



Concejo Municipal De Rosario

EXPTE N: 247301-I-2018

CAUSANTE: INTENDENTE

TIPO DE PROYECTO: OTROS

**CARATULA: MENSAJE 62/18 SP - CON
ANTEPROYECTO DE ORD QUE MODIFICA
ORDENANZA 8125 "PLAN ESPECIAL
PICHINCHA"**

**COMISION DESTINO: PLANEAMIENTO Y
URBANISMO**

OTRAS COMISIONES:

EXPEDIENTES AGREGADOS:

- 4197 B 2018

FECHA DE INGRESO A SESION: Nov. 29, 2018



Intendencia Municipal
Rosario

MENSAJE SP Nº 62/18

Rosario, "CUNA DE LA BANDERA",

27 NOV 2018



Al Señor Presidente del
Concejo Municipal
Dr. Alejandro Rosselló

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los efectos de remitirle para su evaluación y posterior aprobación el Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza Nº 8.125 "Plan Especial Pichincha", a partir de las solicitudes por el Arq. Sergio Basteri, mediante Expte. Nº 4197-B-18, representante del inmueble ubicado en calle Güemes Nº 3041 (Secc. 8ª, Manz. 30, Graf. 14, S/D 3) y el Arq. Jorge Scarpin, mediante Exptes. Nº 29084-S-17 y 14704-C-18, responsable de la obra ubicada en el inmueble de calle Güemes Nº 2920 (Secc. 8ª, Manz. 21, Graf. 7); todos pertenecientes al Área de Reserva 1 (ARD 1) del Plan Especial Pichincha; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas correspondientes.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atte.

Arq. PABLO H. ÁBALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Lic. GUSTAVO LEONE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

24/11/18

11



*Intendencia Municipal
Rosario*

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

MODIFICATORIA ORD. N° 8125

PLAN ESPECIAL PICHINCHA

VISTO,

La presentación realizada mediante Expediente N° 4197-B-2018 por el Arq. Sergio Basteri, en su carácter de representante de los Sres. Sergio Boffi (DNI 14.913.887), Oscar Vella (DNI 11.127.308) y Sandra Fernández (DNI 14.545.503), propietarios del inmueble catalogado catastralmente en la Sección 8ª, Manzana 30, Gráfico 14 Sub División 3, ubicado en calle Güemes N° 3041 de nuestra ciudad;

La presentación realizada mediante expediente N° 29084-S-17 por el Arq. Jorge Scarpin, en su carácter de profesional responsable de la obra con Permiso de Edificación N° 799/2017, y N° 1279/2017, catalogada catastralmente en la Sección 8ª, Manzana 21 Gráfico 7; y

La presentación realizada mediante expediente N° 14704-C-18, que contiene el Expte del Concejo Municipal de Rosario N° 239.922-S-2017; y el Expte. del Concejo Municipal de Rosario N° 241.028-S-2017; ambos presentados por el Arq. Jorge Scarpin, en su carácter de profesional responsable de la obra con Permiso de Edificación N° 799/2017, y N° 1279/2017, catalogada catastralmente en la Sección 8ª, Manzana 21 Gráfico 7; y

CONSIDERANDO,

Que los inmuebles señalados en las presentaciones de referencia se encuentran dentro de los alcances del *Área de Reserva 1 (ARD 1)* del Plan Especial Pichincha, Ordenanza N° 8125;

Que en las tramitaciones antepuestas se solicita la revisión normativa que les asiste por pertenecer al Área de Reserva 1 del Plan Especial Pichincha: "Articulación Av. del Valle – Av. Francia",

Que estos inmuebles se localizan en un borde urbano de singulares características, principalmente por su ubicación en el tejido, el tamaño de los lotes, y en algunos casos, la condición de lotes pasantes, es decir, doblemente frentistas;

Que a fin de acompañar las transformaciones urbanas que se solicitan en las actuaciones antes mencionadas, resulta necesario determinar los indicadores urbanos que posibiliten estas renovaciones;

Por lo antes expuesto se eleva la presente

ORDENANZA

MODIFICATORIA PLAN ESPECIAL PICHINCHA

ARTICULO 1º: Se modifica parcialmente el Artículo 5.2.2. Áreas de Reserva 1 (AR1) de la Ordenanza N° 8.125, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"AR 1- Articulación Av. del Valle – Av. Francia: Sector conformado por los inmuebles catalogados como: Gráfico 11 de la Manzana 30, Gráficos 12 y 13 de la Manzana 43 y Gráfico 31 de la Manzana 57; todos pertenecientes a la Sección Catastral 8ª.

AR 2 - APH Entorno Antigua Cervecería Schiau. Sector conformado por la Manzana N° 29 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 2 identificados por su nomenclatura catastral, se incluye en el Inc. 5.3, Planilla No 6.

AR 3 - APH Articulación Av. Francia-Hospital Provincial del Centenario. Sector conformado por todos los inmuebles pertenecientes a la Manzana No 124 y los inmuebles frentistas a Av. Francia pertenecientes a la Manzana N° 123, todos 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 No 7."

ARTICULO 2º: Para los inmuebles pertenecientes a la Manzana N° 21 de la Sección Catastral 8ª se determinan los siguientes indicadores urbanos:

a) **Alturas:** En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 4m

Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).

Altura Exceptiva Máxima: 30m

Altura Centro de Manzana: 6m

Altura Bloques interiores: 13m

b) **Factor Ocupación de Suelo:** Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1

c) **Distancia entre bloques:** 9m mínimo

d) **Bloque Frentista:** Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

e) **División de suelo:** Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza N° 8123.

f) **Usos Admitidos:** Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza N° 8123.

g) **Usos No Admitidos:** Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza N° 8123.

ARTICULO 3º: Para los inmuebles frentistas a Av. Francia pertenecientes a la Manzana N° 30 de la Sección Catastral 8ª se determinan los siguientes indicadores urbanos:

a) **Alturas:** En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 6m.

Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).

Altura Exceptiva Máxima: 30m

Altura Centro de Manzana: 6m

Altura Bloques interiores: 13m

b) **Factor Ocupación de Suelo:** Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1

c) **Distancia entre bloques:** 9m mínimo

d) **Bloque Frentista:** Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza N° 8123
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza N° 8123
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza N° 8123


ARTICULO 4º: Para los inmuebles frentistas a calle Brown pertenecientes a la Manzana N° 43 de la Sección Catastral 8ª se determinan los siguientes indicadores urbanos:


- a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%
 - Altura mínima: 4m
 - Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).
 - Altura Exceptiva Máxima: 30m
 - Altura Centro de Manzana: 6m
 - Altura Bloques interiores: 13m
- b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1
- c) Distancia entre bloques: 9m mínimo
- d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.
- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza N° 8123
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza N° 8123
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza N° 8123.


ARTÍCULO 5º: Para todo lo que no estuviera expresado en los artículos precedentes, resulta de aplicación lo determinado en la Ordenanza N° 8125 Plan Especial Pichincha, en el Reglamento de Edificación y toda otra normativa vigente.-

ARTICULO 6º: El Anexo Gráfico N° 1 forma parte de la presente ordenanza.

ARTICULO 7º: De forma


Arq. PABLO H. ÁBALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Lic. GUSTAVO LEONE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario


Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario






ADRIANA CECILIA MARTÍNEZ
 SUBDIRECTORA GENERAL
 Sub Dirección General de
 Proyectos Especiales
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
CMD CENTRO - MESA DE ENTRADAS

EXPEDIENTE N°: 4197 / 2018 B

APELLIDO Y NOMBRE: BASTERI EDUARDO

ASUNTO: ELEVA INFORME

FECHA Y HORA: 05/02/2018 11:45:17

PRIMER DESTINO: D.GRAL.ADMINISTRATIVA-PLANEAM.

SELLADO: \$35.00



COS 210 #38

Rosario 05 de febrero de 2018



Municipalidad de rosario
Secretaria de Planeamiento
Subdirección de Normativa

El anteproyecto que presentamos se desarrolla a partir de la reglamentación de edificación vigente pero necesitamos normativas urbanísticas para determinar su implantación en la trama de rosario, por tanto solicitamos por intermedio de esta nota la coordinación de las mismas para obtener los parámetros necesarios.

Por tanto hemos planteado una propuesta y adjuntamos imágenes del estado actual y del estado futuro.

Nuestra propuesta se basa en la recomposición de un frente urbano, limite de transición de un sector, "Pichincha", que guarda un perfil barrial de interés turístico caracterizado por una implementación de servicios de esparcimiento.

La localización de nuestra parcela, frente a una plazoleta, que se brinda francamente sobre avenida Francia, tiene la posibilidad de permitir una construcción en altura que pueda unificar y servir de basamento al resto de la fachada urbana como muestra la imagen

El proyecto Arquitectónico propone un edificio de vivienda colectiva con unidades de un dormitorio destinado a un público que puede estar permanente o de paso por el sector.

Adjuntamos perspectiva del sector y fachada urbana del estado actual y del proyecto en su inserción, más el plano de permiso de edificación donde se puede observar el proyecto.

Sin otro particular y a la espera de una pronta respuesta que contemple los parámetros necesarios para el desarrollo de la propuesta.

Saludo atentamente.

Arq. Eduardo A. Basteri

BANCO MUNICIPAL DE ROSARIO

SUCURSAL: Sucursal 20 - Centro

FECHA: 05/02/2018 HORA: 11:34:36

Nº COMPROBANTE: 722071

CAJA Nº: 131 PUESTO: 131

104 - DAVALLE, MAURO

CONCEPTO DE PAGO: TASAS MUNICIPALES

Nº DE TRANSACCION: 521

IMPORTE: \$ 39,00

FORMA DE PAGO : EFECTIVO.

Comprobante Sin Código de Barra.

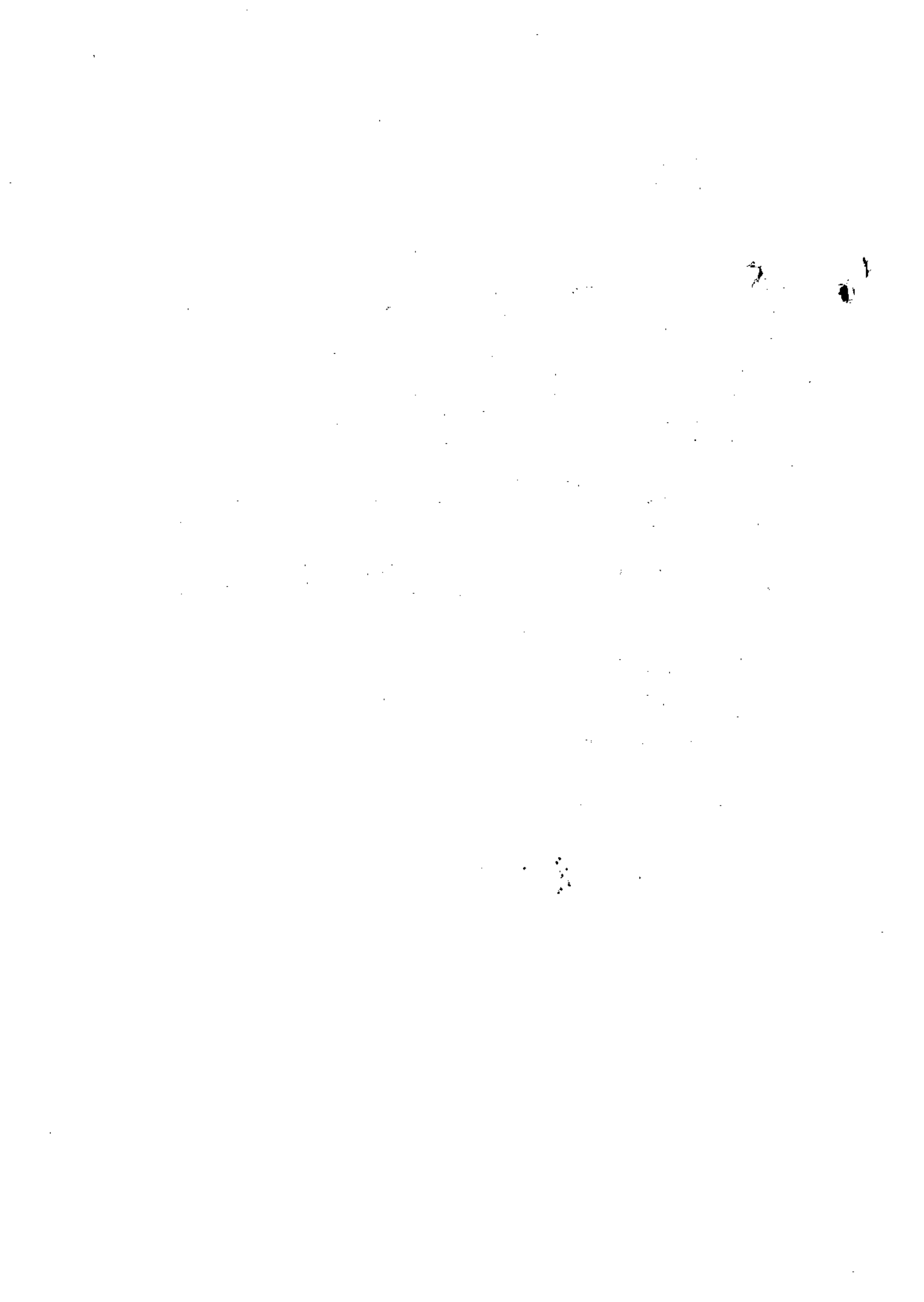
SERVICIO: 210 210-INICIO DE EXPEDIENTE

Bco. Municipal de Rosario

130852176013117133252708940

TICKET VALIDO SIN INTERVENCIÓN

Colaboradoras
Arq. Sabrina Frati
Tco. Nina Basteri





Rosario 05 de febrero de 2018

Municipalidad de rosario
Secretaria de Planeamiento
Subdirección de Normativa

De nuestra mayor consideración, por intermedio de la presente, Sergio L. Boffi, dni 14.913.887, Oscar A. Vella, dni 11.127.308, Sandra L. Fernandez, dni 14.545.503, hacemos manifiesto nuestro legítimo interés en el desarrollo del proyecto arquitectónico sobre el lote ubicado en Pje Güemes 3041 de esta ciudad, cuyos datos catastrales son sección 8, manzana 30, gráfico 14, subdivisión 3, a cargo del arquitecto Eduardo A. Basteri dni 13.953.034 matricula 3562.

Acompañando fotocopia de titulo de propiedad y adjuntando este al expediente ingresado por el profesional mencionado.

Sin otro particular saludo atte.

Sandra Fernandez

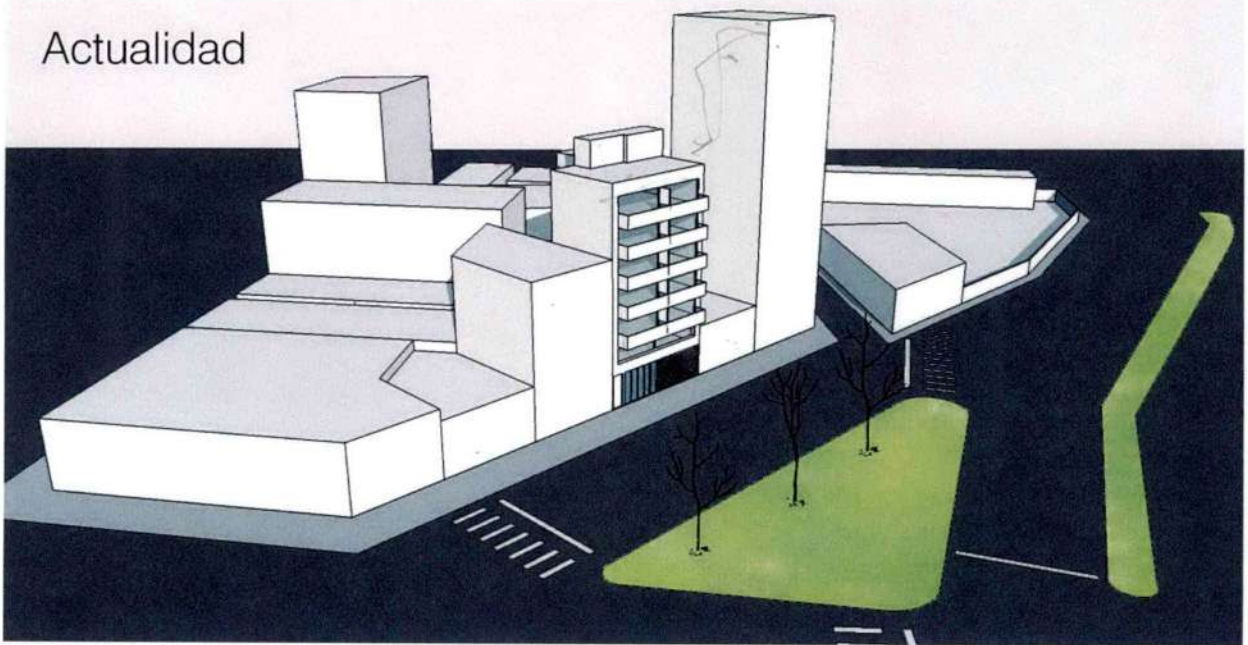
BOFFI Sergio Luis

OSCAR VELLA

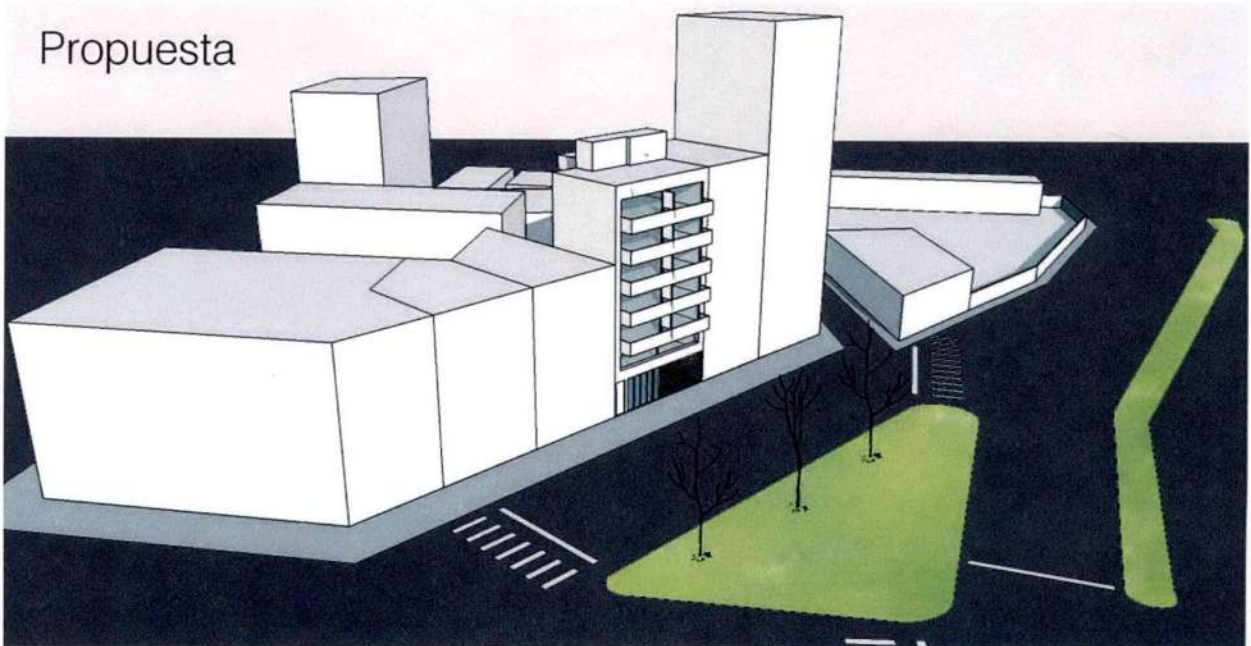
2024

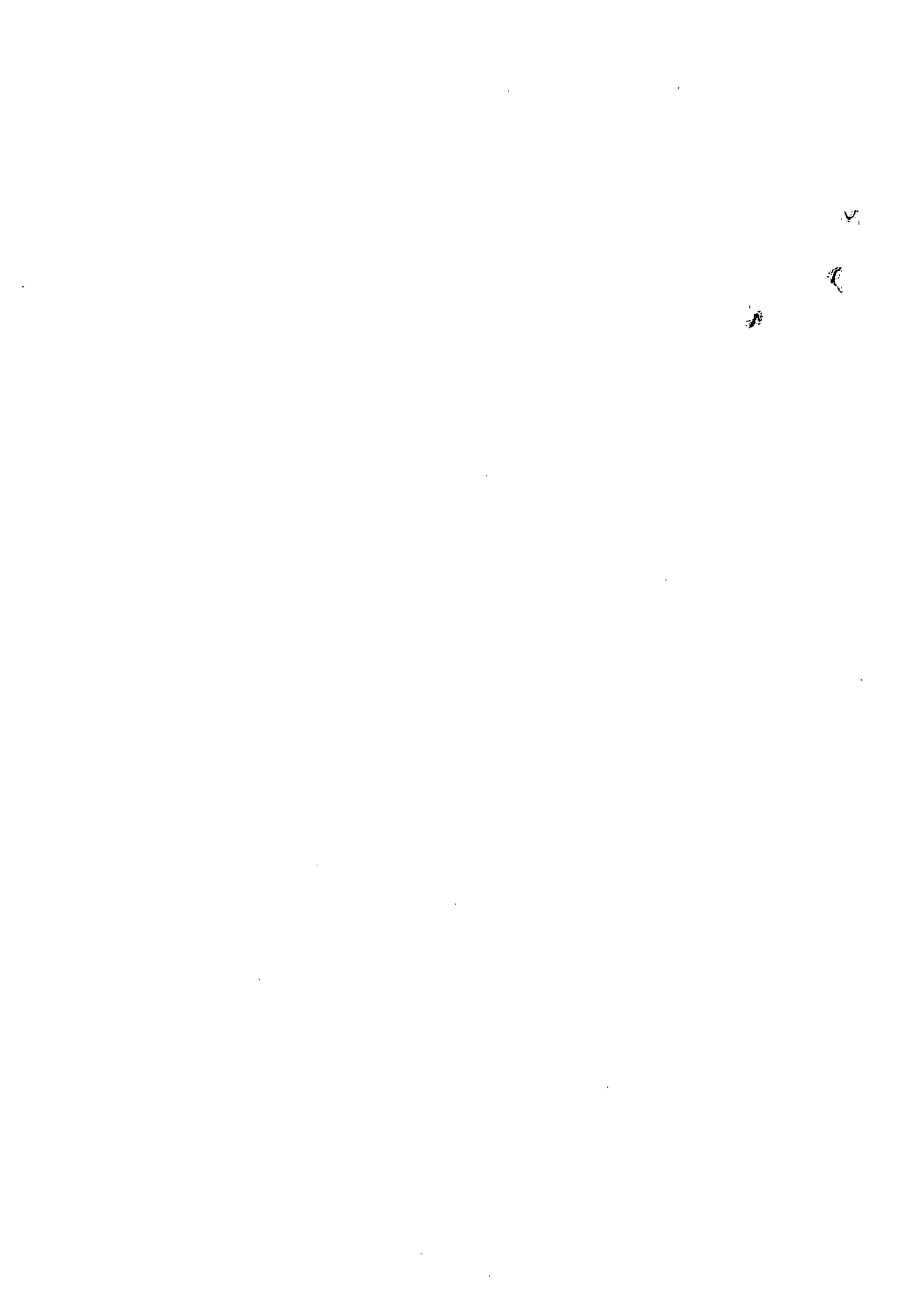


Actualidad



Propuesta





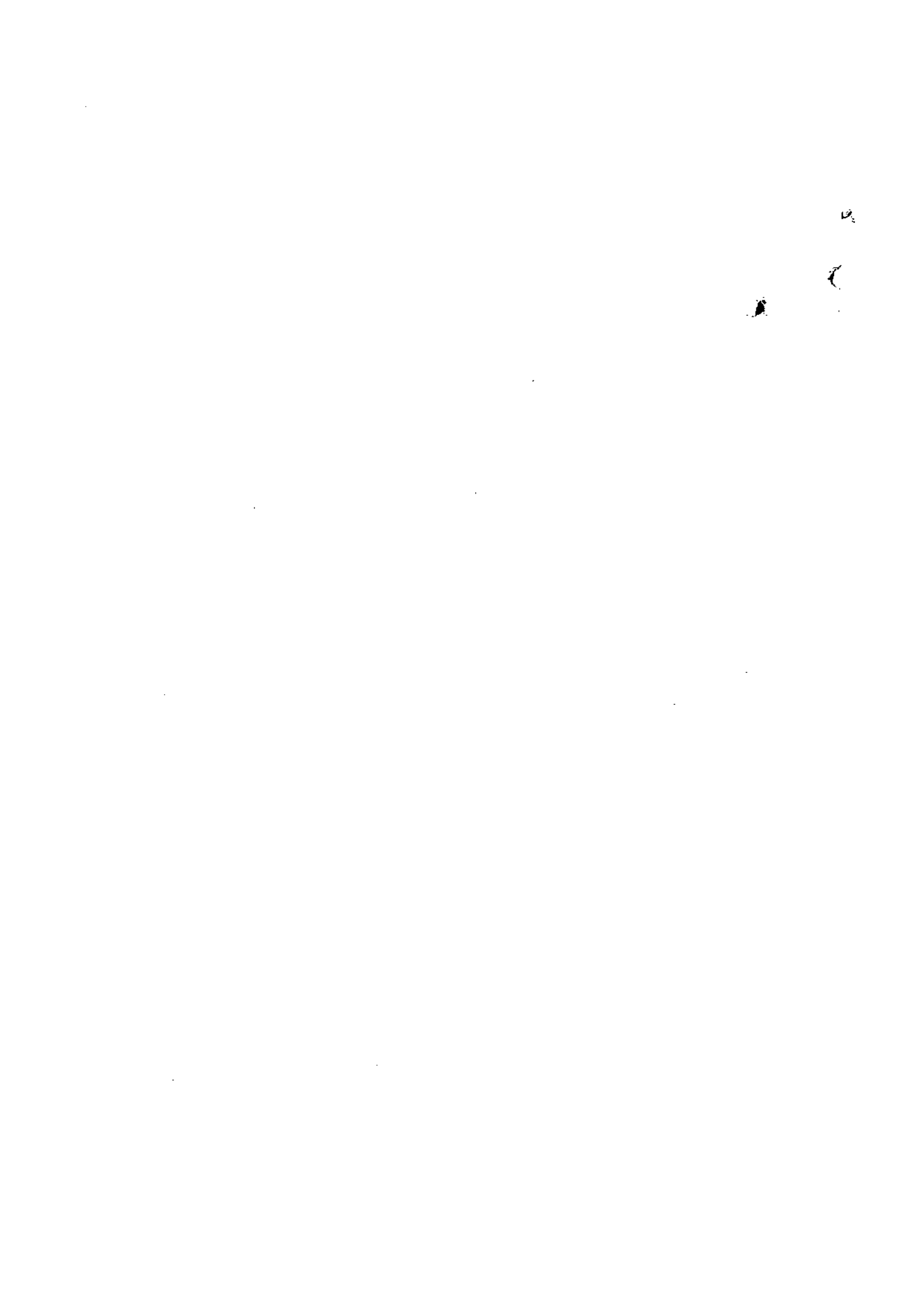


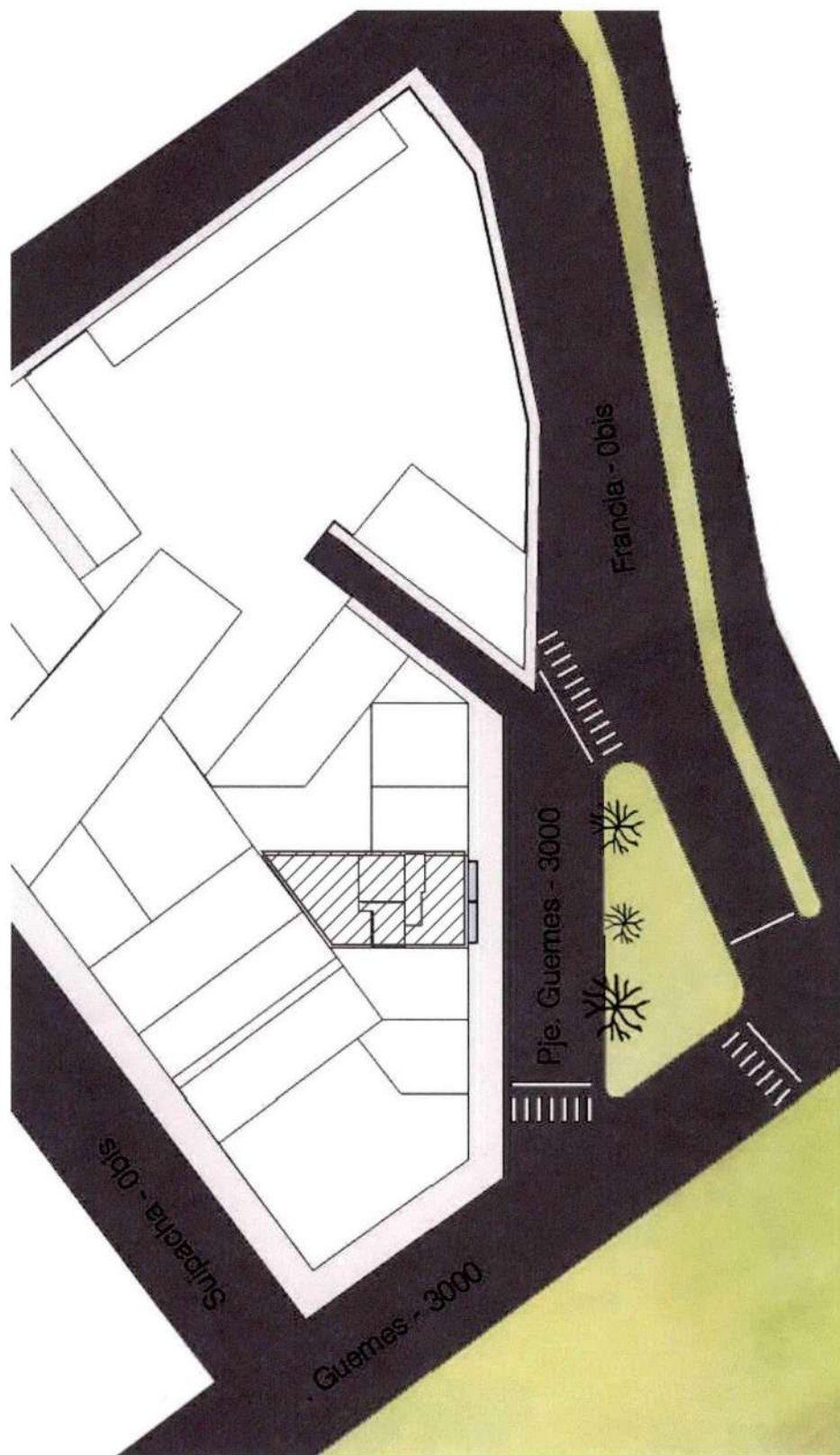
Actualidad



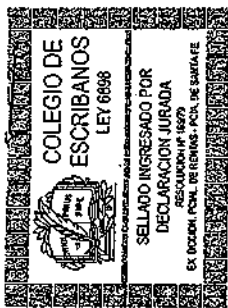
Propuesta









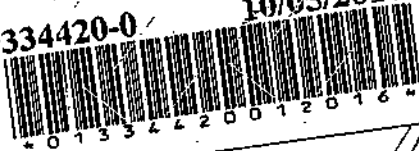


COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

REGISTRO GENERAL ROSARIO
Documentos

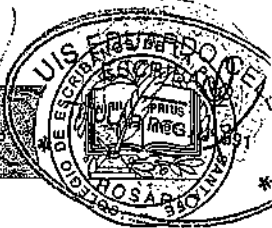
334420-0

10/05/2016



INSCRIPCIÓN

ARIAL



D 0071336
CE CE SI UN TR TR SE

COMPRA VENTA. ISAAC MIGUEL DUARTE y OTROS a SANDRA LIA FERNANDEZ y OTROS. ESCRITURA NUMERO CIENTO CUARENTA.- En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, a los cuatro días del mes de Mayo del año Dos mil dieciséis, ante mí, Luis Eduardo Cellini, Escribano autorizante, titular del Registro número 391, comparecen las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación: por una parte **ISAAC MIGUEL DUARTE**, argentino, nacido el 7 de Diciembre de 1950, apellido materno Palacios, soltero, titular del Documento Nacional de Identidad número 8.444.204, CUIT/CUIL 20-08444204-7, con domicilio en calle La Paz 4537 de esta ciudad; **OSCAR MARIO DUARTE**, argentino, nacido el 10 de Enero de 1953, apellido materno Palacios, casado en primeras nupcias con María Angela Fernandez, titular del Documento Nacional de Identidad número 10.778.190, CUIT/CUIL 20-10778190-1, con domicilio en calle Mendoza 4525 departamento 1 de esta ciudad; **NORA BEATRIZ DUARTE**, argentina, nacida el 14 de Noviembre de 1963, apellido materno Palacios, soltera, titular del Documento Nacional de Identidad número 16.690.532, CUIT/CUIL 27-16690532-5, con domicilio en calle Teniente Agneta 366 de esta ciudad; **MARÍA NOEL VAI**, argentina, nacida el 17 de Julio de 1989, apellido materno Tonella, soltera, titular del Documento Nacional de Identidad número 34.522.791, CUIT/CUIL 27-34522791-7, con domicilio en calle Dorrego 279 de Roldán, provincia de Santa Fe, **MIRIAM EDIT IRUSTA**, argentina, nacida el 26 de Noviembre de 1966, apellido materno Ledesma, viuda de su cónyuge de primeras nupcias Carlos Alberto Vai, titular del Documento Nacional de Identidad número 18.031.953, CUIT/CUIL 27-18031953-6, con domicilio en calle Martínez de Estrada 7761, tira 16, planta baja A de Rosario, **MARCELO ARIEL VAI**, argentino, nacido el 3 de Marzo de 1975, apellido materno Tonella, casada en primeras nupcias con Judith Donati, titular del Documento Nacional de Identidad número 24.429.121,



