



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(N° 10.609)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Producción y Promoción del Empleo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 038/SDEyE/2024 I.G., con el Convenio Urbanístico Productivo suscripto Ad Referéndum del Concejo Municipal de Rosario con el propietario del inmueble identificado catastralmente en Sección Catastral 21ª, SM, Gráfico 44 y el correspondiente Anteproyecto de Ordenanza para la redefinición de los trazados, subdivisión parcelaria y recalificación urbanística que posibiliten compatibilizar el proyecto productivo y resolver la situación de las familias allí asentadas, para su aprobación conjunta con el mencionado convenio, el cual expresa:

“Visto: El Convenio Urbanístico Productivo suscripto Ad Referéndum del Concejo Municipal de Rosario con el propietario del inmueble identificado catastralmente en Sección Catastral 21ª, SM, Gráfico 44 y el correspondiente Anteproyecto de Ordenanza para la redefinición de los trazados, subdivisión parcelaria y recalificación urbanística que posibiliten compatibilizar el proyecto productivo y resolver la situación de las familias allí asentadas, para su aprobación conjunta con el mencionado convenio.

El Decreto N° 54.011/2018 por el cual el Concejo Municipal de Rosario autoriza al Departamento Ejecutivo a gestionar la firma de un convenio con los titulares del inmueble empadronado en la Sección Catastral 21°, S/M, Gráfico 44, y

Considerando: Que, dicha autorización tiene el doble fin de resolver la situación de las familias que han construido sus viviendas de manera irregular en un sector de dicho inmueble y el de propiciar la radicación y desarrollo de usos productivos en el mismo.

Que, con este objetivo se han realizado los estudios correspondientes sobre el sector en cuanto a la convivencia de usos, la diagramación del trazado oficial del área circundante y los alcances de los actuales indicadores urbanísticos.

Que, en este sentido a la fecha la parcela en cuestión es identificada por la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" y sus modificatorias como perteneciente al Área de Tejido AT5-21.

Que, esta identificación implica que los indicadores que recaen sobre la misma en la actualidad sólo admiten la radicación de instalaciones deportivas y recreativas con un factor de ocupación de suelo de 0,07.



Que, el inmueble por su ubicación en la zona sur de la ciudad y al oeste de Av. Ovidio Lagos tiene como elemento ineludible de conexión vial a la avenida, la cual garantiza su conectividad con el resto de la ciudad.

Que, en torno a esta arteria de ingreso a la ciudad se desarrolla la denominada plataforma productiva del corredor industrial Ovidio Lagos.

Que, en esta plataforma y más precisamente en los sectores delimitados como Área de Tejido 7-7 y Área de Tejido 6-25, se han radicado un importante número de firmas en tanto que otras han ampliado sus plantas ya existentes consolidando el uso productivo por lo que se plantea la necesidad de contar con suelo apto para emprendimientos industriales en este sector de la ciudad.

Que, en virtud de ello resulta oportuno ampliar la disponibilidad de suelo productivo incorporando parte del S/M Gráfico 44 a las áreas enmarcadas dentro de la Ordenanza N° 10.139/ 2021 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas".

Que, hacia el oeste de la parcela en cuestión se desarrolla la zona residencial del barrio Hume la cual es reconocida por la mencionada Ordenanza N° 9.068/13 como Área de Tejido 3 AT3-106.

Que, en ese sentido a fs. 44 del Expediente N° 29.240-G-14 se ha expedido la Subdirección de Normativa Urbanística encontrando factible adecuar la normativa a fin de propiciar el desarrollo del sector oeste de la parcela con una función predominantemente residencial de manera tal de poder regularizar la situación de las viviendas allí ubicadas sin generar un enclave residencial aislado.

Que, en función de compatibilizar los usos productivos y residenciales dentro de la misma parcela es necesaria la modificación de los actuales trazados del sector a fin de permitir una accesibilidad acorde a los nuevos usos planteados.

Que, para lograr esta convivencia de usos resulta necesario que los trazados no sólo cumplan la función de conectores viales, sino que también actúen de fuelles entre la zona de usos productivos y la zona predominantemente residencial estableciendo anchos y perfiles que se correspondan al tipo de tránsito que circulará en la zona.

Que, en virtud de la situación antes descrita y de poder arribar a una solución de la problemática del acceso al hábitat de las familias residentes en el inmueble el proyecto plantea destinar una superficie aproximada de 13.464,72m² a la regularización dominial de sus viviendas de acuerdo a los trabajos de relevamiento que llevará adelante el Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat.

Que, en función de todo lo expuesto es necesario adecuar el marco normativo que establezca los nuevos indicadores para el sector y que defina las áreas destinadas al nuevo trazado oficial del sector, estableciendo de esta manera las superficies a incorporar al dominio público municipal".

