

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 9.142)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 39/13 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se modifica parcialmente la Ordenanza Nº 8.297/08 “**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 7ª. Todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

CONSIDERANDO: La Ordenanza Nº 7.892/05 “Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”.

La Ordenanza Nº 8.297/08 “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.

La Ordenanza Nº 8.980/12 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”.

Que, la Ordenanza Nº 8.297 en el Artículo 4º, Inc. 4.2. establece que los predios incluidos en la Sección Catastral 7ª, Manzana 376, tendrán “*los indicadores edilicios que la Ordenanza Nº 7.892/05 establece para el Área de Tejido correspondiente al Distrito E1.1*”.

Que, posteriormente la Ordenanza Nº 8.980 en el Capítulo II, Artículo 3º anula -entre otros Distritos- al Distrito E1-1 de la Sección Catastral 7ª “Barrio Refinería”, transformando al Sector según lo establecido en el Capítulo III, Artículo 10º, Inc. 10.2. en Área de Tejido 3 -12 (AT3-12).

Que, según lo expresado en la Ordenanza Nº 8.297 la Manzana 376 de la Sección Catastral 7ª asumía las características del Barrio Refinería (E1-1), por cuanto al desaparecer el Distrito E1-1 corresponde la adecuación de los indicadores urbanísticos, en función de mantener la asimilación con el Barrio Refinería, actual Área de Tejido 3-12 (AT3-12).

Que, en las normas de Reordenamiento Urbanístico correspondientes al Área Central, Primer Anillo, Segundo Anillo y Cordón Perimetral al Área Central, no se utiliza el Índice Edilicio, adoptando el Factor de Ocupación de Suelo (FOS), el cual junto con la altura permitida regula el volumen a construir. Admitiendo un FOS 1 para construcciones de comercios u otros usos que no requieran ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de la misma unidad funcional o desarrolle una misma actividad con la Planta Baja.

Que, en función de asegurar un resultado constructivo homogéneo, a pesar de tratarse de intervenciones aisladas corresponde establecer los aspectos formales generales a tener en cuenta en la materialización del conjunto.

Que, por tratarse de un sitio de alto grado de singularidad dentro de las intervenciones de Puerto Norte y en función de las últimas actuaciones en el espacio público, es pertinente asignar indicadores diferenciados para los proyectos de esta manzana, en función de obtener propuestas morfológicas que tengan en cuenta la escala del sitio y se relacionen armónicamente con el mismo.

Que, en función de estas consideraciones y en razón de la escala, se evalúa que para este caso especial la saliente máxima de cornisamiento podrá ser mayor a la que establece el Reglamento de Edificación (Punto 3.3.2.4.), no pudiendo sobrepasar los dos metros de profundidad.

Que, en función de lo establecido en las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico para las Áreas de Tejido 3, no podrá haber salientes o marquesinas por debajo de los tres metros, dejando sin efecto lo establecido en el Punto 3.3.2.5. del Reglamento de Edificación.

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

**MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 8297/08
PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTION 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.- MODIFÍCASE el Inciso 3.2. del Artículo 3º “TRAZADOS AFECTACIONES AL USO PUBLICO” de la Ordenanza N° 8.297, el que quedará redactado según el siguiente texto:

“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 A.O. 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 frentistas al Pasaje Arenales, permitiendo además la apertura de locales en todos los frentes que lo admitan”.

Art. 2º.- MODIFÍCASE el Inciso 4.2 del Artículo 4º “INDICADORES URBANÍSTICOS, USOS, DIVISION Y UNIFICACIÓN DE SUELO:” de la Ordenanza N° 8.297, el que quedará redactado según el siguiente texto:

“4.2. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación de la presente norma tendrán los siguientes indicadores:

Altura de la Edificación: Para todas las parcelas se fija una altura única de siete (7) metros, equivalente a Planta Baja y un piso o entrepiso.

Ajuste de Altura: Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 1”.

Art. 3º.- Se reemplaza el Artículo 5º “TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS:” de la Ordenanza N° 8.297 según el siguiente texto:

“Art. 5º: CONDICIONES EDILICIAS Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

5.1. Condiciones edilicias:

5.1.1 Cornisamiento de Fachadas: Las salientes o cornisamiento de fachada se materializarán a partir de los 5,80 metros referidos al nivel cero de vereda, las que deberán articular con las construcciones preexistentes, si las hubiera. Las mismas serán evaluadas previamente por la Secretaría de Planeamiento a través de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario. Se admite una saliente máxima de 2,00 metros.

