Concejo Municipal
de Rosario

948/2025

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
RECIBIDO
08 ENE 2025
MESA GRAL. DE ENTRADAS
Y ARCHIVO

Folio
1
SECRETARIA DE GOBIERNO

Palacio Vasallo
Puesta en Valor 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A
(N° 10.728)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje 053/SP/2024 IG, el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza que define el Plan de Detalle ARD N° 22 "Eudoro Carrasco Oeste", a las parcelas de la Sección catastral 6ª ubicadas en el sector delimitado por Eje de calle M. Massa; Eje de avenida Eudoro Carrasco; Eje de David Peña, Eje de calle Iturraspe hasta Eje de calle M. Massa; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

La sanción de las Ordenanzas N° 9.068 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", N° 8.771 "Paseo Ribereño", N° 9.343 "Plan de Detalle Parque de la Cabecera" y N° 10.533 "Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi", y

Considerando: Que, la Ordenanza N° 9.068 define como Área de Reserva para el Plan de Detalle (ARD) N° 22 "Eudoro Carrasco Oeste" a las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 6ª delimitado por Eje de calle M. Massa; Eje de avenida Eudoro Carrasco; Eje de calle David Peña; Eje de calle Iturraspe hasta Eje de calle M. Massa; y establece como finalidad el uso residencial y comercial.

Que, el Plan Urbano de Rosario promueve en relación al ordenamiento del territorio el desarrollo equilibrado de los diferentes sectores que configuran el tejido municipal, reconociendo sus heterogeneidades, potenciando sus particularidades y promoviendo la regeneración y renovación urbana.

Que, el sector se encuentra localizado en un área estratégica de la ciudad en torno al puente Rosario - Victoria, a la ciudad de Granadero Baigorria y frente al río Paraná, donde en los últimos años se han desarrollado importantes intervenciones urbanísticas de carácter público y metropolitano enmarcadas en el Plan Urbano de Rosario y en el Plan Interjurisdiccional Metropolitano Norte, a saber: la construcción del parque de la Cabecera, la ejecución de la avenida Los Plátanos en Granadero Baigorria y la reconversión del perfil urbano de avenida Carrasco en Rosario.

Que, dichas intervenciones tuvieron como objetivo dar continuidad al sistema ribereño metropolitano, reordenar la circulación priorizando la movilidad peatonal, promover mejores procesos de urbanización, generar nuevos usos deportivos, gastronómicos y comerciales e incorporar una nueva imagen urbana significativa al área que configure el límite norte de la ciudad.

Que, el entorno circundante está definido como Área de Tejido 4 -AT4- según Ordenanza N° 9.068 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario", con una altura máxima de 10 metros predominando la vivienda individual en lote propio, con características de "barrio jardín" a preservar y promover.

Que, se incentiva en nuestra ciudad la incorporación de nuevos modelos residenciales de vivienda colectiva orientados a un modelo de densidad media junto a la radicación de emprendimientos comerciales, teniendo en cuenta las particularidades y características morfológicas de cada barrio.

Que, por lo antes citado se propone mejorar la oferta de los servicios afianzando la impronta recreativa-turística de este sector y por lo tanto, admitir mayor densidad para el uso residencial y promover la radicación de emprendimientos gastronómicos, hoteles, comercios relacionados con deportes náuticos y comercios minoristas en general.

Que, por otra parte, a fin de mitigar los efectos de la isla de calor urbana se incorpora el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) que regula el porcentaje de impermeabilización del suelo, contribuyendo a la absorción natural del agua de lluvia.

Que, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación de la ya mencionada Ordenanza N° 9.068 y atendiendo las consultas y expedientes presentados solicitando indicadores urbanísticos, se concluye que es necesario establecer parámetros e indicadores específicos en el sector enmarcados en un Plan de Detalle que acompañen un crecimiento y desarrollo armónico en los próximos años.

Que, finalmente, este anteproyecto de ordenanza se trabajó en forma conjunta en el ámbito de la Comisión Asesora de Planificación Urbana y los equipos técnicos municipales".

