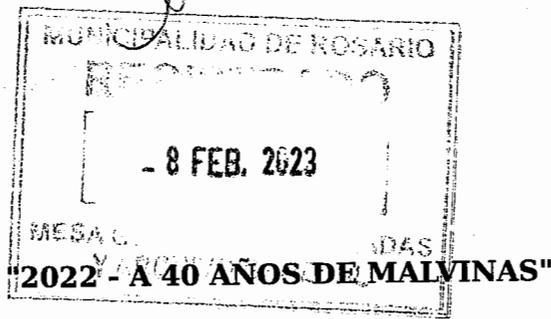




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 10.491)

#### Concejo Municipal

El Sr. Intendente ha presentado el Expediente N° 265.039-I-2022 CM conteniendo el Mensaje N° 131/S.P./2022/IG, el cual expresa:

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

La posterior sanción por parte del Concejo Municipal de las sucesivas Ordenanzas Complementarias correspondientes a cada Unidad de Gestión en particular.

La Ordenanza N° 8.320 que determina en profundidad el proyecto de urbanización de los inmuebles originalmente empadronados catastralmente en la Sección 7°, Manzana 156, Gráficos 1, 6 y 7 según Plano de Mensura inscripto bajo el N° 193.466/16; hoy Manzana 425 compuesta por los Gráficos 1, 2, 3 y 4.

El Expediente N° 10.652-D-2021 presentado por la firma Desarrolladora Uno S.A., CUIT N° 33- 71686858-9, con domicilio legal en calle Córdoba N° 1411 de nuestra ciudad, propietaria de los inmuebles catalogados actualmente como Gráficos 3 y 4 de la Manzana 425 de la Sección Catastral 7ª; y SANCOR Cooperativa de Seguros Ltda.; propietaria del inmueble catalogado como Sección 7ª, Manzana 425, Gráfico 2, todos pertenecientes a la Unidad de Gestión N° 1 del Plan Especial "2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz Puerto Norte", y

Considerando: Que, originalmente la Ordenanza N° 8.320 sancionada en el año 2008, estableció una edificabilidad de 117.000 m2 para la Unidad de Gestión N° 1 que estaba conformada por los Gráficos Sin Manzana 1, 6 y 7 de la Sección Catastral 7ª.

Que, en el año 2013 se sancionó la ordenanza N° 9047, modificatoria de la ordenanza N° 8.320 que estableció un nuevo diagrama de atravesamientos vehiculares y mantuvo el sistema de alturas y el nivel de edificabilidad previsto.

Que, este ambicioso proceso puesto en marcha hace catorce años ha permitido la consolidación de una nueva matriz parcelaria, contando con

cinco nuevas calles en el tramo comprendido entre calle French y la Av. de Tres Vías Luis Cándido Carballo: Echeverría, pasaje 718, pasaje 716, calle Rawson, pasaje 736 y prolongación de calle Monteagudo, lo que consolida seis nuevas manzanas conformadas con toda la infraestructura de redes de servicios ya ejecutada.

Que, a fin de poder comercializar cada uno de estos lotes conformados, se distribuyó la edificabilidad original de 117.000m<sup>2</sup>, asignándose a cada lote una capacidad constructiva tomando de base la morfología original; lo que se plasmó en las Escrituras traslativas de dominio: N° 148 "Compraventa TGLT S.A. a Unidad UNO PUERTO NORTE S.R.L. (Fiduciaria del Fideicomiso Unidad Uno) y N° 149 "TGLT S.A a SANCOR Cooperativa de Seguros Ltda.", ambas celebradas ante el Escribano Agustín D'Alessio, matrícula N° 5039, en la ciudad de Buenos Aires, a los 20 días del mes de Marzo de 2019.

Que, mediante la presentación realizada por los actuales propietarios de los inmuebles, representados por el Arq. Pablo Gagliardo, se solicita la determinación de un nuevo marco normativo que posibilite el proyecto descrito de Fs. 181 a Fs. 211 del expediente N° 10.652-D-2021, el cual introduce la altura máxima de doscientos metros y un incremento de 36.547m<sup>2</sup> de la edificabilidad originalmente asignada.

Que, esta intervención permite dar continuidad al proceso de consolidación del acceso público al frente ribereño que se viene implementando desde la década de 1980, a través del reordenamiento urbano y transformación de sectores emblemáticos de la ciudad.

Que, esta política se fundamenta en tres criterios: la reafirmación del carácter público de la ribera; la consolidación del sistema de parques de la Costa Central, la reconversión de áreas desafectadas del uso ferroportuario en nuevos desarrollos orientados a emprendimientos inmobiliarios, junto con nuevos parques, equipamientos recreativos, de servicios y culturales.

Que, la nueva propuesta prevé una menor ocupación del suelo que lo establecido anteriormente, incrementando la oferta de espacio público sobre la Costa Central.

Que, se impulsa un desarrollo innovador que consigue combinar generosas superficies de uso público y privado en altura, con la incorporación de nuevos locales comerciales, una torre de viviendas y oficinas de gran altura, apostando a la integración del complejo en un entorno urbano de gran valor social, cultural y paisajístico.

Que, en este sentido, el nivel correspondiente a la Planta Baja se destina en un 90% al uso público garantizando la libre circulación de los vecinos alcanzando la consolidación del sistema de ramblas y parques existente.

Que, este parque apuesta a conformar un espacio verde y natural, profundizando el contexto ecosistémico inmediato, ya que plantea una arquitectura vegetal variable en lo bajo y en altura, con gran diversidad y variedad.

Que, en coincidencia con la política pública sostenida en relación a la incorporación de mayor superficie de espacio público sobre la ribera, se prioriza consolidar dicha premisa por sobre la conservación de las estructuras remanentes vinculadas al uso portuario, ya que dentro de la Costa Central existen otros silos que se han preservado resguardando el patrimonio industrial y productivo que caracterizó al sector.

Que, en este sentido, la descatalogación y posterior demolición de los silos existentes se sustenta en la posibilidad de promover el acceso a la ribera de manera colectiva, ofreciendo a la ciudadanía un sector con alto valor paisajístico. En consecuencia, la presente modificación de ordenanza establece la descatalogación de los silos, en pos de brindar una solución morfológica superadora con un aporte significativo de espacios de uso público en este sector tan singular de nuestra ciudad.

Que, asimismo, se impulsa la creación de un mirador de acceso público en los últimos niveles de la torre, un bar y un restaurant de inigualables visuales, así como también se prevé la ejecución de una guardería náutica.

Que, la propuesta edilicia presentada propone un único edificio que adopta el mismo patrón morfológico ya consolidado en Puerto Norte, como son las torres MAUI, las torres DOLFINES y la torre EMBARCADERO, pero superador en cuanto a la interacción entre lo público y lo privado.

Que a fs. 06 y fs. 07 del Expediente 44.845-S-2019 Aguas Santafesinas S. A. aporta material gráfico referido a los testeos subterráneos a fin de determinar con exactitud el recorrido de un conducto de significativas dimensiones y gran relevancia para el abastecimiento de la red de agua corriente para la ciudad y sus alrededores.

Que, los resultados del mencionado estudio indican que el recorrido de este antiguo conducto afectaría significativamente la disposición de los bloques constructivos que establecía la Ordenanza N° 8.320, requiriendo, por lo tanto, su adecuación a fin de no poner en peligro esta valiosa infraestructura.

Que, la búsqueda de consensos entre el Municipio y los emprendedores de Puerto Norte ha sido el motor principal de la inmediata puesta en marcha de los procesos de transformación.

Que, a partir del interés que despierta la posibilidad de incorporar un proyecto de estas características, resulta necesario adecuar los indicadores urbanísticos especificados en el Plan de Detalle definido para la Unidad de Gestión N° 1.

Que, por todo lo expuesto, este Anteproyecto de Modificación de la Ordenanza N° 8.320 que se eleva para su aprobación, permitirá la incorporación de un nuevo edificio mediante el incremento de la capacidad edilicia de los inmuebles involucrados en la presente operación, estableciendo el monto en concepto de Pago del Mayor Aprovechamiento resultante que este nuevo marco normativo impulsa.

Que, dicha compensación será destinada a Proyectos Priorizados que se adjuntan a la presente, correspondientes a sectores más postergados alentando la equidad urbanística".

Por lo expuesto, se eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

### **PLAN DE DETALLE TORRE MANZANA 425**

**Artículo 1°.-** Se define como Ordenanza Complementaria de la Ordenanza 8.320, al Plan de Detalle "Torre Manzana 425", proyecto que fija los indicadores

urbanísticos, usos y espacios de uso público para el sector definido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza. 4

**Art. 2°.- Ámbito de aplicación.** Se define como ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle a los inmuebles pertenecientes a los gráficos 2, 3 y 4 de la Manzana 425 de la Sección Catastral 7°.

**Art. 3°.- Procedimientos.** A pedido del interesado y en caso de presentar un proyecto unificado para los lotes del ámbito de aplicación, podrán considerarse los siguientes indicadores, cumpliéndose con las cargas aquí establecidas.

La presentación del proyecto definitivo, será efectuada por el interesado ante la Comisión Técnica de Urbanización, órgano que analizará y aprobará el proyecto en su totalidad.

Se deberá solicitar Aptitud Urbanística a fin de que consideren las características del espacio de uso público que impulsa en un todo de acuerdo con los lineamientos que imparta la Dirección General de Diseño Urbano, en relación al equipamiento, tipos de luminarias, superficies absorbentes, característica de la vegetación, tipos de solados y cualquier otra condición que resulte pertinente observar.

