



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A

(Nº 8.424)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la Comisión de Gobierno y Cultura y la Comisión de Producción y Promoción del Empleo, han tomado en consideración el Mensaje Nº 10/09 S.P., con anteproyecto de Ordenanza por medio del cual eleva para su evaluación y posterior aprobación la “Creación del Área de Renovación Urbana Puerto Central y Reordenamiento del Ingreso al Área Portuaria – Puerto de la Música”.

CONSIDERANDO: La sanción de la Ordenanza Nº 7.367/02 que fijó los límites de la ampliación del Parque a la Bandera desde la prolongación hacia el Norte del eje de calle Sarmiento hasta la Línea Municipal Sur de Av. Pellegrini.

La firma del Convenio de Colaboración formalizado entre la Municipalidad de Rosario y el ENAPRO en el mes de Julio del año 2004, con el objeto de llevar adelante un “Plan de Integración Ciudad-Puerto” que permita diagramar en forma conjunta un Programa de Desarrollo Urbano y Nuevos Usos para el sector.

La firma del Convenio entre el Ente Administrador del Puerto Rosario (ENAPRO) y Terminal Puerto Rosario S.A. concesionaria del puerto, efectuada el 19 de Diciembre de 2.008, para replantear usos dentro del área portuaria de la ciudad, localizada al Sur de la Av. Pellegrini.

Que, la singularidad del sector requiere de instrumentos normativos y de gestión que generen y potencien la transformación urbanística que significa reconstruir el frente de la ciudad al río, recuperar un espacio representativo, recomponer el sistema vial de la ribera central y contemplar el reordenamiento, modernización y refuncionalización del área portuaria pensando en el rol recreativo y turístico que pueden tener estos sectores para el desarrollo de la ciudad.

Que, el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe ha planteado la iniciativa de concretar en la ciudad de Rosario la construcción del “Puerto de la Música”, proyecto a desarrollar en tierras de propiedad de la Provincia de Santa Fe, en manos del Ente Administrador del Puerto Rosario (ENAPRO) y a su vez concesionadas.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, el sector afectado al Parque a la Bandera está caracterizado por el Código Urbano como Distrito Especial Parque H1-3, en tanto las tierras localizadas al Sur de Avenida Pellegrini se definen como Distrito Especial Puerto L1-2, por lo que se hace necesaria una adecuación normativa, modificando los límites del Distrito L1-2, para posibilitar la transformación urbanística del sector.

Que, el concesionario del Puerto ha planteado la necesidad de incorporar nuevos servicios al puerto coincidiendo con la Secretaría de Planeamiento en la conveniencia de localización a su vez, de un área de estacionamientos para resolver las demandas de los servicios complementarios a la actividad portuaria.

Que, se hace necesario también, para garantizar un adecuado funcionamiento del predio a refuncionalizar, preservar suelo para el desarrollo de una nueva traza vial que funcione como colectora de los flujos circulatorios y vía de ingreso a las diferentes áreas y que a futuro pueda constituirse en la segunda mano de la Av. Belgrano, en el tramo comprendido desde la bajada de calle San Juan hasta el Bv. 27 de Febrero.

Que, con el mismo sentido, se considera importante definir dos núcleos de acceso jerarquizados: uno al área portuaria ubicado en la intersección del Bv. 27 de Febrero; y otro, a las instalaciones del Puerto de la Música, localizado en la intersección de la Av. Pellegrini.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Creación del Área de Renovación Urbana Puerto Central y Reordenamiento del Ingreso al Área Portuaria

CAPITULO I DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

El objeto de la presente Ordenanza es promover la refuncionalización de una amplia franja costera de la ciudad, dividida en tres sectores ubicados al Sur de la dársena de la Estación Fluvial que se califican en el CAPITULO III de la presente Ordenanza como: A) “*Parque Público*”; B) “*Área de Renovación Urbana*”, con la finalidad de destinarla al desarrollo del Puerto de la Música con actividades recreativas, culturales, de servicio y gastronómicas; C) “*Área de Integración Ciudad–Puerto*”, destinada a generar un nuevo ingreso jerarquizado al puerto y al desarrollo de actividades de servicio complementarias a la actividad portuaria.

Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se define como ámbito de la aplicación a los predios pertenecientes a los Distritos Especiales del Código Urbano H1-3 Parque, y L1-2 Puerto, el cual incluye los siguientes inmuebles de propiedad Provincial:

- S/M-Gráfico 16 de la Sección Catastral 1ª, cuyo dominio fue inscripto en el Registro General Rosario al Tomo 845, Folio 122, N° 332.890 (21/04/03) a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, en manos del Ente Administrador del Puerto Rosario (ENAPRO) mediante Ley Nacional N° 24.093/93 - Decreto 769/93 y Ley Provincial N° 11.011/93 y Decreto N° 1.982/93. Sector destinado a la Zona Franca de Bolivia (Planos de Mensura N° 149.165/04 y 72.919/01).
- S/M-Gráficos 17 y 18 de la Sección Catastral 1ª, cuyo dominio fue inscripto en el Registro General Rosario al Tomo 845, Folio 122, N° 332.890 (21/04/03) a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, en manos del Ente Administrador del Puerto Rosario (ENAPRO), (Planos de Mensura N° 152.311/06, 149.165/04 y 2.919/01).
- Parte del inmueble empadronado catastralmente como S/M-Gráfico 24 de la Sección Catastral 2ª, cuyo dominio fue inscripto en el Registro General Rosario al Tomo 845, Folio 122, N° 332.890 (21/04/03), a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe – ENAPRO, (Planos de Mensura N° 149.165/04 y 2.919/01).
- S/M-Gráfico 26 de la Sección Catastral 2ª, que limita al Este con el S/M-Gráfico 24 de la Sección Catastral 2ª y al Oeste con las tierras de la Dirección Nacional de Vialidad, cuyo dominio fue inscripto en el Registro General Rosario al Tomo 845, Folio 122, N° 332.890 (21/04/03), a nombre del Superior Gobierno de la Provincia



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

de Santa Fe, en manos del ENAPRO (Planos de Mensura N° 149.165/04 y 2.919/01).

- S/M-Gráfico 52 de la Sección Catastral 3°, que limita al Este con el S/M-Gráfico 50, al Sur con el S/M-Gráfico 17-S/D 2, de la misma Sección Catastral y al Oeste con las tierras de la Dirección Nacional de Vialidad, cuyo dominio fue inscripto en el Registro General Rosario al Tomo 845, Folio 122, N° 332.890 (21/04/03), a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe – ENAPRO, concesionado a Terminal Puerto Rosario S.A. (Planos de Mensura N° 149.165/04 y 2.919/01).

- Parte del inmueble empadronado catastralmente como S/M-Gráfico 50 de la Sección Catastral 3°, en su deslinde Norte con el S/M-Gráfico 26 de la Sección Catastral 2° y deslinde Oeste y Sur con el S/M-Gráfico 52 de la Sección Catastral 3°, cuyo dominio fue inscripto en el Registro General Rosario al Tomo 845, Folio 122, N° 332.890 (21/04/03, a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe – ENAPRO, concesionado a Terminal Puerto Rosario S.A. (Planos de Mensura N° 149.165/04 y 2.919/01).

La planimetría correspondiente se adjunta como ANEXO GRAFICO I, Planos N° 1 y 2.-

CAPITULO II DISTRITOS URBANOS

Art. 3°.- MODIFICACIÓN DE DISTRITOS.

3.1. Se modifica el Distrito L1-2 del Código Urbano (Punto 3.1.5.12. Distrito “L”), cuya nueva delimitación se detalla a continuación:

- **L1-2:** Área ocupada por el Puerto Sur, desde el deslinde Norte del S/M-Gráfico 25 de la Sección Catastral 1° y su prolongación en la línea recta hasta la intersección con la Línea Municipal Este de Av. Belgrano, hasta el elevador Terminal Sur.-

CAPITULO III SECTORIZACIÓN

Art. 4°.- IDENTIFICACIÓN DE SECTORES.

A los efectos del Reordenamiento Urbanístico del área que es ámbito de aplicación de

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

la presente Ordenanza, se identifican los siguientes sectores:

- Sector A.
- Sector B.
- Sector C.

4.1. El Sector A: Parque Público.

Se define como “Parque Público” al sector comprendido entre la calle vehicular creada en el Artículo 7° - Inc. 7.1. y la ribera del Río Paraná, y cuyo límite Norte corresponde al deslinde con las tierras de propiedad Municipal empadronadas en la Sección Catastral 1°, Gráfico S/M 11; su límite Sur lo define el deslinde Norte del S/M 24 de la Sección Catastral 2°.

4.2. El Sector B: Área de Renovación Urbana.

Se define como “Área de Renovación Urbana” al sector comprendido entre el deslinde Norte del S/M 24 de la Sección Catastral 2°; y su límite Sur lo define el deslinde con el Distrito L1-2 modificado en el Artículo 3° - Inc. 3.1. de la presente Ordenanza.

4.3. El Sector C: Área de Integración Ciudad – Puerto.

Se define como “Área de Integración Ciudad – Puerto” a las tierras empadronadas en la Sección Catastral 2°, S/M 26 de propiedad del ENAPRO, el S/M 52 y parte del S/M 24 y del S/M 50, propiedad del ENAPRO concesionado a Terminal Puerto Rosario S.A. en las que se desarrollará el ingreso al puerto y las áreas que se detallan en el siguiente Artículo como sub-sectores C1 y C2.

CAPITULO IV INDICADORES URBANÍSTICOS

ART. 5º: CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL Y USOS ADMITIDOS.

5.1. Sector A.

Destinado al desarrollo de un parque público, con la incorporación de servicios mínimos (gastronómicos y culturales), los cuales podrán ser concesionados.

5.2. Sector B.

Destinado al desarrollo de una plaza pública, con la incorporación del Puerto de la Música, como complejo edilicio que incluirá nuevas funciones sociales, culturales, recreativas, gastronómicas, turísticas, áreas de estacionamiento y de servicio.

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Usos no admitidos.

Vivienda, centros comerciales, estaciones de servicios, actividades portuarias productivas y actividades industriales.

5.3. Sector C.

5.3.1. Subsector C1.

Destinado al desarrollo de actividades de servicio vinculadas a la actividad portuaria: Centro Empresarial, Centro de Convenciones, oficinas, hotel y estacionamientos.

Usos no admitidos.

Vivienda, centros comerciales, estaciones de servicio, actividades portuarias productivas y actividades industriales.-

5.3.2. Subsector C2.

Destinado al desarrollo de actividades de servicio vinculadas al uso portuario: oficinas, Centro Empresarial, Aduana, playa de estacionamiento y maniobra de camiones.

Usos no admitidos.

Vivienda, centros comerciales, estaciones de servicio, actividades portuarias productivas y actividades industriales.

Art. 6º.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.

6.1. Sector A.

Superficie edificable máxima: 2.000 m² . (servicios gastronómicos y culturales).

Altura máxima de edificación: diez (10) metros, con una tolerancia de 5%.

6.2. Sector B.

Superficie edificable máxima: 30.000 m² . (Complejo Edificio Puerto de la Música).

6.3. Sector C.

6.3.1. Subsector C 1.

Superficie edificable máxima: 5.000 m² . Esta superficie no podrá representar una ocupación de suelo superior al 20%.

Altura máxima de edificación: quince (15) metros, con una tolerancia de 5%.

6.3.2. Subsector C 2.

Superficie edificable máxima para nueva edificación: 8.000 m² .

Altura máxima de edificación: quince (15) metros, con una tolerancia de 5%.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

La identificación gráfica de los sectores se adjunta en ANEXO GRAFICO I, Plano N° 2.-

CAPITULO V NUEVOS TRAZADOS

Art. 7°.- CREACIÓN CALLE INTERNA.

7.1. Créase una calle interna al Área de Reserva para Renovación Urbana Puerto Central y de Reordenamiento del Ingreso al Área Portuaria, desde la Línea Municipal Sur de Calle 104 al Norte hasta la prolongación hacia el Este de la Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero al Sur, fijando su Línea Municipal Oeste en forma coincidente con la Línea Municipal Este de Av. Belgrano. El Ancho Oficial de la presente calle será definido oportunamente en tramos, de acuerdo al proyecto definitivo que contemplará los proyectos viales y los hechos existentes.

7.2. Incorporase al Trazado Oficial el sector destinado al encuentro vial de Av. Pellegrini con el Área de Reserva para Renovación Urbana Puerto Central, cuyos límites quedan definidos por la prolongación hacia el Oeste del deslinde parcelario Norte del S/M, Gráfico 24 de la Sección Catastral 2° al Norte, Línea Municipal Norte de la calle interna creada en el inciso anterior al Oeste, paralela a 40 metros hacia el Sur de la prolongación hacia el Este del eje de Av. Pellegrini al Sur y línea de borde del Río Paraná al Este.

7.3. Créase la prolongación hacia el Este de Bv. 27 de Febrero desde Av. Belgrano hasta el deslinde parcelario Este del S/M, Gráfico 52 de la Sección Catastral 3°, extendiendo su actual eje hacia el Este y manteniendo su ancho de 34,64 metros.

7.4. Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedarán sujetas a los ajustes resultantes del Proyecto Urbanístico definitivo y de las Mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

La identificación gráfica se adjunta en ANEXO GRAFICO I, Plano N° 3.

Art. 8°.- ANEXOS: Es parte irrevocable de esta Ordenanza el ANEXO GRÁFICO I, Planos N° 1, 2 y 3.

Art. 9°.- DEROGACIÓN: Para el ámbito de aplicación de esta Ordenanza se deroga toda norma que se oponga a la presente.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

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

Sala de sesiones, 11 de Junio de 2009.-

Exptes. Nros. 169.833-I-2009-C.M. y 10.766-D-2009-D.E.