



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

**ORDENANZA**  
**(N° 9.366)**

**CAPÍTULO I**  
**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1°.- DEFINICIÓN.**

El Plan de Detalle “Cruce Alberdi” – Manzanas 15 y 55 – Sección Catastral 8ª establece las condiciones morfológicas y funcionales del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan de Detalle para posibilitar la recualificación del mismo.

**Art. 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se define como ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle los inmuebles identificados catastralmente como Sección Catastral 8ª, Manzana 15, Gráficos 1 y 8 y Manzana 55, Gráfico 1, por considerar sustituibles las edificaciones que componen el actual conjunto edilicio según ANEXO Gráfico Plano N° 1 que forma parte de la presente.

No se incluye en el presente Plan de Detalle el inmueble identificado como Sección Catastral 8ª, S/M, Gráfico 2, en el cual se encuentran los silos, en cuanto pertenece al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 7.892 (Unidad de Gestión 7); no obstante se establece que su destino será residencial al realizar el Plan de Detalle correspondiente.

**CAPÍTULO II**  
**ACCESIBILIDAD Y SISTEMA VIAL**

**Art. 3°.- TRAZADOS.**

Créase la prolongación de calle Cafferata hacia el norte de calle Salta hasta su encuentro con Av. Bordabehere, manteniendo su Ancho Oficial de 18 metros, ubicando su eje a 121 metros sujetos a mensura, medidos en forma paralela y hacia el oeste de la Línea Municipal Oeste de calle Iriondo, según ANEXO Gráfico Plano N° 2 que forma parte de la presente.

**CAPÍTULO III**  
**SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN**

**Art. 4°.- IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN.**

Se establecen tres (3) Sectores como Unidades de Gestión según Anexo Gráfico Plano N° 3 que forma parte de la presente y se detallan a continuación:

**4.1. SECTOR UG 1:** Una fracción del Gráfico 8 de la Manzana 15, entre el deslinde Este del Gráfico 3 y la Línea Municipal Oeste de calle Cafferata, creada en el artículo anterior.

**4.2. SECTOR UG 2:** Una Fracción del Gráfico 8 de la Manzana 15, entre la Línea Municipal Este de calle Cafferata hasta la Línea Municipal Oeste de calle Iriondo.

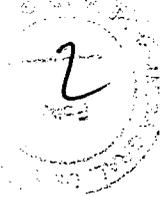
**4.3. SECTOR UG 3:** Gráfico 1 de la Manzana 55.

**Art. 5°.- IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN DE PROYECTO (UAP)**

Se establecen las Unidades Actuación de Proyecto para cada Unidad de Gestión según Anexo Gráfico Plano N° 3 que forma parte de la presente y se detallan a continuación:

**5.1. SECTOR UG 1:** Coincidente con una Unidad de Actuación de Proyecto. No podrá subdividirse.

**5.2. SECTOR UG 2:** El frente sobre calle Salta podrá dividirse en tres fracciones, los que a su vez podrán ser divididos en dos (2) en su profundidad hacia Av. Bordabehere, conformando seis (6) Unidades Actuación de Proyecto, a saber:



- a- UG2-UAP N° 1: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 15, fracción del Gráfico 8 (superficie aproximada 925 m2).
- b- UG2-UAP N° 2: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 15, fracción del Gráfico 8 (superficie aproximada 1.333 m2).
- c- UG2-UAP N° 3: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 15, fracción del Gráfico 8 (superficie aproximada 2.177 m2).
- d- UG2-UAP N° 4: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 15, fracción del Gráfico 8 (superficie aproximada 975 m2).
- e- UG2-UAP N° 5: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 15, fracción del Gráfico 8 (superficie aproximada 1.676 m2).
- f- UG2-UAP N° 6: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 15, fracción del Gráfico 8 (superficie aproximada 1.980 m2).

**5.3. SECTOR UG 3:** El frente sobre calle Iriondo por su situación de contigüidad con el Área de Tejido –AT2- sólo podrá dividirse en dos (2) UAP, a saber:

- a- UG3-UAP N° 1: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 55 fracción del Gráfico 1 (superficie aproximada 1.190 m2).
- b- UG3-UAP N° 2: Inmueble empadronado en la Sección Catastral 8ª, Manzana 55 fracción del Gráfico 1 (superficie aproximada 2.000 m2).

El urbanizador deberá presentar las Unidades de Actuación de Proyecto definitivas, no pudiendo ser la superficie de cada una de ellas inferior a 900 (NOVECIENTOS) metros cuadrados y cumplimentando las condiciones de distancias de las edificaciones establecidas en esta misma Ordenanza. La subdivisión propuesta deberá asegurar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Edificación y en el Código Civil.

## CAPÍTULO IV INDICADORES URBANÍSTICOS

### **Art. 6º.- CONDICIONES EDILICIAS Y USOS DEL SUELO.**

**6.1. TIPOLOGÍAS EDILICIAS:** Se establecen tres tipos edilicios con sus condiciones particulares, a saber:

**6.1.1. Tipo A:** Edificios de perímetro libre y 66 (SESENTA y SEIS) metros de altura máxima. Corresponden a esta categoría los edificios frentistas a Av. Bordabehere clasificados como E1, E3, E5, E7 y E10. El edificio E10 alcanza los 66 metros de altura siendo exento a partir de un basamento de 19 metros.

