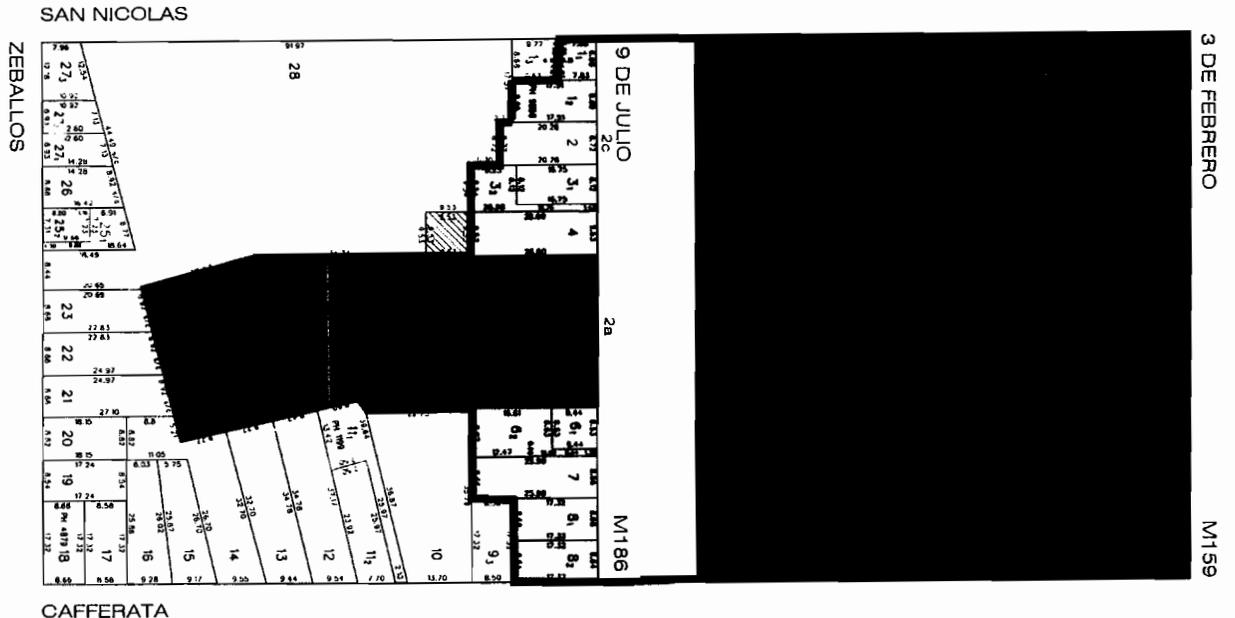
PROGRAMA DE PRESERVACION Y  
 REHABILITACION DEL PATRIMONIO  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
 MUNICIPALIDAD DE ROSARIO





*Manuel...*  
 Arq. M. Laura...

SECCION 9 MANZANAS 159 - 186

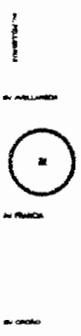


AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
 DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
 AL AREA CENTRAL  
 ANEXO I - PLANO N° 5



