Concejo Municipal
de Rosario

43056/25

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
REGISTRADO
19 DIC 2025
MESA GRAL. DE ENTRADAS

Palacio Vasallo
Puesta en Valor 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A
(N° 10.864)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por el Concejal Agapito Blanco, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 8.973, y

Considerando: Que la Ordenanza N° 8.973 establece un marco regulatorio para los "Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalle".

Que según se desprende de los considerandos de la misma, "los Convenios Urbanísticos son instrumentos jurídicos que surgen a partir de la acción concertada entre la Administración y los administrados, sean personas físicas o jurídicas de Derecho Público o Privado, siendo de suma utilidad en la ejecución de la planificación urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y sustitución urbana".

Que lo que se busca es lograr la coherencia de lo convenido con las estrategias territoriales contenidas en el Plan Urbano y las políticas públicas pretendidas por este municipio.

Que en miras a lograr este objetivo se hace indispensable la incorporación de un plazo dentro del cual deba solicitarse el permiso de edificación.

Que el plazo otorga seguridad jurídica y a su vez, facilita la coordinación con la planificación urbana, ya que los planes urbanísticos pueden cambiar con el tiempo. Si un convenio no tiene plazo, la ejecución del mismo, podría quedar desfasada respecto al plan urbanístico del momento de la ejecución.

Que, asimismo, previene la demora indefinida de las intervenciones urbanísticas, evitando las consecuencias que esto implica para la ciudad.

Que, asimismo, establecer plazos en los convenios, es una herramienta legal para frenar la especulación inmobiliaria e impulsa a que se cumplan los compromisos en un tiempo razonable".

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

Artículo 1°.- Modifícase el Art. 2° de la Ordenanza N° 8.973 que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Art. 2°.- Generalidades.**

a) Los Convenios Urbanísticos podrán surgir como iniciativa del Municipio, de algún organismo público y/o de un actor privado. Sea cual fuere su origen, deberá mediar para su aplicación el desarrollo de un Plan Especial y/o de Detalle que precise y encuadre la operación a desarrollar. En estos planes se respetarán los lineamientos y la finalidad fijada para cada área en el Plan Urbano y Código Urbano vigente. Los indicadores surgirán de un exhaustivo análisis de cada área, de la realidad del entorno inmediato y de la voluntad de transformación que establece el plan de la ciudad. Se fijarán también los plazos para cumplir con las obligaciones pautadas y las penalidades por incumplimiento.

b) Los convenios urbanísticos tendrán una vigencia de 6 (seis) años, transcurridos los cuales, quedarán sin efecto por el mero transcurso del tiempo, con lo cual los permisos de edificación relacionados con los mencionados convenios deberán solicitarse sin excepción dentro del plazo y vigencia establecido en la presente y tendrán los plazos que les corresponde por la aplicación de la normativa vigente.

c) Los convenios urbanísticos quedan regulados por lo establecido en esta Ordenanza y la Sección Cuarta del Código Urbano.

d) Cuando se trate de emprendimientos de carácter productivo y/o de servicio, rige lo fijado en la Ordenanza N° 8.470/2009 de "Creación de Polígonos Industriales y/o de Servicios con planificación concertada"".

Art. 2°.- Modifícase el Art. 8° de la Ordenanza N° 8.973 que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Art. 8°.-** Contenidos de los Convenios Urbanísticos. Se establecen con carácter enunciativo, los contenidos que los Convenios Urbanísticos deberán precisar, a saber:

a) Definición y ámbito de aplicación.

b) Objeto del Convenio. Adhesión al anteproyecto de Plan Especial o Plan de Detalle.

c) Plazo, según lo dispuesto por el inciso c) del art. 2° de la presente.

d) Disposiciones Urbanísticas: Definición de trazados, indicadores urbanísticos generales y particulares: FOS, FOT, altura, usos, condiciones del espacio público, pautas de preservación del patrimonio y otras disposiciones que se consideren pertinentes.

e) Obligaciones asumidas por el urbanizador / desarrollador, referidas a la donación de tierras para trazados oficiales, donación de tierras para espacio verde y comunitario, ejecución de obras de infraestructura según niveles de exigencia establecidos por la Ordenanza de Urbanizaciones y Subdivisión del Suelo N° 6.492/1997 al pago de la compensación económica en la modalidad y en el plazo que el mismo Convenio Urbanístico establezca.

f) Estudio de Impacto Ambiental, en el marco ambiental nacional y provincial dispuesto por la Ley Nacional N° 25.675 que fija la Política Ambiental Nacional y la Ley Provincial Nro. 11.717 "Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable" y sus Decretos Reglamentarios.

g) Otros derechos y obligaciones que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del Plan Especial o de Detalle al cual se refiera.

h) Con los contenidos en los incisos del presente artículo y previo a la firma del Convenio respectivo, se elaborará un Anteproyecto de Convenio y Plan Especial o de Detalle que se elevará junto al informe establecido en el Art. 9.3.1. inciso b) de la

presente, al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación. Esta aprobación implicará la habilitación al Departamento Ejecutivo para la firma del mismo y la continuidad de las tramitaciones dispuestas por la presente norma. Subscripto el Convenio por las partes se remitirá al Concejo para su notificación y control de legalidad en el término de 30 días".

Art. 3°.- Modifícase el Art. 9.3.2 de la Ordenanza N° 8.973 que quedará redactado de la siguiente manera:

"**9.3.2. Tramitaciones.**

a) Obtención de la Aptitud Urbanística Previa: Para obtener la Aptitud Urbanística Previa del emprendimiento, el Urbanizador deberá iniciar ante la Mesa General de Entradas del Municipio, un expediente de trámite de acuerdo con las exigencias formales del Decreto N° 518/1943 D.E. y modificatorias sobre procedimientos administrativos, el cual será remitido a la C.P.C.U. para su análisis.

Documentación requerida:

1. Solicitud de Aptitud Urbanística del emprendimiento en cuestión.

2. Acreditación de interés legítimo o carácter de propietario, con la firma debidamente certificada ante Mesa General de Entradas o ante Escribano Público.

3. Memoria descriptiva del Anteproyecto de Urbanización, donde se plantee la totalidad del emprendimiento, sin perjuicio de establecer que el mismo se ejecutará en etapas.

4. Plano de Mensura del terreno, intervenido por la Dirección General de Topografía y Catastro.

5. Certificados de Prefactibilidad Técnica de las empresas prestatarias de servicios (E.P.E., A.S.S.A., Litoral Gas) y Prefactibilidad Ambiental, a través de estudios encuadrados en los modos establecidos por la legislación vigente (Ley Provincial N° 11.717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable).

6. Plano síntesis definiendo en planta las áreas privadas, áreas privadas de uso público y áreas públicas.

7. Plano de demolición indicando los volúmenes a demoler y aquellos a preservar.

8. Plano de usos indicando el destino de uso definido para cada uno de los edificios y de los locales.

9. Cómputo detallado de las superficies de espacios públicos, edificabilidad, de trazados oficiales a donar, a fin de corroborar los máximos admitidos para el proyecto en particular.

b) Obtención de la Aptitud Urbanística Definitiva: Para obtener la Aptitud Urbanística Definitiva, el Urbanizador deberá presentar ante la Mesa General de Entradas del Municipio, un anexo al expediente de trámite iniciado oportunamente para solicitar la Aptitud Urbanística Previa, el cual será remitido a la C.P.C.U. (Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos) para su análisis. El mismo deberá contar con la siguiente documentación:

1. Plantas, cortes, vistas del conjunto y axonometrías, en escala 1:200.

2. Plano de usos indicando el destino de uso definido para cada uno de los edificios (en todos sus niveles) y de los locales que los integran en particular, en escala 1:200, especialmente los relacionados directamente con el espacio público.

3. Planos de anteproyectos de infraestructura visados por los organismos competentes, con sus correspondientes factibilidades. Serán exigibles los máximos niveles de infraestructuras que garanticen las condiciones hidráulicas y de

saneamiento, propias del emprendimiento y su entorno, las que deberá proveer el urbanizador.

4. Proyecto de espacios públicos y de uso público de acuerdo a los criterios definidos por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, de la Secretaría de Planeamiento. El proyecto definitivo será realizado y entregado al urbanizador para su ejecución, por la Secretaría de Planeamiento.

5. Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a Ordenanza N° 8.814.

c) Tramitación del Permiso de Edificación: Para que sea otorgado el Permiso de Edificación, debe haber sido solicitado dentro del plazo estipulado en el inc. b del art. 2 de la presente ordenanza. El solicitante, además de la documentación que especifica el Decreto N° 1.453/2008 y sus modificatorias presentará la Aptitud Urbanística Definitiva. Podrá en caso de establecerlo la ordenanza específica solicitar Permisos de Edificación parciales.

d) Tramitación del Final de Obra: A los fines de iniciar la tramitación para el otorgamiento del Final de Obra deberá acreditarse la efectivización y aceptación por parte del Concejo Municipal, de las donaciones correspondientes a los trazados oficiales y a los espacios comunitarios acordados en el marco del Convenio Urbanístico subscripto y cumplimentar toda otra obligación establecida en el mismo.

La Dirección General de Obras Particulares, previo a la emisión del Final de Obra (total o parcial en caso de corresponder), requerirá al solicitante los comprobantes o certificaciones emitidas por las reparticiones competentes, que se requieran para verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas, debiendo previamente comunicarlo a la C.P.C.U.".

Art. 4°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 4 de Diciembre de 2025.-

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

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
CONCEJO MUNICIPAL

LISANDRO CAVATORTA
Vicepresidente 1°
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
22 DIC 2025
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA

Expte. N° 276.415-P-2025 C.M.-

//sario, 11 FEB 2026

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° 10.864/25; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-

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

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

25 FEB 2026