

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 9.027)**

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 36/12 S.P. enviado por el Departamento Ejecutivo con el anteproyecto de Ordenanza "Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex- Batallón 121" - Ordenanza del Plan Urbano Rosario 2007-2017 presentado en el Concejo Municipal para su aprobación, el cual tiene por finalidad definir los elementos claves de la estructura urbana; establecer las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio; identificar los proyectos estructurales para promover la transformación de la ciudad; clasificar el suelo, como medida previa a la ejecución de las acciones propuestas para su ordenamiento urbanístico; e integrar y controlar acciones, que involucren definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados.

CONSIDERANDO: Que, constituye un objetivo fundamental del ordenamiento del territorio promover un desarrollo equilibrado de los distintos distritos y sectores que configuran el ejido municipal, para: fomentar un uso racional del suelo urbano, definiendo criterios y reglas para regular los procesos de transformación de la ciudad; priorizar la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada, según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos; organizar adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos, a los efectos de garantizar una óptima convivencia de actividades en la ciudad y proteger las particularidades del medio ambiente, el paisaje, el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico a los efectos de ofrecer una mejor calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

Que, con el desarrollo del Plan Especial que se impulsa se sumará una vez más al proceso de concertación iniciado por la Secretaría de Planeamiento, a los actores institucionales y a los pobladores del área.

Que, la realización de un Plan Especial para el área dará un nuevo impulso al sector, promoviendo desarrollos que demandan ser ordenados.

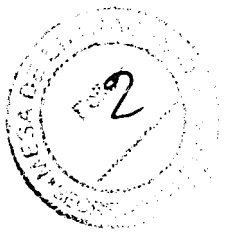
Que, en función de la dinámica de los cambios que se producen en la ciudad y particularmente la impulsada por el Gobierno Provincial, con la adquisición del predio Ex Batallón 121, resulta necesario compatibilizar las propuestas para el área, con las políticas que el gobierno municipal lleva adelante en el sector.

Que, el desarrollo de un proyecto de estas características permitirá promover grandes transformaciones urbanas y una nueva área de Reconversión Urbana en la zona sur de la ciudad, poniendo en valor a este sector de la ciudad, inmerso en un proceso de transformación progresivo que se lleva adelante con la convicción y la certeza de ver en el mismo una oportunidad de transformación urbana.

Que, el mismo se presenta como un área de oportunidad, localizada en el centro de un continuo urbanizado, desde el Area Central de la ciudad hasta la zona sur llegando hasta el Arroyo Saladillo, siendo este territorio una pieza estratégica tanto por su dimensión de 31,4 Has, como por las instalaciones desafectadas de su uso original y las características espaciales y paisajísticas que la conforman.

Que, a partir de la intervención del estado la misma se ha ido transformando progresivamente, en primera instancia a partir de la puesta en marcha del Proceso de Descentralización Municipal, y a partir del mismo la construcción del Centro Municipal de Distrito Sur "Rosa Ziperovich", y en una segunda fase, el llamado a Concurso Nacional para llevar adelante el proyecto de la Biblioteca del Bicentenario. Ello sumado al impulso que dará al Distrito Sur de la ciudad la construcción del Centro de Justicia Penal y del Hospital Nodal Sur en pleno proceso de construcción por parte del Gobierno Provincial.

Que, asimismo en este proceso de puesta en valor del territorio, el gobierno provincial efectiviza en el año 2011 un llamado a Concurso Nacional de Ideas, para abordar en las 28,6 Has. restantes un programa urbano que apunta a resolver, por su dimensión, la nueva



relación con los barrios contiguos, los nuevos modos de accesibilidad, la construcción de un nuevo parque público, la preservación y refuncionalización de los edificios de valor patrimonial con nuevos programas edilicios, la configuración de un área deportiva y un área residencial, todo ello en la búsqueda de optimizar el uso del suelo y a partir de ello generar una nueva centralidad territorial, dada la misma por la diversidad de los programas que la constituyen.

Que, el Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico del ex Batallón 121 alcanza diversos componentes que dinamizan una propuesta integradora y de innovación que preserva y revitaliza la identidad de la zona sur, entre ellas un área tecnológica y educativa, un área deportiva y un área residencial.

Que, el Plan avanza en la promoción de un espacio innovador que tendrá al conocimiento, la tecnología, la educación, la producción limpia, el empleo de calidad y la innovación como motores del desarrollo y la integración e inclusión social en la sociedad presente y futura.

Que, dentro de esta dinámica de articulación público privada el Plan prevé fomentar la construcción de un área residencial que pondrá en valor al área en su conjunto, mejorando la accesibilidad, las infraestructuras, la seguridad, las prácticas deportivas de niños y adolescentes, y como elemento estructurante la conformación de un nuevo parque para el distrito, todo ello con el objetivo de mejorar la calidad del conjunto de los ciudadanos de la zona sur de la ciudad.

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

ORDENANZA

“ Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121”

CAPITULO I DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- Definición:

Se define como “Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121”, al proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana, el carácter y tratamiento del mismo, los nuevos espacios públicos del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación en este Plan Especial, como así también, la morfología de los espacios edificables, las características tipológicas de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación y altura).

Art. 2º.- Ambito de aplicación:

Se define como ámbito de aplicación del Plan Especial “Plan Especial Ex Batallón 121” al sector delimitado por: Línea Municipal Sur Av. Uriburu, actual Línea Municipal Oeste de las Manzanas 266 y 284 de la Sección Catastral 4º (prolongación del eje de calle J.M. de Rosas), Sur de calle Ibañez y su prolongación, Oeste de Av. Ayacucho, eje de calle Lamadrid, eje de calle Las Heras, eje de Esteban de Luca, eje de calle Buenos Aires hasta el Sur de Av. Uriburu.

CAPITULO II ANULACION Y MODIFICACIÓN DE DISTRITOS URBANOS

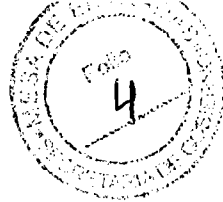
Art. 3º.- Se suprime del Código Urbano el Distrito R5-6 (Punto 3.1.5.15) “Distritos “R”.

CAPITULO III TRAZADOS

Art. 4º.- Apruébase la nueva diagramación vial para el sector delimitado por calle Ibañez al Norte, calle Ayacucho al Este, calle Lamadrid al Sur y calle Buenos Aires al Oeste, de acuerdo a lo siguiente:



- 4.1. Ratificase el trazado oficial de calle Ibáñez entre calles Buenos Aires al Oeste y Juan Manuel de Rosas al Este, manteniendo su Ancho Oficial de 18m y su Línea Municipal Norte, dispuesta en el artículo 2° de la Ordenanza N° 6.381/97.
- 4.2. Modificase el trazado oficial de pasaje Ibáñez comprendido entre calle Juan Manuel de Rosas al Oeste y pasaje Ing. Huergo al Este, prolongando su traza hacia el Este hasta su encuentro con calle Ayacucho, con un nuevo perfil de calle, fijando una nueva Línea Municipal Sur en forma coincidente con la paralela a 18m hacia el Sur del deslinde parcelario Norte del S/M, Gráfico 117, S/D 2 de la Sección Catastral 4ª; determinando su ancho y la ubicación de su Línea Municipal Norte de acuerdo a los siguientes tramos:
 - 4.2.1. Entre calle Juan Manuel de Rosas y pasaje Ing. Huergo: se define con un Ancho Oficial de 26,66m, manteniendo su actual Línea Municipal Norte existente en las Manzanas 284 y 285 de la Sección Catastral 4ª.
 - 4.2.2. Entre pasaje Ing. Huergo y calle Ayacucho: se define con un Ancho Oficial de 18m, ubicando su Línea Municipal Norte coincidente con el citado deslinde parcelario Norte del S/M, Gráfico 117, S/D 2 de la Sección Catastral 4ª.
- 4.3. Créase el pasaje público a denominarse Benito Juárez con un ancho de 14m, entre calles Juan Manuel de Rosas al Oeste y Ayacucho al Este, ubicando su Línea Municipal Norte en forma coincidente con la paralela a 48m hacia el Sur del deslinde parcelario Norte del S/M, Gráfico 117, S/D 2.
- 4.4. Créase la calle pública a denominarse Juan María Gutiérrez con una orientación Sureste-Noroeste y un Ancho Oficial de 25m, entre calles Ayacucho al Sureste y Buenos Aires al Noroeste, ubicando su eje en forma coincidente con el segmento AB, donde el Punto A surge de la intersección entre su actual eje proveniente del Este de calle Ayacucho con el eje de esta última; y el Punto B, resulta ser la intersección entre el eje de pasaje Azara con el eje de calle Buenos Aires.
- 4.5. Créase la calle pública a denominarse Olegario Víctor Andrade con una orientación Este-Oeste y un Ancho Oficial de 18m, entre calles Ayacucho al Oeste y Las Heras al Este, ubicando su Línea Municipal Sur en forma paralela y a 124m hacia el Norte de la Línea Municipal Norte de calle Lamadrid, representada en el Plano de Mensura N° 165.602/10 con el segmento AB.
- 4.6. Ratificase el trazado oficial de Av. José Bermúdez entre calles Ibáñez al Norte y Esteban de Luca al Sur, prolongando hacia el Norte el eje existente al Sur de esta última, manteniendo su Ancho Oficial de 25m, tal lo dispuesto en el Artículo 4° de la Ordenanza N° 8.669/10.
- 4.7. Créase la calle pública a denominarse Juan Manuel de Rosas con una orientación Norte-Sur y un Ancho Oficial de 28m, entre calles Ibáñez al Norte y Esteban de Luca al Sur, definiendo su Línea Municipal Este con la prolongación hacia el Norte de la Línea Municipal Este de calle Las Heras y su Línea Municipal Oeste con la paralela a 28m hacia el Oeste de la anterior.
- 4.8. Créase el pasaje público a denominarse 416 con una orientación Norte-Sur y un ancho de 14m, entre calle Ibáñez y pasaje Benito Juárez, ubicando su eje a 100m hacia el Este de la Línea Municipal Este de calle Juan Manuel de Rosas.
- 4.9. Créase la prolongación hacia el Sur de pasaje Ing. Huergo, entre calle Ibáñez y pasaje Benito Juárez, manteniendo su Ancho Oficial de 14m y sus líneas municipales proveniente del norte de calle Ibáñez.
- 4.10. Créase la prolongación hacia el Sur de pasaje Julián de Leiva, entre el deslinde parcelario Norte del S/M, Gráfico 118 de la Sección Catastral 4ª y pasaje Benito Juárez, manteniendo su Ancho Oficial de 14m, ubicando su eje a 99,50m hacia el Este de la Línea Municipal Este de pasaje Ing. Huergo creado en el inciso 4.8.
- 4.11. Otórganse a los pasajes de uso público creados en los incisos 4.3, 4.7, 4.8 y 4.9 el carácter vehicular restringido.
- 4.12. Exceptúase al pasaje Benito Juárez creado en el inciso 4.3 del cumplimiento del Punto 4.3.2.1 de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 que establece que los pasajes de 14m no podrán tener acceso directo a la red vial primaria básica.
- 4.13. Los anchos, Líneas Municipales y Áreas de dominio público afectados al presente Plan de Detalle, quedan sujetos a la ubicación de los edificios existentes declarados de Valor Patrimonial, así como aquellos a preservar por razones de proyecto y a los trabajos de mensura



correspondientes que determinarán con precisión los espacios públicos de los privados, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

CAPITULO IV IDENTIFICACION DE SECTORES

Art. 5°.- A los efectos del Reordenamiento Urbanístico del Area que es ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, se identifican los siguientes sectores (Ver Anexo 1):

5.1. Sector A: Administrativo y Cultural.

Se define como Sector Administrativo y Cultural al comprendido por la Línea Municipal Sur de la Av. Uriburu al Norte, Línea Municipal Oeste de calle J.M. de Rosas al Este, Línea Municipal Norte de calle Ibañez al Sur y Línea Municipal Este de calle Buenos Aires al Oeste.

5.2. Sector B: Parque Público.

Se define como "Parque Público" al sector comprendido por la Línea Municipal Sur del nuevo pasaje Este - Oeste creado en el Artículo 4° al Norte, Línea Municipal Oeste de la Av. Ayacucho al Este, Línea Municipal Norte de calle Lamadrid al Sur, deslinde del Area Tecnológica y Educativa Nudo Rosario al Oeste, Línea Municipal Sur de calle Olegario Víctor Andrade al Sur y la prolongación de la Línea Municipal Este de calle Las Heras.

5.3. Sector C: Area Tecnológica y Educativa Nudo Rosario.

Se define como "Area Tecnológica y Educativa Nudo Rosario" al sector comprendido por la Línea Municipal Sur de calle Olegario Víctor Andrade al Norte, deslinde del Parque Público al Este, Línea Municipal Norte de calle Lamadrid al Sur y Línea Municipal Este de calle Las Heras al Oeste.

5.4. Sector D: Area Residencial.

Se define como "Área residencial" al sector comprendido por la Línea Municipal Sur de calle Ibañez al Norte, la Línea Municipal Oeste de la Av. Ayacucho al Este, la Línea Municipal Norte del nuevo pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4° al Sur, la prolongación de la Línea Municipal Oeste de calle J. M. de Rosas, la Línea Municipal Norte de calle Esteban de Luca al Sur y la Línea Municipal Este de la calle Buenos Aires al Oeste.

CAPITULO V

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y SITIOS DE VALOR PATRIMONIAL DEL ÁREA

Art. 6°.- Se crea el Área de Protección Histórica "Predio Ex Batallón 121" definida como el Sector de la Sección Catastral 4ª, conformado por el polígono cuyos límites son: Línea Municipal Norte de calle Lamadrid, Línea Municipal Este de calle Las Heras, prolongación hacia el Este de la Línea Municipal Sur de calle Olegario Víctor Andrade, deslinde Oeste del Parque Público hasta la Línea Municipal Norte de calle Lamadrid. Comprende los inmuebles incluidos en Anexo Gráfico N° 3, Plano y Planilla N° 1.

El régimen de Protección y la asignación del Grado de Protección ratifica lo aprobado por Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Interés Patrimonial".

Art. 7°.- Se declara de Interés Municipal el "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área del Plan Especial "Ex Batallón 121", incorporándolo al Artículo 5° de la Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario".

Para los Inmuebles de Valor Patrimonial incluidos en el Inventario, rigen los criterios de preservación, modalidades de intervención y los mecanismos de gestión establecidos en la mencionada Ordenanza, pudiendo adaptarse a la titularidad pública de los inmuebles a partir de los mecanismos que oportunamente establezca la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. La nómina de los inmuebles del mencionado Inventario, identificados por número de referencia, Categoría, Designación y correspondiente asignación de Grado de Protección, se incluye en la siguiente Planilla y su localización se individualiza en el Anexo Gráfico N° 3.

CAPITULO VI

DEFINICION FUNCIONAL, USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS

Art. 8°.-

8.1. Sector A.

Se destina el mismo al desarrollo de las actividades administrativas y culturales del Centro Municipal Distrito Sur "Rosa Ziperovich", enmarcado en el Proyecto de Descentralización Municipal. Contiguo al mismo se proyecta construir la Biblioteca del Bicentenario, como resultado del Concurso Nacional que se realizara oportunamente, y cuyo edificio se encuentra emplazado frente a calle Ibáñez y en el remate de calle Bermúdez.

En todo el sector se deberá contemplar la ejecución de las cocheras o espacios para estacionar que por estudio y proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario se determinen necesarios para el desarrollo de las actividades propuestas.

8.2. Sector B.

Destinado al desarrollo de un Parque Público, con la incorporación de áreas destinadas al deporte, la cultura y la recreación, las cuales no podrán superar las 3,5 Has, y serán gestionadas por la Secretaría de Desarrollo Deportivo del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe.

La propuesta se centrará en conceptos de sustentabilidad, constructiva y ambiental, de sustentabilidad ecológica, como de preservación medioambiental.

El Parque Público deberá contemplar la plantación de especies arbóreas nativas para, de este modo, recrear nuestro ambiente y territorio, se preservarán las características paisajísticas y ambientales del Área. Se contempla la demolición de los edificios no considerados de Valor Patrimonial (ver Anexo Gráfico N° 3).

El proyecto deberá contemplar dentro de su programa una propuesta cultural destinada a la conmemoración y la memoria asociada a los Derechos Humanos para lo cual se destinará a ese fin el ala sudoeste del pabellón 9 (según plano de la urbanización adjunto), y que se encuentra en la intersección de las calles Lamadrid y Juan Leiva.

Asimismo se instalará a modo de señalamiento un cartel para cuya concreción –tanto operativa como financiera- se promoverá la articulación de las instancias municipal, a través del Museo de la Memoria y la oficina de Derechos Humanos de la ciudad de Rosario, la Secretaría de Derechos Humanos de Santa Fe y el Archivo Nacional de la Memoria dependiente de la Secretaría de Derechos Humanos de la Nación articulando además con la Red Federal de Sitios de memoria, tal lo planteado en el Expediente N° 198016-H-2012 promovido por la Agrupación Hijos, y que forma parte de la presente Ordenanza.

Nuevas edificaciones:

Se contempla la construcción del Museo del Deporte, el mismo es un volumen exento de treinta y cinco (35) metros por treinta y cinco (35) metros, por treinta y cinco (35) metros de altura, con una edificabilidad de 5.000m². Emplazado en el cuadrante Noroeste, frente a la explanada de Av. Ayacucho y su intersección con calle Gutiérrez, dando remate al espejo de agua proyectado paralelo a calle Gutiérrez.

