

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(N° 8.771)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje N° 74/10. S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se **modifica parte de la Sección 8ª del Código Urbano, Normas Urbanísticas Particulares, en su Punto 8.4. Paseo Ribereño**; todo ello convenientemente evaluado por la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística.

CONSIDERANDO: Que, el Departamento Ejecutivo viene llevando adelante acciones que tienden a la recualificación de fragmentos significativos del espacio urbano con el propósito de su puesta en valor, impulsando en los inmuebles de propiedad privada el desarrollo de emprendimientos comerciales que jerarquicen la relación con el Río de modo de potenciar ese sector de la Ciudad como un atractivo turístico que ofrezca al visitante de la ciudad, espacios de jerarquía vinculados al principal atractivo con que cuenta Rosario.

Que, asimismo se ha iniciado un proceso de revisión de los contenidos del Código Urbano (Ordenanza N° 5.727/93) proponiendo nuevos indicadores urbanísticos para distintos sectores de la ciudad, tal como se recomienda en el Artículo 110.2 del “Plan Urbano Rosario 2007 – 2017”; tendiente a conformar las “Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario”, proceso que se irá llevando a cabo paulatinamente, en el que se encuentra el “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral Norte”.

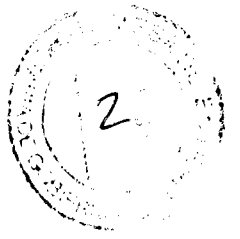
Que, en este sentido, la política urbana a aplicar a través de la normativa propuesta para parcelas y edificaciones privadas coexistentes en el sector con terrenos públicos, debe mantener condiciones restrictivas correspondientes a los sectores calificados como Distritos H2, destinados a futuros parques y plazas, y particularmente el H2-1 destinado al Paseo Ribereño sin que ello se constituya en un impedimento para un uso racional de los predios de propiedad privada que a su vez contribuyan a lograr consolidar para ese espacio urbano los usos más adecuados teniendo en cuenta su particular ubicación frente al Río Paraná.

Que, esta posición recoge la tradición urbanística de Rosario de incorporar sobre la costa tierras de uso público, aún cuando esta política sea de gestión diferida por ausencia de recursos o derivación de recursos para expropiación a otras intervenciones consideradas prioritarias, sin perjuicio que puedan desarrollarse en los predios privados actividades comerciales ligadas a la gastronomía y los eventos sociales que la ciudad debe necesariamente ofrecer al visitante, especialmente a aquellos que convoca la ciudad para encuentros profesionales, culturales y sociales que han hecho de Rosario una plaza muy solicitada por los operadores de esas actividades.

Que, la concreción del Paseo del Caminante en el sector de Costa Alta que recorre la ribera del Río Paraná desde la Cabecera del Puente Rosario – Victoria hasta la prolongación de calle Ricardo Gutiérrez establece una nueva modalidad de relación entre la ciudad y su gente y el río que demanda establecer nuevas pautas de uso y preservación para los inmuebles situados a la vera de ese paseo ribereño.

Que, la normativa vigente establece restricciones a la edificación de los inmuebles situados sobre la línea municipal este de Av. Carrasco que, sumadas a las restricciones por Camino de Sirga que establece el Código Civil generan una parálisis significativa en un sector de trascendencia para la ciudad.

Que, asimismo, la política que el Código Urbano fija para los inmuebles del sector no contempla un aspecto fundamental del área que es la preservación de la barranca, permitiendo e impulsando excavaciones en el borde de la misma como las únicas intervenciones edilicias admitidas, deteriorando de este modo notoriamente el aspecto de un paisaje ribereño urbano único en la ciudad el cual, como consecuencia de la habilitación del Paseo del Caminante constituye junto al río, el marco natural a preservar para ese significativo fragmento urbano.



Que, asimismo es necesario redefinir las líneas municipales de calles David Peña y Gutiérrez en su desembocadura sobre Av. Carrasco atendiendo al desarrollo que se ha puesto de manifiesto en el área, así como incorporar al trazado oficial de calle Carrasco las fracciones remanentes de propiedad municipal oportunamente adquiridas para la mencionada traza.

Por lo expuesto, esta Comisión propone para su aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

Artículo 1°.- Modificase el Ancho Oficial variable entre 12,12 metros y 24 metros de calle David Peña, dispuesto en el Punto 8.4.5.a) "Retiros", entre calle Iturraspe y Avenida Eudoro Carrasco restituyéndose su ancho original de 12,12 metros en todo el tramo, manteniendo el eje proveniente del Oeste de calle Iturraspe.

Art. 2°.- Modificase el Ancho Oficial variable entre 12,12 metros y 24 metros de calle Gutiérrez, dispuesto en el Punto 8.4.5.b) "Retiros", entre calle Escauriza y Avenida Eudoro Carrasco restituyéndose su ancho original de 12,12 metros en todo el tramo, manteniendo el eje proveniente del Oeste de calle Escauriza.

Art. 3°.- Incorpórase a la traza de Av. Eudoro Carrasco, dos fracciones remanentes de terreno de dominio municipal ubicadas en la Manzana 38 de la Sección Catastral 6ª que fueran adquiridas para la traza del Acceso Ribereño Norte, según Plano de Mensura N° 70.050/72; donde la fracción Norte linda al Este con el Gráfico 4 y mide 7,12 metros en sus lados Norte y Sur y 38 metros, en sus lados Este y Oeste y la fracción Sur, linda al Este con el Gráfico 5 y mide 0,47 metros en su lado Norte, 44,80 metros en sus lados Este y Oeste y 4,66 metros en su lado Sur.

Art. 4°.- Determinase la ubicación de la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco entre calles Martín Fierro y David Peña, de acuerdo a los siguientes segmentos de rectas:

Segmento AB: de orientación Norte-Sur, de 38 metros de longitud coincidente con el deslinde parcelario Oeste del Gráfico 4 de la Manzana 38.

Segmento BC: de orientación Este-Oeste de 7,12 metros de longitud medidos sobre el deslinde parcelario Norte del Gráfico 5.

Segmento CD: de orientación Norte-Sur, de 32,30 metros de longitud coincidente con la paralela a 34 metros hacia el Este de la Línea Municipal Oeste materializada en la Manzana 37.

Segmento DE: de orientación Norte-Sur, de 44,80 metros de longitud, coincidente con parte del deslinde parcelario Oeste del Gráfico 5 de la Manzana 38, correspondiente al lado GF del Plano de Mensura y Subdivisión N° 118.198/85.

Art. 5°.- Fijanse nuevos indicadores urbanísticos para los inmuebles ubicados sobre la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco en el tramo comprendido entre calles Pintor Musto y Ricardo Gutiérrez comprendidos en las Manzanas 22, 30, 38, 46 y 53 de la Sección Catastral 6ª de acuerdo a las siguientes pautas:

a) Altura Máxima:

Se admite una altura máxima de 7 (siete) metros, tomados desde el nivel de vereda de Av. Eudoro Carrasco hasta el borde superior de losa, para toda nueva construcción destinada a vivienda unifamiliar o usos comerciales admitidos. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias, a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con las alturas oportunamente aprobadas.

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo:

No se fija Índice Edificio. Se establece un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) Máximo de 0,40 para toda nueva edificación. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación



serán consideradas reglamentarias, a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con la ocupación de suelo oportunamente aprobada.

c) Condiciones de la Edificación:

No se admiten nuevas construcciones bajo nivel de vereda de la Av. Eudoro Carrasco, a excepción de instalaciones, sala de máquinas o sanitarios, siempre que se correspondan con el perímetro de la edificación superior.

En ningún caso podrá alterarse o modificarse el perfil de la barranca existente con edificaciones (pérgolas, terrazas, escaleras, etc.).

Se admitirá la construcción de piscinas sin ningún tipo de edificación anexa (muros, vestuarios, tanques de agua, etc.).

Las nuevas edificaciones deberán tener la mayor parte de su envolvente transparente para asegurar la continuidad de visuales. Los usos comerciales no podrán utilizar el techo como terraza accesible para ocupar con mesas u otro uso complementario al uso admitido. En viviendas unifamiliares la terraza podrá ser accesible pero no se admitirán casas de escaleras ni otras construcciones complementarias o auxiliares debiendo por ende resolverse su accesibilidad desde el exterior.

El paramento vertical de las nuevas edificaciones sobre la Línea Municipal de Av. Carrasco o la proyección del mismo sobre dicha línea, de adoptarse una Línea de Edificación retirada de aquella, no podrá superar el 70 % del frente de la parcela involucrada. Las edificaciones existentes con Permiso o Registro de Edificación serán consideradas reglamentarias a efectos de eventuales reformas o ampliaciones con la ocupación de frente oportunamente aprobada.

En los cercos se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a dos (2) metros.

d) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

Las construcciones existentes con Permiso o Registro de Edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos Permisos o Registros.

e) Usos Admitidos:

- Recreación y equipamientos públicos.
- Vivienda unifamiliar individual.
- Bares, restaurantes y salas de eventos, constituyendo el sector área promovida para la radicación de estas actividades.
- Clubes y actividades recreativas cerradas.

f) Servidumbre de Jardín:

Se modifica la servidumbre de siete (7) metros sobre la Línea Municipal Oeste de Av. Eudoro Carrasco entre calles Martín Fierro y Escauriza, indicada en los Puntos 5.3.4.1.2 y 8.4.6.a) del Código Urbano, llevándola a cuatro (4) metros.

Se establece una servidumbre de jardín de cuatro (4) metros sobre la Línea Municipal Este de Av. Eudoro Carrasco entre calles Pintor Musto y Gutiérrez, exceptuándose el Gráfico 4 de la Manzana 38 de la Sección Catastral 6ª donde la Línea de Edificación es coincidente con la Línea Municipal Este de la citada avenida.

g) División del suelo:

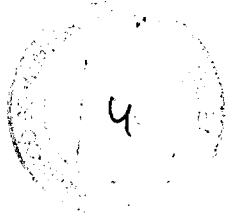
No se admite la subdivisión parcelaria.

Art.6º.- Derógase el apartado 8.4.1.5.3. "Normas Edilicias Particulares" del Código Urbano y toda norma que se oponga a la presente.

Art. 7º.- El Plano adjunto forma parte indisoluble del presente texto de Ordenanza, siendo copia del obrante a fs 15 del Expediente N° 35.841-D-10.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



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

Sala de Sesiones, 9 de junio de 2011.-

CM 38
REALIZÓ
Vº Bº

[Signature]
Raúl Fernández
Secretario General Administrativo
Concejo Municipal de Rosario



[Signature]
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 27 JUN. 2011

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

[Signature]
Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

[Signature]
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 182.741-I-2010 C.M. y 35.841-D-2010 D.E.-

Handwritten marks and a circular stamp at the top right of the page.



MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN GRAL. DE TRAMITACIÓN Y FISCALIZACIÓN URBANÍSTICA
Vº DIRECTORA GRAL: Arq. BEATRIZ AMBROGI

Handwritten signature

ESTUDIO PARA LA ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA
ANEXO Nº 1
Cecilia Cecilia
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

TO INCORPORADO AL DOMINIO
TO NO INCORPORADO AL DOMINIO
NLME SUPRESIONES
PARCELAS PROP. MUNICIPAL
DIBUJO: Arq. ELISA GASSMANN
Arq. ELISA GASSMANN
Dir. Gral. de Tramitación y Fiscalización Urbanística
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
septiembre 2010