



Intendencia Municipal
Rosario

Ord. 9464/13.

MENSAJE SP N° 11 - 2013 -
Expte. N° 04383-D - 2013

Rosario, "Cuna de la Bandera", **25 MAR 2013**

Al Señor Presidente del
Concejo Municipal
Dn. MIGUEL A. ZAMARINI

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., a los efectos de remitirle para su conocimiento y posterior tratamiento de ese Cuerpo, el ANTEPROYECTO DE ORDENANZA "PLAN ESPECIAL CALLE SAN JUAN".

El mismo surge de lo planteado en el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 en su Artículo 50, donde se establece como criterio general para la actuación sobre las áreas consolidadas "la renovación y revitalización del área central de la ciudad con la finalidad de impulsar las actividades comerciales y terciarias y de reforzar su perfil como espacio de residencia rescatando los edificios de valor patrimonial.

Asimismo la Ordenanza N° 8.243/08 establece que la finalidad principal del Plan Especial es el reordenamiento general, impulsado la renovación edilicia y funcional del área, la preservación de los edificios de valor patrimonial, la redefinición de los límites municipales de Calle San Juan y el desarrollo de nuevos espacios públicos para la mejora y revitalización de los existentes en el sector.

Es así que el presente mensaje retoma lo planteado en el cuerpo normativo precedente; en la mencionada Ordenanza N° 8243/08 donde se definieron los Tramos de Completamiento, como los fragmentos en los cuales se estimula la renovación admitiendo construcciones de mayor altura que las del Área General "con el propósito de completar situaciones de sustitución ya muy condicionadas"; tanto como la Ordenanza N° 8.692 que clasifica los proyectos incluidos en la misma en Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas y Proyectos de Articulación; y en el Anteproyecto de Ordenanza elevado para su consideración mediante Mensaje SP N° 59/12 que contempla la ejecución de Proyectos de Articulación, con los que se trata de obtener la integración de los edificios con el entorno circundante y la recomposición morfológica de la manzana;

Es de destacar que la Comisión Asesora de Planificación Urbana sesionó en varias oportunidades en relación a este anteproyecto, y se obtuvo consenso en los criterios, indicadores urbanísticos y alcances normativos del Plan Especial objeto del presente anteproyecto,

A diferencia de otras propuestas normativas, ésta a partir del dinamismo urbano que se pretende en esta área de la ciudad, torna necesario incluir la variable temporal y plantear, desde la misma norma, la conveniencia de la revisión y adaptación del Plan Especial de ser necesario para asegurar la recualificación y revitalización pretendida.

Sin otro particular saludamos a Ud. atentamente.-



Arg. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



FERNANDO ASEGURADO
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

Nota: se adjunta copia digitalizada en CD del anteproyecto de ordenanza



*Intendencia Municipal
Rosario*

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

Visto:

La Ordenanza N° 8.243/08 de "Reordenamiento Urbanístico del Area Central, que en su Capítulo III - Artículo 5º Inc. 5.2.2 identifica como Area Particular el Area de Reserva para Plan Especial ARE Calle San Juan.

La Ordenanza N° 8.245/08 Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio, Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario.

La Ordenanza N° 8.692/10 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" que establece la posibilidad de fijar -para proyectos especiales- indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos por las normativas vigentes.

El Anteproyecto de Ordenanza que define los Proyectos de Articulación, elevado al Concejo Municipal para su consideración mediante Mensaje SP N° 59/12.

El documento del "Plan Urbano Rosario 2007-2017 enviado por el Departamento Ejecutivo para su consideración; y

Considerando:

Que en el Artículo 50º del Plan Urbano Rosario 2007-2017 se establece como criterio general para la actuación sobre las áreas consolidadas "la renovación y revitalización del área central de la ciudad con la finalidad de impulsar las actividades comerciales y terciarias y de reforzar su perfil como espacio de residencia rescatando los edificios de valor patrimonial";

Que la Ordenanza N° 8.243/08 establece que la finalidad principal del Plan Especial es el reordenamiento general, impulsado la renovación edilicia y funcional del área, la preservación de los edificios de valor patrimonial, la redefinición de los límites municipales de Calle San Juan y el desarrollo de nuevos espacios públicos para la mejora y revitalización de los existentes en el sector;

Que en la Ordenanza N° 8.243/08 se definieron los Tramos de Completamiento, como los fragmentos en los cuales se estimula la renovación admitiendo construcciones de mayor altura que las del Área General "con el propósito de completar situaciones de sustitución ya muy condicionadas";

Que la Ordenanza N° 8.692 clasifica los proyectos incluidos en la misma en Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas y Proyectos de Articulación;

Que el Anteproyecto de Ordenanza elevado para su consideración mediante Mensaje SP N° 59/12 contempla la ejecución de Proyectos de Articulación, con los que se trata de obtener la integración de los edificios con el entorno circundante y la recomposición morfológica de la manzana;

Que en vigencia de la Ordenanza N° 8.505/10; la Ordenanza N° 3664/84 y el Decreto N° 1.742/01, la Comisión Asesora de Planificación Urbana sesionó en varias oportunidades y se consensuaron los criterios, indicadores urbanísticos y alcances normativos del Plan Especial objeto del presente anteproyecto;

Que el dinamismo urbano torna necesario incluir la variable temporal y plantear, desde la misma norma, la conveniencia de la revisión y adaptación del Plan Especial para asegurar la recualificación y revitalización pretendida.

Por lo expuesto, se propicia la sanción de la siguiente:

20/12/12
Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

ORDENANZA

Plan Especial Calle San Juan

CAPITULO I

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1º: Se define como "Plan Especial Calle San Juan", al proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana, el carácter y tratamiento del mismo, la morfología de los espacios edificables, las características tipológicas de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación y altura) del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación en este Plan Especial.-

ARTICULO 2º: Es ámbito de aplicación el sector de la Sección Catastral 1ª indicado en la Ordenanza Nº 8.243, ARE "Calle San Juan", Planilla Nº 10.