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



ORDENANZA

Artículo 1°.- Suprímase el trazado oficial de la calle Sin Nombre de 20m de ancho y orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre calle 5 de Agosto al Norte y Camino Nuevo a Soldini al Sur, que fuera creada por Ordenanza N° 4.766/89 "Unidad de Actuación "Ovidio Lagos Sur" paralela al deslinde parcelario Este del S/M Gráfico 44 de la Sección Catastral 21a y ratificada por Ordenanza N° 7.045/00.

Art. 2°.- Suprímase el trazado oficial de calle 2104 de 20m de ancho y orientación Noreste-Suroeste, en el tramo comprendido entre calle 5 de Agosto al Norte y Camino Nuevo a Soldini al Sur, que fuera creada por Decreto-Ordenanza N° 39.914/70 y ratificada por Decreto-Ordenanza N° 46.228/72.

Art. 3°.- Suprímase el trazado oficial de calle 2146 de 25m de ancho y orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre pasaje 2137 al Norte y Camino Nuevo a Soldini al Sur, que fuera creada por Ordenanza N° 4.766/89 "Unidad de Actuación Ovidio Lagos Sur" y definida por Ordenanza N° 6.818/99.

Art. 4°.- Modifícase el ancho oficial de 25m de calle 2146, en el tramo comprendido entre calle 5 de Agosto al Norte y el pasaje 2137 al Sur, llevándolo a 14m manteniendo su actual Línea Municipal Oeste paralela y a 10m hacia el Oeste del deslinde parcelario Oeste del S/M Gráfico 44 de la Sección Catastral 21a y ubicando su Nueva Línea Municipal Este en forma paralela y a 4m hacia el Este de dicho deslinde parcelario.

Art. 5°.- Créase una calle a denominarse provisoriamente calle 2146 bis, de orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre calle 5 de Agosto al Norte y calle 2133 al Sur, definiendo sus Líneas Municipales y sus anchos oficiales en dos tramos de acuerdo a lo siguiente:

Tramo LMS calle 5 de Agosto - LMN pasaje 2137:

Se define un ancho oficial de 17m ubicando su Línea Municipal Oeste en forma paralela y a 31m hacia el Este del deslinde parcelario Oeste del S/M Gráfico 44 de la Sección Catastral 21a.

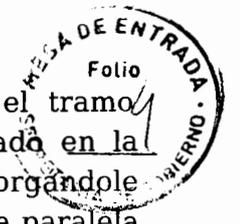
Tramo LMS pasaje 2137 - LMN calle 2133:

Se define un ancho oficial de 16m ubicando su Línea Municipal Oeste en forma paralela y a 32m hacia el Este del deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 44 de la Sección Catastral 21a.

Art. 6°.- Otórgase un ancho oficial de 14m a la calle 2144 de orientación Norte-Sur, entre el pasaje 2137 y Camino Nuevo a Soldini ubicando su Línea Municipal Este a 4m hacia el este del deslinde parcelario Oeste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 21a, S/M, Gráfico 43, S/D 2.

Art. 7°.- Otórgase un ancho oficial de 14m al pasaje 2137 de orientación este-oeste, entre calle 2144 y calle 2146 ubicando su Línea Municipal Sur a 4m hacia el sur del deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la Sección Catastral 21a, S/M, Gráfico 43, S/D 2.

Art. 8°.- Créase la prolongación hacia el Este de pasaje 2137, en el tramo comprendido entre calle 2146 y calle 2146 bis, otorgándole un ancho oficial 14m, extendiendo la Línea Municipal Sur definida en el artículo 7°, hasta su encuentro con calle 2146 bis.



Art. 9°.- Créase la prolongación hacia el Oeste de calle 2133, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Este del inmueble empadronado en la Sección Catastral 21a, S/M, Gráfico 44 al Este y calle 2146 bis al Oeste, otorgándole un ancho oficial de 20m y emplazando su eje a 144,80 m medidos en forma paralela y hacia el sur de la Línea Municipal Sur de calle 5 de Agosto.

Art. 10°.- Modifícase la delimitación del Área de Tejido AT3-106, del inciso 39.1 "Áreas de Tejido 3 -AT3-", perteneciente al Artículo 39° "Las Áreas de Tejido", del Capítulo VI "Delimitación de áreas en los Cordones Perimetrales Suroeste y Sur", de la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"AT3 -106. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 21a delimitado por Eje de calle 2119; Eje de calle 2106; eje de calle 5 de Agosto; Eje de calle 2146 Bis; línea recta ubicada paralela y a 54.48 m hacia el este del deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 44; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle 2119".

Art. 11°.- Modifícase la delimitación del Área de Tejido AT5-21, del inciso 39.3 "Áreas de Tejido 5 -AT5-", perteneciente al Artículo 39° "Las Áreas de Tejido", del Capítulo VI "Delimitación de áreas en los Cordones Perimetrales Suroeste y Sur", de la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"AT5-21.1. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 21a delimitado por Eje de calle Dr. Ruiz; Prolongación del Eje de calle 2152; Eje de calle de los Quinteros; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 34; Eje de calle 5 de Agosto; Eje de calle 2106 hasta Eje de calle Dr. F. Ruiz.

AT5-21.2. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 21a delimitado por Eje de Nueva Calle a Soldini; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 54 S/D 1; Deslinde parcelario Este y Sur de S/M Gráfico 55 S/D 1; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 56 S/D 5; Eje de calle 2109; Eje de calle 2148; Eje de Antiguo Camino a Soldini; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de Nueva calle a Soldini".

Art. 12°.- Modifícase la delimitación del Área de Tejido AT6-25, perteneciente al Anexo II "Delimitación de las Áreas y Sitios", de la Ordenanza N° 10.139/20 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas", por el siguiente texto:

"AT6-25. Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 20a y 21a delimitado por Eje de calle José María Rosa; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle 2109; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 56 S/D 5; Deslinde parcelario Sur y Este de Gráfico 55 S/M 1; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 54 S/D 1; Eje de Nueva Calle a Soldini; línea recta ubicada paralela y a 54.48m hacia el este del deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 44; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 34; Eje de calle de Los Quinteros; Prolongación del Eje calle 2152; Eje de calle Dr. Ruiz; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 14; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 13; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 121 S/D 5; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 121 S/D 1; Eje de calle Ombú; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 85 hasta Eje de calle José María Rosa; Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos desde Av. Batlle y Ordoñez hasta Antiguo Camino a Soldini".

Art. 13°.- Declárase "Urbanización de Interés Social" a los fines previstos en la Ordenanza N° 6.492/97 y sus modificatorias, la intervención urbanística a desarrollarse en dos fracciones del inmueble empadronado en la Sección Catastral

21a, S/M, Gráfico 44, con dominio inscripto en el Registro General Rosariorial T° 80B, F° 751, N° 36392 (24/10/1927), identificadas en el plano obrante a fs. 107 del expediente N° 29.240-G-2014 como Sectores "C" y "D", con una superficie aproximada sujeta a mensura de 2.641,69m² y 10.823,03m² respectivamente.



Art. 14°.- Exímese de cumplimentar con la servidumbre de jardín mínima de 3m, dispuesta por la Ordenanza N° 10.139/20 "Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas" para las Áreas de Tejido AT6, a las edificaciones ubicadas frentistas al trazado de calle 2146 bis entre calles 5 de Agosto y 2133. Esta excepción se efectúa al sólo fin de posibilitar, en el marco del presente texto normativo, la regularización de las obras existentes a la fecha en el sector no extendiéndose la misma a futuras construcciones.

Art. 15°.- Autorízase a la Dirección General de Topografía y Catastro al visado de la mensura y subdivisión correspondiente a la intervención declarada de interés social en el artículo 13° y al área industrial indicada con los Sectores A y B, tal lo graficado a fs. 111 del expediente N° 29.240-G-2014, una vez que se encuentre ratificado el convenio urbanístico productivo a suscribirse en el marco de lo dispuesto en el Decreto N° 54.011/2018.

Art. 16°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a inscribir y transferir a nombre del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat las fracciones de terreno correspondientes a los Sectores "C" y "D" mencionados en el artículo 13°, recibidos en donación por parte del urbanizador con destino al reordenamiento y regularización dominial de las viviendas allí ubicadas en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto N° 54.011/2018 y en el marco del convenio suscripto en el ámbito de Comisión Urbanística Productiva.

Art. 17°.- Déjase establecido que las medidas enunciadas en los artículos precedentes surgen del estudio de los antecedentes cartográficos, quedando las mismas sujetas a la actualización del relevamiento físico-social y a los trabajos de mensura, que determinarán con precisión las áreas a afectar al uso y dominio público correspondientes a los trazados de las calles 2146, 2146 bis, 5 de Agosto, pasaje 2137, calle 2133 y Camino Nuevo a Soldini, así como los sectores C y D, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 18°.- Los planos adjuntos al presente texto de ordenanza forman parte indisoluble de ésta, siendo copia de los obrantes a fs. 110 y 111 del expediente N° 29.240-G-2014.