**3.1.** Se establece que deberá realizar la presentación de:

a) Evaluación del Impacto Ambiental, según lo establecido por la Ordenanza N° 8.814/11. Para obtener el Final de Obras deberá haber cumplimentado con el 100% de pago del monto por mayor aprovechamiento resultante así como la obtención de la recepción definitiva de las obras correspondientes a los espacios de uso público.

**3.2.** Se establece que será requisito para la emisión del Permiso de Edificación la presentación de:

a) Factibilidad de servicios.

b) Plan de Evacuación y Medios de Escape que considere el funcionamiento de las distintas actividades en condiciones de seguridad, con el estricto cumplimiento de la Ordenanza N° 8.336/08.

**Art. 4°.- Criterios de Preservación.**

Elementos a preservar: Los elementos y construcciones existentes sobre el río (señalados en el Anexo N° 2) testimonian los procesos productivos e industriales que se han dado lugar en este sector, por lo que deberán incorporarse al proyecto, mediante su puesta en valor. Al momento de presentar el proyecto ante la Comisión Técnica de Urbanización para la tramitación de Aptitud Urbanística, se dará intervención al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio para su aprobación.

**Art. 5°.- Indicadores Urbanísticos y Usos del suelo.**

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar se detallan en los siguientes Anexos Gráficos que forman parte de la presente ordenanza:

Anexo Gráfico 3: Espacios de Uso privado y de Uso Público.

Anexo Gráfico 4: Morfología de la Edificación de la Manzana 425.

La morfología de la edificación está definida por polígonos de ocupación en planta, alturas fijas y máximas donde la edificación deberá inscribirse.

**5.1.** Edificabilidad. La morfología pretendida para las nuevas construcciones se define en polígonos de ocupación en planta y alturas fijas y/o máximas. Los límites definidos enmarcarán las nuevas construcciones, pudiéndose aplicar a estos límites las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Artículo 3.3.2. del Reglamento de Edificación.

La edificabilidad establecida para el ámbito de aplicación para los Gráficos 2, 3, y 4 de la manzana 425 es de 48.000 m<sup>2</sup>.

**5.2. Alturas de la Edificación y ocupación en planta:**

**5.2.1. Ocupación en planta:** Se establece un FOS máximo de 0,12 y un FIS de 0,4.

**5.2.2.** En la parcela resultante de la unificación de los Gráficos identificados como 2, 3, y 4 de la Manzana 425, se podrá impulsar un proyecto unitario en torre con altura exceptiva. Este único edificio adoptará la tipología de torre exenta y se le admitirá una altura máxima de doscientos metros (200m). No aplica el cálculo de patios. La morfología para este lote resultante se distribuirá entre el edificio en torre y el edificio ubicado sobre el eje medianero sur, según se detalla en el Anexo Gráfico N° 4: Morfología de la Edificación.

**5.3. Tolerancias:** Se establece una tolerancia máxima de un cinco por ciento (+5%) aplicable a las magnitudes de ocupación en planta de los nuevos edificios, como así también, para la edificabilidad establecida.

**5.4. Alturas de la Planta baja y Salientes:**

**5.4.1.** Se podrá sobresalir de Línea de Edificación un metro y medio (1,50 m) a partir de los seis metros (6 m) tomados desde nivel +/-0.00 con superficies semicubiertas (balcones).

**5.5. Construcciones enterradas:** El Urbanizador podrá realizar construcciones en toda la barranca, sin alterar la posición de los muros de contención existentes. No se permitirán terrazas u otras variantes proyectuales que no contemplen la preservación de la barranca existente y sus muros, aunque éstos puedan ser reconstruidos parcialmente durante el proceso constructivo. Tanto estas construcciones como las que el Urbanizador prevea por debajo del nivel más alto del predio, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Reglamento de Edificación en vigencia, y no serán tenidas en cuenta en el cómputo de superficies admitidas en este sector.

El Urbanizador ejecutará a su costo aquellas obras de contención de la barranca que resulten necesarias para su preservación, bajo los lineamientos que determine las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas del municipio.

**5.6. Plazas de estacionamiento:** Será de aplicación lo establecido por el Reglamento de Edificación para los usos que se prevean en el emprendimiento. Se establece la obligatoriedad de disponer de plazas de estacionamiento para el público en general, cuya cantidad definitiva surgirá del análisis que realice la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos al momento de que se presente la propuesta y se solicite la Aptitud Urbanística.

**5.7. Usos:**

**5.7.1.** Vivienda colectiva, permanente y transitoria, hotelería en cualquiera de sus formas, locales comerciales, gastronómicos; comercios destinados a la venta y exposición de automóviles, embarcaciones náuticas, y/o motos; oficinas, sedes gubernamentales y consulares; educacionales en todas sus formas, sanitarias (cívicas y consultorios); recreativos, de servicios y culturales. Se admitirá una guardería náutica y estación de pasajeros en tanto la repartición pública competente (Vías Navegables) otorgue la autorización correspondiente.

**5.7.2.** Se admite la localización de un helipuerto, en tanto se presente la autorización del organismo público que regule dicha actividad. Deberá disponer un mirador de acceso público en los niveles superiores de la torre.

6

**5.8. Usos transitorios:** Hasta tanto se complete el proceso de urbanización definitivo se podrán instalar usos transitorios como canchas para la práctica deportiva al aire libre u otros usos comerciales /recreativos que se consideren compatibles con el sector.

**5.9. Usos No Admitidos:** No se admitirá la instalación de grandes centros comerciales (shoppings) ni otras actividades relacionadas con la industria o la producción.

**5.10. Condiciones para el Espacio de Uso Público:**

**5.10.1.** Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, arbolados públicos y forestación) a ejecutar en los espacios de uso público se someterán a lo que determine la Secretaría de Planeamiento, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector. Los Lineamientos generales serán impartidos por la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento al momento de analizar el proyecto definitivo en instancias de la Aptitud Urbanística y deberán contar con la aprobación definitiva de dicha repartición para solicitar el Permiso de Edificación.

**5.10.2.** El diseño del espacio de uso público se resolverá de manera que la superficie de suelo absorbente alcance el sesenta por ciento (60%) de la Servidumbre Administrativa de Uso Público y contemplará que la superficie de suelo absorbente de terreno natural conforme como mínimo un treinta por ciento (30%) del total de la superficie de terreno absorbente, apto para forestación. Las terrazas verdes se resolverán mediante tapada mínima de 40 cm tomada desde el +/- 0.00 del terreno.

**5.10.3.** El espacio público deberá ser de acceso libre y de dimensiones considerables para la creación de paseos, espacios de encuentro y recreación para toda la ciudadanía y en un todo de acuerdo con lo que determine la Comisión Técnica de Urbanización. En ningún caso, se podrá generar barreras arquitectónicas que fragmenten el espacio público y/o impidan una integración con el entorno.

**5.10.4. Antenas y Cableados:** Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y sólo se admitirá la instalación de antenas en las cubiertas de los edificios.

**5.10.5. Publicidad:** rigen las condiciones establecidas en la Ordenanza de Actividades Publicitarias N° 8.324, dejándose establecido que este Plan de Detalle se asimila a las condiciones establecidas para la Zona 6.

**Art. 6°.- Obligaciones del urbanizador.**

Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

**6.1. Mayor Aprovechamiento Resultante** de la recalificación urbanística correspondiente a la unificación de los Gráficos 2, 3, y 4 de la Manzana 425:

**6.1.1.** El urbanizador deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística que esta ordenanza establece, obligándolo a abonar la Contribución por Mayor Aprovechamiento Resultante acordada. El monto a abonar surge del estudio fundamentado en el concepto de "tierra virtual" efectuado por el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística, perteneciente a la Secretaría de Planeamiento. La alícuota a aplicar en concepto de Contribución Compensatoria corresponde al diez por ciento (10%) del incremento del valor del suelo determinado en la metodología fundamentada en el concepto de tierra virtual. El monto a abonar será ajustado mediante el índice de Actualización que elabore la

Cámara Argentina de la Construcción al momento del efectivo pago de cada cuota estipulada en el presente artículo. Es requisito para obtener el primer Final de Obras haber cumplimentado con el cien por ciento (100%) del pago del monto por Mayor Aprovechamiento Resultante, y contar con la recepción definitiva de las obras correspondientes a los espacios de uso público.

**6.1.2.** El pago de la compensación del Monto por Mayor Aprovechamiento Resultante de acuerdo al cálculo obrante a fs. 471 y 472 del expediente N° 10652-D-2021, se abonará de la siguiente manera:

**a)** 20% del total dentro de los veinticuatro (24) meses contados a partir de la sanción de la presente. Este cálculo se realizará por el incremento que esta recalificación urbanística otorga.

**b)** 20% del total previamente a la obtención del primer Permiso de Edificación. Será requisito para la obtención del primer Permiso de Obra, haber cumplimentado con el pago del cuarenta por ciento (40%) del total del monto correspondiente por Mayor Aprovechamiento Resultante.

**c)** 10% del total dentro de los 12 (doce) meses contados a partir de la obtención del Primer Permiso de Edificación.

**d)** 10% del total dentro de los 24 (veinticuatro) meses contados a partir de la obtención del Primer Permiso de Edificación.

**e)** 10% del total dentro de los 36 (treinta y seis) meses contados a partir de la obtención del Primer Permiso de Edificación.

**f)** 10% del total dentro de los 48 (cuarenta y ocho) meses contados a partir de la obtención del Primer Permiso de Edificación.

**g)** 10% del total dentro de los 60 (sesenta) meses contados a partir de la obtención del primer Permiso de Edificación.

**h)** 10% del total dentro de los 72 (setenta y dos) meses contados a partir de la obtención del primer Permiso de Edificación o antes de obtener el Final de Obra, o que ocurra primero.

**6.1.3.** Destino de la Compensación: El Municipio podrá solicitar el pago de la Contribución por Mayor Aprovechamiento Resultante en dinero o en obras que considere de interés prioritario y que cumplan con los siguientes destinos: Proyectos de intervención integral en barrios que se encuentren comprendidos en el Decreto Nacional N° 358/2017 y Artículo 5° de la Ley Nacional N° 27.453, de acuerdo a la adhesión efectuada por el Municipio a través de la Ordenanza N° 10.123 y/o en entornos de dichos barrios, así como también en barrios y sectores priorizados explicitados en el Anexo N° 5 "Proyectos Priorizados". Dichos proyectos se destinarán a obras de infraestructura, equipamiento comunitario y saneamiento: desagües cloacales, pluviales, provisión de agua potable, tendido de redes de energía eléctrica, pavimentos, veredas y alumbrado público, equipamiento urbano, soluciones habitacionales, compra y/o adquisición de terrenos, despliegue de infraestructura de servicios y social en los terrenos adquiridos. También se admitirá la donación de tierras en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte la propuesta del urbanizador en tanto resulte de interés para el Municipio. Ver Anexo N° 5 "Proyectos Priorizados" que se adjunta al presente.

**6.1.4.** Sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder, el vencimiento de los plazos establecidos para el pago de la compensación acarreará el devengamiento de dos (2) veces la tasa de interés resarcitorio vigente para las

obligaciones tributarias. El Departamento Ejecutivo podrá reglamentar todas las cuestiones vinculadas al pago de la compensación.

**6.1.5. Responsabilidad Solidaria:** Los propietarios del inmueble resultante de la unificación de los Gráficos 2, 3, y 4 serán solidariamente responsables ante el municipio por el pago del Mayor Aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística y de todas las obligaciones establecidas en la presente ordenanza. En el supuesto caso que el desarrollo ejecutivo y la administración del emprendimiento requieran la transferencia a terceros de alguna/s unidad/es de ejecución de proyecto, deberá consignarse obligatoriamente en toda documentación constitutiva de derechos reales sobre las parcelas (escrituras e inscripciones registrales) las obligaciones asumidas por el Urbanizador en relación con la ejecución de las obras públicas y demás requisitos establecidos por la presente norma así como las restricciones que pesarán sobre el inmueble hasta tanto dichas obligaciones sean cumplimentadas en su totalidad. El urbanizador deberá garantizar, mediante documento público adecuado puesto a consideración del Municipio, la responsabilidad solidaria de los eventuales titulares de las parcelas, que conforman las distintas unidades de ejecución de proyecto, en la ejecución de las obras públicas comprometidas por el emprendimiento dentro de los plazos establecidos por esta norma. La transferencia de derechos reales sin atender a las citadas formalidades habilitará al Municipio a reconsiderar las condiciones establecidas por la presente Ordenanza.

**Art. 7°.- Etapas y Plazos de la Urbanización.**

**7.1. Plazos para el Proyecto resultante de la unificación de los Gráficos N° 2, N° 3, y N° 4 de la Manzana 425:**

**7.1.1. Plazo para la obtención de la Aptitud urbanística:** veinticuatro (24) meses a partir de la sanción de la presente.

**7.1.2. Plazo para la ejecución de los espacios de uso público:** Se establece un plazo de siete (7) años a partir de la obtención del Permiso de Edificación.

**7.1.3. Plazo para la Obtención del permiso de Edificación:** Se establece un plazo de cinco (5) años a partir de la Aptitud Urbanística.

**7.1.4. En caso de incumplimiento de los plazos previamente establecidos,** el Departamento Ejecutivo podrá prorrogar dichos plazos hasta el término de un (1) año. Para la obtención de dicha prórroga, el urbanizador deberá haber cumplido con el pago de la compensación, establecida en el artículo 6.1 de la presente norma, más las penalidades que pudieran corresponder en caso de mora en su cumplimiento. Transcurrido el plazo y en caso de corresponder las prórrogas precedentes y no habiéndose obtenido el Permiso de Edificación, el Municipio tratará los Gráficos 2, 3, y 4 como Área de Reserva. En este caso, las compensaciones abonadas serán tenidas en consideración en la formulación de un Nuevo Proyecto Normativo en la proporción que corresponda en cuanto a la mayor edificabilidad.

**Art. 8°.- Anexos Gráficos.** Forman parte inescindible del presente texto normativo los siguientes anexos:

Anexos Gráfico N° 1: "Ámbito de Aplicación".

Anexos Gráfico N° 2: "Afectaciones y Trazados".

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

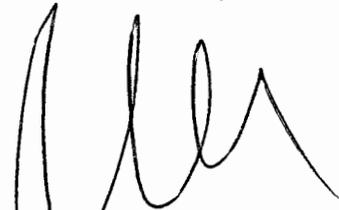
Anexo Gráfico N° 4: Morfología de la Edificación. Manzana 425.

Anexo Gráfico N° 5: "Proyectos Priorizados".

**Art. 9°.-** Se suprime de la Ordenanza N 8.320 los Gráficos 2, 3 y 4 de la Manzana 425, de la Sección 7°.

**Art. 10°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 15 de Diciembre de 2022.-**

  
ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario

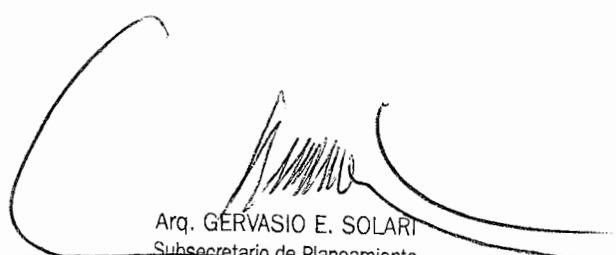


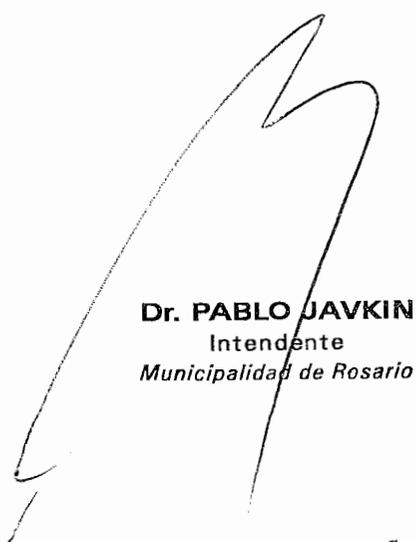
  
M<sup>g</sup>. MARIA EUGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 09 MAR 2023

Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 10.491/23; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno

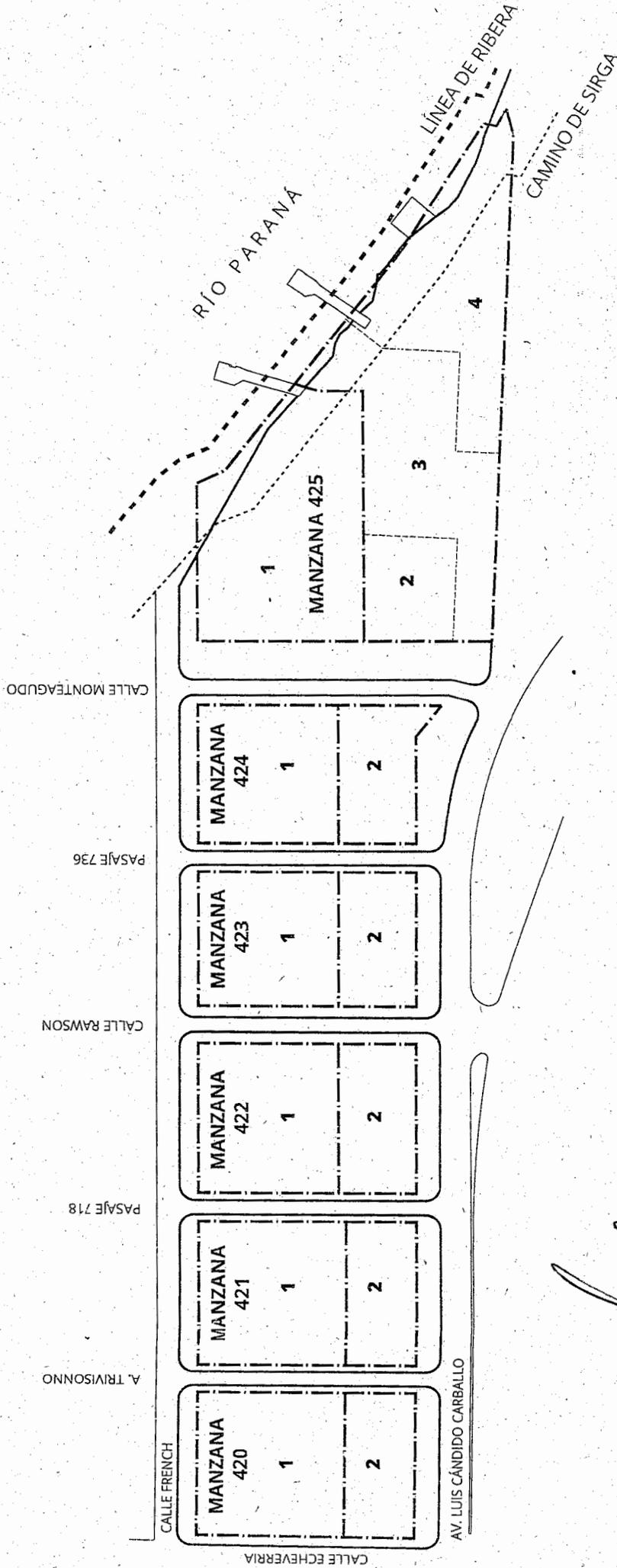
  
Arq. GÉRVASIO E. SOLARI  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



**Expte. N° 265.039-I-2022 C.M.-**

**ANEXO GRÁFICO N° 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN**  
 PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTIZ PUERTO NORTE



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 Dr. ALEJO MOLINA  
 Secretario General Parlamentario  
 Concejo Municipal de Rosario



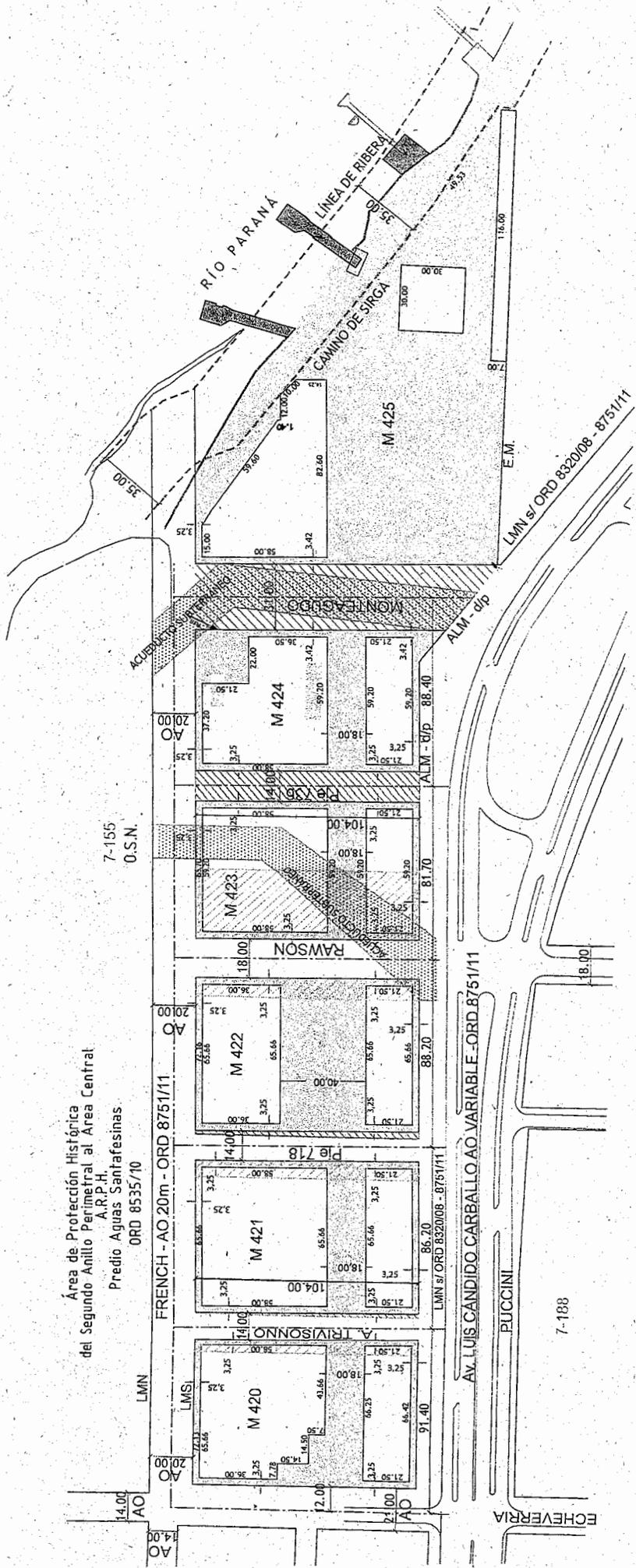
Municipalidad  
 de Rosario

Arq. CECILIA MARTINI  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Secretaría de  
 Planeamiento

# ANEXO GRÁFICO N° 2- AFECTACIONES Y TRAZADOS

## PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUEERTO NORTE



-  TRAZADOS A CREAR
-  TRAZADOS A SUPRIMIR
-  SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO (S.A.U.P)
-  Las dimensiones definitivas surgirán de las medidas consignadas en el plano de mensura 19.3466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016
-  CONSTRUCCIONES A PRESERVAR
-  ACUEDUCTO SUBTERRÁNEO

Dr. ALEJO MOLINA  
 Secretario General Parlamentario  
 Municipalidad de Rosario

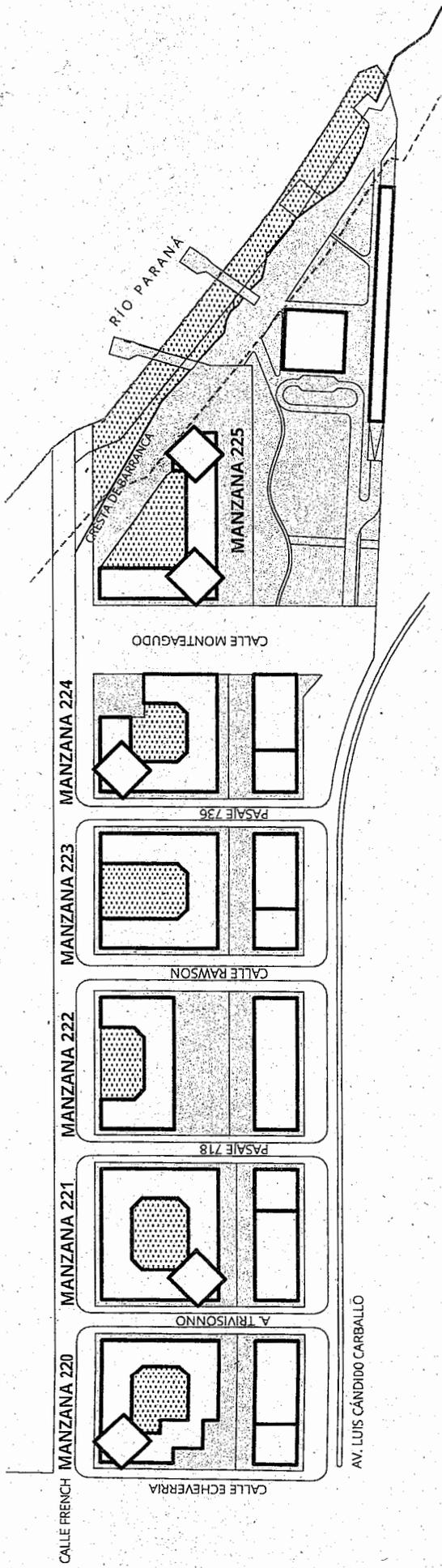
*[Signature]*  
 CECILIA MARTINEZ  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Municipalidad  
 de Rosario

# ANEXO GRÁFICO N° 3 - DELIMITACIÓN DE ESPACIOS DE USO PRIVADO Y DE USO PÚBLICO

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE

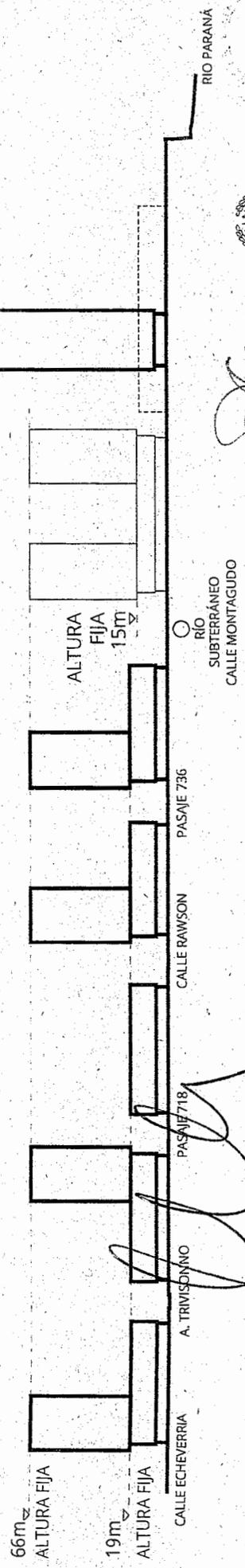


-  ESPACIO DE USO PRIVADO
-  ESPACIO DE USO PÚBLICO - SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 19.3466/16 inscripto en S.C.I.T.: 24 / 5 / 2016

200m  
ALTURA MÁXIMA

MANZANA 220    MANZANA 221    MANZANA 222    MANZANA 223    MANZANA 224    MANZANA 225



Secretaría de Planeamiento  
Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentari  
Consejo Municipal de Rosario

*[Signature]*  
Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
SUBDIRECTORA GENERAL  
Sub Dirección General de Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Municipalidad de Rosario

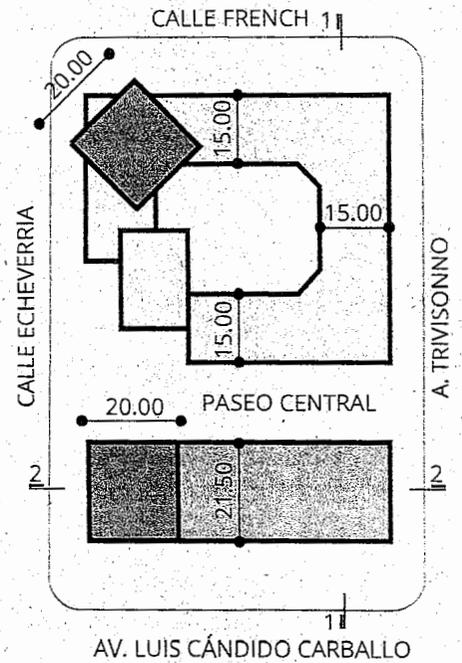
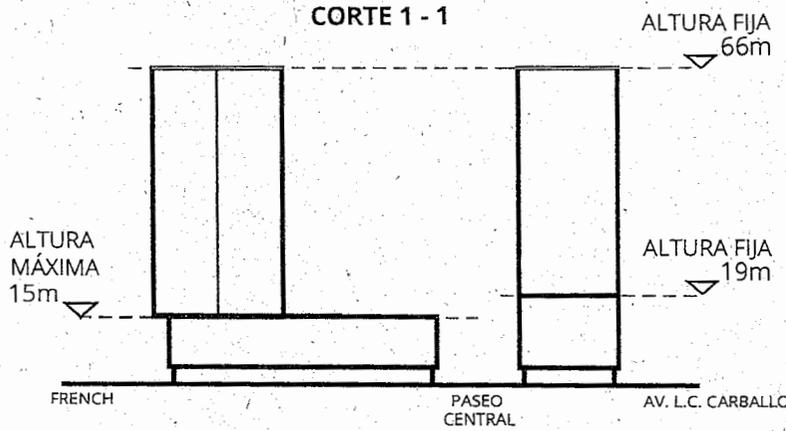
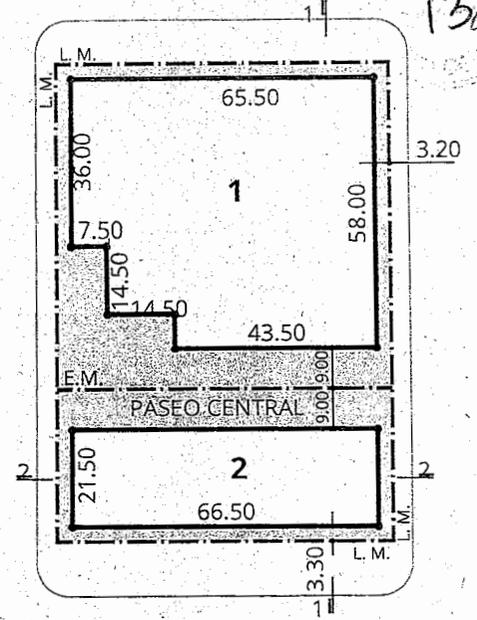
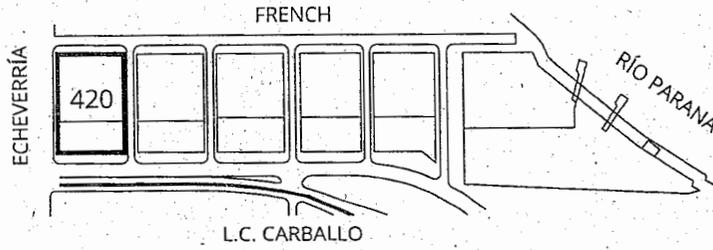
128



# ANEXO GRÁFICO N° 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 420

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE

132



- ALTURA FIJA: 66m
- ALTURA FIJA BASAMENTO AV. CARBALLO: 19m
- ALTURA MÁXIMA BASAMENTO CALLE FRENCH: 15m

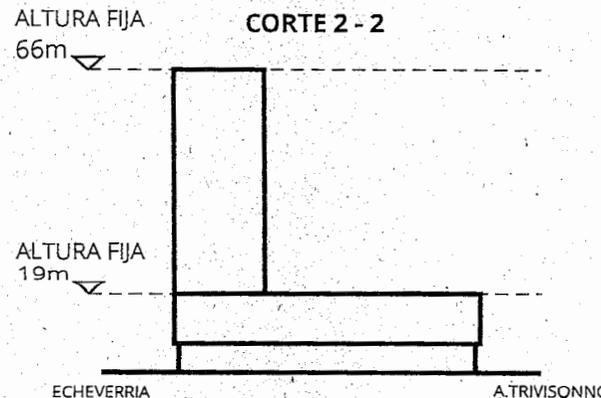
LOTE 1 MÁXIMO EDIFICABLE: 8.905m<sup>2</sup>

LOTE 2 MÁXIMO EDIFICABLE: 12.921m<sup>2</sup>

- SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO (S.A.U.P.)

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 193.466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016

Los edificios en torre tienen una altura fija de 66m, con PB de 6m; y podrán modificar su posición relativa en el predio conservando una distancia mínima con las demás torres de las parcelas linderas de 30m.



Secretaría de Planeamiento

DR. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
SUBDIRECTORA GENERAL  
Sub Dirección General de  
Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

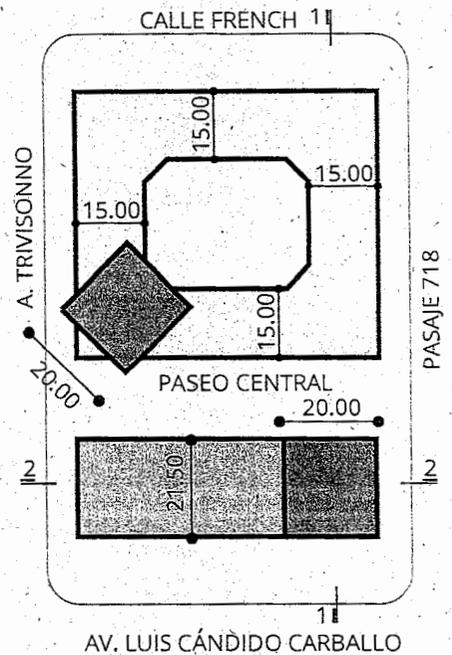
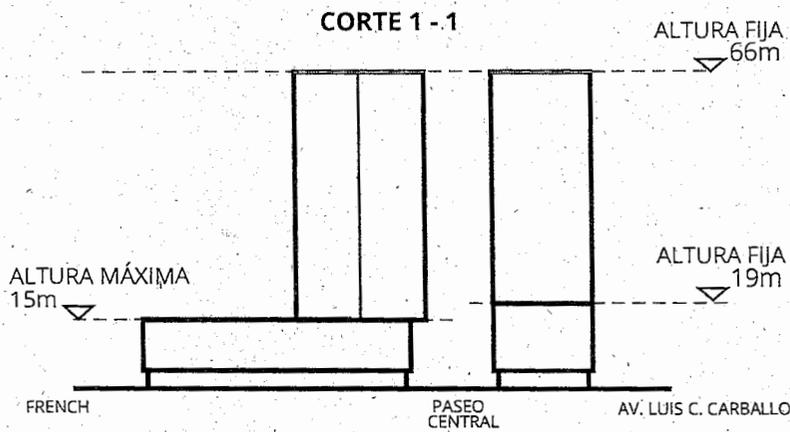
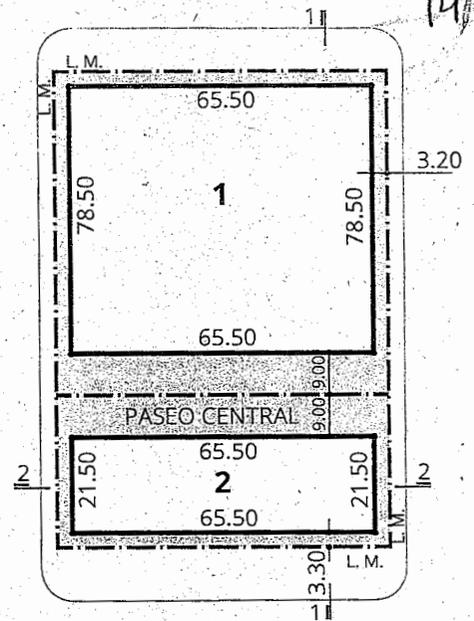
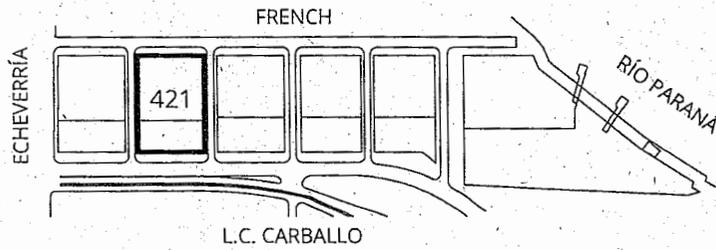


Municipalidad de Rosario



# ANEXO GRÁFICO N° 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 421

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE



-  ALTURA FIJA: 66m
-  ALTURA FIJA BASAMENTO AV. CARBALLO: 19m
-  ALTURA MÁXIMA BASAMENTO CALLE FRENCH: 15m

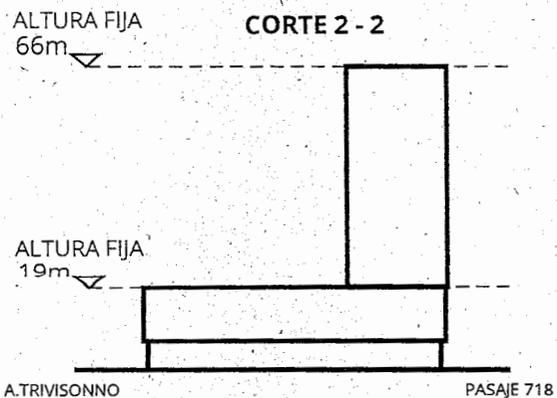
LOTE 1 MÁXIMO EDIFICABLE: 8.905m<sup>2</sup>

LOTE 2 MÁXIMO EDIFICABLE: 11.955m<sup>2</sup>

-  SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO (S.A.U.P.)

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 193.466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016

Los edificios en torre tienen una altura fija de 66m, con PB de 6m; y podrán modificar su posición relativa en el predio conservando una distancia mínima con las demás torres de las parcelas linderas de 30m.



Secretaría de Planeamiento

Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamento  
Concejo Municipal de Rosario

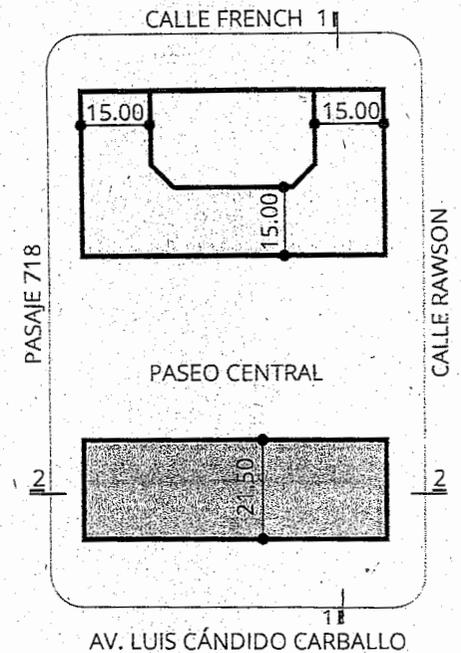
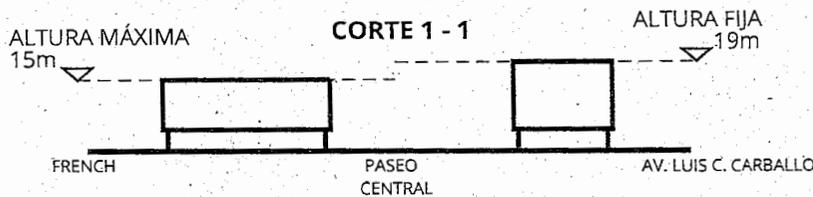
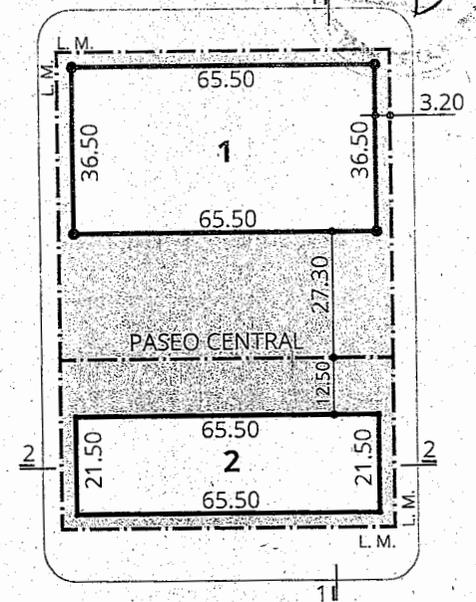
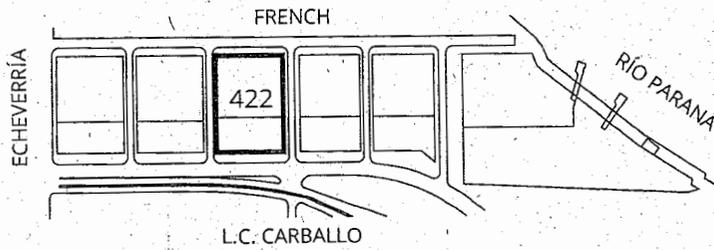
Dr. CECILIA MARTÍNEZ  
SUBDIRECTORA GENERAL  
Sub Dirección General de  
Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Municipalidad de Rosario

# ANEXO GRÁFICO Nº 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 422

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTIZ PUERTO NORTE



-  ALTURA FIJA BASAMENTO AV. CARBALLO: 19m
-  ALTURA MÁXIMA BASAMENTO CALLE FRENCH: 15m

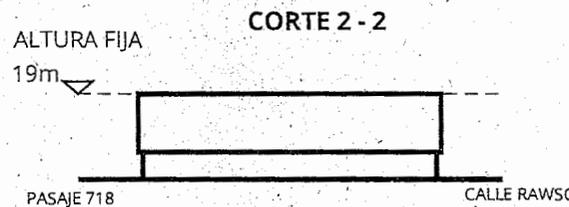
LOTE 1 MÁXIMO EDIFICABLE: 3.743m<sup>2</sup>

LOTE 2 MÁXIMO EDIFICABLE: 4.771m<sup>2</sup>

-  SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO (S.A.U.P.)

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 193.466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016

Los edificios en torre tienen una altura fija de 66m, con PB de 6m; y podrán modificar su posición relativa en el predio conservando una distancia mínima con las demás torres de las parcelas linderas de 30m.



Secretaría de Planeamiento

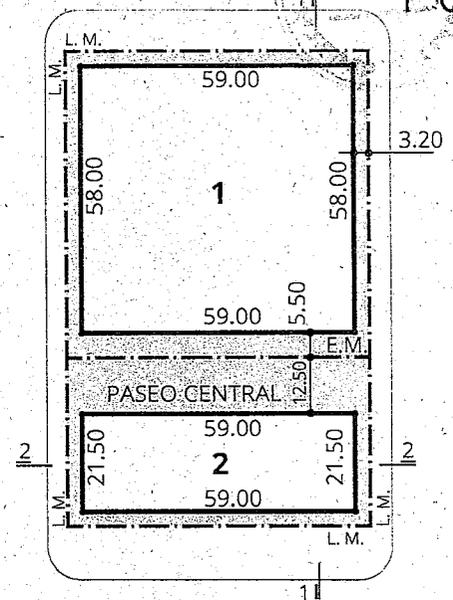
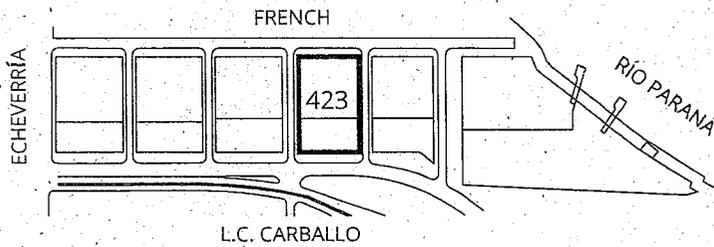
*(Signature)*  
**Dr. ALEJO MOLINA**  
 Secretario General Parlamentario  
 Concejo Municipal de Rosario

*(Signature)*  
**Arq. CECILIA MARTÍNEZ**  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

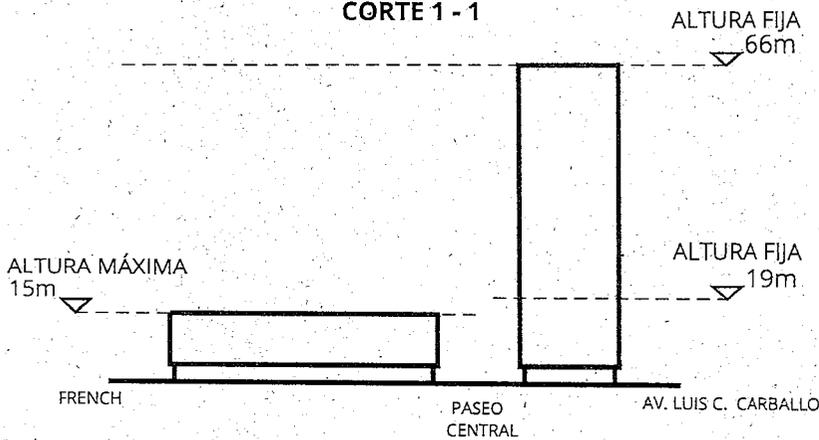


Municipalidad de Rosario

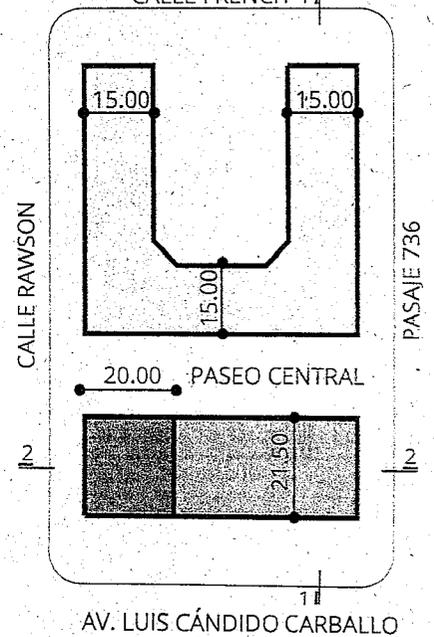
**ANEXO GRÁFICO Nº 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 423**  
 PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE



**CORTE 1 - 1**



**CALLE FRENCH 1**



- ALTURA FIJA: 66m
- ALTURA FIJA BASAMENTO AV. CARBALLO: 19m
- ALTURA MÁXIMA BASAMENTO CALLE FRENCH: 15m

LOTE 1 MÁXIMO EDIFICABLE: 4.724m<sup>2</sup>

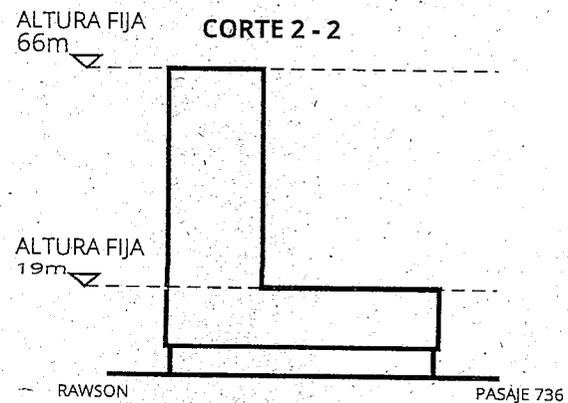
LOTE 2 MÁXIMO EDIFICABLE: 8.986m<sup>2</sup>

- SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO (S.A.U.P.)

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 193.466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016

Los edificios en torre tienen una altura fija de 66m, con PB de 6m; y podrán modificar su posición relativa en el predio conservando una distancia mínima con las demás torres de las parcelas linderas de 30m.

**CORTE 2 - 2**



Secretaría de Planeamiento

Dr. ALEJO MOLINA  
 Secretario General Parlamentario  
 Concejo Municipal de Rosario

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 SUBDIRECTORA GENERAL  
 Sub Dirección General de  
 Proyectos Especiales  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



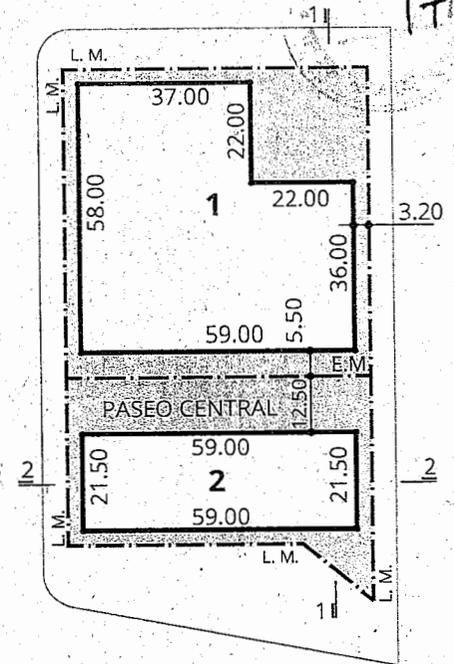
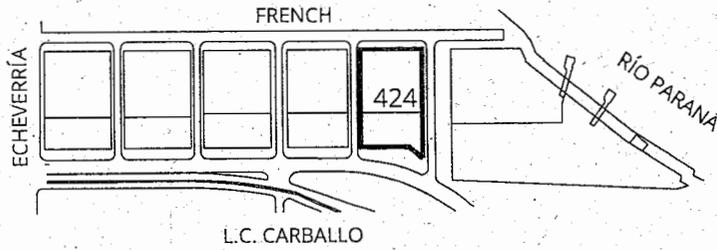
Municipalidad de Rosario



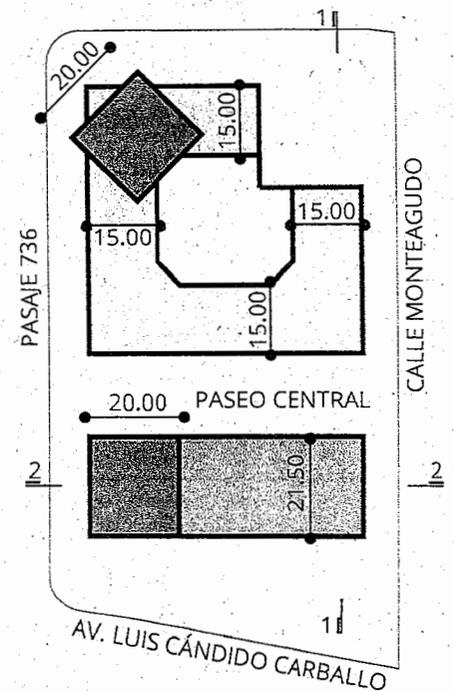
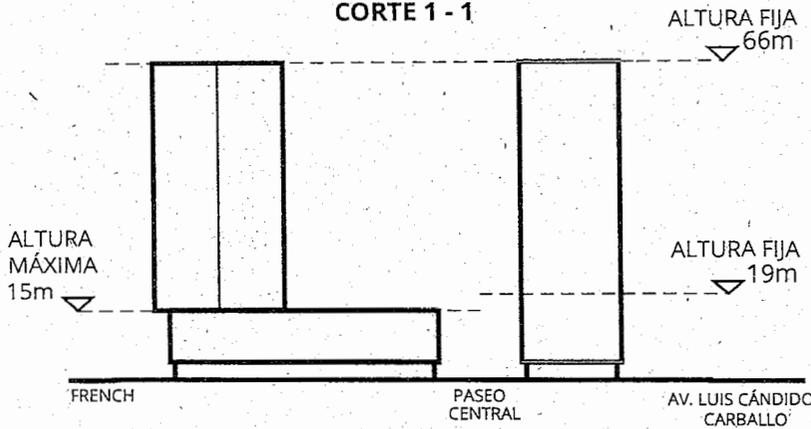
# ANEXO GRÁFICO N° 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 424

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE

173



### CORTE 1 - 1



- ALTURA FIJA: 66m
- ALTURA FIJA BASAMENTO AV. CARBALLO: 19m
- ALTURA MÁXIMA BASAMENTO CALLE FRENCH: 15m

LOTE 1 MÁXIMO EDIFICABLE: 13.277m<sup>2</sup>

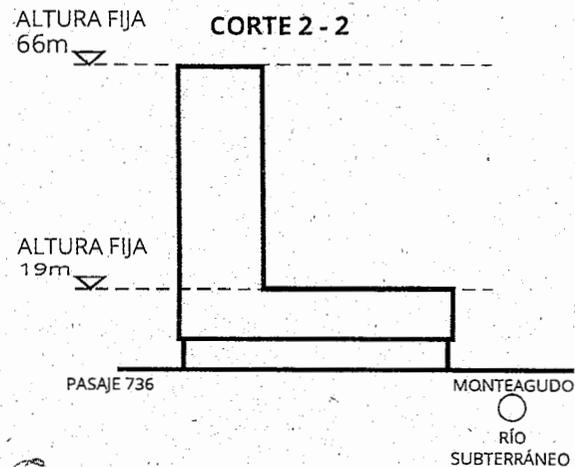
LOTE 2 MÁXIMO EDIFICABLE: 10.830m<sup>2</sup>

- SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO (S.A.U.P.)

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 193.466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016

Los edificios en torre tienen una altura fija de 66m, con PB de 6m; y podrán modificar su posición relativa en el predio conservando una distancia mínima con las demás torres de las parcelas linderas de 30m.

### CORTE 2 - 2



Secretaría de Planeamiento

Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Consejo Municipal de Rosario

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
SUBDIRECTORA GENERAL  
Sub Dirección General de  
Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

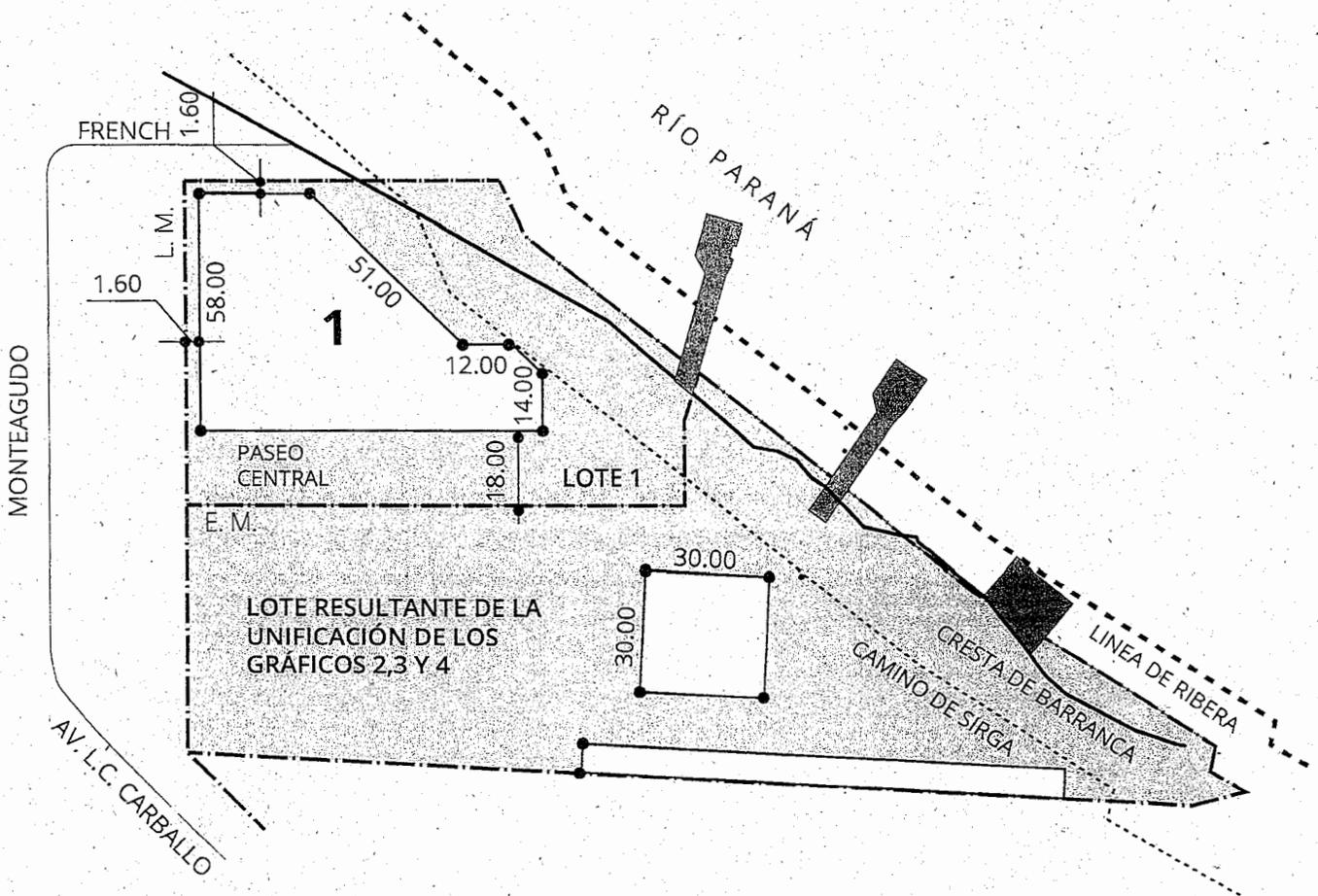
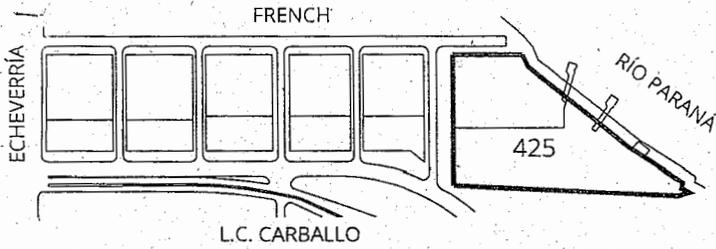


