

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**  
**(N° 9.335)**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje N° 54/14 S.P., con el Anteproyecto de Ordenanza:

***Modificatoria de la Ordenanza N° 7.955/06 “Predios Fronteros al Pasaje Santa Cruz”, con la adecuación de los indicadores urbanísticos correspondientes al inmueble de la esquina de calle Alem y Pasaje Santa Cruz (Gráfico 14, S/D 1 de la Manzana 192).***

**Considerando:** Que, la normativa del Pasaje Santa Cruz fue excluida del ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” por ser una Norma Urbanística Particular previa.

Que, la aplicación de los indicadores urbanísticos fijados por la Ordenanza N° 7.955, especialmente la interpretación de la altura máxima admitida y la equivalencia de pisos expresada, dio origen a expedientes solicitando aclaración sobre este punto.

Que, a partir de la aprobación de las ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico se modificó el modo de tomar las alturas máximas: en las nuevas ordenanzas se considera el punto medio del frente de la parcela y en normas anteriores se define que debe tomarse en el punto más alto de la manzana, lo que en calles con pendiente -como el Pasaje Santa Cruz- produce diferencias que generan dudas de interpretación.

Que, el ajuste propuesto, solicitando la desafectación del Gráfico 14, S/D 1 de la Manzana 196 de la Sección Catastral 1ª, del ámbito de aplicación de la Ordenanza correspondiente a los lotes fronteros al Pasaje Santa Cruz y su inclusión en el Área General del Área Central, adecúa los indicadores urbanísticos del mencionado gráfico con los de su entorno, dá respuesta a un caso particular sin que esto signifique una alteración del espíritu de las normas involucradas en esta modificación.

Que, tomando en consideración la Ordenanza N° 7.690/04 y su modificatoria N° 7.955/06 “Predios Fronteros al Pasaje Santa Cruz”, la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” y los Expedientes N° 42.537-B-06 y N° 24.363-G-12.

Que, el Código Urbano establecía entre las Normas Urbanísticas Particulares la condición normativa para los Predios Fronteros al Pasaje Santa Cruz, que fue modificada por Ordenanza N° 7.955, en la que se estableció una Altura Máxima de 20,60 metros equivalente a Planta Baja y 7 Pisos altos, y un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) de 0,70.

Que, por Expediente N° 42.537-B-06 se solicitó aclaración sobre la aplicación de la Altura Máxima y el equivalente de pisos mencionado.

Que, por Expediente N° 24.363-G-12 se solicitó la aclaración de la normativa correspondiente al inmueble de la Sección Catastral 1ª, Manzana 192, Gráfico 14, S/D 1, esquina con frente sobre Pasaje Santa Cruz y calle Alem.

Que, según establecía el Código Urbano la Altura Máxima se definía tomando como referencia el punto más alto de la Manzana en la intersección de la Línea Municipal Norte de calle Mendoza y la Línea Municipal Este de calle Alem.

Que, la equivalencia entre altura y siete pisos surge al calcular la altura tomando como referencia un Plano horizontal que pasa por el Punto más alto de la Línea Municipal de la Manzana, teniendo en cuenta las características topográficas del sector, y lo que establecía el Código Urbano en el Punto referido a “Alturas de fachadas en calle con pendiente”.

Que, según los datos de niveles existentes en el Pasaje, la edificación posible ronda alrededor de la equivalencia mencionada, pero no puede tomarse como dato fijo, ya que la variación en la altura de la Planta Baja, o en la altura de las plantas tipo podría modificar esta equivalencia.

Que, a la Manzana 192 corresponde la aplicación de dos normativas: la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” y la Ordenanza N° 7.955 “Predios Fronteros al Pasaje Santa Cruz”, que se excluyó de la aplicación de la Ordenanza N° 8.243.



Que, al Gráfico 30 de la Manzana 192 con frente a calle Alem (lindero al Gráfico 14, S/D 1) corresponden por Ordenanza N° 8.243 los indicadores del Área General, cuya Altura Máxima es veintitrés (23) metros (tomados sobre Línea Municipal en el Punto medio del frente del inmueble) y no se aplica FOS.

Que, en el Gráfico 10 de la Manzana 192 (esquina con frente a calle Alem y Pasaje Santa Cruz) se encuentra construido un edificio de Planta Baja y 10 Plantas altas con Permiso de Edificación del año 1.981.

Que, atendiendo a la condición del contexto, se evalúa pertinente proponer la adecuación normativa del Gráfico 14, S/D 1, teniendo en cuenta tanto la normativa para nueva construcción sobre calle Alem como la edificación existente en el Gráfico 10, ambos frentistas a calle Alem y Pasaje Santa Cruz, por considerar que no alterará la morfología del lugar.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento el siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 7.955**

**Artículo 1°.- EXCLUYESE** el Gráfico 14, S/D 1, Manzana 192, Sección Catastral 1ª, del ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 7.955 “Predios Fronteros al Pasaje Santa Cruz”.

**Art. 2°: ASIGNESE** al Gráfico 14, S/D 1, Manzana 192, Sección Catastral 1ª, los indicadores fijados en el Artículo 6°, Capítulo IV “Indicadores Urbanísticos para el Área General” por la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” y las “Normas Generales y Modos de aplicación” fijadas en el Artículo 11°.

**Art. 3°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 27 de Noviembre de 2014.-

CM  
12  
REALIZÓ  
Vº Bº

*Marcelo Marchionatti*  
Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



*Miguel Zamarini*  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. Nros. 217.699-I-2014-C.M. y 40.227-D-2014-C.M.

//sario, 19 DIC 2014

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arg. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario