



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 7.956)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje N° 26/05 S.P. con anteproyecto de Ordenanza por el cual crea el **Plan Especial “Av. de las Tres Vías – Luis Cándido Carballo”**, en el tramo comprendido por Av. de la Travesía y calle Echeverría.

Considerando: Que, la implementación de este plan tiene por objeto consolidar un eje para la radicación de actividades fundamentalmente de servicio (grandes concesionarias y locales comerciales de gran porte) que caractericen este corredor en continuidad con el desarrollo pretendido para Puerto Norte.

Que, en función de los siguientes instrumentos normativos:

- a) Las disposiciones del Código Urbano vigentes (Ordenanza N° 5.727) que en su Artículo 6°, Inciso 6.3.3., (en cuanto a los Distritos Reserva para reconstrucción urbana), expresa: “todos los Distritos R5, están reservados para futuras reconstrucciones urbanas, quedando los mismos, supeditados a estudios especiales o posteriores, en cumplimiento de los programas de desarrollo establecidos por el Plan Director”.
- b) La necesidad de realizar un Plan Especial para la Avenida de las Tres Vías “Luis Cándido Carballo”, en función de lo antedicho.
- c) Las Ordenanzas de creación y modificación de Avenida De las Tres Vías “Luis Cándido Carballo” N° 5.422/92, 5.765/94 Y 6.497/98.
- d) Las presentaciones efectuadas para la solicitud de fijación de indicadores urbanísticos por parte de algunos de los actuales propietarios de los lotes frentistas a la Avenida de las Tres Vías “Luis Cándido Carballo”.
- e) La aprobación del Plan Especial 2º Fase Scalabrini Ortiz.

Que, en función de los instrumentos normativos citados, el Plan regulador y los avances producidos por el Plan Director, es menester reglamentar y ordenar el proceso de transformación del área, en continuidad con el planteo efectuado en el Plan Especial Scalabrini Ortiz Fase 2, ya que se trata de un sector contiguo al mismo.

Que, la implementación de este plan tiene por objeto consolidar un eje para la radicación de actividades fundamentalmente de servicio (grandes



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

concesionarias y locales comerciales de gran porte) que caractericen este corredor en continuidad con el desarrollo pretendido para Puerto Norte.

Que, existen proyectos urbanísticos desarrollados para el área acorde a los dinámicos cambios operados en la ciudad y en el sector en particular.

Que, en función de lo enunciado precedentemente resulta imperativo y pertinente promover la modificación y adecuación de aquellos Distritos del sector para lograr usos e indicadores compatibles con las consiguientes transformaciones urbanas en marcha.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

PLAN ESPECIAL “AVENIDA DE LAS TRES VÍAS / LUIS CANDIDO CARBALLO”

CAPITULO I: DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- Definición

Se define como Plan Especial “Avenida de las Tres Vías”, al proyecto urbanístico que fija la configuración del ex corredor ferroviario, el carácter y tratamiento del mismo, la morfología de los espacios edificables, las características tipológicas de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación, altura), del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial.

Art. 2º.- Ámbito de aplicación (según Plano 1 del Anexo adjunto):

Se define como ámbito de aplicación del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías” al sector delimitado por: eje de calle French, eje de San Cristóbal, eje de Grondona, eje de Bv. Avellaneda, prolongación del deslinde parcelario norte del Gráfico N° 22, de la Manzana 375 Sección Catastral 7ª, eje de Echeverría, eje de Pasaje Don Orione, límite noreste del área correspondiente a la ex Zona de vías del F.C. Mitre (Distrito G2-9), límite sur de la Zona ferroviaria “Tres Vías”, prolongación de la Línea Municipal oeste



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

de calle Díaz Vélez, eje de la Zona de vías del F.C. Belgrano y Mitre, oeste de Av. Alberdi hasta eje de calle French, excluido el área del Distrito B2-5 “ Av. Alberdi”.

CAPITULO II: ANULACIÓN DE DISTRITOS URBANOS

Art. 3º.- Se suprime del Código Urbano el Distrito R5-1 (Punto 3.1.5.15. Distritos “R”).

