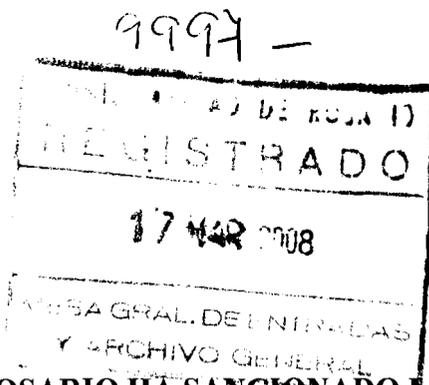




CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



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

**ORDENANZA**

**(Nº 8.243)**

**Concejo Municipal:**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura han tomado en consideración el Mensaje Nº 49/07 S.P., relacionado con tres Anteproyectos de Ordenanzas sobre Reordenamiento Urbanístico del Área Central, Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central e Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario.

**CONSIDERANDO:** La última compaginación general del Código Urbano promulgada por Ordenanza Nº 5.727 del 2 de Diciembre de 1993.

Las nuevas situaciones urbanas derivadas del desarrollo de la ciudad durante más de una década, en base a las cuales se promulgaron Ordenanzas que han ido modificando el texto original del mencionado Código.

La determinación de los sucesivos gobiernos municipales de alentar políticas tendientes a la defensa y preservación del "Patrimonio Construido".

La promulgación hasta la fecha de ordenanzas y decretos, entre los cuales merece destacarse la Ordenanza Nº 7.156/01 que declara de Interés Municipal los Edificios y Sitios de Valor Patrimonial. El Anexo I, que es parte inescindible de la misma, contiene el "Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central", y establece categorías, grados de protección, eximición de retiros de líneas de edificación, además de recomendaciones para intervenciones futuras sobre los inmuebles incluidos en el inventario.

La experiencia surgida de la aplicación de los instrumentos referidos, que han mostrado en ciertos casos superposición y/o contraposición de normativas, por lo que resulta imprescindible producir un reordenamiento general para el área involucrada.

Los Planes Especiales y Planes de Detalle ya aprobados para Áreas de Nuevo Desarrollo y para el Distrito Centro, mediante los cuales se autoriza la construcción de edificios en altura con características particulares: "Plan Especial 2ª fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz-Puerto Norte", Ordenanza Nº 7.892/05 y sus complementarias Nº 7.893/05 y 8.065/06; "Plan Especial Barrio Pichincha" (específicamente en el Frente de Renovación Urbana Av. Rivadavia-Del Valle), Ordenanza Nº 8.125/06, y su modificatoria Ordenanza Nº 8.145/07; Norma Urbanística Particular "Recualificación Normativa para los lotes frentistas a las Avdas. de la Libertad y del Huerto", Ordenanza Nº 7.799/05 y Decreto Reglamentario Nº 1.989/05; "Plan de Detalle Yerbatera Martín, Segundo Convenio de Autolimitación, Sec. Cat. 1ª, Manzana Nº 193", Ordenanza Nº 8.081/06; y "Plan de Detalle Pasaje Peatonal Dr. J. Tarrico", Ordenanza Nº 8.016/06.

Los programas especiales entre los que se destaca el de revitalización del Casco Céntrico aprobado por Ordenanza 7.675/04, presentada por el Concejal Boasso.

Las Normas Particulares referidas a fragmentos significativos de la ciudad: "Entorno Teatro El Círculo", que declara Área de Preservación Histórica (APH) al área que circunda al mencionado edificio ubicado en Mendoza y Laprida (esquina Sureste), Ordenanza Nº 7.740/04 y "Predios Fronteros al Pje. Santa Cruz", Ordenanza Nº 7.955/05.

La Ordenanza Nº 7.910/05 que crea como "Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica (APH) al sector denominado "Bv. Oroño entre calle Montevideo y Av. Rivadavia", y fija indicadores urbanísticos para el mismo.

La Ordenanza Nº 7.424/02 que declara Sitio de Interés Histórico a la Bajada Sargento Cabral y los antecedentes normativos relacionados con el área: Ordenanza Nº 6.372/97 referida al "Paseo de las Artes" y su culminación en la "Explanada de las Artes" y Ordenanza Nº 7.644/04 vinculada a la "Casa del Artista Plástico".

Dra. SONIA COLAGELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



El Decreto N° 12.802/97 del Concejo Municipal, según el cual declara de Interés Urbanístico como Área de Preservación Histórica (APH), la comprendida por las calles San Lorenzo, Dorrego, Córdoba y Balcarce; y calle Córdoba desde Bv. Oroño hasta calle Paraguay.

La Ordenanza N° 6.653/98 "Paseo de los Orígenes", que declara Área de Protección Histórica (APH) a los inmuebles frentistas a Plaza 25 de Mayo por las calles Córdoba, Laprida, Santa Fe y al edificio del Liceo Avellaneda (Manzana N° 133, Gráfico 8, Sección Catastral 1ª).

El Decreto N° 24.145/04 del Concejo Municipal solicitando al Departamento Ejecutivo la elaboración de un estudio particularizado de las normas de Retiro de la Línea de Edificación del Área Central.

Que el potencial de inversión inmobiliaria se ha orientado desde hace años principalmente hacia el área delimitada por Bulevar Oroño, Avenida Pellegrini y el Río Paraná.

Que es en este sector donde los emprendimientos inmobiliarios han resultado más intensivos implicando, en muchos casos, la desaparición de inmuebles de valor patrimonial, aún de algunos que fueron catalogados oportunamente.

Que en los últimos años, se ha verificado un sustancial incremento en la cantidad de permisos de demolición de inmuebles, con el propósito de construir en esos predios nuevos edificios en altura, que en la mayoría de los casos no contemplan la relación con el contexto en que se encuentran.

Que los estudios realizados 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) indican los resultados del proceso de sustitución edilicia registrado en el interior del sector urbano denominado "Área Central".

Que en el Código Urbano aprobado en la década del '60 y aún vigente, se plasmaron indicadores urbanísticos para una ciudad que supuestamente alcanzaría dos veces y media la cantidad de habitantes de lo que en realidad alcanzó, por lo cual se definió un régimen de altura y densidades de edificación fundadas en esa pretensión de crecimiento habitacional.

Que no existió la capacidad económica suficiente para concretar los altos indicadores pautados en ese momento, por lo cual el proceso resultante de la aplicación de una norma que fomentó la construcción en altura sin contemplar la caracterización particular de cada sector de la ciudad, no ha dado un resultado satisfactorio, tanto en el centro de la ciudad -el cual se caracteriza hoy por un acentuado desorden y carencia de una imagen urbana armónica-, como en ciertas situaciones barriales.

Que si bien posteriores normas fijaron una disminución del índice edilicio, no se contempló la particularización de los sectores, por lo cual esas medidas no lograron atenuar la situación mencionada.

Que el Departamento Ejecutivo está desarrollando acciones que tienden a la renovación de fragmentos significativos del espacio urbano, con el propósito de su puesta en valor.

Que la actuación más reciente del Departamento Ejecutivo en materia urbanística se orienta a regular la morfología edilicia de la ciudad y particularmente del Área Central de acuerdo con los siguientes criterios:

- la reducción de las alturas de edificación en ciertos tramos caracterizados del centro de la ciudad, con la finalidad de proteger su calidad urbanística y ambiental y promover la preservación de aquellos tramos donde predomina la presencia de inmuebles de valor patrimonial;
- la concentración de mayores alturas en determinados fragmentos que ya registran esta tendencia;
- la utilización de determinadas tipologías edilicias para situaciones especiales de renovación del tejido urbano degradado;

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



- el aliento a la unificación de lotes para el desarrollo de proyectos especiales que sirvan para la reutilización de sectores abandonados o subutilizados.

Que la actuación del Departamento Ejecutivo respecto de la protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la ciudad, se lleva adelante teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- la promoción de usos y actividades que garanticen la permanencia de los bienes de valor patrimonial;
- la definición de índices de ocupación del suelo y alturas que desalienten la sustitución edilicia en los sitios donde se localicen bienes de valor patrimonial o donde predomine la vivienda individual;
- la posibilidad de extender el área de protección de un bien patrimonial a las parcelas vecinas, con la finalidad de resaltar su presencia o garantizar visuales al bien objeto de protección;
- la promoción de mecanismos de concertación público-privado (Convenios Urbanísticos).

Que resulta imperioso y necesario reordenar el proceso de construcción / transformación en el sector urbano denominado “Área Central” de acuerdo con los criterios antes mencionados, para garantizar una adecuada renovación urbanística con calidad ambiental.

Que se han aprobado Áreas de Protección Histórica y normativas particulares para el Frente Costero y que se pretende establecer un orden para la identificación de las mismas; las que corresponden a este texto normativo se numeran en forma correlativa.

Por todo lo expuesto se propone para su aprobación por parte del Cuerpo, el siguiente proyecto de:

## REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁREA CENTRAL

### CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### **Artículo 1º.- DEFINICIÓN.**

Se entiende como “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” a la definición de nuevos indicadores para las acciones de construcción en el interior de este sector de la ciudad.

Con este objetivo se establecen normas referidas a: régimen de alturas; relación entre llenos y vacíos; líneas municipales, de edificación y ochavas; usos no admitidos, régimen de protección del patrimonio edificado, características y disposición de los elementos que afectan al espacio público y mecanismos de gestión para la resolución de casos especiales.

#### **Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se define como ámbito de aplicación del “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” al sector de la Sección Catastral 1ª delimitado por el Río Paraná, la Línea Municipal Norte de Av. Pellegrini, (excluidas las parcelas frentistas a la citada avenida) el Eje de calle Balcarce, el Eje de calle Montevideo y la Línea Municipal Este de Bv. Oroño (excluidas las parcelas frentistas al Bulevar).

Además se excluyen de este ámbito los Distritos: H1-2; H1-3; H1-4; H2-10; H2-13; H2-15 y las áreas afectadas por las ordenanzas particulares ya aprobadas: “Entorno Teatro El Círculo” Ord. N° 7.740/04; Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica “Bv. Oroño, sector entre calle Montevideo y Av. Rivadavia”, Ord. N° 7.910/05; “Predios fronteros al Pje. Santa Cruz”, Ord. N° 7.955/05; “Recualificación Normativa para los lotes frentistas a las Avdas. Libertad y del Huerto”, Ord. N° 7.799/05; “Plan de Detalle Yerbatera Martin, Segundo Convenio de Autolimita-

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARÍA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



ción Sección Catastral 1ª, Manzana N° 193”, Ord. N° 8.081/06; “Plan de Detalle Pje. Peatonal Dr. J. Tarrico, Ord. N° 8.016/06.

La identificación gráfica del Ámbito de Aplicación se adjunta en ANEXO I, Plano N° 1.

## CAPÍTULO II DISTRITOS URBANOS

### Art. 3º.- ANULACIÓN DE DISTRITOS.

Se suprimen del Código Urbano los distritos que a continuación se indican:

Punto 3.1.5.1. Distritos “A”: A1-1; A1-2; A2-1; A2-2; A2-3.

Punto 3.1.5.2. Distritos “B”: B1-1; B1-2; B1-3; B 2-1; B2-2; B2-3.

Punto 3.1.5.8. Distritos “H”: H3-7.

### Art. 4º.- MODIFICACIÓN DE DISTRITOS.

Se modifica el siguiente Distrito Especial del Código Urbano:

Punto 3.1.5.8 Distritos “H”: H1-3 “Parque Nacional a la Bandera ”. Se excluyen del Distrito los predios ocupados por el Correo Central, Gráfico 5 de la Manzana N° 132; el Edificio Ex Aduana, Gráfico 1 S/D 1 de la Manzana N° 82, y los Gráficos 8 S/D 1, 9 S/D 67, 10, 11, 12 S/D 1, 13 y 14 de la Manzana N° 134 todos de la Sección Catastral 1ª. El que quedará redactado de la siguiente manera:

“H1-3”: Prolongación hacia el Norte del Eje de calle Sarmiento, Río Paraná hasta la prolongación hacia el Este de la Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini, Línea Municipal Suroeste de Av. Belgrano, Línea Municipal Sur de calle Rioja, Línea Municipal Oeste de calle 1º de Mayo; Línea Municipal Sur de calle Córdoba, Línea Municipal Oeste de calle Laprida, Línea Municipal Norte de calle Santa Fe, Línea Municipal Oeste de Pasaje Guido, Línea Municipal Suroeste de Av. Belgrano y su prolongación, Línea Municipal Noroeste de calle Sargento Cabral, Línea Municipal Suroeste de Av. Belgrano, hasta la intersección con Línea Municipal Sur de calle Catamarca y su prolongación hacia el Este hasta la Línea Municipal Noreste de calle Pte. Arturo Illia, hasta la prolongación hacia el Norte del eje de calle Sarmiento.

## CAPÍTULO III SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS

### Art. 5º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos del reordenamiento urbanístico del sector denominado en la presente Ordenanza como “Área Central”, se identifican las siguientes porciones territoriales con el propósito de asignarles a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- Área General.
- Áreas Particulares.

Las normas generales para todo el ámbito de aplicación se establecen en el Capítulo IV, y los indicadores urbanísticos para el Área General y para las distintas Áreas Particulares se establecen en los Capítulos V y VI de la presente norma. La delimitación de las Áreas se incluye en ANEXO I, Plano N° 2.

### 5.1. Área General (AG) y Tramos (T).

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



### 5.1.1. Área General (AG).

Se establece como Área General (AG) al sector urbano definido como el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza donde se aplican indicadores urbanísticos genéricos. Se exceptúan del Área General los Tramos de Completamiento (TC), definidos en el Punto 5.1.2.; los Tramos de Preservación (TP), definidos en el Punto 5.1.3. y las Áreas Particulares indicadas en el Punto. 5.2., en los cuales rigen indicadores urbanísticos diferenciales.

El Ejecutivo Municipal procederá a la identificación de los inmuebles comprendidos en cada tramo a través del dictado de un Decreto Reglamentario.

### 5.1.2. Tramo de Completamiento (TC).

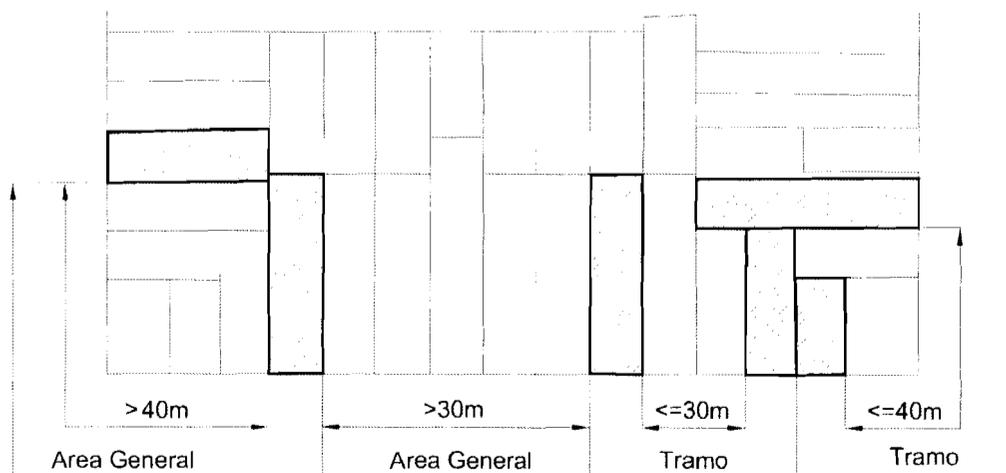
Se define como *Tramo de Completamiento* al fragmento en el cual se estimula una renovación admitiendo la construcción de edificios de altura superior a la que se establece en esta Ordenanza para el Área General, con el propósito de completar situaciones de sustitución ya muy condicionadas.

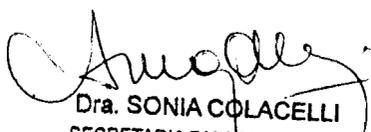
Se constituye un tramo de completamiento cuando -entre dos edificaciones existentes en altura, en una extensión no mayor a los treinta (30) metros- existen lotes sustituibles. Cuando el fragmento conformado por el conjunto de parcelas contiguas, ocupadas por edificaciones sustituibles, comprendidas entre esos dos inmuebles supera los treinta (30) metros de longitud es considerado Área General. Cuando dicho fragmento incorpora una parcela en esquina la medida pasa a ser cuarenta (40) metros, según se ejemplifica en el gráfico que se presenta en el Punto. 5.1.3. El conjunto de parcelas resultante y las edificaciones existentes aisladas, de altura superior a la que se establece en esta Ordenanza para el Área General, son considerados Tramo de Completamiento a los efectos de la asignación de indicadores.

### 5.1.3. Tramo de Preservación (TP).

Se define como *Tramo de Preservación* al fragmento en el cual se restringen las posibilidades de renovación edilicia con el propósito de proteger los sitios y construcciones de valor arquitectónico y/o histórico. Los extremos del tramo lo determinan inmuebles de valor patrimonial catalogados por la Ordenanza N° 7.156/01 (Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central) y su modificatoria. Los inmuebles no catalogados que se incorporan al tramo podrán ser sustituidos respetando las condiciones establecidas en la presente norma.

Cuando el fragmento conformado por el conjunto de inmuebles contiguos no catalogados, comprendidos entre dos inmuebles de valor patrimonial catalogados supera los treinta (30) metros de longitud es considerado Área General. Cuando dicho fragmento incorpora una parcela en esquina la medida pasa a ser cuarenta (40) metros, según se ejemplifica en el siguiente gráfico:



  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



Las edificaciones de valor patrimonial catalogadas por la Ordenanza N° 7.156/01 (Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central) y su modificatoria, que se encuentran en forma aislada dentro del Área General, son consideradas como *Obras Singulares*, y por su alto valor arquitectónico y/o histórico, confieren a las parcelas sustituibles linderas la categoría de *Protección del Entorno* con el fin de resguardar la armonía urbana y complementar la morfología del Inmueble Patrimonial. El conjunto de parcelas resultante es considerado Tramo Patrimonial a los efectos de la asignación de indicadores.

## 5.2. Áreas Particulares.

Las Áreas Particulares corresponden a porciones del tejido urbano que, por sus características tipológicas, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano, se distinguen del resto del área. Se identifican las siguientes categorías, a los efectos de la asignación de indicadores urbanísticos particulares para cada una de ellas:

- Áreas de Protección Histórica (APH).
- Áreas de Reserva para Plan Especial (ARE).
- Áreas de Reserva para Plan de Detalle (ARD).
- Frente Costero (FC).

### 5.2.1. Áreas de Protección Histórica (APH). Determinación y delimitación.

Corresponde a aquellos sectores del tejido urbano que por su conformación histórica y por el carácter de sus espacios públicos, se reconocen en el imaginario social como parte de un fragmento significativo de la ciudad, donde interesa preservar, principalmente, el carácter del espacio público. Se determinan como Áreas de Protección Histórica (APH) las que se detallan a continuación:

- **Área de Protección Histórica (APH 3) “Paseo de los Orígenes”** – declarada por Ordenanza N° 6.653/98. Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 1 y ANEXO II, Plano N° 1.
- **Área de Protección Histórica (APH 4) “Córdoba Peatonal”** – Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 2 y ANEXO II, Planos N° 2a y 2b.
- **Área de Protección Histórica (APH 5) “Plaza San Martín - Paseo del Siglo”** – referenciados en el Decreto N° 12.802/97. Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 3 y ANEXO II, Planos N° 3a y 3b.
- **Área de Protección Histórica (APH 6) “Entorno Aduana y Bajadas”** – referenciada en la Ordenanza N° 6.372/97 y 7.644/04. Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 4 y ANEXO II, Plano N° 4.
- **Área de Protección Histórica (APH 7) “Paseo La Capital”** – referenciada en la Ordenanza N° 6.486/97. Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 5 y ANEXO II, Plano N° 5.
- **Área de Protección Histórica (APH 8) “Entorno Casa Natal de Ernesto “CHE” Guevara”** –Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 6 y ANEXO II, Plano N° 6.
- **Área de Protección Histórica (APH 9) “Esquina Urquiza y Moreno”** –Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 7 y ANEXO II, Plano N° 7.
- **Área de Protección Histórica (APH 10) “Esquina San Lorenzo y Moreno”** –Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 8 y ANEXO II, Plano N° 8.
- **Área de Protección Histórica (APH 11) “Esquina Rioja y Laprida”** –Sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 9 y ANEXO II, Plano N° 9.



**Planilla N° 1: A.P.H. 3 "Paseo de los Orígenes".**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección	Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	097	012			01	114	009		
	098	002		1b	01		010		
		003		2a	01	131	006		2b
		004	002		01	132	001		1b
		008	002	2b	01		002		
		009			01		003		
		010			01		004	001	
	114	006		2a	01		004	002	
		007			01		005		1b
		008		2b	01	133	008		2a

**Planilla N° 2: A.P.H. 4 "Córdoba Peatonal".**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección	Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	108	012	000	1b	01	114	016		2b
		013		1b		125	001	001	
		014		1b			001	003	
		016					001	004	
		017	001				001	005	
		017	002				002	001	2c
	109	016	001	2c			003	001	
		016	002	2c			003	002	1b
		017		2c			005		1b
Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección	Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	109	018		P. Entorno	01	126	001		1b
		019		2b			002		
		020		2b			004		
		021		P. Entorno			005		
		022		P. Entorno			006		2b
		024	001	2c			007		2b
		024	002	2 <sup>a</sup>			008		2b
	110	016				127	001		
		017					002		
		018	001				003		
		018	002				004		
		019		2b			005	001	
		020		2b			005	002	
		021		2b			006		
		022		2b			007		
		023	001				008		
		023	002				009		2 <sup>a</sup>
		023	003			128	001		2c / 2b
		024	001				002		2c
		024	002				003	000	2b
	111	011	002				004		2b

Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho

8

	012	2 <sup>a</sup>
	013	
	015	
	016	
	017	
	018	
	019	
	020	2b
112	014	1b
	018	2b
	019	2b
	020	2c
	021	
	022	
113	005	2b
	016	2b
	017	2b
	018	
	019	
	020	2b
	022	2b
114	004	
	011	
	012	
	013 003	
	014 001	
	014 002	
	015	

	005	
	006	
	007	1b
129	001	2b
	002	2c
	003	2b
	004 001	2b
	004 002	2c
	005	2b
	006	P. Entorno
	007	2 <sup>a</sup>
130	001 001	2b
	001 002	P. Entorno
	001 003	
	002	
	003	
	004	
	006	
	007	
	008 002	
	009	
131	001	1b
	003 001	
	003 002	
	004	
	005 001	
	005 002	
	005 003	P. Entorno

**Planilla N° 3: A.P.H. 5 "Plaza San Martín – Paseo del Siglo".**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	085	013	002	2 <sup>a</sup>
	086	001		1b
	087	027		2 <sup>a</sup>
	101	019	001	2 <sup>a</sup>
		019	002	2b
		019	003	P. Entorno
		020		2b
		021	001	
		021	003	
102	001			1b
	002			1b
104	001			2 <sup>a</sup>
	016	031		2 <sup>a</sup>
	016	032		
	017			2 <sup>a</sup>
	018			2 <sup>a</sup>
	019			2 <sup>a</sup>
	020			2 <sup>a</sup>

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	107	022		2b
		023		2b
		024	001	2b
108	018			
118	002			
	004			
	005	001		2c
	005	002		
119	001	001		
	001	002		2b
	002			P. Entorno
	003			2b
	004			2b
	005			2 <sup>a</sup>
	007	001		2 <sup>a</sup>
	007	003		2 <sup>a</sup>
120	001			2 <sup>a</sup>
	002			2 <sup>a</sup>

Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO





**Planilla N° 4: A.P .H. 6 “Entorno Aduana y Bajadas”.**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protec- ción
01	078	007	002	2ª
	079	017		2ª
	094	009		
		010	001	2b
		010	002	2b
		011		2b
		012		2b
	095	001		2b
		024		
		025	002	
		027		
	111	005		1b
		006		
		007	001	
		007	002	
		007	003	
		009		
		010		
		011	001	
	112	001		
		023		
		024		2b
		026		
		027		

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protec- ción
01	112	028		
	128	010		
		011		2b
		028		
	129	019	001	
		019	002	2c
		021		P. Entorno
		022		P. Entorno
		024		P. Entorno
		025		P. Entorno
		026		2c
	147	001		2b
		029		2ª
		030	001	
		030	002	
		031		2b
		032		2b
		033		
		035		
		036		
		037		
		038		
		039		

**Planilla N° 5: A.P .H. 7 “Paseo La Capital”.**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protec- ción
01	078	007	002	2ª
	079	017		2ª
	094	009		
		010	001	2b
Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protec- ción
01	094	010	002	2b
		011		2b
		012		2b
	095	001		2b
		024		
		025	002	
		027		
	111	005		1b
		006		
		007	001	
		007	002	
		007	003	
		009		

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protec- ción
01	112	028		
	128	010		
		011		2b
		028		
Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protec- ción
01	129	019	001	
		019	002	2c
		021		P. Entorno
		022		P. Entorno
		024		P. Entorno
		025		P. Entorno
		026		2c
	147	001		2b
		029		2ª
		030	001	
		030	002	
		031		2b
		032		2b

Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



		010	
		011 001	
112		001	
		023	
		024	2b
		026	
		027	

		033	
		035	
		036	
		037	
		038	
		039	

**Planilla N° 6: A.P.H. 8 "Entorno Casa Natal Ernesto CHE Guevara".**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	063	011		2 <sup>a</sup>
	064	017		
		018		
		019		
		020		
		021 001		
		021 002		
		021 003		

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	064	021		
	076	006		2b
		007		
		008		2b
		009 001		2b
		009 002		2b
	077	001		2b
		002		2b

**Planilla N° 7: A.P.H. 9 "Esquina Urquiza y Moreno".**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	056	016		2b
		017		2b
		018		P. Entorno
		019		2b
	057	026		2c

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	057	027		2b
	069	010 001		2c
	070	001		2c
		002		2b

**Planilla N° 8: A.P.H. 10 "Esquina San Lorenzo y Moreno".**

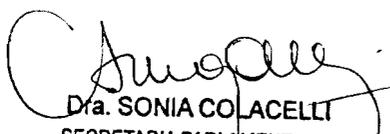
Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	069	017		2b
		018		2b
	070	026 007		2c

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	070	026 008		2c
		026 013		2c
	085	009		2c

**Planilla N° 9: A.P.H. 11 "Esquina Rioja y Laprida".**

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	131	014		2b
		015 001		2b
		015 002		2b
		015 003		2b
		016		2b
		017		2b

Sec.	Man.	Graf.	SD	Grado de Protección
01	132	018		2b
		019		2b
	149	007		2 <sup>a</sup>
		009		2b
	150	001		2b
		002		2b

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



72

### 5.2.2. Área de Reserva para Plan Especial (ARE). Determinación y Delimitación.

Corresponde a aquel sector del tejido urbano caracterizado por su alto grado de deterioro –en términos edilicios y de espacios públicos–, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes cuya renovación –total o parcial– se impulsa.

Para impulsar la renovación de cada una de estas áreas se realizará el correspondiente Plan Especial, que podrá incluir varios Planes de Detalle, en donde se especificarán, entre otras cuestiones, los indicadores urbanísticos propios para ese sector urbano. El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, elaborará el Plan Especial correspondiente al sector urbano calificado como Área de Reserva para Plan Especial (ARE), el cual será remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

Se determina como Área de Reserva para Plan Especial (ARE) “Calle San Juan” al sector que comprende los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral, incluidos en la Planilla N° 10 y ANEXO I, Plano N° 2.

La finalidad principal del Plan Especial es el reordenamiento general, impulsando la renovación edilicia y funcional del área, la preservación de los edificios de valor patrimonial, si los hubiere, la re-definición de los límites municipales de calle San Juan y el desarrollo de nuevos espacios públicos para la mejora y revitalización de los existentes en el sector.

Todo inmueble comprendido en este ARE que se encuentre incluido en el Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial, al formular el Plan Especial mantendrá el Grado de Protección asignado en el mismo, como también contemplará, para los inmuebles frentistas a calle Sarmiento entre San Luis y San Juan las disposiciones particulares previstas para el Área de Protección Histórica APH 7 “Paseo La Capital”, indicadas en el Capítulo VII de la presente norma.

#### Planilla N° 10: A.R.E. “Calle San Juan”.

#### INMUEBLES PERTENECIENTES AL ÁREA RESERVA PLAN ESPECIAL SAN JUAN (ARE) - Sección Catastral 1ª.

Sección	Manzana	Gráficos
01	164	Todos
01	165	Todos
01	166	Todos
01	167	Todos
01	183	Todos
01	184	Todos
01	185	Todos
01	186	Todos
01	145	10; 11; 21S/D 1; 21 S/D 2; 22; 23; 24 S/D 1; 24 S/D 2
01	146	16; 17; 20; 21; 22; 23; 24
01	147	5; 6; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 30 S/D 1; 30 S/D 2; 31; 32; 33; 35; 36; 37; 38; 39
01	148	16; 17; 18; 19; 22

### 5.2.3. Áreas de Reserva para Plan de Detalle(ARD). Determinación y Delimitación.

Corresponde a aquellas parcelas o conjuntos de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de los lotes, emplazamiento urbano y/o condición dominial y que, por tal razón merecen indicadores particulares. Los indicadores urbanísticos para estas áreas quedarán establecidos en un Plan de Detalle, que oportunamente elaborará la Secretaría de Planeamiento y serán remitidos para su aprobación al Concejo Municipal en un plazo no mayor a dos (2) años.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



13

Se determinan como ARD las áreas conformadas por determinados inmuebles de las Manzanas N° 41, 53, 79, 96, 118, 124, 125, 142, 143 y 282, cuya nómina identificada por su nomenclatura catastral, se incluye en la Planilla N° 11. Podrán anexarse a estas áreas inmuebles pertenecientes a dichas manzanas para incorporarse a un proyecto unitario.

Los Planes de Detalle tienen por objeto impulsar la revitalización del Casco Céntrico (Ordenanza N° 7.675/04) y la preservación de los edificios de valor patrimonial. Definirán indicadores especiales para una mejor articulación de la renovación edilicia con la edificación circundante, incorporando nuevos espacios públicos.

