Concejo Municipal
de Rosario

972/2025

08 ENE 2025

MESA GRAL. DE ENTRADAS
Y ARCHIVO GENERAL

Folio 1

Palacio Vasallo
Puesta en Valor 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A
(N° 10.740)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje N° 153/SP/2024 IG, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 7.892 "Plan Especial 2da. Fase Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz Puerto Norte", la Ordenanza N° 8.693 "Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo" y modificatoria (Ordenanza N° 9.956) y la Ordenanza N° 8.980 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central, y

Considerando: Que la Ordenanza N° 7.892 fijó la estructura general de trazados, espacios públicos y la definición de "Unidades de Gestión" para la reconversión de Puerto Norte, incluyendo en su ámbito de aplicación al sector correspondiente a Barrio Refinería.

Que la Ordenanza N° 8.693 "Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo'' estableció indicadores especiales para las parcelas que conforman el límite norte de dicho barrio, frentistas a la Avenida de las Tres Vías "Luis Cándido Carballo".

Que la Ordenanza N° 9.956 prolongó el sector denominado "Frente Urbano Sector 2 incluyendo en el mismo a las parcelas de la Manzana 210 frentistas a calle Gorriti y a las frentistas a Avenida Carballo, considerando que todas ellas se abren espacialmente hacia la Avenida Carballo.

Que la Ordenanza N° 8.980 estableció en el año 2012, en el marco del proceso de revisión normativa del Código Urbano, nuevos indicadores urbanísticos para el sector de la ciudad denominado "2° Anillo Perimetral al Área Central", distinguiendo entre "Áreas de Tejido", "Corredores Urbanos" y "Áreas Particulares" en función de los procesos de transformación que se pretendía alentar.

Que dicha Ordenanza incorporó al denominado "Barrio Refinería", identificándolo como Área de Tejido 3-12" y delimitándolo con corredores que concentran alturas mayores, entre ellos los correspondientes a las calles Thedy, Junín, Boulevard Avellaneda y Avenida Alberdi.

Que a partir de dicha delimitación, se considera que la Avenida de las Tres Vías "Luis Cándido Carballo" debería conformarse como un Corredor Urbano, en el marco de la Ordenanza N° 8.980 "Reordenamiento urbanístico de! Segundo Anillo Perimetral al Área Central".

Que se trata de un sector urbano de ubicación estratégica entre el área central y el norte de la ciudad, contiguo a un área de renovación y

Folio 2

reconversión urbana como Puerto Norte y próximo a la ribera y a equipamientos y espacios públicos significativos.

Que se está produciendo en el área un proceso de crecimiento y renovación edilicia, fundamentalmente con proyectos de vivienda colectiva que conviven con tejido de baja densidad y usos mixtos, el cual se considera oportuno acompañar e impulsar.

Que en función de ello se considera conveniente promover una mayor densidad en el área con Corredores Urbanos de alturas mayores que convivan con el área de tejido, posibilitando de este modo desarrollos de diversas escalas y tipologías.

Que, en este sentido, las calles Gorriti y Vélez Sarsfield se distinguen como ejes de atravesamiento en sentido este-oeste que concentran líneas de Transporte Urbano de Pasajeros T.U.P. y cuyas plantas bajas alternan usos residenciales, comerciales y/o de servicios.

Que el sector está atravesado en sentido norte-sur por calles de dieciocho metros de ancho oficial y delimitado por avenidas y calles cuyos anchos oficiales son iguales o mayores a treinta y cinco metros.

Que se considera conveniente definir a los ejes mencionados anteriormente como Corredores Urbanos que promuevan un uso comercial en las plantas bajas, y en el mismo sentido, establecer mayor altura a los Corredores Urbanos existentes.

Que se reconoce un carácter diferencial y en proceso de transformación a los tramos de las calles Thedy (entre Junín y Avenida De las Tres Vías "Luis Cándido Carballo") y Junín (entre Caseros y Av. Francia), contiguos a las Unidades de Gestión 3 y 4 (establecidas por Ordenanza N° 7.892), cuyas tipologías edilicias son principalmente exentas.

Que se propicia la renovación edilicia en dichos tramos a partir de la posibilidad de adherir a Convenios Urbanísticos con indicadores especiales, que permitan el desarrollo de proyectos especiales que conformen un nuevo frente urbano.