**6.1.2. Tipo B:** Edificios de perímetro libre y treinta y seis (36) metros de altura máxima. Corresponden a esta categoría los edificios clasificados como E8 y E13 frentistas a calle Iriondo y E14 articulado con E1, frentista a Av. Bordabehere. Estos edificios podrán alcanzar los 36 metros de altura siendo exentos a partir de un basamento de 19 (DIECINUEVE) metros.

**6.1.3. Tipo C:** Edificios en tira de 19 (DIECINUEVE) metros de altura máxima, frentistas a calle Salta e Iriondo (desarrollados entre medianeras). Corresponden a esta categoría los edificios clasificados como E2, E4, E6, E9, E11 y E12.

**6.1.4.** Los edificios Tipo A, B y C deberán cumplir con lo establecido por la Ordenanza N° 8.757, "Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones", reglamentada a través del Decreto N° 985/13, vigente a partir del 1° de Julio de 2013.

En el ANEXO Gráfico Plano N° 4 que forma parte de la presente se describen las dimensiones máximas que podrán asumir las plantas de los edificios y las distancias que deberán respetarse entre los edificios.

**6.2. INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDILICIAS.**

**a) Altura máxima:**

Corresponde la altura del Área de Tejido circundante (AT2). Exceptivamente, podrá alcanzar la altura máxima según el Tipo, con las condiciones establecidas en el Punto 6.3.2. del presente artículo:

- Tipo A: altura máxima de 66 (SESENTA y SEIS) metros.



- Tipo B: altura máxima de 36 (TREINTA y SEIS) metros.
- Tipo C: altura máxima de 19 (DIECINUEVE) metros.

**b) Altura fija y uso de las Plantas Bajas:**

- Tipo A: 6 (SEIS) metros, medidos a partir del nivel de vereda. Podrán tener entrepisos.
- Tipo B: 4 (CUATRO) metros, medidos a partir del nivel de vereda.
- Tipo C: 3 (TRES) metros, medidos a partir del nivel de vereda.

Los locales de planta baja construidos sobre Línea Municipal no podrán estar destinados a unidades de residencia.

**c) Dimensión de lado de los edificios:**

Las dimensiones de los lados de los edificios especificados en el ANEXO Gráfico Plano N° 4 que forma parte de la presente son fijas.

Los proyectos y toda adecuación que pudiera ser requerida será objeto de evaluación según los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza, teniendo en consideración las siguientes pautas:

Los edificios de Tipo A correspondientes a la UG2 podrán presentar propuestas arquitectónicas que dentro de la diversidad aseguren una lectura de unidad morfológica.

Los edificios Tipo C correspondientes a la UG2, deberán mantener la imagen urbana recomponiendo, en cuanto a linealidad y continuidad, una volumetría similar a la que actualmente desarrolla sobre calle Salta, cuya presencia forma parte de la memoria colectiva de la ciudad.

**d) Ajustes y tolerancias:** Se establece una tolerancia de + 5% sólo aplicable a las alturas máximas de las nuevas construcciones, admitiendo un ajuste de 5% en menos respecto de las superficies y pisadas de los edificios.

**e) Salientes y balcones:**

- Tipo A: no se admiten salientes ni balcones por fuera de la Línea Municipal o que disminuyan las distancias entre los edificios exentos detalladas en el *inciso g)* de este mismo artículo.
- Tipos B: sólo se admiten salientes o balcones a partir de los 4 (CUATRO) metros tomados sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de losa.
- Tipos C: sólo se admiten salientes o balcones por fuera de la Línea Municipal a partir de los 4 (CUATRO) metros tomados sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de losa.

**f) Factor de Ocupación de Suelo:**

Se establece la ocupación resultante de la pisada máxima de los edificios según ANEXO Gráfico Plano N° 4 que forma parte de la presente.

**g) Deslindes y espacios circundantes:**

**Unidad de Gestión 1:** Se establece:

- Una servidumbre de 3 (TRES) metros de la Línea Municipal de Av. Bordabehere.
- Una servidumbre de 3 (TRES) metros de la Línea Municipal de calle Cafferata, excepto para el Edificio E2.
- Para el Edificio E14, Tipo B una separación mínima de 10 (DIEZ) metros respecto de la Línea Municipal Norte de calle Salta.
- Se admite que al Edificio E1 se articule el Edificio E14 de 36 (TREINTA y SEIS) metros de altura, articulado a su vez con el edificio E2 según lo indicado en el ANEXO Gráfico Plano N° 4.

