



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (N° 8.297)

#### Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 18/08 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza “**Plan de Detalle Unidad de Gestión 4 - Sector 1**” del Plan Especial 2° Fase del “Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”, dispuesto por Ordenanza N° 7.892/05, la cual establece como Unidad de Gestión 4 al sector conformado por los predios pertenecientes a diferentes titulares dominiales, de la Manzana 376, Sección Catastral 7°, con frente sobre un tramo sumamente estrecho del Pasaje Arenales de 6,80 metros de Ancho Oficial.

**Y CONSIDERANDO**, que la Ordenanza N° 8.203/07, modificatoria de la Ordenanza N° 7.892/05, establece las superficies a incorporar al dominio público municipal con destino a la Rambla Peatonal paralela a Av. Francia prevista para el sector, afectando buena parte de los inmuebles que conforman la Manzana 376, lo cual obliga al municipio a una erogación importante para incorporar las mencionadas superficies al dominio público.

Que, la Ordenanza N° 7.892/05 caracteriza asimismo al sector descripto como Distrito Reserva R5-2f del Código Urbano, estableciendo que la Municipalidad determinará mediante las Ordenanzas Complementarias correspondientes los indicadores urbanísticos y demás condicionantes edilicios y de usos para cada una de las Unidades de Gestión.

Que, mediante Ordenanzas N° 7.893/05, 8.065/06 y 8.080/06 se han aprobado los Planes de Detalle correspondientes a las Unidades de Gestión N° 5, N° 2 – Sector 1 y a la Manzana 407 de la Sección Catastral 7° respectivamente.

Que, por sus particulares características tanto como por las de su entorno, los inmuebles libres de afectación para uso público que conforman la Manzana 376 constituyen una inmejorable oportunidad de dotar a los espacios verdes y paseos públicos del sector de los servicios de gastronomía, recreativos y/o culturales acordes con la jerarquía de los emprendimientos urbanísticos que se desarrollarán en el área.

Que, para ello se deben regular las características de las nuevas construcciones a desarrollar en ese espacio, determinando indicadores urbanísticos que estimulen la concreción de un proyecto unitario que permita potenciar mediante la



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

unificación de los inmuebles las posibilidades de desarrollar una propuesta superadora en el área.

Que, la aprobación del mencionado texto normativo tiene por objeto establecer indicadores urbanísticos para los inmuebles ubicados dentro de la Manzana 376 de la Sección Catastral 7°, frentistas al Pasaje Arenales, pertenecientes a propietarios individuales que forman parte de la citada Unidad de Gestión N° 4.

Que, estas parcelas, de reducidas dimensiones, constituyen un apéndice del área de tejido urbano que conforma el Barrio “Refinería”.

Que, la normativa propuesta tiene como objetivo principal el de estimular la concreción de un proyecto unitario que permita potenciar mediante la unificación de los inmuebles las posibilidades de desarrollar una propuesta superadora en el área.

Por expuesto, estas Comisiones solicitan para su aprobación del siguiente proyecto de:

### ORDENANZA

#### **PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 4 – SECTOR 1 Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana “Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”. MANZANA 376 DE LA SECCIÓN CATASTRAL 7ª.**

**Artículo 1º.-** Apruébase la Ordenanza complementaria correspondiente al Plan de Detalle de la Unidad de Gestión 4 – Sector 1 – del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte – aprobado por Ordenanza N° 7.892/05 y su modificatoria N° 8.203/07.

**Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Corresponde a la Unidad de Gestión 4 – Sector 1 – los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7ª, Manzana 376, Gráfico 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 y 12.

**Art. 3º.- TRAZADOS AFECTACIONES AL USO PÚBLICO:**

**3.1.** Se modifica la poligonal definida en el Artículo 1.1 de la Ordenanza N° 8.203/07, modificatoria de la Ordenanza N° 7.892/05, correspondiente a la delimitación del área a incorporar al Dominio Público Municipal con destino a la Rambla Peatonal proyectada sobre la acera Este de Av. Francia, la cual quedará definida por la siguiente poligonal compuesta por siete lados:



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**a.-** Lado A1 – A2: de 83.40 m. de longitud, de orientación Noroeste – Sureste coincidente con la Línea Municipal Suroeste de Av. Brigadier Estanislao López (ex Av. de la Costa Central) y se extiende desde el extremo A1 hacia el Sureste.

**b.-** Lado A2 – A3: de 58.60 m. de longitud, de orientación Este – Oeste, forma un ángulo de  $32^\circ$  con relación al lado A1–A2 anteriormente descrito y se extiende desde el Punto A2 hacia el Oeste.

**c.-** Lado A3 – A35: de 25 m. de longitud, de orientación Noreste – Suroeste, forma un ángulo de  $258^\circ$  con el lado A2 – A3 anteriormente descrito y se extiende desde el Punto A3 hacia el Suroeste.

**d.-** Lado A35 – A36: de 6.81 m. de longitud, de orientación Norte – Sur, forma un ángulo de  $195^\circ$  con el lado A3 – A35 anteriormente descrito y se extiende desde el Punto A35 hacia el Sur.

**e.-** Lado A36 – A4: de 17.20 m. de longitud, de orientación Norte – Sur, forma un ángulo de  $177^\circ$  con el lado A35 – A36 descrito anteriormente y se extiende desde el Punto A36 hacia el Sur.

**f.-** Lado A4 – A34: de 28.14 m. de longitud, de orientación Este – Oeste, forma un ángulo de  $90^\circ$  con respecto al lado A36 – A4 anteriormente descrito y se extiende desde el Punto A4 hacia el Oeste.

**g.-** Lado A34 – A1: de 95.90 m. de longitud, de orientación Suroeste – Noreste, forma un ángulo de  $75^\circ$  con respecto al lado A4 – A34 y se extiende desde el Punto A34 hacia el Noreste.

**3.2.** Se modifica el Ancho Oficial del Pasaje Arenales en el tramo comprendido en el ámbito de aplicación de la presente norma de su actual Ancho de 6,80 metros a 10 metros, estableciendo su nueva Línea Municipal Norte a 6.60 metros hacia el Norte de su actual eje y manteniendo su actual Línea Municipal Sur. Este Pasaje será peatonal, y su definición constructiva será determinada por la Secretaría de Planeamiento, manteniendo los inmuebles que conforman el ámbito de aplicación de esta norma su calidad de exclusivamente frentistas al Pasaje Arenales.

**3.3.** No se podrán ejecutar trabajos en aquellos terrenos que se encuentren con ocupantes sin título dominial y asentados sobre predios afectados al trazado urbano dispuesto por Ordenanza N° 8203/07, previo a dar una solución habitacional a los mismos.

Las afectaciones enunciadas quedan sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas afectadas al dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer dichos ajustes.

**Art. 4°.- INDICADORES URBANISTICOS, USOS, DIVISIÓN Y UNIFICACIÓN DE SUELO:**



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- 4.1. No se admitirá en ningún caso la subdivisión de suelo.
- 4.2. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma tendrán los indicadores edilicios que la Ordenanza N° 7.892/05 establece para el área de tejido correspondiente al Distrito Urbano E1-1, a saber:
- \* Índice Edificio Máximo: 1.00
  - \* Índice Edificio Mínimo: 0.33
  - \* Altura Máxima: 7 metros, equivalente a Planta Baja y un Piso.
- 4.3. Los usos admitidos son únicamente comerciales, recreativos, culturales, gastronómicos y de servicios no admitiéndose el uso residencial bajo cualquier modalidad.
- 4.4. Tolerancias: Se establece una tolerancia de hasta un  $\pm 5\%$  aplicable tanto a las magnitudes de ocupación en planta como a las alturas establecidas en los ítems anteriores y a los parámetros de edificabilidad expresados en el Anexo Gráfico N° 2.

### **Art. 5°.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS:**

- 5.1. Marquesinas y Salientes de Fachadas. Se presentará al momento de la aprobación del proyecto edilicio, la instalación de marquesinas o agregados salientes de las fachadas, las que deberán enmarcarse bajo las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.
- 5.2. Publicidad: Los elementos publicitarios deberán ser colocados sin que sobresalgan de los planos de fachada. Podrán ser transiluminados (backlights), opacos con letra iluminada desde el interior, transparentes con letra incorporadas, no permitiéndose los iluminados en ningún caso. No se admite el uso de chapas pintadas, ni tampoco se permitirá la colocación de elementos de publicidad permanente u ocasional ubicados en forma perpendicular a la misma, sostenidos mediante soportes perpendiculares a la fachada. No se permite colocación de elementos de publicidad en el espacio abierto circundante.

### **Art. 6°.- EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS:**

Tratándose de un área de tejido urbano, los requisitos de infraestructuras y servicios serán los que establece la normativa vigente para el resto de las áreas de tejido de la ciudad.

### **Art. 7°.- CONVENIO URBANISTICO:**

El o los propietarios, asociados a tal efecto bajo la figura jurídica que resulte más oportuna, que propongan desarrollar un emprendimiento de carácter unitario sobre el conjunto total de las parcelas que integran el ámbito de aplicación del presente "Plan de Detalle", deberán formalizar con el Municipio un Convenio Urbanístico para la ejecución de proyectos especiales a fin de acordar los requisitos de infraestructura y



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

obras complementarias en el entorno que, como contraprestación, deberán realizar a cambio de la obtención de un mayor aprovechamiento edilicio, el cual no podrá superar un índice edilicio 2 (dos ). El mencionado Convenio Urbanístico entre el propietario o conjunto de propietarios y la Municipalidad de Rosario, será remitido para su aprobación, con el “Plan de Detalle” correspondiente, al Concejo Municipal.

**Art. 8°.-** Dejase sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para el ámbito de aplicación que se oponga al presente texto normativo.

**Art. 9°.-** El Anexo Gráfico N° 1: Planos Catastrales y Afectaciones, forma parte del presente texto normativo.-

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

**Sala de Sesiones, 14 de Agosto de 2008.-**

**Exptes. Nros. 163.230-I-2008 C.M. y 12.910-D-2008 D.E.-**