APH 29 - ENTORNO PARROQUIA  
 SAN MIGUEL ARCANGEL

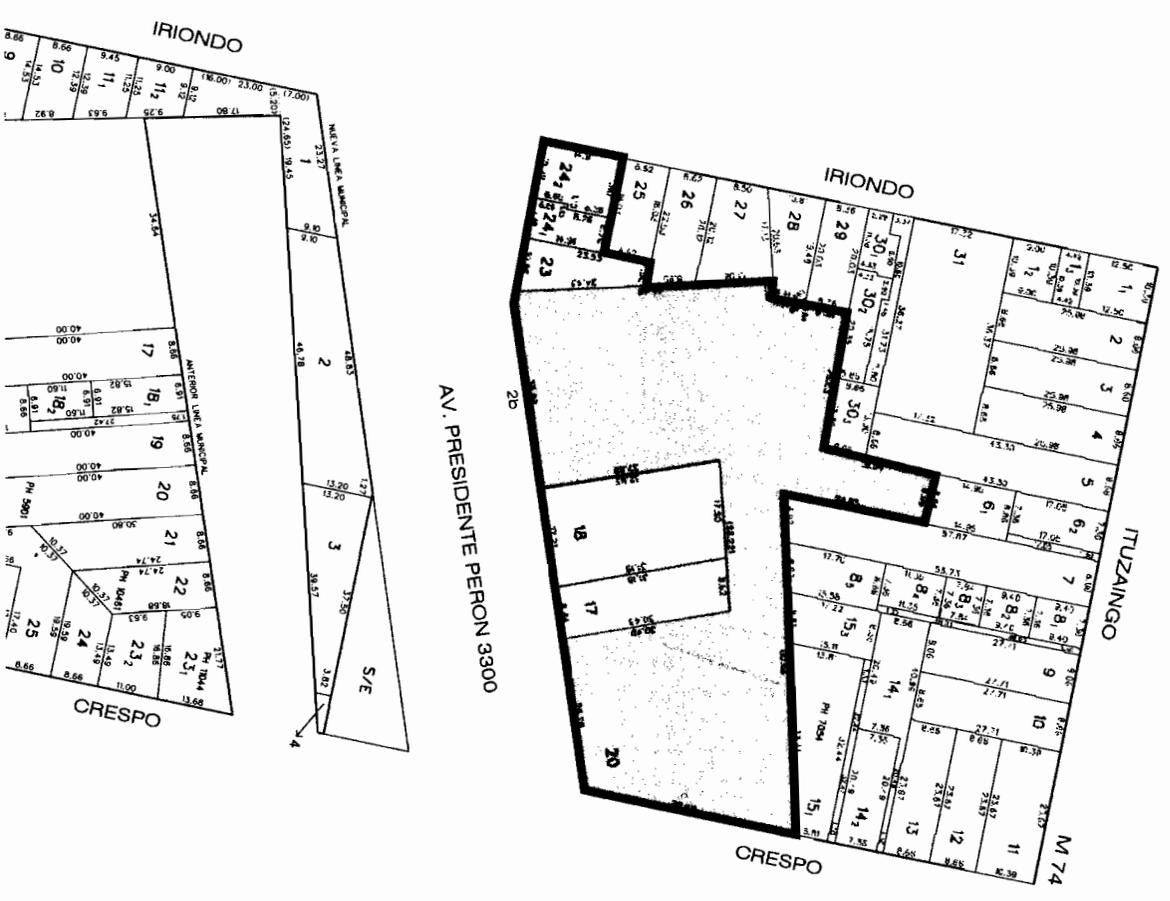
SECCION NOVENA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
- protección de referencia
- protección del entorno
- protección del paisaje urbano

PROGRAMA DE PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO SECRETARIA DE PLANEAMIENTO MUNICIPALIDAD DE ROSARIO





**AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
 DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
 AL AREA CENTRAL  
 ANEXO I - PLANO Nº 6**



**APH 30 - ENTORNO PARROQUIA  
 NUESTRA SENORA  
 DEL LUAN**

SECCION DECIMA



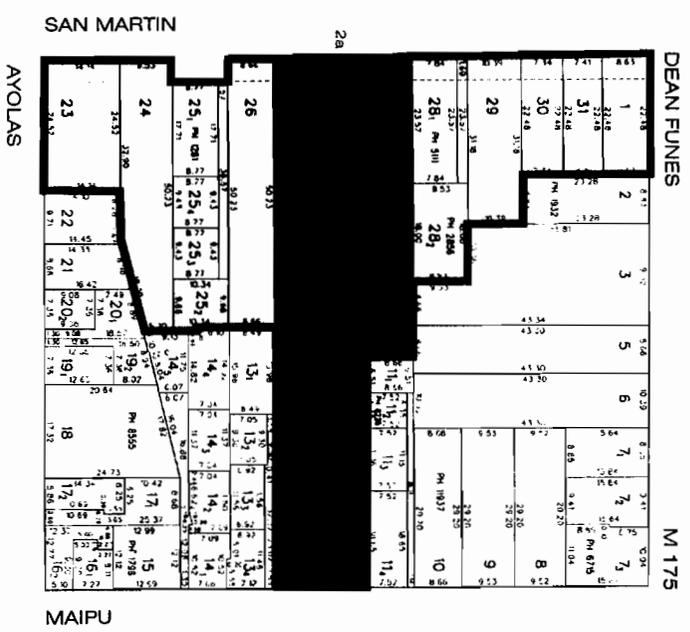
- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog)
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog)
  - protección de referencia
  - protección del entorno
  - protección del paisaje urbano





Arq. M<sup>a</sup>. Laura Fernández  
 Oficina Ejec.  
 Prog. de Preservación y  
 Rehabilitación del Patrimonio