**Unidad de Gestión 2:** Se establece:

- Una servidumbre de 3 (TRES) metros de la Línea Municipal de Av. Bordabehere, la que se constituye en servidumbre de paso mutua entre las Unidades de Proyecto frentistas.
- Una servidumbre de 3 (TRES) metros de la Línea Municipal de calles Iriondo y Cafferata, excepto para los Edificios E4 y E9.
- Una distancia de 12 (DOCE) metros entre los planos perpendiculares a calle Salta de los edificios Tipo A.
- Una distancia de 4 (CUATRO) metros entre los planos paralelos a calle Salta de los edificios Tipo A.
- Para el Edificio E8, Tipo B una separación mínima de 10 (DIEZ) metros respecto de la Línea Municipal Norte de calle Salta y de 3 metros respecto de calle Iriondo.

**Unidad de Gestión 3:** Se establece:

- Una servidumbre de tres 3 (TRES) metros de la Línea Municipal de calle Jujuy, excepto



para el Edificio E11.

- Se admite que en el Edificio E10 el volumen correspondiente a circulaciones se desarrolle por fuera del perímetro asignado al mismo (jaula), no pudiendo yuxtaponerse hacia el deslinde Este y Norte respectivamente.
- Para el Edificio E13, Tipo B una separación mínima de 10 (DIEZ) metros respecto de la Línea Municipal Norte de calle Salta y de 3 (TRES) metros respecto de calle Iriondo.

Se establece que la servidumbre de 3 (TRES) metros de la Línea Municipal sobre Av. Bordabehere, entre la prolongación de calle Cafferata y calle Iriondo, se constituirá como servidumbre de paso para las Unidades de Proyecto de la UG2 frentistas a Av. Bordabehere hasta tanto se ejecute la obra de dicho trazado oficial. En esta servidumbre de paso podrán desarrollarse instalaciones de infraestructura, condicionando el uso de los subsuelos en los sectores que atraviesen.

Véase ANEXO Gráfico Plano N° 4.

### 6.3. DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS EDIFICIOS.

#### 6.3.1. MEDICION DE ALTURAS:

La altura máxima de los edificios se toma sobre el plano de las envolventes no pudiendo sobrepasar en ningún punto la altura máxima obtenida por la aplicación de la tolerancia del 5% admitido.

Solo 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.

#### 6.3.2. APROVECHAMIENTO DEL INCREMENTO DE ALTURA:

En los casos de excepción previstos en el Punto 6.2. *Inc. a)* del presente Artículo, la "Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura" se calculará de la siguiente manera:

Se tomará el Precio base por metro cuadrado fijado para el Sector Centro del Segundo Anillo Perimetral al Área Central para calcular el monto de la contribución, diferenciando el modo de aplicación según las tipologías edilicias:

- TIPOS A y B: a partir de los 13 (TRECE) metros se aplicará el 15% del Precio base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria.
- TIPO C: a partir de los 13 (TRECE) metros se aplicará el 10% del Precio base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria.

La contribución será liquidada por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

Corresponde establecer el precio base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria según lo dispuesto por la Ordenanza N° 8.692/10 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" en su Artículo 1.8. que dispone el mecanismo para la determinación del precio base por metro cuadrado a utilizarse en el Cálculo de la Contribución Compensatoria prevista para la autorización de mayor incremento de altura.

La contribución se calculará al momento de realizar la presentación para obtener el Permiso de Edificación de los edificios correspondientes de cada Unidad de Actuación de Proyecto.

#### 6.3.3. USOS:

##### a) admitidos:

- Residencia permanente y eventual (vivienda colectiva, departamentos de alquiler temporario, hoteles, hostels, condohoteles, residencia para ancianos o similares).
- Actividades comerciales, administrativas (comercios minoristas en general, oficinas, estudios profesionales, entidades bancarias, entidades financieras, cocheras públicas).
- Actividades culturales (Galerías de arte, salas de conferencias, convenciones, salas de muestras y eventos culturales, museos, bibliotecas).
- Actividades gastronómicas (restaurantes, bares, cafés culturales/temáticos). Los locales habilitados para el desarrollo de actividades gastronómicas podrán tramitar el correspondiente permiso de amenización musical y/o de números en vivo cumpliendo los requisitos previstos en la Ordenanza N° 7.218/2001 y modificatorias.

##### b) no admitidos:

- Industrias en general restringidas y más restringidas.



- Depósitos exclusivos.
- Locales con actividadailable (confiteríaailable, cabaret/whiskería, salones de fiestas, discotecas, cantinas).
- Peñas (definidas como aquellos locales con actividad de canto y bailes tradicionales de tango y folklore nacional exclusivamente).
- Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de gran porte.

#### **6.3.4. ESTACIONAMIENTOS:**

Las cocheras estarán resueltas únicamente en subsuelo. La cantidad de plazas destinadas a estacionamiento deberán, como mínimo, superar en un 25% lo dispuesto por las normas vigentes. Se calcularán según lo estipulado en el Reglamento de Edificación para los distintos usos. Se ejecutarán un número no menor a 100 cocheras para uso público temporario bajo la modalidad "Por Hora", que deberá desarrollarse totalmente y en forma simultánea a la Unidad de Actuación de Proyecto (UGP) que se ejecute primero.

#### **6.3.5. EDIFICABILIDAD:**

La máxima edificabilidad admitida para el presente Plan de Detalle surge del cumplimiento de las dimensiones máximas de plantas y alturas establecidas en la presente ordenanza y ANEXO Gráfico Planos N° 3 y 4.

#### **6.3.6. DIVISION DEL SUELO:**

El proyecto podrá sectorizarse en Unidades de Actuación de Proyecto de acuerdo a las condiciones que se establecen en el Artículo 5° de la presente. Las parcelas creadas a tal efecto serán indivisibles.

## **CAPÍTULO V DISPOSICIONES PARTICULARES**

### **Art. 7°.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.**

Se establecen las siguientes obligaciones para el urbanizador:

#### **7.1. PLANO DE MENSURA:**

El urbanizador tendrá a su cargo los planos de mensuras correspondientes.

#### **7.2. DONACIÓN DE TRAZADOS:**

El Urbanizador deberá donar al dominio público municipal la superficie correspondiente a calle Cafferata creada en el Artículo 3° de la presente Ordenanza (Anexo Gráfico Plano N° 2).

#### **7.3. DONACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO:**

El Urbanizador deberá donar con destino a espacio verde y/o equipamiento comunitario, un área equivalente al 10% (diez por ciento) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontada la superficie destinada a trazado. Dicha obligación será cumplida mediante la donación del inmueble identificado catastralmente como Sección 8ª, Manzana 15, Gráfico 1, cuya superficie aproximada es de 165 m<sup>2</sup> y el pago de una compensación económica del urbanizador a favor de la Municipalidad de la diferencia de superficies resultante, valor de compensación que se determinará según el procedimiento establecido en el Decreto N° 1.207/07 que reglamenta la Ordenanza N° 8.054/06, integrándose el 100% del valor económico a compensar al Fondo Municipal de Tierras, establecido por Ordenanza 6493/97 y su modificatoria, Ordenanza N° 8055/06.

#### **7.4. EJECUCIÓN DEL TRAZADO OFICIAL:**

Corresponde al urbanizador ejecutar el trazado de calle Cafferata creado en el Artículo 3° de la presente (incluida la forestación, los desagües pluviales, señalización vertical y horizontal y la ejecución de veredas), en un todo de acuerdo con los lineamientos del proyecto que establezcan las reparticiones municipales con competencia en la materia.

La obra deberá estar en ejecución previo a la solicitud de Permiso de Edificación de cualquier Unidad de Actuación de Proyecto perteneciente a UG1 o UG2 y ejecutada en su totalidad para la obtención del Final de Obra.



Los requisitos técnicos que se establezcan para la ejecución del trazado oficial de calle Cafferata no podrán resultar en un costo de obra superior a 1,17 veces del valor de la cuadra de pavimento, según los valores por m<sup>2</sup>. que establece la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario (calculados para cuadra de 7 metros de ancho y 120 metros de longitud de carpeta asfáltica con cordón cuneta, incluye ítems técnicos correspondientes), actualizados al momento de la ejecución de dicha obra.

#### **7.5. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:**

Corresponde al urbanizador ejecutar la totalidad de las redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización integral (saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía y forestación) incluidas la regularización de los desagües pluviales internos, las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

El Urbanizador podrá transferir a los terceros adquirentes de las parcelas resultantes, las obligaciones asumidas con relación a *Ejecución del trazado oficial y Ejecución de infraestructuras*, establecidas en los Incisos 7.4. y 7.5., correspondientes al emprendimiento, condición ésta que deberá ser insertada en las correspondientes escrituras traslativas de dominio. La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá Finales de Obra y otorgará Habilitación al uso comercial a emprendimientos localizados en el área si los hubiere, siempre y cuando se hayan complementado y certificado las obras básicas de infraestructura indicadas por la Comisión Técnica de Urbanizaciones. Esta circunstancia será claramente consignada en el Plano de Mensura y Subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las Escrituras Públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

#### **Art. 8º.- CONDICIÓN DE LAS OBLIGACIONES.**

##### **8.1. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS:**

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, a los que debe adecuarse el urbanizador.

##### **8.2. CONDICIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERIORES:**

Se establece que un mínimo de 30% del espacio libre deberá ser terreno absorbente, debiendo el proyecto del mismo contemplar una adecuada integración entre las distintas áreas del conjunto edificado. Por la obligación de realizar estacionamientos en subsuelo el terreno absorbente podrá disponerse como terrazas verdes.

##### **8.3. CONDICIONES PARA EL ESPACIO DE USO PÚBLICO:**

El equipamiento y mobiliario urbano (tipo de solados, bancos, cestos, luminarias y forestación) a implementar en los espacios de uso público se someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento para el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.

## **CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTOS**

#### **Art. 9º.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

La presentación del proyecto de urbanización, que deberá incluir el plano de mensura, será efectuada por el Urbanizador y se enmarcará dentro del concepto de Urbanización Integral definida de acuerdo al Inciso b) del Art. 4.1.1. de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 y en la Ordenanza 8.973 sobre Convenios Urbanísticos.

