

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 6.271)

HONORABLE CONCEJO:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el Mje Nº 58/95 SPI enviado por el Departamento Ejecutivo referente a la Primera Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz.

Visto:

La Comunicación de la Empresa Ferrocarriles Argentinos de fecha 2 de Febrero de 1995 referida al trámite de transferencia a los ocupantes de las viviendas ferroviarias ubicadas en jurisdicción de Rosario Talleres (sector Av. Alberdi y calle Humberto Primo) denominados como Barrios Morrison Building y Batten Cottage, y la solicitud de fecha 16 de Junio de 1995, por la que solicita la fijación de los indicadores urbanísticos para la zona "Rosario Talleres" con la finalidad de estudiar la posibilidad de urbanización de la zona; ambas tramitadas por expediente Nº 3760-F-95 en el marco de la Ley Nº 24.146.

El Decreto Nº 10786/95 que dispone la realización de "los estudios correspondientes de factibilidad de apertura de calle Humberto Primo, desde Av. Alberdi hasta Av. Caseros y de Calle Echeverría, desde Junín hasta Humberto Primo";

El Plan Regulador Rosario (Decreto Municipal Nº 34318/67 y 34983/67 - Decreto Provincial Nº 4188/68) que establece al respecto:

a- En su artículo 3º Sistema Ferroviario - Item 3.1.14. "Talleres Ferroviarios", define: "Se dismantelarán los Talleres Ferroviarios lindantes con calle Junín, trasladándolos a la localidad de Pérez, para integrarlos a los allí existentes".

b- En su artículo 6º Centros Urbanos - Item 6.1. "Reordenamiento Urbano", define: "Se establecen Centros Urbanos con el objeto de renovar y descentralizar la estructura urbana. A tal efecto, se dejan consignadas las funciones y las áreas de localización de cada uno de dichos Centros". Disponiendo en el ítem 6.1.12. la creación del "Centro Bernardino Rivadavia": "Constituye un centro de Renovación Urbana en el que se aplican normas de reparcelamiento, uso del suelo y densificación tendientes a revitalizar las funciones del área de acuerdo al uso siguiente: espacio / verde con viviendas colectivas, centro de abastecimiento minorista y actividades educacionales, / culturales y de esparcimiento. Está ubicado sobre los terrenos del F.C. Mitre: Patio Parada, Talleres Rosario, Estación Rosario Norte y además los correspondientes al Puerto Norte".

c- En su Artículo 4º Sistema Vial - Item 4.4.4. define "Sistema Arterial Ribereño Transitorio": "Hasta tanto se dismantelen las instalaciones del Puerto Norte, la arteria costanera a construir se interrumpirá en su intersección con Bv. Avellaneda continuando el sistema Arterial Ribereño por dicha Av. Alberdi, zona vías de la línea a Tucumán del F.C. Mitre hasta empalmar con Av. del Valle, siguiendo por Rivadavia, Av. Wheelwright hasta encontrarse con Av. del Huerto".

d- En su Artículo 9º "Código Urbano" - ítem 9.1. "Definición", establece: "Es el conjunto de normas destinadas a regular el desarrollo urbano por medio de la zonificación en sus aspectos físicos y funcional, integrándolo en una estructura que responda a objetivos fijados por este Plan Regulador".

El Código Urbano, aprobado por Decreto Nº 34319/67 que crea, en su Artículo 3.1.5.16 "Distritos Transitorios", los distritos: "K2-1/R5-2: (Instalaciones del Patio Parada y Talleres del F.C.B.Mitre); y L3-1/R5-2 (Puerto Norte).

La Ordenanza Nº 3992/85 que establece en su Artículo 3º: "Denomínese Parque Habitacional Bernardino Rivadavia al centro de Renovación Urbano establecido en el punto 6.1.12. del Plan Regulador Rosario, extendido dentro de los límites del distrito L3-1/R5-2 del Código Urbano"; (manteniendo el carácter del resto del Centro Urbano Bernardino Rivadavia - Distrito K2-1/R5-2)

La Ordenanza Nº 5431/92 que establece:

a- en su Artículo 3º: "Modifícase el Artículo 3.1.5.16. del Código Urbano el cual en la delimitación del Distrito K2-1/R5-2 quedará redactado de la siguiente manera:

