

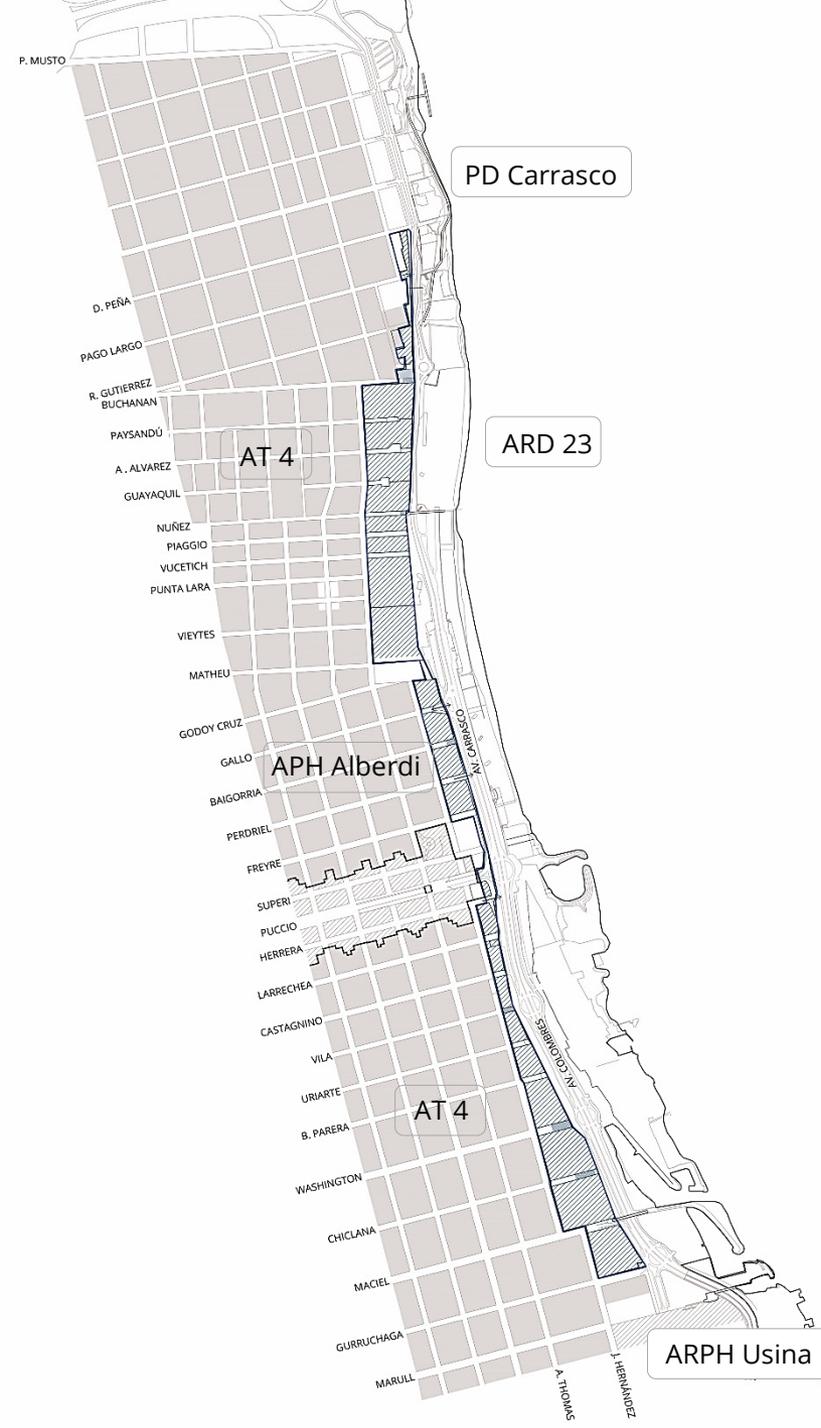
ROSARIO | JULIO 2025

Comisión Asesora Área de Protección Ecológica y Ambiental | APEA 3



Municipalidad de
Rosario

Sectorización y caracterización



Frente urbano 27 manzanas
281 parcelas

Identidad Borde de la costa deportiva – recreativa
Topografía variable
Arbolado
Suelo absorbente

Entorno **borde urbano** barrio jardín - baja densidad
borde costero avenida de escala metropolitana
uso recreativo, deportivo, comercial

Transformaciones recientes

SUSTITUCIÓN VIVIENDA INDIVIDUAL POR VIVIENDA COLECTIVA

- Superficie de lote / niveles / cantidad de viviendas
- Consolidación de Av. Carrasco y Colombres como Frente Urbano

Sectorización y caracterización



Sectorización y caracterización



Sectorización y caracterización



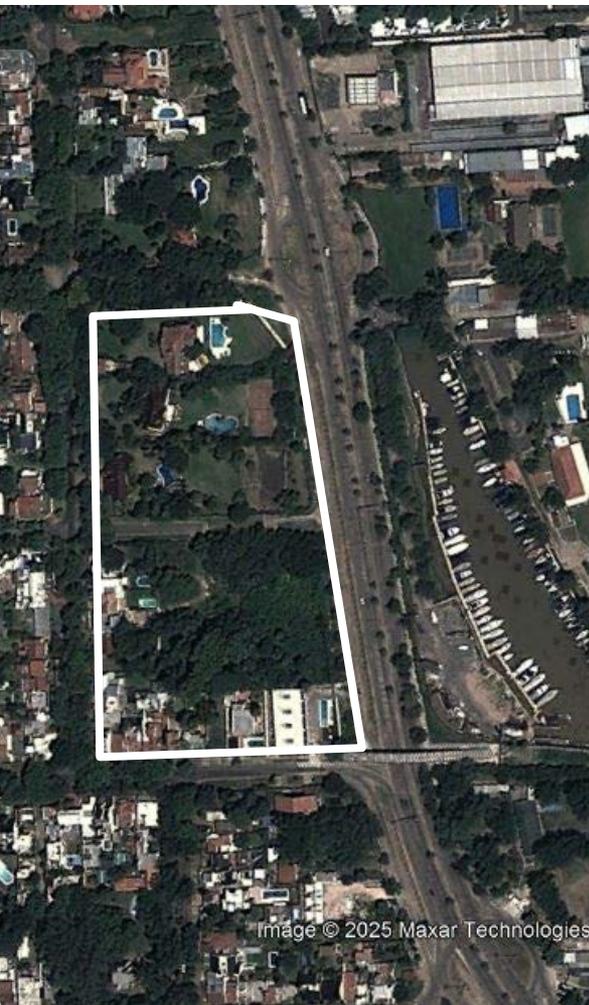
Sectorización y caracterización



Sectorización y caracterización



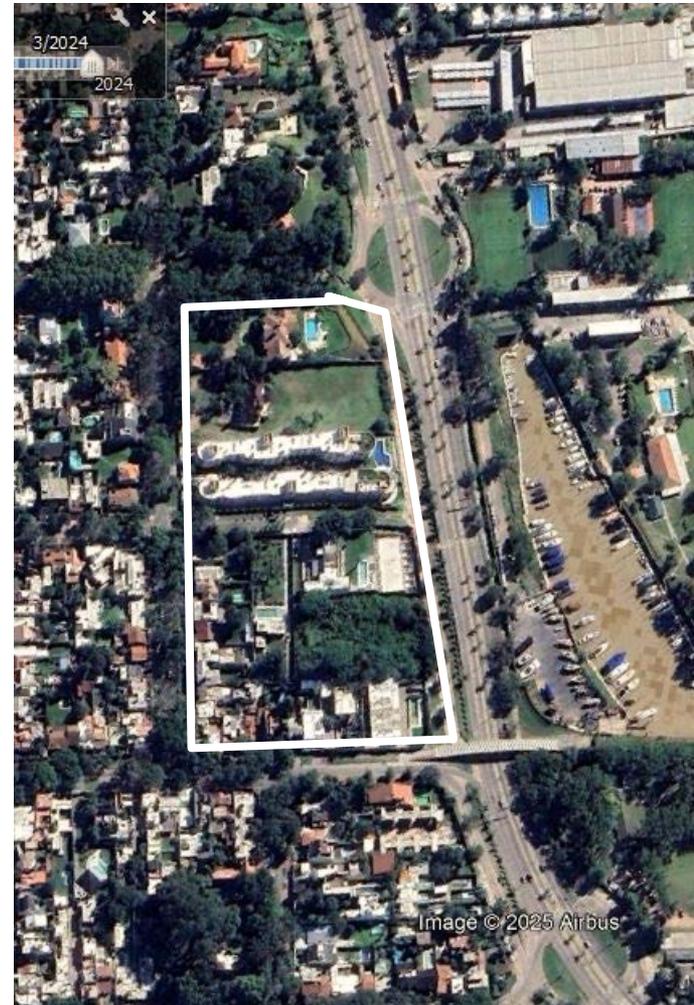
Análisis Proceso de transformación



2013



2018



2024

Análisis Proceso de transformación



Análisis Proceso de transformación



Análisis parcelario potencial de sustitución

- SUSTITUIBLE
- VIVIENDA COLECTIVA



06/418/04/01 – Plan de Detalle / Sup. 5000m²

06/430/36 / Sup. 2782m²

06/444/11 - Barrancas del Buen Aire / Sup. 17200m²

06/450/10 - Sup. 468m²

06/453/01 /04 - Sup. 783m²

06/454/02 - Sup. 455m²

06/232/02/02 - Oasis del Yacht / Sup. 5658m²