SECCION 3 MANZANA 175



**AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
 DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
 AL AREA CENTRAL  
 ANEXO I - PLANO N° 7**



APH 31 - ENTORNO IGLESIA  
 SAN ANTONIO  
 DE PADUA

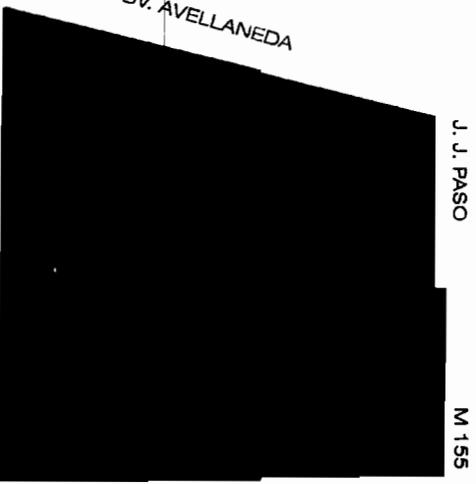
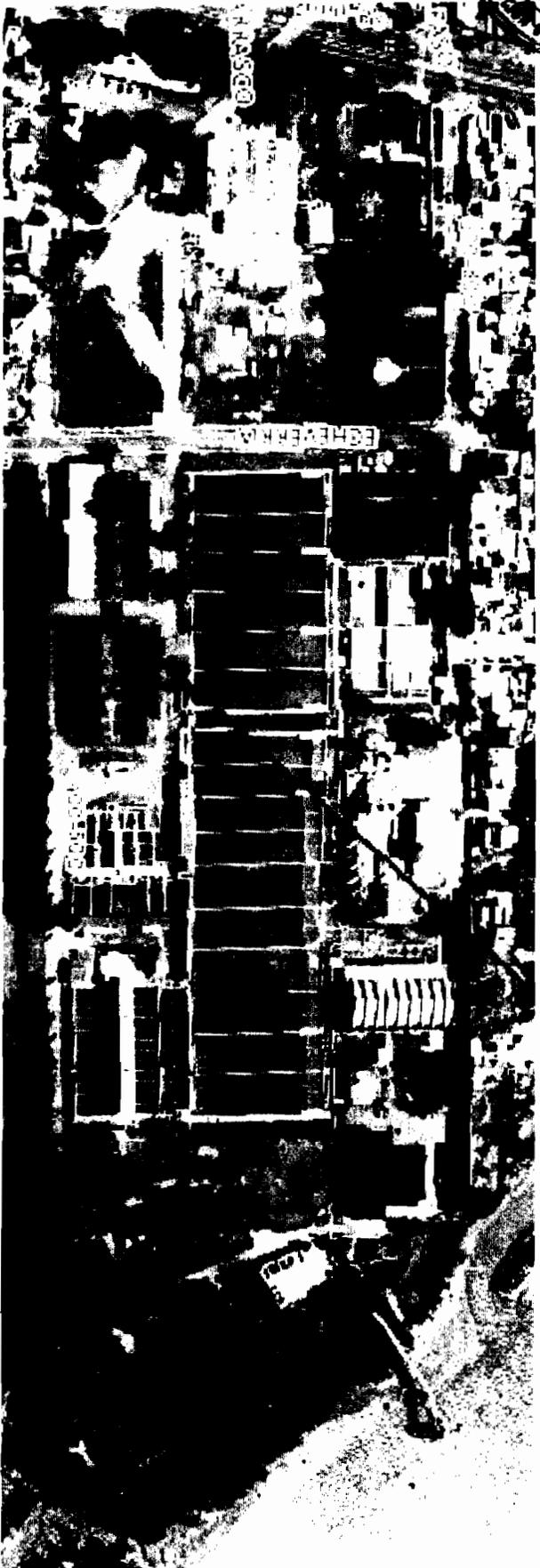
SECCION TERCERA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección de referencia
  - protección del entorno
  - protección del paisaje urbano







FRENCH

SECCION 7 MANZANA 155

Ing. M. Laura Estanola  
Lic. en Urbanismo  
Prog. de Preservación y  
Rehabilitación del Patrimonio  
BV. AVELLANEDA

AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
AL AREA CENTRAL

ANEXO I - PLANO N° 9



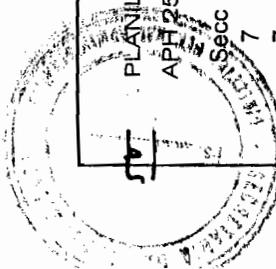
ARPH - PREDIO AGUAS  
SANTAFESINAS

SECCION SEPTIMA



PROGRAMA DE PRESERVACION Y  
REHABILITACION DEL PATRIMONIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

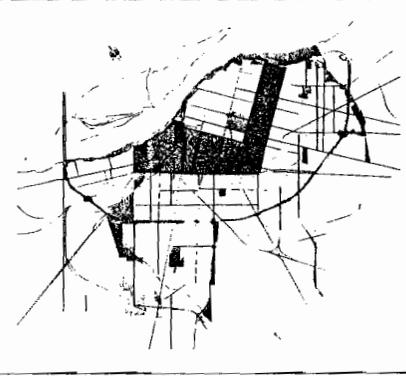




PLANILLA Nº 1  
 APH 25 - BARRIO SARMIENTO

AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
 DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
 AL AREA CENTRAL

ANEXO I - PLANILLA Nº 1



APH 25

Secc	Man	Graf	S/D	GP	Secc	Man	Graf	S/D	GP	Secc	Man	Graf	S/D	GP
7	44	22		2b	7	354	18		2c	7	356	1	1	P. Entorno
7	44	23		P. Entorno	7	354	19		P. Entorno	7	356	1	2	P. Entorno
7	44	24		P. Entorno	7	354	20		P. Entorno	7	356	2		2b
7	44	25		P. Entorno	7	354	21		P. Entorno	7	356	3	1	P. Entorno
7	44	26		P. Entorno	7	354	22		P. Entorno	7	356	4	2	P. Entorno
7	44	27		P. Entorno	7	354	23		2c	7	356	4	3	2b
7	44	28		P. Entorno	7	354	24		P. de Referencia	7	356	4		P. Entorno
7	44	29		P. Entorno	7	354	25		P. de Referencia	7	356	5		P. Entorno
7	44	30		P. Entorno	7	354	26		2c	7	356	6		P. Entorno
7	44	31		2c	7	354	27		P. Entorno	7	356	7		2c
7	44	32		2c	7	354	28	1	2b	7	356	8	1	P. Entorno
7	44	33		P. de Referencia	7	354	29		P. de Referencia	7	356	8	2	P. Entorno
7	44	34		2c	7	354	30		2c	7	356	9		P. Entorno
7	44	35		P. de Referencia	7	355	1		P. Entorno	7	356	10		2b
7	44	36		2c	7	355	2		P. Entorno	7	357	1	1	2b
7	44	37		2c	7	355	3		P. Entorno	7	357	1	2	P. Entorno
7	44	38		P. de Referencia	7	355	4		P. Entorno	7	357	2		2b
7	44	39		P. de Referencia	7	355	5		P. Entorno	7	357	3		2b
7	44	40		2b	7	355	6		2c	7	357	4		2b
7	44	41		2b	7	355	7		2c	7	357	5		2b
7	44	42		2b	7	355	8		2c	7	357	6		2b
7	354	1	1	P. Entorno	7	355	9		P. Entorno	7	357	7	1	P. Entorno
7	354	1	2	P. Entorno	7	355	10		P. Entorno	7	357	7	2	2b
7	354	2		2b	7	355	11		2b	7	357	8		2c
7	354	3		P. de Referencia	7	355	12		P. Entorno	7	357	9		P. Entorno
7	354	4		P. de Referencia	7	355	13		P. Entorno	7	358	1	1	P. Entorno
7	354	5		2c	7	355	14		P. Entorno	7	358	14	1	P. Entorno
7	354	6		2b	7	355	15		P. Entorno	7	358	14	2	P. Entorno
7	354	7		2b	7	355	16		P. Entorno	7	358	15		P. Entorno
7	354	8		2b	7	355	17		P. Entorno	7	358	16		2c
7	354	9		P. de Referencia	7	355	18		P. Entorno	7	358	17		P. de Referencia
7	354	10		P. de Referencia	7	355	19		P. Entorno	7	358	18		2c
7	354	11		2b	7	355	20	1	P. Entorno	7	358	19		2c
7	354	12		2b	7	355	20	2	P. Entorno	7	358	20		2c
7	354	13		2c	7	355	21		P. Entorno	7	358	21		2c
7	354	14	1	P. Entorno	7	355	22	1	P. Entorno	7	358	22		P. Entorno
7	354	14	2	P. Entorno	7	355	22	2	P. Entorno	7	358	23		P. Entorno
7	354	15		P. Entorno	7	355	22	3	P. Entorno	7	358	24		P. Entorno
7	354	16		P. Entorno	7	355	23		2c					
7	354	17		2c	7	355	24		2c					