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

O R D E N A N Z A

PLAN DE DETALLE "EUDORO CARRASCO OESTE"

Artículo 1°.- Definición. El Plan de Detalle "Eudoro Carrasco Oeste" define los indicadores urbanísticos específicos para la construcción de nuevas edificaciones en el sector norte de la ciudad, para el cual se establecen parámetros en función de las particularidades del sector.

Art. 2°.- Ámbito de aplicación. Conforman el ámbito de aplicación las parcelas ubicadas en el sector de la Sección Catastral 6ª delimitado por: eje de calle M. Massa; eje de avenida Eudoro Carrasco; eje de calle David Peña; eje de calle Iturraspe hasta eje de calle M. Massa, incluyendo los gráficos pertenecientes a la Manzana 6, frentista a calle M. Massa. Ver ANEXO GRÁFICO: "Ámbito de aplicación y sectorización".

Art. 3°.- Indicadores Urbanísticos, condiciones edilicias y usos del suelo.

a) Altura mínima. Se establece una altura mínima de cuatro (4) metros, con excepción de las viviendas unifamiliares para las que rige una altura mínima de tres (3) metros.

MESA DE ENTRADA
Folio
3
SECRETARÍA DE GOBIERNO

b) Altura máxima.

b.1. Se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros, equivalente a Planta Baja y tres niveles (PB+3).

b.2. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, los lotes frentistas ubicados sobre la Línea Municipal de Av. Eudoro Carrasco podrán alcanzar una Altura Máxima de diecisiete (17) metros, equivalente a Planta Baja y cinco niveles (PB+5). Se incluye en esta condición a los Gráficos 1 S/D 4, 1 S/D 1 y 1 S/D 9 de la Manzana 13 frentistas a calle Pintor Musto y M. Massa.

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito para la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descripta en el punto 1) de este Artículo.

b.3. La autorización para alcanzar la altura exceptiva regirá hasta una profundidad de veinticinco (25) metros a partir de la Línea Municipal correspondiente.

b.4. Para los lotes internos existentes se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros, equivalente a Planta Baja y tres niveles (PB+3).

b.5. Altura de Planta Baja: para los locales frentistas que se desarrollen en Planta Baja se establece una altura mínima de tres (3) metros tomados desde el nivel de vereda, con excepción de la vivienda individual. Para locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

A fin de promover plantas bajas de mayor altura, el incremento que se materialice entre los 3m exigidos y hasta un máximo de 4m, no computará en el cálculo de altura máxima del edificio. Este incremento de altura no habilita la construcción de entrepisos.

c) Altura en Centro de Manzana. No aplica.

d) Ajuste de la altura máxima. En los casos en los que la incorporación de terrazas verdes y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas requiera incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y será inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra.

e) Salientes y balcones.

e.1. Lotes frentistas a la Av. Eudoro Carrasco y Gráficos 1 S/D 4, 1 S/D 1 y 1 S/D 9 de la Manzana 13, frentistas a calle Pintor Musto y M. Massa: se permitirán salientes y balcones por fuera de la Línea de Edificación a una altura mínima de cuatro (4) metros medidos desde el nivel de vereda, a excepción de la vivienda individual para la cual se admitirá una altura mínima de tres (3) metros.

e.2. Lotes frentistas a otras calles: se permitirán salientes y balcones a partir de los tres (3) metros.

e.3. Las salientes y balcones proyectados sobre la servidumbre de jardín podrán sobresalir hasta uno con cincuenta (1,50) metros de la Línea de Edificación.

f) Condiciones de ocupación e impermeabilización del suelo.

f.1. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): se aplica un FIS máximo de 0.70, excepto en parcelas de superficie menor o igual a 200m². Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como la máxima que se permite impermeabilizar el terreno.

f.2. Factor de Ocupación de Suelo (FOS)

f.2.1. Se aplica un FOS máximo de 0.70, excepto en parcelas internas y en aquellas cuya superficie sea menor o igual a 200m². Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como la máxima ocupación de suelo admitida.

f.2.2. En el caso de realizar terrazas verdes se podrá superar en el nivel de planta baja la superficie del FOS establecido, desarrollando cocheras, comercios u otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural. La superficie de la terraza verde será la equivalente al área que exceda el FOS y deberá ser materializada con una profundidad de sustrato mínima de cuarenta (40) centímetros.

f.2.3. En todos los casos la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS, FIS, servidumbre de jardín, de deslinde parcelario posterior y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio.

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

h) Tipologías edilicias.

h.1. No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

h.2. Los locales frentistas de planta baja de las nuevas edificaciones ubicadas sobre Av. Eudoro Carrasco no podrán destinarse a unidades de vivienda.

h.3. Para las parcelas frentistas a Av. Eudoro Carrasco que adopten la altura exceptiva detallada en el inciso b.2.f se establece un retiro por servidumbre de deslinde parcelario de fondo mínimo de cuatro (4) metros. No se admiten salientes ni balcones que invadan este espacio.

h.4. Cercos en servidumbres de jardín y deslindes parcelarios:

- Los cercos de servidumbre de jardín deberán garantizar su transparencia como mínimo en un 50% (tejido, reja, cerco vivo, etc.) y tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

- La separación entre predios linderos (cerco separativo entre propiedades) deberá materializarse con cerco vivo, a excepción de aquellos vecinos que acuerden la construcción de cerramiento medianero.

i) Distancia entre bloques construidos. No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos en una misma parcela.

j) Retiros. Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal dispuestos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín.

k.1. Se establece una servidumbre de jardín mínima de cuatro (4) metros desde la Línea Municipal.

MESA DE ENTRADA · SECRETARÍA DE GOBIERNO · Folio

k.2. La servidumbre será de suelo absorbente con cobertura vegetal. Los solados que se ejecuten no podrán superar el 30% de la superficie afectada a la servidumbre.

k.3. Podrá destinarse a garaje un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín, conformando superficie semicubierta siempre que la misma esté apoyada sobre una de las medianeras. No se permite ningún otro tipo de construcción que invada el espacio afectado a la servidumbre.

k.4. En los casos de terrenos en esquina afectados por servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava. En caso de que la superficie afectada sea igual o mayor al 30% de la superficie total del lote se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro (4) metros hasta el 25% de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos (2) metros de servidumbre.

l) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura.

l.1. En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura se calculará a partir del cumplimiento de los niveles autorizados para el sector (PB+3). Se considerará para el cálculo la superficie completa de todo local cuya losa superior supere dicha altura.

l.2. La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

l.3. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

m) Usos NO admitidos.

- Industrias y depósitos en general.
-Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios.
- Comercios mayoristas.
- Cocheras y playas de estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones y similares). En caso de uso preexistente se definirá como uso no conforme, otorgándose un plazo de diez (10) años para la adecuación.
- Playas de estacionamiento.
- Estaciones de Servicio.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.
- Alojamiento por hora.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.
- Locales con actividad bailable (confiterías bailables, discotecas, cantinas, salones de fiesta).
- Los establecimientos de grandes superficies destinados a venta minorista deberán cumplir con lo establecido por la Ley Provincial N° 12.069 y Ordenanza N° 7.790.

En el caso de hoteles con más de 50 habitaciones, centros de convenciones, salas de espectáculos, sanatorios, escuelas, grandes complejos comerciales (supermercados, grandes centros comerciales, etc.) y otros usos que concentren e

MESA DE ENTRADA · Folio 6 · SECRETARÍA DE GOBIERNO ·

impliquen gran afluencia de público y/o un movimiento vehicular de gran magnitud, se deberá presentar un estudio de accesibilidad que será evaluado por la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos -CEPU-, a la que se integrarán equipos técnicos de la Municipalidad de Rosario competentes en el tema.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, la posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por el cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

n) División del suelo. Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492 en el Artículo 4.2.7. Inciso d "Subdivisión para Ampliación de Lotes". Se permitirá la unificación de lotes.

Art. 4°.- Normas generales y modo de aplicación.

a) Medición de alturas. Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre la Línea de Edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha Línea. Las barandas, sean opacas o transparentes, no se computarán en la determinación de la altura máxima siempre y cuando se retiren de la Línea de Edificación una distancia igual a su altura.

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 que conformen esquina entre ellas y cuenten con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de veinticinco (25) metros a partir de la Línea Municipal correspondiente o hasta el deslinde, parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

b) Sobreelevaciones. 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.

c) Condiciones de ocupación de suelo. Se definen dos factores para optimizar la ocupación del suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): se entiende por Factor de Ocupación del Suelo a la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y el espacio determinado por el centro de manzana. Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.

Los valores de FOS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo, son valores máximos.

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): se entiende por Factor de Impermeabilización del Suelo al máximo porcentaje que se permite impermeabilizar el terreno, contemplando la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles de los edificios, pisos y solados, sean éstos semipermeables o impermeables.

La superficie de solados semipermeables se computará al 50% para el cálculo del FIS.

Se considerará como solados semipermeables a:

- Losetas pre-moldeadas para césped.

- Senderos constituidos por piezas (durmientes, losetas de hormigón, de piedra, ladrillos, adoquines), intercaladas con superficies de suelo con cobertura vegetal que ocupen como mínimo el 50% de la superficie del perímetro del sendero.

La superficie ocupada por terrazas verdes con una profundidad de sustrato mínima de cuarenta (40) centímetros y/o por láminas de agua se computará como suelo permeable al 100%.

Se define como suelo absorbente al suelo natural con cobertura vegetal sin intervención en todo su perfil tanto superficial como subterráneo.

Los valores de FIS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo en sus correspondientes artículos, son valores máximos.

Art. 5°.- Disposiciones particulares para elementos que forman parte del espacio público.

- Antenas y cableados: rige lo establecido en la Ordenanza Nro. 9.068.
- Defensas en esquinas: rige lo establecido en la Ordenanza Nro. 9.068.
- Marquesinas y/o salientes de fachadas: rige lo establecido en la Ordenanza Nro. 9.068.
- Toldos: rige lo establecido en la Ordenanza Nro. 9.068.
- Publicidad: rige lo establecido por Ordenanza Nro. 8.324 para la publicidad en la ciudad de Rosario.
- Veredas: rige lo establecido en la Ordenanza Nro. 10.561.

Art. 6°.- Anexos. Es parte inescindible de esta ordenanza el siguiente anexo:

ANEXO GRÁFICO: "Ámbito de aplicación y sectorización".

Art. 7°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 12 de Diciembre de 2024.-

DR. ALDO GÓMEZ
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
CONCEJO MUNICIPAL

Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
09 ENE 2025
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA

Expte. N° 271.189-I-2024 C.M.-

SESION DEL 12/12/2024. EXPTE. 271.189-I-2024 C.M.					
CONCEJALES	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**
Amalevi, Nadia	POS.	Irigoitia Julia	POS.	Rey, Ma. Fernanda	POS.
Blanco, Agapito	POS.	Irizar, Ma. Verónica	AUS.	Roca, Mariano	POS.
Bracco, Marisol	POS.	Lifschitz, Federico	POS.	Romero, Mariano	POS.
Calatayud, Hernán	POS.	López, Norma	POS.	Tepp, Caren	AUS.
Cardozo, Carlos	POS.	Martínez, Ana Laura	AUS.	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Caruana, Leonardo	POS.	Monteverde, Juan	POS.	Schmuck, Ma. Eugenia	POS.
Cavatorta, Lisandro	POS.	Pellegrini, Jesica	POS.	Sciutto, Manuel	POS.
Ferrero, Julián	POS.	Pino, Alicia	POS.	Volpe, Franco	POS.
Fiatti, Fabrizio	POS.	Prence, Sabrina	POS.		
Gigliani, Ma. Fernanda	NEG.	Raspall, Lucas	POS.		
APROBACION: MAYORIA REGLAMENTARIA					

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

//sario, 21 ENE 2025

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

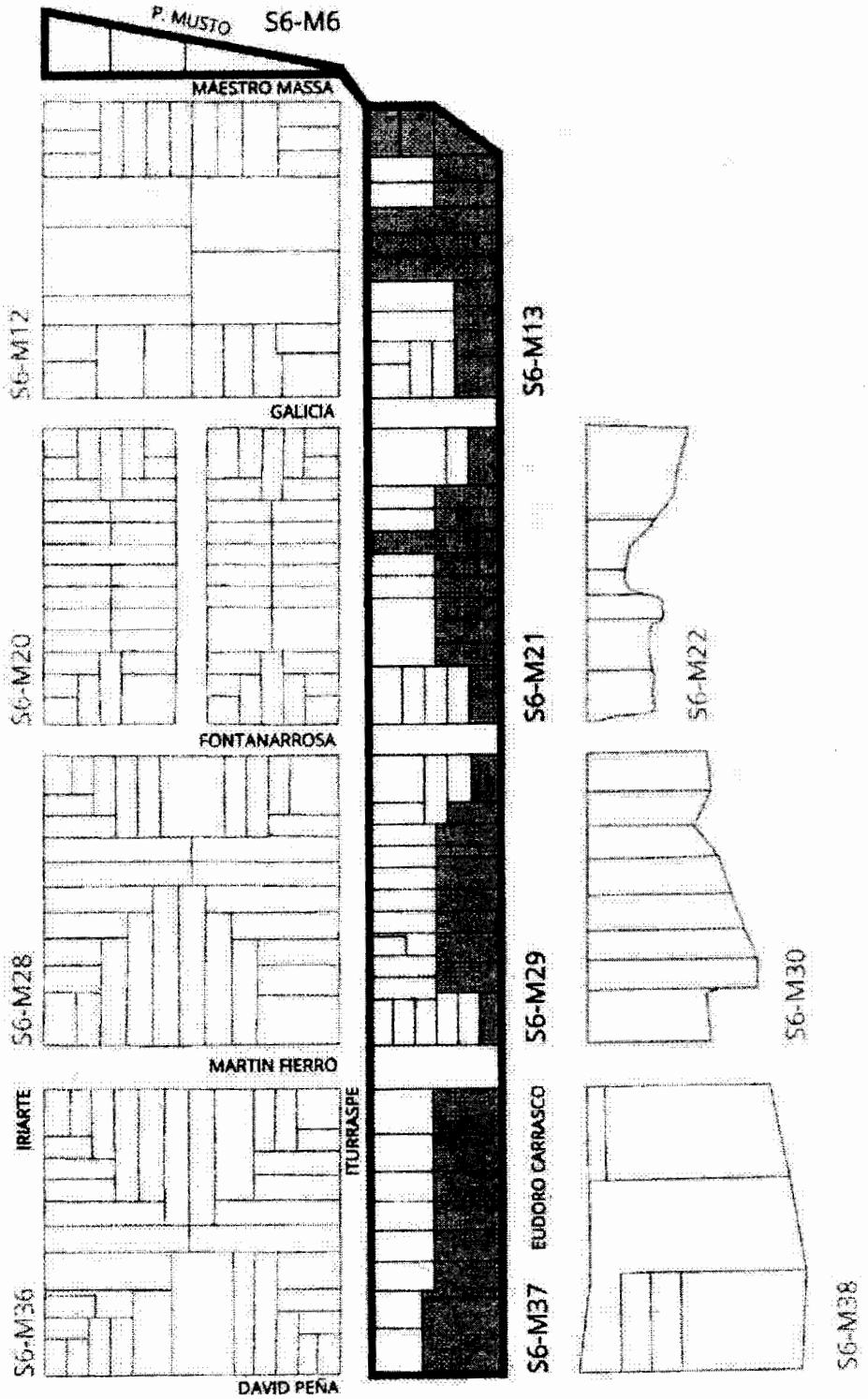
Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE **EUDORO CARRASCO OESTE**

ANEXO GRÁFICO

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SECTORIZACIÓN



Arq. LETICIA M. LEONHARDT
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Arq. DEL TEGLIA
Director General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

ES COPIA FIEL
Tco. GERARDO MARCOS
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

ÁMBITO DE APLICACIÓN
LOTES FRENTISTAS A CALLE EUDORO CARRASCO

Municipalidad de Rosario