



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (Nº 8.016)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje de Intendente Nº 28/06 SP, relacionado con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define como “Plan de Detalle Pasaje Dr. J. Tarrico” al proyecto urbanístico que establece las condiciones morfológicas y funcionales del sector delimitado como ámbito de aplicación de este Plan de Detalle; todo ello convenientemente evaluado por el Programa de actualización Normativa.

CONSIDERANDO: Que, la necesidad de definir con mayor pertinencia la situación normativa, tanto del borde del “Parque Nacional a la Bandera”, como de la totalidad de los inmuebles pertenecientes a la Manzana Nº 134 de la Sección Catastral 1ª, dado que desde el origen del proyecto del “Parque a la Bandera” su perímetro fue definido como un límite de características monumentales, planteado con un perfil propio y exclusivo.

Que, la sanción por el Concejo Municipal de la Ordenanza Nº 7.918/05, que modifica en parte la ciudad, fundamentalmente sobre calle Córdoba y Pasaje Dr. J. Tarrico.

Que, las transformaciones producidas en el entorno del “Monumento Nacional a la Bandera”, y la concreción del “Pasaje Juramento”.

Que, la necesidad de concretar la apertura total del “Pasaje Dr. J. Tarrico”, y definir condiciones especiales para los lotes aún vacantes de la Manzana Nº 134.

Que, la conmemoración en el próximo año 2007 del cincuentenario de la inauguración del “Monumento Nacional a la Bandera”.

Que, la incorporación al dominio municipal del inmueble empadronado en la Sección Catastral 1ª, Manzana Nº 134, Gráfico 15, para la concreción del “Pasaje Tarrico” y su encuentro con calle Rioja.

Que, es indispensable definir una nueva Línea Municipal de forma tal que coincida con el deslinde parcelario existente entre los inmuebles de dominio privado (Gráficos 161 y 14) y el Gráfico 15 –recientemente incorporado al dominio municipal-, todos de la Sección Catastral 1ª, Manzana Nº 134.

Que, la particular conformación de la Manzana Nº 134, por su ubicación estratégica, la presencia del edificio del Concejo Municipal, el atravesamiento del Pasaje Dr. J. Tarrico y la disponibilidad de algunas grandes parcelas, justifica el tratamiento particular de la misma.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, ante las condiciones particulares mencionadas y el incremento en las intervenciones edilicias en la ciudad, es necesario completar la normativa vigente, estableciendo condiciones particulares morfológicas y funcionales que ordenen el sentido de las intervenciones en función de lograr la transformación urbanística deseada.

Que, es necesario definir procedimientos que alienten acciones conjuntas público-privado, mediante convenios urbanísticos particulares.

Que, la Ordenanza N° 7.367/02 modificó la numeración de los incisos 8.3.4, 8.3.5 y 8.3.6 del Código Urbano correspondientes a Altura de la Edificación; Características de la Edificación y Del Retiro Obligatorio, en parte del Borde del “Parque Nacional a la Bandera”, por lo tanto corresponde compatibilizar esta numeración y la mencionada en la Ordenanza N° 7.918/05.

Que, por lo expuesto, esta Comisión solicita la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

PLAN DE DETALLE “PASAJE PEATONAL Dr. J. TARRICO”

CAPITULO I DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1°.- Se define como “Plan de Detalle Pasaje Peatonal Dr. J. Tarrico” al proyecto urbanístico que establece las condiciones morfológicas y funcionales del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan de Detalle.

Art. 2°.- Se define como ámbito de aplicación del Plan de Detalle a la Manzana N° 134 de la Sección Catastral 1ª, limitada por las calles Córdoba, 1° de Mayo, Rioja y Juan Manuel de Rosas. Adjunto en Anexo I, Plano N° 1.

CAPITULO II ACCESIBILIDAD

Art. 3°.- Pasaje Peatonal “Dr. J. Tarrico” (Detalle del trazado en Anexo II, Plano N° 2)

3.1. Modificación parcial del ancho:

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Se modifica el trazado oficial del Pasaje Peatonal “Dr. J. Tarrico” (antes Pje. Campichuelo), creado por Ordenanza N° 2.473/79, emplazado originalmente a los treinta y seis con sesenta y cuatro (36,64) metros al Oeste de la Línea Municipal Oeste de calle 1° de Mayo, el cual estará compuesto por dos tramos sucesivos, el primero de ellos partiendo de calle Córdoba hacia el Sur con un ancho oficial de nueve (9) metros y el segundo, que vincula el anterior con calle Rioja, con un ancho de quince con cincuenta y nueve (15,59) metros quedando definido ambos tramos por las poligonales que conforman sus Líneas Municipales Oeste y Este.

3.2. Líneas Municipales

3.2.1. Línea Municipal Oeste:

Se define por una poligonal de tres lados a saber:

a) Lado AB de 110,59 metros de longitud, de orientación Norte – Sur, forma un ángulo de $87^{\circ} 59' 58''$ con la Línea Municipal Sur de calle Córdoba, ubicándose el Punto A sobre la Línea Municipal Sur de calle Córdoba a los 36,66 metros hacia el Oeste del vértice esquinero Punto X, definido por la intersección de la Línea Municipal Sur de calle Córdoba y la Línea Municipal Oeste de calle 1° de Mayo, y se extiende desde su extremo A hacia el Sur.

b) Lado BC de 4,03 metros de longitud, orientación Este – Oeste, forma un ángulo de $271^{\circ} 40' 56''$ con el lado AB descrito anteriormente y se extiende desde su extremo B hacia el Oeste.

c) Lado CD de 17,32 metros de longitud, orientación Norte – Sur, forma un ángulo de $90^{\circ} 00' 00''$, con el lado BC descrito anteriormente y se extiende desde su extremo C hacia el Sur. El Punto D se ubica sobre la Línea Municipal Norte de calle Rioja a los 41,19 metros hacia el Oeste del vértice esquinero Punto Y, definido por la intersección de la Línea Municipal Norte de calle Rioja y la Línea Municipal Oeste de calle 1° de Mayo.

3.2.2. Línea Municipal Este:

Se define por una poligonal de tres lados a saber:

a) Lado HG de 110,54 metros de longitud, de orientación Norte – Sur, forma un ángulo de $92^{\circ} 00' 02''$ con la Línea Municipal Sur de calle Córdoba, ubicándose el Punto H sobre la Línea Municipal Sur de calle Córdoba a los 27,66 metros hacia el Oeste del vértice esquinero Punto X, definido por la intersección de la Línea Municipal Sur de calle Córdoba y la Línea Municipal Oeste de calle 1° de Mayo, y se extiende desde su extremo H hacia el Sur.

b) Lado GF de 2,56 metros de longitud, de orientación Oeste – Este, forma un ángulo de $268^{\circ} 19' 04''$ con el lado HG descrito anteriormente y se extiende desde su extremo G hacia el Este.

c) Lado FE de 17,32 metros de longitud, de orientación Norte-Sur, forma un ángulo de $90^{\circ} 00' 00''$ con el lado FG descrito anteriormente y se extiende desde su extremo F hacia el Sur. El Punto E se ubica sobre la Línea Municipal Norte de calle Rioja a los 25,60 metros hacia el Oeste del vértice esquinero Punto Y, definido por la intersección de la Línea Municipal Norte de calle Rioja y la Línea Municipal Oeste de calle 1° de Mayo.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Los inmuebles frentistas al Pasaje Peatonal “Dr. J. Tarrico” deberán emplazar sus ex muros medianeros sobre la nueva Línea Municipal.

CAPITULO III SECTORIZACION

Art. 4º.- Delimitación de áreas (Detalle adjunto en Anexo III, Plano N° 3)

Se establecen cinco sectores dentro del Plan de Detalle “Pasaje Peatonal Dr. J. Tarrico”, Manzana 134, Sección Catastral 1ª:

4.1. Inmuebles frentistas a calle Córdoba (Gráficos 1, 2, 3 y 4).

4.2. Inmuebles frentistas de la línea de edificación Oeste del Pasaje Peatonal “Dr. J. Tarrico” (Gráficos 6, 8, 9₂, 12₂, 16₁ y parte de los lotes 10 y 11).