El inmueble de la Sección Catastral 1°, Manzana 41, Gráfico 2, perteneciente al “Club Universitario Rosario”, conservará en el Plan de Detalle, a definir, su característica como Área de Recreación Privada, destinada a actividades deportivas y recreativas; admitiéndose únicamente pequeñas reformas y ampliaciones, necesarias para el desarrollo de la actividad específica, que no incrementen la ocupación del suelo, ni la altura existente.

**Creación de nuevas Áreas de Reserva para Plan de Detalle:** Cuando por unificación de parcelas y/o demolición de edificaciones existentes se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, podrá ser considerada Área de Reserva para Plan de Detalle. El Municipio elaborará en este caso el correspondiente Plan de Detalle, definiendo el objetivo de la intervención y la asignación de indicadores especiales según se indica en el Capítulo V, Artículo 9° de la presente norma. En el mismo quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo. En caso contrario, se mantienen los indicadores establecidos para el área.

Todo inmueble comprendido en un (ARD) que se encuentre incluido en el Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial mantendrá el Grado de Protección asignado en el mismo al formular el Plan de Detalle como también se contemplarán las disposiciones particulares previstas para las APH, indicadas en el Capítulo VII de la presente norma, cuando las (ARD) resulten frentistas a ellas.

**Planilla N° 11: ÁREAS RESERVA PARA PLAN DE DETALLE (ARD).  
INMUEBLES PERTENECIENTES A CADA ÁREA RESERVA  
PLAN DE DETALLE (ARD) - Sección Catastral 1ª.**

Sección	Áreas de Reserva N° de Manzana	Gráficos
01	AR D M 41	2
01	AR D M 53	2
01	AR D M 79	2 S/D 1
01	AR D M 96	3 y 23
01	AR D M 118	2 y 4
01	AR D M 124	11 y 25
01	AR D M 125	2 S/D 1; 3 S/D 1 y 22
01	AR D M 142	11; 13; 23; 24; 27

**5.2.4. Frente Costero (FC). Determinación y Delimitación.**

Se define como Frente Costero al proyecto que fija los indicadores urbanísticos para la renovación y completamiento del tejido del “borde urbano”. Este Frente está compuesto por dos sectores:

Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



- **Frente Costero 2 (FC 2)** “Avdas. Wheelwright / Rivadavia, entre Bv. Oroño y calle Corrientes”. Sector que comprende los inmuebles frentistas identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 12 y ANEXO II, Planos N° 10a y 10b.
- **Frente Costero 3 (FC 3)** “Av. Belgrano”. Sector que comprende los inmuebles frentistas identificados por su nomenclatura catastral incluidos en la Planilla N° 13 y ANEXO II, Plano N° 11.

Los inmuebles identificados por su nomenclatura catastral en la Planilla N° 14, por sus características patrimoniales son considerados Tramos de Preservación a los efectos de la asignación de indicadores urbanísticos.

**Planilla N° 12: Frente Costero 2 (FC2).**

**INMUEBLES PERTENECIENTES AL FRENTE COSTERO (FC) 2. Sec. Catastral 1ª.**

**Av. Rivadavia – Av. Wheelwright.**

**Sección Manzana Gráficos**

01	2	1 S/D2; 3; 4 S/D2; 4 S/D 1; 5; 6; 7; 8 S/D1; 8 S/D 2; 8 S/D 3; 9.
01	3	1; 2; 4; 5 S/D 1.
01	4	1; 2; 3; 4; 5 S/D 3; 5 S/D 1; 5 S/D 2; 6 S/D 1; 7; 8; 9; 10 S/D 1.
01	7	7 S/D 3.
01	8	1 S/D 2; 1 S/D 3; 1 S/D 4; 2; 3 S/D 1; 3 S/D2; 6; 22.
01	9	1; 2; 4; 5, 6; 7; 9 S/D 1; 9 S/D 2
01	306	1, 2 S/D 1; 2 S/D 2; 2 S/D 3; 2 S/D 4.
01	15	5; 6 S/D 1; 7 .
01	16	1 S/D 1; 1 S/D 2; 1 S/D 5; 2; 5; 6 S/D 0- SP 1 y 2.
01	17	7; 5 S/D 1; 5 S/D 3; 6.
01	26	8.

**Planilla N° 13: Frente Costero 3 (FC3).**

**INMUEBLES PERTENECIENTES AL FRENTE COSTERO (FC) 3. Sec. Catastral 1ª .**

**Av. Belgrano.**

**Sección Manzana Gráficos**

01	67	5; 6; 7 S/D1; 9 S/D3; 9 S/D1.
01	67	8 S/D1.
01	54	9 S/D 3; 9 S/D2; 9 S/D1; 8; 7, 6 S/D2; 6 S/D10; 5; 2 S/D1.

**Planilla N° 14: Inmuebles Catalogados del Frente Costero.**

**Sección Manzana Gráficos**

01	3	5 S/D 2; 6.
01	17	1.
01	54	1; 3 S/D1; 4 S/D1.

**CAPÍTULO IV**

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



## INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA GENERAL

### Art. 6º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DE SUELO PARA EL ÁREA GENERAL Y TRAMOS DE COMPLETAMIENTO.

#### a) Altura Mínima:

Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área General y en Tramos de Completamiento se establece una altura mínima de seis (6) metros.

#### b) Altura Máxima:

**b1. Para el Área General:** Se establece una altura máxima de veintitrés (23) metros, con excepción de los casos que se detallan a continuación:

- **Sobre Pasajes:** Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial entre diez (10) y doce (12) metros inclusive, se establece una altura máxima de diez (10) metros.

Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a diez (10) metros se establece una altura máxima de siete (7) metros.

- **Calle Corrientes: tramos Av. Pellegrini— San Luis y Urquiza – Av. Wheelwright:** para los inmuebles frentistas se establece una altura máxima de treinta (30) metros, excepto para los fragmentos que constituyan Tramos de Preservación o Tramos de Completamiento.

- **Adyacencia Parque Urquiza, afectación de alturas por Observatorio Astronómico – Planetario Municipal de Rosario “Prof. Victorio Capolongo”,** Decreto N° 27.800/62. Para la totalidad del área afectada se establece una altura máxima de quince (15) metros.

#### b2. Para los Tramos de Completamiento:

**b2.1.** Exceptivamente, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento y a solicitud expresa del interesado, podrá sobrepasarse la altura del Área General, para alcanzar la correspondiente a la edificación más alta que limita el tramo, medida sobre la Línea de Edificación. En este caso, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descripta en el Punto j) de este Art.

En caso que la edificación lindera haya efectuado un retiro voluntario, se permitirá la altura alcanzada por dicha edificación siempre que la Línea de Edificación del nuevo proyecto coincida con la Línea de Edificación del edificio existente tomado de referencia.

**b2.2.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en Tramos de Completamiento se establece una altura máxima de veintitrés (23) metros.

**c) Altura en Centro de Manzana:** Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Área General o Tramos de Completamiento, rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

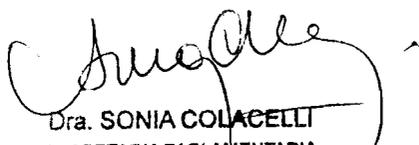
#### d) Ajuste de la Altura Máxima:

**d1.** En edificios del Área General se admite una tolerancia de un 5% en la altura, para ajustes constructivos.

**d2.** En edificios de Tramos de Completamiento: No se contempla ajuste de la altura máxima.

**e) Salientes y Balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

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

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



14

La volumetría edificada quedará regulada por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo artículo.

**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas para el tramo al que pertenezcan. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

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

**i) Distancia entre Bloques Edificados:** Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia mínima entre bloques será de nueve (9) metros.

Estas dimensiones no admiten ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

**j) Aprovechamiento del Incremento de Altura:** En los casos de edificios construidos en los Tramos de Completamiento, el propietario deberá solicitar autorización a la Secretaría de Planeamiento e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura a partir de los veintitres (23) metros.

La contribución será liquidada a razón de doscientos siete pesos (207) por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

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%.

**k) Límites Municipales:** Rigen retiros para llegar al ancho oficial en las siguientes arterias y en las condiciones que se especifican, manteniendo sus ejes preexistentes.

- **Urquiza:** Tramo Paraguay a Sargento Cabral: Ancho Oficial 15,60 m.
- **San Lorenzo:** Tramo Paraguay a Buenos Aires: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Santa Fe:** Tramo Bv. Oroño a Laprida: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Laprida a Buenos Aires: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Córdoba:** Tramo Bv. Oroño a Paraguay: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Paraguay Laprida: especificado en el Capítulo V, Art. 8º, inc. b.  
Tramo Laprida a Buenos Aires: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Laprida a Buenos Aires: se toma la actual L.M. del Correo Central.
- **Rioja:** Tramo Bv. Oroño a J. M. de Rosas: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo J. M. de Rosas a 1º de Mayo: Ancho Oficial 15,60 m., exceptuando los gráficos 9, 10, 11 y 12 que constituyen recova.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



- **San Luis:** Tramo Paraguay a Entre Ríos: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Entre Ríos a Maipú: A definir en el ARE calle San Juan.  
Tramo Maipú a 1º de Mayo: Ancho Oficial 15,60 m.
- **San Juan:** Tramo Bv. Oroño a Entre Ríos: Ancho Oficial 17,32 m.  
Tramo Entre Ríos a Maipú: A definir en el ARE calle San Juan.  
Tramo Maipú a 1º de Mayo: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Mendoza:** Tramo Paraguay a 1º de Mayo: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Corrientes:** Tramo Av. Wheelwright a Av. Pellegrini: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Entre Ríos:** Tramo Tucumán a San Luis: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo San Luis a Mendoza: A definir en el ARE calle San Juan.  
Tramo Mendoza a 3 de Febrero: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Mitre:** Tramo Tucumán a San Luis: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo San Luis a Mendoza: A definir en el ARE calle San Juan.  
Tramo Mendoza a 3 de Febrero: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Sarmiento:** Tramo Tucumán a San Luis: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo San Luis a Mendoza: A definir en el ARE calle San Juan.  
Tramo Mendoza a 3 de Febrero: Ancho Oficial 15,60 m.
- **San Martín:** Tramo Tucumán a San Luis: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo San Luis a Mendoza: A definir en el ARE calle San Juan.  
Tramo Mendoza a Av. Pellegrini: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Maipú:** Tramo Urquiza a San Lorenzo : Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo San Lorenzo a Av. Pellegrini: Ancho Oficial 19 m.
- **Laprida:** Tramo Av. Belgrano a Santa Fe : Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Santa Fe a Córdoba: Ancho Oficial 15,60.  
Tramo Córdoba a 3 de Febrero: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Buenos Aires:** Tramo Av. Belgrano a Santa Fe: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Santa Fe a Córdoba: Ancho Oficial 15,60 m.  
Tramo Córdoba a 3 de Febrero: Ancho Oficial 15,60 m.
- **J. M. de Rosas:** Tramo Córdoba a Rioja: Ancho Oficial de 15,75 a 15,20 m.  
Tramo Rioja a 3 de Febrero: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Barón de Maúa:** A definir en el ARE "Calle San Juan".
- **Sargento Cabral:** Desde calle San Lorenzo hasta los Gráficos 6 y Gráfico 36, S/D2, de la Manzana 80, Secc. Cat. 1º. Ancho Oficial 15,60 m.

No se admiten retiros voluntarios, con excepción de los casos establecidos en el Art. 6º, inciso b2. En casos especiales, en que el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano, o resuelva la continuidad de la fachada urbana contemplando la articulación con



la edificación lindera, se admitirá un receso en la Línea de Edificación, sin que esto implique obtener mayor altura que la establecida para el sector.

**l) Recovas:**

Calle Córdoba entre Buenos Aires y Juan Manuel de Rosas: Se establece un receso de edificación en Planta Baja de dos con sesenta (2,60) metros de profundidad, tendiente a conformar una recova continua con una altura de dos con noventa y cinco (2,95) metros en concordancia con el eje medianero ubicado en el nivel de vereda más alto de la parcela, debiéndose proyectar un cielorraso plano.

**m) Usos no admitidos :**

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de Velatorios: No se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Talleres mecánicos.
- Servicio del Automotor: Ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos. Se permitirá este servicio como complementaria a las Concesionarias de automotores, Estaciones de servicio y Cocheras habilitadas.
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios minoristas con más de 500 m2. que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 500 m2. con depósito incluido .
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
- Pequeños Talleres de más de 300 m2. Para mayores superficies sólo se permitirán con autorización expresa de la Secretaría de Planeamiento, de Servicios Públicos y de Gobierno, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose un estudio de impacto ambiental: ruidos, vibraciones, emanaciones, circulación vehicular que pueda crear conflicto, volumen de residuos generados y modalidad de retiro de los mismos.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

**Art. 7º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LOS TRAMOS DE PRESERVACIÓN (TP).**

Para los Inmuebles inventariados pertenecientes a los Tramos de Preservación rige lo establecido por Ordenanza N° 7.156/01 (Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central), y modificatorias: Ordenanza N° 7.837/05 (Convenios Urbanísticos) y la totalidad de la normativa específica.

Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles pertenecientes a los Tramos de Preservación deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección General de Obras Particulares.

La preservación de los inmuebles, regulada según el Grado de Protección fijado para cada uno de los mismos, implica el mantenimiento de la Línea de Edificación, salientes y balcones existentes, así como la dimensión y altura de la ochava en los casos de edificios en esquina.

Para los inmuebles ubicados en los Tramos de Preservación rigen los siguientes indicadores:

**a) Altura Mínima:** Para los inmuebles frentistas no catalogados comprendidos en los Tramos de Preservación rige una altura mínima de seis (6) metros.

**b) Altura Máxima:**

**b1.** Para los inmuebles frentistas ubicados en los tramos de preservación se establece una altura máxima de trece (13) metros. Para las parcelas frentistas se autorizará el enrase de altura con el inmueble patrimonial lindero, como adecuación al entorno, indicado en el inciso "d" del presente artículo.

**b2.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela y para los lotes internos ubicados en tramos de preservación se establece una altura máxima de trece (13) metros.

**b3.** Las parcelas frentistas sustituibles, incluidas en la categoría de Protección del Entorno por la modificatoria de la Ordenanza N° 7.156/01 (Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central), linderas a "Obras Singulares", definidas en el Art. 5°, Punto 5.1.3., podrán quedar comprendidas en un Convenio Edilicio, en el cual se aceptará, mediante la presentación de un proyecto que articule las edificaciones linderas preexistentes, la posibilidad de superar la altura máxima establecida. En el Convenio quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo.

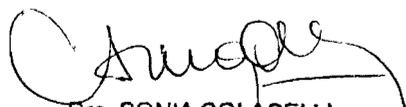
**c) Altura en Centro de Manzana:** Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles de los Tramos de Preservación, rige una altura máxima de seis metros (6 m.), sin diferenciación según el uso a localizar.

**d) Ajuste de las Alturas Máxima y 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 las alturas máximas y mínimas 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 tramo, se acordará un anteproyecto de Convenio Urbanístico que será remitido al Concejo Municipal para su evaluación, adecuación o aprobación. En el mismo quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo.

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

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

La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo Artículo.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



**g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas en el presente Artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

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

**i) Distancia entre Bloques Edificados:** Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia mínima entre bloques será de nueve (9) metros.

Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

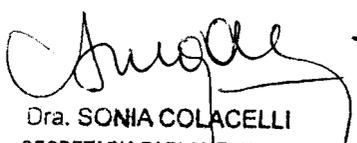
**j) Retiros:** No se establece nueva Línea Municipal en los tramos de preservación por lo que no se aplica retiro de la edificación ni se admiten retiros voluntarios. Sólo se permitirán retiros que impliquen una adecuación al entorno.

Aquellos inmuebles que hayan efectivizado el receso a Nueva Línea Municipal en planta baja, en caso de reforma podrán volver con sus plantas bajas a la Antigua Línea Municipal.

**k) Recovas:** Rige la aplicación de recovas sólo en los inmuebles de Tramos de Preservación pertenecientes al Área de Preservación Histórica "Córdoba Peatonal" (APH 4) de acuerdo con las condiciones establecidas en el Capítulo V, Art. 8º, Punto C).

**l) Usos no admitidos:**

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios: No se autorizarán ampliaciones o nuevas radicaciones.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Talleres mecánicos.
- Servicio del Automotor: ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos. Se permitirá este servicio como complementaria a las Concesionarias de Automotores, Estaciones de Servicio y Cocheras.
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios minoristas con más de 500 m2. que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 500 m2. con depósito incluido .
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
- Pequeños Talleres de más de 300 m2. con depósito incluido. Para mayores superficies sólo se permitirán con autorización expresa de la Secretaría de Planeamiento, de Servicios Públicos y de Gobierno, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose un estudio de impacto ambiental: ruidos, vibraciones, emanaciones, circulación vehicular que pueda crear conflicto, volumen de residuos generados y modalidad de retiro de los mismos.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

## CAPÍTULO V INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES

### Art. 8°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA.

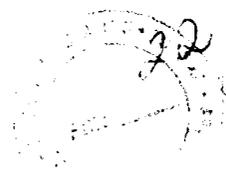
Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles catalogados en un Área de Protección Histórica (APH) deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección General de Obras Particulares.

La heterogeneidad de su composición las asemeja al resto del tejido del ámbito de aplicación de la presente norma, por lo que la asignación de indicadores y el carácter de la protección patrimonial se asimila al Área General (AG) y las situaciones que en ella se distinguen: Tramo de Completamiento (TC) y Tramo de Preservación (TP) establecidas en el Capítulo V, Art. 6° y Art. 7°.

Rigen condiciones particulares para el ítem Retiros y Recovas para los inmuebles pertenecientes al Área de Preservación Histórica "Córdoba Peatonal" (APH 4) explicitadas en el Punto b) del presente Artículo.

#### a) Usos no admitidos:

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios: No se autorizarán ampliaciones o nuevas radicaciones.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Talleres mecánicos.
- Servicio del Automotor: ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos. Se permitirá este servicio como complementaria a las Concesionarias de Automotores, Estaciones de Servicio y Cocheras habilitadas.
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios minoristas con más de 500 m2. que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 500 m2. con depósito incluido.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069 y Ordenanza 7.790/04.
- Pequeños Talleres de más de 300 m2. con depósito incluido. Para mayores superficies sólo se permitirá con autorización expresa de la Secretaría de Planeamiento, de Servicios Públicos y de Gobierno, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose un estudio de impacto



ambiental: ruidos, vibraciones, emanaciones, circulación vehicular que pueda crear conflicto, volumen de residuos generados y modalidad de retiro de los mismos.

- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

**b) Retiros y recovas Área de Preservación Histórica “Córdoba Peatonal” (APH 4).**

En aquellos inmuebles donde se han efectivizado recovas se dispone la materialización de Nueva Línea de Edificación (Ancho Oficial 15,60 m. manteniendo sus ejes preexistentes).

Para lo que se establecen las siguientes categorías:

*A Inmuebles que mantienen en toda su altura la Antigua Línea Municipal, con receso de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m.) a Nueva Línea de Edificación, sólo en Planta Baja:* Serán considerados en esta categoría aquellos inmuebles que habiendo efectivizado esta condición de receso, constituyen conjuntamente con los linderos, un tramo consolidado.

Se define el tramo de receso consolidado aquel en el que se mantienen las mismas condiciones de receso en una extensión igual o superior a treinta (30) metros lineales continuos, aún teniendo interrupciones mínimas que por su extensión (20% del lote) no signifiquen pérdida de la percepción de la continuidad espacial. En las situaciones de esquina, incluye ambos frentes.

En caso de reforma deberán mantener esta condición.

*B Inmuebles que mantienen en toda su altura la Antigua Línea Municipal:* Serán considerados en esta categoría aquellos inmuebles que conforman tramos que mantienen la Antigua Línea Municipal con continuidad de fachadas.

Se incluirán en esta categoría aquellos inmuebles que, habiendo efectivizado el receso a Nueva Línea Municipal en Planta Baja, no estén comprendidos dentro de un tramo de retiro consolidado, los que en caso de reforma deberán volver con sus plantas bajas a Antigua Línea Municipal.

*C Inmuebles que mantienen en toda su altura la Nueva Línea Municipal:* Los inmuebles que se encuentran retirados en toda su altura a Nueva Línea Municipal, 7,80 m entre eje de calle y nuevas líneas municipales, mantendrán esta condición en caso de reforma. En caso de sustitución corresponderá lo indicado en los incisos *b1* y *b2*, según la dominancia de la condición del sector en que se encuentra incluido.

Los inmuebles sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal serán considerados como lote único a efectos de la aplicación de la presente normativa.

Cuando el 80% del frente total de una cuadra se encuentre consolidado con alguna de las situaciones reconocidas (*b1*, *b2* o *b3*), el 20 % remanente deberá ajustarse a la realidad dominante, para completar el frente.

La nómina de los inmuebles correspondientes a cada categoría establecida, identificados por su nomenclatura catastral, son los incluidos en la Planilla N° 15.

**Planilla N° 15- - Retiros y recovas Área de Preservación Histórica “Córdoba Peatonal” (APH 4).**

Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho

23

Sec.	Man.	Graf.	SD	CATEGORIAS DE RETIROS Y RECOVAS
01	108	012	000	B
		013		B
		014		B
		016		C
		017	001	C
		017	002	C
	109	016	001	B
		016	002	B
		017		B
		018		B
		019		A
		020		A
		021		A
		022		A
		024	001	B
		024	002	B
	110	016		C
		017		C
		018	001	C
		018	002	C
		019		A
		020		A
		021		A
		022		A
		023	001	C
		023	002	C
		023	003	C
		024	001	C
		024	002	C
	111	011	002	B
		012		B
		013		B
		015		B
		016		A
		017		A
		018		A
		019		A
		020		A
	112	018		B
		019		B
		020		B
		021		A
		022		A
	113	005		A
		016		A
		017		A
		018		A
		019		A

Sec.	Man.	Graf.	SD	CATEGORIAS DE RETIROS Y RECOVAS
01	125	001	001	C
		001	003	C
		001	004	C
		001	005	C
		002	001	B
		003	001	B
		003	002	B
		005		B
	126	001		B
		002		C
		004		C
		005		C
		006		B
		007		A
		008		A
	127	001		A
		002		A
		003		A
		004		A
		005	001	B
		005	002	B
		006		B
		007		B
		008		B
		009		B
	128	001		A
		002		B
		003	000	B
		004		B
		005		C
		006		C
		007		B
	129	001		B
		002		A
		003		A
		004	001	A
		004	002	A
		005		A
		006		A
		007		B
	130	001	001	B
		001	002	B
		001	003	C
		002		C
		003		C
		004		C
		006		C
		007		C

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



	020	A
	022	B
114	004	C
	011	C
	012	C
	013 003	C
	014 001	C
	014 002	C
	015	C
	016	B

	008 002	C
	009	C
131	001	B
	003 001	C
	003 002	C
	004	C
	005 001	C
	005 002	C
	005 003	B

**Art. 9°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE RESERVA PARA PLANES ESPECIALES Y/O PARA PLANES DE DETALLE.**

Por las características excepcionales que presentan las áreas indicadas en el Capítulo III, Artículo 5° en los Puntos 5.2.2 y 5.2.3, su ordenamiento definitivo se remite a un Plan Especial o a un Plan de Detalle. En ellos se definirán los indicadores urbanísticos correspondientes para cada una de ellas, una vez efectuados los estudios de detalle que permitan analizar las particularidades de cada sector y su entorno inmediato. Estos planes se desarrollarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- 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 y la presencia de inmuebles de valor patrimonial.
- Se admitirán en estos casos la definición de bloques exentos de altura controlada que sirvan para liberar espacio verde circundante (de carácter público y/o privado) y/o para jerarquizar situaciones singulares del proyecto.
- Si las indicaciones del plan incrementaran para el sector en cuestión, los indicadores urbanísticos definidos para las áreas de tejido aledaño, los mayores aprovechamientos otorgados quedarán explicitados en la norma y se exigirá al Urbanizador una retribución que represente el 10 % de su valor en la forma de cargas públicas (obras o donaciones especiales); si el sector fuera lindero a dos áreas de tejido diferentes, se tomará aquella que tenga definida mayor altura.
- Los usos a establecer se definirán de acuerdo con la finalidad principal que se indica en esta Ordenanza (Capítulo III, Artículo 5°, Punto 5.2.2 para las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE– y en 5.2.3 para las Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD–). Quedan restringidos los mismos usos que se restringen para el área general.
- Todo emprendimiento -ya sea de nueva urbanización y/o reconversión urbana- deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en lo relativo a la obligatoriedad de donar áreas al dominio público en las condiciones que establece el Punto 4.3.2.2 de la mencionada norma y la Resolución S/P N° 022/04. Las áreas a donar con destino a espacio público y equipamiento comunitario serán de un 10% y un 5% respectivamente de la superficie remanente una vez descontadas las áreas destinadas a trazados, si las hubiera. Dicho requisito podrá cumplimentarse asimismo mediante la donación de tierras ubicadas 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

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



prevé la normativa correspondiente. Regirán también las exigencias que establece la misma ordenanza para la dotación de infraestructuras y servicios.

- Se priorizará en estos planes el desarrollo de procesos de concertación con los actores públicos y/o privados involucrados.

## **Art. 10º.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA FRENTE COSTERO (FC).**

### **10.1. Frente Costero 2 (FC 2) “Avdas. Wheelwright / Rivadavia, entre Bv. Oroño y calle Corrientes”.**

#### **a) Alturas de edificación:**

**a.1.** Para los lotes frentistas ubicados en el Frente Costero 2 (FC2) se fija una altura uniforme de treinta y seis (36) metros.

No se permiten alturas sobreelevadas, a excepción de las construcciones complementarias (tanques, sala de máquinas, chimeneas, pararrayos o señales de balizamiento aéreo).

La Secretaría de Planeamiento sólo autorizará a sobrepasar la altura establecida, asimilándolo al tramo de completamiento (Capítulo III, Art. 5º, Punto 5.1.2.), cuando se verifique la existencia de edificaciones linderas de altura superior, derivada de la aplicación de reglamentaciones anteriores, con la condición excluyente de que se genere la “articulación” de ambos. En este caso, el propietario deberá ingresar la contribución, la cual deberá liquidarse a partir de los treinta y seis (36) metros de altura.

La contribución será liquidada a razón de doscientos treinta pesos (\$ 230) por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

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%).

**a.2.** Para bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de veintitrés (23) metros.

**b) Altura en Centro de Manzana:** Para toda edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles de este sector, rige una altura máxima de diez (10) metros, sin diferenciación del uso a localizar.

**c) Ajuste de la Altura Máxima:** Sólo se permitirá un 5 % de incremento de altura para ajustes constructivos.

**d) Salientes y Balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

**e) Índice Edificio (FOT) y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica índice edificio ni factor de ocupación de suelo. La volumetría edificada quedará regulada por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo Artículo.

**f) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación mantienen la condición constructiva aprobada. Las ampliaciones no podrán superar la altura máxima establecida para el sector.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



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

**h) Distancia entre Bloques Edificados:** Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia mínima entre bloques será de nueve (9) metros.

Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De esta condición se exceptúa las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

**i) Retiros :** Sólo se admiten retiros voluntarios para la adecuación al contexto, sin que esto habilite a superar la altura máxima admitida para el caso.

**j) Usos no admitidos :**

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios: No se autorizarán ampliaciones o nuevas radicaciones.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Servicio del Automotor: ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos. Se permitirá este servicio como complementario a las Concesionarias de automotores, Estaciones de servicio y Cocheras habilitadas.
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios minoristas con más de 500 m<sup>2</sup>. que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas en general.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial N° 12.069 y Ordenanza N° 7.790/04.
- Talleres de todo tipo.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado si correspondiere por el organismo municipal que resultare competente.

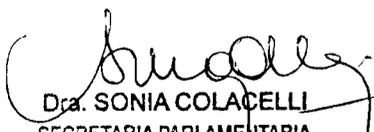
**10.2. Frente Costero 3 (FC 3) "Av. Belgrano".**

**a) Altura de la edificación:**

A los efectos de la determinación de alturas se establecen 3 fragmentos:

**Sector 1:** Inmuebles frentistas de la Manzana N° 67 (Gráficos N° 9 S/D 3; 9 S/D 1; 8 S/D 1; 7 S/D 1).

Sujetos a Convenios Especiales ratificados por Decretos N° 1.776/82 y N° 1.970/82; se mantienen las condiciones particulares establecidas en dichos Convenios.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



**Sector 2:** Inmuebles frentistas de la Manzana N° 67 (Gráficos N° 5 y 6).

La altura de la edificación se asimila a la establecida para los lotes frentistas a Av. del Huerto según Ordenanza N° 7.799/04, que conforman el Frente Costero 1 (FC1).

**Sector 3:** Inmuebles frentistas de la Manzana N° 54.

La altura de la edificación se asimila a la establecida para el Frente Costero 2 (FC 2).

**b) El resto de las condiciones edilicias:** Ajuste de la altura máxima, salientes y balcones, reforma y/o ampliación de edificios existentes, tipología edilicia – distancia entre bloques edificados; ochavas, retiros, usos admitidos y usos no admitidos se asimilarán a los establecidos para el Frente Costero Sector 2 (FC 2) en el Art. 10° Punto 10.1 de la presente Ordenanza.

## CAPÍTULO VI NORMAS GENERALES Y MODO DE APLICACIÓN

**Art. 11°.- PRECISIONES PARA EL ÁREA GENERAL, TRAMOS DE COMPLETAMIENTO TRAMOS DE PRESERVACIÓN Y ÁREAS PARTICULARES.**

### 11.1. Dimensión de ochavas.

Sus dimensiones serán las establecidas en el Anexo III “Limitación de áreas por ochavas”.

Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces.

### 11.2. Ubicación y dimensión de los Centros de Manzana.

Se ajustarán a lo establecido en el Anexo III “Centro de Manzana”.

### 11.3. Modo de aplicación y Medición de alturas.

Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel superior de parapeto, independientemente de su materialidad y ubicación.

Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa.

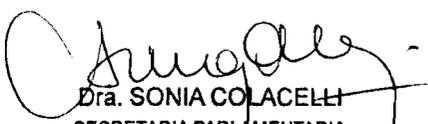
En caso de lotes ubicados en esquina o con frente sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

En caso de crearse una nueva parcela, ya sea por unificación parcelaria, unificación tributaria o por desglose parcelario, originando un cambio de identificador catastral, le corresponderán los indicadores urbanísticos que fueron establecidos para la parcela originaria con mayor restricción, exceptuando lo establecido para las Áreas de Reservas, en el Capítulo V, Art. 9°.

