

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 9.045)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje Nº 10/13 S.P., con Anteproyecto Modificatorio de la Ordenanza Nº 6.271 “Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz”.

Considerando: Que, el mismo surge de lo planteado en el documento del “Plan Urbano Rosario 2007-2017” enviado por el Departamento Ejecutivo al Concejo Municipal para su consideración, donde, en el artículo 46, Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste se reconoce al Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz como área de reconversión y nuevo desarrollo urbano y nueva centralidad metropolitana.

Que, las sucesivas ordenanzas sancionadas que definen los indicadores urbanísticos y la modalidad de urbanización para el sector calificado como Centro de Renovación Urbana “Scalabrini Ortiz”, a saber: Ordenanza Nº 6.271, Ordenanza Básica Nº 7.892 Plan Especial, Ordenanza Complementaria Nº 7.893 de la Unidad de Gestión Nº 5, Ordenanza Complementaria Nº 8.065 de la Unidad de Gestión Nº 2, Sector 2, Ordenanza Complementaria Nº 8.080 de la Unidad de Gestión Nº 4, Ordenanza Complementaria Nº 8.237 de la Unidad de Gestión Nº 2, Sector 1, Ordenanza Complementaria Nº 8.297 de la Unidad de Gestión Nº 4 Sector 1, Ordenanza Complementaria Nº 8.320 de las Unidades de Gestión Nº 1 y Nº 6.

Que, la Presidenta de la Cámara Federal de Apelaciones solicitó al Ejecutivo Municipal por Expte. Nº 7.417/2012 que se expida respecto de la factibilidad y aptitudes urbanísticas del predio ubicado en la calle Canning y Av. Alberdi, donde se desarrollará el proyecto del futuro edificio de la Justicia Federal para la ciudad de Rosario.

Que, asimismo la Dirección de Infraestructura del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación ha expresado que, actualmente no cuenta con espacio suficiente para la Cámara Federal, Tribunales Orales y Juzgados Federales.

Que, el Poder Judicial de la Nación (PJM) proyecta construir un edificio para albergar la totalidad de los Tribunales Federales de la ciudad, funciones que al día de hoy se desarrollan en cuatro edificios del área central de la ciudad.

Que, de los inmuebles donde se desarrollan estas actividades tanto el inmueble ubicado en calle Entre Ríos 730-736 (Sección Catastral 1ª, Manzana 109, Gráfico 11) y el ubicado en Bv. Oroño 940 (Sección Catastral 9ª, Manzana 58, Gráfico 3) se encuentran incluidos en el Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario con Grado de Protección 2b y 1b respectivamente.

Que, tanto las modificaciones edilicias necesarias para adaptar los inmuebles a los nuevos requerimientos como la masiva concurrencia a las diferentes dependencias, no resultan compatibles con la política pública de preservación de patrimonio y con la política de movilidad.

Que, el Departamento Ejecutivo ha iniciado un proceso de revisión de los contenidos del Código Urbano (Ordenanza Nº 5.727/93) proponiendo nuevos indicadores urbanísticos para las distintas áreas de la ciudad.

Que, la parcela de calle Canning entre Av. Alberdi y calle Junín, objeto del Boleto de Compraventa celebrado entre la Administración de Infraestructuras Ferroviarias sociedad del Estado (ADIF) y el Poder Judicial de la Nación (PJM) se encuentra incluida en el Sector 2, Distrito R5-2a definido en la Ordenanza Nº 6.271/96.

Que, en el Punto 6.2 de la Ordenanza Nº 6.271/96 se establecieron Usos entendiendo que la Empresa Ferrocarriles Argentinos y/o sus Empresas Concesionarias, propietaria del predio desarrollaría servicios administrativos y/o direccionales, sin contemplar la posibilidad de traspaso dominial que hoy se concreta.

Que, en el sector 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 la edificación existente, estructuras edilicias representativas del patrimonio ferroviario, ameritan su preservación y rehabilitación.

Que, la incorporación de edificaciones en el predio deberá ser construída de modo que se preserven las características de emplazamiento y distribución espacial del área.

Que, la ciudad de Rosario inició hace cinco años el proceso de reconversión del sector, dictando las normativas antes mencionadas, mediante las cuales se han alcanzando en cada Unidad de Gestión importantes grados de avance en la ejecución de obras.

Que, el proyecto del futuro edificio de la Justicia Federal para esta ciudad en el área refuerza los objetivos establecidos en la normativa vigente, “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 Ortiz”.

Que, las nuevas condiciones de dominio y la especificidad del uso planteado torna necesaria la adecuación normativa.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modifícase el Inciso 6.2 del Artículo 6º la Ordenanza N° 6.271, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**6.2.** En el SECTOR 2, Distrito R5-2a delimitado por: calle Junín al norte, calle Echeverría al este, Av. Central Argentino al sur y Av. Alberdi – calle Canning al oeste.

6.2.1. Usos Admitidos: Servicios educacionales, culturales y administrativos. Servicios administrativos y/o direccionales de los propietarios y/o usuarios. Se consideran admitidos aquellos usos complementarios que resulten necesarios para el desarrollo de las citadas actividades (gastronomía, fotocopiadora, etc.).

6.2.2. Condiciones Edilicias: Para las edificaciones de valor patrimonial existentes, identificadas en el Anexo Gráfico 9-6.A rigen por inclusión o asimilación los Grados de Protección y Niveles de Intervención establecidos en la Ordenanza N° 8.245 y sus modificatorias y la totalidad de la normativa específica.

Sólo se admite la anexión de nuevas edificaciones en el área vacante de edificación del Gráfico 31 S/D 4.1. según las siguientes condiciones:

a) Superficie de ocupación máxima permitida: Será la resultante de la consideración de las siguientes superficies no edificables, identificadas gráficamente en el Anexo Gráfico 9-6.B:

- Una franja de no menos de cuatro (4) metros paralela al deslinde sur.
- Una franja de aproximadamente cuarenta (40) metros, resultante de establecer la Línea de Edificación paralela hacia el Este a la Línea Municipal de calle Canning, coincidente con prolongación hacia el Norte de la Línea de Edificación de las fachadas oeste de los edificios de valor patrimonial existentes en el Gráfico 31 S/D 4.2., indicado como Edificio 10 en el Plano de Obra 2.188/07. Este espacio es considerado “servidumbre administrativa de uso público” por lo que podrá construirse en subsuelo.
- Un área definida por la prolongación hacia el Noroeste de la Línea de Edificación Suroeste del galpón existente hasta su intersección con la Línea Municipal Este de calle Canning .
- Una franja no menor a diez (10) metros en torno al galpón existente, identificado gráficamente como Edificio A, preservando su condición de edificación exenta. Se contempla la posibilidad de mínimas edificaciones que articulen, física y funcionalmente, la edificación patrimonial con el conjunto.

Sólo se permitirán salientes y balcones que, cumplimentando con lo establecido en el Reglamento de Edificación, no invadan las superficies no edificables establecidas precedentemente.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho

3

La edificación resultante deberá preservar la percepción y visuales de las edificaciones de valor patrimonial existentes y respetar la condición de tipología exenta y las relaciones de ocupación del conjunto edificado.

b) Altura máxima: Se establece como altura máxima la altura de edificación de las cubiertas de las cubiertas metálicas de los galpones existentes.

c) Ajuste de altura máxima: La altura máxima sólo se podrá modificar en la edificación que ocupe el área delimitada por el deslinde noroeste, el deslinde este, el deslinde sur y el espacio que preserva la condición de exento del galpón existente, área identificada en el Anexo Gráfico 9-6.B. Este ajuste de altura no podrá ser superior al 20% de la altura máxima admitida. Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

d) Índice Edificio y Factor de Ocupación del Suelo: No se establece Índice Edificio ni Factor de Ocupación del Suelo (FOS). La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Artículo y del cumplimiento del Reglamento de Edificación vigente.

e) Centro de Manzana: En coincidencia con lo establecido en el Inc. 5.4.2. "Generalidades" de la Sección 5.4. "Del centro de manzana" del Código Urbano, por tratarse de un conjunto especial que ocupa la totalidad de la manzana, no se exige el cumplimiento del centro de manzana.

6.2.3. División del Suelo: Se admite la subdivisión parcelaria siempre que la parcela resultante sea mayor a 20.000 m², admitiéndose una tolerancia del 5%."

Art. 2°.- Modifícase el Artículo 11° de la Ordenanza N° 6.271, incorporándose como Anexo Gráfico 9.8. "Sector R5-2ª- Superficie de ocupación máxima permitida", que se adjunta a la presente.

Art. 3°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 25 de Abril de 2013.-



Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario



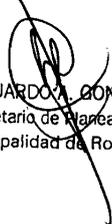
Miguel Zamarini
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. Nros. 203.384-I-2013-C.M. y 7.417-J-2012-D.E.

//sario, **20 MAY 2013**

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



Arq. EDUARDO A. GONZÁLEZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