CAPITULO III: SECTORIZACIÓN

Art. 4º.- Se crea para el área afectada al Plan Especial “Avenida de las Tres Vías” la siguiente sectorización (Delimitación de Áreas según Plano 2 del Anexo I adjunto).

4.1. Manzanas Conformadas: Manzana N° 172 (sector 2), Manzana N° 375, N° 322 y N° 323.

4.2. Áreas de reserva (AR):

AR 1

Sector correspondiente a la Manzana N° 186, de la Sección Catastral 7ª. Inmueble actualmente propiedad de la Sociedad Mutual de Empleados Públicos, 2ª Circunscripción.

4.3. Áreas de Reserva con Protección Histórica (ARPH):

ARPH 1 “Ex Cervecería Quilmes”.

Sector correspondiente a la Manzana N° 317, de la Sección Catastral 7ª. Inmueble actualmente propiedad de Supermercados “La Gallega”.

ARPH 2 “Ex Arrocería S.A.”.

Sector correspondiente a la Manzana N° 184, de la Sección Catastral 7ª. Inmueble actualmente propiedad de “Honda Guerrero S.A ”.

ARPH 3 “Ex Fábrica Centenera”.

Sector correspondiente a la Manzana N° 187, de la Sección Catastral 7ª.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

ARPH 4 “Iglesia Perpetuo Socorro”.

Sector correspondiente a la Manzana N° 172 (sector 1), de la Sección Catastral 7ª.

CAPITULO IV: INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS MANZANAS CONFORMADAS

Art. 5º.- Se definen las condiciones edilicias, de uso, división del suelo y retiros para las manzanas conformadas del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías”, de acuerdo al siguiente detalle: (ver Plano del Anexo II)

Condiciones generales:

Se fija la construcción de un frente edilicio continuo, con altura de la edificación única, generando mediante retiros obligatorios un paseo sobre el frente norte de la avenida.

Alturas de edificación:

Se fija una altura única de 7,50 metros, con un 15% de tolerancia, con las particularidades especificadas en el Plano 3 del Anexo I adjunto.

No se permiten alturas sobreelevadas, a excepción de las construcciones complementarias: tanques, sala de máquinas, chimeneas que no podrán estar sobre la línea de edificación.

Índice Edilicio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

No se aplica índice edilicio. Se fija un valor de FOS de 0,75.

Retiros: En el sector correspondiente a la Manzana 172 (sector 2) de la Sección Catastral 7ª, se fijará un retiro de seis (6) metros sobre la Línea Municipal de la Avenida de las Tres Vías “Luis Cándido Carballo”.

En el sector correspondiente a la Manzana 375 de la Sección Catastral 7ª, se fijará un retiro de un (1) metro sobre la Línea Municipal de la Avenida de las Tres Vías “Luis Cándido Carballo”.

División del suelo:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Solo se permitirá la subdivisión parcelaria con una superficie mínima de 1.500 m² y un frente mínimo de 30 metros.

Usos admitidos:

- . Actividades comerciales y administrativas de grandes superficies (superficie mínima del espacio comercial 1.000 m²).
- . Estaciones de Servicios.
- . Actividades educativas en todos sus niveles.
- . Actividades gastronómicas (restaurante, bar café, café-cultural, café –temático). Se admitirán excepcionalmente y de manera complementaria a otros usos admitidos, locales de dimensiones menores a los 50 m² de superficie útil.
- . Estacionamiento de vehículos de bajo porte (automóviles) y como complemento de la actividad principal.

Cualquier otra actividad que a criterio de la Secretaría de Planeamiento se considere admisible por no alterar las condiciones del área, será evaluada en su oportunidad y deberá contar con la aprobación del Concejo Municipal.

En todos los casos se respetarán las normas específicas de cada actividad o rubro, que no hayan sido modificadas por la presente Ordenanza.