### 11.4. Sobre-elevaciones.

Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

### 11.5. División del suelo.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art. 4.2.7, Inciso d ("Subdivisiones para ampliación de lotes"). Se permitirá la unificación de lotes, con visación previa de la Secretaría de Planeamiento. Cuando la unificación conforme una parcela de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados podrá ser considerada como Área de Reserva, para la cual se deberá elaborar un Plan de Detalle, según lo establecido en el Capítulo III, Artículo 5°, Inc. 5.2.3.

## CAPÍTULO VII DISPOSICIONES PARTICULARES

### Art. 12°.- ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA (APH) Y TRAMOS DE PRESERVACIÓN (TP).

Para los inmuebles que se encuentren en los Tramos de Preservación (TP) y para los inmuebles ubicados dentro de un Área de Protección Histórica (APH); se establecen las siguientes características particulares de los elementos que forman parte del espacio público:

**a) Antenas y Cableados:** No se admite la instalación de antenas y/o cableados aéreos de cualquier tipo que se visualicen por encima o por delante de las superficies de fachadas de los Edificios de Valor Patrimonial y de los comprendidos en las APH.

**b) Cercos:** Los establecimientos gastronómicos que lo requieran pueden colocar barandas metálicas protectoras, si lo permite el ancho de vereda en las zonas de mesas, ó recurrir a los cercos vivos verdes ó a ambos a la vez. En todos los casos deben presentar un proyecto a la Dirección de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario, de la Secretaría de Planeamiento para su aprobación.

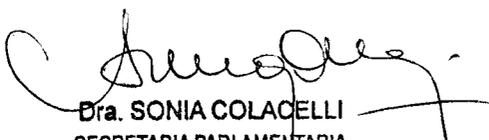
**c) Defensas en esquinas:** Los únicos elementos de protección admitidos son los pretilos aprobados por la Dirección de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario, perteneciente a la Secretaría de Planeamiento, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

**d) Marquesinas y/o salientes de fachada:** No se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes. Sólo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y/o remodelación completa de la fachada.

**e) Toldos:** Tanto en el caso de edificación destinada a vivienda, como en aquella correspondiente a locales comerciales, su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubran. En estos casos, deben ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, de un único color para toda la obra, arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en la misma, sin alterar la composición básica, ni destruir ornamentos ni molduras.

No pueden incluir publicidad de ningún tipo. Sólo se permite el logotipo comercial del establecimiento. Podrán iluminarse desde la fachada.

La Municipalidad de Rosario se reserva el derecho de exigir su recambio cuando por el transcurso del tiempo, los mismos presenten deterioro visible, se encuentren deslucidos ó presenten riesgos para la seguridad de los transeúntes.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



**f) Publicidad:** Sólo se permiten elementos publicitarios colocados en locales comerciales o de servicios y los siguientes tipos y con las limitaciones que se establecen en cada caso:

- Adosados a la piel de los edificios sin voladizo sobre la vía pública, únicamente colocados embutidos en la parte superior de los vanos de fachada, no pudiendo superar el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del vano correspondiente, ni sobresalir de la línea de fachada o de edificación. Se permite el uso de logotipos y letras corpóreas individuales adosadas a la fachada, con o sin iluminación posterior. Asimismo se permite el empleo de materiales transparentes transiluminados.
- Pintados o rotulados sobre cristales, permitiéndose sólo sobre la parte inferior de los cristales de vidrieras exteriores, la cual no deberá exceder el 5% (cinco por ciento) de la superficie de la respectiva vidriera.

**g) Cromaticidad:** Se establece la cromaticidad del inmueble como un aspecto arquitectónico valioso. Por ello se admitirán solamente acciones que recuperen el “color primitivo del diseño” del inmueble patrimonial. Para ello, se permitirán solamente dos acciones: las que recuperen el material original del edificio o bien la pintura de la fachada de acuerdo a dicho “color primitivo”. Estas tareas se realizarán luego de la necesaria investigación técnico-histórica, y estarán sujetas a la aprobación del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

**h) Veredas:** Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Material y color: Será de aplicación lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2 Inc. c) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06.
- Ancho: Las veredas a construir ocuparán todo el espacio comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.
- Contrapiso: Deberá tener 12 cm. mínimo de espesor y obligatoriamente los caños de desagües deberán ser de hierro fundido de diámetro 100 mm.
- Respecto al resto de las condiciones, no contempladas precedentemente, rigen las condiciones establecidas por la Ordenanza N° 7.815/04 y sus modificatorias.

#### **Art. 13°.- ÁREA GENERAL (AG) Y TRAMOS DE COMPLETAMIENTO (TC).**

Para los inmuebles ubicados en el Área General (AG) y para los que se encuentren en Tramos de Completamiento (TC), con excepción de los inmuebles que se encuentren en Áreas de Protección Histórica (APH), para los que rigen las disposiciones del Artículo 12°, se establecen las siguientes características de los elementos que forman parte del espacio público:

**a) Antenas y cableados:** La adecuación del cableado quedará sujeta a las respectivas resoluciones de la Secretaría de Obras Públicas, en el marco de lo establecido por el Decreto N° 1.776/04 que establece el proceso de reordenamiento de los tendidos aéreos de la ciudad.

**b) Cercos:** Los establecimientos gastronómicos que lo requieran podrán colocar barandas metálicas protectoras, si el ancho de vereda lo permite en las zonas de mesas o recurrir a la instalación de cercos vivos verdes o ambos a la vez. En todos los casos se deberá presentar un proyecto a la Dirección de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento para su aprobación.

**c) Defensas en esquinas:** Los únicos elementos de protección admitidos son los pretilos aprobados por la Dirección de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento. Para su colocación debe solicitarse la autorización correspondiente.

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



**d) Marquesinas y/o salientes de fachada:** Se permiten marquesinas en las fachadas cumpliendo con las alturas de salientes que fija esta Ordenanza.

**e) Toldos:** Se prohíbe la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza y toldos metálicos rebatibles. Los toldos deben ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, de un único color para todo el inmueble, arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en ella. Se deben respetar las alturas mínimas que fija el Reglamento de Edificación.

**f) Publicidad:** Se rige por lo establecido en el Código de Publicidad.

**g) Veredas:** Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Material y color: Será de aplicación lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2 Inc. c) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/06.
- Ancho: Las veredas a construir ocuparán todo el espacio comprendido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.
- Contrapiso: Deberá tener 12 cm. mínimo de espesor y obligatoriamente los caños de desagües deberán ser de hierro fundido de diámetro 100 mm.
- Las veredas correspondientes a parcelas en esquina deberán contemplar la construcción de una rampa para discapacitados sobre cada arteria.
- Respecto al resto de las condiciones, no contempladas precedentemente, rigen las condiciones establecidas por la Ordenanza N° 7.815/04 y sus modificatorias.

#### **Art. 14°.- MECANISMO DE GESTIÓN Y PLAZOS DE ADECUACIÓN.**

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el desplazamiento y/o tratamiento estético de los Kioscos de diarios y revistas y puestos de venta de flores que se encuentren en el sector urbano comprendido por esta Ordenanza, adecuación de carteles publicitarios existentes con permisos anteriores y/o retiro de toldos, marquesinas y cableados que no se ajusten a los nuevos requerimientos establecidos, para lo cual se establece un plazo de cumplimiento de dos (2) años a partir de la correspondiente notificación.

### **CAPÍTULO VIII PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**

#### **Art. 15°.- CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

Todas las intervenciones que se realicen en una parcela o conjunto de parcelas que supere los mil (1.000) metros cuadrados de superficie en todo el sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de esta Ordenanza deberán quedar comprendidas dentro de un Convenio Urbanístico cuando el emprendimiento proyectado consista en la construcción de edificios cuyo uso principal sea el de estacionamiento de vehículos, tal como lo establece la Ordenanza N° 8.122/06 que instituye el "Sistema de promoción urbanística para la construcción de nuevos edificios cuyo uso principal sea el de estacionamiento de vehículos particulares de bajo porte". En estos casos, la Secretaría de Planeamiento decidirá acerca de los indicadores urbanísticos a proponer, en particular modificación en la altura máxima admitida.

Todo emprendimiento a localizar en una parcela o conjunto de parcelas con una superficie igual o mayor a los cinco mil (5000) metros cuadrados se considerarán como *Programa de Reconversión Urbana* (con o sin apertura de calles), el cual deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARÍA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



el Punto 4.3.2.2 (Áreas a donar al dominio público) y Resolución S/P N° 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 la propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y 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.

**Art. 16°.- CONVENIOS EDILICIOS.**

Toda intervención a realizarse en una parcela o conjunto de parcelas sustituibles, comprendidas en un rango entre mil (1.000) y cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, que proponga un proyecto unitario resuelto mediante una articulación con las alturas de las edificaciones linderas preexistentes, podrá suscribir un Convenio Edilicio. En estos casos particulares se definirán indicadores de altura máxima diferenciadas de las del Área en que se encuentren comprendidas, siempre que la edificación pueda asumir la condición de exenta o parcialmente exenta, según las condiciones morfológicas del entorno, cumpliendo al mismo tiempo con parámetros de distancias, entre sí y el conjunto, asimilables a las indicaciones normativas vigentes.

El Departamento Ejecutivo realizará en ese caso el correspondiente Anteproyecto de Convenio, el cual será remitido para su aprobación al Concejo Municipal. En el mismo quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo.

Toda intervención que se realice en una parcela que limite con otra de condiciones de retiro diferente podrá quedar comprendida dentro de un Convenio Edilicio cuando el emprendimiento resuelva la articulación con la edificación lindera.

Para todos los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del ámbito de un Área de Protección Histórica (APH) y para aquellos incluidos en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial que se encuentren en el Área General, rige lo establecido por las Ordenanzas N° 5.278/91, N° 6.773/99 y N° 7.837/05.

**Art. 17°.- ANEXOS.**

Son parte inescindible de esta Ordenanza los Anexos I, planos 1 y 2; Anexo II, planos 1, 2a y 2b, 3a y 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10a, 10b y 11 y Anexo III.

**Art. 18°.-** Para el área delimitada en este Reordenamiento Urbanístico se deroga toda norma que se oponga a la presente.

**Art. 19°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 6 de marzo de 2008.-

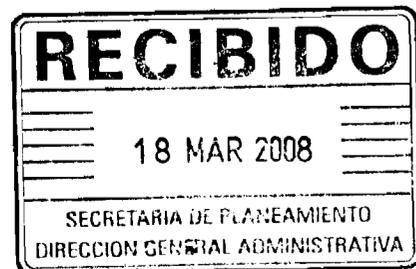
30
23
REALIZADO
<i>[Signature]</i>
CONF.

*[Signature]*  
Dra. Sonia María Colacelli  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



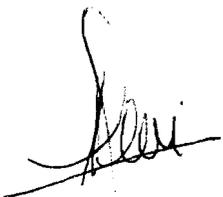
*[Signature]*  
Cjal. Miguel Zamarrón  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

Expte. N° 160148-I-2007 CM y 38509-D-2007 D.E.-

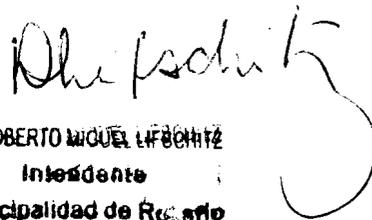


//sario, 26 MAR 2008

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



Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

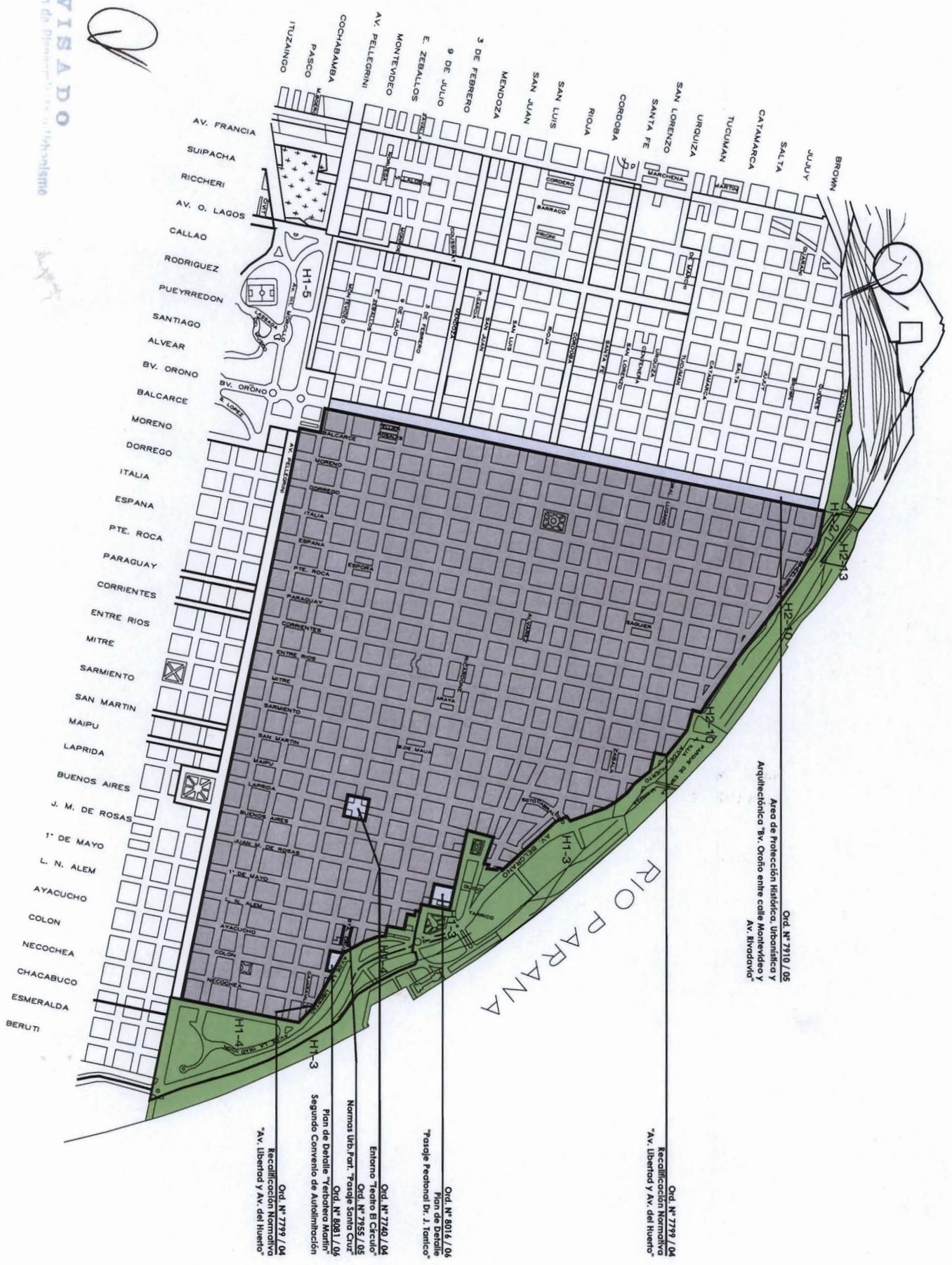


Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



Dr. JORGE ELDER  
Subsecretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

YISADO  
 Pta. Comisión de Planeamiento Municipal



Ord. N° 7710 / 05  
 Área de Protección Histórica, Urbánica y Arquitectónica "Bv. Oroño entre calle Montevideo y Av. Rivadavia"

Ord. N° 7799 / 04  
 Recalificación Normativa "Av. Libertad y Av. del Huero"

Ord. N° 8016 / 04  
 Plan de Detalle "Pasaje Peatonal Dr. J. Torrico"

Ord. N° 7740 / 04  
 Entorno Teatro El Cabello  
 Ord. N° 7955 / 05  
 Normas Urb. Part. "Pasaje Sonia Cruz"  
 Ord. N° 8081 / 04  
 Plan de Detalle "Teatrolera Martín"  
 Segundo Convenio de Autorización

Ord. N° 7799 / 04  
 Recalificación Normativa "Av. Libertad y Av. del Huero"

1

**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
 ANEXO I - PLANO 1  
 Cap. I art. 2º



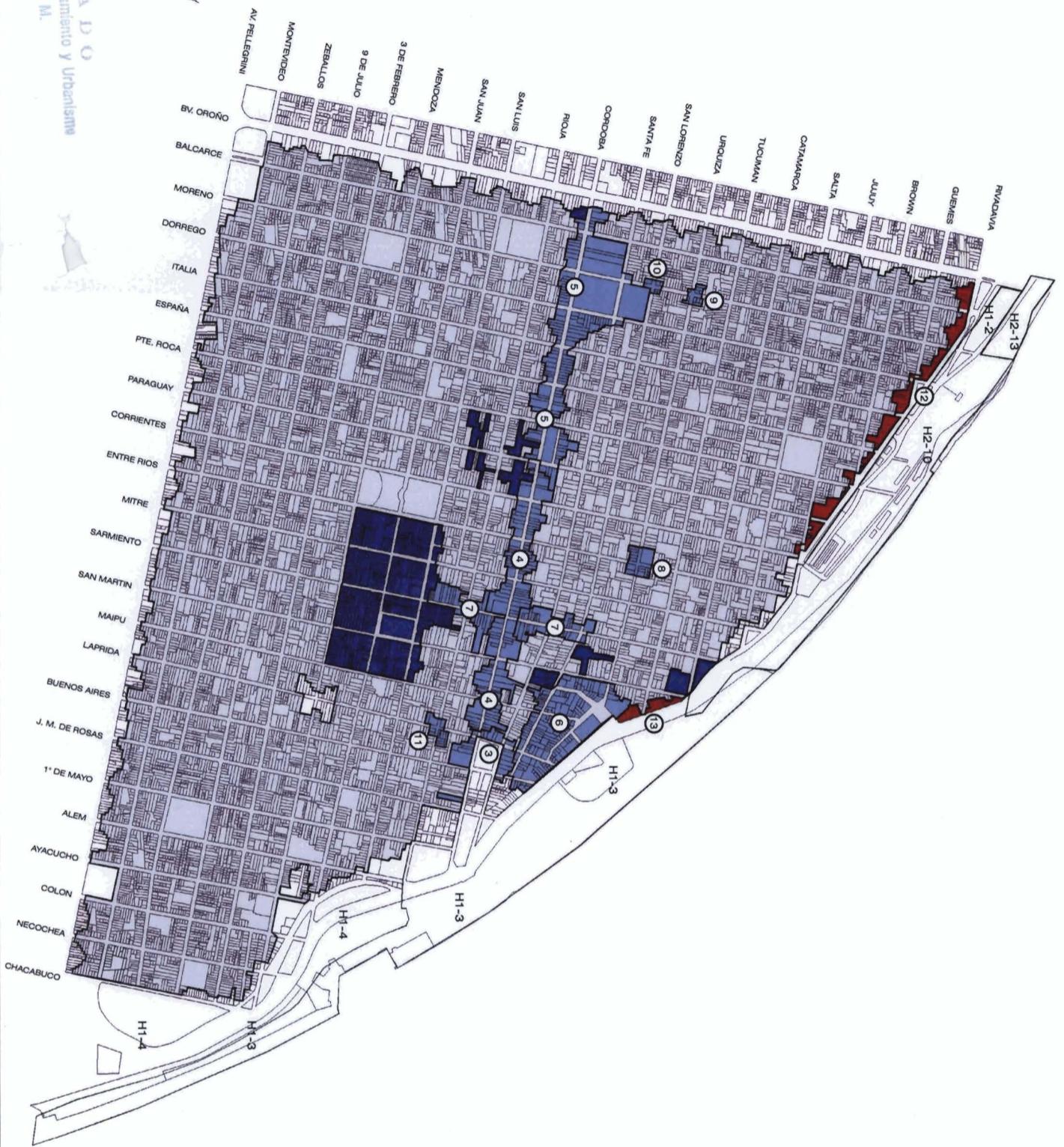
AMBITO DE APLICACION

- AMBITO APLICACION
- ORDENANZAS APROBADAS





VISADO  
Pta. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
C. M.



**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
ANEXO I - PLANO 2  
Cap. III pto. 5



**SECTORIZACION Y DELIMITACION DE AREAS**

**AREAS PARTICULARES**

- APH (Área de Protección Histórica)
- ③ APH3 - "Paseo De Los Origenes"
- ④ APH4 - "Córdoba Peatonal"
- ⑤ APH5 - "Paseo del Siglo"
- ⑥ APH6 - "Entorno Aduana"
- ⑦ APH7 - "Paseo La Capital"
- ⑧ APH8 - "Entorno Casa Natal de Ernesto 'Che' Guevara"
- ⑨ APH9 - "Esquina Urquiza y Moreno"
- ⑩ APH10 - "Esquina San Lorenzo y Moreno"
- ⑪ APH11 - "Esquina Rioja y Laprida"
- FC (Frente Costero)
- ⑫ FC2 - Frente Costero Sector 2: Tramo Av. Rivadavia/ Wheelwright
- ⑬ FC3 - Av. Belgrano
- AR (Área de Reserva)





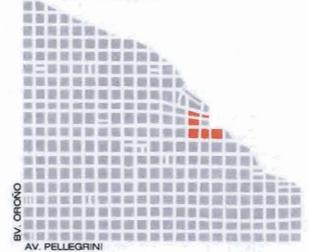
# REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL

ANEXO II - PLANO 1  
Cap. III pto. 5.2.1



## APH 3 - PASEO DE LOS ORIGENES

SECCION PRIMERA



Area de Protección Histórica

- Protección Directa (inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



**VISADO**  
Pta. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
C. M.

Nota:  
Los gráficos 22, 23a de la manzana 99, la manzana 115 y los gráficos 1 y 11 de la manzana 116 que se encuentran por fuera del ámbito de aplicación de la presente norma, forman parte del APH3-Paseo de los Orígenes, Ord.6653/98.



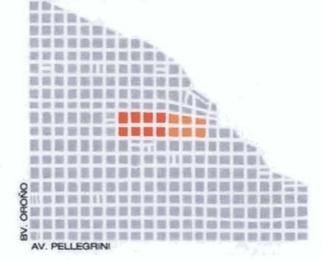
# REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL

ANEXO II - PLANO 2a  
Cap. III pto. 5.2.1



APH 4 - CORDOBA PEATONAL

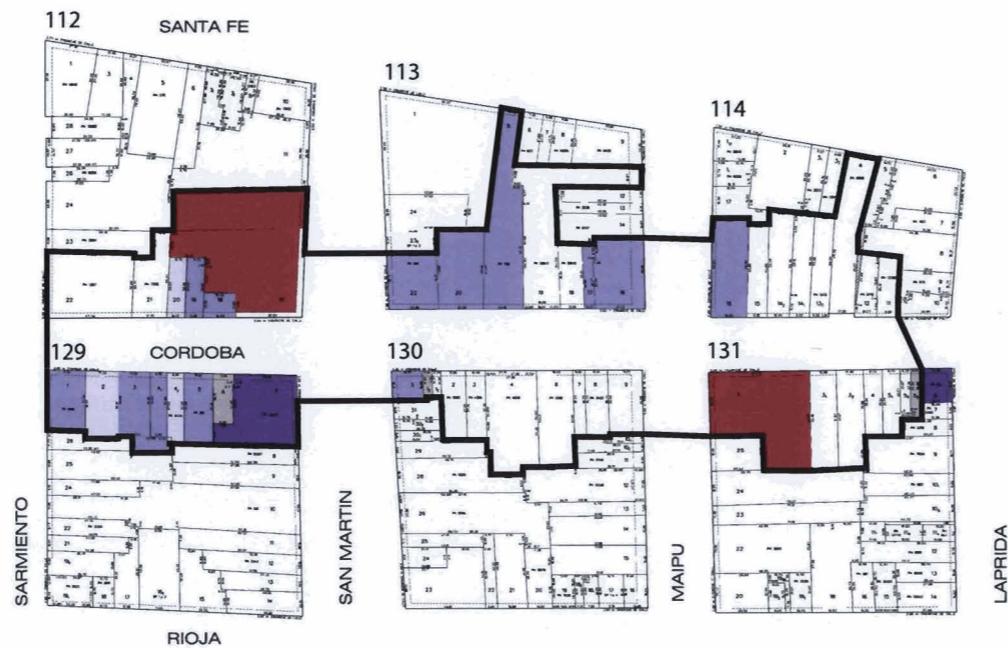
SECCION PRIMERA



■ Area de Protección Histórica

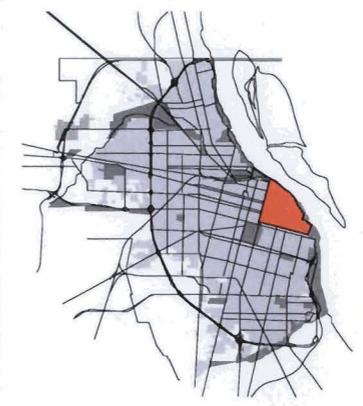
- Protección Directa (inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno

✓  
**VISADO**  
Pta. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
C. M.

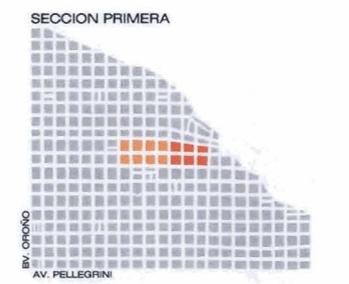


**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**

ANEXO II - PLANO 2b  
Cap. III pto. 5.2.1



APH 4 - CORDOBA PEATONAL



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno

**VISADO**  
Pta. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
C. M.

**REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL AREA CENTRAL**  
**ANEXO II - PLANO 3a**  
 Cap. III pto. 5.2.1

