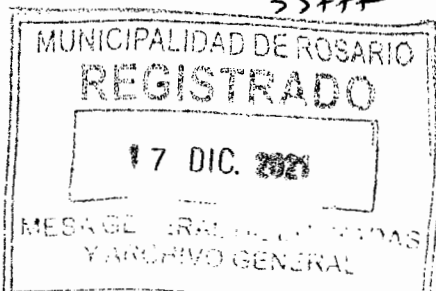




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 10.285)**

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 86/21 I.G. con Anteproyecto de Ordenanza que define el "Plan Especial Avenida de las Tres Vías - Luis C. Carballo", con sus indicadores urbanísticos, afectaciones y uso del suelo, entre otros; el ámbito de aplicación comprende a los sectores de la Sección Catastral 7°, Manzana 172, Gráfico 7 de nuestra ciudad; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

"Visto: La presentación realizada mediante Expediente 20.390-S-2020 por la empresa FUNDAR, en la figura del Arq. Ángel Seggiaro, en su carácter de Presidente de "ARTESA S.A." fiduciaria del "Fideicomiso Carballo", mediante la cual solicita la adecuación de la altura de planta baja para el inmueble empadronado en la Sección Catastral 7°, Manzana 172, Gráfico 7, indicado como Lote 4 en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 140.523/1998 con una superficie de 6.217,15 m2, dominio inscripto a nombre de Jorge Alberto Giorgi, según Sistema Catastro.

La Ordenanza N° 7.956, sancionada en el año 2005, "Plan Especial Av. Tres Vías - Luis Cándido Carballo".

La Ordenanza N° 8.693 sancionada en el año 2010, "Plan Especial Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo", modificatoria de la Ordenanza 7.956.

La Ordenanza N° 8.938 sancionada en el año 2012 "Plan de Detalle ARD5 Av. Luis Cándido Carballo y Bv. Avellaneda".

La Ordenanza N° 8.888 sancionada en el año 2012 "Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocería S.A. Manzana 184 y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera Manzana 187".

La Ordenanza N° 10.104 sancionada en el año 2020, que establece la altura mínima para los locales ubicados en planta baja y salientes de balcones de 1er piso, y

Considerando: Que, de la presentación realizada sobre el inmueble anteriormente descripto, se desprende que se trata de un lote bajo los alcances de la Ordenanza N° 8.693 Plan Especial Avenida de las Tres Vías.

Que, las características urbanísticas que adquiere este proyecto se adecúan en su mayoría a los parámetros que rigen en la actualidad, como son el factor de ocupación de suelo (FOS 0.7) y la altura en vigencia (15 metros).

Que, el emprendimiento de referencia es un complejo de usos mixtos que dispone locales para actividades comerciales y otras afines en planta baja, y que en los demás niveles se disponen las viviendas, las cocheras y bicicleteros.

Que, este edificio tiene un marcado carácter residencial, y que la nueva oferta comercial está relacionada al comercio de proximidad, de mediana escala, que atiende las necesidades de las familias que ocuparán el edificio viviendas.

Que, por lo tanto, resulta necesario adecuar la altura de los locales de planta baja en cuatro metros (4 m), a fin de optimizar los espacios destinados a los comercios y usos complementarlos de estas características.

Que, resulta oportuno señalar, que el perfil de Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo se encuentra altamente consolidado en la actualidad, con firmas de vasta trayectoria comercial de la ciudad, como el Concesionario Ginza Toyota, la Estación de Servicio Shell, la concesionaria de autos Giorgi Automotores, Fleming y Martollo Neumáticos, Telecom, Pirelli, Citroén Service Pesado Castro; quedando pendiente de concreción importantes emprendimientos que ya cuentan con una normativa específica, como lo determina la Ordenanza N° 8.888 "Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocera S.A. Manzana 184 y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera Manzana 187".