5.1.2 Vidriados: Las fachadas serán totalmente vidriadas, presentarán una cenefa perimetral de 0,50 m. de altura tomada a partir de los 3,00 m, pudiendo tener marquesinas sobre las puertas de ingreso a partir de esta altura, y hasta 1 metro de profundidad como máximo.

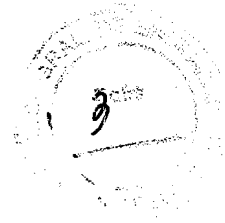
5.1.3 Tipología edilicia: Se definirán las fachadas con el criterio de complejo comercial, articulando el diseño de cada proyecto individual con los de las parcelas linderas. Las alternativas proyectuales de las condiciones edilicias vinculadas a la articulación, en función de asegurar la continuidad morfológica de las envolventes, deberán ser aprobadas previamente por la Secretaría de Planeamiento para obtener el Permiso de Edificación.

5.2. Tratamiento de los Espacios Públicos:

5.2.1 Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, toldos, arbolados públicos, veredas) y las estrategias de forestación, publicidad y cercos para expansiones a implementar en los espacios de uso público, se someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento a través de la Dirección Gene-



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



ral de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario para el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para el sector.

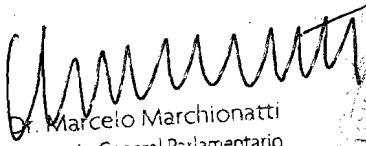
5.2.2 Antenas y cableados: No se admite la instalación de antenas que se visualicen por encima o por delante de las superficies de las fachadas. La adecuación del cableado quedará sujeta a las respectivas resoluciones de la Secretaría de Obras Públicas, en el marco de lo establecido por el Decreto N° 1.776/04 que establece el proceso de reordenamiento de los tendidos aéreos de la ciudad."

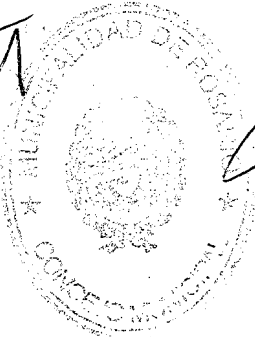
Art. 4°.- El Anexo Gráfico citado en el Artículo 9° de la Ordenanza N° 8.297, deberá ser reemplazado por el Anexo Gráfico N° 1: Planos Catastrales y Afectaciones que se adjunta a la presente.

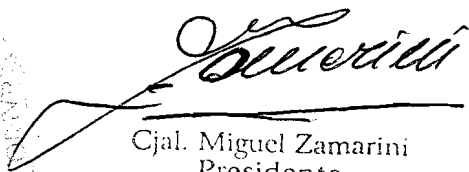
Art. 5°.- La presente Ordenanza no implica el otorgamiento de derechos hacia los titulares de los lotes involucrados a efectuar reclamo alguno al municipio; debiendo en consecuencia efectuar las donaciones de tierra correspondientes a las afectaciones para trazado que esta norma establece como condición previa al otorgamiento de los finales de obra correspondientes.

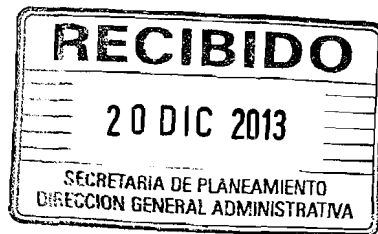
Art. 6°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 5 de diciembre de 2013.


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. Nros. 206641-I-2013 CM y 25808-D-2013 D.E.