Se incluyen todos los inmuebles pertenecientes a las Manzanas 164, 165, 166, 167, 183, 184, 185, 186, y parcialmente los inmuebles pertenecientes a las Manzanas 145, 146, 147 y 148, según el siguiente detalle:

Manzana 145: Gráficos 10, 11, 21 S/D 1, 21 S/D 2, 22, 23, 24 S/D 1, 24 S/D 2

Manzana 146: Gráficos 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24.

Manzana 147: Gráficos 5, 6, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 27, 28, 29, 30 S/D 1, 30 S/D 2, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39.

Manzana 148: Gráficos 16, 17, 18, 19 22.

La identificación gráfica del Ambito de Aplicación se adjunta en Anexo I, Plano Nº 1.-

ARTICULO 3º: La vigencia del "Plan Especial San Juan" será de 5 (CINCO) años desde la promulgación de la presente Ordenanza. Transcurrido este plazo, el Departamento Ejecutivo evaluará el grado de avance de los procesos de recualificación y puesta en valor que se alientan y de ser necesario, elevará al Concejo Municipal la revisión para adecuarse a las realidades cambiantes que pudieran surgir.-

ARTICULO 4º: A los efectos de la definición del "Plan Especial San Juan", se identifican las siguientes categorías edilicias y sus respectivas subcategorías, con el propósito de asignarle a cada una de ellas indicadores urbanísticos diferenciales. La nómina de los inmuebles correspondientes a cada categoría establecida, identificados por su nomenclatura catastral, se incluyen en la Planilla Nº 1, identificados gráficamente en el Plano Nº 2 del Anexo I.

4.1. Inmuebles sustituibles: Son considerados en esta categoría aquellos inmuebles que constituyen una condición edilicia de alto grado de deterioro, obsolescencia de las instalaciones existentes o disponibilidad de tierra vacante cuya renovación, total o parcial se impulsa. Las correspondientes sub-categorías se identifican gráficamente en el Plano Nº 3 del Anexo I.

4.1.1. Area General: corresponde a porciones de tejido para las que se define indicadores genéricos.

4.1.2. Frente Urbano: corresponde a las parcelas frentistas a las calles o pasaje de borde de una plaza que se identifican por sus particulares condiciones de uso en las edificaciones existentes y por el impulso de transformación que se pretende establecer en el proceso de renovación.

4.1.3. Corredor Urbano: corresponde a las parcelas frentistas a calle San Juan desde la línea Municipal Oeste de calle San Martín hasta la línea Municipal Este de calle Entre Ríos, con el objeto de impulsar una transformación en dicho ámbito y de esta manera promover una renovación urbana.

4.1.4. Proyecto de Articulación: corresponde a las parcelas linderas a una situación consolidada donde se exige una adecuación morfológica entre dos edificios, manteniendo su individualidad y teniendo en consideración las condiciones del contexto. Se incluyen en esta subcategoría aquellos inmuebles incluidos en el Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio, Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario, catalogados por Ordenanza Nº 8.245/08, con Protección Indirecta: Grado de Protección 3b "Protección de Entorno".

4.2. Inmuebles consolidados: Son considerados en esta categoría aquellos inmuebles que poseen una condición edilicia estable, obtenida por la aplicación de los indicadores urbanísticos de la normativa vigente al momento de su construcción.

4.2.1. Inmuebles en altura: Son aquellas edificaciones existentes, de altura superior a la que se establece en esta Ordenanza para el Área General

4.2.3. Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Directa: Son aquellas edificaciones existentes incluidas en el Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio, Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario, catalogadas por Ordenanza N° 8.245/08, con Protección Directa.

4.3. Areas de Reserva para Plan de Detalle (ARD): Corresponde al conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido al emplazamiento urbano y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para guiar su transformación. Estas indicaciones particulares se establecerán en el Plan de Detalle correspondiente que, oportunamente, elaborará la Secretaría de Planeamiento y remitirá al Concejo Municipal para su aprobación.

4.3.1. Area de Reserva para Plan Especial – ARD – Pasaje Barón de Mauá – Club Español: conjunto de parcelas de la Manzana 147 donde se alienta la transformación, a partir de la incorporación de nuevos espacios públicos que posibiliten la continuidad del Pasaje Barón de Mauá y a partir de ello, jerarquizar las perspectivas urbanas hacia el Club Español, obra de alto valor patrimonial, referente del modernismo catalán en Rosario.

4.3.2. Cuando por unificación se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5000) metros cuadrados, será considerada Área de Reserva para Plan de Detalle.


Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

CAPITULO II INDICADORES URBANISTICOS

ARTICULO 5º: LIMITES MUNICIPALES, CONDICIONES EDILICIAS Y USOS DEL SUELO

5.1. LIMITES MUNICIPALES: Rige retiro para llegar al ancho oficial en las siguientes arterias y en el Tramo del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, manteniendo sus ejes preexistentes.

Entre Ríos	Ancho Oficial 15,60 m.
Mitre	Ancho Oficial 15,60 m.
Sarmiento	Ancho Oficial 15,60 m.
Barón de Mauá	Ancho Oficial 15,60 m.
San Martín	Ancho Oficial 15,60 m.
Maipú	Ancho Oficial 19,00 m.
San Luis	Ancho Oficial 15,60 m.
San Juan	Definido en el Pto. 5.1.1
Mendoza	Ancho Oficial 15,60 m.

5.1.1. Límites y servidumbres calle San Juan: Se establece un Ancho Oficial de 10.40 m., refiriéndose este ancho al actual eje de la arteria. Para las parcelas sustituibles, determinadas en el Punto 4.1. del presente Plan Especial, se establece un retiro de la edificación hasta determinar una distancia de 19,00 m. entre Líneas de Edificación, correspondiendo a 11,20 m. del eje hacia el Norte y 7,80 m. del eje hacia el Sur. La franja resultante del retiro de la edificación, de 6,00 m, de las parcelas frentistas Norte y de 2,60 m de las parcelas frentistas Sur, se constituyen en Servidumbre Administrativa de Uso Público, cuyas condiciones se establecen en el Artículo 6º de la presente Ordenanza.

5.1.2. Determinación de Centro de Manzana: En calle San Juan la determinación del Centro de Manzana se realizará según lo establecido en la Sección 5ª del Código Urbano (Punto 5.4.3). y Sección 3ª del Reglamento de Edificación (Punto 3.7.2).

5.2. CONDICIONES EDILICIAS: Para los inmuebles identificados en el Artículo 4º de esta Ordenanza rigen los siguientes indicadores:

5.2.1. Inmuebles sustituibles:

a) Altura Mínima: Para la totalidad de los inmuebles sustituibles se establece una altura mínima de seis (6) metros

b) Alturas Máximas frentistas:

b.1. Área General: Se establece una altura máxima de veintitrés (23) metros

b.2. Frente Urbano: Se establece una altura máxima de treinta (30) metros para las calles y pasajes Frente a Plazas Sarmiento y Plaza Montenegro.

b.3. Corredor Urbano: Se establece una altura máxima de treinta (30) metros para calle San Juan, desde línea Municipal Oeste de calle San Martín hasta línea Municipal Este de calle Entre Ríos.

b.4. Proyecto de Articulación: Se establece la condición de homologar la altura de las edificaciones linderas consolidadas (definidas en el Inc. 4.2.) por lo que la nueva edificación deberá alinearse, tanto en altura como en profundidad, adecuándose en cada una de sus plantas a la Línea de Edificación que el edificio lindero adoptara sobre el eje medianero al cual se articula. La nueva edificación adquirirá la condición de semi-exenta una vez alcanzada:

a) la altura del edificio consolidado, en caso de ser éste menor que el Área General,

b) la altura del Área General

c) Completamiento entre dos parcelas consolidadas.

La condición de semi-exenta exige la generación de una nueva fachada transversal a la Línea Municipal, sobre el espacio propio de la parcela, cuyo tratamiento, aspecto y calidad serán como los de la fachada.

d) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio ni FOS.

e) Salientes y Balcones: Sólo se permitirá salientes y balcones de la Línea de Edificación, sea coincidente ó no con la Línea Municipal, a partir de los cuatro (4) metros.

f) Tipología edilicia: Para las sub-categorías definidas en el Inc. 4.1. se establece lo siguiente:

f.1. Área General: no se establecen condiciones tipológicas. La edificación quedará regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del Centro de Manzana y la distancia mínima entre bloques edificados.

f.2. Frente Urbano y Corredor Urbano: La edificación quedará regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del Centro de Manzana y la distancia mínima entre bloques edificados, con excepción de las parcelas linderas a inmuebles de valor patrimonial con protección directa (identificados catastralmente en la planilla adjunta) los que serán considerados proyectos de articulación.

f.3. Proyectos de Articulación rigen las siguientes condiciones:

f.3.1. Distancia máxima: La mayor altura de edificación podrá consolidarse según las siguientes condiciones:

- Parcelas de frente mayor a doce (12) metros: equivalente a dos tercios (2/3) de la parcela, medida sobre Línea de Edificación, a partir del deslinde parcelario donde se registra la mayor altura consolidada.

- Parcelas de frente menor a doce (12) metros: deberá mantenerse una distancia no menor a tres (3) metros del deslinde parcelario sobre el que se registra la altura menor.

- En caso de tratarse de una parcela en esquina la mayor altura de edificación podrá consolidarse hasta una distancia máxima equivalente a dos tercios (2/3) del frente sobre la arteria donde se registra la menor altura. Sin perjuicio de lo establecido e independiente de la dimensión de la parcela, la mayor altura podrá extenderse hasta una distancia máxima de veinte (20) metros medidos desde la intersección de ambas líneas municipales, respetando las condiciones mencionadas anteriormente en el presente artículo.

f.3.2. Edificación de basamento: La volumetría de la edificación que se desarrolle dentro de los parámetros de la menor altura quedará definida por la Distancia entre Bloques y Centro de Manzana establecidos y por el cálculo de Patios vigente en el Reglamento de Edificación.

f.3.3. Edificación semi-exenta: La edificación que adquiriera la condición de semi-exenta, a partir de alcanzar la altura de la edificación más baja, deberá alinearse en profundidad con las edificaciones linderas constituidas y materializadas sobre el eje medianero, si las hubiera. Se tomará como referencia la profundidad de la edificación lindera, considerándose el perfil conformado por la edificación existente, incluidas las salientes que se materializan sobre la medianera como profundidad máxima. En caso que la

altura mayor resulte de la potencialidad normativa definida en el presente Plan Especial, la volumetría quedará definida por la Distancia entre Bloques y Centro de Manzana establecidos y por el cálculo de Patios vigente en el Reglamento de Edificación. En ambos casos se deberá respetar el cumplimiento del Centro de Manzana y la dimensión del patio de contrafrente, en caso de corresponder.

f.3.4. En caso que la construcción lindera sea un edificio de varios cuerpos, el nuevo proyecto deberá respetar la distancia de los bloques existentes, pudiendo materializar la medianera sólo adosando construcción a las medianeras materializadas. En este caso no se exigirá el cumplimiento de la distancia entre bloques establecida en el presente Artículo.

f.3.5. En caso que la construcción lindera haya constituido patios centrales de iluminación y ventilación sobre medianera, la nueva edificación podrá alinearse al volumen total materializado, constituyendo la medianera aún sobre los espacios vacíos linderos.

f.3.6. Espacio libre circundante lateral en edificación semi-exenta: El espacio libre circundante de la edificación semi-exenta será considerado como Patio de iluminación y ventilación. El espacio abierto posterior, si es considerado como de iluminación y ventilación de locales será calculado como tal según el Reglamento de Edificación y admitirá una reducción del 20% (veinte por ciento) de su lado mínimo, por estar vinculado al espacio lateral y tener continuidad a través del mismo.

f.3.7. Salientes y Balcones sobre Espacio libre circundante: No se admite avanzar con salientes ni balcones que disminuyan las distancias mínimas establecidas. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes cuya suma total no exceda de cero con sesenta (0,60) metros cuadrados.

f.3.8. Ajustes de altura y profundidad: Podrá admitirse, por alguna demanda específica de proyecto, adecuaciones puntuales que no sobrepasen un 5% en la altura y un sobrepaso máximo de un (1) metro en profundidad. Paravistas y barandas deberán ser incluidos dentro de la altura total independientemente de su materialidad.

g) Distancia entre bloques: Se entiende por bloque a la construcción que se desarrolle de manera independiente, aislada en términos edilicios. Esta condición se reconoce aunque se mantengan vinculados por medio de las circulaciones verticales y horizontales. Cuando en una parcela se construya una edificación que presente la necesidad reglamentaria de generar un espacio libre destinado a la iluminación y ventilación de locales de distintas unidades funcionales se exige una distancia mínima de nueve metros (9 m.) cuando resulten enfrentados vanos de locales de primera clase. Cuando a dicho espacio se proyecten vanos que no resulten necesarios para la iluminación y ventilación de locales o bien cuando iluminen y ventilen locales de segunda, tercera o cuarta clase la distancia se calculará como patio.

h) Reforma y ampliación: La presente normativa alienta e induce la renovación del área, por lo que no se admiten ampliaciones de los inmuebles sustituibles identificados en el Artículo 4º de la presente Ordenanza. Sólo se admitirán reformas de las construcciones existentes con permiso o registro de edificación dentro del volumen original, preservando la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

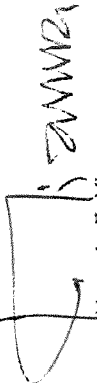
Solo en el caso de reformas descriptas precedentemente no será exigido el retiro de Línea de Edificación establecido en el apartado 3.8.3. del Reglamento de Edificación.

No se admitirán reformas con incremento de superficie, ni sustitución de cubiertas.

5.2.2. Inmuebles consolidados: Inmuebles en altura e Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Directa.

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles de Valor Patrimonial catalogados con Protección Directa debe ser viabilizada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio en forma previa a los trámites que correspondiere efectuar ante la Dirección General de Obras Particulares, de acuerdo a la normativa vigente.

a) Alturas Mínimas y máximas: Rige en ambos casos las alturas de la edificación existente no pudiendo modificarse la resultante del volumen original.


Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gen. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio ni FOS. La volumetría edificada quedará regulada por el mantenimiento de las condiciones constructivas aprobadas y cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a patios.

c) Retiros: No se modifica la Línea de Edificación consolidada.

d) Salientes y Balcones: Mantendrán las condiciones edilicias originales de las salientes y balcones.

e) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original, pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros. Sólo se admitirá la incorporación de edificación en caso de presentar vacancia en lote. La ampliación deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento y en caso de Inmuebles de Valor Patrimonial, en un todo de acuerdo con las disposiciones de protección y preservación del patrimonio vigentes.

5.3. AREAS DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE (ARD): Los indicadores urbanísticos para las Áreas de Reserva quedarán establecidos en el Plan de Detalle específico que elaborará oportunamente la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal. En dichos Planes de Detalle se definirán los criterios de sustitución y las tipologías que podrán incorporarse como nueva edificación, como asimismo los trazados que correspondiere (pasaje peatonal), normas de protección de visuales de edificios e instalaciones. En los respectivos Planes de Detalle quedarán establecidas las exigencias propias del proceso de urbanización, las obligaciones en cuanto a obras de infraestructura y donaciones que le correspondieren, y los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo, considerados a partir de las condiciones del área de tejido circundante.

Todo emprendimiento (obra nueva o reforma) a localizarse en el área a la cual se le otorga la condición de Reserva para Plan de Detalle, deberá ser autorizado por la Municipalidad a través de la Secretaría de Planeamiento. Hasta tanto se elabore el Plan de Detalle correspondiente en donde se determinen las condiciones edilicias, la Secretaría de Planeamiento autorizará únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad con habilitación vigente y que no impliquen un incremento en la ocupación de suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente.

5.4. USOS DEL SUELO: Regirán las restricciones que la Ordenanza N° 8243, establece en su Capítulo IV para el Área General. En las calles San Juan y Maipú que cuentan con carriles exclusivos para el transporte público, la localización de Edificios de Cocheros deberá contar con la aprobación expresa de la oficina técnica correspondiente.

5.5. DIVISION DEL SUELO: Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art. 4.2.7., Inciso d ("Subdivisión para ampliación de lotes").

Se permite y alienta la unificación de lotes, con visación previa de la Secretaría de Planeamiento, que será la repartición competente para la re-asignación de categoría y sub-categoría de la parcela resultante de la unificación, de acuerdo a las características del entorno.

En vigencia de la Ord. 8692/ 10, "Régimen diferencial para el desarrollo de proyectos edilicios especiales" podrá consignarse la figura de Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas definido en el Art. 1°. Con el objeto de impulsar una transformación y promover una renovación urbana en el ámbito de este Plan Especial, se contempla la posibilidad de solicitar el Uso del Régimen Diferencial a los proyectos unitarios que se desarrollen en parcelas sustituibles cuya superficie se encuentre en un rango entre ochocientos metros cuadrados (800 m²) y cinco mil metros cuadrados (5000 m²), que conformen un frente mínimo de veinticinco (25) metros de ancho, admitiéndose en estos rangos de medida una tolerancia de hasta un 5 %. En éste caso, las compensaciones derivadas de los beneficios otorgados en función de la mayor edificabilidad resultante establecida Inciso 1.8 de la correspondiente Ordenanza, se calculará a partir de computar únicamente el 100% la superficie cubierta y el 50% de la semicubierta de la edificación exenta pretendida. Como beneficio por adhesión al régimen diferencial, se contemplará además una reducción del 50% en la compensación resultante.

Fórmula a aplicar para el cálculo:

$$CE = 50\% [(15\% Et) \times Vm^2]$$

CE: Compensación económica

Et: Edificabilidad total en torre (por sobre el basamento)

Vm²: Valor del metro cuadrado vigente.

Cuando la unificación conforme una parcela de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados será considerada como Área de Reserva, para la cual se deberá elaborar un Plan de Detalle, según lo establecido en la Ordenanza N° 8.973/12 "Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalle".-

ARTICULO 6º: SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PUBLICO:

La servidumbre administrativa definida en el Punto 5.1.1 será de carácter obligatorio y sobre nivel de vereda.

Los subsuelos mantendrán, por ende, su carácter de dominio privado y podrán ser destinados a estacionamientos vehiculares y/o cualquier otro uso complementario y/o de servicio. Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre la superficie que ocupará la vereda, las responsabilidades emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles fronteros en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para todos los tramos de vereda.

En los casos definidos como proyectos de articulación será admitida la ocupación parcial del espacio resultante del retiro de edificación exigido. En estos casos el proyecto deberá contar con la aprobación la Secretaria de Planeamiento.

Se deja establecido que sus usos, aprovechamiento y equipamiento, se regulara por las normas municipales que rigen dichos aspectos del espacio público que se encuentran vigentes o las que se dicten en el futuro, debiendo en consecuencia y en cada caso, gestionarse las respectivas autorizaciones ante las oficinas municipales con competencia en la materia, las que ejercerán el pertinente poder de policía.-

ARTICULO 7º: COMPENSACIONES: Por tratarse de un Plan Especial que especifica los indicadores urbanísticos propios para este sector urbano no existe aprovechamiento urbanístico, por lo que no resultan exigible compensación económica.-

ARTICULO 8º: DISPOSICIONES PARTICULARES: La Secretaría de Planeamiento elaborará el proyecto de los espacios públicos que definirá las características particulares de los elementos que lo conforman: cercos, defensas, toldos, veredas, mobiliario urbano, etc.

8.1. Para los inmuebles identificados en el Artículo 4º de la presente Ordenanza como de Valor Patrimonial con Protección Directa rigen la totalidad de las disposiciones particulares previstas en el Artículo 13º de la Ordenanza N° 8.245/08.

8.2. Publicidad: se rige por lo establecido en el Código de Publicidad, Ordenanza N° 8.324/2008 para la Zona 4 de tratarse de Elementos Publicitarios colocados en Inmuebles de Valor Patrimonial y lo previsto para la Zona 1 para los Elementos Publicitarios colocados en el resto de los inmuebles.-

ARTICULO 9º: MECANISMO DE GESTION Y PLAZOS DE ADECUACION

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el desplazamiento y/o reemplazo de los kioscos de diarios y revistas y puestos de venta de flores que se encuentren en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, y/o retiro de toldos, marquesinas y cableados que no se ajusten a lo establecido en las Ordenanzas vigentes dentro del plazo de vigencia establecido para la presente norma.-

ARTICULO 10º: PROCEDIMIENTO

10.1. Solicitud de la Viabilidad de Articulación: Para los proyectos de nueva edificación a realizar en los inmuebles sustituibles identificados en el Artículo 4 de la presente Ordenanza como Proyectos de Articulación deberán iniciar ante la Mesa General de Entradas, un expediente de trámite que contendrá la siguiente documentación:

Datos de la parcela sobre la cual se pretende intervenir.

Certificado urbanístico.

Copia de los Permisos de Edificación linderos certificados por la Dirección General de Obras Particulares.


Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

Declaración de Interés Legítimo por parte del propietario.

La Dirección de Mesa General de Entradas derivará los expedientes a la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística la cual verificará que la presentación contenga la totalidad de la documentación requerida e incorporará la información de la norma urbanística de los lotes linderos involucrados.

Las actuaciones se pondrán a consideración de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), que emitirá un informe fundamentado explicitando las particularidades establecidas por la presente Ordenanza en caso de corresponder. El informe será elevado a la Secretaría pertinente, la cual otorgará o denegará la Viabilidad de Articulación solicitada.

La CEPU notificará al interesado en un plazo no mayor a 15 días hábiles desde la fecha de recepción del expediente de trámite ante la citada Comisión, el cual, en caso de obtener informe favorable, se encontrará en condiciones de tramitar el Permiso de Edificación en la Oficina de Obras Particulares que corresponda.

10.2. Para los proyectos a realizar en Area General, Frente Urbano, Corredor Urbano, Inmuebles en altura y en Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Directa corresponde lo establecido en el Reglamento de Edificación.

10.3. Para los proyectos de ampliación y/o obra nueva a realizar en Areas de Reserva corresponder lo establecido en la Ordenanza N° 8.973/12 "Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalle".-

ARTICULO 11º: ANEXOS

Son parte inescindible de esta Ordenanza el Anexo I: Plano 1 y 2 y Planilla 1.-

ARTICULO 12º: De forma.-



Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



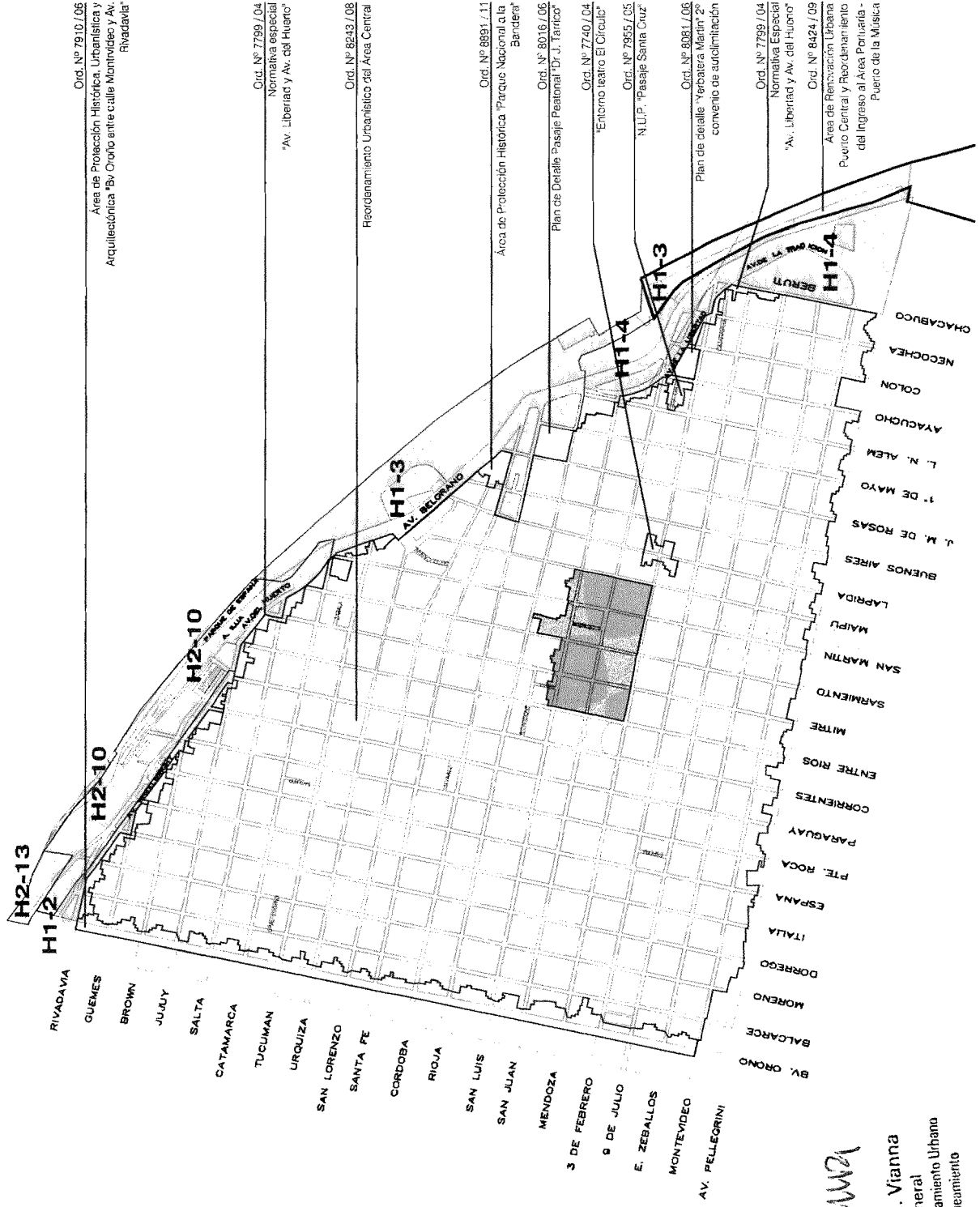
Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



FERNANDO ASEGURADO
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

PLAN ESPECIAL CALLE SAN JUAN

ÁMBITO DE APLICACIÓN
ANEXO I - PLANO Nº 1



[Signature]
Arq. Horacio E. Vianna
 Director General
 Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
 Secretaría de Planeamiento

**PLAN ESPECIAL
CALLE SAN JUAN**
CATEGORIAS EDILICIAS
ANEXO I - PLANO Nº 2



INMUEBLES SUSTITUIBLES

- ☐ Area General
- ☐ Frente Urbano
- ☐ Corredor Urbano
- ☐ Proyectos de Articulación

INMUEBLES CONSOLIDADOS

- ☐ Inmuebles en altura
- ☐ Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Directa

**AREAS DE RESERVA PARA
PLAN DE DETALLE (ARD)**

- ☐ ARD - Paseaje B. de Mauá - Club Español

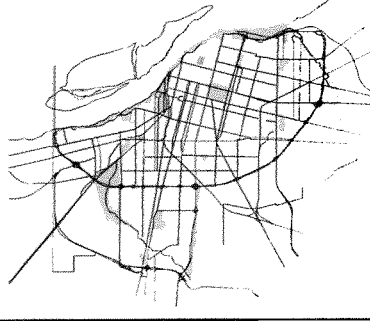
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO



MUNICIPIO
DE ROSARIO

[Signature]
Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

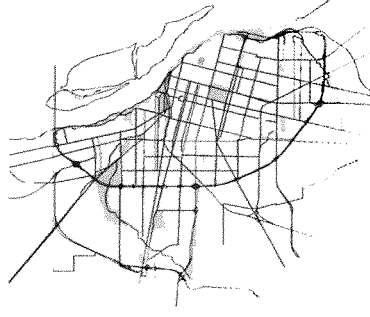
AREA CALLE SAN JUAN
CATEGORIAS EDILICIAS
ANEXO I - PLANILLA Nº 1
HOJA 1/3



Secc.	Manz.	Graf.	S/D	Categoría Edilicia	Secc.	Manz.	Graf.	S/D	Categoría Edilicia
1	145	24	2	FRENTE URBANO	1	164	15		AREA GENERAL
1	145	24	1	ARTICULACION	1	164	16		AREA GENERAL
1	145	23		AREA GENERAL	1	164	17		AREA GENERAL
1	145	22		AREA GENERAL	1	164	18		ARTICULACION
1	145	21	2	AREA GENERAL	1	164	19		EN ALTURA
1	145	21	1	AREA GENERAL	1	164	20		CORREDOR URBANO
1	145	11		ARTICULACION	1	164	22		CORREDOR URBANO
1	145	10		EN ALTURA	1	164	23		CORREDOR URBANO
1	146	24		VALOR PATRIMONIAL	1	164	24		CORREDOR URBANO
1	146	23		ARTICULACION	1	164	25	1	AREA GENERAL
1	146	22		AREA GENERAL	1	164	25	2	AREA GENERAL
1	146	21		AREA GENERAL	1	164	25	3	CORREDOR URBANO
1	146	20		AREA GENERAL	1	164	26	1	AREA GENERAL
1	146	17		AREA GENERAL	1	164	26	2	CORREDOR URBANO
1	146	16		ARTICULACION	1	164	27		CORREDOR URBANO
1	146	15		VALOR PATRIMONIAL	1	164	28		CORREDOR URBANO
1	147	28		VALOR PATRIMONIAL	1	164	29		CORREDOR URBANO
1	147	25		ARTICULACION	1	164	30		FRENTE URBANO
1	147	25		AREA GENERAL	1	164	31		FRENTE URBANO
1	147	26		AREA GENERAL	1	164	32		FRENTE URBANO
1	147	27		ARD PASAJE MAUA	1	164	33		FRENTE URBANO
1	147	24		ARD PASAJE MAUA	1	164	34		FRENTE URBANO
1	147	23		FRENTE URBANO	1	164	35		FRENTE URBANO
1	147	22		FRENTE URBANO	1	164	36		FRENTE URBANO
1	147	21	3	FRENTE URBANO	1	165	1	3	EN ALTURA
1	147	20		FRENTE URBANO	1	165	2	2	ARTICULACION
1	147	19		FRENTE URBANO	1	165	3		AREA GENERAL
1	147	5		ARD PASAJE MAUA	1	165	4		ARTICULACION
1	147	6		ARD PASAJE MAUA	1	165	5		VALOR PATRIMONIAL
1	147	39		ARD PASAJE MAUA	1	165	6		VALOR PATRIMONIAL
1	147	38		ARD PASAJE MAUA	1	165	7		ARTICULACION
1	147	37		ARD PASAJE MAUA	1	165	8		AREA GENERAL
1	147	36		ARD PASAJE MAUA	1	165	9		ARTICULACION
1	147	35		ARD PASAJE MAUA	1	165	10		CORREDOR URBANO
1	147	33		ARD PASAJE MAUA	1	165	11		CORREDOR URBANO
1	147	32		VALOR PATRIMONIAL	1	165	12		CORREDOR URBANO
1	147	31		VALOR PATRIMONIAL	1	165	13		CORREDOR URBANO
1	147	30	2	ARTICULACION	1	165	14		CORREDOR URBANO
1	147	30	1	ARTICULACION	1	165	15		CORREDOR URBANO
1	148	22		VALOR PATRIMONIAL	1	165	16		CORREDOR URBANO
1	148	19		EN ALTURA	1	165	17		CORREDOR URBANO
1	148	18		ARTICULACION	1	165	18		CORREDOR URBANO
1	148	17		ARTICULACION	1	165	19	3	VALOR PATRIMONIAL
1	148	16		VALOR PATRIMONIAL	1	165	19	2	ARTICULACION
1	164	1		FRENTE URBANO	1	165	20		AREA GENERAL
1	164	2		ARTICULACION	1	165	22		AREA GENERAL
1	164	3		VALOR PATRIMONIAL	1	165	23		AREA GENERAL
1	164	4		ARTICULACION	1	165	23		ARTICULACION
1	164	5		VALOR PATRIMONIAL	1	165	1	1	EN ALTURA
1	164	6		EN ALTURA	1	165	1	2	VALOR PATRIMONIAL
1	164	7		ARTICULACION	1	166	1		ARTICULACION
1	164	9		AREA GENERAL	1	166	2	1	ARTICULACION
1	164	10		AREA GENERAL	1	166	2	2	FRENTE URBANO
1	164	11		AREA GENERAL	1	166	3		FRENTE URBANO
1	164	12		AREA GENERAL	1	166	4		FRENTE URBANO
1	164	13		AREA GENERAL	1	166	5		FRENTE URBANO
1	164	14		AREA GENERAL	1	166	6	1	FRENTE URBANO
1	164				1	166	6	2	FRENTE URBANO


Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

AREA CALLE SAN JUAN
CATEGORIAS EDILICIAS
ANEXO I - PLANILLA Nº 1
HOJA 2/3



Secc.	Manz.	Graf.	S/D	Categoría Edilicia	Secc.	Manz.	Graf.	S/D	Categoría Edilicia
1	166	9	1	FRENTE URBANO	1	183	8		VALOR PATRIMONIAL
1	166	9	2	FRENTE URBANO	1	183	10		ARTICULACION
1	166	10		FRENTE URBANO	1	183	11		EN ALTURA
1	166	11		CORREDOR URBANO	1	183	12		ARTICULACION
1	166	12		CORREDOR URBANO	1	183	13	1	ARTICULACION
1	166	13	1	CORREDOR URBANO	1	183	13	2	AREA GENERAL
1	166	13	2	CORREDOR URBANO	1	183	13	3	AREA GENERAL
1	166	13	3	CORREDOR URBANO	1	183	13	4	AREA GENERAL
1	166	16		CORREDOR URBANO	1	183	13	5	AREA GENERAL
1	166	17	5	CORREDOR URBANO	1	183	13	6	AREA GENERAL
1	166	17	3	VALOR PATRIMONIAL	1	183	13	7	AREA GENERAL
1	166	17	4	ARTICULACION	1	183	13	8	AREA GENERAL
1	166	20		AREA GENERAL	1	183	14		VALOR PATRIMONIAL
1	166	21		AREA GENERAL	1	183	15		VALOR PATRIMONIAL
1	166	22		ARTICULACION	1	183	16		VALOR PATRIMONIAL
1	166	23		EN ALTURA	1	183	17		ARTICULACION
1	167	1		VALOR PATRIMONIAL	1	183	18		AREA GENERAL
1	167	2		ARTICULACION	1	183	19		ARTICULACION
1	167	3		ARTICULACION	1	183	21		EN ALTURA
1	167	4		VALOR PATRIMONIAL	1	183	22	1	ARTICULACION
1	167	5		EN ALTURA	1	183	23	1	ARTICULACION
1	167	7		ARTICULACION	1	183	23	2	AREA GENERAL
1	167	8		ARTICULACION	1	183	24	1	EN ALTURA
1	167	9		EN ALTURA	1	183	25		FRENTE URBANO
1	167	10		VALOR PATRIMONIAL	1	183	26		FRENTE URBANO
1	167	11		VALOR PATRIMONIAL	1	183	27	1	FRENTE URBANO
1	167	12		ARTICULACION	1	183	28		FRENTE URBANO
1	167	13		AREA GENERAL	1	183	29		FRENTE URBANO
1	167	13	1	AREA GENERAL	1	183	30		FRENTE URBANO
1	167	14	1	AREA GENERAL	1	183	31		FRENTE URBANO
1	167	14	2	AREA GENERAL	1	183	32	1	FRENTE URBANO
1	167	16	35	ARTICULACION	1	183	32	12	FRENTE URBANO
1	167	16	2	VALOR PATRIMONIAL	1	183	32	3	FRENTE URBANO
1	167	16	36	ARTICULACION	1	183	33		FRENTE URBANO
1	167	19		AREA GENERAL	1	184	1		VALOR PATRIMONIAL
1	167	20		ARTICULACION	1	184	2		CORREDOR URBANO
1	167	21		VALOR PATRIMONIAL	1	184	4		CORREDOR URBANO
1	167	22	3	FRENTE URBANO	1	184	5		CORREDOR URBANO
1	167	22	2	FRENTE URBANO	1	184	6		CORREDOR URBANO
1	167	23	1	FRENTE URBANO	1	184	8		CORREDOR URBANO
1	167	23	2	FRENTE URBANO	1	184	9		VALOR PATRIMONIAL
1	167	23	3	FRENTE URBANO	1	184	10		VALOR PATRIMONIAL
1	167	23	4	FRENTE URBANO	1	184	11		ARTICULACION
1	167	24		FRENTE URBANO	1	184	13	1	ARTICULACION
1	167	25		FRENTE URBANO	1	184	13	3	ARTICULACION
1	167	26		VALOR PATRIMONIAL	1	184	14		VALOR PATRIMONIAL
1	183	1		VALOR PATRIMONIAL	1	184	15		VALOR PATRIMONIAL
1	183	2		CORREDOR URBANO	1	184	16	2	ARTICULACION
1	183	3		CORREDOR URBANO	1	184	16	1	AREA GENERAL
1	183	4		CORREDOR URBANO	1	184	17		ARTICULACION
1	183	5		VALOR PATRIMONIAL	1	184	18		VALOR PATRIMONIAL
1	183	6	1	CORREDOR URBANO	1	184	19		VALOR PATRIMONIAL
1	183	6	3	CORREDOR URBANO	1	184	20		VALOR PATRIMONIAL
1	183	6	4	CORREDOR URBANO	1	184	21		VALOR PATRIMONIAL
1	183	6	2	CORREDOR URBANO	1	184	22		EN ALTURA
1	183	7	1	ARTICULACION	1	184	23		ARTICULACION
1	183	7	2	ARTICULACION	1	184	24		ARTICULACION

Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

AREA CALLE SAN JUAN

CATEGORIAS EDILICIAS

ANEXO I - PLANILLA Nº 1

HOJA 3/3

Secc.	Manz.	Graf.	S/D	Categoría Edilicia	Secc.	Manz.	Graf.	S/D	Categoría Edilicia
1	184	25	1	AREA GENERAL	1	186	3	4	EN ALTURA
1	184	25	2	ARTICULACION	1	186	4		ARTICULACION
1	184	26	1	EN ALTURA	1	186	5		VALOR PATRIMONIAL
1	184	26	2	EN ALTURA	1	186	7	14	ARTICULACION
1	184	29		ARTICULACION	1	186	7	2	ARTICULACION
1	184	30		AREA GENERAL	1	186	7	17	AREA GENERAL
1	184	31	1	ARTICULACION	1	186	7	4	AREA GENERAL
1	184	31	2	ARTICULACION	1	186	7	5	AREA GENERAL
1	184	31	3	EN ALTURA	1	186	7	6	AREA GENERAL
1	184	32		VALOR PATRIMONIAL	1	186	7	13	AREA GENERAL
1	184	33		ARTICULACION	1	186	8		EN ALTURA
1	184	34		ARTICULACION	1	186	9		ART./AREA GENERAL
1	185	1	3	CORREDOR URBANO	1	186	11	1	AREA GENERAL
1	185	1	4	CORREDOR URBANO	1	186	11	2	ARTICULACION
1	185	1	5	CORREDOR URBANO	1	186	12		EN ALTURA
1	185	2		VALOR PATRIMONIAL	1	186	13		ARTICULACION
1	185	3		CORREDOR URBANO	1	186	14	3	EN ALTURA
1	185	4		CORREDOR URBANO	1	186	14	2	ARTICULACION
1	185	5		CORREDOR URBANO	1	186	15		VALOR PATRIMONIAL
1	185	6		CORREDOR URBANO	1	186	16		VALOR PATRIMONIAL
1	185	9		CORREDOR URBANO	1	186	17		VALOR PATRIMONIAL
1	185	10		CORREDOR URBANO	1	186	18	1	ARTICULACION
1	185	11		VALOR PATRIMONIAL	1	186	18	2	AREA GENERAL
1	185	12		ARTICULACION	1	186	20	1	AREA GENERAL
1	185	13		ARTICULACION	1	186	20	2	AREA GENERAL
1	185	37	1	EN ALTURA	1	186	22		ARTICULACION
1	185	14		EN ALTURA	1	186	23		VALOR PATRIMONIAL
1	185	37	3	EN ALTURA	1	186	24		ARTICULACION
1	185	16		ARTICULACION	1	186	25		ARTICULACION
1	185	17		AREA GENERAL					
1	185	18		AREA GENERAL					
1	185	19		AREA GENERAL					
1	185	20		AREA GENERAL					
1	185	22		AREA GENERAL					
1	185	23		AREA GENERAL					
1	185	24		ARTICULACION					
1	185	25	1	EN ALTURA					
1	185	26		EN ALTURA					
1	185	27	1	ARTICULACION					
1	185	27	2	AREA GENERAL					
1	185	28		AREA GENERAL					
1	185	30		AREA GENERAL					
1	185	31	1	ARTICULACION					
1	185	31	3	EN ALTURA					
1	185	32		ARTICULACION					
1	185	33		ARTICULACION					
1	185	34	1	EN ALTURA					
1	185	35	1	EN ALTURA					
1	185	37	1	EN ALTURA					
1	185	39	1	EN ALTURA					
1	185	1	1	ARTICULACION					
1	185	1	2	ARTICULACION					
1	186	1		FRENTE URBANO					
1	186	2		ARTICULACION					
1	186	3	1	EN ALTURA					
1	186	3	2	AREA GENERAL					
1	186	3	3	AREA GENERAL					



[Handwritten signature]

Arq. Horacio E. Vianna

Director General

Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano

Secretaría de Planeamiento



SECRETARIA DE PLANEAMIENTO