



Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUERTA EN VALOR 2016

**"2023 - A 40 AÑOS DE LA RECUPERACIÓN DE LA DEMOCRACIA"**

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

**ORDENANZA  
(N° 10.511)**

**Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 165/SP/2022 IG con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.851 correspondiente al "Plan de Detalle Sección 14°, S/M, Gráficos 22, S/D 5", el cual expresa:

"Visto: La presentación realizada por la firma "Rusitano S.A." mediante Expediente N° 13576-R-2022, donde se solicita la determinación de nuevos indicadores urbanísticos que acompañen la ampliación del centro comercial "Fisherton Plaza Chic Mall" existente.

La sanción de la Ordenanza N° 8.890 "Plan de Detalle Viviendas Colectivas en el Parque Habitacional Ludueña"; la Ordenanza N° 9.117 "Parque Habitacional Ugarteche"; la Ordenanza N° 9.501 "Nuevas Sectorizaciones Residenciales en el Parque Habitacional Ludueña"; y la Ordenanza N° 8.851 sancionada en el año 2011, que dio origen al emprendimiento de referencia, y

Considerando: Que, ya existen numerosos emprendimientos en el cuadrante noroeste de nuestra ciudad que impulsan emprendimientos residenciales y de servicios con modelos de viviendas colectivas que consolidan edificios de usos mixtos y alturas moderadas.

Que, desde su aparición, este centro comercial se ha consolidado como impulsor de una atractiva oferta comercial y de servicios en el sector noroeste de nuestra ciudad.

Que, se ha afirmado como un nodo comercial y de servicios cuya capacidad de crecimiento ha alcanzado -a la fecha- los máximos previstos originalmente.

Que, la demanda detectada de nuevas ofertas comerciales, oficinas y servicios de salud se encuentra aún insatisfecha.

Que, las adecuaciones normativas solicitadas contemplan un sistema de alturas máximas ya existentes en el área, bajo la modalidad de edificios residenciales y con ofertas comerciales y de servicios de altura moderada.

Que, este proyecto impulsa la integración de nuevos espacios de uso público mediante la implementación de una nueva trama de comercios y servicios que permiten la interacción urbana, reafirmando el carácter y la identidad del barrio de Fisherton".

2

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

## O R D E N A N Z A

### Modificatoria "Plan de Detalle Sección 14°-S/M-Gráfico 22-S/D 5"

**Artículo 1°.-** Modifícase el inciso b) del Artículo 3°, "Indicadores urbanísticos generales", de la Ordenanza N° 8.851, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**"b) Alturas de la edificación:** Se establece una altura máxima general de 10m para las construcciones señaladas en el Anexo Gráfico N° 3.

Para los bloques constructivos identificados en el Anexo Gráfico N° 5 como "A", "B" y "D", se establece una altura máxima de diecisiete metros (17m) correspondiente a PB de 3m y cuatro niveles superiores".

**Art. 2°.-** Modifícase el inciso c) del Artículo 3°, "Indicadores urbanísticos generales", de la Ordenanza N° 8.851, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**"c) Factor de Ocupación de suelo (FOS) y Factor de Impermeabilización de Suelo (FIS):** Se establece un FOS máximo de 0.40 y un FIS máximo de 0.50".

**Art. 3°.-** Modifícase el inciso d) del Artículo 3°, "Indicadores urbanísticos generales", de la Ordenanza N° 8.851, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**"d) Edificabilidad:** En los puntos precedentes se establece la morfología pretendida para las nuevas construcciones definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas máximas. Se aplicará a las nuevas construcciones las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Artículo 3.3.2. del Reglamento de Edificación.

La edificabilidad máxima se establece en 22.860m<sup>2</sup>. Tolerancia +/- 5%.

Anexo gráfico N° 3 y Anexo Gráfico N° 5".