Que, además, este emprendimiento propone generar un nuevo pasaje público de nueve metros (9m), de condición manda peatón, en el deslinde este del predio a fin de generar un nuevo atravesamiento vehicular de sentido nortesur, en el tramo comprendido por Pje. Grondona y Av. de las Tres Vías Luis C. Carballo.

Que, la manzana 172 entre pasaje Estrada y Bv. Avellaneda está constituida por sólo dos gráficos, con una longitud total según mensura de 159.10 metros, con lo cual propiciar la apertura de una nueva traza entre ambos lotes resultaría muy beneficioso en pos de reestructurar y equilibrar el flujo circulatorio de los vecinos del entorno circundante, con distancias más cortas que generarán un vínculo de cercanía con el resto de los locales comerciales del barrio.

Que, esta nueva calle tendrá en toda su longitud locales comerciales que formarán una "cuarta fachada" hacia la estación -calzada mediante-, y continuarán en la Avenida Carballo, y alcanzarán de esa forma una longitud de 150 metros lineales de locales/vidriera".

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

"PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LAS TRES VÍAS LUIS C. CARBALLO"

Artículo 1°.- Se reemplaza el Anexo Gráfico IV de la Ordenanza N° 8.693 por el Anexo Gráfico IV que acompaña la presente, donde se detalla que la altura correspondiente a Planta Baja se establece en cuatro metros (4m).

Art. 2°.- Créase un pasaje público de 9 metros de ancho, entre pasaje Grondona al Norte y Av. Cándido Carballo al Sur, ubicando su Línea Municipal Este coincidente con el Deslinde Parcelario Este del Gráfico 7 de la Manzana 172 de la

Sección Catastral 7º, identificado como Lote 4 en el Plano de Mensura y Subdivisión

Nº 140.523/1998. Anexo Gráfico V.

Art. 3º.- Otórgase al pasaje público definido en el artículo 2º el carácter de manda peatón, debiendo su perfil y materialidad integrarse al entorno inmediato de acuerdo a los lineamientos previstos por la Secretaría de Planeamiento.

Art. 4º.- Déjase establecido que las medidas lineales y angulares necesarias para definir la traza creada en el artículo anterior quedan sujetas a la actualización de los relevamientos físicos y a la mensura correspondiente, los cuales determinarán con precisión el área a afectar al uso y dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 5º.- Las características referidas a la materialidad de los solados, el equipamiento urbano y la definición de la barrera arquitectónica que impida el atravesamiento de los vehículos desde la estación de servicio, será propuesta por el urbanizador al momento de realizar la presentación del proyecto definitivo ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones. Esta propuesta será considerada por la Dirección General de Diseño Urbano, quien otorgará la aprobación definitiva del mismo.

Art. 6º.- Procedimientos y plazos.

6.1. La presentación del proyecto de urbanización definitivo será efectuada por el Urbanizador mediante expediente ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones, y se enmarcará dentro del concepto de Urbanización Integral definida de acuerdo al inciso b) del Art. 4.1.1 de la Ordenanza de Urbanizaciones Nº 6.492/97.

La Comisión Técnica de Urbanización es el órgano facultado para el análisis y aprobación del Proyecto de Urbanización en su conjunto, mediante el otorgamiento de la Aptitud Urbanística. Ello en tanto el proyecto respete la totalidad de los indicadores urbanísticos correspondientes al Área de Tejido (AT) establecidos en Ordenanza 8.697/2010 "Plan Especial Avenida de las Tres Vías Avda. Cándido Carballo", y modificatorias.

6.2. Al momento de realizar las correspondientes presentaciones a fin de obtener la Aptitud Urbanística, el Urbanizador deberá cumplimentar con la aprobación del Plan de Gestión Ambiental de Obra y la correspondiente aprobación -por parte del organismo competente a nivel provincial- del estudio de impacto ambiental del emprendimiento en su conjunto.

6.3. El trámite correspondiente a la donación del pasaje público creado en el Artículo 2º de la presente deberá estar iniciado al momento de solicitar el Permiso de Obra, y cumplimentado al momento de solicitar el Final de Obra.

Art. 7º.- Los Anexos Gráficos IV y V forman parte de la presente ordenanza modificatoria.

Art. 8º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

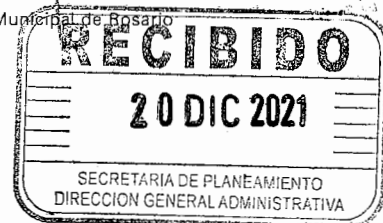
Sala de Sesiones, 9 de Diciembre de 2021.-

Dr. DIEGO R. PALADINI
Subsecretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario



Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

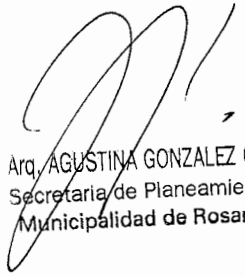
Exptes. Nros. 260.464-I-2021 C.M. y 20.390-S-2020 D.E.-




//sario,

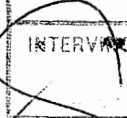
3^o DIC 2021

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

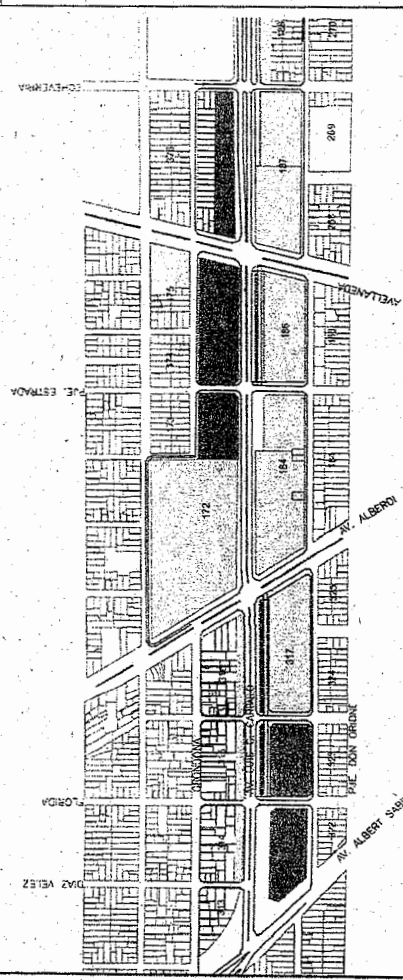

Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

28

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRADA 28 DIC 2021
SALIO
INTERVINO 

RETIROS DE LA EDIFICACION



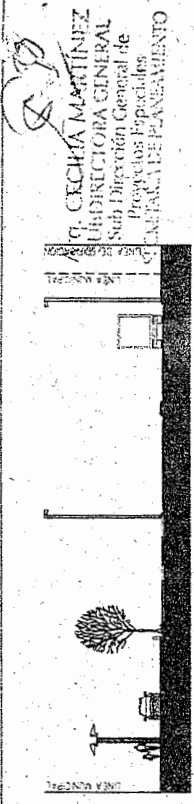
LOS INDICADORES URBANISTICOS PARA LAS AREAS DE TEJIDO SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE DESARROLLADOS EN EL CAPITULO V ARTICULO 8º DE LA PRESENTE ORDENANZA.

ALTURAS

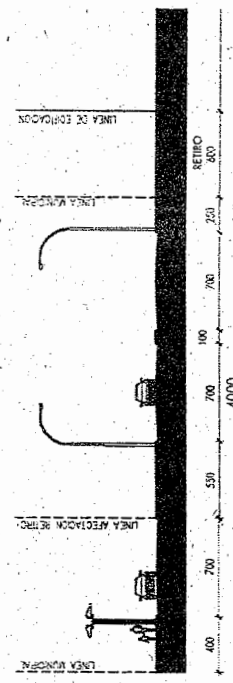
ALTURA MAXIMA
15.00m (PB+4)

ALTURA LOCAL PB.
4.00m

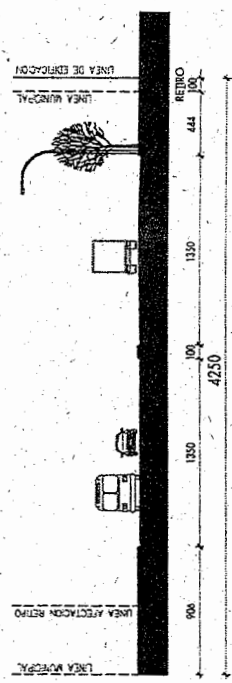
4
3
2
1



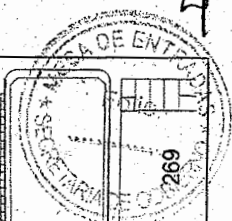
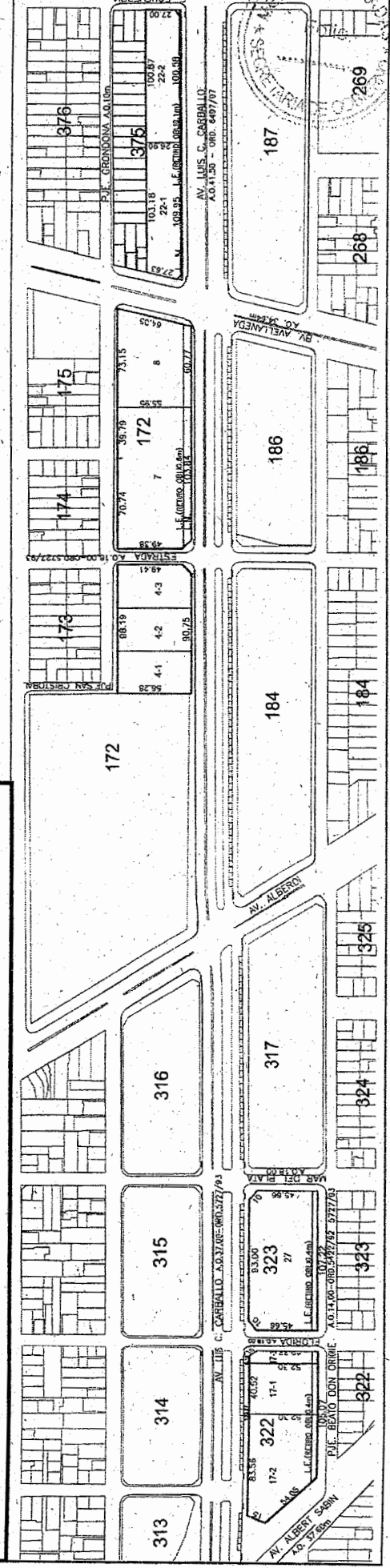
PERFIL AV. TRES VIAS TRAMO AV. ALBERDI - AV. ALBERT SABIN

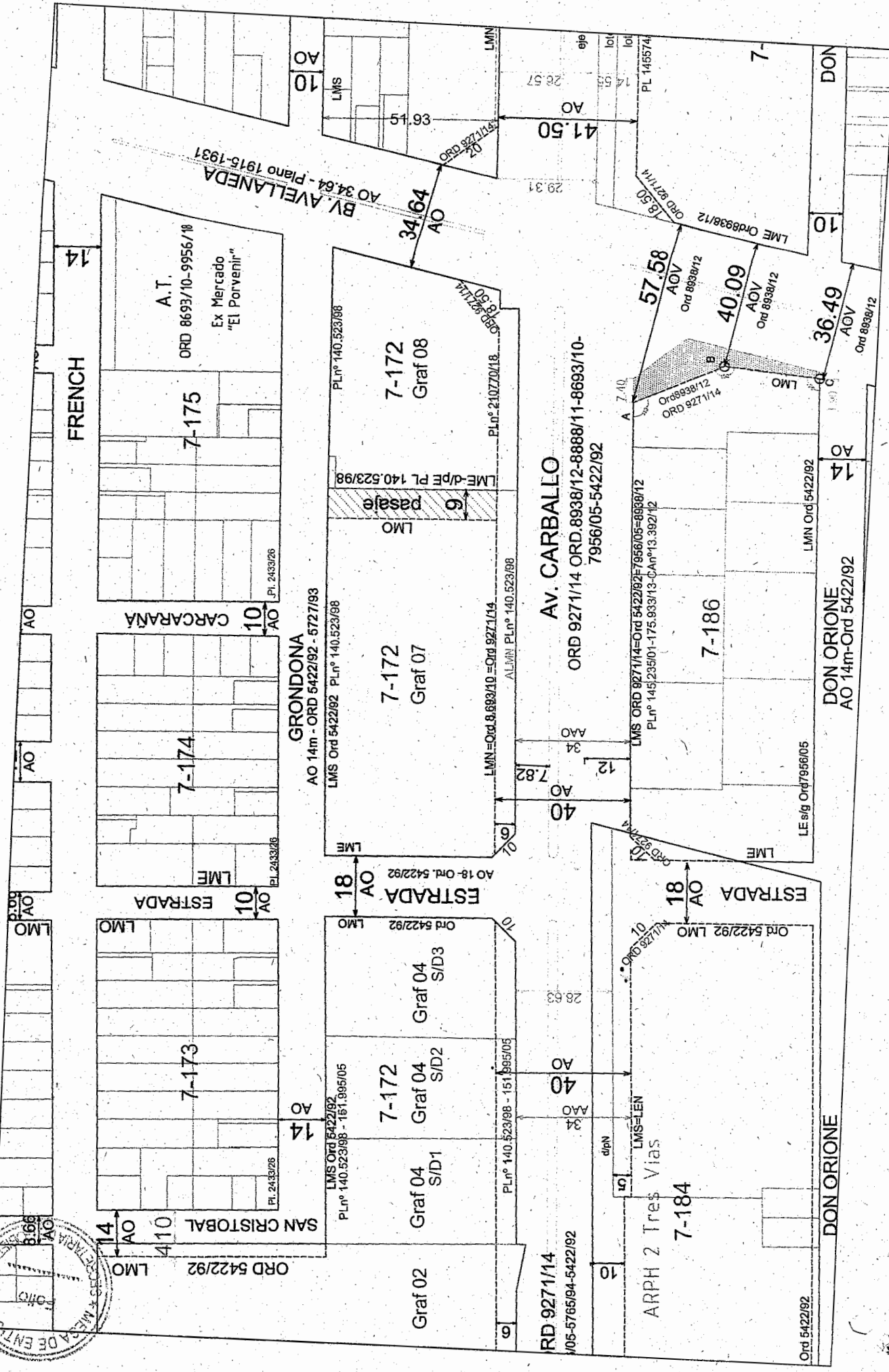
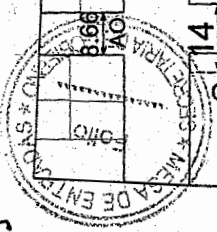


PERFIL AV. TRES VIAS TRAMO AV. ALBERDI - BV. AVELANEDA



PERFIL AV. TRES VIAS TRAMO BV. AVELANEDA - CALLE ECHEVERRIA





Municipalidad de Rosario
 Secretaría de Planeamiento
 Dirección Gral. de Fiscalización Urbanística
 Vº Director Gral.: Agustín Tamagnino

AO: ANCHO OFICIAL
 LM: LINEA MUNICIPAL
 PP: DESLINDE PARCELARIO

SM: SEGUN MENSURA
 TO: TRAZADO OFICIAL
 LT: LINEA DE TITULO

Subdirección Gral.: Arq. Daniela Decí

TO INCORPORADO AL DOMINIO
 TO NO INCORPORADO AL DOMINIO
 SERVIDUMBRE JARDIN

EZZZZZZ TO A CREAR

Intervino: Arq. Pablo Milesi

ANEXO V



JUNIO 2007