06/243/05 - Sup. 4037m² (consulta)

06/243/10/01 - Sup. 1410m²

06/254/05/01 - Sup. 1462m²

1

ACOMPañAR Y ORDENAR LOS PROCESOS DE SUSTITUCIÓN EDILICIA

Ajustando indicadores a fin de mantener la identidad y el carácter del sector.

2

PRESERVAR SUELO ABSORBENTE Y ARBOLADO

Priorizar visuales y espacio libre en frente urbano sobre Av. Carrasco y Colombres.
Reducir ocupación actual posible en planta baja, 1º piso y subsuelo.

3

PROMOVER USOS MIXTOS

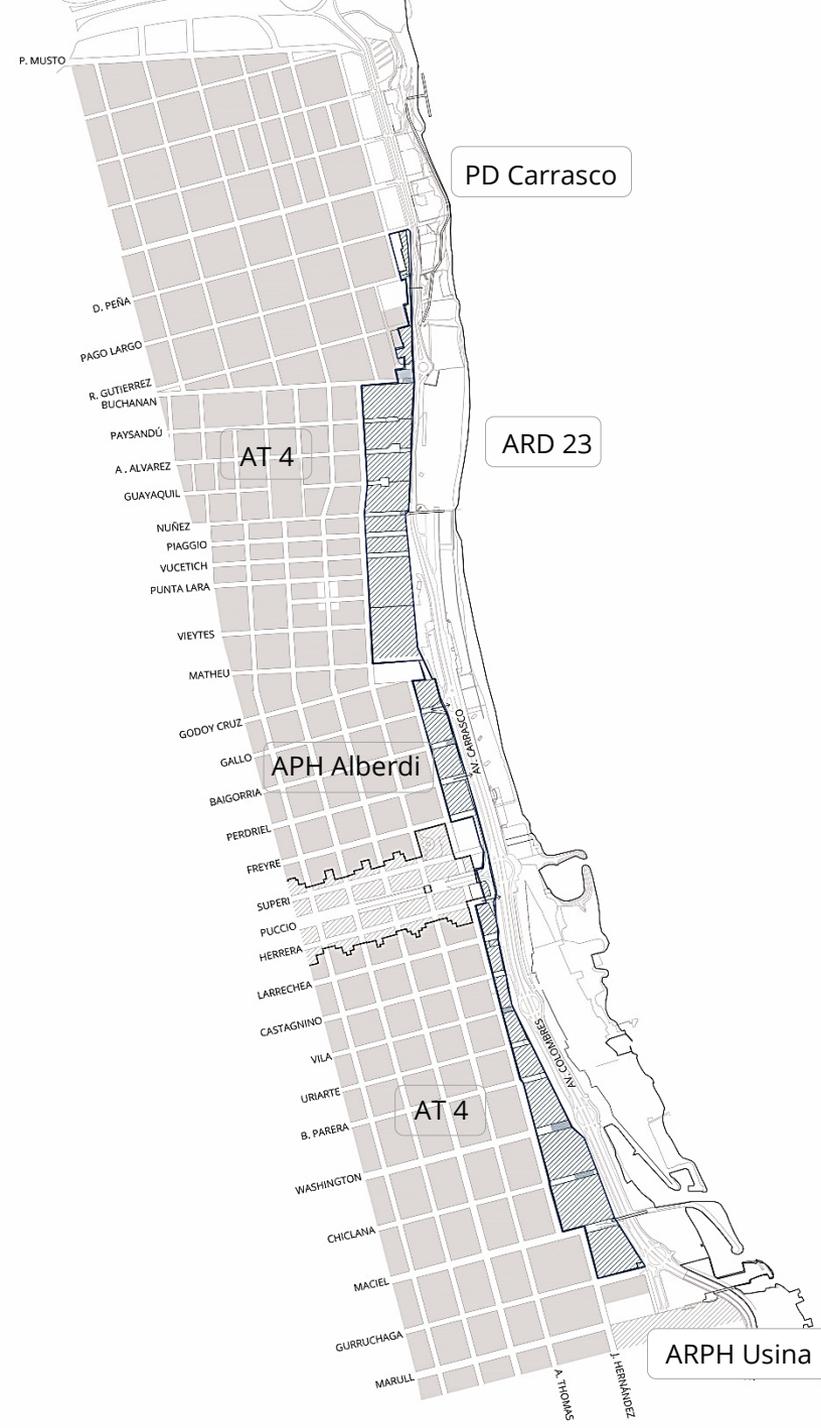
Residencial. Deportivo. Recreativo. Comercial.

4

RECONOCER DIVERSIDAD DE ESCALAS

Estableciendo ciertas condiciones para lotes y proyectos de escala mayor.

Normativa vigente



FOS

0.40 exceptuando parcelas $\leq 200\text{m}^2$.
PB y 1º nivel usos sin ilum. y vent. natural.

Altura máxima

7m sobre nivel de vereda + Ajuste 5%

Servidumbre de jardín

6m sobre calle Carrasco.

4m sobre otras calles.

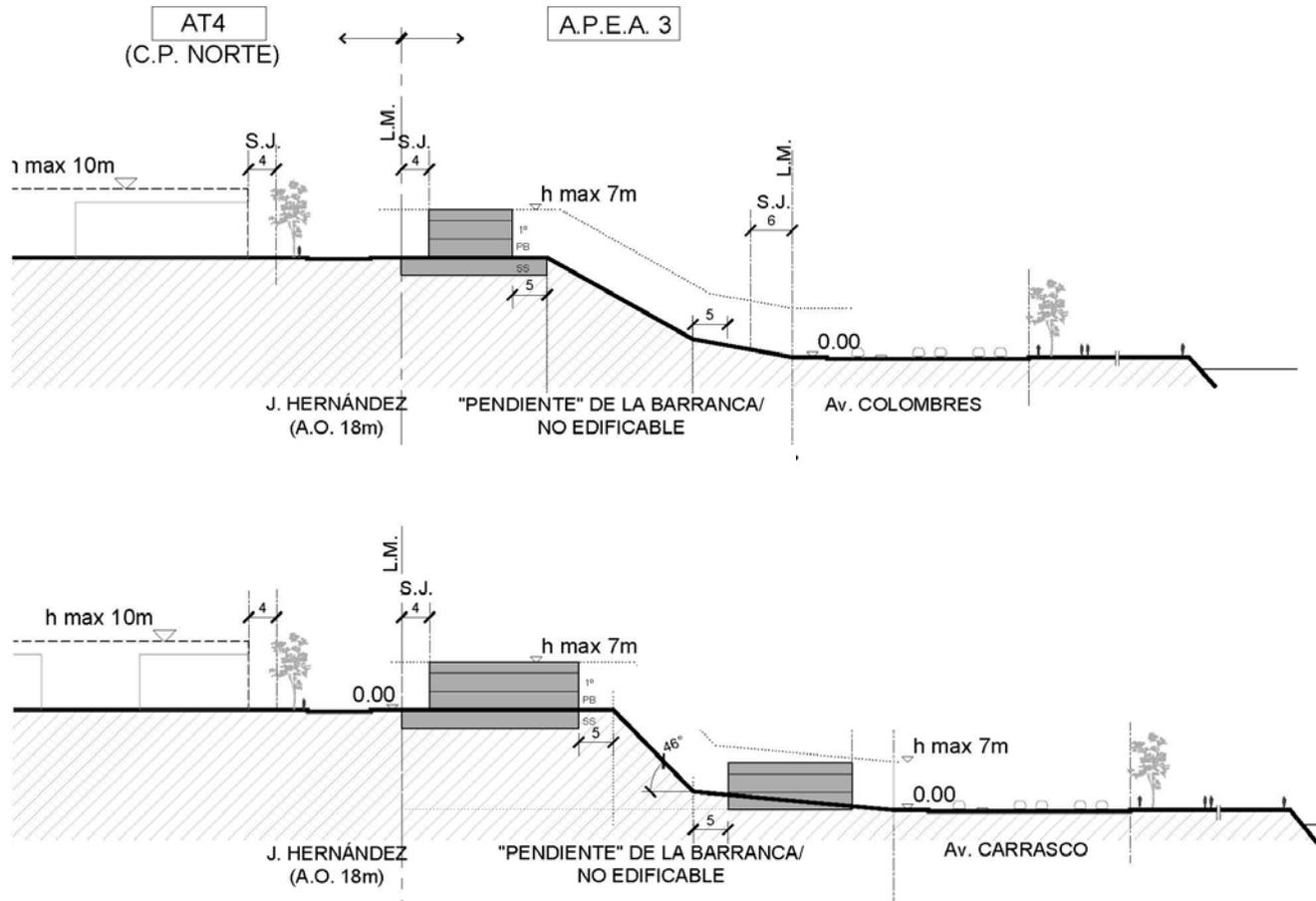
5m a cada lado en terrenos con barranca.

Protección barranca

A partir de pendiente $\geq 15\%$

Posibles resultantes

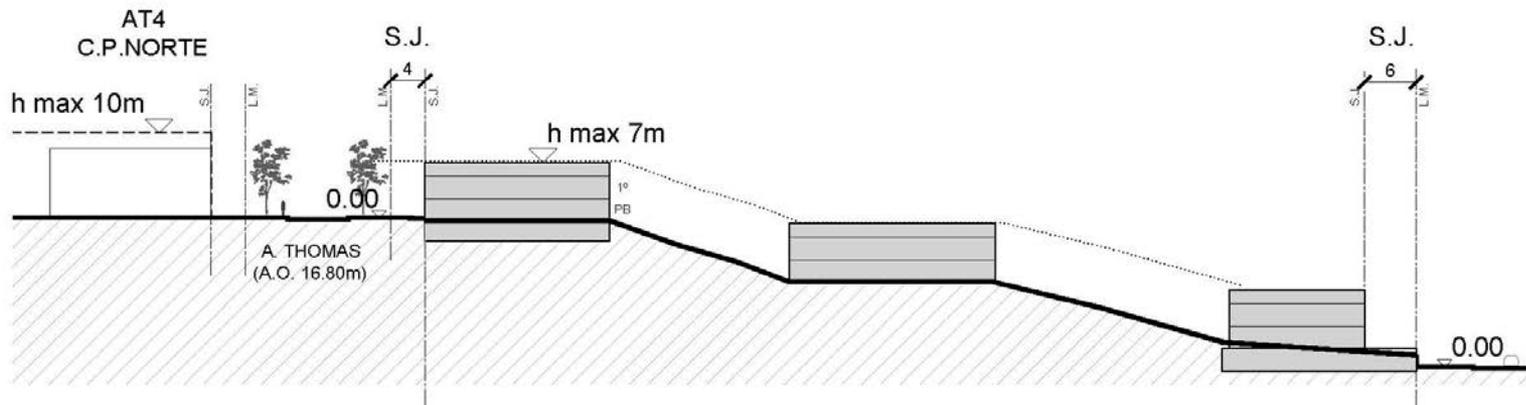
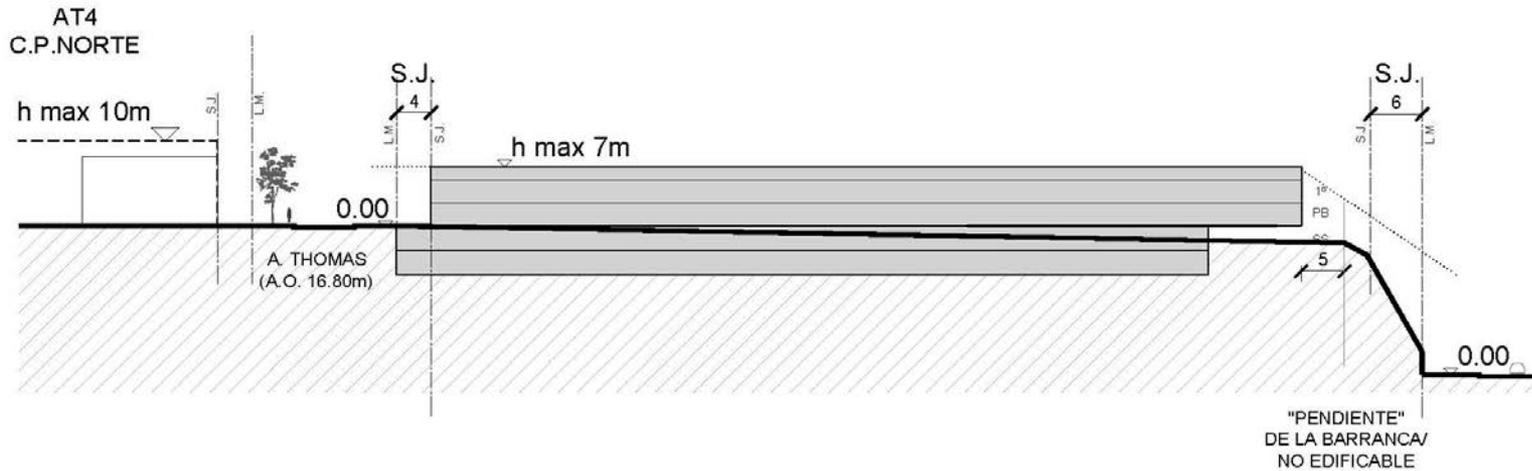
Normativa vigente



- _ Protección de barranca sólo sobre pendiente
- _ FOS en PB Y 1º piso
- _ Subsuelo sin restricción

Posibles resultantes

Normativa vigente



- _ Protección de barranca sólo sobre pendiente
- _ FOS en PB Y 1° piso
- _ Subsuelo sin restricción

Propuesta Indicadores

ALTURA MÁXIMA 11,50 (PB+3) (nivel 0.00 definido por perfil existente)

FOS 0,40 (0,60 a nivel de subsuelo)

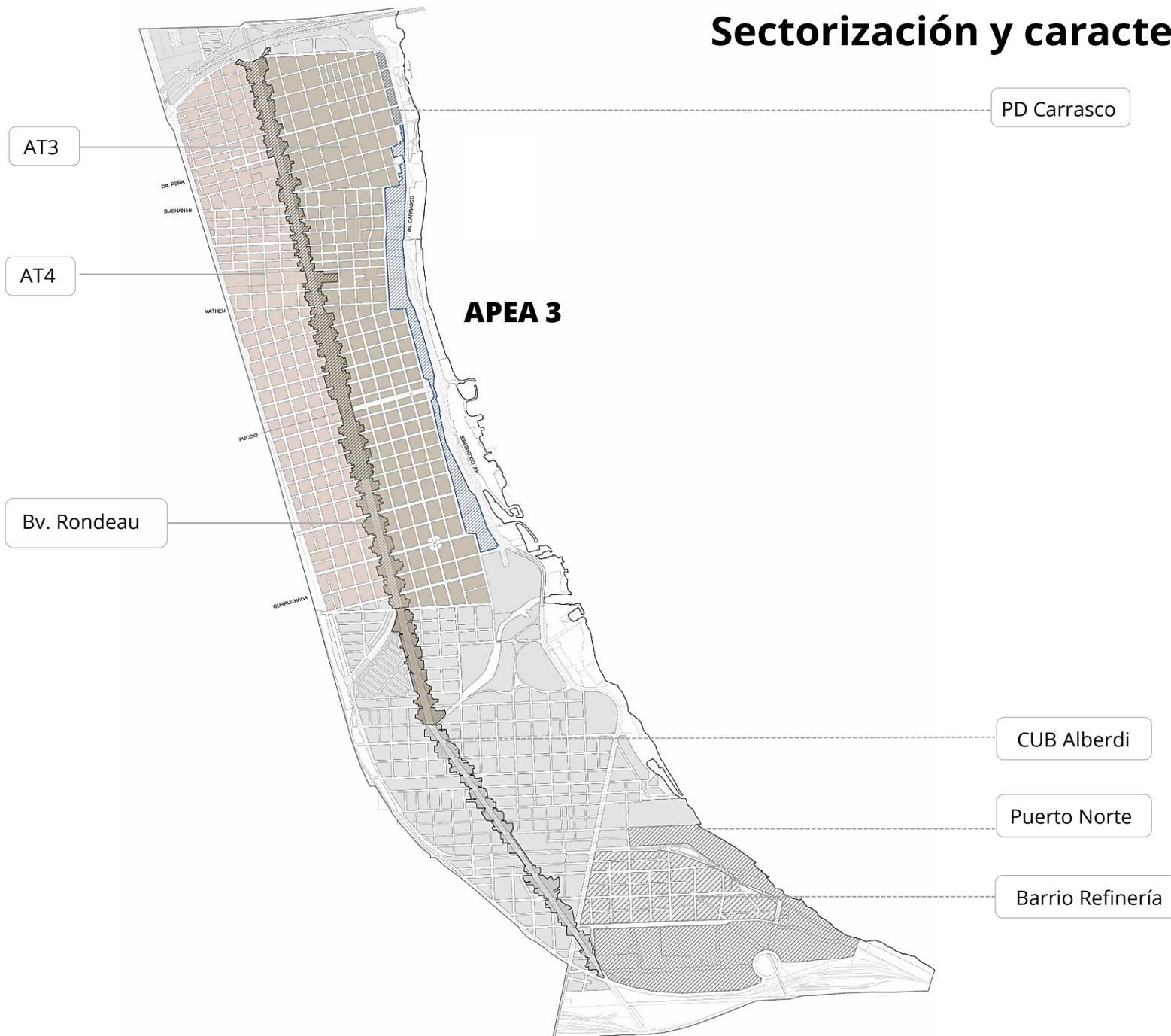
FIS 0,60

SERVIDUMBRE DE JARDÍN sobre Av. Carrasco/ Colombres: 6m (parcelas prof. < 25m)
10m (parcelas prof. > 25m)

PARCELAS FRENTE > 30m (15%) → RETIRO A DESLINDE PARCELARIO LATERAL: 3m

PARCELAS SUP. > 5000m² → REQUIERE P.D.

Sectorización y caracterización



Ordenanzas y decretos aprobados

Ord. 10.640	Modificación Ordenanza 10.423 «Fisherton y entorno»
Ord. 10.670	Sistema de Promoción para la Reconversión del uso Playa de Estacionamiento y/o Cocheras del Área Central
Ord. 10.671	Índice Reglamento de Edificación
Ord. 10.673	Capítulo IV «Estacionamiento» Reglamento de Edificación
Ord. 10.728	Plan de Detalle Eudoro Carrasco Oeste
Ord. 10.740	Modificatoria indicadores «Barrio Refinería»
Ord. 10.787	Modificatoria indicadores «Av. Francia Norte»
Dto. 1261/24	Trámites para edificaciones y/o registros de obra

Anteproyectos de ordenanza

Mensaje 68/25	Edificación Perímetro Libre “Torre”
En elaboración	Área de Protección Ecológica Ambiental APEA 3
En elaboración	Modificación de Ordenanza “Proyectos de Articulación”