**Art. 4°.-** Incorpórase el inciso h) al Artículo 3° de la Ordenanza N° 8.851, el cual se redacta a continuación:

**"h) Terrazas verdes:** En el caso de que los edificios incorporen terrazas verdes con superficie absorbente a fin de alcanzar un Factor de Impermeabilización de Suelo del 50% de la parcela, la altura máxima podrá incrementarse en un metro (1m)".

**Art. 5°.-** Modifícase el Artículo 10° de la Ordenanza N° 8.851, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 10°.-** Mayor aprovechamiento urbanístico: El Urbanizador deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento urbanístico obtenido a partir de los indicadores fijados en el Artículo 3° de la presente. Los ingresos generados bajo este concepto se imputarán a la partida creada a tal fin, procediéndose a su afectación al siguiente fondo especial: Gestión de suelo, infraestructura y construcción de soluciones habitacionales de interés social(100%).

**10.1.** Toda la edificabilidad que se describe en el Anexo Gráfico N° 5, correspondiente a las ampliaciones de los bloques constructivos señalados como "A", "B", "C", "D" y "E" deberá compensar el Mayor Aprovechamiento Resultante. Esta contribución se calculará a razón del 10% del precio base por metro cuadrado

y en un todo conforme a lo determinado para el Rango 4 de la Ordenanza N° 10.016, su modificatoria o la que en el futuro la reemplace, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semi-cubierta excedente. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la Partida: "12.08.07. Contribución Compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%)".

**Art. 6°.-** Incorpórase al Artículo 14° de la Ordenanza N° 8.851 el Anexo Gráfico N° 5, "Morfología y Altura de la Edificación 2da. Etapa", el cual se adjunta.

**Art. 7°.-** Establézcase que, previo a otorgarse el final de obra que corresponda, la Secretaría de Ambiente y Espacio Público de la Municipalidad de Rosario deberá constatar que el solicitante realice el correcto tratamiento de sus efluentes cloacales, todo ello según los requisitos ambientales que se hayan dispuesto oportunamente por la autoridad competente.