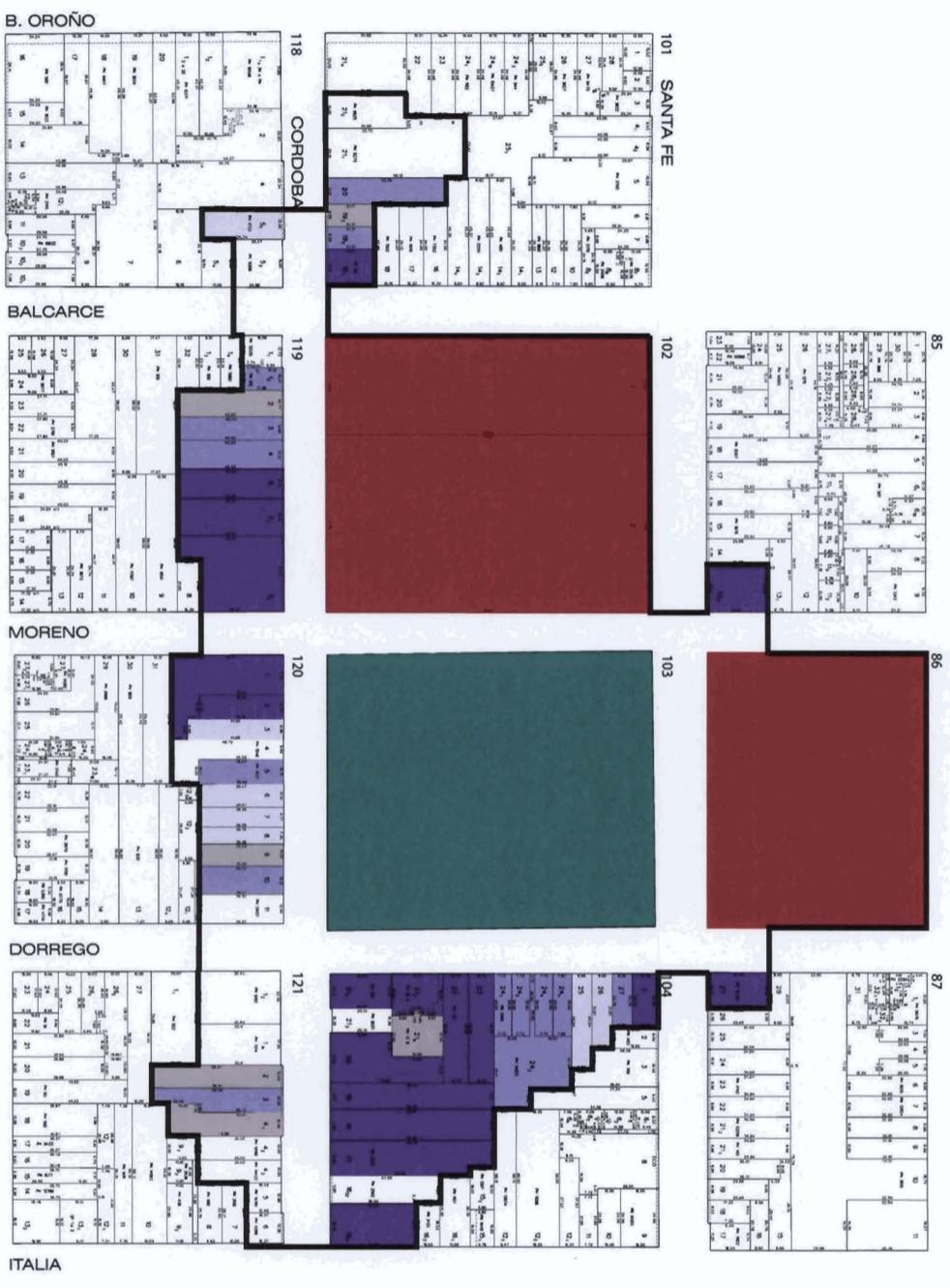


**APH 5 - PLAZA SAN MARTIN - PASEO DEL SIGLO**

SECCION PRIMERA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



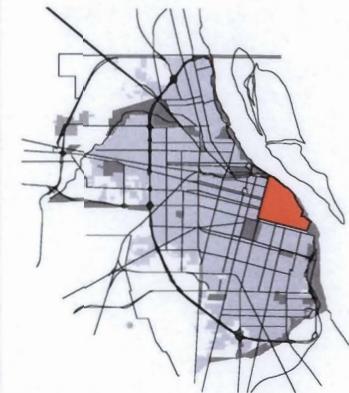
*[Handwritten signature]*





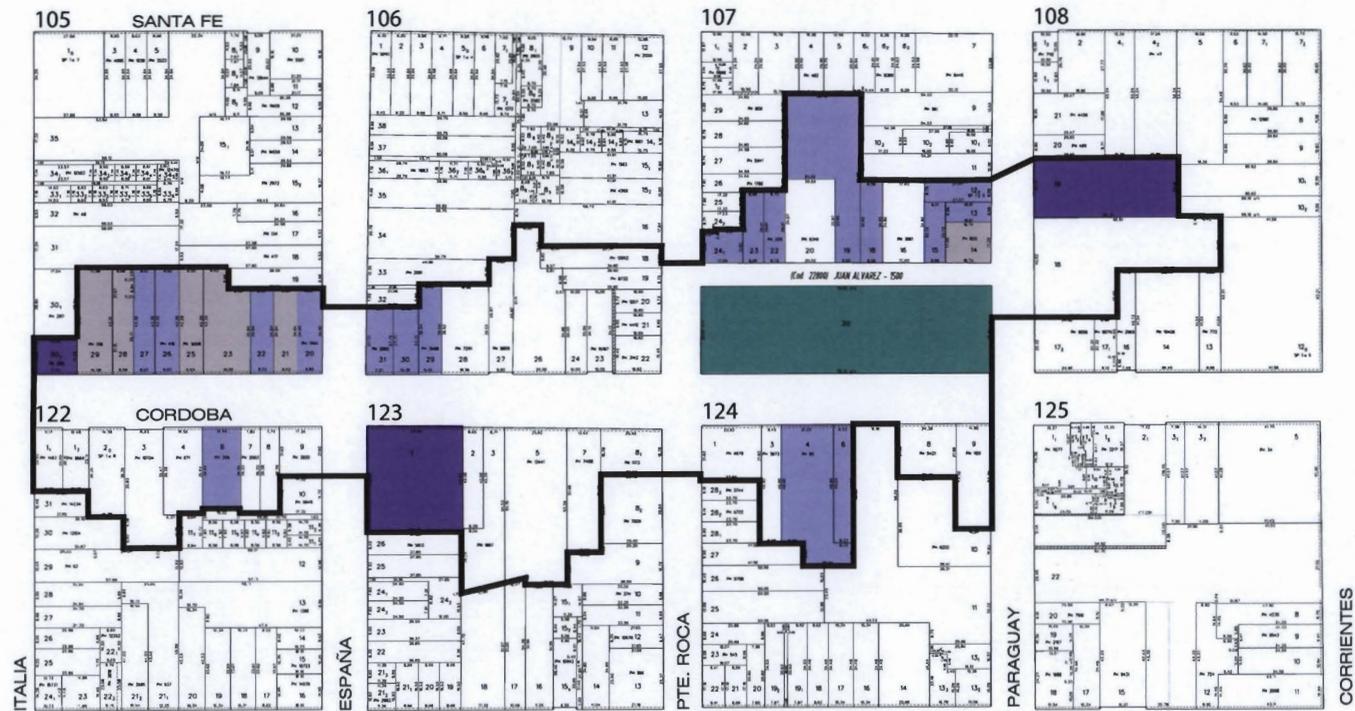
# REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL

ANEXO II - PLANO 3b  
Cap. III pto. 5.2.1



APH 5 - PLAZA SAN MARTIN - PASEO DEL SIGLO

SECCION PRIMERA



■ Area de Protección Histórica

Protección Directa (Inmuebles catalog.)

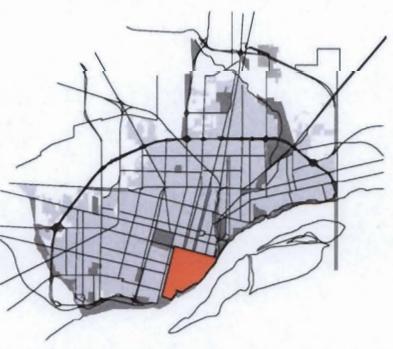
- grado de protección 1a
- grado de protección 1b
- grado de protección 2a
- grado de protección 2b
- grado de protección 2c

Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)

- protección del entorno

VISADO  
Pte. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
C. M.

**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
ANEXO II - PLANO 4  
Cap. III pto. 5.2.1

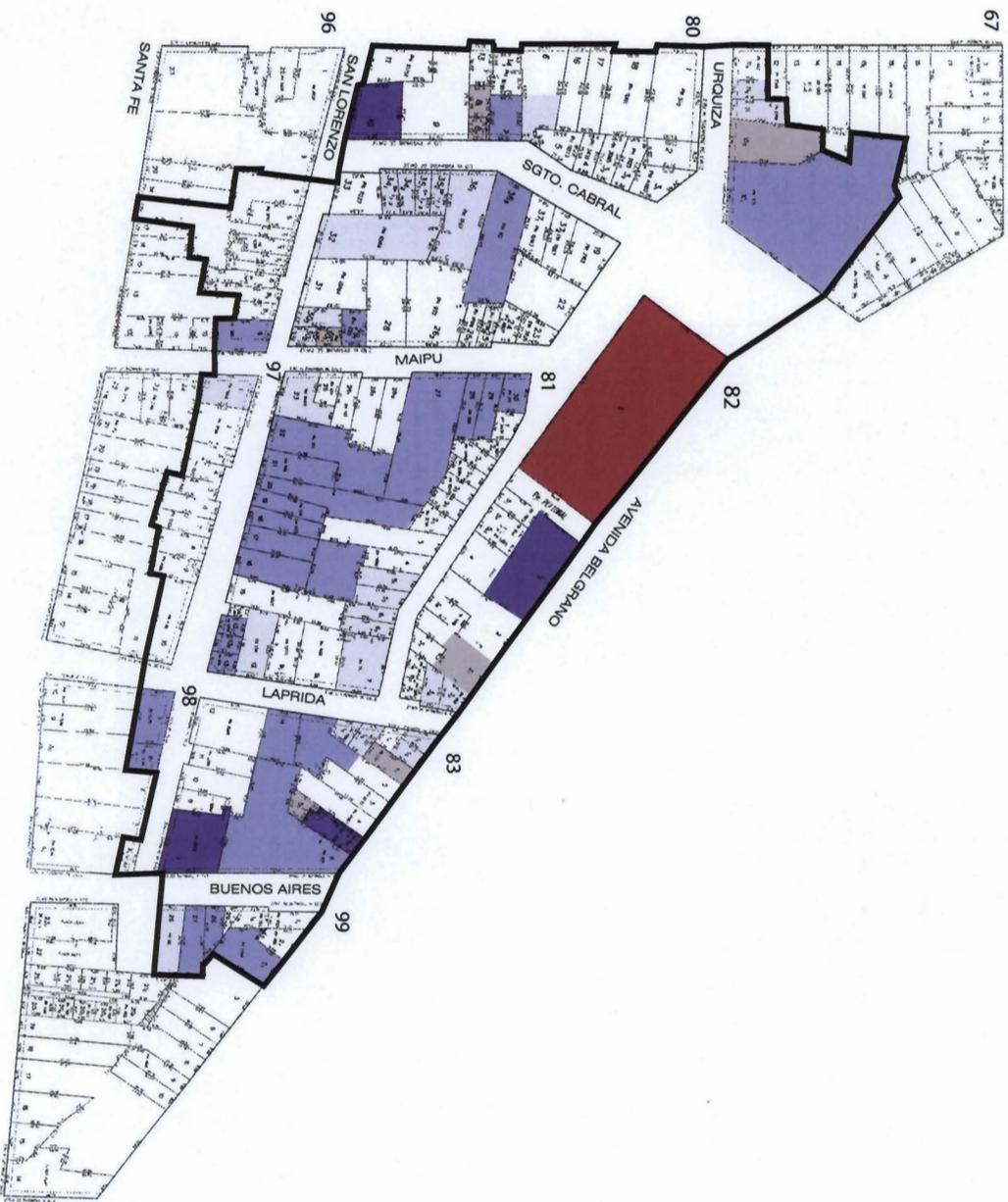


APH 5 - ENTORNO ADUANA Y BAJADAS

SECCION PRIMERA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



**REORDENAMIENTO  
URBANISTICO  
DEL AREA CENTRAL**

ANEXO II - PLANO 5  
Cap. III pto. 5.2.1

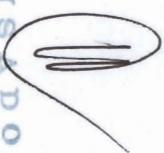


**APH 7 - PASEO LA CAPITAL**

**SECCION PRIMERA**



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
 ANEXO II - PLANO 6  
 Cap. III pto. 5.2.1

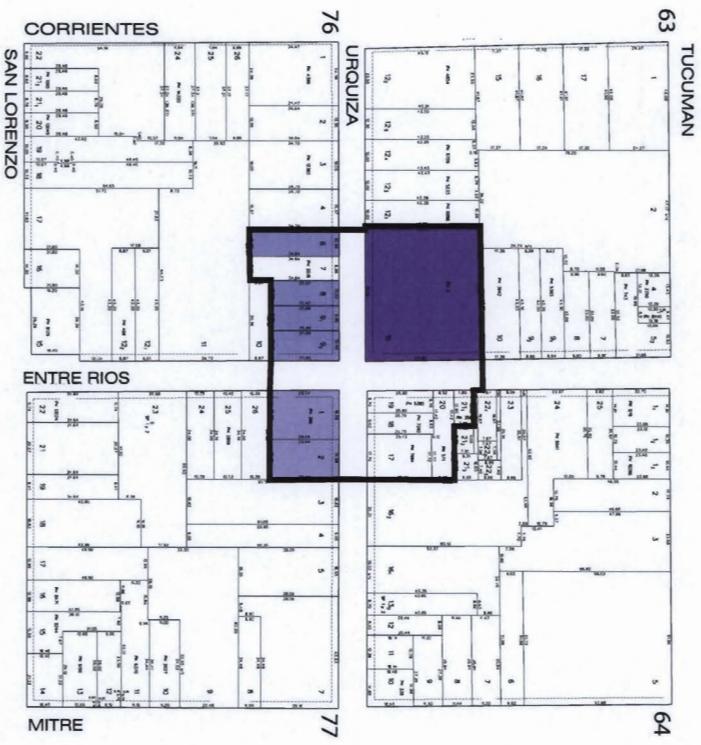


APH B - ENTORNO CASA NATAL ERNESTO "CHE" GUEVARA

SECCION PRIMERA



- Area de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno

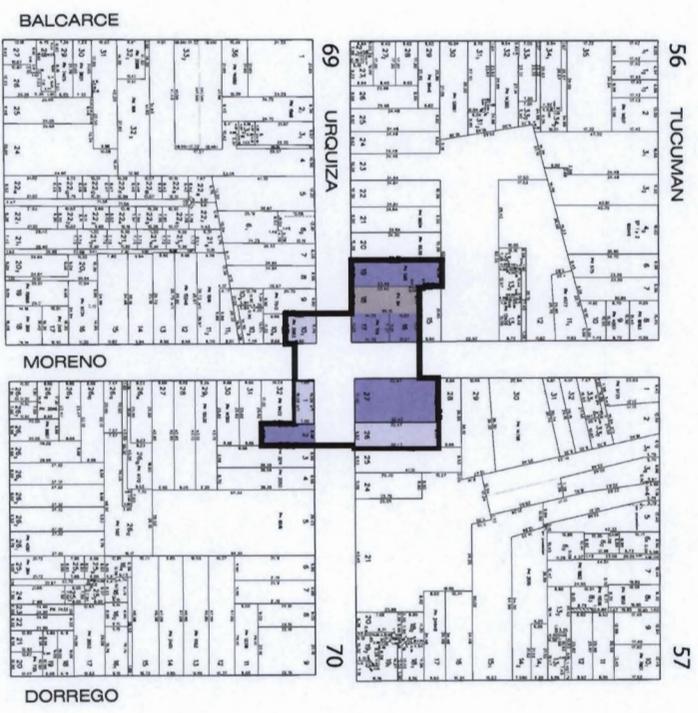


**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
 ANEXO II - PLANO 7  
 Cap. III pto. 5.2.1



APH 9 - ESQUINA URQUIZA Y MORENO

- Área de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



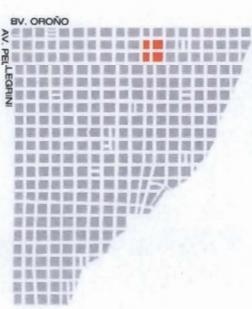


**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
**ANEXO II - PLANO 8**  
 Cap. III pto. 5.2.1

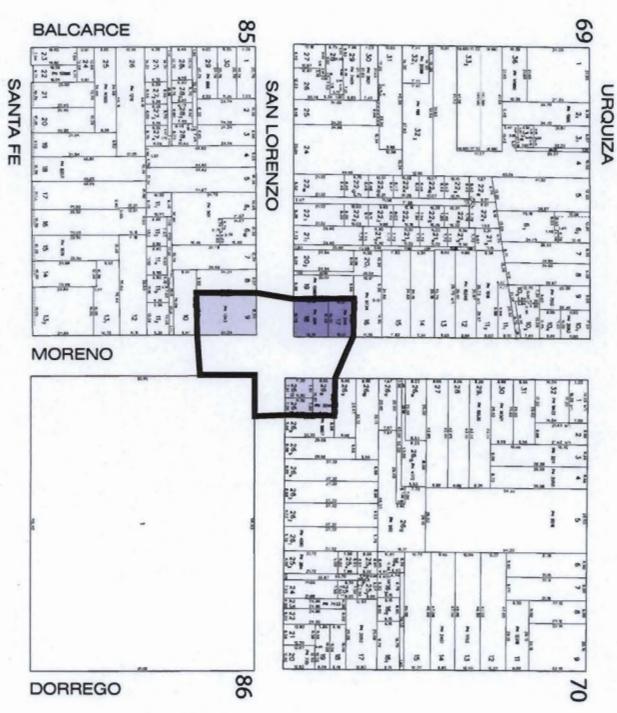


**APH 10 - ESQUINA SAN LORENZO Y MORENO**

SECCION PRIMERA

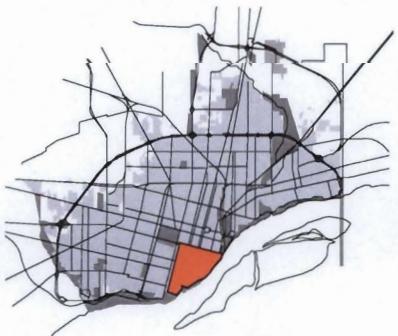


- Área de Protección Histórica
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno





**REQRDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
**ANEXO II - PLANO 9**  
 Cap. III pto. 5.2.1

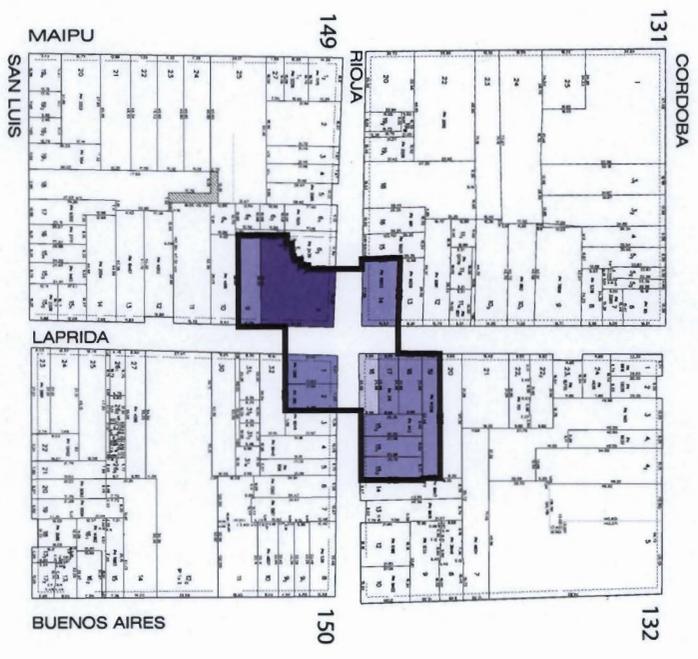


**APH 11 - ESQUINA RIOJA Y LAPRIDA**

SECCION PRIMERA

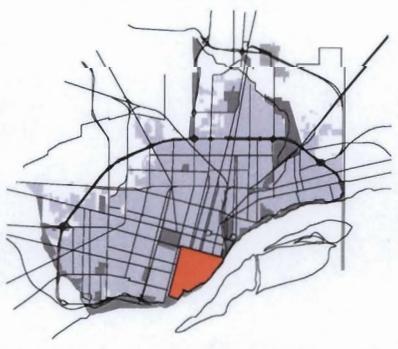


- **Area de Protección Histórica**
- **Protección Directa (Inmuebles catalog.)**
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- **Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)**
- **protección del entorno**

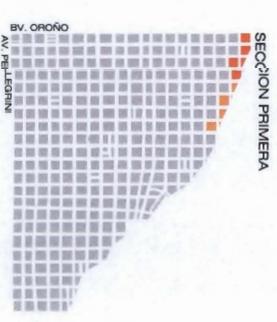




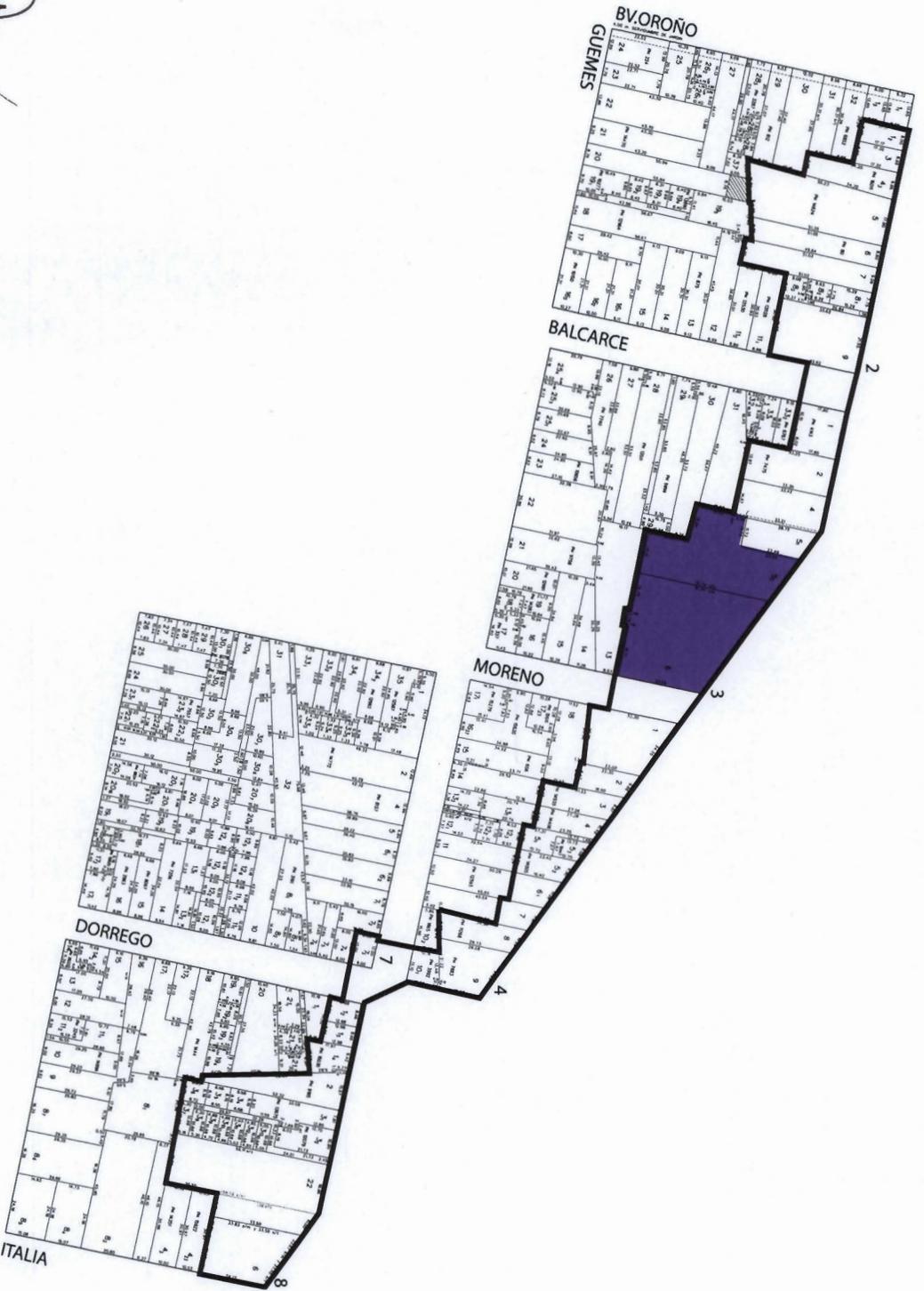
**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
**ANEXO II - PLANO 10a**  
 Cap. III pto. 5.2.4



FC2 - AV. RIVADAVIA / AV. WHEELWRIGHT



- Frente costero
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



**VISADO**  
 Pta. Comisión de Planeamiento y Urbanismo





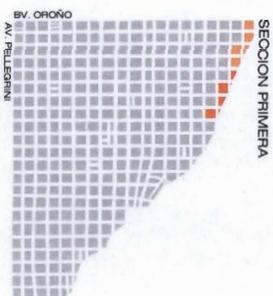
YISADO  
 Pte. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 C. M.



**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
 ANEXO II - PLANO 10b  
 Cap. III pto. 5.2.4



FC2 - AV. RIVADAVIA / AV. WHEELWRIGHT



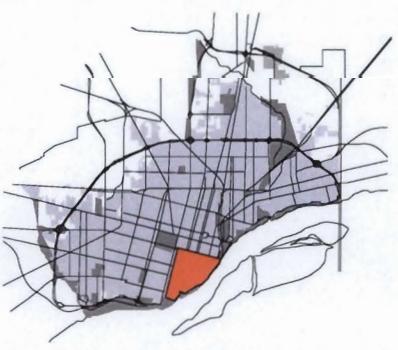
- Frente costero
- Protección Directa (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO MUNICIPALIDAD DE ROSARIO





**REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL**  
**ANEXO II - PLANO 11**  
 Cap. III pto. 5.2.4

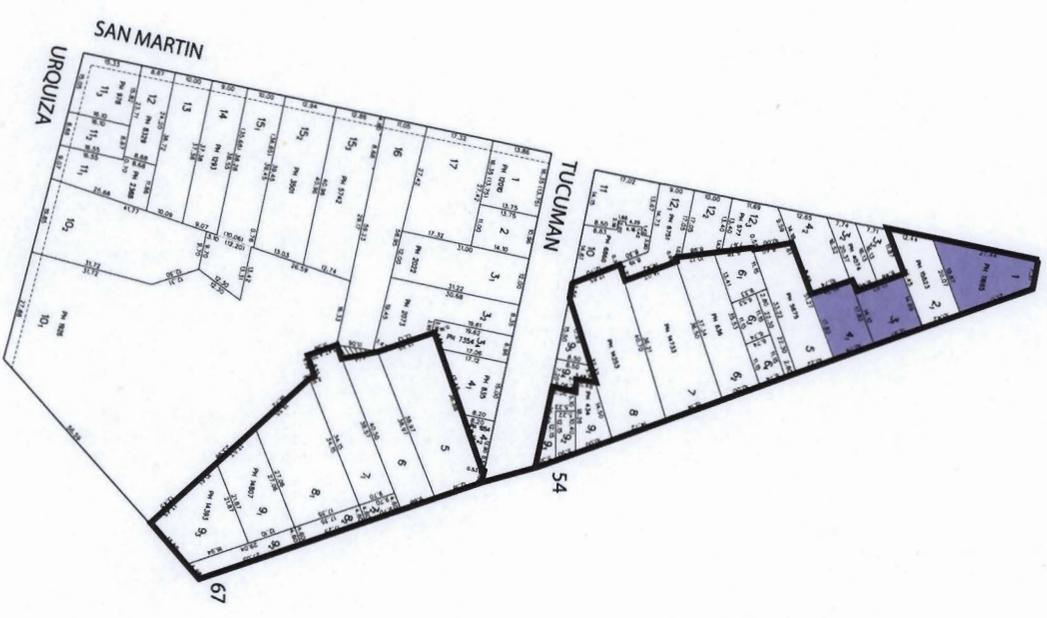


FC3 - AV. BELGRANO



SECCION PRIMERA

- Frente costero
- Protección Directa** (Inmuebles catalog.)
  - grado de protección 1a
  - grado de protección 1b
  - grado de protección 2a
  - grado de protección 2b
  - grado de protección 2c
- Protección Indirecta** (Inmuebles no catalog.)
  - protección del entorno



*(Handwritten signature)*

**VISADO**  
 Pta. Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 C. M.



Municipal  
Pasaje



## ANEXO III REORDENAMIENTO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL

### 1. DIMENSIONES DE OCHAVAS

#### 1.1. LIMITACION DE AREAS POR OCHAVAS

Fijase como línea de edificación en las esquinas de avenidas, bulevares, calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán en cualquier caso perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. El área resultante del cumplimiento de esta norma es considerado de utilidad y debe descontarse de la superficie del predio para la aplicación del índice edilicio.

El D.E. exigirá la ejecución de las ochavas de acuerdo con las medidas reglamentarias, a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones, o se modifiquen las construcciones existentes.

#### 1.2. DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo con lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta	30°	2,50 metros
de	30° a 35°	3,00 metros
de	35° a 40°	3,50 metros
de	40° a 45°	4,00 metros
de	45° a 50°	4,50 metros
de	50° a 60°	5,00 metros
de	60° a 70°	5,50 metros
de	70° a 100°	6,00 metros
de	100° a 110°	5,50 metros
de	110° a 120°	5,00 metros
de	120° a 180°	0,00 metros

#### 1.3. OCHAVAS CURVAS O POLIGONALES

Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos o poligonales, siempre que éstas no sobrepasen la línea reglamentaria y sean previamente aprobadas por el D.E.

#### 1.4. EDIFICACION SOBRE OCHAVAS

En los pisos altos se puede avanzar en la construcción sobre la ochava hasta las líneas municipales sobre las arterias que forman la intersección. Para facilitar la solución de la estructura resistente se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de setenta centímetros (70cm.) dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de dos metros (2m.). Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido por las normas D.I.N. 1.055.

#### 1.5. OCHAVAS ESPECIALES EN ENCRUCIJADAS

Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos o poligonales, siempre que éstas no sobrepasen la línea reglamentaria y sean previamente aprobadas por el Departamento Ejecutivo.

### 2. UBICACION Y DIMENSION DE CENTRO DE MANZANA

#### 2.1. LIMITACION DE AREAS POR CENTRO DE MANZANA

En las manzanas que por sus dimensiones lo permita, se deben prever espacios centrales con limitaciones sobre su edificación de acuerdo con lo que especifican las ordenanzas correspondientes.

Para el ámbito de aplicación del "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", el centro de manzana se aplica desde la nueva línea municipal y su prolongación a lo largo de los Tramos de Preservación.

#### 2.2. GENERALIDADES

Para las previsiones del centro de manzana debe tenerse además en cuenta:

a) En cualquier caso la superficie del centro de manzana no será descontada del área del predio a los fines de la aplicación del Factor de Ocupación de Suelo.

b) En caso de grandes edificios o conjuntos especiales de plástica urbana que ocupen la totalidad de la manzana o gran parte de ella, no se exige el cumplimiento de centro de manzana siempre que se deje como mínimo libre de edificación, la superficie equivalente a los patios reglamentarios del proyecto o espacios circundantes (apartado 3.7. del R.E.) y al centro de manzana correspondiente.

c) Cuando un lote de terreno penetre menos de tres (3) metros en el centro de manzana, o coincida con su límite, no podrán efectuarse aberturas que den directamente a dicho centro sin dejar un patio mínimo de tres metros (3m.).

### 2.3. DETERMINACION DEL CENTRO DE MANZANA

#### **Manzana de tres lados (ver punto 3.7.2.2 del Reglamento de Edificación)**

En los casos de manzana de tres lados, la profundidad edificable es igual a la suma de tres lados de la manzana, multiplicada por un coeficiente de valor 0,06.

No rige centro de manzana: cuando la profundidad edificable sea menor de veinticinco (25) metros o mayor de cuarenta (40) metros, o cuando la suma de los tres lados sea menor de cuatrocientos veinte (420) metros, o cuando existan lados menores de veintisiete (27) por ciento del perímetro de la manzana.

#### **Manzana de cuatro lados (ver punto 3.7.2.3 del Reglamento de Edificación)**

En los casos de manzana de cuatro lados, la profundidad edificable sobre un lado es igual a la semisuma de los lados contiguos multiplicados por un coeficiente de valor 0,3.

No rige centro de manzana: cuando la profundidad edificable sea menor de veinticinco (25) metros o mayor de cuarenta (40) metros, o cuando la semisuma de los lados opuestos sea o igual o menor de setenta (70) metros.

#### **Manzana de cinco lados (ver punto 3.7.2.4 del Reglamento de Edificación)**

En los casos de manzana de cinco lados, la profundidad edificable es igual a la suma de sus lados multiplicada por un coeficiente de valor 0,08.

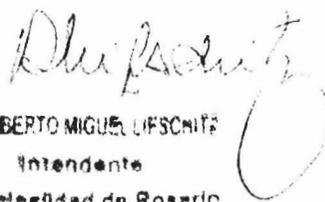
No rige centro de manzana: cuando la profundidad edificable sea menor de veinticinco (25) metros o mayor de cuarenta (40) metros; cuando la suma de los cinco lados sea menor de trescientos quince (315) metros; cuando uno de los lados sea menor del quince (15) por ciento o mayor del treinta (30) por ciento del perímetro.

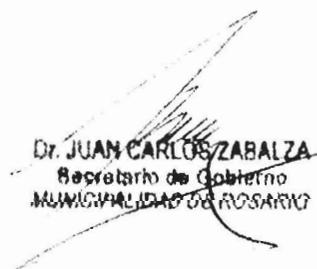
#### **Manzana de seis lados (ver punto 3.7.2.5 del Reglamento de Edificación)**

En los casos de manzana de seis lados, la profundidad edificable es igual a la suma de sus lados multiplicada por un coeficiente de valor 0,07.

No rige centro de manzana: cuando la profundidad edificable sea menor de veinticinco (25) metros; cuando la suma de los seis lados sea menor de trescientos sesenta (360) metros; cuando haya lados mayores del veinticinco (25) por ciento del perímetro o cuando existan ángulos mayores de 120°.

  
ALEJANDRA LEVIN  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
DR. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. JUAN CARLOS ZABALZA  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO