



H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(N° 7.318)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración los Exptes. de solicitud de particulares y los proyectos de Decreto y de Ordenanza presentados por los Concejales: Ielpi, Aseguinolaza, Delgado, Giordano Monti, Elmir, Camiletti y Urruty; quienes manifiestan que las disposiciones que reglamentan la actividad de las Estaciones de Servicio en la ciudad de Rosario, contenidas en el Punto 6.4.3. del Reglamento de Edificación vigente, que fueran modificadas sucesivamente por diferentes Ordenanzas, tales como las Ordenanzas N° 5.813/94, N° 5.823/94, N° 6.604/98, N° 6.993/00, N° 7.078/00 y N° 7.105/00 y el Decreto N° 17.175/99 del H.C.M., así como las normas generales sobre habilitación de toda actividad comercial y/o industrial dentro del Municipio de Rosario, definidas a través del Decreto N° 2.348/97 del Departamento Ejecutivo.

Considerando: La existencia de Estaciones de Servicio con Permiso de Edificación y Final de Obra obtenido, y habilitadas en su funcionamiento con anterioridad a normas de zonificación excluyentes para la actividad.

Que, dentro de estas situaciones, se dan algunas en las cuales los locatarios del predio dan de baja a la actividad, o la transfieren sin cumplimentar con los requisitos del Fondo de Comercio, o bien, por transgresiones a normas nacionales, provinciales o municipales dicha actividad es clausurada, de manera que el titular del predio construido de acuerdo a las normativas se encuentra que ya no puede realizar su explotación, ni por sí ni por terceros.

Que asimismo, y en otro orden de cosas, existen Estaciones de Servicio sin obstáculos en cuanto a su funcionamiento en lo referido a localización, pero que les resulta imposible adecuarse a las normas que se van sancionando, ya que no le es permitido ampliar su superficie.

Que en la ciudad se encuentran instaladas y funcionando un buen número de ellas en predios de poca superficie, resultando por lo tanto, antifuncionales en lo relativo a espacios entre surtidores o distancias de ellos respecto a la calzada, o que les dificulta cumplir con la función de sanitarios adecuados o con poder brindar servicios complementarios contemplados en las normas.

Que si bien es cierto que dentro del éjido urbano existe un adecuado equipamiento de estaciones de servicio, por lo cual resulta innecesario añadir nuevas instalaciones de este tipo, resulta procedente posibilitar la rehabilitación de las actualmente abandonadas o la remodelación de las existentes, aún cuando se ubiquen en sectores en donde la normativa vigente prohíbe la radicación de las mismas.

Que, se ha manifestado interés en la rehabilitación en las estaciones de servicio actualmente paralizadas, intentando pronunciamientos de excepción sobre las disposiciones en vigencia, recurso que no luce como apropiado o deseable.

Que, en cambio, actualizar o adecuar las normas implica una consideración general, apta y desprovista de parcialismos o enfoques particulares, hecho que se hace evidente y necesario a partir de los numerosos pedidos presentados.

Que, naturalmente, resulta oportuno aprovechar las modificaciones de la normativa referida a estaciones de servicios para exigir a los interesados que operarán las estaciones de servicio hoy sin uso o en funcionamiento pero con instalaciones obsoletas, las máximas medidas de seguridad funcional y las definiciones arquitectónicas de modernidad y estética que justifiquen estas decisiones.

///

///



Que, para permitir el logro de estos objetivos, que tienden tanto a la reactivación socio-económica como al mejoramiento del espacio urbano, se hace imprescindible modificar el Reglamento de Edificación de nuestra ciudad a fin de flexibilizar los requisitos que están obligados a cumplir los propietarios y operadores de Estaciones de Servicios habilitadas previamente a la aprobación de la normativa vigente en la materia, ya sea que se encuentren abandonadas o en funcionamiento de manera deficiente.

Que, estas modificaciones involucran al menos, los puntos del Reglamento de Edificación referidos a la prohibición de construir nuevas estaciones en ciertas áreas o arterias de la Ciudad (Punto 6.4.3.19), a los trámites de viabilidad y habilitación de Estaciones de Servicio (Punto 6.4.3.22) y a la posibilidad de ampliación y remodelación de aquellas que hubiesen sido habilitadas con anterioridad a la promulgación de la Ordenanza N° 5.813/94 y sus modificatorias (Punto 6.4.3.23).

Por lo expuesto, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase la Ordenanza N° 5.813/94 (que regula las Estaciones de Servicio en la ciudad de Rosario) y sus modificatorias, en los Puntos 6.4.3.19; 6.4.3.22 y 6.4.3.23, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

6.4.3.19 – Queda prohibido la **construcción de nuevas** Estaciones de Servicio en las siguientes áreas y/o arterias:

- a) Núcleo central urbano, el cual comprende los Distritos A1-1, A2-1 y A2-3, dentro del área delimitada por las calles Paraguay, 3 de Febrero, Chacabuco, Av. De La Libertad, Av. Belgrano y Tucumán.
- b) En todo parque y plaza existentes y/o programados (incluye a los Distritos H1 y H2), en los Distritos genéricos H3.
- c) Av. Belgrano en el tramo comprendido entre Av. Pellegrini y Catamarca.
- d) Chacabuco entre Av. Pellegrini y Pje. Cajaraville.
- e) Av. De La Libertad en toda su extensión.
- f) Av. Del Huerto en toda su extensión.
- g) Jujuy entre Corrientes y Entre Ríos.
- h) Rivadavia y Aristóbulo del Valle desde la calle Balcarce hasta la Bajada Celedonio Escalada.
- i) Distrito A2-2, involucra las calles Córdoba y Santa Fe desde Bv. Oroño a Paraguay, incluidas las arterias perimetrales de las plazas San Martín y Pringles.
- j) Bv. Oroño entre Rivadavia y Montevideo.
- k) Paraguay entre Av. Pellegrini y Av. Wheelwright.
- l) Corrientes entre Av. Pellegrini y Jujuy.
- ll) San Martín entre Av. Pellegrini y Catamarca.
- m) Maipú entre Av. Pellegrini y Urquiza.
- n) San Juan entre Bv. Oroño y Paraguay.
- ñ) Mendoza entre Bv. Oroño y Paraguay.
- o) En el Distrito Jardín G1-1, que corresponde al Barrio de Alberdi.
- p) En el Distrito Jardín G1-4, que abarca al Barrio Fisherton.
- q) En el Distrito Jardín G1-7, que incluye al Barrio Jorge Cura con excepción de sus cuatro arterias perimetrales: Av. Ovidio Lagos, Jorge Cura, Bv. Oroño y Bv. Seguí.
- r) En los Distritos G1-2 y G1-3, que incluye el Barrio 1° de Mayo, con excepción de calle Baigorria.
- s) Av. Belgrano entre Av. Pellegrini y Av. 27 de Febrero (ambas aceras).
- t) Av. Joaquín Granel, Av. Carlos Colombres y Av. E. Carrasco (ambas aceras).

///

///



6.4.3.22 – Trámites para viabilidad y habilitación de Estaciones de Servicio

1- DE VIABILIDAD

Para la **construcción** de nuevas Estaciones de Servicio, ampliaciones y/o reformas de las existentes y **para el reinicio de la actividad en predio cuyo uso inmediatamente anterior haya sido Estación de Servicio habilitada**, el titular de la firma deberá iniciar trámite de viabilidad, el cual se substanciará como expediente, ante Mesa General de Entrada.

* Dicho expediente deberá contener Memoria Descriptiva y Planos del Proyecto firmados por profesionales habilitados, detallando fundamentalmente el sistema circulatorio interior y exterior previsto.

* Asimismo, en los casos de ampliaciones y/o reformas y de **reinicio de la actividad sobre predios cuyo uso inmediatamente anterior haya sido Estación de Servicio habilitada**, se debe agregar al expediente, un estudio del suelo previamente controlado y visado por la Dirección de Control Ambiental, y en su caso, **comprobante de habilitación otorgado con anterioridad**.

* En caso de prever el emplazamiento de bocas de expendio de gas natural comprimido (GNC) para automotores, se deberá incorporar en el expediente la acreditación de la aprobación previa del organismo oficial competente, con el plano visado por dicho ente.

El expediente conformado de la manera descripta, será girado en primera instancia a la Dirección General de Topografía y Catastro, que elaborará el informe dominial pertinente; luego será derivado a la Dirección General de Reglamentaciones para que precise si existen afectaciones, restricciones y normas urbanísticas específicas a cumplimentar y emita dictamen completo de viabilidad proponiendo el texto de la Resolución Superior aprobatoria o denegatoria, que deberá ser suscripta por los titulares de las Secretarías de Planeamiento y Gobierno.

2- HABILITACION

Obtenida la Resolución Superior aprobatoria de Viabilidad para la construcción de nueva Estación de Servicio, ampliación y/o reforma de Estaciones de Servicio existentes, **así como el Final de Obra y para el reinicio de la actividad en predio cuyo uso inmediatamente anterior haya sido Estación de Servicio habilitada**, el titular de la firma deberá gestionar el Certificado de Hermeticidad de los tanques y cisternas, ante las empresas auditoras habilitadas por la Secretaría de Energía. El trámite de habilitación deberá gestionarse ante la Dirección General de Registro e Inspección presentando Resolución Superior de Viabilidad aprobada, Final de Obra otorgado por la Dirección General de Obras Particulares con los respectivos Planos, comprobante de habilitación otorgado con anterioridad y Certificado de Hermeticidad descripto, visado por la Dirección de Control Ambiental dependiente de la Dirección General de Política Ambiental.

3- CESACION DE LA ACTIVIDAD

El titular de la firma deberá comunicar la cesación de la actividad ante la Dirección General de Registro e Inspección, presentando estudio de suelo controlado y visado por la Dirección de Control Ambiental dependiente de la Dirección General de Política Ambiental.

6.4.3.23 – Las Estaciones de Servicio que cuenten con habilitación municipal de fecha anterior a la promulgación de la presente, emplazadas en las prohibiciones detalladas en los Puntos 6.4.3.19 (**áreas con prohibición**) podrán ser objeto de remodelación y ampliación. En caso de ampliaciones la superficie máxima admitida total será de 750 m², según lo establecido en la Ordenanza 5813/94 y sus modificatorias. Debiendo para todo esto cumplimentar con lo estipulado en el punto 6.4.3.22 (**trámites de viabilidad y habilitación**).

Las estaciones de servicio emplazadas en las áreas de prohibición establecidas en el punto 6.4.3.19 que, habiendo contado con habilitación municipal anterior a dichas prohibiciones,

///

///



*H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho*

se encuentren a la fecha desactivadas, podrán rehabilitarse mediante pedidos dirigidos al D.E. por los propietarios o por quienes, con autorización expresa de aquellos, las operen en el futuro.

En los casos previstos en los párrafos anteriores deberán cumplirse con todas las normas de seguridad, modernización, apariencia y funcionalidad que establecen las normas vigentes (Ord. N° 5.813/94 y sus modificatorias), **pudiendo eximirse de lo dispuesto en el punto 6.4.3.5 (superficie mínima exigida) y en el punto 6.4.3.20 (incompatibilidades de uso), siempre que esta transgresión no sea generada por la ampliación**, así como con las disposiciones reglamentarias en la materia que determine el D.E.M.”

Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 25 de Abril de 2002.-

Exptes Nros. 113188-C-2001, 113760-F-2001, 115433-P-2001, 116946-F-2001, 118939-C-2002, 119576-P-2002, 119631-P-2002, 102242-C-1999-H.C.M. y 10532-P-1999-D.E.-