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

**Sala de Sesiones, 20 de Abril de 2023.-**

Dr. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario



Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



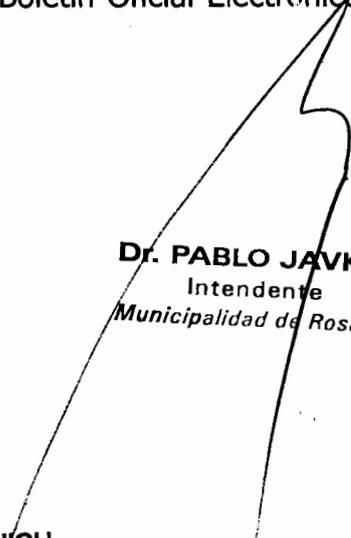
//sario,

16 MAY 2023

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



Arg. GERVASIO F. SOLARI  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



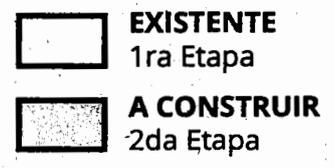
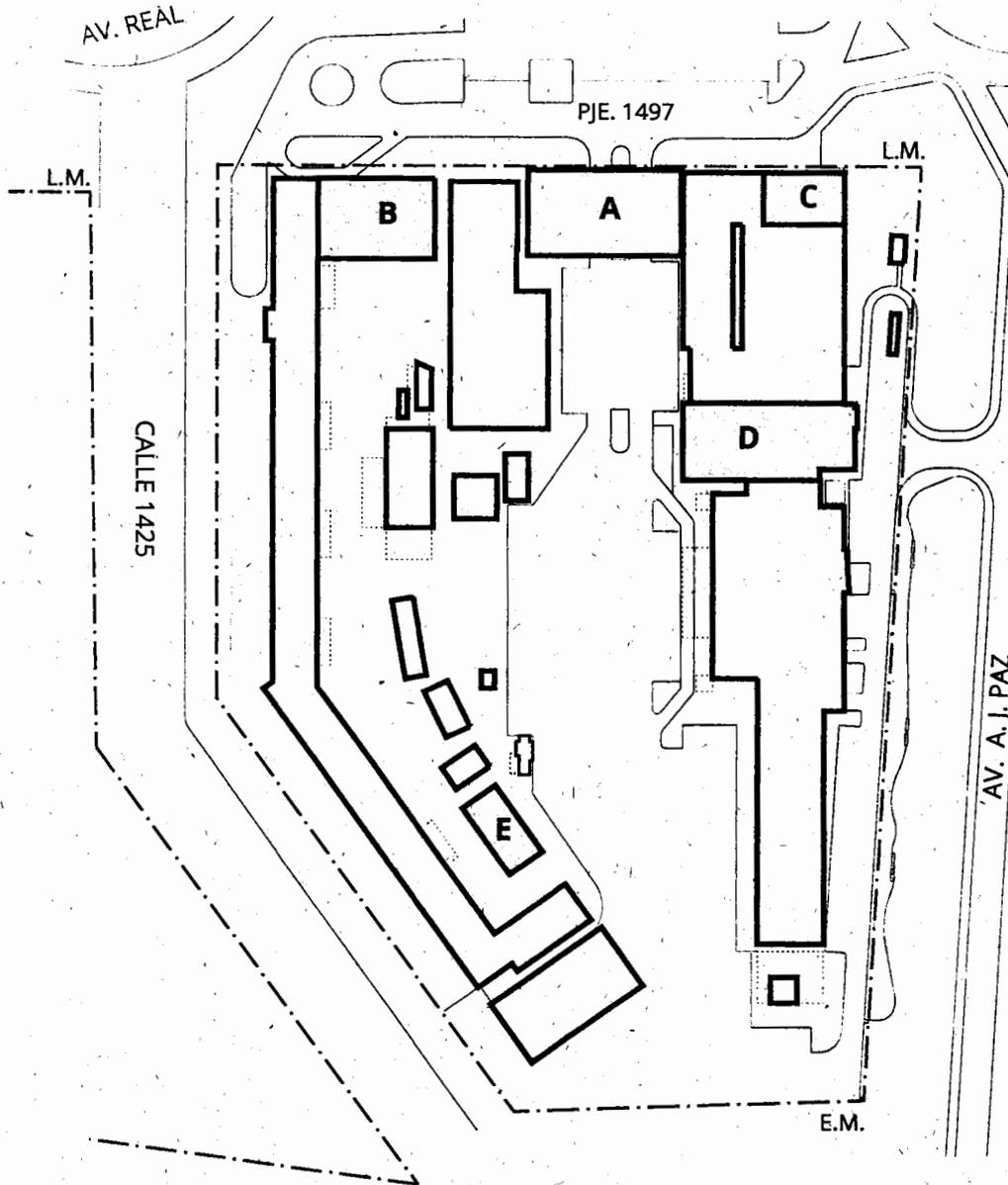
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



Lic. NICOLAS F. MIJICH  
Secretario de Ambiente y  
Espacio Público  
Municipalidad de Rosario

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO
03 JUL 2023
SALIO
RECIBIDO


SECCION 14 - S/M - GRÁFICO 22 - SD 5  
 ANEXO 5: MORFOLOGÍA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 2DA ETAPA



BLOQUES CONSTRUCTIVOS	ALTURA MAX	EDIFICABILIDAD 2DA ETAPA
BLOQUE A	17 m2 (PB+4)	3.100 m2
BLOQUE B	17 m2 (PB+4)	2.400 m2
BLOQUE C	10 m (PB+2)	500 m2
BLOQUE D	17 m2 (PB+4)	3.400 m2
BLOQUE E	7 m (PB+1)	150 m2
SUPERFICIE A DEMOLER		- 360 m2
<b>TOTAL</b>		<b>9.190 m2</b>

A/c  
 ES COPIA FIEL  
 Arq. MARIA ELIDE LANZA - Secretaria  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO  
 Tco. Gerardo Marcos  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

