

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**  
**(Nº 9.141)**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje Nº 38/13 S.P., con **Anteproyecto de modificación de la Ordenanza Nº 8.125/06 “Plan Especial Barrio Pichincha”**. Siendo las propuestas de adecuación oportunamente consensuadas por los equipos técnicos municipales y los representantes de las Instituciones que conforman la Comisión Asesora de Planificación Urbana.

**CONSIDERANDO:** La Ordenanza Nº 8.125/06 “Plan Especial Barrio Pichincha”, y sus modificatorias.

La Ordenanza Nº 8.244/08 “Primer Anillo Perimetral al Área Central” que definió nuevos indicadores urbanísticos para las acciones de construcción en el interior del sector de la ciudad que rodea al Área Central, referidos particularmente a alturas de edificación y densidad de ocupación del suelo, entre otros indicadores.

La Ordenanza Nº 8980/12 “Segundo Anillo Perimetral al Área Central”.

La Ordenanza Nº 9.048 modificatoria de los indicadores de Gran Parcela del Primer Anillo Perimetral al Área Central.

El Mensaje S.P. Nº 59/12 de envío al Concejo Municipal con el Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza Nº 8.692 “Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales” y el anteproyecto de la Ordenanza “Proyectos de Articulación”;

El Anteproyecto de Ordenanza “Plan de Detalle Múltiples Parcelas del Área de Reserva Articulación Av. Francia – Facultad de Medicina” modificatoria de la Ordenanza Nº 8.244, que se envía conjuntamente con este anteproyecto por incluir propuestas para Áreas de Reserva vinculadas.

Que, dado el tiempo transcurrido desde la vigencia de la Ordenanza Nº 8.125 y las Ordenanzas de Reordenamiento Urbano Nº 8.243, 8.244 y 8.980, es procedente analizar los resultados de la aplicación de las nuevas normativas para todas las áreas que define y en consecuencia extender los conceptos de Gran Parcela al Área General del Barrio Pichincha y ajustar los indicadores referidos a dimensiones de lotes en esquina en el Frente de Renovación Urbana (FRU) Sector 2.

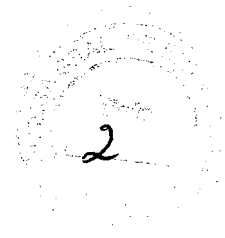
Que, en las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico -a los fines de asignarles sus respectivos indicadores- se definieron Áreas de Tejido y Corredores Urbanos y como situación particular de éstas, las Grandes Parcelas, y entre las Áreas Particulares el Frente de Renovación Urbana Av. Rivadavia / Av. del Valle.

Que, las Grandes Parcelas –GP– se consideran como situaciones especiales dentro de las Áreas de Tejido –AT– y Corredores Urbanos –CU– y corresponden a aquellas parcelas -o conjunto de parcelas que-, por sus dimensiones, se distinguen de la estructura parcelaria que particulariza al Área de Tejido o Corredor Urbano en que se encuentran. Por tal motivo, se establece la posibilidad del uso de indicadores urbanísticos diferenciales.

Que, en tal sentido es pertinente contemplar esta circunstancia y adecuar lo establecido en el Capítulo VIII de la Ordenanza Nº 8.125/06, “Procedimientos Especiales” Artículo 14º “Convenios Urbanísticos” referido a intervenciones a ejecutar en Grandes Parcelas, simplificando el procedimiento y fijando indicadores para alentar la ejecución de operaciones de renovación y/o rehabilitación del área con proyectos especiales, sin desvirtuar el espíritu de la norma.

Que, del mismo modo, es pertinente adecuar lo establecido en el Capítulo V de la Ordenanza Nº 8.125/06 - Artículo 8º - Punto 8.4. Condiciones Edilicias del FRU Sector 2, Inciso 8.4.2. “Edificios exentos de altura controlada” para alentar la ejecución de operaciones de renovación y/o rehabilitación del área con proyectos especiales, sin alterar el espíritu de la norma.

Que, la evaluación de los resultados de la aplicación de las nuevas normas urbanísticas es uno de los temas tratados por la Comisión Asesora de Planificación Urbana y las



propuestas de adecuación son consensuadas por los equipos técnicos municipales con los representantes de las instituciones que la conforman.

Que, el Área de Reserva para Plan de Detalle –ARD-- “Articulación Av. Francia – Facultad de Medicina” del Primer Anillo Perimetral se propuso como continuidad del AR3 y Área de Protección Histórica -APH- "Articulación Avenida Francia - Hospital Provincial del Centenario" que se encuentra incorporada al Plan Especial "Barrio Pichincha", las que tienen diferentes indicaciones normativas.

Que, debido a la diferencia de dimensiones entre el parcelario del tejido general y las grandes parcelas que conforman las mencionadas Áreas de Reserva, se torna necesario asignar indicadores urbanísticos a las parcelas de dimensiones menores, manteniendo sólo como Área de Reserva a las parcelas de mayor superficie que contienen edificios patrimoniales, entendiéndose que es dificultoso orientar una propuesta de gestión conjunta entre actores privados y/o instituciones.

Que, por la condición del parcelario del frente a Avenida Francia de la Manzana 123 se propone fijar indicadores urbanísticos a los lotes indicados como Área de Reserva –AR3- para permitir el desarrollo de proyectos edilicios, manteniendo como Área de Reserva 3 –APH- la Manzana 124 perteneciente a la Asociación Hijas de Nuestra Señora de la Misericordia que incluye edificios de valor patrimonial.

Por lo expuesto, esta Comisión propone para su tratamiento y aprobación por parte del Cuerpo el siguiente proyecto de:

### ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Modificase el Inciso 5.1 “Área General” del Artículo 5º “Áreas” de la Ordenanza N° 8.125, agregando al final del mismo el siguiente párrafo:

*“Se incluye en el Área General a los Gráficos: 7, 8, 9 S/D 2, 10 S/D 1, 11, 12, 22, 23, 24, 25 y 26 de la Manzana 123, todos de la Sección Catastral 8ª”.*

**Art. 2º.-** Modificase el Inciso 5.2.2. “Áreas de Reserva”, reemplazando el Punto AR 3 -APH "Articulación Av. Francia - Hospital Provincial del Centenario", Artículo 5º “Áreas” de la Ordenanza N° 8.125, por el siguiente texto:

*“AR 3 –APH "Articulación Av. Francia - Hospital Provincial del Centenario": Sector conformado por todos los inmuebles pertenecientes a la Manzana N° 124 de la Sección Catastral 8ª. Este sector tiene la doble condición de Reserva y APH. La nómina de los inmuebles que integran esta área AR 3, identificados por su nomenclatura catastral, se incluye en el Inc. 5.3, Planilla N° 7”.*

**Art. 3º.-** Modificase el Inciso 5.3. “Planillas” del Artículo 5º “Áreas” de la Ordenanza N° 8.125, reemplazando la Planilla N° 7 por la siguiente:

*“Planilla N° 7 - inc. 5.2.2.*

*INMUEBLES PERTENECIENTES A ÁREA DE RESERVA (AR) 3.  
"Articulación Av. Francia - Hospital Provincial del Centenario".*

SECCIÓN	MANZANA	GRÁFICOS
08	124	1 y 2

**Art. 4º.-** Modificase el Inciso 6.1. “Condiciones Edilicias” reemplazando el Punto d) “Tolerancias”, Artículo 6º de la Ordenanza N° 8.125 y su modificatoria Ordenanza N° 8.520, por el siguiente texto:

*“d) Ajuste de la altura máxima: Se admite una tolerancia de un cinco por ciento (5%) como ajuste de proyecto, aplicable sobre la altura máxima establecida.*



*Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.”*

**Art. 5°.-** Modifícase el Inciso 8.4.2 “Edificios exentos de altura controlada”, reemplazando el Punto b) “Dimensiones de lotes y plantas de edificios”, del Artículo 8° “Frente de Renovación Urbana Avdas. Rivadavia / Del Valle (FRU)” de la Ordenanza N° 8.125, por el siguiente texto:

**“b) Dimensiones de lotes y de plantas de edificios:**

*El frente de lote para edificios exentos de altura controlada sobre Avdas. Rivadavia / Del Valle se fija en veinticinco (25) metros.*

*En caso de lotes en esquina la dimensión establecida podrá tomarse tanto sobre las avenidas como sobre las calles transversales a las mismas, pudiendo aplicarse una reducción de un 5% para determinar la posibilidad de acceder a los indicadores urbanísticos correspondientes a los edificios exentos del FRU Sector 2.*

*La dimensión máxima de lado de estos edificios exentos no podrá superar veinticinco (25) metros.*

**Art. 6°.-** Derógase el Artículo 14 “Convenios Urbanísticos”, Capítulo VIII PROCEDIMIENTOS ESPECIALES de la Ordenanza N° 8.125.

**Art. 7°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 8.125 (modificada por Ordenanza N° 8.520), en el Capítulo VIII “Procedimientos Especiales” como Art. 14°, lo establecido en la Ordenanza N° 9.048 “Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas”. Los indicadores establecidos para el Áres de Tejido 2 (AT2) en la Ordenanza N° 9.048 serán los equivalentes al Área General de la Ordenanza N° 8.125.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

Todo emprendimiento en parcelas con una superficie igual o mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados se encuadrará además como “Programa de Urbanización Integral”, de acuerdo a la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97, Punto 4.3.2.2. (Áreas a donar al dominio público) y Resolución SIP 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos, de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ordenanza (10 % para espacios verdes más 5 % de equipamiento comunitario), o su equivalente en m2. (que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, valoración que quedará a cargo de las reparticiones municipales con competencia en la materia), en sitios donde la municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, y con aceptación por parte del Concejo Municipal, y que hagan al interés urbanístico general.

**Art. 8°.- ANEXOS.**

Forma parte inescindible de la presente Ordenanza, el Anexo I, Planos N° 1: Ámbito de aplicación y N° 2: Sectorización.

**Art. 9°.-** Incorpórese al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 9.104 “Proyectos de Articulación” el sector correspondiente a la Ordenanza N° 8.125 “Plan Especial Barrio Pichincha”.


**Art. 10°.-** Incorpórese al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 9.105 “Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Especiales”, el sector correspondiente al Frente de Renovación Urbana – FRU Sector 2 – de la Ordenanza N° 8.125 “Plan Especial Barrio Pichincha”.

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

Sala de Sesiones, 5 de diciembre de 2013.

  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



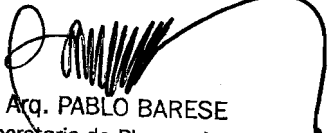
  
Cjal. Miguel Zambrini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

SM  
31  
REALIZÓ  
  
Vº Eº

**RECIBIDO**  
16 DIC 2013  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Rosario, 27 DIC 2013

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

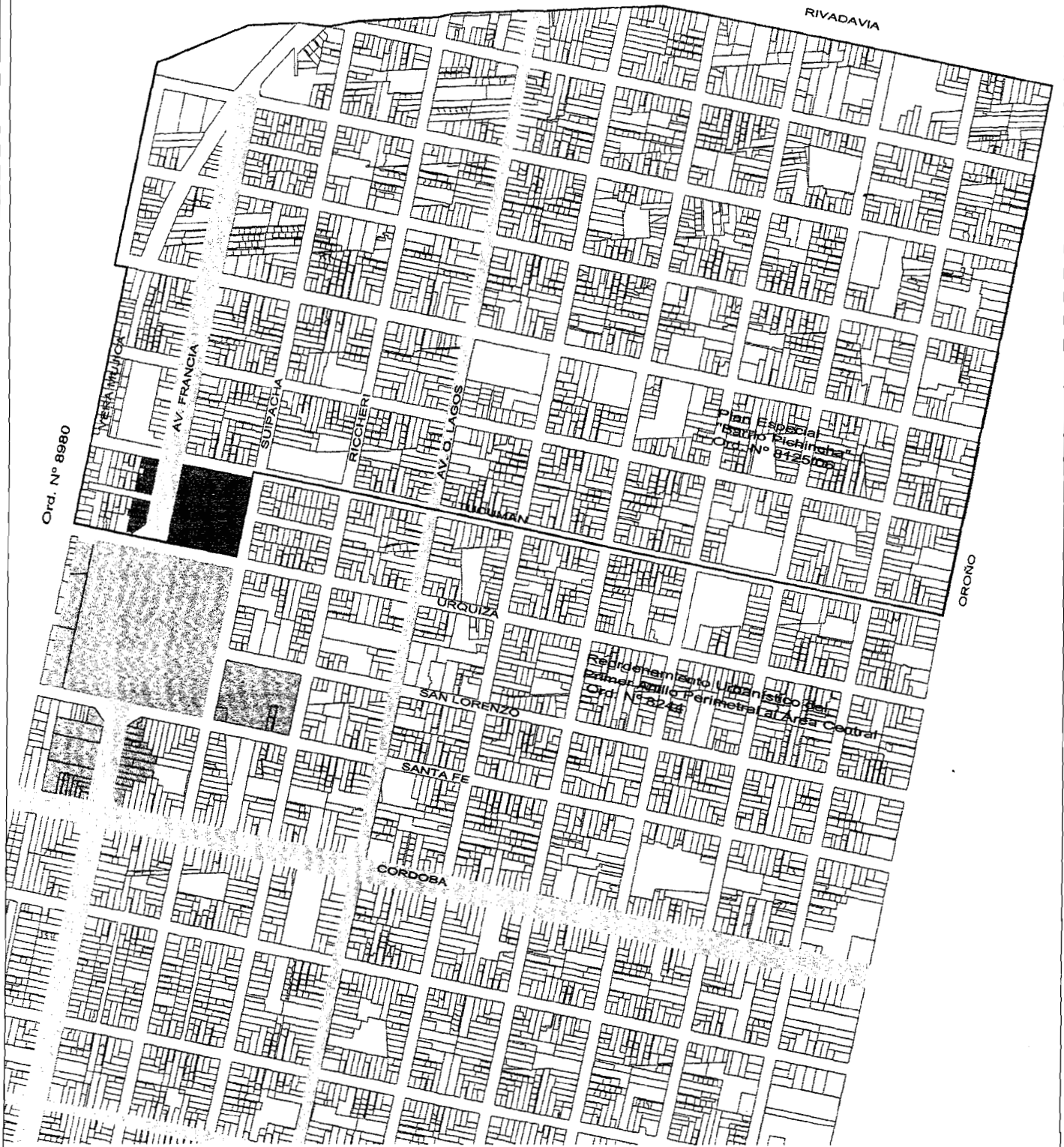
  
Arq. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dra. MONICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

MODIFICATORIA ORDENANZA N° 8125. AR3 Y APH "Articulación Av. Francia - Hospital Provincial del Centenario"



Anexo I - Plano N° 1 - Ambito de aplicación



Ord. N° 8980

Plan Especial Barrio Rielincha Ord. N° 8125/08

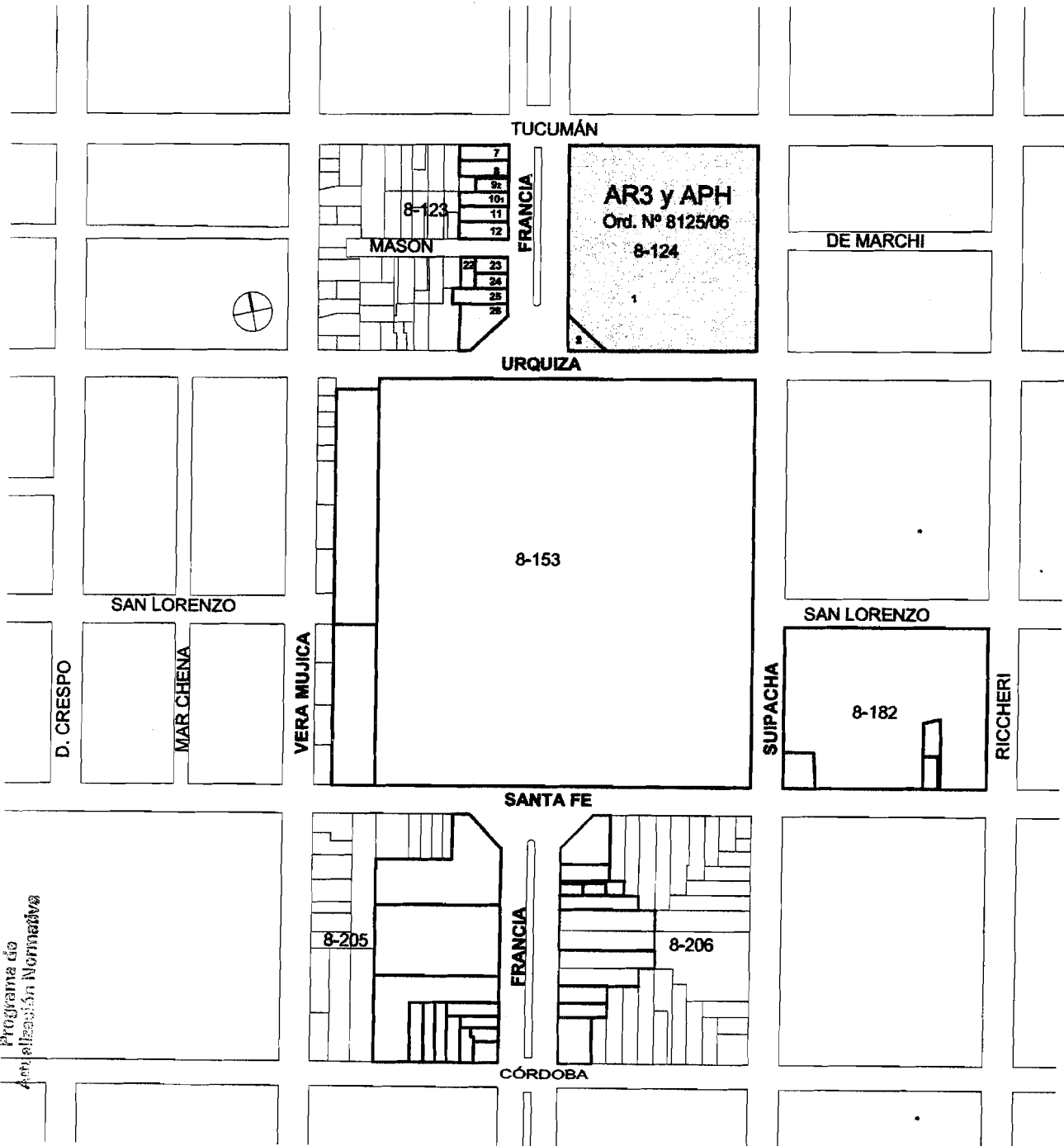
Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Arca Central Ord. N° 8244

4  
6

Anexo I - Plano Nº 2: Sectorización

Referencias

- Área General
- AR3- APH



*A. Alicia Acosta*  
Directora  
Programa de  
Actualización Normativa