La gestión de este emprendimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Deportivo del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe.

Dentro del programa del proyecto, están consideradas dos Areas Deportivas frentistas a Av. Ayacucho, una ubicada en la intersección con Lamadrid y la otra entre las calles Olegario Víctor Andrade y Gutiérrez, también frentista a Av. Ayacucho.

En el primer Área se contempla la incorporación de una nueva edificación con una altura máxima de edificación de trece (13) metros, con una superficie edificable máxima de 7.000 m². La misma se emplazará en la intersección de las calles Ayacucho y Lamadrid. En este sector se plantea la recuperación del natatorio existente, dotando al mismo con vestuarios, gimnasio, bar y dependencias para dar soporte edilicio a la actividad deportiva. La gestión de este emprendimiento estará a cargo de la Secretaría de Deportes del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe.

En la segunda Área al Norte de calle Olegario Víctor Andrade, se encuentra una instalación que forma parte de los edificios patrimoniales (Ver Anexo Gráfico N° 3), el cual se adecuará para dar soporte edilicio al área deportiva, y los usos complementarios de la misma. La gestión de este



emprendimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Deportivo del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Santa Fe.

Toda intervención y puesta en valor del edificio de Valor Patrimonial incluido en el Anexo Gráfico N° 3 se hará de conformidad a los planos confeccionados y/o avalados por el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia con intervención de la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

En todo el sector se deberá contemplar la ejecución de las cocheras o espacios para estacionar que por estudio y proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario se determinen necesarios para el desarrollo de las actividades propuestas; previendo la ejecución de dársenas de estacionamientos de modo de absorber el significativo aumento del parque automotor en dicho sector.

Usos no admitidos.

Vivienda, centros comerciales, estaciones de servicio, actividades industriales.

8.3. Sector C.

Destinado al desarrollo de actividades productivas de base tecnológica que conviertan el conocimiento tecnológico en nuevos productos, procesos y servicios o que mejoren sustancialmente los existentes, de manera que basan su estrategia de negocio y/o actividad en el dominio intensivo del conocimiento científico y técnico. Actividades de investigación y desarrollo, transferencia de tecnologías, promoción y asesoramiento tecnológico, incubación y desarrollo de emprendimientos y empresas de base tecnológica y al desarrollo de actividades educativas del nivel inicial, primario, secundario y terciario. Se permitirán además aquellas actividades que demande el servicio de salud pública, posibilitando las dotaciones necesarias. Se admitirán asimismo aquellas actividades que requieran la prestación de servicios de hotelería, sugiriendo para dicho uso el edificio del Casino de Oficiales que se indica con el número de referencia 1 en el Anexo gráfico n° 3 y el natatorio contiguo.

Los perfiles de las organizaciones e instituciones a radicarse serán definidos por el Superior Gobierno de la Provincia de Santa fe, con sus respectivos programas y proyectos.

Dado el Valor Patrimonial de los edificios situados en este sector y su entorno inmediato (Ver Anexo Gráfico N° 3), especialmente en el sub-sector comprendido entre las calles Lamadrid y Olegario Víctor Andrade, no se permitirá agregar construcciones exteriores que alteren la morfología de los edificios y su implantación en el paisaje.

Por su conformación histórica se reconoce como parte de un fragmento significativo de la ciudad, donde interesa preservar el Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico e Histórico. En pos de rehabilitar el carácter y las condiciones de esta área, se admiten aquellas intervenciones edilicias que rehabiliten los edificios existentes.

Reforma y ampliación de edificios existentes:

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles catalogados comprendidos en el Area de Protección Histórica -APH- debe ser viabilizada por la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Directa: Para los Inmuebles de Valor Patrimonial identificados en los Artículos 6° y 7° de esta Ordenanza con Protección Directa, rigen los siguientes indicadores:

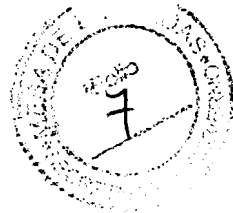
a) Alturas Mínimas y Máximas: Rige en estos casos las alturas de la edificación existente no pudiendo en ningún caso modificar la resultante del volumen original.

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio ni FOS.

La volumetría edificada quedará regulada por el mantenimiento de las condiciones constructivas aprobadas y cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a patios.

c) Salientes y Balcones: Los edificios catalogados con protección directa, mantendrán las condiciones edilicias originales de las salientes y balcones.

d) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: Las construcciones existentes que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva cumpliendo con lo establecido por el Grado de Protección asignado.



Cualquier ampliación o reforma deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento en un todo de acuerdo con las disposiciones de protección y preservación del patrimonio, vigentes.

Áreas de Valor Patrimonial con Protección Ambiental:

Las áreas identificadas en el Artículo 6° de esta Ordenanza con Protección Ambiental conforman el sistema de espacios verdes (existentes y proyectados) de la ciudad. En ellos sólo se admitirán las construcciones mínimas indispensables para su mantenimiento y la prestación de los servicios que se determine.

Disposiciones Particulares:

Las características particulares de los elementos que forman parte del espacio público para los inmuebles ubicados dentro del Área de Protección Histórica -APH-; serán las que se establecen en el Capítulo VI, Artículo 13° de la Ordenanza N° 8.245.

Se preservarán las características paisajísticas y ambientales del Área. Toda intervención y puesta en valor en los edificios incluidos en el Anexo Gráfico N° 3 y sus espacios circundantes se hará de conformidad a los planos confeccionados y/o avalados por el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia con intervención de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

Se contempla la demolición de los edificios que no son considerados de Valor Patrimonial.

En el otro sub-sector, ubicado al Norte de la calle Olegario Víctor Andrade, se reserva la incorporación de una futura edificación de 20m x 90m en planta o su equivalente, la cual se emplazará en el cuadrante noreste de la intersección de calle Las Heras y calle Olegario Víctor Andrade, debiendo definirse en el marco de un Concurso de Ideas, estableciendo como criterio rector que se mantenga la homogeneidad con respecto a las características fundamentales de los edificios de valor patrimonial; proyecto que en definitiva deberá remitirse al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación. Como así también se preve la utilización de los tres galpones existentes en este subsector (Anexo Gráfico N°4); destinado todos estos como expansión del Área Tecnológica Rosario y de establecimientos educativos, con los usos y funciones que se prevén para tal fin.

En todo el sector se deberá contemplar la ejecución de las cocheras o espacios para estacionar que por estudio y proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario se determinen necesarios para el desarrollo de las actividades propuestas.

Usos no admitidos.

Vivienda, centros comerciales, estaciones de servicio, actividades productivas de investigación y desarrollo peligrosas y/o nocivas para la salud humana y el medio ambiente.

8.4. Sector D.

Destinado al desarrollo de programas habitacionales, viviendas colectivas de mediana densidad.

Se admitirá el uso comercial restringido en Planta Baja frentista a calle pública. La afectación para este destino no podrá superar el 20% de la ocupación total del suelo. Se reserva un sector lindero al Área Residencial y frentista a la Av. Ayacucho, calle Ibáñez y Pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4°, que será destinado a Equipamiento Público (Ver Anexo Gráfico N° 4).

Se promoverá como resultante edilicia la tipología en bloques continuos, lineales, de vivienda colectiva, con alturas homogéneas.

El Factor de Ocupación de Suelo (FOS) para la totalidad del "Área Residencial" se establece en 0,40.

Se determina diez (10) metros como distancia mínima entre bloques construidos.

A los efectos de definir las alturas permitidas se determinan tres sub sectores (Ver Anexo Gráfico N° 4).

Sector D1: Comprende el área delimitada por la Línea Municipal Sur de calle Ibáñez al Norte, al Este por la línea paralela ubicada a veinte (20) metros de la prolongación de la Línea Municipal Oeste de calle Juua Manuel de Rosas, Línea Municipal Norte de calle Esteban de Luca al Sur y Línea Municipal Este de calle Buenos Aires al Oeste.

Sector D2: Comprende el área delimitada por la Línea Municipal Sur de calle Ibáñez al Norte, prolongación de la Línea Municipal Oeste de la calle Juan Manuel de Rosas al Este, Línea Municipal Norte de calle Esteban de Luca al Sur y al Oeste por la línea paralela ubicada a veinte (20) metros de la Línea Municipal Oeste de la calle Las Heras.



Sector D3: Comprende el área delimitada por la Línea Municipal Sur de calle Ibáñez al Norte, Línea Municipal Oeste de la Av. Ayacucho al Este, Línea Municipal Norte del pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4° al Sur y la prolongación de la Línea Municipal Este de la calle Juan Manuel de Rosas al Oeste.

Altura única Sector D1: Trece (13) metros (PB + 3 pisos).

Altura única Sector D2: Veintitrés (23) metros (PB + 7 pisos).

Alturas Sector D3: Para este sector sólo se admitirán edificios con doble frente sobre calle Ibáñez y sobre pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4° y de altura mixta. Con una altura de trece (13) metros (PB + 3 pisos) sobre calle Ibáñez y altura de veintitrés (23) metros (PB + 7 pisos) sobre pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4°. A los efectos de cumplir con una volumetría edilicia de altura mixta se determina que hasta dos tercios del suelo ocupado por la nueva edificación corresponde a lo edificado con la altura de veintitrés (23) metros.

Se admite hasta un 5 % de tolerancia para todas las alturas para ajuste de proyectos.

Se permiten alturas sobreelevadas en las construcciones complementarias: tanques, salas de máquinas, chimeneas, las que no podrán superar el 10% de la superficie de cubierta ni estar sobre las líneas de edificación.

Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

En todo el sector residencial se deberá cumplir con exigencias de las normativas vigentes referidas a las cantidades de unidades de cocheras necesarias para el desarrollo residencial (Ordenanza N° 8.467/09).

Todos los proyectos edilicios contemplados en este Sector serán avalados por la Secretaría de Estado del Hábitat con intervención de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario y deberán cumplir además de los indicadores establecidos en la presente con el resto de las normas establecidas en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

CAPITULO VII DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 9°.- Para el ámbito de aplicación del Plan Especial "Ex Batallón 121", se establecen las siguientes características de los elementos que forman parte del espacio público:

a) *Antenas y Cableados:* Los nuevos cableados correspondientes a las empresas prestadoras de servicios deben ser exclusivamente subterráneos, y a los existentes se establecerá un plazo para su readecuación; de hasta 1 año.

Hasta tanto se realicen los cableados subterráneos, se admitirán instalaciones inalámbricas provisionarias.

La instalación de antenas se enmarcarán dentro de las normativas vigentes de la Comisión Nacional de Comunicaciones (CNC) y a las existentes se establece un plazo de hasta 1 año para su adecuación.

En todos los casos deberá cumplir en relación a radiación electromagnética no ionizante según se indican en las normas de la CNC. La Municipalidad de Rosario y/o el Gobierno de la Provincia de Santa Fe establecerán los puntos de radiación inalámbricas, a fin de facilitar la prestación de servicio de alcance universal, o en caso de necesidades gubernamentales de acuerdo a las disposiciones vigentes de la CNC, SECOM y la Autoridad Federal de Servicios de Comunicación Audiovisual (AFSCA), de acuerdo a la Ley N° 26.522 de servicios de comunicación.

b) *Cercos perimetrales:* Los establecimientos comerciales que lo requieran pueden colocar cerramientos metálicos protectores transparentes con una altura no superior a tres (3) metros.

c) *Defensas en esquinas:* Los únicos elementos de protección admitidos son los pretilos aprobados por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

d) *Marquesinas y/o salientes de Fachadas:* No se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes. Sólo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y/o remodelación completa de la fachada.

e) *Publicidad:* La estrategia de ubicación de los elementos publicitarios (E.P.), deberá formar parte del proyecto arquitectónico integral de los inmuebles y deberá ser consensuada con la



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Secretaría de Planeamiento, previo al inicio de la tramitación del permiso correspondiente para su habilitación.

Sólo se permitirán E.P. adosados a la piel o fachadas de los edificios, rigiendo para este caso, las particularidades especificadas en el Artículo 41, Tipo 1, de la Ordenanza N° 8.324/08; y las letras corpóreas adosadas a fachadas.

Los E.P. deberán ser en todos los casos transiluminados, tipo "backlight" ó tecnología superior tipo leds. En caso de letras corpóreas, se admitirán opacas, iluminadas por detrás.

Se permite el uso de banderas, banderolas y "bandeaux", de acuerdo a lo citado en el Párrafo 1 y a los recaudos técnicos y de seguridad correspondientes.

No se permitirá publicidad pintada ó rotulada sobre chapa, muro ó vidrio, a excepción de la "publicidad transitoria" sobre vidrio, regida por el Artículo N° 41, Tipo 9, de la precitada Ordenanza. En ningún caso podrá colocarse E.P. sobre techos, vía pública ó elementos móviles de "quita y pon", visibles desde ésta. Los E.P. autoportantes dentro de los predios, quedan prohibidos.

Para la tramitación, permisos, disposiciones generales y particulares rigen las regulaciones establecidas en el Ordenanza N° 8.324/08, para la publicidad en la ciudad de Rosario.

Art. 10°.- Forma parte inescindible de esta Ordenanza, los siguientes Anexos Gráficos:

ANEXO GRAFICO N° 1: Ambito de aplicación e Identificación de Sectores

ANEXO GRAFICO N° 2: Trazados

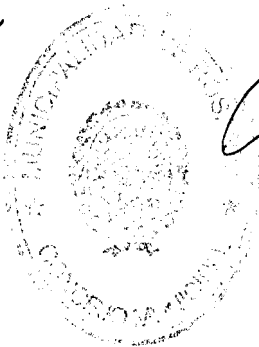
ANEXO GRAFICO N° 3: Identificación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial.

ANEXO GRAFICO N° 4: Caracterización Funcional e Indicadores Urbanísticos.


Art. 11°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 13 de diciembre de 2012.


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarrin
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

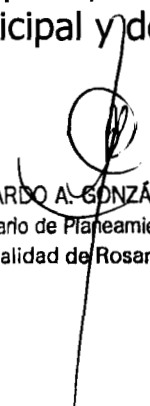
CM
REALIZÓ

Vº Bº

RECIBIDO
26 DIC 2012
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

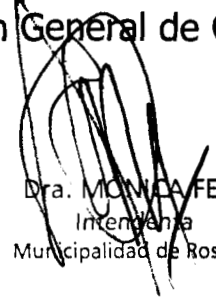
Exptes. Nros. 198442-I-2012 CM; 200555-P-2012 CM; 198016-H-2012 CM y 28102-D-2012 D.E.-

//sario, 09 ENE 2013

Cúmplase, 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

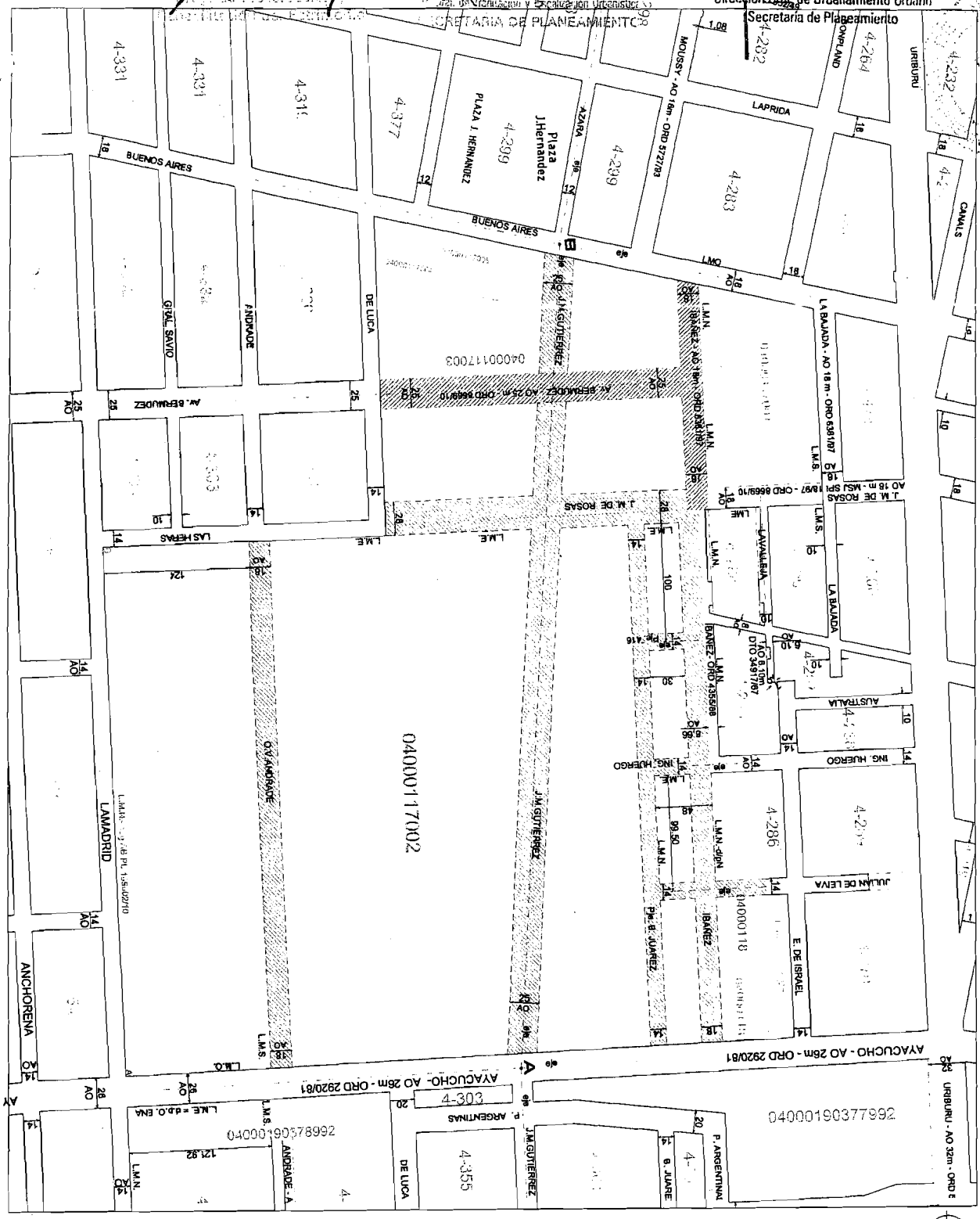


Dra. MONICA FEIN
Intendencia
Municipalidad de Rosario

Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

PLAN ESPECIAL DE REORDENAMIENTO URBANÍSTICO - EX BATAILLÓN 121-



TO A CREAM
TO A RATIFICAR
TO INCORPORADO AL DOMINIO
TO NO INCORPORADO AL DOMINIO

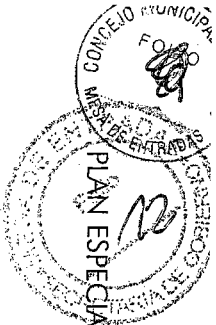
ANEXO GRÁFICO Nº2
SECCIÓN A.5M.117
TRAZADOS

29/08/2012



- SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO -
DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO - PROGRAMA DE PRESERVACIÓN Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO - DIRECCION GRAL. DE TRAMITACION Y FISCALIZACION URBANISTICA -



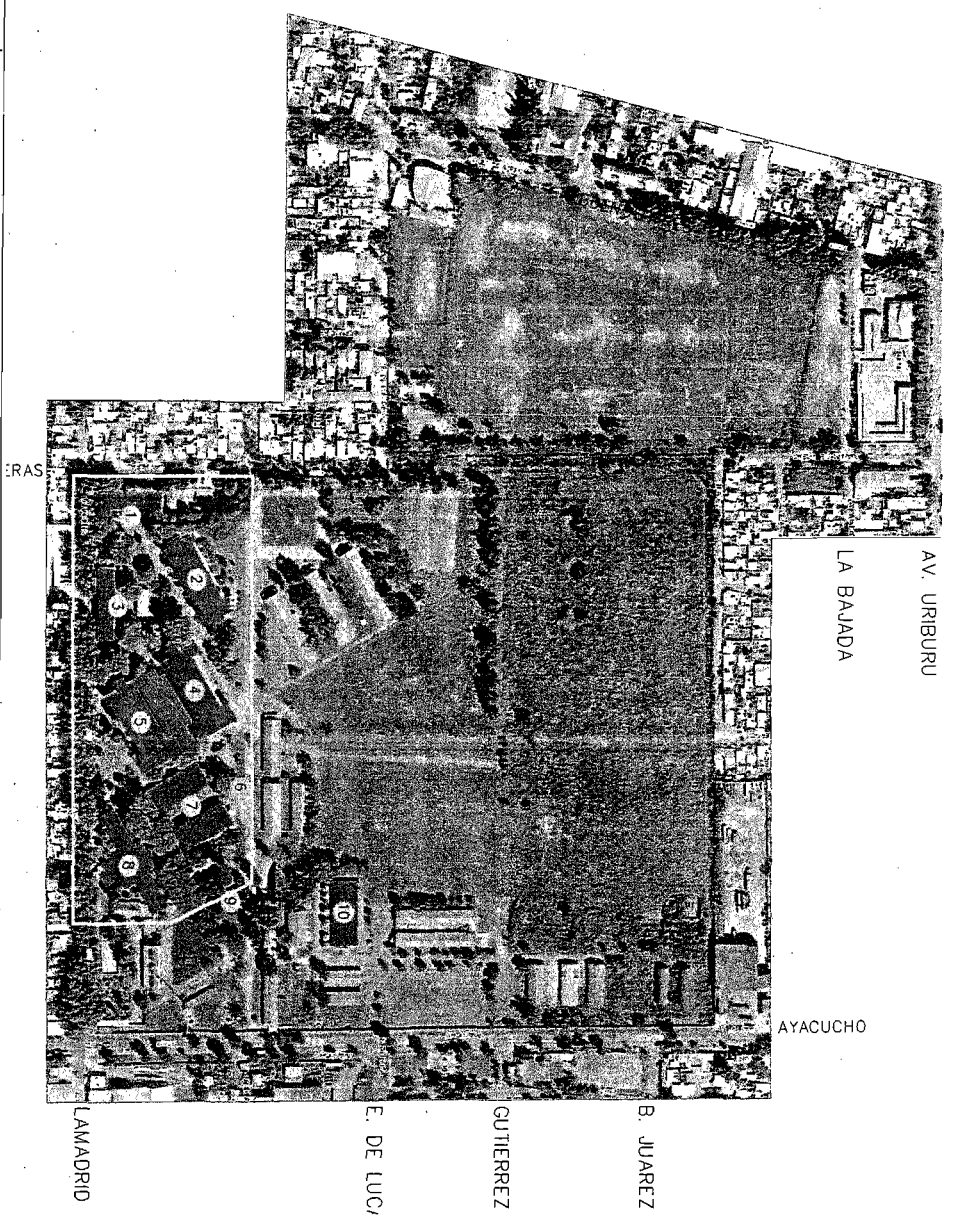


Arq. Horacio E. Vianna
 Director General
 Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
 Secretaría de Planeamiento

Arq. Beatriz Amador
 Directora General
 Dirección de Inspección y Fiscalización Urbanística
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

ANEXO GRÁFICO N°3

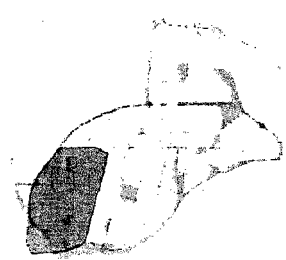
SECCIÓN 4.5.M.1.17
 IDENTIFICACIÓN DE EDIFICIOS
 Y SITIOS DE VALOR PATRIMONIAL



N.º REF.	CATEGORIA	DESIGNACION	GRADO DE PROTECCION
1	A	Cosino de Oficiales	2a
2	A	Pobellón de alojamiento	2b
3	A	Puesto Comando	2b
4	A	Pobellón de alojamiento	2b
5	A	Pobellón de alojamiento	2b

N.º REF.	CATEGORIA	DESIGNACION	GRADO DE PROTECCION
6	A	Chimeneo	2c
7	A	Comedor - Cocina	2c
8	A	Centro asistencial "Fuerte Santa Spiritu"	2c
9	A	Tanque de agua	2c
10	A	Colpón parque automotor	2c

- APH "EX PREDIO BATALLON 121"
- EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL
- PROTECCIÓN AMBIENTAL



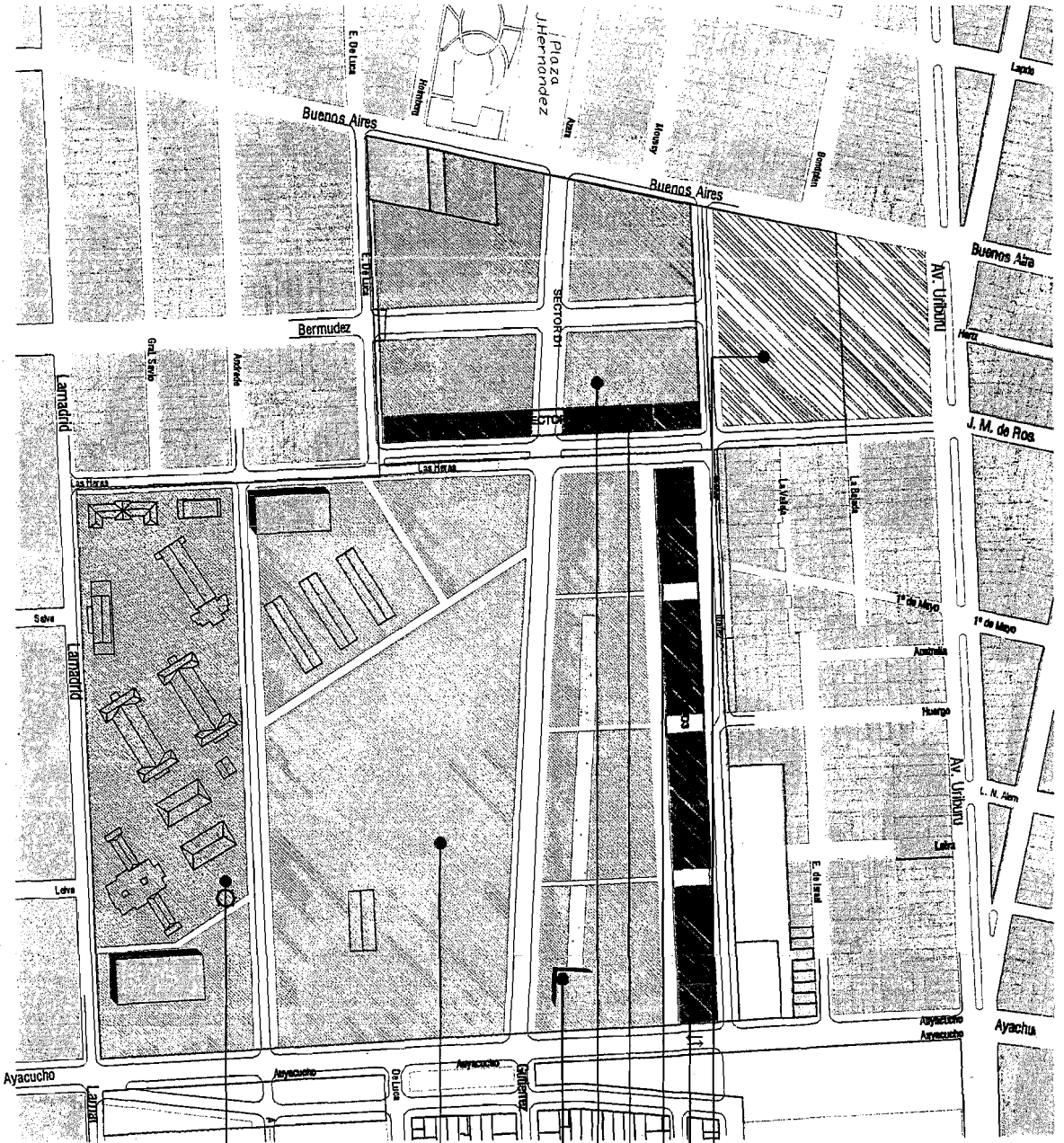
29/08/2012
 MR






- DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO - PROGRAMA DE PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO - DIRECCION GRAL. DE TRAMITACION Y FISCALIZACION URBANISTICA -





SECCION 4 S/M 117
 CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL
 E INDICADORES URBANÍSTICOS



-  AREA ADMINISTRATIVA / CULTURAL
-  AREA DE ESPACIO PÚBLICO
-  AREA INDUSTRIAL TECNOLÓGICA
-  AREA FRENTE URBANO A PARQUE
-  AREA DE TEJIDO

- AREA ADMINISTRATIVA / CULTURAL
- AREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- AREA FRENTE URBANO A PARQUE (PB + 7 Pisos H max. 23mts.)
- AREA FRENTE URBANO A PARQUE (PB + 7 Pisos H max. 23mts.)
- AREA DE TEJIDO (PB + 3 Pisos H max. 13Mtrs.)
- AREA CULTURAL - MUSEO DEL DEPORTE
- AREA DE ESPACIO PÚBLICO
- AREA INDUSTRIAL TECNOLÓGICA ROSARIO