Se hará por expediente ante la Dirección de Mesa General de Entradas que lo derivará a la Secretaría de Planeamiento para que la Comisión Técnica de Urbanización (CTU), analice la presentación, constate el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Plan de Detalle, considerando además, estudio de movilidad urbana para el proyecto propuesto, estudio de Impacto



to Ambiental, estudio de las infraestructuras existentes y determine otras obligaciones que correspondieren al urbanizador.

Verificado el cumplimiento de las pautas establecidas se emitirá el informe técnico y se aprobará el Proyecto de Urbanización en su conjunto.

El proyecto definitivo de urbanización quedará condicionado a la obtención por parte del urbanizador de la viabilidad de infraestructuras, otorgadas por las correspondientes empresas prestatarias de los servicios y al cumplimiento de las pautas que las mismas exijan.

Previo a la solicitud del Permiso de Edificación, cada Unidad de Actuación de Proyecto (UAP) deberá presentar el proyecto edilicio, adjuntando el legítimo interés, por expediente ante la Dirección de Mesa General de Entradas que lo derivará a la Secretaría de Planeamiento para que la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) intervenga en el ámbito de su competencia y otorgue la viabilidad de proyecto para la continuidad del trámite.

#### **Art. 10°.- CONDICIÓN PARA LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.**

*a) Antenas y Cableados:* Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo. La adecuación del cableado existente 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 Perimetrales y/o frentistas:* Se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a 2,00 metros. No se permitirá la ejecución de muros ciegos, recomendándose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público.

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) Marquesinas y salientes:* Se permiten marquesinas en las fachadas cumpliendo con las alturas de salientes que fija esta Ordenanza y deberán enmarcarse en lo establecido por el Reglamento de Edificación.

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

*e) Responsabilidad sobre los espacios públicos:* Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles fronteros en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

#### **Art. 11°.- SECTORIZACIÓN DEL PROYECTO.**

**11.1.** El emprendimiento podrá desarrollarse hasta en 9 (NUEVE) áreas de intervención denominadas "Unidades de Actuación de Proyecto", sobre la base de grandes bloques constructivos que permitan una adecuada organización ejecutiva a través de diferentes modalidades de organización empresarial, consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras que puedan proponerse, todo ello a fin de optimizar la administración y financiamiento del mismo. Las Unidades de Actuación de Proyecto podrán desarrollarse en forma independiente y en distintas etapas.

Las Unidades de Actuación de Proyecto se formalizarán según lo descrito en el Artículo 5° y el ANEXO Gráfico Plano N° 4.

**11.2.** La subdivisión parcelaria preliminar es admitida exclusivamente a efectos de conformar la Sectorización y Unidades de Actuación de Proyecto detalladas en el Artículo 4° y 5°, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Esta condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente dejando establecido que para obtener finales de obra, sean éstos parciales o totales, para los distintos bloques edificados así como para gestionar habilitación al uso de los mismos deberá haberse cumplimentado previamente con la totalidad de las obligaciones y el cumplimiento de los plazos establecidos en la presente ordenanza.

El plano de mensura deberá estar aprobado por la Dirección General de Topografía y Catastro, para posibilitar su inscripción en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) una vez efectivizada la donación al municipio del área prevista en el Artículo 7°, posibilitando su transferencia al dominio público.



**11.3.** Se deberá presentar un Plan de Gestión Ambiental, que defina las medidas de gestión y preventivas, con el objetivo de minimizar o mitigar los impactos susceptibles de producirse en cada etapa de construcción (horarios de trabajo, políticas de gestión de residuos de obra, modalidad de movimiento de suelo de modo de evitar molestias en el sector, control de ruidos excesivos durante la construcción, etc.). Este Plan deberá ser aprobado por la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) y de cumplimiento para todas y cada una de las partes del proyecto y durante todo el período que se extienda la construcción. Por la resolución del MASP y MA de la Provincia de Santa Fe N° 292/2013 el proponente queda eximido de la categorización ambiental del proyecto según Decreto 101/2003 reglamentario de la Ley 11.717.

**Art. 12°.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN.**

Las condiciones que se establecen en el presente Plan de Detalle tendrán una validez de 5 (CINCO) años para el inicio de las obras por parte del urbanizador en por lo menos 2 (DOS) de las unidades y un plazo máximo de 10 (DIEZ) años. Pasado este plazo sin que se verifique la efectivización de las obras, la Municipalidad de Rosario podrá rever las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y formular un nuevo Plan de Detalle que contemple la situación urbana de ese momento.

**Art. 13°.- EDIFICIOS Y SITIOS DE VALOR PATRIMONIAL.**

Modifícase el Anexo III de la Ordenanza N° 8.245/08 "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", determinando la protección indirecta, Grado de Protección 3b "Protección de Entorno", al inmueble ubicado en la intersección de las calles Salta e Iriondo, identificado catastralmente en Sección 8ª, Manzana 15, Gráfico 7, Sub Parcelas 001, 002 y 003 con el N° Identificadorio 08015007000001-002-003.

**Art. 14°.- ANEXO.**

Forman parte inescindible de esta Ordenanza los Anexos Gráficos detallados:

- Plano N° 1 - Ámbito de Aplicación.
- Plano N° 2 - Trazados.
- Plano N° 3 - Unidades de Gestión - Unidades de Actuación de Proyectos.
- Plano N° 4 - Tipologías Edilicias.

**Art. 15°.-** Para el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se deroga toda norma que se oponga a la misma, la que deberá ser publicada con sus considerandos.

**Art. 16°.** Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.-  
**Sala de Sesiones, 18 de Diciembre de 2014.**

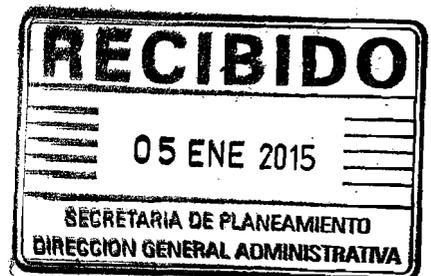
CM
REALIZÓ
Vº Bº

  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 215.440-I-2014 C.M. y 16.153-C-2013 D.E.-



//sario, **02 FEB 2015**

Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 9.366/14; cúmplase, comuníquese, y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arq. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

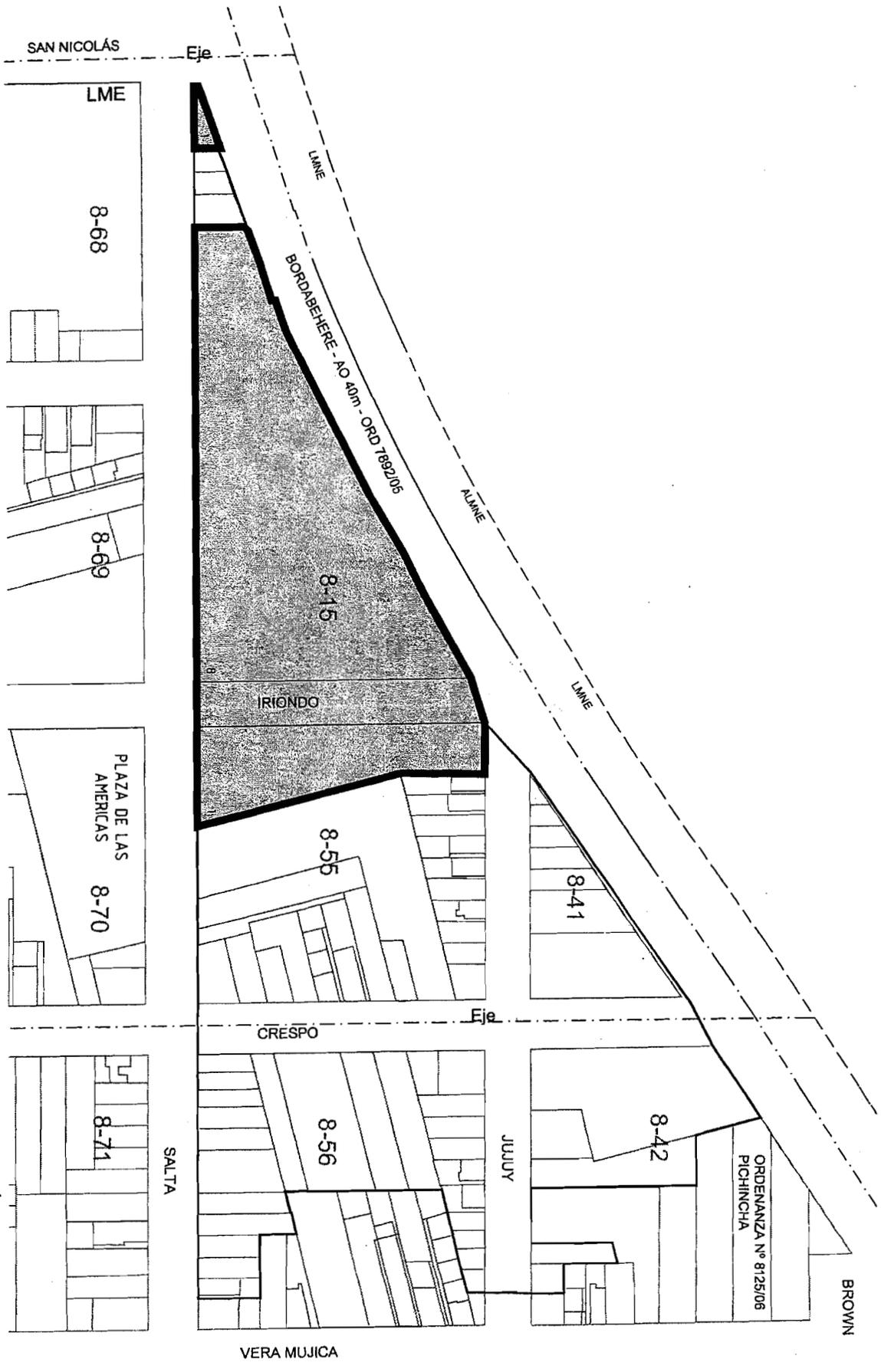


Dña. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



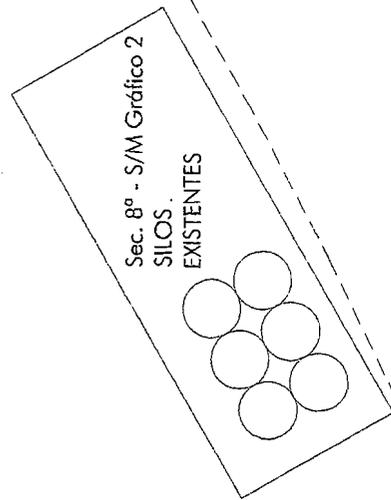
PLAN DE DETALLE "CRUCE ALBERDI - MANZANAS 15 Y 55 - SECCIÓN CATASTRAL 8º"  
ÁMBITO DE APLICACIÓN