Art. 19°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

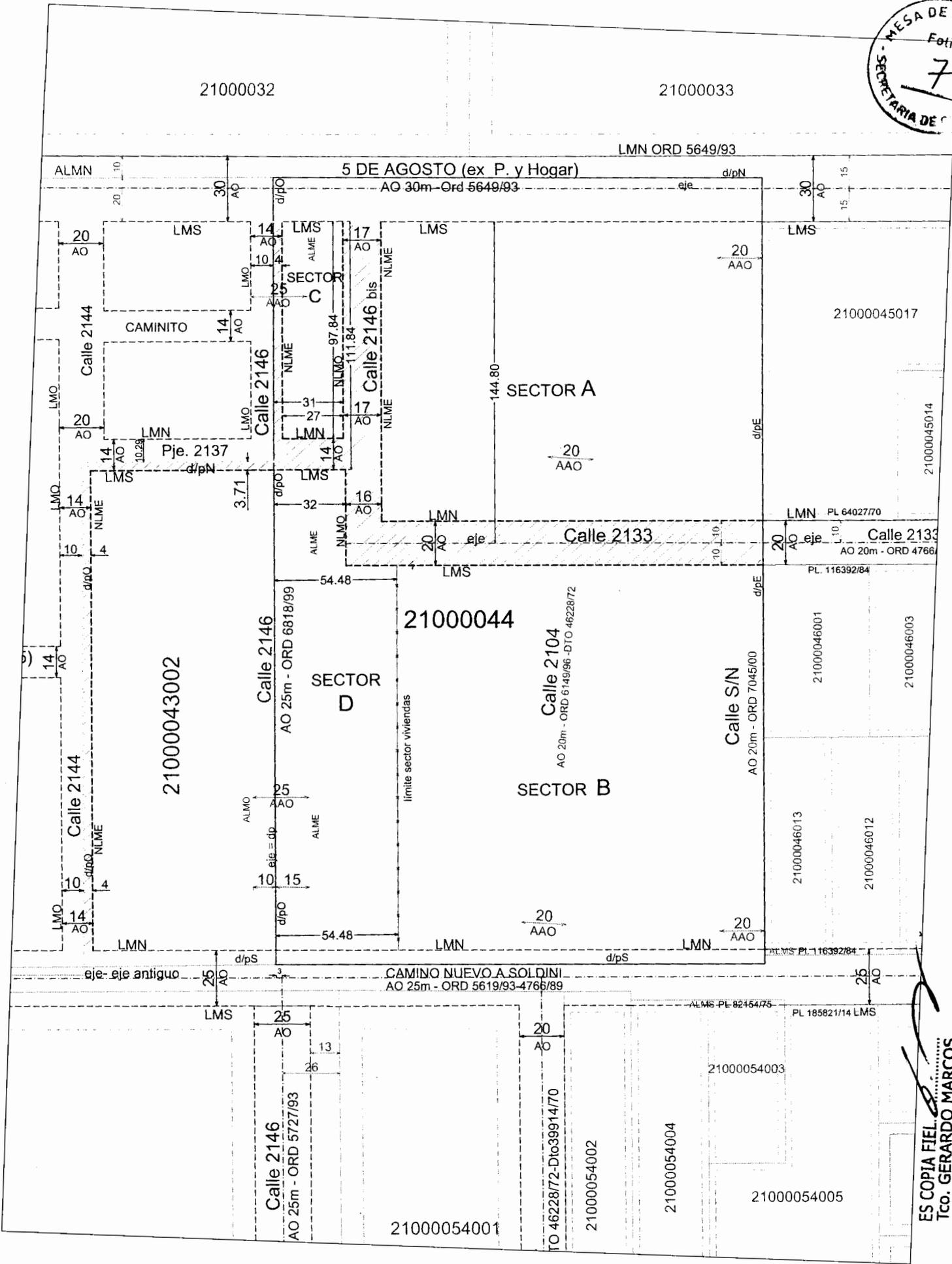
Sala de Sesiones, 16 de Mayo de 2024.-


Dr. ALDO GÓMEZ
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 270.646-I-2024 C.M. y 29.240-N-2014 D.E.-



ES COPIA FIEL
 TCO. GERARDO MARCOS
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo
 Concejo Municipal de Rosario



Municipalidad de Rosario
 Secretaría de Planeamiento
 Dirección Gral. de Fiscalización Urbanística
 Vº Director Gral.: Agrim. Adrián Tamargo

AO: ANCHO OFICIAL
 LM: LÍNEA MUNICIPAL
 DIP: DESLINDE PARCELARIO

SM: SEGUN MENSURA
 TO: TRAZADO OFICIAL
 LT: LÍNEA DE TÍTULO

TO INCORPORADO AL DOMINIO
 TO NO INCORPORADO AL DOMINIO
 A TRANSFERIR AL SP

TO A SUPRIMIR
 TO A CREAR



Subdirección Gral.: Arq. Daniela Ceci

Intervino: Arq. Paola Milesi

DICIEMBRE 2022

Expte. N° 16298/2024 C

Fs. 8

Ref. Ordenanza N° 10.609

Rosario, "Cuna de la Bandera", 12 de junio de 2024.-

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


Dr. Leandro Lópezgolo
Secretario
Sec. de Desarrollo Económico y Empleo
Municipalidad de Rosario




Dr. FASILIO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario


Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

