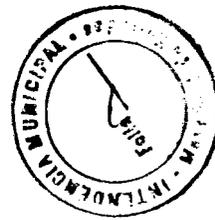
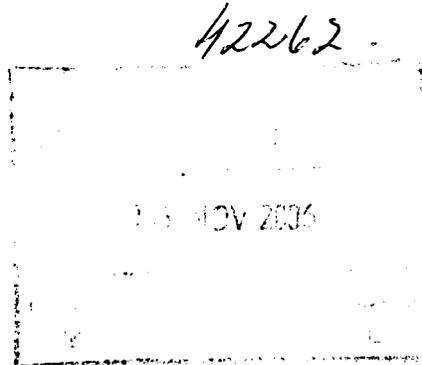




CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



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

**ORDENANZA**  
**(Nº 8.065)**

**Plan de Detalle Unidad de Gestión Nº 2 – Sector 1 –  
del Plan Especial 2ª Fase Centro de  
Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte.**

**Artículo 1º.-** Se aprueba la Ordenanza Complementaria correspondiente al “Plan de Detalle Unidad de Gestión Nº 2 - Sector 1” del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte, correspondiente al Gráfico 2 de la Manzana 156; empadronados en la Sección Catastral 7ª, la cual incorpora los artículos que se detallan a continuación.

**Art. 2º.-** La urbanización de la 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte se enmarca en los Programas de Urbanización Integral, según lo dispuesto en la Ordenanza Nº 6.492/97, apartado 4.2.2. y queda sujeta a las condiciones establecidas para Convenios Urbanísticos –apartado 4.2.4.- debiendo cumplimentarse con lo dispuesto en la presente, en un todo de acuerdo con lo estipulado en la Ordenanza Básica.

**Art. 3º.- Ámbito de Aplicación:**

Esta norma será de aplicación para el sector 1 de la Unidad de Gestión Nº 2 que incluye el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 7ª, Manzana 156, Gráfico 2 y terrenos del dominio público municipal correspondiente a trazados públicos ya donados.

El sector 2 de esta misma Unidad de Gestión –conformado por los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7ª, Manzana 156, Gráfico 3 y 4 y Manzana 211, Gráfico 1, S/D 1, 2, 3 y 4- queda caracterizado como Área de Reserva. El municipio definirá oportunamente las condiciones urbanísticas particulares para dicha parcela, las cuales serán compatibles con este Plan de Detalle. La Ordenanza complementaria para este sector será remitida para su aprobación al Concejo Municipal en el momento que se firme el acuerdo con el correspondiente urbanizador.

**Art. 4º.- Procedimientos**

La presentación del anteproyecto de urbanización definitivo será efectuado por el Urbanizador dentro de los 6 (seis) meses de aprobada la presente Ordenanza 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. Se hará ante la **Comisión Técnica de Urbanización**, constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal Nº 3.232/05, que será el órgano que analizará y aprobará el proyecto de Urbanización en su conjunto, incluido el proyecto de loteo que, acorde a la futura organización jurídica del emprendimiento, deberá formar parte de la mencionada propuesta. La gestión del proyecto será llevada a cabo por el **Comité Coordinador de Urbanización**, dispuesto por Ordenanza Nº 7.892/05, integrado por representantes del Programa Equilibrio Centro-Periferia, de la Dirección de Diseño de la Vía Pública, del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio Urbano; y un representante de las urbanizaciones a fin de definir criterios uniformes para la ejecución de los espacios de uso público de acuerdo a lo especificado en los anteproyectos que la misma Secretaría elabora al efecto.

**Art. 5º.- Afectaciones y División del suelo.**

**5.1. Modificación de trazados oficiales.**

Se modifica el trazado oficial del sector, establecido por la Ordenanza Nº 4.769/89 en cumplimiento del Decreto Nº 7.082/88.

**5.1.1.** Se anula el trazado de la calle de 18 metros creada por el inciso c) del artículo 1º de la Ordenanza Nº 4.769/89: Lote A2 del plano inscripto Nº 129.084 (Pasaje Puccini).

**5.1.2.** Se anula el trazado de la zona de 60 metros de ancho, creada por el Art. 1º de la Ordenanza Nº 4.769/89 para consolidación del Paseo Ribereño.

Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



**5.1.3.** Se modifica el ancho oficial de la calle de 18 metros (Gorriti), creada por el inciso a) del artículo 1º de la Ordenanza N° 4.769/89 el cual se fija en 7 metros, asignándose a dicha arteria carácter de Pasaje Peatonal de vinculación entre la Av. Luis Cándido Carballo y la Rambla Peatonal sobre barranca. La Línea Municipal Sur de dicho pasaje coincide con el deslinde parcelario Sur de la fracción (deslinde Sur del Lote A4 del plano N° 129.084/90).

**5.1.4.** Consecuentemente, se desafecta totalmente del uso y dominio público los Lotes A3 y B del plano N° 129.084/90 y parcialmente los Lotes A2 y A4 de dicho plano, superficies éstas que serán restituidas a SAFAC S.A. Las dimensiones definitivas de la fracción de los Lotes A2 y A4, desafectadas del uso y dominio público, surgirán del correspondiente plano de mensura y subdivisión a confeccionar por el Urbanizador.

**5.1.5.** Se incorporan a la traza de la Av. Luis Cándido Carballo los Lotes A2-2, A1-2 y parcialmente el A4-2 del plano N° 145.293/01.

## **5.2. Afectaciones sobre la barranca del Río Paraná:**

Anexo Gráfico N° 1 “Afectaciones Uso Público”.

**5.2.1.** Se establece una servidumbre administrativa de uso público sobre nivel cota + 18,66 (referida al cero Puerto Rosario) a formalizarse sobre parte del Lote A3 del plano N° 129.084/90, sin incluir los edificios de valor patrimonial, la que configurará una Rambla Peatonal que el urbanizador deberá ejecutar a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto, ha elaborado la Secretaría de Planeamiento (ver Anexo Gráfico N° 1 “Afectaciones”).

**5.2.2.** Las dimensiones definitivas surgirán del correspondiente plano de mensura para constitución de servidumbre que deberá confeccionar el urbanizador, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo utilizar los niveles inferiores para el desarrollo de aquellos usos que considere oportunos, y sean aprobados por la Comisión Técnica de Urbanización por ser compatibles con el proyecto integral del sector.

**5.2.3.** Por haber sido catalogado el ámbito de aplicación como Área de Preservación Histórica (APH), y siendo necesario preservar aquellas edificaciones de significación patrimonial, alguna de las cuales se encuentran dentro del área afectada por el Camino de Sirga (Artículo 2639 del Código Civil) que no ha sido aún fijado por el Gobierno Nacional, todo permiso de edificación referente a la adecuación de estos edificios a nuevos usos, se otorgará en un todo de acuerdo al Reglamento de Edificación en vigencia, de manera precaria y condicional sujeto a la reglamentación que dicte la autoridad competente, una vez que fije y delimite el camino de Sirga, sin hacer responsable a la Municipalidad por el posible desmantelamiento y o adecuación de las construcciones que la referida delimitación pudiera ocasionarle.

## **5.3. Afectaciones frente a Av. Luis Cándido Carballo:**

Anexo Gráfico N° 1 “Afectaciones Uso Público”

Se establece una servidumbre administrativa de uso público sobre nivel vereda a formalizarse sobre el remanente del Lote A1 del plano N° 129.084/90 (una vez deducido el Lote A1-2 deslindado mediante plano N° 145.293/01 para la traza de Av. Luis Cándido Carballo) la que configurará una Rambla Peatonal a través de la cual se resolverán los accesos a los edificios a desarrollarse sobre esa parcela y que el urbanizador deberá ejecutar a su costo, en un todo de acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto, ha elaborado la Secretaría de Planeamiento. Las dimensiones definitivas surgirá del correspondiente plano de mensura para constitución de servidumbre que deberá confeccionar el urbanizador, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo utilizar los niveles inferiores para el desarrollo de los estacionamientos subterráneos, u otros usos que el urbanizador considere oportunos y sean aprobados por la Comisión Técnica de Urbanizaciones por ser compatibles con el proyecto integral del sector.

## **5.4. Responsabilidades sobre los espacios destinados a Ramblas Peatonales:**

Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre las superficies que ocuparán las Ramblas Peatonales, las responsabilida-



des emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles fronteros en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

#### **5.5. División de suelo:**

No se permitirá la división de suelo, admitiéndose, una vez realizado el emprendimiento, la división en propiedad Horizontal.

#### **Art. 6º.- Criterios de Preservación.**

Dado que la Unidad de Gestión N° 2 posee una caracterización que la distingue de las demás, principalmente por contar con una serie de construcciones e instalaciones sujetas a preservación, con edificios de gran significación histórica y posibilidades de adaptación a nuevos usos, la **Comisión Técnica de Urbanización** creada por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3.232 analizará las propuestas de renovación edilicia que proponga cada urbanizador, y aprobará el proyecto definitivo de intervención en cada caso en particular, sujetos en términos generales a los niveles de protección determinados en el Anexo Gráfico N° 3 de la presente norma, donde se grafican algunas de las alternativas posibles, *y cuyo texto se transcribe a continuación:*

#### ***EDIFICIOS A PRESERVAR – PROTECCIÓN MÁXIMA***

*Protección máxima no se los podrá demoler ni reemplazar por nuevas construcciones, permitiéndose reestructuraciones del interior, respetando la materialidad y los procedimientos constructivos originales.*

*Por su colocación y posición en el conjunto, existen vínculos espaciales significativos y vacíos que deberán preservarse para mantener su integridad.*

#### ***EDIF./ELEM. CON PROTECCIÓN RECOMENDADA.***

*Interesan en relación a la accesibilidad de las terrazas y las construcciones subterráneas. En caso de demoliciones y/o sustituciones se recomienda conservar, incorporando al proyecto los elementos comprendidos en la **ARQUEOLOGÍA INDUSTRIAL** (surtidor, tanque, herrería, conductos, válvulas, etc.), elementos y/o construcciones que testimonien los procesos productivos que se han dado lugar en el sector que se recomienda incorporar al proyecto.*

#### ***EDIFICIOS SIN PROTECCIÓN.***

*Se permite su demolición parcial o total a los efectos de la puesta en valor del conjunto, preservando las conexiones y accesibilidad, evitando la incorporación de nuevas construcciones en su perímetro y/o entre los bloques, a fin de no obstaculizar la percepción de cada uno de ellos y la articulación entre los mismos.*

#### ***EDIFICIOS AFECTADOS A PASEOS PÚBLICOS.***

*Demolición total a los efectos de la puesta en valor del conjunto. Son edificios que carecen de valores arquitectónicos a preservar, construcciones añadidas a conjuntos de mayor jerarquía, o que se encuentran ubicados en sectores destinados a las ramblas de uso público.*

#### ***MUSEO DE ARQ. Y ARQUEOLOGÍA INDUSTRIAL.***

*Instalaciones portuarias afectadas a la creación del museo de arqueología industrial de Rosario.*

#### **Art. 7º.- Indicadores Urbanísticos y Usos del Suelo**

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, afectaciones y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar en esta Unidad de Gestión, se detallan en los Anexos Gráficos N° 1 y N° 2 que se adjuntan al presente texto normativo y forman parte de esta misma Ordenanza.

#### **USOS ADMITIDOS:**

Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



**Residenciales en todas sus formas: unifamiliares, colectivas, permanentes o transitorias. Comercios minoristas complementarios a la residencia. De esparcimiento al aire libre o bajo cubierta: Salones de Fiesta, 1 Confitería Bailable, Salas de Teatro, Salas de Exposiciones, Museos. Sedes Consulares e Institucionales, Gubernamentales y Educativas. Oficinas. Instituciones Sanitarias sin internación, Consultorios Médicos.**

**No está admitida la instalación de grandes Centros Comerciales, Complejos de Cines, Actividades Productivas, Depósitos o Almacenamiento de ningún tipo.**

#### **7.1. Edificabilidad:**

En la planilla adjunta N° 1 se describe la morfología pretendida para las nuevas construcciones, definiendo ocupación en planta y alturas, en reemplazo de aquellas construcciones que no están protegidas, **además de las a continuación descritas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación en vigencia:**

**Se señalan a continuación las posibilidades de renovación edilicia.**

**Edificio A: 40m x 18m x 10 plantas (altura max. 32m) = 7.200m<sup>2</sup>.**

**Edificio B: 60m x 18m x 4 plantas (altura max. 14m) = 4.320m<sup>2</sup>.**

**Edificio C: 10m x 63m x 2 plantas (altura max. 8m) = 1.260m<sup>2</sup>.**

**Edificio D: 40m x 18m x 10 plantas (altura max. 32m) = 7.200m<sup>2</sup>.**

**Total superficie NUEVA = ..... 20.000 m<sup>2</sup>.**

**Total superficie A PRESERVAR = 21.120 m<sup>2</sup>.**

Además de las aquí detalladas, el urbanizador podrá presentar a consideración de la Comisión Técnica de Urbanización otras propuestas que resulten apropiadas para la reconversión a nuevos usos de aquellos edificios a preservar, siempre que estas alternativas no alteren la caracterización pretendida para el conjunto.

Con respecto a la edificabilidad a alcanzar en los edificios de valor patrimonial, **la Comisión Técnica de Urbanizaciones (C.T.U.) determinará los criterios para la adecuación de los edificios de significación histórica de acuerdo a lo detallado en Anexo Gráfico N° 3, donde se determinan las operaciones que serán admitidas y los diferentes grados de flexibilización interna que se pretende para cada caso en particular, de acuerdo al programa de nuevos usos que el urbanizador decida implementar**, se deja establecido que mientras se cumpla con la normativa en vigencia, el Urbanizador podrá incorporar m<sup>2</sup> a fin de adecuar estas construcciones a nuevos usos, en virtud de la política de preservación que se impulsa para este sector en particular.

Las construcciones que se realicen bajo el nivel de los espacios de uso público –Ramblas sobre Av. Luis Cándido Carballo y sobre Barranca-, así como toda otra construcción que se realice por debajo de la cota del vértice 11 (nivel vereda) del plano de mensura N° 129.084, no serán contempladas en los niveles de edificabilidad definida para el sector.

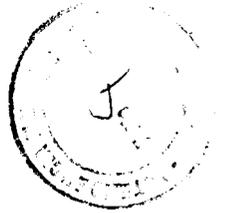
#### **7.1.1. Tolerancias:**

Se establece una tolerancia máxima de hasta un +/- 5% aplicable tanto a las magnitudes de ocupación en planta y alturas que alcanzarán las nuevas construcciones, como para los niveles de edificabilidad (nueva y a preservar) expresadas en el Anexo Gráfico N° 1.

#### **7.2. Estacionamientos:**

**Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos:**

- **Uso residencial permanente: un vehículo por vivienda.**
- **Uso hotelería u oficina: capacidad igual o mayor al 35% del total de la superficie construida para esos usos.**



**Para los otros usos**, el municipio analizará al momento de la presentación de cada proyecto en particular, la cantidad de plazas destinadas a estacionamientos, las que deberán desarrollarse en un 50 % como mínimo de manera subterránea, solicitando a cada urbanizador la liberación al uso público del 10 % de estas capacidades, para ser administrados por el municipio.

### **7.3. Construcciones enterradas:**

El Urbanizador podrá realizar construcciones en la barranca, con aventamientos acotados, sin alterar sustancialmente los muros de contención existente. No se permitirán terrazas u otras variantes proyectuales que no contemplen la preservación de la barranca y sus muros. Tanto estas construcciones, como las que el Urbanizador prevea por debajo del nivel del vértice 11 indicado en el plano de mensura N° 129.084, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Reglamento de Edificación en vigencia, y no serán tenidas en cuenta en el cómputo de superficies admitidas en este sector, indicadas en los Anexos Gráficos adjuntos.

### **7.4. Condiciones para el Espacio de Uso Público:**

**7.4.1.** Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, arbolados públicos) y forestación a implementar en los espacios de uso público se someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento para el ámbito de aplicación del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.

**7.4.2. Antenas y Cableados:** Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo.

**7.4.3. Cercos Perimetrales:** Se deberá garantizar su transparencia en un 50 % (tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a 2.00 metros admitiéndose una tolerancia del 40 %, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público circundante. Se recomienda la resolución de espacios de mayor privacidad mediante la utilización de desniveles con movimientos de suelo parquizados. El urbanizador definirá el cerco perimetral con criterio de unitariedad repitiendo el diseño en todas las parcelas, pudiendo aprobar el Comité Urbanístico Coordinador las alternativas proyectuales que considere oportunas.

**7.4.4. Marquesinas y Salientes de Fachadas:** El Urbanizador presentará al momento de la aprobación del proyecto edilicio, la instalación de nuevas marquesinas o agregados salientes de las fachadas, las que deberán enmarcarse bajo las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.

**7.4.5. Publicidad:** Los elementos publicitarios Tipo 2, según Decreto N° 4.183/77 deberán ser colocados sin que sobresalgan de los planos de fachada. Podrán ser transiluminados (backlights), opacos con letra iluminada desde el interior, transparentes con letras incorporadas, no permitiéndose los iluminados en ningún caso. No se admite el uso de chapas pintadas, salvo aquellas de pintura artística tipo fileteado. La cartelera no deberá interrumpir molduras, elementos o tratamientos arquitectónicos de fachada. Queda absolutamente prohibida la colocación de elementos de publicidad permanente u ocasional ubicados en forma perpendicular a la misma, sostenidos mediante soportes perpendiculares a la fachada. No está permitida la colocación de elementos de publicidad en los espacios exteriores.

### **Art. 8º.- Obligaciones del Urbanizador.**

Se establecen las siguientes obligaciones para el urbanizador:

#### **8.1. Donación de tierras según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 y sus modificaciones y la Ordenanza N° 8.055/06:**

##### **8.1.1. Donación de trazados públicos:**

**Av. Luis Cándido Carballo:** Según Ordenanza N° 6.497/98, que modifica y completa el trazado oficial de la A. Luis Cándido Carballo en el tramo comprendido entre Bv. Avellaneda y Av. Francia, -fracción identificada como lote A1-2 del plano 145293-, a fin de compatibilizar su enlace



con la Av. de la Costa y adecuar el área de afectación de la misma a las estructuras físicas parcelarias y de propiedad de la tierra presentes, según proyecto elaborado por las oficinas técnicas con competencia en la materia.

**8.1.2. Donación de tierra para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario:**

Según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 (10% para espacios verdes + 5% para equipamiento comunitario de la superficie de la parcela una vez descontados los trazados públicos) se efectuará la donación según el cómputo de superficie que resulte de las mensuras correspondientes en sitios donde la municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, y que hagan al interés urbanístico general.

De la totalidad del espacio público a donar, el Municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados de tierra o construcción, 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), para desarrollar espacios públicos o vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura.

**8.2. Ejecución de Obras:**

\* Av. Luis Cándido Carballo. En el tramo comprendido entre Av. Francia y Bv. Avellaneda, en un todo de acuerdo al proyecto que elaboren las reparticiones técnicas del municipio, el Urbanizador deberá asumir el 25 % del costo de la ejecución de dicho tramo, correspondiendo en este concepto la ejecución del pavimento (incluidos los desagües pluviales), la forestación, la iluminación, señalización vertical y horizontal, y la ejecución de las veredas en un todo de acuerdo a lo que establezcan las reparticiones municipales con competencia en la materia. Anexo Gráfico N° 4.

\* Ramblas sobre Av. Luis Cándido Carballo Ejecución a su costo, conforme al anteproyecto que entregara la Secretaría de Planeamiento.

\* Ramblas sobre Barranca. Ejecución a su costo, conforme al anteproyecto que entregara la Secretaría de Planeamiento. El Urbanizador asume aquellas obras de contención de la barranca que resulten necesarias a fin de preservar las condiciones arquitectónicas y paisajísticas que presenta actualmente.

**8.3. Ejecución de infraestructuras urbanas:**

El urbanizador ejecutará la totalidad de las calles, ramblas, paseos peatonales y redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización integral (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación y mobiliario urbano –cestos, señalización, etc. de los espacios públicos) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

**8.3.1. Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas:**

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, al que deberá adecuarse el urbanizador.

**Art. 9°.- Etapas y plazos de la urbanización.**

**9.1.** El Urbanizador deberá presentar junto al anteproyecto urbanístico, el plan por etapas y plazos que se estimen para desarrollar el emprendimiento. El Urbanizador garantizará en primer lugar el cumplimiento de las donaciones. Las obras de carácter público (que determine en orden de prioridad el Comité Coordinador), se efectuarán junto al desarrollo de los emprendimientos privados.

**9.2.** Se establece un plazo máximo de 5 años, a partir de la aprobación del anteproyecto de urbanización indicado en el art. 4°, para cumplimentar con todas las obras de infraestructura y servicios requeridos, pudiendo la Municipalidad reconsiderar o rescindir unilateralmente el Convenio oportunamente suscripto, si no se hubieran cumplido los plazos y etapas establecidos.



7

9.3. Si en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación del anteproyecto de urbanización indicado en el Art. 4º, alguno de los urbanizadores no hubiese iniciado el plan de obras previsto, la Municipalidad se reserva el derecho de replantear el presente texto normativo.

9.4. En caso de incumplimiento por parte del urbanizador o por interés especial, la Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente, las obras de infraestructuras urbanas de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas por obras similares o con restitución de su costo, por parte del urbanizador.

Art. 10º.- Se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para el sector comprendido en esta Unidad de Gestión que se oponga al presente texto normativo.

Art. 11º.- Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo:

Anexo Gráfico N° 1: Indicadores Urbanísticos.

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y Modificación de Trazados Oficiales.

Anexo Gráfico N° 3: Preservación.

Anexo Gráfico N° 4: Traza Av. Luis Cándido Carballo.

Art. 12º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 2 de noviembre de 2006.-

57  
040  
T

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario

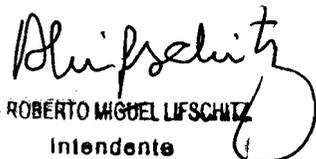


  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

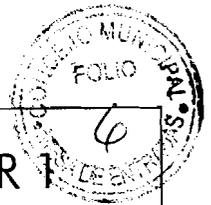
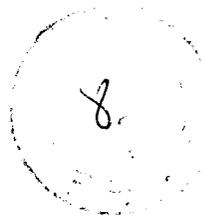
Rosario, 21 NOV 2006

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

  
Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Ing. ROBERTO MICHEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 150885-I-2006 CM.)



# PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 2 - SECTOR 1

CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTIZ - PUERTO NORTE  
SECCION CATASTRAL 7° MANZANA 156 GRAFICO 2

## ANEXO GRÁFICO N° 1 INDICADORES URBANÍSTICOS

### MORFOLOGIA DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Además de las a continuación descriptas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación en vigencia.

Se señalan a continuación las posibilidades de renovación edilicia.

Edificio A: 40m x 18m x 10 plantas (altura máx. 32m) = 7.200m<sup>2</sup>

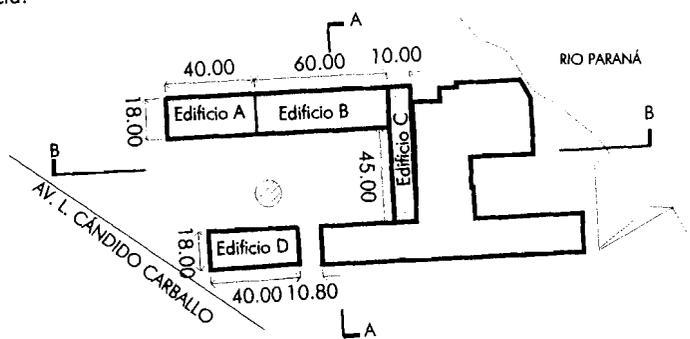
Edificio B: 60m x 18m x 4 plantas (altura máx. 14m) = 4.320m<sup>2</sup>

Edificio C: 10m x 63m x 2 plantas (altura máx. 8m) = 1.260m<sup>2</sup>

Edificio D: 40m x 18m x 10 plantas (altura máx. 32m) = 7.200m<sup>2</sup>

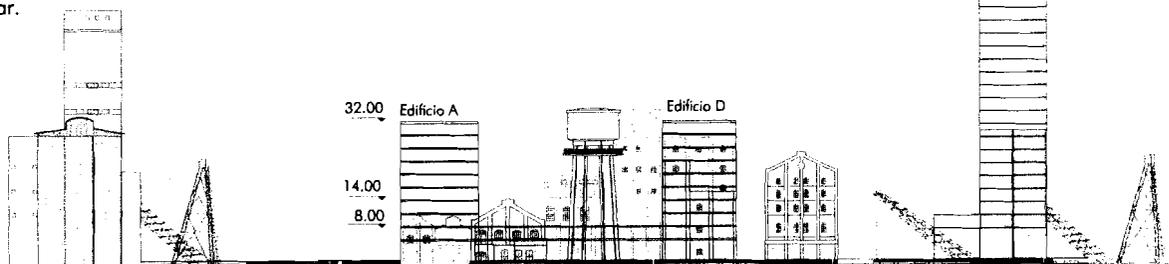
Total superficie NUEVA = 20.000m<sup>2</sup>

Total superficie A PRESERVAR = 21.120m<sup>2</sup>



### PRESERVACION

La Comisión Técnica de Urbanizaciones (CTU) determinará los criterios para la adecuación de los edificios de significación histórica de acuerdo a lo detallado en Anexo Gráfico N°3, donde se determinan las operaciones que serán admitidas y los diferentes grados de flexibilización interna que se pretende para cada caso en particular, de acuerdo al programa de nuevos usos que el urbanizador decida implementar.



CORTE A-A

Parcela Faca R5-2d

Parcela Safac

Parcela Agroexport R5-2d

CORTE B-B

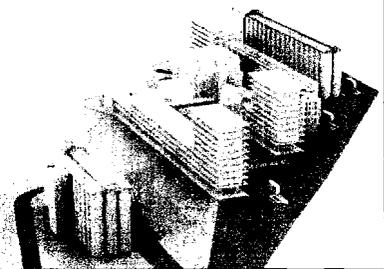
Edificio A

Edificio B

Edificio C

### USOS ADMITIDOS

Residenciales en todas sus formas: unifamiliares, colectivas, permanentes o transitorias. Comercios minoristas complementarios a la residencia. De esparcimiento al aire libre o bajo cubierta: Salones de Fiesta, 1 Confeitería Bailable, Salas de Teatro, Salas de Exposiciones, Museos. Sedes Consulares e Institucionales, Gubernamentales y Educativas. Oficinas. Instituciones Sanitarias sin internación, Consultorios Médicos.  
No está admitida la instalación de grandes Centros Comerciales, Complejos de Cines, Actividades Productivas, Depósitos o Almacenamiento de ningún tipo.





10

8

# PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 2 - SECTOR 1 Y 2

CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTIZ - PUERTO NORTE  
SECCION CATASTRAL 7º MANZANA 156 GRAFICO 2  
SECCION CATASTRAL 7º MANZANA 156 GRAFICO 3 Y 4

ANEXO GRÁFICO Nº 3  
CRITERIOS DE PRESERVACIÓN



## EDIFICIOS A PRESERVAR - PROTECCIÓN MÁXIMA

Protección máxima no se los podrá demoler ni reemplazar por nuevas construcciones, permitiéndose reestructuraciones del interior, respetando la materialidad y los procedimientos constructivos originales.

Por su colocación y posición en el conjunto, existen vínculos espaciales significativos y vacíos que deberán preservarse para mantener su integridad.

## EDIF / ELEM. CON PROTEC. RECOMENDADA

Interesan en relación a la accesibilidad de las terrazas y las construcciones subterráneas. En caso de demoliciones y/o sustituciones se recomienda conservar, incorporando al proyecto los elementos comprendidos en la ARQUEOLOGÍA INDUSTRIAL (surtidor, tanque, herrería, conductos, válvulas, etc.), elementos y/o construcciones que testimonien los procesos productivos que se han dado lugar en el sector que se recomienda incorporar al proyecto.

## EDIFICIOS SIN PROTECCIÓN

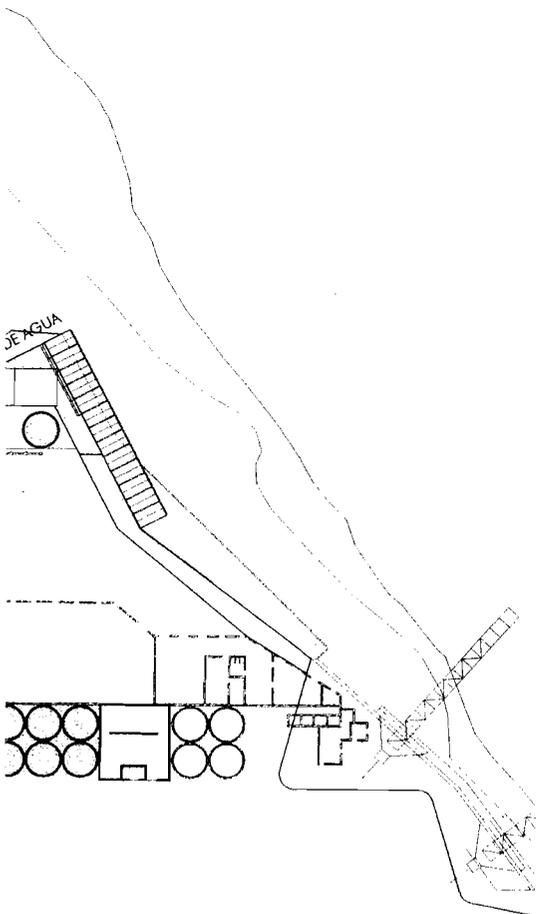
Se permite su demolición parcial o total a los efectos de la puesta en valor del conjunto, preservando las conexiones y accesibilidad, evitando la incorporación de nuevas construcciones en su perímetro y/o entre los bloques, a fin de no obstaculizar la percepción de cada uno de ellos y la articulación entre los mismos.

## EDIFICIOS AFECTADOS A PASEOS PÚBLICOS

Demolición total a los efectos de la puesta en valor del conjunto. Son edificios que carecen de valores arquitectónicos a preservar, construcciones añadidas a conjuntos de mayor jerarquía, o que se encuentran ubicados en sectores destinados a las ramblas de uso público.

## MUSEO DE ARQ. Y ARQUEOLOGIA INDUSTRIAL

Instalaciones portuarias afectadas a la creación del museo de arqueología industrial de Rosario.



# PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTION 2 - SECTOR 1

CENTRO DE RENOVACION URBANA SCALABRINI ORTIZ - PUERTO NORTE  
ANEXO GRAFICO N° 4 - TRAZA Av. LUIS CANDIDO CARBALLO