K2-1/R5-2: Sector de instalaciones de Patio Parada y Talleres de F.C.B.Mitre, situado al Sur del deslinde entre calle Central Argentino y los terrenos al Sur de esa calle.

b- en su Artículo 4º: ðIncorpórase en el Artículo 3.1.5.8 Distrito H del Código Urbano el siguiente texto:

H2-11: Sector de instalaciones de Patio Parada y Talleres de F.C.B.Mitre, delimitado por el límite Sur de calle Junín, Sudoeste de calle Caseros, Sur de calle Central Argentino, Noreste de Av. Alberdi y Este de calle Caning hasta su encuentro con Sur de calle Junín. (Condicionando parcialmente la superficie del Centro Urbano Bernardino Rivadavia, e incluyendo en el área descripta - ðfuturo parque - al sector del Distrito K2-1/R5-2 con mayor densidad de instalaciones y construcciones existentes sin detallar el carácter y condicionamiento urbanístico específico del Distrito creado)

Las disposiciones del Código Urbano vigente (Ordenanza N° 5727) al respecto:

a- En su Artículo 3.1.3. Distritos Transitorios ítem a) define: ðK2 - Instalaciones ferroviarias transitorias a dismantelar según el Plan Regulador para incorporarse al distrito contiguo o bien transformarse en futuro parque o área de reserva para reconstrucción urbana; y en ítem b) define: ðR5- Reserva para futura renovación urbana. (Caso del Centro Urbano Bernardino Rivadavia).

b- En su Artículo 3.1.4. Nuevos Distritos define entre los requerimientos para la creación de nuevos Distritos urbanísticos: ð... c) Cuando los Distritos sujetos a reserva, se integren definitivamente a la estructura urbana...ð.

c- En su Artículo 6.3.3.5. Reservas para Reconstrucción Urbana establece: ðTodos 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 Regulador...ð.

La Ley Nacional n° 24.146 y Decreto Reglamentario n° 776/93 que dispone los casos y condiciones de transferencia (onerosa o gratuita) de inmuebles propiedad del Estado Nacional, sus Empresas y Entes descentralizados, a favor de Provincias, Municipios y Comunas; y las condiciones de disposición de los inmuebles restantes propiedad de los Entes mencionados; y

Considerando, que resulta por lo expuesto necesario establecer para el sector en consideración un cuadro normativo integral en el marco de las disposiciones vigentes (Plan Regulador y Código Urbano) que brinde respuestas concreta a sentidas demandas ciudadanas en general, y de los barrios circundantes en particular, respecto a superar crónicas situaciones de aislación, deterioro urbano, y discontinuidad de valores sociales significativos y de uso; sintetizando de este modo las previsiones urbanísticas que tales problema han merecido a lo largo del tiempo:

Las disposiciones de trazado vial fijadas en el Plan Regulador, Decreto n° 10.786/95 y Ordenanza n° 6.017/95;

La disponibilidad efectiva de mayores superficies libres con destino a parque público que las establecidas por Ordenanza n° 5.431/92;

Las estrategias de revitalización, descentralización y renovación de la estructura urbana establecidas en el Plan Regulador y la Ordenanza n° 3992/85; articulándolas con la realidad y continuidad funcional ferroviaria en el sector, con las ocupaciones, educativo-culturales radicados parcialmente en área (E.N.E.T. N° 10 Rodolfo Rivarola; Centro de Formación Profesional N° 11, Escuela de Enseñanza Manual N° 85), y con las características de ocupación edilicia existente; en una perspectiva de gestión que instrumente prácticamente a la concreción de los objetivos enunciados;

El Decreto N° 11226 sancionado con fecha 28 de Marzo de 1996 ðDenomínese Parque Habitacional Scalabribi Ortiz al Centro de Renovación Urbana establecido en el pto 6.1.12. del Plan Regulador Rosario.

Por lo expuesto, la Comisión eleva para su aprobación los siguientes proyectos de:

O R D E N A N Z A

Artículo 1º.- Intégrase el Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz a los fines y propósitos establecidos por el Plan Regulador vigente (Artículo 6.1.12.) con los siguientes Distritos Urbanísticos del Código Urbano: L3-1/R5-2 (Ordenanza 3292/85), K2-1/R5-2 (Ordenanza N° 6270/96), H2-11 (Ordenanza N° 6270/96), R5-2a, R5-2b, R5-2c (Ordenanza N° 6270/96). Gráfico 9.2.

Art. 2º.- Defínese como Primera Fase del Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz al proyecto de urbanización de la vialidad primaria estructural, de los servicios y equipamientos urbanos concentrados, y de los ámbitos públicos a crear, que sobre las áreas inicialmente disponibles permita originar condiciones de nuevas centralidades urbanas y locales capaces de equipar y caracterizar en sus valores urbanos las sucesivas fases de desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz.

Art. 3º.- La Primera Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz se desarrollará en el área delimitada por: calle Junín al Norte; Avda. Casero y rotonda creada por Ordenanza n° 6.017/95 (incluida ésta) al Este; Sistema Arterial Ribereño Transitorio (prolongación Avda. de Enlace) al Sur; Avda. Alberdi desde Avda. Enlace hasta calle Canning y calle Canning entre Avda. Alberdi y calle Junín al Oeste.

Art. 4º.- Incorpórase al trazado oficial del Municipio el Trazado Estructural Básico de la Primera Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz a saber:

4.1. Ensanche de calle Junín con nuevo ancho oficial de 43,22 mts. entre Bv. Avellaneda y calle Canning, conservando su actual línea municipal Norte, y con un ancho oficial de 35 mts. entre calle Canning y Avda. Francia conservando su actual línea municipal Norte.

En el sector de la traza de ensanche de calle Junín entre las calles Canning y Santa María de Oro ocupada parcialmente por el ángulo de edificaciones de valor patrimonial, la línea municipal Sur de calle Junín coincidirá exclusivamente en el sector ocupado con el perímetro de la edificación preservada según figura en anexo gráfico 9-3. Se deberá prever una recova que asegure el paso peatonal.

4.2. Créase el "Sistema Arterial Ribereño Transitorio" con un ancho oficial de 25 mts entre Av. Alberdi y la rotonda creada por Ordenanza N° 6.017/95 (Artículo 5º) , cuya línea municipal sur coincide con el deslinde parcelario sur de los títulos ferroviarios 1C/4-1C/3-1C/2-1C/1 (ex vía del F.C.G.B.Mitre - línea principal Rosario - Sunchales - Ramal 1C) entre Av. Alberdi y la prolongación de calle Iriondo; describiendo entre este punto (Km 300, 5595 F.C.G.B.Mitre) hasta la rotonda creada por Ordenanza N° 6017/95 (Artículo 5º), una curva con radio de 1.535 mts. Gráfico 9-4

4.3 Prolóngase la calle Humberto Primo entre Av. Alberdi y rotonda creada por Ordenanza N° 6017/95 (Artículo 5º) con un ancho oficial de 25 mts, coincidiendo su línea municipal norte con la línea municipal norte de la misma calle existente al oeste de Av. Alberdi. Para preservar los edificios existentes en la traza antes definida, ésta será desviada hacia el sur exclusivamente en el sector ocupado, con un arco de curva a fin de bordear las construcciones preservadas según proyecto previamente aprobado por las reparticiones técnicas pertinentes de la Municipalidad de Rosario. Gráfico 9-4

4.4 Prolónganse las calles Echeverría e Ing. Thedy entre las calles Junín y Humberto Primo, cada una con un ancho oficial de 20 mts, cuyas trazas quedarán definidas al norte por el cruce respectivo de los ejes de las mencionadas calles con el de calle Junín, definiéndose a partir de este punto el trazado geométrico hacia el sur, hasta calle Humberto Primo en adecuación al estado de hecho de las ocupaciones edilicias y al proyecto de urbanización del área. Gráfico 9-4

4.5 Prolóngase el Pasaje Celedonio Escalada con un ancho oficial de 35 mts entre Av. Francia y calle Junín, coincidiendo su eje con el del Pasaje mencionado al sur de Av. Francia. Gráfico 9-4.

Art. 5º.- El trazado vial complementario local del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz originado por el propio proyecto de urbanización, estará constituido por calles de ancho oficial mínimo de 20 mts cuyo trazado y articulación con la red vial básica y tejidos urbanos adyacentes

deberá contar con la aprobación de las reparticiones técnicas pertinentes de la Municipalidad de Rosario. Gráfico 9-4.

El Sector 3 definido en el Apartado 6.3 quedará delimitado al este, oeste y sur por un sistema vial complementario con ancho oficial de 14 mts; y ambos conjuntos habitacionales estarán separados por un pasaje norte-sur de un ancho oficial de 14 mts. Gráfico 9-4.

Art. 6°.- Los Distritos, usos y modalidades de ocupación admitidos en la Primera Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz, Gráfico 9-5, serán las siguientes:

6-1: En el **SECTOR 1**, Distrito **H2-11** delimitado por: prolongación de calle Humberto Primo al norte, rotonda creada por Ordenanza N° 6017/95 (incluida ésta en su totalidad) al este, Sistema Arterial Ribereño Transitorio al sur, Av. Alberdi al oeste; excluyéndose del área descripta el sector correspondiente a los conjuntos Morrison Building y Batten Cottage:

6.1.1. Usos Admitidos: parque público municipal y equipamientos públicos vinculados.

6.1.2. Ocupación: según Distritos Genéricos H2.

6.1.3. División del Suelo: no se admite subdivisión parcelaria.

6-2 En el **SECTOR 2**, Distrito **R5-2a** delimitado por: calle Junín al norte, prolongación de calle Echeverría al este, prolongación de calle Humberto Primo al sur y Av Alberdi -calle Canning al oeste.

6.2.1. Usos Admitidos: Servicios educacionales y culturales, y Servicios administrativos y/o direccionales de la Empresa Ferrocarriles Argentinos y/o sus Empresas Concesionarias.

6.2.2. Ocupación Admitida: la resultante de la edificación existente con vínculo de conservación patrimonial. No se admiten nuevas construcciones salvo los agregados imprescindibles para su reconversión funcional.

6.2.3. División del Suelo: no se admiten divisiones catastrales salvo las generadas por la necesaria identidad institucional de los prestatarios y usuarios. En todos los casos la parcela mínima resultante será mayor a 20.000 m².

6-3 En el **SECTOR 3**, Distrito **R5-2b** Conjuntos Habitacionales Morrison Building Batten Cottage: delimitado al norte por calle Humberto Primo y al este -oeste y sur por Pasajes definidos en el Artículo 5° de la presente Ordenanza.

6.3.1. Usos Admitidos: vivienda colectiva.

6.3.2. Ocupación Admitida: la resultante de la edificación existente con vínculo de conservación patrimonial. No se admiten nuevas construcciones salvo los agregados imprescindibles para su actualización funcional.

6.3.3. División del Suelo: Sólo se admitirá la división parcelaria necesaria para conformar dos consorcios de propietarios.

6-4 En el **SECTOR 4**, Distrito **R5-2c** delimitado por: Junín al norte, Av. Caseros y rotonda creada por Ordenanza N° 6017/95 al este, calle Humberto Primo al sur y prolongación de calle Echeverría al oeste.

6.4.1. Usos Admitidos: según el destino del área neta disponible por urbanización:

6.4.1.1. Vivienda Colectiva, Oficinas y otros usos Urbanos no Incluidos en 6.4.1.2. y en 6.4.1.3. (excluidos industrias y depósitos): mínimo 25 % y máximo 50 % del área neta disponible por urbanización.

6.4.1.2. Comerciales, Recreativos y Turísticos: máximo 50 % del área disponible por urbanización.

6.4.1.3. Eventos, Ferias, Congresos, y destinos Culturales: mínimo 5% del área disponible por urbanización.

6.4.2. Ocupación Admitida debiéndose cumplimentar en todos los casos las disposiciones reglamentarias de edificación vigentes genéricas y/o específicas que correspondan.

6.4.2.1. Para Usos Indicados en 6.4.1.1.:

Índice edilicio: (FOT) máximo: 3,5

Índice de ocupación de suelo (FOS) máximo: 0,50

Características de la edificación: perímetro libre con retiro de la edificación de los límites parcelarios de por lo menos 1/3 de la mayor altura de edificación y como mínimo de 5mts. Los límites parcelarios deberán ser materializados con cerco vivo o elemento transparente. Altura mínima de edificación: 10 mts. Altura máxima de edificación: 45 mts

6.4.2.2. Para Usos Indicados en 6.4.1.2. y 6.4.1.3.

Indice Edificio (FOT) máximo: 2,5

Indice de ocupación de suelo(FOS) máximo: 0,75.

Altura máxima de edificación: 15 mts, con un 20% de tolerancia en función del proyecto.

6.4.3. División del Suelo

6.4.3.1. Para Usos Indicados en 6.4.1.1.:

Superficie mínima parcela resultante: 2500 m²

Lado mínimo parcela resultante: 50 m

6.4.3.2. Para Usos Indicados en 6.4.1.2. y 6.4.1.3.

Superficie mínima parcela resultante: 25.000 m²

Lado mínimo parcela resultante: 120 m.

Las parcelas resultantes deberán ser frentistas al sistema vial básico definido en el artículo 4° de la presente Ordenanza.

Art. 7°.- La Urbanización de la Primera Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz deberá respetar las definiciones de trazado, indicadores urbanísticos y demás condicionantes fijados por la presente Ordenanza.

La tramitación correspondiente se ajustará a lo siguiente:

El Urbanizador presentará vía Mesa General de Entradas de la Municipalidad, el Anteproyecto Urbanístico del área, el que será considerado por la Comisión Técnica de Urbanización.

Labrada el Acta de evaluación, el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Municipal el Anteproyecto Urbanístico para su tratamiento y aprobación.

Promulgada la respectiva Ordenanza de Anteproyecto Urbanístico, la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización comunicará al recurrente lo resuelto para que proceda a presentar el Proyecto Urbanístico Definitivo que incluirá las Actas de Donación de la totalidad de las superficies a ceder a la Municipalidad de Rosario.

Evaluated el Proyecto Urbanístico Definitivo por la Comisión Técnica de Urbanización y verificadas las Actas de Donación por la Dirección de Asuntos Jurídicos, se elevarán al Honorable Concejo Municipal para la aprobación definitiva del Proyecto Urbanístico y la aceptación de las respectivas donaciones de superficies.

7-1: Serán obligaciones del Urbanizador:

7.1.1. La donación a la Municipalidad de Rosario de la totalidad de las áreas necesarias para el trazado vial estructural básico y complementario de la Primera Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortíz correspondientes al Sector 1 y 4, de acuerdo a lo establecido en los Art. 4° y 5° de la presente Ordenanza.

7.1.2. La donación a la Municipalidad de Rosario de la totalidad de las áreas necesarias para la Habilitación del Parque Público (Distrito H2-11) definido en el apartado 6.1. de la presente Ordenanza. Sector 1.

7.1.3. La pavimentación a su entero cargo de la calle Humberto Primo entre Av. Alberdi y la rotonda definida por Ordenanza N° 6017/95, el segmento de esta última entre Av. Caseros y calle Humberto Primo lindero al área a urbanizarse, y la prolongación de las calles Echeverría e Ing. Thedy entre calles Junín y Humberto Primo, según proyecto e instrucciones que elaboren las reparticiones técnicas pertinentes de la Municipalidad de Rosario.

7.1.4. La pavimentación a su entero cargo de la red vial complementaria definida en el artículo 5° de la presente Ordenanza, correspondiente al Sector 4, según proyecto previamente aprobado por las reparticiones técnicas competentes de la Municipalidad de Rosario.

7.1.5. La ejecución a su entero cargo de la totalidad de las obras y redes infraestructurales generadas y demandadas por la urbanización y por la presente Ordenanza (veredas, saneamiento integral pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, telefonía, forestación de calles públicas, etc.), incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas canalizaciones y equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda sobre las redes y servicios existentes exijan.

7.1.6. La Municipalidad de Rosario tendrá a su cargo la realización de las obras urbanas de carácter general: el Parque Público definido en el apartado 6.1. de la presente Ordenanza; El

Sistema Arterial Ribereño Transitorio (prolongación de la Av. de Enlace) según apartado 4.2 de la presente Ordenanza; el ensanche de calle Junín según apartado 4.1. de la presente Ordenanza; la prolongación de la Av. Francia y Rotonda según Ordenanza N° 6017/95. Estas obras se realizarán según lo disponga la Municipalidad de Rosario de acuerdo a sus propias programaciones y disponibilidades, no pudiendo el Urbanizador demandar plazos ni condiciones de ningún tipo al respecto.

En caso que resultara de interés del Urbanizador disponer la realización de dichas obras con antelación, se autorizará la realización de las mismas a su entero cargo según proyecto e instrucciones que elaboren las reparticiones técnicas pertinentes de la Municipalidad de Rosario.

Art. 8°.- Las superficies correspondientes a las trazas de calle Junín desde calle Caning hasta calle Echeverría; de calle Humberto Primo desde Av. Alberdi hasta Sector 3 y de los Pasajes creados en el Sector 3, deberán ser donadas a la Municipalidad de Rosario por los titulares del dominio, en el momento de la transferencia del mismo.

Art. 9°.- A los fines de preservar el carácter morfológico del área y la conservación de los conjuntos edilicios-arquitectónicos que por sus características y estado de conservación constituyen ejemplos de interés, se define el siguiente régimen de protección así como de otras políticas y regulaciones complementarias:

9.1: En el Sector 2 definido en el apartado 6.2. se deberán mantener las estructuras edilicias existentes, preservar y restaurar las características arquitectónicas de sus elementos (compositivas, distributivas, constructivas y tecnológicas, expresivas y estilísticas, dimensionales) admitiéndose la sustitución de usos actuales y refuncionalización según apartado 6.2.1.

Sólo se admitirán las adecuaciones y/o agregados infraestructurales y de organización interior y de conjunto necesarias para la actualización de las condiciones de uso y de habitabilidad. Toda obra sobre los edificios y su entorno deberá previamente ser autorizada por la Municipalidad de Rosario a través de las reparticiones técnicas pertinentes, dándose intervención al Programa de Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico. Gráfico 9-6.

9.2. En el Sector 3 definido en el apartado 6.3. se deberán mantener las estructuras edilicias existentes, preservar y restaurar las características arquitectónicas de la totalidad de sus elementos (compositivas, distributivas, constructivas y tecnológicas, expresivas y estilísticas, dimensionales) y no podrán modificar su uso actual.

Sólo se admitirán las adecuaciones infraestructurales y de organización interior necesarias para la actualización de las condiciones de uso (vivienda) y de habitabilidad.

Estos vínculos deberán figurar explícitamente en los reglamentos de co-propiedad y todo obra sobre los edificios y su entorno deberá ser previamente autorizado por la Municipalidad de Rosario a través de las reparticiones pertinentes, dándose intervención al Programa de Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico. Gráfico 9-6.

9.3. En el Sector 4 definido en el apartado 6.4., se deberán mantener, a los efectos de conservar el carácter del área, las características generales originales de:

- Los dos grandes edificios frentistas a la proyectada doble traza de calle Junín.
- Los edificios frentistas a la proyectada prolongación de calle Humberto Primo.

El edificio de la Usina quedará vinculado a exigencias de conservación similares a las fijadas en el apartado 9-1.

En los mencionados edificios a preservar, indicados en Anexo gráfico 9.6, se admitirá la sustitución de los usos actuales, la que deberá ajustarse a lo dispuesto en el apartado 6.4.1. de la presente Ordenanza.

Una vez definido el Proyecto de Urbanización del Sector 4, la Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico de la Municipalidad de Rosario deberá realizar los estudios que sean necesarios para definir los grados y modalidades específicas de conservación de cada edificio, a los cuales deberá ajustarse el proyecto arquitectónico definitivo del Urbanizador. Gráfico 9-6.

Art. 10°.- Se preservará el cerramiento actual de los límites del predio a urbanizar, el que no podrá ser demolido sino después de la toma de posesión del dominio por parte del Urbanizador.

Art. 11°.- Serán parte inescindible de esta Ordenanza los anexos gráficos que se detallan y se adjuntan:

- 9.1 Foto aérea del área.
- 9.2 Integración del Area
- 9.3 Proyecto duplicación calle Junín
- 9.4 Sistematización vial
- 9.5 Proyecto Urbanístico
- 9.6 Régimen de Conservación
- 9.7 Vista aérea del proyecto general.

Art. 12°.- Con la puesta en vigencia de la presente y como paso previo al proceso de urbanización Ferrocarriles Argentinos deberá otorgar a la Municipalidad la tenencia y disponibilidad de lo dispuesto en el punto 7.1.1. y 7.1.2. Las condiciones a las que se hace mención deberán disponerse a través del instrumento administrativo correspondiente en el cual deberá incluirse el compromiso expreso de Ferrocarriles Argentinos (e.l.); de transferir directamente o de exigir a un eventual urbanizador, la donación a la Municipalidad de Rosario de los espacios correspondientes.

Art.- 13°.-Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

EF

Sala de Sesiones, 31 de Octubre de 1996.-

Exptes. Nros. 74343-I-95-H.C.M.- y 3760-F-95-D.E.-