Usos no admitidos:

- . Residencias permanente y eventual (vivienda individual, vivienda colectiva, hoteles, hostels, pensiones, hosterías, residencias para ancianos o similares).
- . Actividades culturales (galerías de arte, salas de conferencias, convenciones, salas de muestras y eventos culturales, museos, bibliotecas).
- . Actividades relacionadas con la salud (clínicas, sanatorios, consultorios, laboratorios de análisis clínicos, actividades en general complementarias al rubro salud).
- . Salas de velatorios y servicios sociales en general.
- . Actividades deportivas (clubes, gimnasios).
- . Industrias restringidas y más restringidas y depósitos.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- . Locales con actividad bailable (confitería bailable, cabaret/wiskería, salones de fiestas, discotecas, cantinas).
- . Peñas (definidas como aquellos locales con actividad de canto y bailes tradicionales de tango y folklore nacional exclusivamente).
- . Playas de estacionamiento de automóviles y/o colectivos.
- . Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de bajo y gran porte (automóviles, colectivos, camiones).
- . Laboratorios industriales.
- . Cualquier otra actividad que no concuerde con el carácter comercial del sector, o que pueda alterar las condiciones ambientales del entorno, debido a la manipulación de: productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Art. 6º.- Exigencias del proceso de urbanización.

La Comisión Técnica de Urbanizaciones establecerá en las operaciones a realizar en las manzanas conformadas las exigencias correspondientes al proceso de urbanización (obras de infraestructuras, etc.).

CAPITULO V INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE RESERVA

Art. 7º.- Todo emprendimiento (obra nueva o reforma) a localizarse en el área a la cual se le otorga la condición de reserva, deberá ser autorizado por la Municipalidad, a través de la Secretaría de Planeamiento, mediante la firma de Convenios Urbanísticos. En dichos Convenios se definirán los criterios de sustitución, rehabilitación y preservación del conjunto edificado y las tipologías que podrán incorporarse como nueva edificación, como asimismo de trazado, normas de protección de visuales de edificios e instalaciones.

La Comisión Técnica de Urbanizaciones establecerá en las operaciones a realizar en éstos casos las exigencias correspondientes al proceso de urbanización (donaciones) obras de infraestructuras, etc.).

Art. 8º.- Se declaran Áreas de Reserva con Protección Histórica (ARPH), las descritas en el Artículo 4.3. del Capítulo III de la presente Ordenanza.

Art. 9º.- Condiciones especiales y de uso para Áreas de Reserva del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías”:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles que comprenden las ARPH deberán ser aprobadas por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección General de Obras Particulares.

Categorías de Protección en las ARPH.

Se establecen dos Categorías de Protección dentro de las áreas definidas:

Protección Directa: Corresponde su aplicación a aquellos inmuebles que pertenecen al conjunto de obras arquitectónicas catalogadas.

Protección del Entorno: Corresponde su aplicación a inmuebles no catalogados, localizados en las APH definidas, a los efectos de establecer un control de altura en caso de sustitución.

Usos admitidos: (según Plano del Anexo II).

- . Actividades comerciales y administrativas de grandes superficies (superficie mínima del espacio comercial 1.000 m²).
- . Estaciones de Servicio.
- . Actividades educativas en todos sus niveles.
- . Actividades gastronómicas (restaurante, bar café, café-cultural, café –temático). Se admitirán excepcionalmente y de manera complementaria a otros usos admitidos, locales de dimensiones menores a los 50 m² de superficie útil.
- . Estacionamiento de vehículos de bajo porte (automóviles) y como complemento de la actividad principal.

Cualquier otra actividad que a criterio de la Secretaría de Planeamiento se considere admisible por no alterar las condiciones del área, será evaluada en su oportunidad y deberá contar con la aprobación del Concejo Municipal.

En todos los casos se respetarán las normas específicas de cada actividad o rubro, que no hayan sido modificadas por la presente Ordenanza.

Usos no admitidos:

- . Residencias permanente y eventual (vivienda individual, vivienda colectiva, hoteles, hostels, pensiones, hosterías, residencias para ancianos o similares).



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- . Actividades culturales (galerías de arte, salas de conferencias, convenciones, salas de muestras y eventos culturales, museos, bibliotecas).
- . Actividades relacionadas con la salud (clínicas, sanatorios, consultorios, laboratorios de análisis clínicos , actividades en general complementarias al rubro salud).
- . Salas de velatorios y servicios sociales en general.
- . Actividades deportivas (clubes, gimnasios).
- . Industrias restringidas y más restringidas y depósitos.
- . Locales con actividadailable (confiteríaailable, cabaret/wiskería, salones de fiestas, discotecas, cantinas).
- . Peñas (definidas como aquellos locales con actividad de canto y bailes tradicionales de tango y folklore nacional exclusivamente).
- . Playas de estacionamiento de automóviles y/o colectivos.
- . Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de bajo y gran porte (automóviles, colectivos, camiones).
- . Laboratorios industriales.
- . Cualquier otra actividad que no concuerde con el carácter comercial del sector, o que pueda alterar las condiciones ambientales del entorno, debido a la manipulación de: productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

CAPITULO VI MOBILIARIO URBANO

Art. 10°.- Se establecen las características de los elementos del mobiliario urbano según se describe a continuación:

10.1 Condiciones generales:

Las siguientes condiciones generales rigen para el área correspondiente al ámbito de aplicación del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías”.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Antenas y Cableados: Los nuevos cableados correspondientes a las empresas prestadoras de servicios deben ser exclusivamente subterráneos, y a los existentes se establecerá un plazo para su readecuación, no se admiten la instalación de antenas y a las existentes se establece un plazo de hasta 1 año para su adecuación a las normas vigentes.

Cercos perimetrales: Los establecimientos comerciales que lo requieran pueden colocar cerramientos metálicos protectores transparentes con una altura de 3 metros.

Defensas en esquinas: Los únicos elementos de protección admitidos son los pretils aprobados por la Dirección de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

10.2 Condiciones particulares:

Marquesinas y/o salientes de fachada: No se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes. Sólo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y/o remodelación completa de la fachada.

Publicidad: Los elementos publicitarios Tipo 2 según Decreto NC 4183/77 deben estar únicamente colocados en la parte superior de los vanos de fachadas hasta una altura de 1,5 metros según lo indicado en el Anexo 2, sin sobresalir del plano de fachada. Pueden ser transiluminados (backlights), opacos con letra calada iluminados desde el interior, transparentes con letras incorporadas, no permitiéndose los iluminados en ningún caso. No se permite el uso de la chapa pintada, a excepción de pintura artística tipo fileteado. La cartelera no debe interrumpir molduras, elementos o tratamientos arquitectónicos de fachada, puertas, ventanas o vanos.

No puede en ningún caso pintarse publicidad sobre muros medianeros o en columnas de recovas si las hubiese.

Queda absolutamente prohibida la colocación de elementos de publicidad permanente u ocasional colocados en forma perpendicular a la fachada, sostenidos mediante soportes perpendiculares a la fachada.

CAPITULO VII PROCEDIMIENTOS

Art.- 11°.- Convenios Urbanísticos

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Las áreas de reserva, Art.4º, inc. 4.2 y 4.3. quedarán condicionadas a la firma de los respectivos Convenios Urbanísticos, suscriptos ad-referéndum del Concejo Municipal. La Secretaría de Planeamiento podrá otorgar subsidios a través del Fondo de Preservación Urbanística (Ordenanzas N° 5.278/91 y 6.773/99) a los propietarios que tomen a su cargo las obras de rehabilitación y restauración de los inmuebles, exclusivamente los incluidos en las ARPH.

Art. 12º.- La Dirección de Ingeniería de Tránsito de la Municipalidad de Rosario, desarrollará un estudio general del área sobre impacto del tránsito en el sector.

Art. 13º.- Son parte inescindible de esta Ordenanza los planos y planillas que se adjuntan, Anexo I Plano 1, Anexo I Plano 2 y Anexo II; las que serán modificadas a fin de adecuarse al articulado de la presente .

Art. 14º.- Para el área delimitada en este Plan queda sin vigencia toda norma que se oponga a la presente.

Se adjunta anexo, gráficos, etc.

Art. 15º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de sesiones, 22 de Diciembre de 2005.-

Exptes Nros. 146.668-I-2005-C.M. y 46.049-D-2005 D.E.