4.3. Inmuebles frentistas a calle Rioja (Gráficos 22₁, 21, 20, 19, 18, 17₁ y 16₂).

4.4. Inmuebles frentistas a calle Brigadier Juan Manuel de Rosas (Gráficos 31, 30, 29, 28, 27, 25₄, 25₁, 24, 23 y 22₂).

4.5. Inmuebles de propiedad privada, emplazados al Este del Pje. Peatonal “Dr. J. Tarrico” (Parte de los Gráficos 10 y 11 y Gráficos 14 y 13).

CAPITULO IV INDICADORES URBANISTICOS

Art. 5º.- Condiciones edilicias, retiros, división y uso del suelo.

5.1. Inmuebles frentistas a calle Córdoba:

a) *Altura de edificación:* Treinta y cinco con cincuenta (35,50) metros en relación a la cota +/- 0.00 ubicada en correspondencia al cordón de la ochava Sudeste de la calle Córdoba esquina Laprida.

b) *Índice edilicio:* No se aplicará índice edilicio. La superficie edificada quedará regulada por el cumplimiento de los reglamentos vigentes de patios y centro de manzana.

c) *Factor de ocupación del suelo FOS:* 1.

d) *Salientes:* Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de una altura de ocho (8) metros del mayor nivel de vereda frente al inmueble.

e) *Retiros:* Se establece un retiro 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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

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.

Los proyectos edilicios que propongan retiros voluntarios deberán prever el adecuado tratamiento de las medianeras existentes que queden a la vista, hasta la altura máxima que alcance la fachada de la edificación a realizar, de modo de lograr su integración con ésta. Los mismos deberán ser previamente evaluados por la Secretaría de Planeamiento y aprobados por el Concejo Municipal.

f) División del Suelo: Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7 incisos c) “Subdivisión de lotes existentes con edificación” y d) “Subdivisión para ampliación de lotes”.

g) Usos admitidos: Residenciales, administrativos (oficinas), culturales, gastronómicos (restaurantes y/o bares), comerciales (comercio minorista que no sea de abastecimiento diario).

5.2. Inmuebles frentistas de la línea de edificación Oeste del Pasaje Peatonal “Dr. J. Tarrico”:

a) Altura de edificación: Treinta y cinco con cincuenta (35,50) metros en relación a la cota +/- 0.00 ubicada en correspondencia al cordón de la ochava Sudeste de la calle Córdoba esquina Laprida.

b) Índice edilicio: No se aplicará índice edilicio. La superficie edificada quedará regulada por el cumplimiento de los reglamentos vigentes de patios y centro de manzana.

c) Factor de ocupación del suelo FOS: 1.

d) Salientes: Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de una altura de ocho (8) metros del mayor nivel de vereda frente al inmueble.

e) Retiros: Se establece un retiro 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.

f) División del Suelo: Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7 incisos c) “Subdivisión de lotes existentes con edificación” y d) “Subdivisión para ampliación de lotes”.

g) Usos Admitidos: Residenciales, administrativos (oficinas), culturales, gastronómicos (restaurantes y/o bares), comerciales (comercio minorista que no sea de abastecimiento diario).

Toda intervención a realizarse en estos lotes estará sujeta a Convenios Urbanísticos.

5.3. Inmuebles frentistas a calle Rioja:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- a) Altura de edificación:** Uniforme de treinta (30) metros, tomando de referencia la cota +/- 0.00 ubicada en la intersección de la Línea Municipal Norte de calle Rioja con la Línea Municipal Este de calle Juan Manuel de Rosas.
- b) Índice edilicio:** No se aplicará índice edilicio. La superficie edificada quedará regulada por el cumplimiento de los reglamentos vigentes de patios y centro de manzana.
- c) Factor de ocupación del suelo FOS:** 1.
- d) Salientes:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de una altura de ocho (8) metros del mayor nivel de vereda frente al inmueble.
- e) Retiros:** Se establece un retiro 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.
Los proyectos edilicios que propongan retiros voluntarios deberán prever el adecuado tratamiento de las medianeras existentes que queden a la vista, hasta la altura máxima que alcance la fachada de la edificación a realizar, de modo de lograr su integración con ésta. Los mismos deberán ser previamente evaluados por la Secretaría de Planeamiento y aprobados por el Concejo Municipal .
- f) División del Suelo:** Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7 incisos c) “Subdivisión de lotes existentes con edificación” y d) “Subdivisión para ampliación de lotes”.
- g) Usos Admitidos:** Residenciales, administrativos (oficinas), culturales, gastronómicos (restaurantes y/o bares), comerciales (comercio minorista que no sea de abastecimiento diario).

5.4. Inmuebles frentistas a calle Juan Manuel de Rosas:

- a) Altura de edificación:** Uniforme de treinta (30) metros, tomando de referencia la cota +/- 0.00 ubicada en la intersección de la Línea Municipal Norte de calle Rioja con la Línea Municipal Este de calle Juan Manuel de Rosas.
- b) Índice edilicio:** No se aplicará índice edilicio. La superficie edificada quedará regulada por el cumplimiento de los reglamentos vigentes de patios y centro de manzana.
- c) Factor de ocupación del suelo FOS:** 0,75.
- d) Salientes:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de una altura de ocho (8) metros del mayor nivel de vereda frente al inmueble.
- e) Retiros:** Se mantiene el retiro de Línea Municipal establecido en función del ensanche de calle, variable entre dos con veinte (2,20) metros sobre calle Córdoba y dos con setenta y cinco (2,75) metros sobre calle Rioja.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

f) División del Suelo: Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7 incisos c) “Subdivisión de lotes existentes con edificación” y d) “Subdivisión para ampliación de lotes”.

g) Usos Admitidos: Residenciales, administrativos (oficinas) culturales, gastronómicos (restaurantes y/o bares), comerciales (comercio minorista que no sea de abastecimiento diario).

Toda intervención a realizarse en estos lotes estará sujeta a Convenios Urbanísticos.

5.5. Inmuebles de propiedad privada, emplazados al Este del Pje. Peatonal “Dr. J. Tarrico”:

a) Altura de edificación: Planta baja, equivalente máximo cuatro (4) metros, tomando de referencia la cota +/- 0.00 el nivel de vereda existente ubicado en la intersección de la Línea Municipal Norte de calle Rioja con la Línea Municipal Este del “Pasaje Peatonal Dr. J. Tarrico”, con prohibición de ejecutar sótanos y/o entresijos.

b) Índice edilicio: No se aplicará índice edilicio.

c) Factor de ocupación del suelo FOS: 0,75.

d) Tratamiento de medianeras: En los inmuebles privados contiguos a las Plazas “Árabe” y “Barranca de las Ceibas”, correspondientes a los Gráficos 12₁ y 9₆₇, respectivamente, los deslindes laterales sobre las mismas deberán ser considerados como fachada; recibiendo un tratamiento estético acorde con este carácter. Se permite abrir ventanas a estos espacios públicos (plazas), pero no se admiten ingresos y/o egresos de dichos inmuebles a través de las referidas plazas.

e) Retiros: Se mantiene la Línea Municipal vigente.

f) División del suelo: Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7 incisos c) “Subdivisión de lotes existentes con edificación” y d) “Subdivisión para ampliación de lotes”.

g) Usos admitidos: Residenciales, culturales, gastronómicos (restaurantes y/o bares).

CAPITULO V PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Art. 6°.- Convenios urbanísticos

Aquellas intervenciones que se realicen en lotes frentistas a calle Juan Manuel de Rosas y a Pasaje “Dr. J. Tarrico” (línea municipal Oeste), como asimismo las que contemplen unificación de lotes con proyectos integrales, en especial aquellas que planteen atravesamiento de manzanas, estarán sujetas a Convenios Urbanísticos destinados a posibilitar la ejecución de operaciones de

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

renovación y/o rehabilitación. Para éstos Convenios la Secretaría de Planeamiento evaluará la formulación de indicadores especiales que serán enviados para su aprobación al Concejo Municipal y que permitan la incorporación de espacios de uso público, nuevos usos y un régimen especial de alturas y disposición de la edificación.

Estos Convenios estarán sujetos a mecanismos de compensación económica y/o de contraprestación de las obras que establezca la Municipalidad de Rosario, por mayores beneficios para los inmuebles, derivados de la aplicación de modificaciones normativas. Estas compensaciones quedarán establecidas en los Convenios Urbanísticos Particulares que se firmarán entre los propietarios de los inmuebles y la Municipalidad de Rosario y que serán remitidos para su aprobación al Concejo Municipal, debiendo priorizarse la compensación en obras.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá además, suscribir Convenios Especiales, sujetos a la aprobación del Concejo municipal, con los propietarios de los inmuebles incluidos en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial, a fin de ejecutar tareas de conservación y restauración, limpieza, pintura, iluminación y/o tratamientos especiales de las fachadas y muros divisorios; asimismo, podrá otorgar subsidios a través del Fondo de Preservación Urbanística (Ordenanzas Nros. 5.278/91 y 6.773/99) a los propietarios que tomen a su cargo las obras de rehabilitación y restauración de los inmuebles.

CAPITULO VI CODIGO URBANO

Art. 7º.- Modificación parcial del Punto 8.3 “Parque Nacional a la Bandera”

En función de lo establecido en el Capítulo I, Artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, se modifica parcialmente el punto 8.3 del Código Urbano, incisos 8.3.4. y 8.3.5., los que quedarán redactados de la siguiente manera:

8.3.4. Altura de la edificación.

Se establece una altura uniforme de treinta y cinco con cincuenta (35,50) metros en relación a la cota +/- 0.00 ubicada en correspondencia al cordón de la ochava sudeste de la calle Córdoba esquina Laprida, para toda nueva construcción a erigirse en los inmuebles frentistas a calle Córdoba, dentro de la Manzana N° 133 de la Sección Catastral 1ª, inclusive en los lotes de esquina de dicha manzana en las intersecciones con calles Buenos Aires (Gráfico 1) y Juan Manuel de Rosas (Gráfico 10), en una extensión mínima de veinte (20) metros por ambas calles transversales y para los cuatro (4) primeros lotes frentistas a calle Rioja desde su intersección

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

con calle 1º de Mayo hacia el Oeste, pertenecientes a la Manzana N° 152 de la Sección Catastral 1ª e identificados con los Gráficos 12, 11₁, 10 y 9

8.3.5. Características de la edificación.

Para los lotes detallados en el punto anterior, se exigirá mantener en toda su altura la vieja Línea Municipal con excepción de Planta Baja, en la cual será obligación efectuar un retiro de edificación de dos con sesenta (2,60) metros de ancho tendiente a conformar una recova continua cuya altura uniforme se fija en 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, debiendo proyectar un cielorraso plano, salvándose los desniveles existentes por medio de resaltos acusados en correspondencia con los muros divisorios de los inmuebles; la altura máxima de cada resalto no podrá superar un (1) metro.

Art. 8 º.- ANEXOS.

Serán parte integrante de esta Ordenanza el ANEXO I, II y III, con los siguientes planos:

Plano N° 1. Ámbito de Aplicación.

Plano N° 2. Accesibilidad.

Plano N° 3. Sectorización.

Art. 9º.- Para el área delimitada en este Plan de Detalle se deroga toda norma que se oponga a la presente.

Se adjuntan Anexos y planos.

Art. 10º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 6 de julio de 2006.-

Exptes. Nros. 149143-I-2006 CM y 16799-D-2006 D.E.