*Alicia Noya*  
Arq. ALICIA NOYA  
Directora  
Programa de  
Actualización Normativa

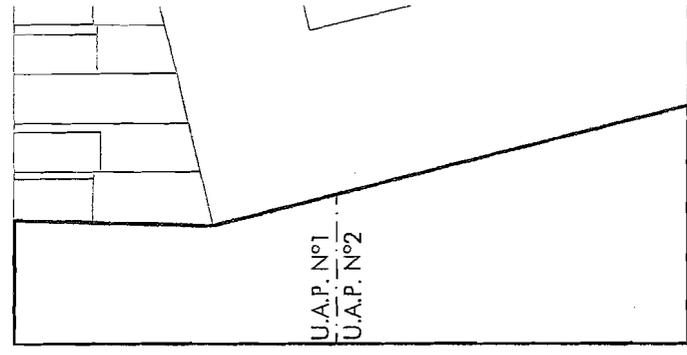




PLAN DE DETALLE "CRUCE ALBERDI - MANZANAS 15 Y 55 - SECCIÓN CATASTRAL"  
 UNIDADES DE GESTIÓN - UNIDADES DE ACTUACIÓN DE PROYECTOS



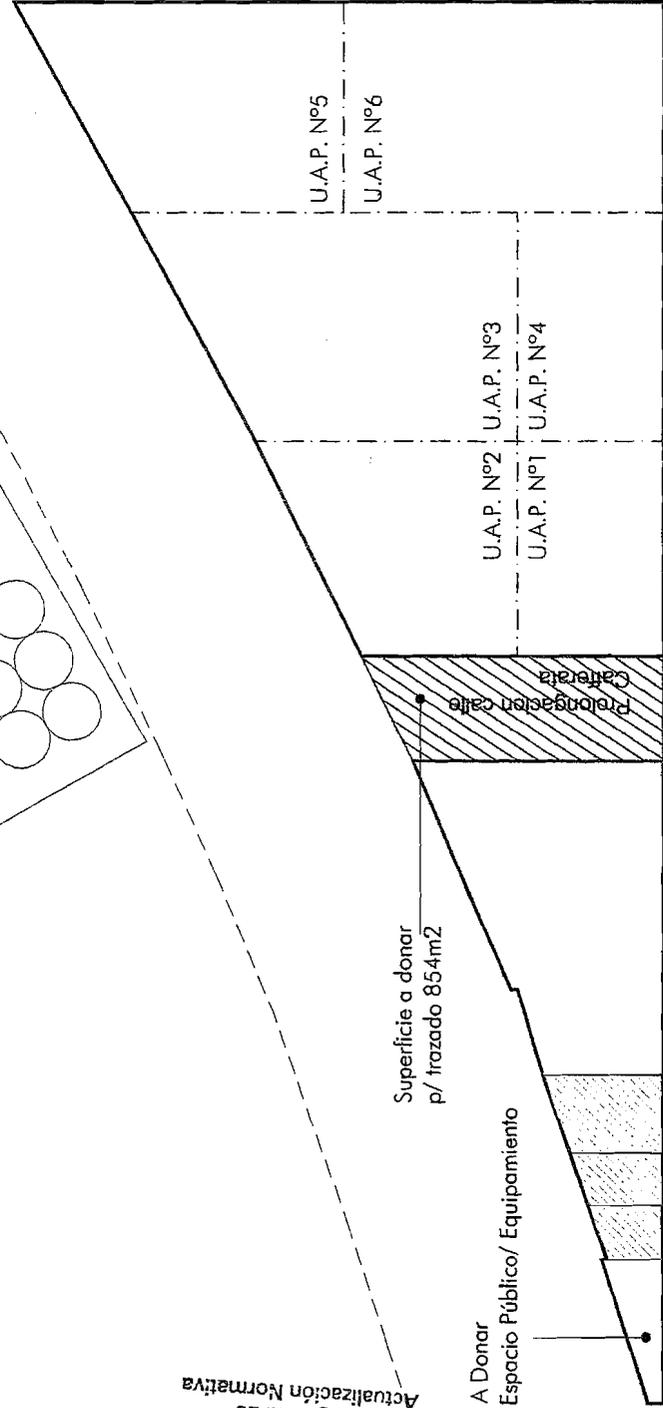
IRIUNDO



U.G. Nº3

40,67

PLAZA DE LAS AMERICAS



U.G. Nº1

54,05

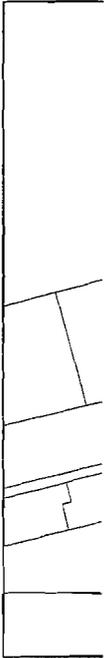
U.G. Nº2

39,02

37,02

36,05

SALTA



Arq. ALICIA NOYA  
 Directora de Programa de Actualización Normativa

ANEXO GRÁFICO  
 PLANO Nº 3



PLAN DE DETALLE "CRUCE ALBERDI - MANZANAS 15 Y 55 - SECCIÓN CATASTRAL"

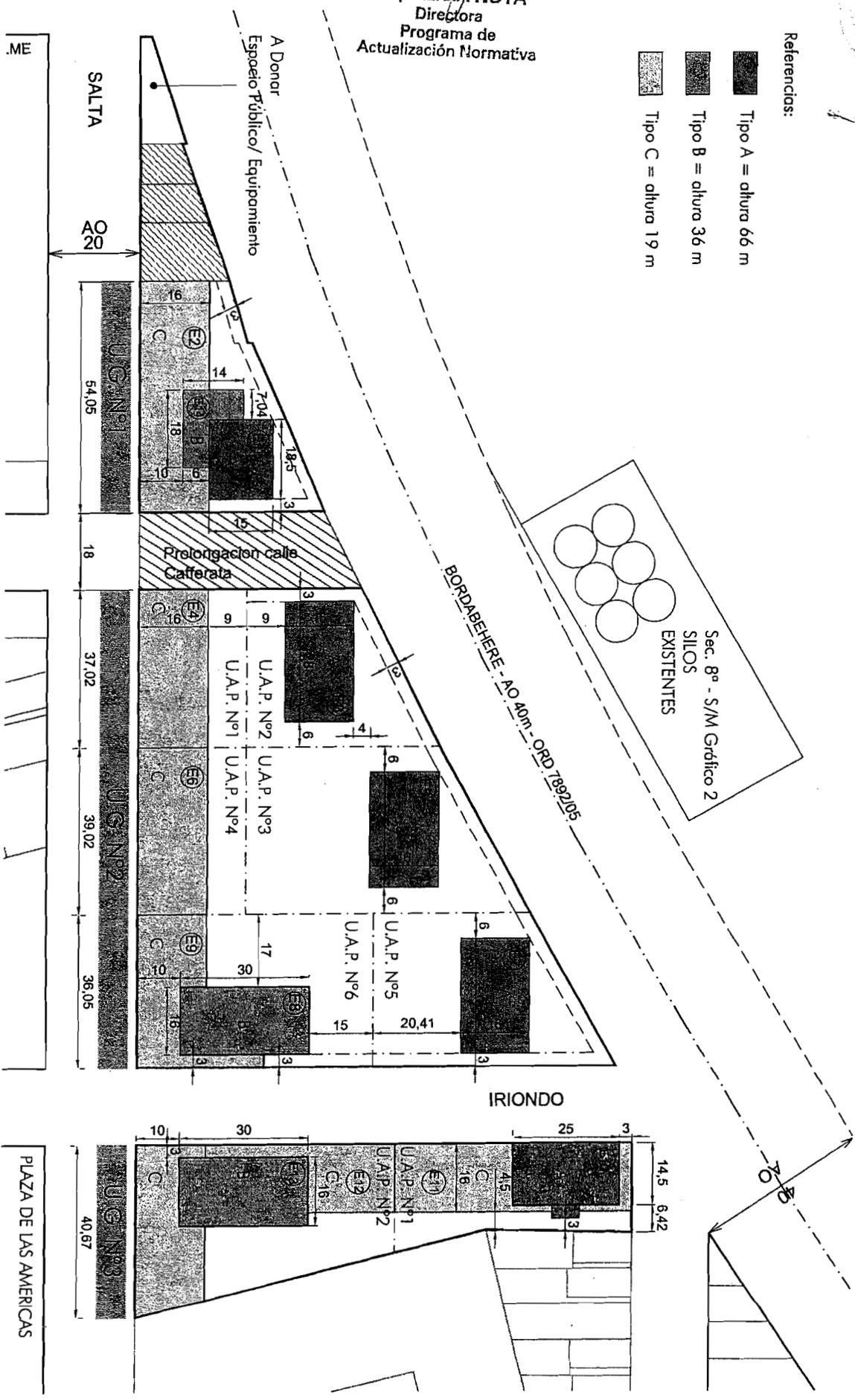
12 10  
12

PLAN DE DETALLE "CRUCE ALBERDI - MANZANAS 15 Y 55 - SECCIÓN CATASTRAL 8º"  
TIPOLOGÍAS EDILICIAS

Referencias:

- Tipo A = altura 66 m
- Tipo B = altura 36 m
- Tipo C = altura 19 m

Arq. ALICIA NOYA  
Directora  
Programa de  
Actualización Normativa



ANEXO GRÁFICO  
PLANO Nº 4

PLAN DE DETALLE "CRUCE ALBERDI -  
MANZANAS 15 Y 55 - SECCIÓN CATASTRAL 8º"