



15

## INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA GENERAL

### Art. 6°.- 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



18

- **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 1° 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 1° de Mayo: Ancho Oficial 15,60 m.
- **Mendoza:** Tramo Paraguay a 1° 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. 1°. Ancho Oficial 15,60 m.

No se admiten retiros voluntarios, con excepción de los casos establecidos en el Art. 6°, 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

  
Dra. SONIA COLACELLI  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



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