Municipalidad de Rosario



# ANEXO GRÁFICO Nº 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 425 A

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI. ORTÍZ PUERTO NORTE



Servidumbre Administrativa de Uso Público

Construcciones a preservar

Según las medidas consignadas en el plano de mensura 193.466/16 inscripto en S.C.I.T. :24 / 5 / 2016

Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario

Secretaría de Planeamiento

Srta. CECILIA MARTÍNEZ  
SUBDIRECTORA GENERAL  
Sub Dirección General de  
Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Municipalidad de Rosario



# ANEXO GRÁFICO N° 4 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN . MANZANA 425 B

PLAN DE DETALLE UG 1 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO NORTE



## INDICADORES URBANÍSTICOS

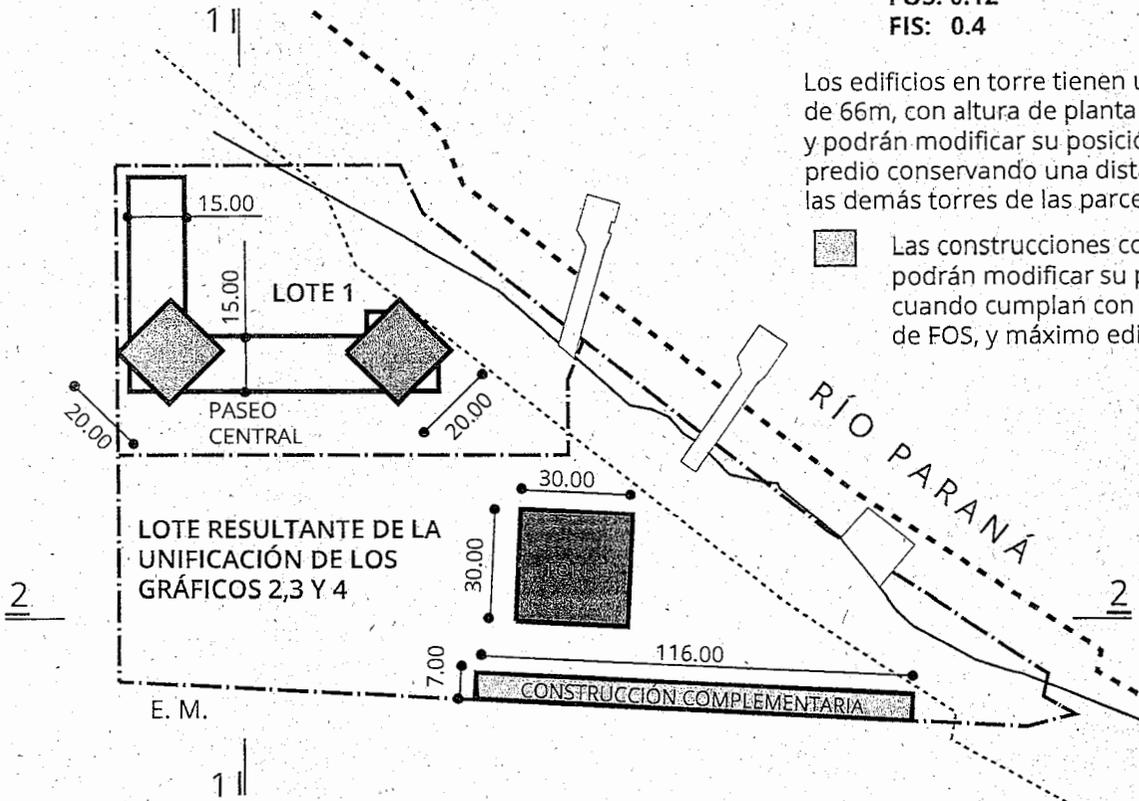
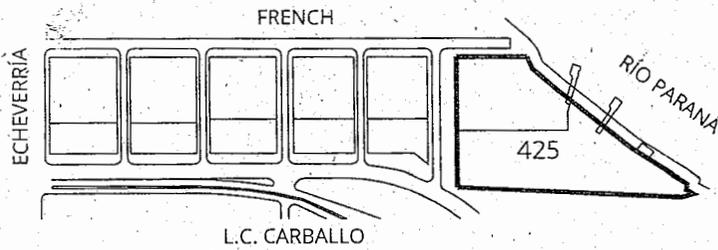
- ALTURA MÁXIMA: 200m
- ALTURA FIJA: 66m
- ALTURA MÁXIMA BASAMENTO CALLE FRENCH: 15m

FOS: 0.12

FIS: 0.4

Los edificios en torre tienen una altura fija de 66m, con altura de planta baja de 6m; y podrán modificar su posición relativa en el predio conservando una distancia mínima con las demás torres de las parcelas linderas de 30m.

Las construcciones complementarias podrán modificar su pisada, siempre y cuando cumplan con los requerimientos de FOS, y máximo edificable



ALTURA MÁXIMA 200m

ALTURA MÁXIMA 200m

ALTURA FIJA 66m

ALTURA FIJA 66m

ALTURA MÁXIMA 15m

ALTURA MÁXIMA 15m

FRENCH

MONTEAGUDO RÍO SUBTERRÁNEO

CORTE 1 - 1

CORTE 2 - 2

Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentari  
Consejo Municipal de Rosario  
Planeamiento

Ing. CECILIA MARTÍNEZ  
SUBDIRECTORA GENERAL  
Sub Dirección General de  
Proyectos Especiales  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Municipalidad de Rosario

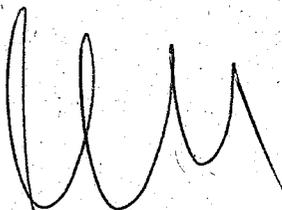
## Anexo Gráfico N° 5: PROYECTOS PRIORIZADOS

	Denominacion	Distrito	Cantidad de Cuadras de Pavimento	Sector
1	B° Santa Lucía - Referencia Plan Maestro Santa Lucía Oeste (convenio Arzobispado Rosario y UNR)	Oeste		C. de los Indios; Che Guevara; Cam. Cochabamba; JM Rosa; Calle 1743; J.E. Colombres; Estudiante Aguilar; Pcia. de Misiones; El Chaja
2	B° Santa Teresita Etapa 1	Sudoeste		Av. Sabatini; Av. Francia; Av. Uriburu; Av. Ovidio Lagos
3	B° Matheu - Ampliacion	Sur		Bv. Oroño; Moreno; Garibaldi; Av. Unburu; Virgilio
4	B° Uriburu y La Guardia Sur Etapa 1 - Tiro Suizo	Sur	40	Av. Uriburu; Pje. Maida; Gutierrez; Mitre
5	B° Uriburu y La Guardia Sur Etapa 2 - Tiro Suizo	Sur	20	Av. Uriburu; Vías FFCC; Guterrez; Pje. Maida
6	B° Lomas de Alberdi	Norte	62	Huerta Grande: Anchons: Juan Pablo II
7	B° Empalme Graneros	Noroeste	112	
8	B° Magnano	Sur	76	Baile Ordoñez; Vías FFCC; Pje 525; Av. Ayacucho
9	B° Triangulo	Oeste	149	Av 27 de Febrero; Av. Rouillón; Bv. Seguí; Vías FFCC
10	B° Fabrica Militar	Sudoeste	112	Gutierrez; Av. Ovidios Lagos; Ntra. Sra. del Rosano; Bv. Oroño
11	B° Las Delicias Centro	Sudoeste	70	Lamadrid; Bv. Oroño, Av. Arijon; Flamanon
12	B° San Martin A	Sudoeste	98	Av. Arijon; Bv. Oroño; Av. Battle y Ordoñez; Flamarion
13	B° Bella Vista Oeste	Oeste		Av. Pelegrini; Vías FFCC; Riobamba; Av, Avellaneda
14	B° San Francisco Solano	Sudoeste	77	Av. Arijon; Av. Ovidios Lagos; Av. Battle y Ordoñez; Bv. Oroño
15	B° Alvear	Sudoeste	199	Garibaldi; Castellanos; Cagancha; Av. Francia
16	B° 25 de Mayo	Sudoeste	47	La Vincha; Av. Ovidios Lagos; Av. Uriburu; Santiago
17	B° Parque Casas	Norte	24	

Dr. ALEJO MOLINA  
 Secretario General Parlamentario  
 Concejo Municipal de Rosario

21

18	B ° Las Flores Etapa 2	Sudoeste		
19	B ° Las Flores Este Etapa 2	Sudoeste		
20	B ° La Granada Etapa 2	Sudoeste		
21	B ° Hipolito Yrigoyen	Sur		
22	B ° Ludueña Sur	Noroeste		
23	B ° Belgrano Sur	Noroeste		
24	B ° Larrea	Noroeste		
25	B °Avellaneda y Bv. Seguí	Sudoeste		



Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentari  
Consejo Municipal de Rosario