Que la propuesta fue expuesta y debatida en el ámbito de la Comisión Asesora de Planificación Urbana junto a los equipos técnicos municipales correspondientes".

Por todo lo expuesto, esta Comisión propone para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

MODIFICATORIA SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL "BARRIO REFINERÍA"

Artículo 1°.- Modifícase el Inciso 11.1. "Corredores Urbanos B -CUB-" perteneciente al artículo 11° "Identificación y delimitación de los Corredores Urbanos", Capítulo III "Sectorización y delimitación de áreas" de la Ordenanza N° 8.980 "Reordenamiento urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central" el que quedará redactado según el siguiente texto:

MESA DE ENTRADA
Folio
9
SECRETARIA DE GOBIERNO

Art. 11°.-

"11.1. Corredores Urbanos B -CUB-

• Corredor Urbano B -CUB- Avenida De las Tres Vías "Luis Cándido Carballo". Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de Avenida De las Tres Vías "Luís Cándido Carballo" entre calle Echeverría y calle Thedy. Se incluye a las parcelas de la Sección 7ma, Manzana 210, Gráficos 6 S/D 1, Gráfico 7, Gráfico 8 y Gráfico 9 S/D 15.

• Corredor urbano B -CUB- Calle Junín. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Junín entre Boulevard Avellaneda y Av. Francia y sobre Línea Municipal Sur de calle Junín entre Boulevard Avellaneda y Canning.

• Corredor Urbano B -CUB- Calle Santa Fe. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Santa Fe entre Boulevard Avellaneda y calle Alsina y a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte de calle Santa fe entre calle Alsina y calle Vera Mújica.

• Corredor Urbano B -CUB- Avenida Eva Perón. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Eva Perón entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (ramas salida a Tucumán) y Boulevard Avellaneda.

• Corredor Urbano B -CUB- Calle Córdoba. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Córdoba entre Boulevard Avellaneda y calle Alsina, y parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de calle Córdoba entre calle Alsina y Pasaje Gould.

• Corredor Urbano B -CUB- Calle San Juan. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle San Juan entre calle Cafferata y calle Vera Mújica.

• Corredor Urbano B -CUB- Calle Mendoza. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Mendoza entre Deslinde Parcelario Este de zona de ex Vías F.C.G.M. Belgrano (salida a Tucumán) y calle Vera Mújica.

• Corredor Urbano B -CUB- Boulevard Seguí. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Boulevard Seguí entre Boulevard Oroño y calle Ayacucho.

• Corredor Urbano B -CUB- Boulevard Avellaneda Tramo 1. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Boulevard Avellaneda entre Avenida Génova y calle Juan José Paso, sobre Línea Municipal Oeste de Boulevard Avellaneda entre calle Juan José Paso y calle French y sobre Línea Municipal Este y Oeste de Boulevard Avellaneda entre calle French y Avenida Alberdi.

• Corredor Urbano B -CUB- Boulevard Avellaneda Tramo 2. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Boulevard Avellaneda entre calle Urquiza y calle Pellegrini.

• Corredor Urbano B -CUB- Calle Thedy. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Thedy entre calle Junín y calle Vélez Sarsfield, y sobre Línea Municipal Oeste de calle Thedy entre calle Vélez Sarsfield y Avenida de las Tres Vías "Luis Cándido Carballo".

• Corredor Urbano B- CUB- Calle Cafferata. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de calle Cafferata entre calle Salta y

MESA DE ENTRADA
Folio
4
SECRETARIA DE GOBIERNO

Avenida Pellegrini.

• Corredor Urbano B -CUB- Avenida San Martín. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida San Martín entre calle Rueda y Boulevard Seguí.

• Corredor Urbano B -CUB- Avenida Pellegrini. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Avenida Pellegrini entre Boulevard Avellaneda y calle Vera Mújica".

Art. 2°.- Modifícase el Inciso 11.2 "Corredores Urbanos C -CUC-" perteneciente al artículo 11° "Identificación y delimitación de los Corredores Urbanos", Capítulo III "Sectorización y delimitación de áreas" de la Ordenanza N° 8.980 "Reordenamiento urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central" el que quedará redactado según el siguiente texto:

Art. 11°.-

"11.2. Corredores Urbanos C -CUC-

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Portugal. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Av. Portugal entre Av. Alberdi y calle V. Mercante y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle V. Mercante entre calle Triunvirato y Av. Portugal.

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Génova: Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Av. Génova entre Av. Albert Sabin y Bv. Avellaneda.

• Corredor Urbano C -CUC- Calle Gorriti. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Gorriti entre Av. Alberdi y Av. De las Tres Vías "Cándido Carballo". Se excluye a las parcelas ubicadas en la manzana 210 (Gráficos 6 - S/Dl, Gráfico 7, Gráfico 8 y Gráfico 9 - S/D15).

• Corredor Urbano C -CUC- Calle Vélez Sarsfield. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Vélez Sársfield entre Av. Alberdi y calle Thedy.

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Bordabehere. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Av. Bordabehere entre Bv. Avellaneda y calle San Nicolás. Incluye las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de calle Catamarca de la Manzana 85 (Sección Catastral 8va).

• Corredor Urbano C -CUC- Calle Salta. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de calle Salta entre calle San Nicolás y calle Vera Mujica.

• Corredor Urbano C -CUC- Calle Santa Fe. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Santa Fe entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y Bv. Avellaneda.

• Corredor Urbano C -CUC- Calle San Juan. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle San Juan entre Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F. C. G.M. Belgrano (Ramal Salida a Tucumán) y calle Cafferata.

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Presidente Perón. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Av. Presidente Perón entre Bv. Avellaneda y calle Vera Mujica. Se incluyen en este corredor las siguientes parcelas de la Sección Catastral 10ma:

• Manzana 91: Gráficos 42, 43, 44, 45 y 46 - S/D1, frentistas a calle Riobamba.

MESA DE ENTRADA
Folio
SECRETARÍA DE GOBIERNO

• Manzana 112: Gráficos 1, 2 - S/D 1 y 2 - S/D 2 frentistas a calle Riobamba.

• Manzana 108: Gráficos 39, 40, 41, 42, 44, 45 - S/D 1, 2, 4 y 5, frentistas a calle La Paz.

• Manzana 129: Gráficos 1 - S/D 1, 1 - S/D 2, 1 - S/D 3; 2, frentistas a calle La Paz.

• Corredor Urbano C -CUC- Bulevar 27 de Febrero. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de Bv. 27 de Febrero entre Bv. Avellaneda y calle Vera Mújica. Se exceptúan las parcelas frentistas sobre Línea Municipal Norte y Sur pertenecientes al Área de Tejido 6 -AT6-.

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Jorge Cura: Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Av. Jorge Cura entre Av. Ovidio Lagos y Bv. Oroño.

• Corredor Urbano C -CUC- Bulevar Seguí. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Norte y Sur de Bv. Seguí entre Bv. Avellaneda y Bv. Oroño.

• Corredor Urbano C -CUC-Avenida de La Travesía Tramo 1. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Corazzi entre calle Olivé y calle Juan José Paso, sobre Línea Municipal Este y Oeste de Av. Sabin entre calle Juan José Paso y calle French, sobre Línea Municipal Oeste de Pasaje Los Perales entre calle French y Pasaje De Pinedo y sobre Línea Municipal Este de Av. Sabin entre calle French y Av. Luis Cándido Carballo. Incluye los Gráficos 1 - S/D 1 y 6 de la Manzana 306 (Sección Catastral 7ma).

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida de La Travesía Tramo 2. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Av. Sabin entre ex zona Vías F.C.G.M. Belgrano y calle Junín, sobre Línea Municipal Este de Av. Sabin entre Pasaje Don Orione y calle Vélez Sársfield, sobre Línea Municipal Este de Pasaje Antoniadis entre calle Vélez Sársfield y Pasaje Eguren, sobre Línea Municipal Este de Av. Sabin entre Pasaje Eguren y calle Don Bosco, sobre Línea Municipal Este de Pasaje Antoniadis entre calle Don Bosco y Junín, sobre Línea Municipal Oeste de Pasaje Meiraldi entre calle Junín y calle Stephenson, sobre Línea Municipal Este de Av. Sabin entre calle Junín y calle Stephenson, sobre Línea Municipal Oeste de Av. Sabin entre calle Stephenson y calle Cangallo, sobre Línea Municipal Este de Pasaje Antoniadis entre calle Stephenson y calle Cangallo, sobre Línea Municipal Este y Oeste de Av. Sabin entre calle Cangallo y Bv. Avellaneda y sobre Línea Municipal Este y Oeste de Avenida Mongsfeld entre Bv. Avellaneda y Av. Alberdi. Se incluyen los Gráficos 15 - S/D 1 y 14 de la Manzana 267 (Sección Catastral 7ma) y 5, 6 - S/D 1, 6 - S/D 2 y 7 de la Manzana 8 (Sección Catastral 8va).

• Corredor Urbano C -CUC- Bulevar Rondeau. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este y Oeste de Bv. Rondeau entre calle Marull y Av. Portugal.

• Corredor Urbano C -CUC- Bulevar Avellaneda Tramo 3. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de Bv. Avellaneda entre Av. Alberdi y Av. Mongsfeld.

• Corredor Urbano C -CUC- Bulevar Avellaneda Tramo 4. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de Bv. Avellaneda entre Av. Pellegrini y Bv. Seguí.

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Ovidio Lagos. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de Av. Ovidio Lagos

MESA DE ENTRADA
Folio
SECRETARIA DE GOBIERNO

entre Bv. 27 de Febrero y Bv. Seguí.

• Corredor Urbano C -CUC- Calle Alem. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre las Líneas Municipales Este y Oeste de calle Alem entre calle Rueda y Bv. Seguí.

• Corredor Urbano C -CUC- Avenida Presidente Perón. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre ambas Líneas Municipales de Av. Pte. Perón entre Bv. Avellaneda y Vías del F.C.M. Belgrano".

Art. 3°.- Incorpórase in fine al artículo 19° "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo de los Corredores Urbanos", Capítulo IV "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", de la Ordenanza N° 8.980 "Reordenamiento urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central" el siguiente texto:

Art. 19.-

*"**m) Convenios Urbanísticos.** A fin de posibilitar operaciones de renovación urbana, las parcelas cuya superficie sea igual o mayor a mil (1000) m2 podrán adherir a Convenios Urbanísticos.*

Podrán solicitar la adhesión las parcelas frentistas a la Línea Municipal Este y Oeste de calle Thedy entre Av. Carballo y Junín (se excluyen las parcelas pertenecientes a la Unidad de Gestión 4 según Ordenanza N° 7892), las parcelas frentistas a la Línea Municipal Norte de calle Junín entre calle Thedy y Av. Francia y las parcelas ubicadas en la Sección 7ma, Manzana 210 (Gráfico 6 - S/Dl, Gráfico 7, Gráfico 8 y Gráfico 9 - S/D 15, Gráficos 10 - S/D 1, S/D 2, S/D 3, S/D 4, y Gráfico 11 - S/D2).

En estos casos la Secretaría de Planeamiento, a través de la C.E.P.U. (Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos), evaluará la asignación de indicadores diferenciales que permitan el desarrollo de proyectos con un régimen especial de alturas, tipologías y disposición de la edificación. Los proyectos deberán respetar una altura máxima de cuarenta y cinco (45) metros y contemplar la incorporación de deslindes parcelarios en función de garantizar una adecuada inserción con respecto a los inmuebles linderos.

Estos Convenios serán enviados al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación y estarán sujetos a mecanismos de compensación económica producto del mayor aprovechamiento urbanístico".

Art. 4°.- Modifícase el Artículo 2° perteneciente al Capítulo I "Definición y ámbito de aplicación" de la Ordenanza N° 8.693 "Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo" el que quedará redactado según el siguiente texto:

*"**Art. 2°.-** Se define como ámbito de aplicación del Plan Especial "Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo" al sector delimitado por: Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo, incluyendo los lotes frentistas a la misma en el tramo comprendido entre Av. Albert Sabin y Av. Alberdi; Eje de Av. Alberdi; Eje de calle French; Eje de Pasaje San Cristóbal; Eje de Pasaje Grondona; deslinde parcelario Oeste del Gráfico 5 de la Manzana 175 de la Sección Catastral 7ª; Eje de calle French; Eje de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo incluyendo a los lotes frentistas a la misma; Eje de calle Echeverría; Eje de Pasaje Don Orione; Línea Municipal Este de Av. Albert Sabin hasta la Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo (Anexo 1). En caso de anexión de lotes, los mismos mantendrán la condición de lote frentista a la Av. Luis Cándido Carballo".*

Folio 7

Art. 5°.- Modifícase el Inciso 4.2. "Frente Urbano -FU- Determinación y delimitación" perteneciente al Artículo 4° del Capítulo III "Sectorización y delimitación de Áreas" de la Ordenanza N° 8.693 "Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo" el que quedará redactado según el siguiente texto:

Art. 4°.-

*"**4.2. Frente Urbano -FU-:** Determinación y delimitación: Las parcelas pertenecientes al Frente Urbano son aquellas que se identifican por sus particulares condiciones de uso de las plantas bajas en las edificaciones existentes y por el impulso de transformación que se pretende establecer en un proceso de renovación. Dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determina como Frente Urbano a las parcelas frentistas a Avenida De las Tres Vías "Luis Cándido Carballo", pertenecientes a las Manzanas 313, 314, 315, 316 de la Sección Catastral 7ª".*

Art. 6°.- Modifícase el Artículo 7° del Capítulo VI "Indicadores Urbanísticos para el Frente Urbano" de la Ordenanza N° 8.693 "Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo" el que quedará redactado según el siguiente texto:

*"**Art. 7°.-** Se establecen los siguientes indicadores para el Frente Urbano Avenida De las Tres Vías "Luis Cándido Carballo", asimilables a un Corredor Urbano C -CUC-, con excepción de su altura:*

***a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles se establece una altura mínima de seis (6) metros.*

b) Altura Máxima:

***b.1.** Para la totalidad de los inmuebles se establece una altura máxima de quince (15) metros.*

***b.2** Para los bloques interiores en una misma parcela se establece una altura máxima de quince (15) metros.*

***b.3.** En caso de lotes pasantes, existentes o por unificación de lotes, la altura máxima establecida para el Frente Urbano rige hasta una profundidad de (30) metros.*

***c) Ajuste de la altura máxima:** Se admite un 5% de tolerancia para ajuste constructivo o de proyecto.*

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

***e) Índice Edilicio y Factor de Ocupación de Suelo (EOS):** No se aplica índice Edilicio.*

En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS 0,70. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida. No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados. Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación o ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

***f) 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 y/o ampliación dentro del volumen original (entrepiso), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

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

h) Distancia entre bloques construidos: *Cuando dentro de una misma parcela la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por circulaciones verticales u horizontales (siempre y cuando involucren unidades locativas diferentes), la distancia entre bloques será como mínimo de nueve (9) metros. Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma. La distancia requerida no exceptúa del cumplimiento de las demás normas edilicias, tales como dimensiones mínimas de patios.*

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

i) Retiros: *No se admiten retiros voluntarios. En casos especiales, en que el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana, la Secretaría de Planeamiento admitirá un receso en la Línea de Edificación, sin que esto implique obtener mayor altura que la establecida para el Frente Urbano.*

j) Usos no admitidos:

- *Clínicas y sanatorios.*
- *Salas de velatorios y servicios sociales en general.*
- *Industrias restringidas y más restringidas y depósitos exclusivos.*
- *Locales con actividad bailable (confiterías bailables, cabarets whiskerías, salones de fiesta, discotecas, cantinas).*
- *Peñas (locales con actividad de canto y baile tradicionales).*
- *Playas de estacionamiento.*
- *Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de mediano y gran porte (ómnibus, camiones, etc.).*
- *Laboratorios industriales.*
- *Cualquier otra actividad que pueda alterar las condiciones del entorno debido a la manipulación de productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.*

k) División del suelo: *No se admite la subdivisión parcelaria.*

Se admitirá la subdivisión de parcelas con edificación, en las condiciones previstas por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art.4.2.7, Inc. c) "Subdivisión de lotes con Edificación", cuando cuenten con Permiso de Edificación, Final de Obra o Registro de Edificación, otorgados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente".

Art. 7°.- Derógase el Inciso 10.1. Aprovechamiento exceptivo en altura Frente Urbano perteneciente al Artículo 10° "Procedimientos Especiales" del Capítulo IX "Procedimientos" de la Ordenanza N° 8.693 "Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo".

Art. 8°.- ANEXO

Es parte inescindible de esta Ordenanza el siguiente Anexo:

ANEXO GRÁFICO: "Ámbito de aplicación y sectorización".

Art. 9°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 19 de Diciembre de 2024.-

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

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
CONCEJO MUNICIPAL

Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

MESA DE ENTRADA
Folio 9
SECRETARIA DE GOBIERNO

RECIBIDO
09 ENE 2025
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Rosario, 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

Exptes. Nros. 273.646-I-2024 C.M. y 38.761-D-2024 D.E.-

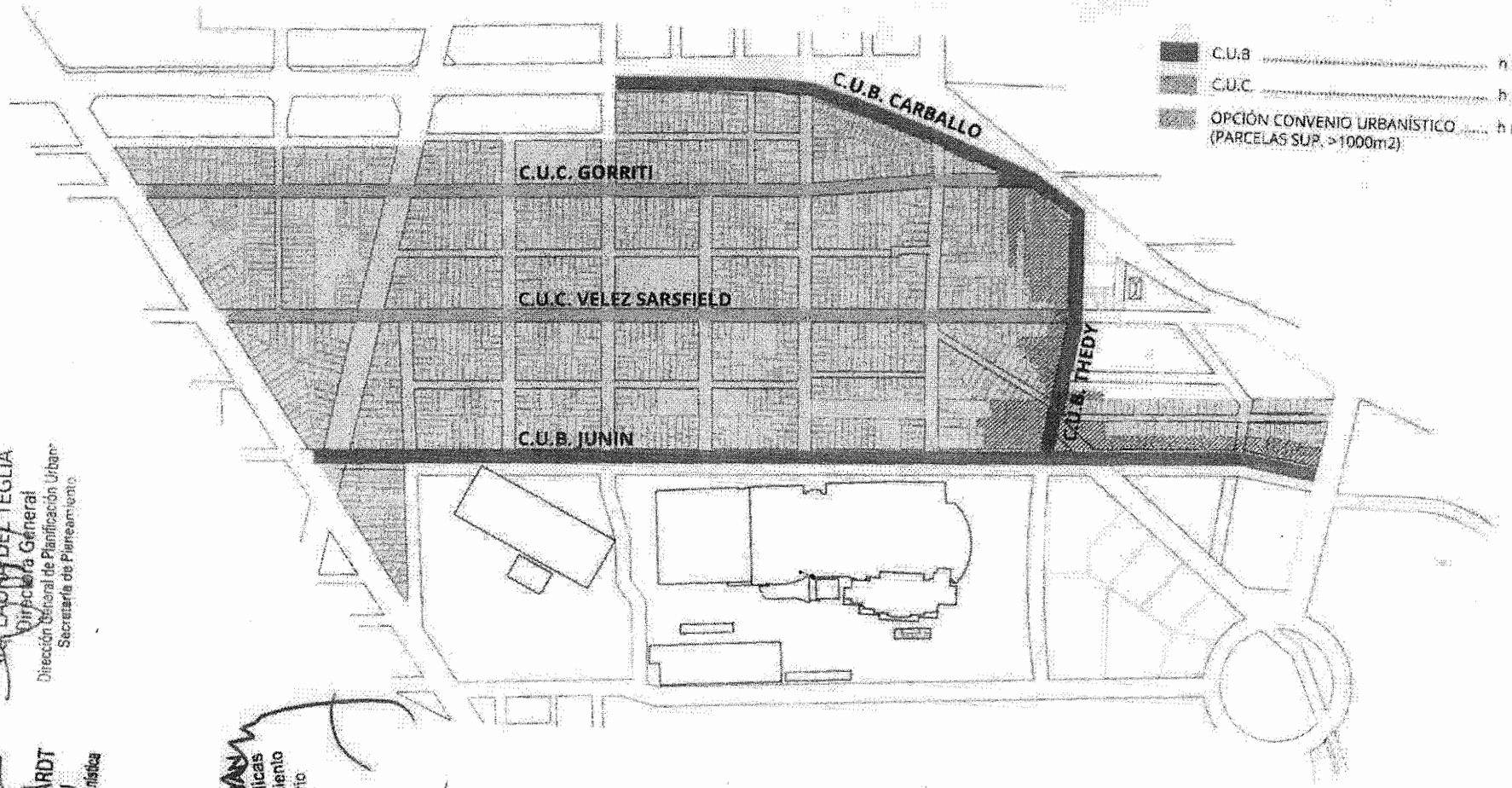
SESION DEL 19/12/2024.					
EXPTE. 273.646-I-2024 C.M.		GRAL.			
CONCEJALES	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**
Amalevi, Nadia	POS.	Irigoitia Julia	POS.	Rey, Ma. Fernanda	POS.
Blanco, Agapito	POS.	Irizar, Ma. Verónica	POS.	Roca, Mariano	POS.
Bracco, Marisol	POS.	Lifschitz, Federico	POS.	Romero, Mariano	NP
Calatayud, Hernán	POS.	López, Norma	NEG.	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Cardozo, Carlos	POS.	Martínez, Ana Laura	POS.	Schmuck, Ma. Eugenia	POS.
Caruana, Leonardo	NEG	Monteverde, Juan	NEG.	Sciutto, Manuel	POS.
Cavatorta, Lisandro	POS.	Pellegrini, Jesica	NEG.	Tepp, Caren	AUS.
Ferrero, Julián	NEG.	Pino, Alicia	POS.	Volpe, Franco	POS.
Fiatti, Fabrizio	POS.	Prence, Sabrina	POS.		
Gigliani, Ma. Fernanda	NEG	Raspall, Lucas	POS.		
APROBACION: POR MAYORIA REGLAMENTARIA					

SESION DEL 19/12/2024.					
EXPTE. 273.646-I-2024 C.M.		ARTS. 1, 3 AL 9			
CONCEJALES	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**
Amalevi, Nadia	POS.	Irigoitia Julia	POS.	Rey, Ma. Fernanda	POS.
Blanco, Agapito	POS.	Irizar, Ma. Verónica	POS.	Roca, Mariano	POS.
Bracco, Marisol	POS.	Lifschitz, Federico	POS.	Romero, Mariano	NEG.
Calatayud, Hernán	POS.	López, Norma	NEG.	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Cardozo, Carlos	POS.	Martínez, Ana Laura	POS.	Schmuck, Ma. Eugenia	POS.
Caruana, Leonardo	NEG.	Monteverde, Juan	NEG.	Sciutto, Manuel	POS.
Cavatorta, Lisandro	POS.	Pellegrini, Jesica	NEG.	Tepp, Caren	AUS.
Ferrero, Julián	NEG.	Pino, Alicia	POS.	Volpe, Franco	POS.
Fiatti, Fabrizio	POS.	Prence, Sabrina	POS.		
Gigliani, Ma. Fernanda	NEG.	Raspall, Lucas	POS.		
APROBACION: POR MAYORIA REGLAMENTARIA					

SESION DEL 19/12/2024.					
EXPTE. 273.646-I-2024 C.M.		ART. 2			
CONCEJALES	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**	**CONCEJALES**	**VOTO**
Amalevi, Nadia	POS.	Irigoitia Julia	NEG	Rey, Ma. Fernanda	NEG
Blanco, Agapito	POS.	Irizar, Ma. Verónica	NEG.	Roca, Mariano	POS.
Bracco, Marisol	POS.	Lifschitz, Federico	POS.	Romero, Mariano	NEG.
Calatayud, Hernán	POS.	López, Norma	NEG.	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Cardozo, Carlos	POS.	Martínez, Ana Laura	POS.	Schmuck, Ma. Eugenia	POS.
Caruana, Leonardo	NEG.	Monteverde, Juan	NEG.	Sciutto, Manuel	POS.
Cavatorta, Lisandro	NEG.	Pellegrini, Jesica	NEG.	Tepp, Caren	AUS.
Ferrero, Julián	NEG.	Pino, Alicia	POS.	Volpe, Franco	POS.
Fiatti, Fabrizio	POS.	Prence, Sabrina	POS.		
Gigliani, Ma. Fernanda	NEG.	Raspall, Lucas	POS.		
APROBACION: POR MAYORIA REGLAMENTARIA					

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

ANEXO GRÁFICO Nº1: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SECTORIZACIÓN



Arq. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

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

Arq. EDGARDO BRESAN
Secretario de Obras Públicas
Secretaría de Planeamiento
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

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