//sario, 03 ENE 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

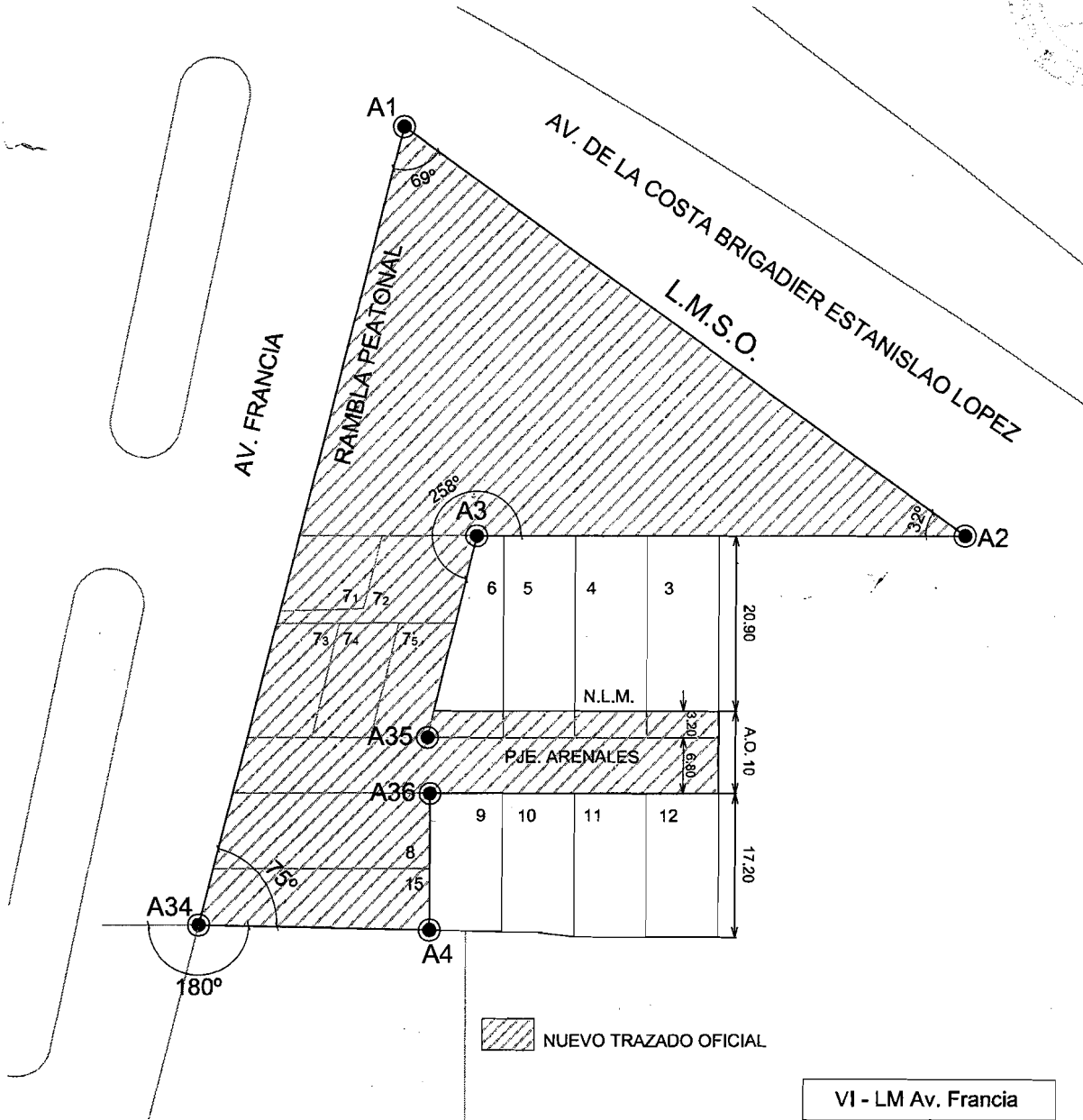


Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTION 4

CENTRO DE RENOVACION URBANA SCALABRINI ORTIZ PUERTO NORTE

SECCION CATASTRAL 7ª MANZANA 376 GRÁFICOS 3 a 12 y 15



VI - LM Av. Francia	
SEGMENTOS	LONGITUD
A1 - A2	83.40
A2 - A3	58.60
A3 - A35	25.00
A35 - A36	6.81
A36 - A4	17.20
A4 - A34	28.14
A34 - A1	95.90
ANGULOS	
REFERENCIA	VALOR
Ø	90°
Ω	270°

VISADO
Arq. ALICIA NOYA
Directora
Programa de
Actualización Normativa
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosarito