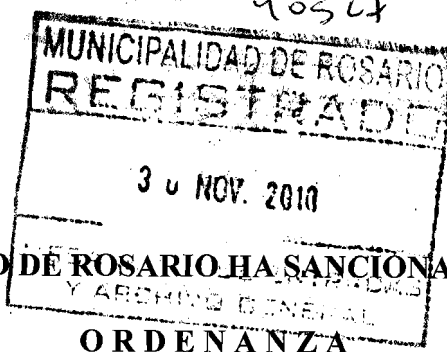


LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(Nº 8.693)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 73/09 S.P., con anteproyecto de Ordenanza Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo – modificatoria de la Ordenanza Nº 7.956/05”, con el objeto de compatibilizar lo dispuesto en el citado Plan Especial con los lineamientos del “Plan Especial Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”. La Ordenanza Nº 7.956/05 Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”. La Ordenanza Nº 8.320/08 “Plan de Detalle Unidad de Gestión Nº 1 del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”.

CONSIDERANDO: Que, en función de la dinámica de los cambios que se producen en la ciudad y particularmente en Puerto Norte, resulta necesario compatibilizar lo dispuesto en el Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo con los lineamientos del “Plan Especial Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”.

Que, la realización de la obra de la Avenida Luis Cándido Carballo dará un nuevo impulso al área, promoviendo desarrollos que demandan ser ordenados.

Que, en tal sentido corresponde ampliar el ámbito de aplicación del mencionado Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”, y definir indicadores urbanísticos en concordancia con las nuevas ordenanzas de reordenamiento urbanístico.

Por lo expuesto, esta Comisión solicita la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

“PLAN ESPECIAL AV. DE LAS TRES VIAS LUIS CANDIDO CARBALLO”
MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA Nº 7.956/05

CAPITULO I

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.- Se define como “Plan Especial Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”, al proyecto urbanístico que fija la configuración del ex corredor ferroviario, el carácter y tratamiento del mismo, 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), del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial.

Art. 2º.- Se define como ámbito de aplicación del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” al sector delimitado por: Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo, incluyendo los lotes frentistas a la misma en el tramo comprendido entre Av. Albert Sabin y Av. Alberdi; Eje de Av. Alberdi; Eje de calle French; Eje de Pasaje San Cristóbal; Eje de Pasaje Grondona; deslinde parcelario Oeste del Gráfico 5 de la Manzana 175 de la Sección Catastral 7ª; Eje de calle French; Eje de Bv. Avellaneda; Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo incluyendo a los lotes frentistas a la misma; Eje de calle Echeverría; Eje de Av. Luis Cándido Carballo, tramo comprendido entre calle Echeverría y calle Gorriti; Línea Municipal Sur de la Av. Luis Cándido Carballo incluyendo a los lotes frentistas a la misma entre calle Gorriti y calle Echeverría; Eje de calle Echeverría; Eje de Pasaje Don Orione; Línea Municipal Este de Av. Albert Sabin hasta la Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo (Anexo I). En caso de anexión de lotes, los mismos mantendrán la condición de lote frentista a la Av. Luis Cándido Carballo.

CAPITULO II ANULACION Y MODIFICACION DE DISTRITOS URBANOS

Art. 3º.- Se suprime del Código Urbano el Distrito R5-1 (Punto 3.1.5.15) "Distritos "R". Se modifica el Distrito E1-1, del cual se excluyen los lotes frentistas a Av. Luis Cándido Carballo, pertenecientes a las Manzanas 188, 189, 190, 313, 314, 315, 316 y el Gráfico 5 de la Manzana 175, todas de la Sección Catastral 7ª.

CAPITULO III SECTORIZACION Y DELIMITACION DE AREAS

Art. 4º.- A los efectos de la definición del "Plan Especial Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo", se identifican las siguientes porciones territoriales, con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- Areas de Tejido –AT-
- Frente Urbano –FU-
- Areas de Reserva para Plan de Detalle –ARD-

(Anexo II)

4.1. Areas de Tejido –AT-: Determinación y delimitación.

Corresponde a porciones del tejido interior (manzanas conformadas) del sector urbano objeto de esta Ordenanza, para las cuales se definen patrones generales de ocupación y edificación, excluyendo las calificadas como Areas de Reserva derivadas a la elaboración de Planes de Detalle y las parcelas calificadas como Frente Urbano. Incluye las siguientes parcelas:

Manzanas 172 (Gráfico 4 S/D 1, 2, y 3 y Gráficos 7 y 8); 375 (Gráfico 22 S/D 1 y 2); 322 (Gráfico 17 S/D 1, 2 y 3); 323 (Gráfico 27); 175 (Gráfico 5), todas de la Sección Catastral 7ª.

4.2. Frente Urbano –FU-: Determinación y delimitación:

Las parcelas pertenecientes al Frente Urbano son aquellas que se identifican por sus particulares condiciones de uso de las plantas bajas en las edificaciones existentes y por el impulso de transformación que se pretende establecer en un proceso de renovación. Dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza se determina en el Frente Urbano dos situaciones diferenciadas:

Sector 1:

Corresponde a las parcelas frentistas a Avenida Luis Cándido Carballo, pertenecientes a las Manzanas 313, 314, 315, 316, 188, 189 y 190 de la Sección Catastral 7ª, excluidas las parcelas que conforman el Sector 2; localizadas entre la Av. Albert Sabin y la prolongación del eje de la calle Monteagudo entre calle Gorriti y la Av. Luis Cándido Carballo.

Sector 2:

Corresponde a las parcelas completas frentistas a Avenida Luis Cándido Carballo, pertenecientes a la Manzana 190, exceptuando de la misma a todos aquellos lotes ubicados al oeste de la prolongación de la línea municipal oeste de la calle Monteagudo, denominado como AT3 cuyos indicadores están establecidos en el Artículo 6º del presente; de la Sección Catastral 7ª, localizadas entre la prolongación del eje de calle Monteagudo y calle Gorriti y que se encuentran afectadas parcialmente al completamiento de la traza de esta última.

4.3. Areas de Reserva para Plan de Detalle (ARD): Determinación y delimitación.

Corresponde a aquellas Manzanas, parcelas o conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como sus dimensiones, emplazamiento urbano, ocupación, uso actual y/o condición dominial y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para guiar su transformación. Estas indicaciones particulares se establecerán en el Plan de Detalle correspondiente a cada una de las áreas establecidas que, oportunamente, elaborará la Secretaría de Planeamiento y remitirá al Concejo Municipal para su aprobación.

Cuando por unificación se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5000) metros cuadrados, se considerará Área de Reserva para Plan de Detalle.

En aquellas ARD calificadas como de Protección Histórica (ARDPH) corresponderá la aplicación de dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución de los edificios históricos y demás elementos del diseño original, de acuerdo con la protección que se establece en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del Área del Plan Especial “Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” en el Artículo 5º del Capítulo IV de la presente ordenanza.

Se determinan como Áreas de Reserva para Plan de Detalle –ARD– y como Áreas de Reserva para Plan de Detalle con Protección Histórica –ARDPH– las áreas que se detallan a continuación:

ARDPH 1 “Ex Maltería Argentina Quilmes”.

Manzana 317, de la Sección Catastral 7ª.

ARDPH 2 “Ex Arrocería S.A.”

Manzana 184, de la Sección Catastral 7ª.

ARDPH 3 “Ex Fábrica Centenera”

Manzana 187, de la Sección Catastral 7ª.

ARDPH 4 “Entorno Iglesia Perpetuo Socorro

Gráficos 1 y 2 de la Manzana 172, de la Sección Catastral 7ª.

ARD 5 “Ex Sociedad Mutual de Empleados Públicos, 2º Circunscripción”.

Manzana 186, de la Sección Catastral 7ª.

CAPITULO IV

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y SITIOS DE VALOR PATRIMONIAL DEL AREA DEL PLAN ESPECIAL AV. DE LAS TRES VIAS LUIS CANDIDO CARBALLO

Art. 5º.- Se declara de Interés Municipal el “Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área del Plan Especial “Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”, incorporándolo al Artículo 5º de la Ordenanza N° 8245 “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.

La nómina de los inmuebles del mencionado Inventario, identificados por su nomenclatura catastral, categoría, designación y correspondiente asignación de grado de protección, se incluye en la siguiente Planilla y su localización se individualiza en el Anexo III.

Secc.	Man.	Gráf.	S/D	Denominación	Grado de Protección
07	172	001		Iglesia Perpetuo Socorro	1b
07172001					
07	172	002		Entorno Iglesia Perpetuo Socorro	P. Entorno
07172002					
07	175	005		Ex – Mercado “El Porvenir”	2b
07175005					
07	184	018		Ex – Arrocería S.A.	2c
07184018					
07	317	001		Ex – Maltería Argentina Quilmes	2b
07317001					
07	187	001	002	Ex - Fábrica Centenera	P. del Paisaje Urbano
07187001002					

CAPITULO V

INDICADORES URBANISTICOS PARA LAS AREAS DE TEJIDO

Art. 6°.- Se definen las condiciones edilicias, de uso, división del suelo y retiros para las Manzanas designadas como Áreas de Tejido, del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”, de acuerdo al siguiente detalle. (Anexo IV).

Condiciones generales: Se establece la conformación de un frente edilicio continuo, generando, mediante retiros obligatorios, un paseo sobre la Línea Municipal Norte de la avenida.

a) Altura mínima: Se establece una altura mínima de seis (6) metros, exceptuándose el área denominada AT3 para la cual se establece una altura mínima de 3m.

b) Altura máxima: Se establece una altura máxima de quince (15) metros, con las particularidades especificadas en el Anexo IV de la presente y de 10m para el AT3. No se permiten alturas sobre-elevadas, a excepción de las construcciones complementarias: tanques, salas de máquinas, chimeneas, las que no podrán estar sobre las líneas de edificación.

c) Ajuste de la altura máxima: Se admite un 5% de tolerancia para ajuste constructivo o de proyecto.

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

e) Índice Edificio y Factor de Ocupación del Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio, quedando la volumetría edificada regulada, en todos los casos, por el cumplimiento del FOS establecido de 0,70 y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio.

f) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS que se establecen en el presente artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

g) Tipologías edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

h) Distancia entre bloques construidos: Cuando dentro de una misma parcela la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por circulaciones verticales u horizontales (siempre y cuando involucren unidades locativas diferentes), la distancia entre bloques será como mínimo de nueve (9) metros. Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

La distancia requerida no exceptúa del cumplimiento de las demás normas edilicias, tales como dimensiones mínimas de patios.

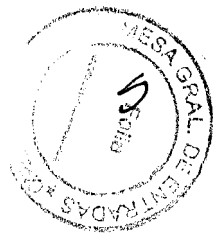
De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las cuales rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

i) Retiros: Modificación de Ancho Oficial

- Modifícase el ancho oficial de 37m. de Av. “Luis Cándido Carballo” entre calle Díaz Velez al Este y Av. Alberdi al Oeste dispuesto por Ordenanza N° 5.422/92, llevándolo a 39m. ubicando su Línea Municipal Norte a 2m. hacia el Norte de la actual Línea Municipal Norte materializada en las Manzanas 314, 315 y 316 de la Sección Catastral 7ª.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



- Modifícase el ancho oficial de 34m. de Av. “Luis Cándido Carballo” entre Av. Alberdi al Este y Bv. Avellaneda al Oeste dispuesto por Ordenanza N° 5.422/92, llevándolo a 40m. ubicando su Línea Municipal Norte a 6m. hacia el Norte de la actual Línea Municipal Norte materializada en la Manzana 172, de la Sección Catastral 7ª.
- Modifícase el ancho oficial de 41,50m. de Av. “Luis Cándido Carballo” entre Bv. Avellaneda al Este y calle Echeverría al Oeste dispuesto por Ordenanza N° 5.765/94, llevándolo a 42,50m. ubicando su Línea Municipal Norte a 1m. hacia el Norte de la actual Línea Municipal Norte materializada en la Manzana 375 de la Sección Catastral 7ª.

Una vez producido el proceso de sustitución edilicia en las parcelas afectadas por las áreas de retiro fijadas en la presente Ordenanza, se procederá a la transferencia de dominio de las mismas en favor del Municipio.

Se admitirá un receso en la Línea de Edificación cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana, considerando la articulación con la edificación lindera. Este retiro voluntario no habilita obtener mayor altura que la establecida para el sector.

j) Usos no admitidos:

- Clínicas y sanatorios.
- Salas de velatorios y servicios sociales en general.
- Industrias restringidas y más restringidas y depósitos exclusivos.
- Locales con actividad bailable (confiterías bailables, cabarets /wiskerías, salones de fiesta, discotecas, cantinas).
- Peñas (locales con actividad de canto y baile).
- Playas de estacionamiento.
- Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de mediano y gran porte (ómnibus, camiones, etc.).
- Laboratorios industriales.

Cualquier otra actividad que pueda alterar las condiciones del entorno debido a la manipulación de productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

k) División del Suelo:

Sólo se permitirá la subdivisión parcelaria con una superficie mínima de mil quinientos (1500) metros cuadrados y un frente mínimo de treinta (30) metros.

CAPITULO VI

INDICADORES URBANISTICOS PARA EL FRENTE URBANO

Art. 7º.- Se establecen los siguientes indicadores para el Frente Urbano Av. “Luis Cándido Carballo”, Sectores 1 y 2, asimilables a un Corredor Urbano C –CUC-, con excepción de su altura:

a) Altura Mínima: Para la totalidad de los inmuebles comprendidos en los Sectores 1 y 2 del Frente Urbano, se establece una altura mínima de seis (6) metros.

b) Altura Máxima:

b.1. Para la totalidad de los inmuebles comprendidos en los Sectores 1 y 2 del Frente Urbano, se establece una altura máxima de quince (15) metros.

- Para el Sector 2, exceptivamente, previa autorización de la oficina técnica municipal correspondiente, a requerimiento del interesado manifestado en el formulario de solicitud del certificado urbanístico, podrá alcanzarse una altura máxima de veinticinco (25) metros, en concordancia con la de los prototipos edilicios E3 del Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 1 “Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”, frentistas a Av. “Luis Cándido Carballo”.

En este caso el propietario deberá ingresar como requisito para la autorización, la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descripta en el artículo 10° de la presente y formalizar el compromiso de donación al dominio público municipal de las fracciones afectadas a trazados públicos que afecten al inmueble.

b.2 Para los bloques interiores en una misma parcela se establece una altura máxima de quince (15) metros.

b3. En caso de lotes pasantes, existentes o por unificación de lotes, la altura máxima establecida para el Frente Urbano rige hasta una profundidad de (30) metros.

c) Ajuste de la altura máxima: Se admite un 5% de tolerancia para ajuste constructivo o de proyecto.

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

e) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio, En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS 0,70. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados. Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación o ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

f) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

g) Tipologías edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

h) Distancia entre bloques construidos: Cuando dentro de una misma parcela la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por circulaciones verticales u horizontales (siempre y cuando involucren unidades locativas diferentes), la distancia entre bloques será como mínimo de nueve (9) metros. Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma. La distancia requerida no exceptúa del cumplimiento de las demás normas edilicias, tales como dimensiones mínimas de patios.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las cuales rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

i) Retiros: No se admiten retiros voluntarios. En casos especiales, en que el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana, la Secretaría de Planeamiento admitirá un receso en la Línea de Edificación, sin que esto implique obtener mayor altura que la establecida para el Frente Urbano.

j) Usos no admitidos

- Clínicas y sanatorios.
- Salas de velatorios y servicios sociales en general.
- Industrias restringidas y más restringidas y depósitos exclusivos.
- Locales con actividad bailable (confiterías bailables, cabarets /wiskerías, salones de fiesta, discotecas, cantinas).
- Peñas (locales con actividad de canto y baile tradicionales).
- Playas de estacionamiento.
- Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de mediano y gran porte (ómnibus, camiones, etc.).
- Laboratorios industriales.
- Cualquier otra actividad que pueda alterar las condiciones del entorno debido a la manipulación de productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

k) División del suelo

No se admite la subdivisión parcelaria.

Se admitirá la subdivisión de parcelas con edificación, en las condiciones previstas por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art. 4.2.7, Inc. c) "Subdivisión de lotes con Edificación", cuando cuenten con Permiso de Edificación, Final de Obra o Registro de Edificación, otorgados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente.

CAPITULO VII
DISPOSICIONES GENERALES
PARA LAS AREAS DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE
Y PARA PLANES DE DETALLE CON PROTECCION HISTORICA

Art. 8°.- Los indicadores urbanísticos para las Áreas de Reserva quedarán establecidos en el Plan de Detalle específico que elaborará oportunamente la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal. En dichos Planes de Detalle se definirán los criterios de sustitución y las tipologías que podrán incorporarse como nueva edificación, como asimismo los trazados que correspondiere, normas de protección de visuales de edificios e instalaciones. En los Planes de Detalle con Protección Histórica se establecerán, además de los indicadores urbanísticos del área, las pautas de preservación, niveles de intervención, espacios, edificios y/o partes consideradas de valor a conservar, mantener y rehabilitar, y criterios de sustitución y/o compatibilización con las intervenciones en el sector.

En los respectivos Planes de Detalle quedarán establecidas las exigencias propias del proceso de urbanización, las obligaciones en cuanto a obras de infraestructura y donaciones que le correspondieren, y los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo, considerados a partir de las condiciones del área de tejido circundante.

Estas exigencias y los requisitos y procedimientos a cumplimentar se explicitan en el Artículo 10° de la presente.

Todo emprendimiento (obra nueva o reforma) a localizarse en el área a la cual se le otorga la condición de Reserva para Plan de Detalle, deberá ser autorizado por la Municipalidad a través de la Secretaría de Planeamiento. Hasta tanto se elabore el Plan de Detalle correspondiente en donde se determinen las condiciones edilicias, la Secretaría de Planeamiento autorizará únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad con habilitación vigente y que no impliquen un incremento en la ocupación de suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 9º.- Condiciones Generales: Para el ámbito de aplicación del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” 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; no se admite la instalación de antenas y a las existentes se establece un plazo de hasta 1 año para su adecuación a las normas vigentes.

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 pretils 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 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 la Ordenanza N° 8324/08, para la publicidad en la Ciudad de Rosario.

CAPITULO IX PROCEDIMIENTOS

Art. 10º.- Procedimientos Especiales:

10.1. Aprovechamiento exceptivo en altura – Frente Urbano: En los casos de excepción previstos en el Artículo 7º, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre el Frente Urbano, Sector 2, a partir de los quince (15) metros. El cálculo de la contribución se efectuará sobre el excedente autorizado, utilizando un precio base por metro cuadrado que será definido tomando como referencia dos (2) tasaciones, una del Departamento de Tasaciones del Banco Municipal de Rosario y otra en forma alternada, por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias en el tema. Se tomará un promedio de las dos tasaciones si la diferencia entre ambas no supera el 30% (treinta por ciento) de la correspondiente a la reali-

zada por el Departamento de Tasaciones del Banco Municipal de Rosario, si esto sucede se tomará una tercera tasación y el valor será el promedio obtenido entre las tres.

Dicho valor será actualizado anualmente de la misma manera, obteniendo así el valor del metro cuadrado en el mercado, de cada sector afectado por esta Ordenanza; y entrará en vigencia el 1° de Julio de cada año, y por esta única vez el 1° de Diciembre del año en curso. La tarea estará a cargo de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán imputarse a la partida: 12.08.07.05.00 "Plan Especial Av. de las Tres Vías", procediéndose a su afectación a los siguientes fondos especiales: 12.08.07.05.01 "Plan Especial Av. de las Tres Vías – Fondo Preservación Urbanística " (33%) y 12.08.07.05.02 "Plan Especial Av. de las Tres Vías – Fondo Municipal de Obras Públicas (33%) y el 34% para el Fondo del Programa Municipal de construcción de vivienda para familias de ingresos medios, Ordenanza N° 8.263.

10.2. Requisitos proceso Urbanización Integral y compensaciones por cambio normativo – Planes de Detalle y Planes de Detalle con Protección Histórica

En los respectivos Planes de Detalle quedarán establecidos los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en el Punto 4.3.2.2 (Áreas a donar al dominio público) y lo establecido por la Resolución SP N° 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos y equipamiento comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y que represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado o su compensación económica en las condiciones previstas por la normativa vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar o compensar se regirá por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la normativa correspondiente. Regirán también las exigencias que establece la misma Ordenanza para la dotación de infraestructuras y servicios. Así mismo quedarán establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo, considerados a partir de las condiciones del área de tejido circundante. Los ingresos generados bajo este concepto deberán imputarse en un 50% al Fondo de Preservación Urbanística y 50% al Fondo Municipal de Obras Públicas.

Art. 11°.- Derogación: Se deroga la Ordenanza N° 7.956/2005 y toda norma que se oponga a la presente, en su ámbito de aplicación.

Art. 12°.- Anexos: Forman parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos:

ANEXO I - Ámbito de aplicación.

ANEXO II - Sectorización.

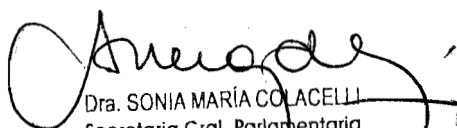
ANEXO III - Inventario de edificios de valor patrimonial.

ANEXO IV - Indicadores urbanísticos para el Area de Tejido.

Art. 13°.-Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

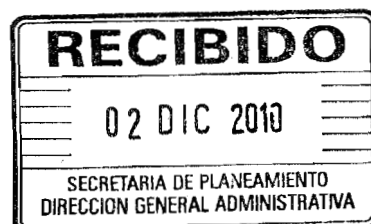
Sala de Sesiones, 18 de noviembre de 2010.-



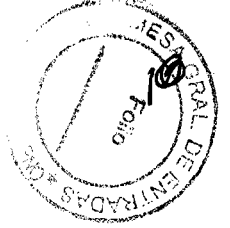

Dra. SONIA MARÍA COLACELLI
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario




Ejal. Miguel Zamartini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. Nros. 174.820-I-2009 C.M. y 39.532-D-2009 D.E.-



SE
Folio
GENERAL DE ENTRADAS

