

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (Nº 9.336)

#### Concejo Municipal:

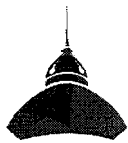
La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el proyecto de comisión presentado, con Anteproyecto de Ordenanza mediante el cual modifica la Ordenanza Nº 8.693/10 “Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” en el Capítulo III – Sectorización y Delimitación de Áreas – Art. 4º, Inciso 4.2.; y el anteproyecto de Decreto solicitando informe dominial sobre las parcelas de la Sección Catastral 7ª, Manzana 190.

**Considerando:** El Expediente Nº 213.583-C-14, presentado por el Arq. Ricardo Corizzo, mediante el cual solicita excepción al Código Urbano en obra de Calle Puccini Nº 555 y la Ordenanza Nº 8.693/10 “Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”.

Que, por Expte. Nº 213.583 el Arq. Ricardo Corizzo solicita autorización para ejecutar una obra con altura superior a la admitida por la Ordenanza Nº 8.693/10, pretendiendo para este caso una altura similar a la vigente para la vereda Norte, es decir 25 mts.

Que, el Arq. Corizzo ha tramitado una Visación Previa para ejecutar un edificio de Planta Baja y 5 pisos altos, es decir una Altura Máxima de 15 mts., en el inmueble perteneciente a la Sección Catastral 7ª, Manzana 188, Gráfico 8; la que es otorgada en fecha 9 de marzo del cte. año.

Que, en relación a dicha solicitud la Dirección del Programa de Actualización Normativa de la Secretaría de Planeamiento informa a fs. 8 del Expte. Nº 21.632-C-14. D.E: *“... Mediante Mensaje SP 73/09 la Secretaría de Planeamiento envió al Concejo Municipal el anteproyecto del “Plan Especial Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” que fue aprobado, con modificaciones, por Ordenanza Nº 8.693/10. En el anteproyecto enviado al Concejo Municipal se fijaba quince (15) metros como altura máxima para las parcelas pertenecientes a los Sectores 1 y 2 del fragmento caracterizado como Frente Urbano (hasta una profundidad de treinta metros) pudiendo alcanzarse, exceptivamente, la altura máxima de veinticinco (25) metros en el Sector 2 que correspondía a las parcelas frentistas a la Avenida Luis Cándido Carballo pertenecientes a las Manzanas 188, 189 y 190 de la Sección Catastral 7ª. La altura exceptiva de 25 metros se definió en igual condición que la altura de la edificación correspondiente a la Línea Municipal Norte de Av. de las Tres Vías entre las calle Echeverría y Rawson, Prototipos E3 del Plan de Detalle de la Unidad de Gestión Nº1 (Capítulo I de la Ordenanza Nº 8.320/08). El texto finalmente aprobado como Ordenanza Nº 8.693 “Plan Especial Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” dice: “Para la totalidad de los inmuebles comprendidos en los Sectores 1 y 2 del Frente Urbano, se establece una altura máxima de quince (15) metros. Para el Sector 2, exceptivamente, previa autorización de la oficina técnica municipal correspondiente, a requerimiento del interesado manifestado en el formulario de solicitud del certificado urbanístico, podrá alcanzarse una altura máxima de veinticinco (25) metros, en concordancia con la de los prototipos edilicios E3 del Plan de Detalle Unidad de Gestión Nº 1 “Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”, frentistas a Av. “Luis Cándido Carballo”. En este caso el propietario deberá ingresar como requisito para la autorización, la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descrita en el artículo 10º de la presente y formalizar el compromiso de donación al dominio público municipal de las fracciones afectadas a trazados públicos que afecten al inmueble”. Y define el Sector 2 del siguiente modo: -Corresponde a las parcelas completas frentistas a Avenida Luis Cándido Carballo, pertenecientes a la Manzana 190, exceptuando de la misma a todos aquellos lotes ubicados al oeste de la prolongación de la línea municipal oeste de la calle Monteagudo, denominado como AT3 cuyos indicadores están establecidos en el Artículo 6º del presente; de la Sección Catastral 7ª localizadas entre la prolongación del eje de calle Monteagudo y calle Gorriti y que se encuentran afectadas parcialmente al completamiento de la traza de esta última-. Por lo tanto al cambiarse en la Ordenanza aprobada la delimitación de los Sectores propuestas en el Mensaje S/P 73/09, a las parcelas frentistas a Línea Municipal Sur de la Av. Luis Cándido Carballo de las Manzanas 188, 189 y 190 (entre calles Echeverría y Monteagudo), les corresponde la altura máxima de quince (15) metros sin posibilidad de optar por la altura exceptiva propuesta originalmente. Respecto a otras diferencias de alturas a las*



que hace mención el profesional, se hacen las siguientes aclaraciones: La Ordenanza N° 8.888 - Plan de Detalle ARDPH Ex Arrocería S.A. Manzana 184 y ARDPH 3 Ex fábrica Centenera Manzana 187- en su Artículo 3° define las Unidades de Gestión N° 1 (Manzana 184) y N° 2 (Manzana 187). En el Artículo 5° inc. b) Alturas de Edificación, tipologías edilicias y condiciones de la edificación se establece:

1. Los edificios a construirse sobre la Av. Luis Cándido Carballo, podrán alcanzar una altura máxima de veinticinco (25) metros y una altura mínima de quince (15) metros, siendo la altura de su planta baja de seis (6) metros y manteniendo un frente continuo sobre la misma, con una máxima profundidad que varía de doce (12) a quince (15) metros según la Unidad de Gestión a que corresponda y que se determinan en los Anexos Gráficos N° 1 y 2.

2. La edificación frentista a la Av. Luis Cándido Carballo en su planta baja deberá materializarse con un 60% de transparencia, a fin de favorecer el uso comercial previsto y las vistas hacia la avenida.

3. Los edificios a construirse sobre el Pasaje Don Orione tendrán una altura de diecinueve (19) metros, con perímetro libre. El desarrollo de este perímetro deberá tener un máximo de sesenta y cinco (65) metros, siendo la altura de su planta baja de cuatro (4) metros.

En el mismo sentido la Ordenanza N° 8.938, Plan de Detalle ARD 5 -Av. Luis Cándido Carballo y Bv. Avellaneda- (Manzana 186 de la Sección Catastral 7°, entre Pje. J.M. Estrada y Bv. Avellaneda), define las Unidades de Gestión N° 1 y N° 2. En su Artículo 6° inc. a) establece: a) Alturas de edificación, tipologías edilicias y condiciones de la edificación: Se establece una altura máxima de quince (15) metros para todo el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, ratificándose lo establecido por la Ordenanza N° 8.693/10 Plan Especial -Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo-.

Para la Unidad de Gestión 1, Sector B, a requerimiento del interesado manifestado en el formulario de solicitud del certificado urbanístico podrá alcanzarse una altura máxima de veinticinco (25) metros, previo dictamen de la oficina técnica municipal correspondiente y aprobación del Concejo Municipal.

De lo expuesto, surge que en los Planes de Detalle arriba mencionados se fijan condicionantes edilicias y obligaciones particulares para el proceso de urbanización, por corresponder a lotes de variada condición de localización y tamaño. Cabe destacar además, que la altura de 19 metros corresponde sólo a edificios de perímetro libre (exentos), para los que se fija el FOS menor al asignado a los edificios entre medianeras pertenecientes al Sector 1 de la Ordenanza N° 8.693, en el que se encuentra la parcela que origina las presentes actuaciones.

Dado que el anteproyecto del Plan Especial -Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo - enviado en el año 2009 por la Secretaría de Planeamiento del Concejo Municipal- proponía para las Manzanas 188, 189 y 190 una altura de quince (15) metros, pudiendo alcanzarse exceptivamente la altura máxima de veinticinco (25), este Programa interpreta que corresponde a la Comisión de Planeamiento del Concejo Municipal la decisión de avalar la propuesta normativa original remitida mediante Mensaje S/P 73/09 o ratificar la vigente, que fuera modificada al mensaje original en oportunidad de la aprobación de la Ordenanza N° 8.693/10... ”.

Que, las transformaciones urbanas de la zona implican una adecuación de la Ordenanza N° 8.693/10 a fin de propiciar la renovación de las parcelas pertenecientes a la Manzana 188 y 189 de la Sección Catastral 7ª; debiendo a su vez resguardar la actual condición de las parcelas pertenecientes a la Manzana 190 ubicadas al oeste de la prolongación de la Línea Municipal Oeste de la calle Monteagudo.

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

## ORDENANZA

**Artículo 1°.-** Modifícase la Ordenanza N° 8.693/10, Capítulo III Sectorización y Delimitación de Áreas, en su artículo 4°, inciso 4.2, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“4.2. Frente Urbano -FU-: Determinación y delimitación:

Las parcelas pertenecientes al Frente Urbano son aquellas que se identifican por sus particulares condiciones de uso de las plantas bajas en las edificaciones existentes y por el impulso de



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho

3

transformación que se pretende establecer en un proceso de renovación. Dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determina en el Frente Urbano dos situaciones diferenciadas:

Sector 1:

Corresponde a las parcelas frentistas a Av. Luis Cándido Carballo, pertenecientes a las Manzanas 313, 314, 315, 316 y 190 de la Sección Catastral 7ª (excluidas las parcelas que conforman el Sector 2); localizadas entre la Av. Albert Sabin y la prolongación del eje de la calle Monteagudo entre calle Gorriti y la Av. Luis Cándido Carballo.

Sector 2:

Corresponde a las parcelas completas frentistas a Av. Luis Cándido Carballo, pertenecientes a la Manzana 188, 189 y 190, exceptuando de esta última a todos aquellos lotes ubicados al oeste de la prolongación de la línea municipal oeste de la calle Monteagudo, denominado como AT3 cuyos indicadores están establecidos en el Artículo 6º de la presente; de la Sección Catastral 7ª, localizadas entre la prolongación del eje de calle Monteagudo y calle Gorriti y que se encuentran afectadas parcialmente al completamiento de la traza de esta última”.

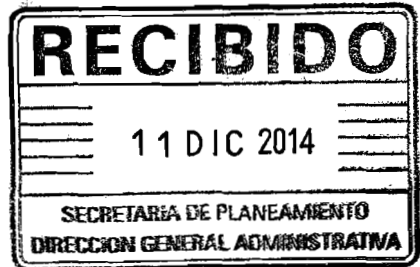
**Art. 2º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 27 de Noviembre de 2014.-

CM  
13  
REALIZÓ  
Vº Bº

Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, **17 DIC 2014**

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

Dra. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

Dra. MONICA FEIN  
Intendenta  
Municipalidad de Rosario

Expte. Nº 218.073-P-2014-C.M.