Mg. Ma. Laura Fernandez  
 Directora  
 Programa de Preservación y  
 Rehabilitación del Patrimonio

PROGRAMA DE PRESERVACION Y  
 REHABILITACION DEL PATRIMONIO  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
 MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

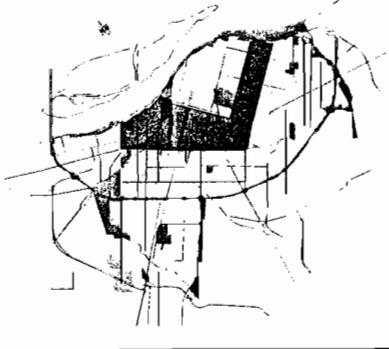


PLANILLA N° 2

PH 26 - BARRIO LISANDRO DE LA TORRE

Secc	Man	Graf	S/D	GP
7	377	5		P. Entorno
7	377	6	1	P. Entorno
7	377	6	2	P. Entorno
7	379	1		P. Entorno
7	379	2		P. Entorno
7	379	3		P. Entorno
7	379	4		2c
7	379	5		2c
7	379	6		P. Entorno
7	379	7		P. Entorno
7	379	8		P. Entorno
7	379	9		P. Entorno
7	379	10		P. Entorno
7	379	11	1	P. Entorno
7	379	11	2	P. Entorno
7	379	12		P. Entorno
7	379	13		2c
7	379	14		2c
7	379	15		2b
7	379	18		P. Entorno
7	379	20		P. Entorno
7	379	21		P. Entorno
7	379	22		P. Entorno
7	379	23		P. Entorno
7	379	24		P. Entorno

Secc	Man	Graf	S/D	GP
7	379	25		P. Entorno
7	379	26		P. Entorno
7	379	27		P. Entorno
7	379	28		P. Entorno
7	380	1		P. Entorno
7	380	2		P. Entorno
7	380	3		P. Entorno
7	380	4		P. Entorno
7	380	5		P. Entorno
7	380	6		P. Entorno
7	380	7		P. Entorno
7	380	8		2c
7	380	9		P. Entorno
7	380	11		P. Entorno
7	380	12		2c
7	380	13		P. Entorno
7	380	14		P. Entorno
7	380	15		P. Entorno
7	380	16		P. Entorno
7	380	17		P. Entorno
7	380	18		2b
7	380	19		P. Entorno
7	380	20		P. Entorno
7	380	21		P. Entorno
7	380	26		P. Entorno



APH 26

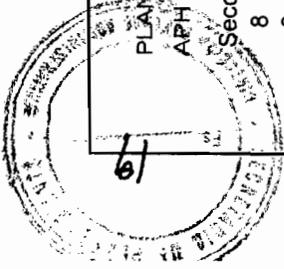
AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
AL AREA CENTRAL  
ANEXO I - PLANILLA N° 2

Arg. Ma. Laura Fernandez  
DIRECTORA  
Prog. de Preservación y  
Rehabilitación del Patrimonio

PROGRAMA DE PRESERVACION Y  
REHABILITACION DEL PATRIMONIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

19





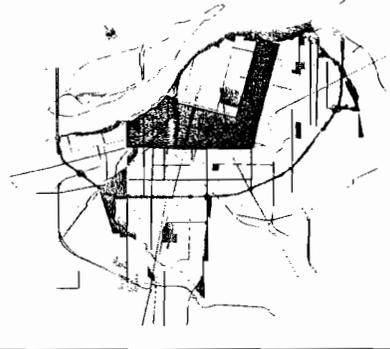
PLANILLA Nº 3  
 APH 27 - VIVIENDAS TUCUMAN AL 4000

Secc	Man	Graf	S/D	GP
8	84	5	1	P. Entorno
8	84	5	2	P. Entorno
8	84	6		P. Paisaje
8	84	7		P. Entorno
8	84	8		P. Entorno
8	84	9		P. Entorno
8	84	10		P. Entorno
8	84	11		P. Paisaje
8	84	12		P. Entorno
8	84	13		2c
8	84	14		P. Entorno
8	84	15		2c
8	84	16		2c
8	84	17	1	P. Entorno
8	84	24	1	P. Entorno
8	84	24	2	P. Entorno
8	84	33		2c
8	84	34		P. Entorno
8	84	36	1	P. Entorno
8	84	36	2	2b
8	84	36	3	P. Entorno
8	84	39		P. Entorno
8	84	40		P. Entorno
8	84	42		P. Entorno
8	84	43		P. Entorno
8	84	44		2c
8	84	45		P. Entorno
8	84	46		P. Entorno
8	84	47		P. Paisaje
8	84	48		P. Entorno
8	84	49		P. Entorno
8	85	25	1	P. Entorno
8	85	35	2	P. Entorno
8	85	36		P. Entorno
8	85	37		2b
8	85	38		2b
8	85	39	1	P. Entorno
8	85	39	2	P. Entorno
8	85	40		P. Entorno
8	85	41		2b

Arq. Ma. Larru Fernandez  
 DIRECTORA  
 Prog. de Preservación y  
 Rehabilitación del Patrimonio

AREAS DE PROTECCION HISTORICA  
 DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
 AL AREA CENTRAL

ANEXO I - PLANILLA Nº 3



APH 27

20  
 PROGRAMA DE PRESERVACION Y  
 REHABILITACION DEL PATRIMONIO  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
 MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



PLANILLA Nº 4

APH 28 - ENTORNO PATIO DE LA MADERA

Secc	Man	Graf	S/D	GP
9	19	1		2b
9	19	2		P. de Referencia
9	19	5		2b
9	19	6		2b
9	19	7		2b
9	19	8		2b
9	19	9		2b
9	19	33		2a
9	19	34		2b

PLANILLA Nº 6

APH 30 - PARROQUIA NUESTRA SRA. DE LUJAN

Secc	Man	Graf	S/D	GP
10	74	17		P. Entorno
10	74	18		P. Entorno
10	74	20		2b
10	74	23		P. Entorno
10	74	24	1	P. Entorno
10	74	24	2	P. Entorno

PLANILLA Nº 8

ARPH - PREDIO USINA SORRENTO

Secc	Man	Graf	S/D
6	265	21	
6	265	22	
6	265	23	
6	265	24	
6	265	25	
6	265	25	p
7	18	1	
7	18	2	

PLANILLA Nº 5

APH 29 - PARRIOQUIA SAN MIGUEL ANCARGEL

Secc	Man	Graf	S/D	GP
9	159	1		5
9	186	1	1	P. Entorno
9	186	1	2	P. Entorno
9	186	2		2c
9	186	3	1	P. Entorno
9	186	3	2	P. Entorno
9	186	4		P. Entorno
9	186	5		2a
9	186	6	1	P. Entorno
9	186	6	2	P. Entorno
9	186	7		P. Entorno
9	186	8	1	P. Entorno
9	186	8	2	P. Entorno

PLANILLA Nº 7

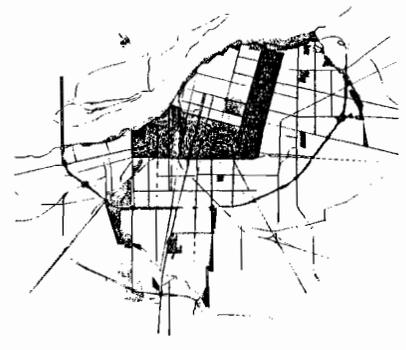
APH 31 - SAN ANTONIO DE PADUA

Secc	Man	Graf	S/D	GP
3	175	1		P. de Entorno
3	175	23		P. de Entorno
3	175	24		P. de Entorno
3	175	25	1	P. de Entorno
3	175	25	2	P. de Entorno
3	175	25	3	P. de Entorno
3	175	25	4	P. de Entorno
3	175	26		P. de Entorno
3	175	28	1	P. de Entorno
3	175	28	2	P. de Entorno
3	175	29		P. de Entorno
3	175	30		P. de Entorno
3	175	31		P. de Entorno
3	175	32		2a

APH 28 - 29 - 30 - 31

ARPH  
PREDIO USINA SORRENTO

ARPH  
PREDIO AGUAS SANTAFESINAS



ANEXO I - PLANILLAS Nº4,5,6,7,8,9

Mr. Laura Fernández  
Directora  
Prog. de Preservación y  
Rehabilitación del Patrimonio

34