



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 7.238)

#### Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto de Ordenanza presentado por el concejal Delgado, quien manifiesta: “**Visto** la inquietud planteada, por el Arq. Hugo Daniel Inserra, en representación del Sr. Alejandro Eugenio Giavarini, propietario del inmueble ubicado en la Sección Catastral 1°, Manzana 134, Gráfico 16, S/D 1, referida a lo notificado respecto al Expediente n° 19.357-A-00 presentado ante el Departamento Ejecutivo en el sentido de la vigencia del Decreto N° 11844/96 (fs 25 del citado Expte), y

**Considerando** el informe técnico elaborado por la Dirección de Reglamentaciones a fs. 21 que se transcribe: “*Respecto a lo solicitado respecto del inmueble ubicado en la Sección Catastral 1°, Manzana 134, Gráfico 16, S/D 1, en cuanto se le otorgue los mismos indicadores urbanísticos que al resto de los ubicados al oeste del Pje. Campichuelo se informa la situación reglamentaria del sector.*”

- 1- Según Decreto N° 35219/67, se declara de utilidad pública y sujetos a ulterior expropiación con expreso destino a formar parte de los espacios verdes y obras complementarias del “Parque a la Bandera” entre otros a los inmuebles ubicados en la Sección Catastral 1°, Manzana 134, Gráficos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, S/D 1 y 16, S/D 2, solicitándose al Superior Gobierno de la Provincia el dictado de la pertinente Ley.
- 2- Por Decreto N° 35219/67 y N° 38512/69 (modificación del artículo 5° del Decreto N° 35219/67) se reglamentan los indicadores urbanísticos para los inmuebles fronteros al “Parque a la Bandera” y aquellos que han sido desafectados del mismo: **Altura uniforme de 35,50 mts. en relación cota  $\pm$  000 en correspondencia ochava sureste de calle Córdoba esquina Laprida. Se mantiene la vieja línea municipal a excepción de la planta baja que debe respetar un retiro de línea de edificación de 2,60 mts. destinado a recova. Índice edilicio máximo igual a 12., con una serie de normas complementarias en cuanto a condiciones constructivas de la recova y los usos admitidos.**
- 3- Posteriormente a raíz de un pedido efectuado por la propietaria del inmueble de la Sección Catastral 1°, Manzana 134, Gráfico 9, solicitando la desafectación de la parte del fondo del predio que tendría por frente Este la futura línea de edificación sobre calle 1° de Mayo en su nuevo trazado, o sea, a una distancia de 36,64 mts., medidos desde la actual línea de edificación, por Decreto N° 41217/70 se desafecta el área solicitada, dejándose establecido que en este sector la construcción debe ajustarse a lo establecido en los Decretos N° 35219/67 y su modificatorio Decreto N° 38512/69.
- 4- En el año 1971, se sanciona la Ley Provincial N° 6674/71, que declara de utilidad pública y sujetos a expropiación con destino a formar parte de los espacios verdes y obras complementarias del Parque a la Bandera entre otros los inmuebles ubicados en la Sección Catastral 1°, Gráficos 6, 7, 8, 9 (con excepción de la fracción de fondo, que tendrá por frente Este la futura línea de edificación sobre calle 1° de Mayo, en su nuevo trazado, o sea 36,64 mts., medidos desde la actual línea de edificación) 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, S/D 1 y 16, S/D 2.
- 5- Posteriormente y a raíz de los juicios de expropiación inversa que debió afrontar el Poder Público Municipal, y ante la necesidad de regular adecuadamente la adquisición de los predios afectados sin comprometer el patrimonio del Estado Municipal y sin impedir un distorsionamiento urbanístico que desnaturalice las programaciones previstas y desvirtúe la finalidad de la materialización del Parque, se sanciona el decreto N° 4240/77. Este decreto desafecta del uso de Parque que poseen por Decreto N° 35219/67 a las propiedades privadas enunciadas en el mismo restituyéndoles el ejercicio del derecho de propiedad y fijándole un régimen de:

\* Índice de ocupación de suelo máximo 0,75.

\* Altura máxima de edificación: planta baja



\*Prototipos admitidos: 1- Vivienda individual; 20- Espectáculos al aire libre; 35- Comercios minoristas limitados a poca superficie cubierta; 40- Exposiciones comerciales o industriales permanentes.

- 6- Posteriormente a la sanción del Decreto N° 4240/77 (desafectación de las propiedades privadas), ante solicitudes de propietarios se sancionan el Decreto N° 8231/78 y la Ordenanza N° 8446/79, desafiando el Gráfico 6 y parte del Gráfico 12 dándoles indicadores urbanísticos según Decreto 35219/67.
- 7- Por último por Ordenanza N° 2473/79, se crea un pasaje (Campichuelo) de 9 mts. de ancho emplazado a los 36,64 mts. al Oeste de la línea municipal de calle 1° de Mayo y ubicado en la Manzana 134, de la Sección 1°, que vinculará las calles Córdoba y Rioja una vez efectivizadas las expropiaciones.

**De lo informado se desprende la conveniencia que todos los gráficos fronteros al Pje Campichuelo cuenten con la misma norma reglamentaria.**

Respecto al Gráfico 16, S/D 1, si bien el mismo se encuentra en las mismas condiciones que los Gráficos 6, 9, S/D 2 y 12, S/D 2, el mismo no es frontero directo al mencionado pasaje por interponerse entre ellos un espacio remanente del gráfico 15. Por otra parte, el Gráfico 16 S/D 2 se encuentra en las mismas condiciones reglamentarias que el gráfico solicitado.

**Con lo expresado se eleva, para la toma de conocimiento por parte de la superioridad, para que de acordar con la modificación de las normas reglamentarias, retornen a esta Dirección General, para la elaboración de la norma respectiva.”**

Que de lo anteriormente expuesto se desprende que sobre la Manzana 134 de la Sec. 1° Gráficos 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 pesaba una afectación en correspondencia con el Parque a la Bandera, lo que dio motivo a una declaración de utilidad pública de dichos gráficos sujetos a expropiación. Los indicadores urbanísticos para estos gráficos era de destino a espacios verdes y obras complementarias al Parque, mientras que para el resto de la manzana se fijó una altura uniforme de 35,50 mts., un índice edilicio máximo igual a 12 y un retiro de línea de edificación de 2,60 mts. destinado a recova.

Que, debido a los juicios de expropiación inversa que se sucedieron, se desafecta del uso de Parque a las propiedades privadas enunciadas, restituyéndoles el ejercicio del derecho de propiedad, fijándoles un régimen distinto al resto de la Manzana: índice igual a 0,75, planta baja como altura máxima, y sólo vivienda individual, espectáculo al aire libre, comercios minoristas de poca superficie y/o exposiciones comerciales o industriales permanentes.

Que, posterior y sucesivamente se desafectan de este último régimen los Gráficos 9 (parte del fondo), 6 y 12 (parte del fondo) los cuales luego quedan frentistas al creado Pje. Campichuelo. Gráficos que pasan a ser regidos por el régimen original de altura uniforme de 35,50 mts., índice máximo igual a 12 y recova.

Que de la situación actual materializada así como de la reglamentaria se desprende que sobre 1° de Mayo se halla el edificio del Honorable Concejo Municipal (parte del Gráfico 8), espacio liberado de propiedad municipal (parte del Gráfico 9), Gráficos 10 y 11 de propiedad privada que además ocupan la traza del Pje. Campichuelo, Plaza Árabe de propiedad municipal (parte del Gráfico 12), Gráfico 13 de propiedad privada y entre ésta propiedad y la traza del Pje. Campichuelo se halla el Gráfico 14 también de propiedad privada. Sobre las propiedades privadas rige índice igual a 0,75, planta baja como altura máxima y los prototipos enunciados.

Que sobre el creado Pje. Campichuelo al Gráfico 6, al 9 S/D 2 y al 12 S/D 2 se los asimiló al régimen del resto de la manzana: altura uniforme de 35,50 mts., índice máximo igual a 12 y recova., quedando el Gráfico 8 de propiedad municipal, parte del Gráfico 10 y 11 de propiedad privada, parte del Gráfico 15 de propiedad municipal y los Gráficos 16 S/D 1 y 2 también de propiedad privada, siendo abarcados estos últimos por el régimen más restrictivo.

Que de todo lo descripto surge una clara necesidad de ordenar urbanísticamente el sector de manera que todos los gráficos de la Manzana 134 frentistas a calle J. M. de Rosas al Oeste, Córdoba al Norte, Pje. Campichuelo al Este y Rioja al Sur queden comprendidos en el régimen establecido por el Decreto N° 35.219/67 y su modificatorio N° 38512/69: altura uniforme de 35,50 mts. en relación cota  $\pm$  000 en correspondencia ochava Sureste de calle



Córdoba esquina Laprida. Índice edilicio máximo igual a 12, manteniendo la vieja línea municipal a excepción de la planta baja que debe respetar un retiro de línea de edificación de 2,60 mts. destinado a recova. Y que los gráficos comprendidos entre el Pje. Campichuelo al Oeste, calle Córdoba al Norte, 1º de Mayo al Este y Rioja al Sur sean regidos por los indicadores urbanísticos comprendidos en el Decreto N° 4240/77: índice de ocupación de suelo máximo 0,75, altura máxima de edificación planta baja, prototipos admitidos: vivienda individual, espectáculos al aire libre, comercios minoristas de poca superficie y exposiciones comerciales o industriales permanentes.

Por todo lo expuesto se eleva para su aprobación el siguiente proyecto de

## ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Modifícase el Código Urbano en su punto 8.3. Parque a la Bandera, el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **8.3. Parque a la Bandera**

#### **8.3.1. De las expropiaciones**

Art. 1º establece: “Desaféctase del uso de Parque que poseían por imperio del Decreto N° 35.219/67, todas las propiedades inscriptas en la 1º Sección Catastral de las Manzanas n° 99, 116 y 134 consignadas en el Art. 1º del precitado Decreto que no han sido todavía adquiridas por el Poder Público Municipal.”

#### **8.3.2. De las franquicias**

Art. 2º establece: “Consecuentemente con lo dispuesto en el Art. 1º, se restituye el ejercicio del derecho de propiedad de todos los inmuebles desafectados, a quienes se les fija un régimen especial de uso y edilio, que tiene por finalidad impedir que se obstaculicen las libres vistas del Monumento Nacional a la Bandera y de toda el área del Propileo, cuyas limitaciones se establecen en los artículos 3º y 4º de la presente.”

Art. 3º: “ Del régimen edilicio. Para cualquier nueva construcción que se desee efectivizar en la zona desafectada *de las Manzanas 99 y 116 y en los gráficos comprendidos por Pje. Dr. J. Tarrico (ex Campichuelo) al Oeste, calle Córdoba al Norte, calle 1º de Mayo al Este y calle Rioja al Sur de la Manzana 134*, se fija una altura de edificación que en todos los casos será de Planta Baja exclusivamente, con prohibición absoluta de ejecutar sótanos y/o entresijos cualesquiera sea su naturaleza. Se establece asimismo un factor de ocupación del suelo máximo de 0,75.

Art. 4º: “De los usos. Queda prohibido la construcción de viviendas colectivas, admitiéndose solamente como radicación los siguientes prototipos: 1, 20, 35 y 40”

#### **8.3.3. Altura de la edificación**

Se establece para toda nueva construcción a erigirse en aquellos inmuebles que han sido desafectados del uso de Parque frentistas a calle Córdoba y *los emplazados en la Manzana 134 ubicados al Oeste de la Línea Municipal Oeste del Pje. Dr. J. Tarrico (ex Campichuelo)* una altura uniforme de edificación de 35,50 m. en relación a la cota  $\pm 0,00$  m. ubicada en correspondencia del cordón de la ochava Sudeste de la calle Córdoba esquina Laprida. Tal disposición se extiende igualmente para todas las propiedades frentistas de la calle Buenos Aires entre Santa Fe y San Lorenzo (Sec. 1º Manz. 98) y para los Gráficos 26 y 27 de la Sec. 1º Manz. 99, aclarándose en todos los casos de lotes esquineros en los cuales la calle transversal no pertenezca a la zona del “Parque a la Bandera”, deben cumplimentarse los requisitos de altura uniforme consignados precedentemente en un largo de 20 m.”

#### **8.3.4. Características de la edificación**

En toda futura construcción de inmuebles frentistas a la calle Córdoba emplazados en las Manzanas 133 y 134 de la 1º Sec. Cat. inclusive en los lotes de esquinas de dichas manzanas en la intersección con calle Buenos Aires esquina frente al N.O., Juan Manuel de Rosas esquina frente N.E. y N. En una extensión mínima de 20 m. por calle transversal; *así como los emplazados en la Manzana 134 ubicados al Oeste de la Línea Municipal Oeste del Pje. Dr. J. Tarrico (ex Campichuelo)* y los cuatro primeros lotes frentistas a calle Rioja de la Manz. 152 identificados con los Gráficos 12, 11, 10 y 9, que deberán cumplimentar las exigencias de altura uniforme de 35,50 m.



**H. CONCEJO MUNICIPAL**  
**ROSARIO**  
*Dirección General de Despacho*

reseñados en el Art. 8.3.3., se exigirá mantener en toda su altura la vieja línea municipal, con excepción de P.B., en la cual será obligación efectuar un retiro de edificación de 2,60 m. de ancho tendiente a conformar una recova continua cuya altura uniforme se fija en 2,95 m. en concordancia con la prolongación de los ejes medianeros, debiéndose 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 1 m.. En aquellos predios en los cuales la diferencia de altura de la recova entre sus respectivos ejes divisorios exceda a 1 m. se permitirán resaltos intermedios.

#### **8.3.5. Del retiro obligatorio**

Para todo el resto de la edificación frentista al área del “Parque a la Bandera”, con excepción de los inmuebles emplazados en derredor del ámbito de la Plaza de Mayo a los cuales se aplicarán las disposiciones del Art. 5.3.4.3. Sec. 5º de este Código Urbano, los frentistas ubicados por calle 1º de Mayo, que poseen un retiro especial, también con la conformación de la recova especificada en el punto 8.3.4., regirán las normas de retiro de edificación en toda su altura (tanto en P.B. como en los pisos superiores).

#### **8.3.6. De la calidad de ocupación**

Se reglamenta la calidad de ocupación de todos los locales frentistas de P.B. que forman parte de los edificios ubicados según descripción especificada en el punto 8.3.3. (es decir para aquellos que deben tener recovas) estableciéndose un uso comercial exclusivo, permitiéndose únicamente los accesos y palieres de comunicación con las plantas altas, las que tendrán un uso exclusivo de características residenciales.

#### **8.3.7. Índice edilicio máximo**

Se establece un índice edilicio máximo igual a 12 m., para todos los edificios frentistas al “Parque de la Bandera” que deban cumplimentar las disposiciones de altura uniforme que fija el punto 8.3.3.

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

**Sala de Sesiones, 1 de noviembre de 2001.-**

**Expte. n° 115368-P-2001 HCM.-**