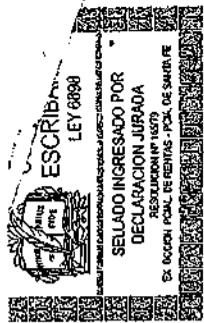
D 00713369
CE CE SI UN TR TR SE NU

CUIT/CUIL 20-24429121-0, con domicilio en calle San Martín 329 de la ciudad de Roldán, provincia de Santa Fe; **GUSTAVO ALBERTO VAI**, argentino, nacido el 8 de Noviembre de 1972, apellido materno Tonella, casado en primeras nupcias con Verónica Ochoa, titular del Documento Nacional de Identidad número 22.889.615, CUIT/CUIL 20-22889615-3, con domicilio en calle Sanchez de Loria 1097 de esta ciudad; y **LUCIANA FERNANDA VAI**, argentina, nacida el 9 de Enero de 1985, apellido materno Tonella, soltera, titular del Documento Nacional de Identidad número 31.340.306, CUIT/CUIL 27-31340306-3, con domicilio en calle Santiago 921 de Roldán, provincia de Santa Fe; y por la otra parte **SANDRA LIA FERNANDEZ**, argentina, nacida el 16 de Octubre de 1961, apellido materno Privalisky, soltera, Documento Nacional de Identidad 14.545.503, CUIT/CUIL 27-14545503-6, con domicilio en calle Servando Bayo 1585 de esta ciudad, **OSCAR ALBERTO VELLA**, argentino, nacido el 17 de Mayo de 1954, apellido materno De Marco, casado en primeras nupcias con Gabriela Loureiro, Documento Nacional de Identidad 11.127.308, CUIT/CUIL 20-11127308-2, con domicilio en calle Alvear 527 de esta ciudad, y **SERGIO LUIS BOFFI**, argentino, nacido el 7 de Noviembre de 1962, apellido materno López, soltero, titular del Documento Nacional de Identidad 14.913.887, CUIT/CUIL 27-14913887-1, con domicilio en calle Tres de Febrero 4415 de esta ciudad. Todos los comparecientes concurren a este acto por derecho propio, haciéndolo asimismo **MARCELO ARIEL VAI**, **GUSTAVO ALBERTO VAI** y **LUCIANA FERNANDA VAI** en nombre y representación de **CELIA IRMA DUARTE**, argentina, nacida el 14 de Junio de 1930, apellido materno Pedrotti, viuda de su cónyuge de segundas nupcias Francisco Salfini, titular del Documento Nacional de Identidad número 5.539.358, CUIT/CUIL 27-05539358-9, con domicilio en calle Reconquista 1228 de esta ciudad, en el carácter de apoderados según acreditan con Poder Especial Irrevocable, otorgado



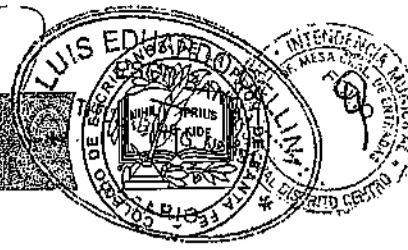
D 00713370
CE CE SI UN TR TR SI CE

reiterando estos últimos por sí y en la representación invocada formal recibo y carta de pago en legal forma. ISAAC MIGUEL DUARTE, OSCAR MARIO DUARTE, NORA BEATRIZ DUARTE, MARÍA NOEL VAI, MIRIAM EDIT IRUSTA, MARCELO ARIEL VAI, GUSTAVO ALBERTO VAI y LUCIANA FERNANDA VAI por derecho propio haciéndolo asimismo los tres últimos en nombre y representación de CELIA IRMA DUARTE, continúan diciendo: a) Que transfieren a los compradores todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión sobre la totalidad de las partes indivisas que tienen y les corresponde sobre el inmueble descripto. b) Que no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes, que el inmueble no reconoce contratos y no está afectado por gravámenes o embargos. c) Que se ha realizado, en el día de la fecha y con anterioridad a este acto, tradición del bien relacionado en favor de la parte compradora. d) Que se transfiere con todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios totalmente abonados a la fecha.- e) Que el inmueble que se transfiere no se halla afectado por el régimen de vivienda y que no se verifica supuesto alguno de los previstos en el artículo 522 del Código Civil y Comercial de la Nación.- SANDRA LIA FERNANDEZ, OSCAR ALBERTO VELLA y SERGIO LUIS BOFFI declaran: a) Que aceptan esta venta y la transferencia del dominio sobre las partes indivisas aludidas del inmueble relacionado. b) Que se encuentran en posesión del bien adquirido por haberlo recibido en tradición. c) Que el precio abonado proviene de fondos lícitos producto de sus trabajos y ahorros personales.- Todos los comparecientes declaran: Que sus capacidades no se encuentran restringidas (artículo 32 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación; y que no son personas políticamente expuestas de acuerdo a lo establecido en la ley 25246 y la resolución número 21 de la UIF.- **II). A.F.I.P. RESOLUCION 2139-41/06. INGRESOS BRUTOS.** a) Se retiene a la parte vendedora la suma de \$ 6.000.- en concepto de Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones in-



SELLADO ACTUACIÓN NOTARIAL

LEYES 3330 y 6898



0 00713371
CE CE SI UN TR TR SI UN

divisas. b) No se retiene importe alguno en concepto de Ingresos Brutos por manifestar la parte vendedora que el inmueble relacionado no se encuentra sometido a explotación.-

III). CONSTANCIAS NOTARIALES. TITULARIDAD DE LA PARTE VENDE-

DORA. El título de la parte vendedora surge de los siguientes antecedentes: a)

Originariamente adquirió el inmueble Humberto Eduardo Duarte por compra que efectuó - siendo de estado civil soltero - a Estado Nacional Argentino mediante escritura número 29 de fecha 17 de Marzo de 1976 pasada por ante el Escribano Amadeo Gatti y Registro a su cargo; en dicha escritura quedó pendiente un saldo de precio por el cual se hipotecó el predio. Dicha hipoteca fue cancelada con fecha 24 de Marzo de 1977 mediante escritura pasada ante el Escribano Amadeo Gatti y Registro 64 a su cargo.-

Inscripto el dominio: Tomo 371 B, Folio 441, Número 124430, Departamento Rosario.

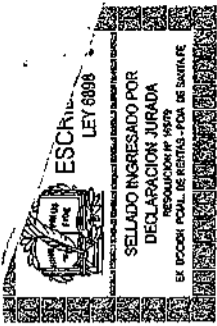
b) Fallecido Humberto Eduardo Duarte se tramitó su juicio sucesorio por ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de Rosario de la Decimo Sexta Nominación de esta ciudad y mediante resoluciones números 752 de fecha 19 de Mayo de 2010 y número 1061 de fecha 1 de Julio de 2011, se declaró que por el fallecimiento del causante le suceden como únicos y universales herederos sus hermanos Olga Haydee, Celia Irma, Rosa Ernestina Duarte y Pedrotti, y sus sobrinos Isaac Miguel, Oscar Mario, Daniel Omar y Nora Beatriz Duarte y Palacios. Dicha declaratoria consta inscripta en el Registro General al Tomo 766, Folio 368, número 358385, Sección Declaratoria de Herederos. c) Fallecida Rosa Ernestina Duarte se tramitó su juicio sucesorio por ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Quinta Nominación de esta ciudad y mediante resolución número 1313 de fecha 10 de Agosto de 2011, se declaró que por el fallecimiento de la causante le suceden como únicos y universales herederos sus hermanos Olga Haydee y Celia Irma Duarte y Pedrotti y sus sobrinos Oscar Mario, Nora Beatriz, Isaac Miguel y Daniel Omar Duarte y Palacios en

COLEGIO DE ESCRIBANOS



0 00713371
CE CE SI UN TR TR SI UN

representación de su padre prefallecido Oscar Mario Duarte y Pedrotti. Dicha declaratoria consta inscripta en el Registro General al Tomo 766, Folio 370, número 358386, Sección Declaratoria de Herederos. d) Fallecida Olga Haydee Duarte se tramitó su juicio sucesorio conjuntamente con el de su prefallecido esposo Lucio Humberto Aramendia, por ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décimo Octava Nominación de Rosario y mediante resolución número 1748 de fecha 30 de Junio de 2011, se declaró que por el fallecimiento de Lucio Humberto Aramendia le suceden como herederos su cónyuge supérstite Olga Haydee Duarte y por posterior fallecimiento de esta última su hijo Carlos Alberto Vai. Dicha declaratoria consta inscripta en el Registro General al Tomo 766, Folio 367, número 358384, Sección Declaratoria de Herederos. e) Finalmente fallecido Carlos Alberto Vai, se tramitó su juicio sucesorio por ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Decimo Séptima Nominación de esta ciudad y mediante resolución número 1868 de fecha 8 de Noviembre de 2013, se declaró que por el fallecimiento del causante le suceden como únicos y universales heredero su cónyuge supérstite Miriam Edit Irusta y sus hijos Marcelo Ariel, Gustavo Alberto, Luciana Fernanda y María Noel Vai y Tonella. Dicha declaratoria consta inscripta en el Registro General al Tomo 767, Folio 487, número 370173, Sección Declaratoria de Herederos La presente transferencia se realiza por tracto abreviado.- **IV) CERTIFICACIONES REGISTRALES Y FISCALES.** a) Con los certificados números 122615-0 expedidos por el Registro General con fecha 21 de Abril del corriente año se acredita: Que la parte vendedora y los causantes no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes, que consta inscripto el dominio del inmueble descripto en la forma expresada, y que el mismo no reconoce gravámenes o embargos. Con los certificados números 122616/17/18/19 de igual fecha se acredita que subsisten sin modificación las declaratorias de herederos mencionadas.



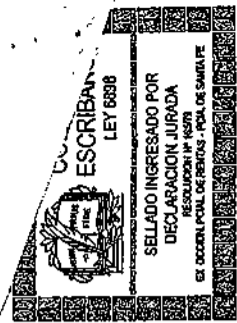
D 00713372
CE CE SI UN TR TR SI DO

b) Con los certificados solicitados a las oficinas respectivas se acreditará: no adeudarse contribución de mejoras por pavimento, desagües y obras complementarias, no liberando dicho certificado deudas originadas en contratos o acuerdos entre vecinos y empresas; número de cuenta: 00817306-03 Sección 08, Manzana 030, Gráfico 014, Subparcela 003, Subdivisión 000. c) Se justificará asimismo no adeudarse suma alguna en concepto de Impuesto inmobiliario.- El inmueble se encuentra empadronado bajo la partida número 16-03-08-273341/0003-3. Avalúo: Terreno: \$ 2.869,82.- Edificio: \$ 4.852,65. Se justificará asimismo no adeudarse suma alguna en concepto de agua y servicios sanitarios desde el año 2006 inclusive hasta la fecha bajo la cuenta número 109-0095221-000-3. d) Con el certificado solicitado al Servicio de Catastro e información territorial de la provincia de Santa Fe, se acreditará que la identificación parcelaria, el número de partida de impuesto inmobiliario y la valuación indicada son correctas, constando el dominio registrado según se ha expuesto. e) No corresponde presentar formulario 381 por no encuadrarse la operación en la reglamentación respectiva. Leo al compareciente que otorga y firma ante mí que doy fe. ISAAC MIGUEL DUARTE – OSCAR MARIO DUARTE – NORA BEATRIZ DUARTE – MARIA NOEL VAI – MARIAM EDIT IRUSTA – MARCELO ARIEL VAI – GUSTAVO ALBERTO VAI – LUCIANA FERNANDA VAI – SANDRA LIA FERNANDEZ – OSCAR ALBERTO VELLA – SERGIO LUIS BOFFI. Ante mí LUIS EDUARDO CELLINI. Hay un sello.

EL CONCUERDA del presente TESTIMONIO, se expide en foja N° 265296. CONSTE.







CONGUERDA



D 00265296
CE CE DO SE CI DO NU SE

///CUERDA con su escritura matriz autorizada por **LUIS EDUARDO CELLINI**
 que obra al folio **492** del Registro de Contratos
 Públicos N° **391**
 PARA **FERNANDEZ, Sandra Lia y otros.-**
 en mi carácter de **TITULAR** de dicho Registro, expido el
 presente **PRIMER TESTIMONIO**, en **5** fojas, que sello y
 firmo en **Rosario** a los **9** días del mes
 de **mayo** de **2016**.

[Handwritten signature]



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS - PROVINCIA DE SANTA FE		
REGISTRO GENERAL ROSARIO		
FECHA	10/05/2016	N° 324420
TITULO INSCRIPTO EN		
T°	1197	F° 419
Dpte.	ROSARIO	

SILVANA DANIELA KLUCZER
Jefe de Sección
Registro General Rosario

1197
419
ROSARIO

//sario, 07 FEB 2018

Visto lo solicitado; pasen las presentes a la Subdirección de Actualización Normativa, para la prosecución de su trámite.-



Marta Andrea Bejarano
DIRECTORA GENERAL ADMINISTRATIVA
Secretaría de Planeamiento





Municipalidad de Rosario
Dirección General de Tramitación y
Fiscalización Urbanística
Certificado Urbanístico

Fecha : 24/06/2014 Hora : 09:48:20
Cajero: 517 Código sellado: 206
Puesto : 17 Filiat : 09
Control: 5963860513091405602294500
Este formulario no tiene validez sin el
sello del Banco Municipal de Rosario
SELLADOS
LICENCIA DE USO
TRANSAcción.....103
CODIGO DE SELLADO.:206
Rosario.....NUMERO DOCUMENTO.....107623
MONEDA:01
IMPORTE:112.50

Datos declarados a completar por el solicitante:

El que suscribe..... GROSSI SERGIO
Tipo y N° de documento: D.N.I. 20.705.100..... en carácter de PROFESIONAL
con domicilio legal en..... FRAGA 447
Distrito Descentralizado..... N° de Cuenta de TGI: 81032603
Ubicación del Inmueble..... GÜENES 3041

Sección	Manzana	Gráfico	S/División	S/Parcela
8	30	14	3	-

Aprovechamiento del Incremento de Altura Marque con una cruz si desea solicitar autorización expresa para acogerse al Aprovechamiento del incremento de altura, de acuerdo a lo dispuesto en las Ordenanzas N°8.244 , N°8.243 , N°8.980 , N°8.125 y N°8.693.

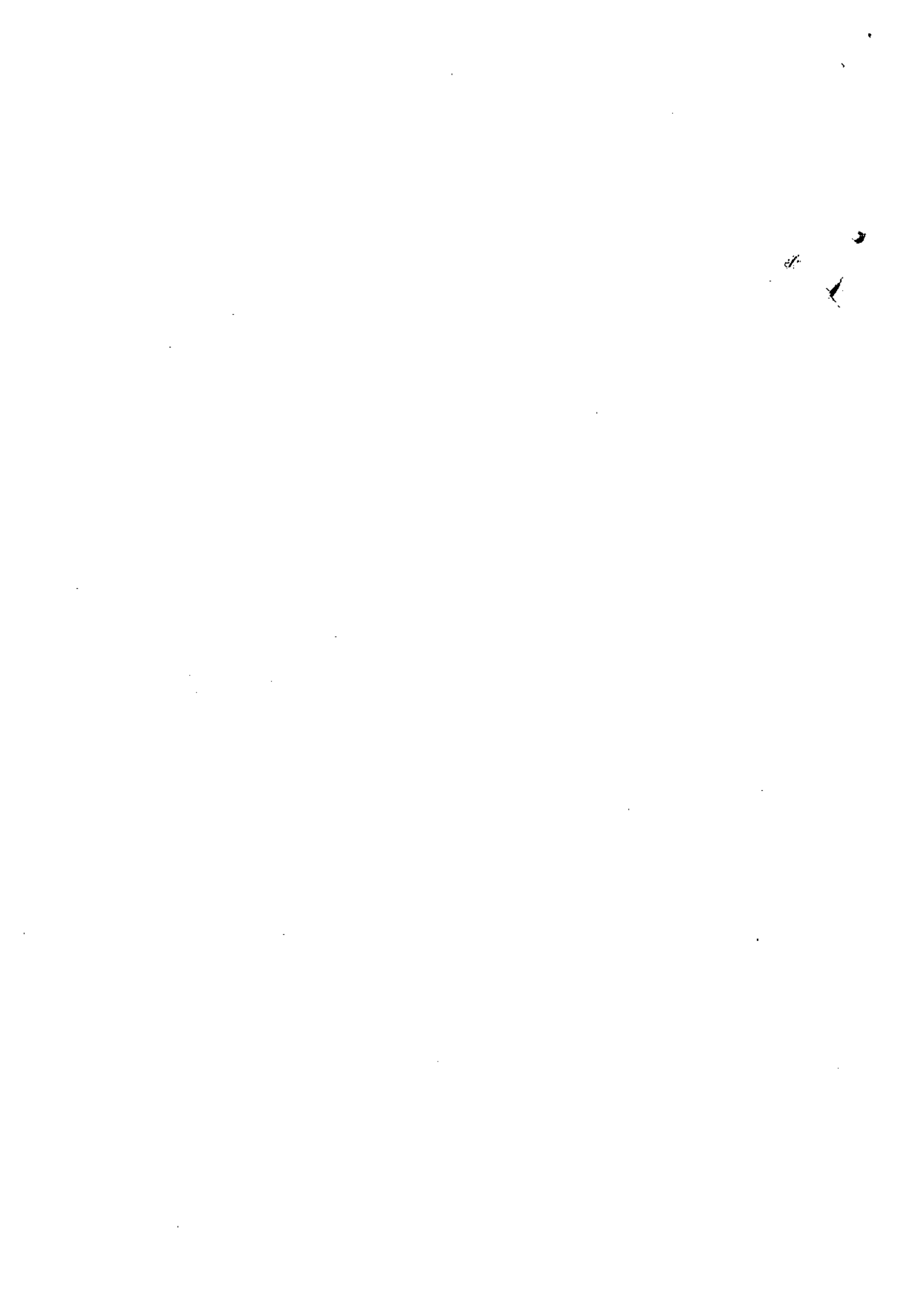
Me notifico que:

- La presentación de este formulario reviste el carácter de Declaración Jurada, y que los datos consignados son correctos, veraces y sin omisiones, asumiendo la responsabilidad administrativa, civil o penal por las consecuencias derivadas de falsedades o errores en los mismos.
- El informe expedido tendrá ciento ochenta (180) días de validez para presentar en el trámite correspondiente a partir de su fecha de emisión según Ordenanza N° 7552/03.
- El presente se emite sólo a modo de consulta sobre las afectaciones, restricciones al dominio e indicadores urbanísticos que pudieran recaer sobre el inmueble solicitado, quedando el posterior Final de Obra condicionado al cumplimiento de todos los requisitos estipulados por las normas legales vigentes que regulen el trámite solicitado.
- El informe sobre Afectaciones y Restricciones al dominio de la parcela no involucra el valor patrimonial que pueda ostentar el inmueble a juicio de la Comisión de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio de la Secretaría de Planeamiento.

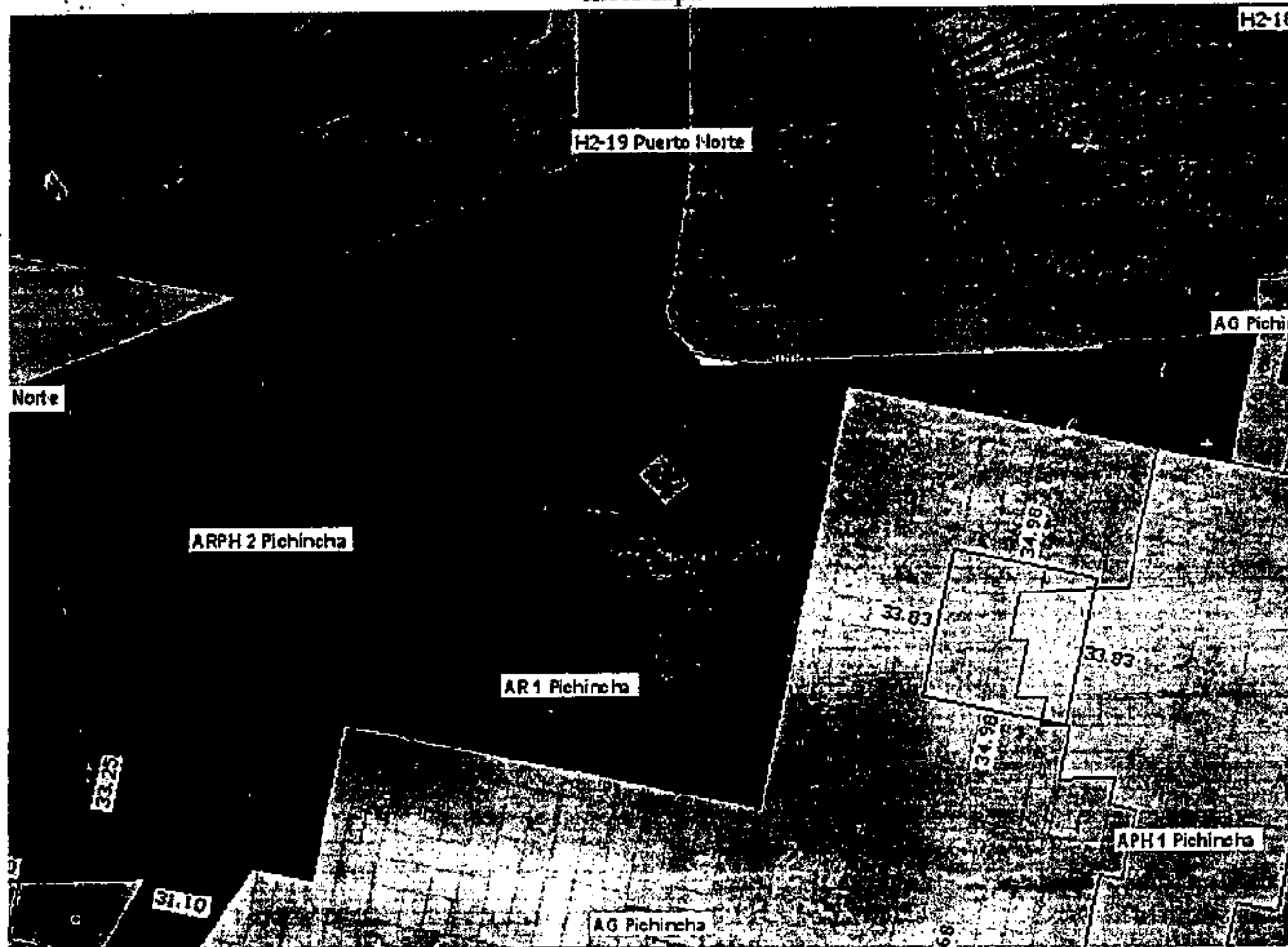
Firma del Solicitante: *J. Grossi*


Tipo y N° de Documento: D.N.I. 20.705.100



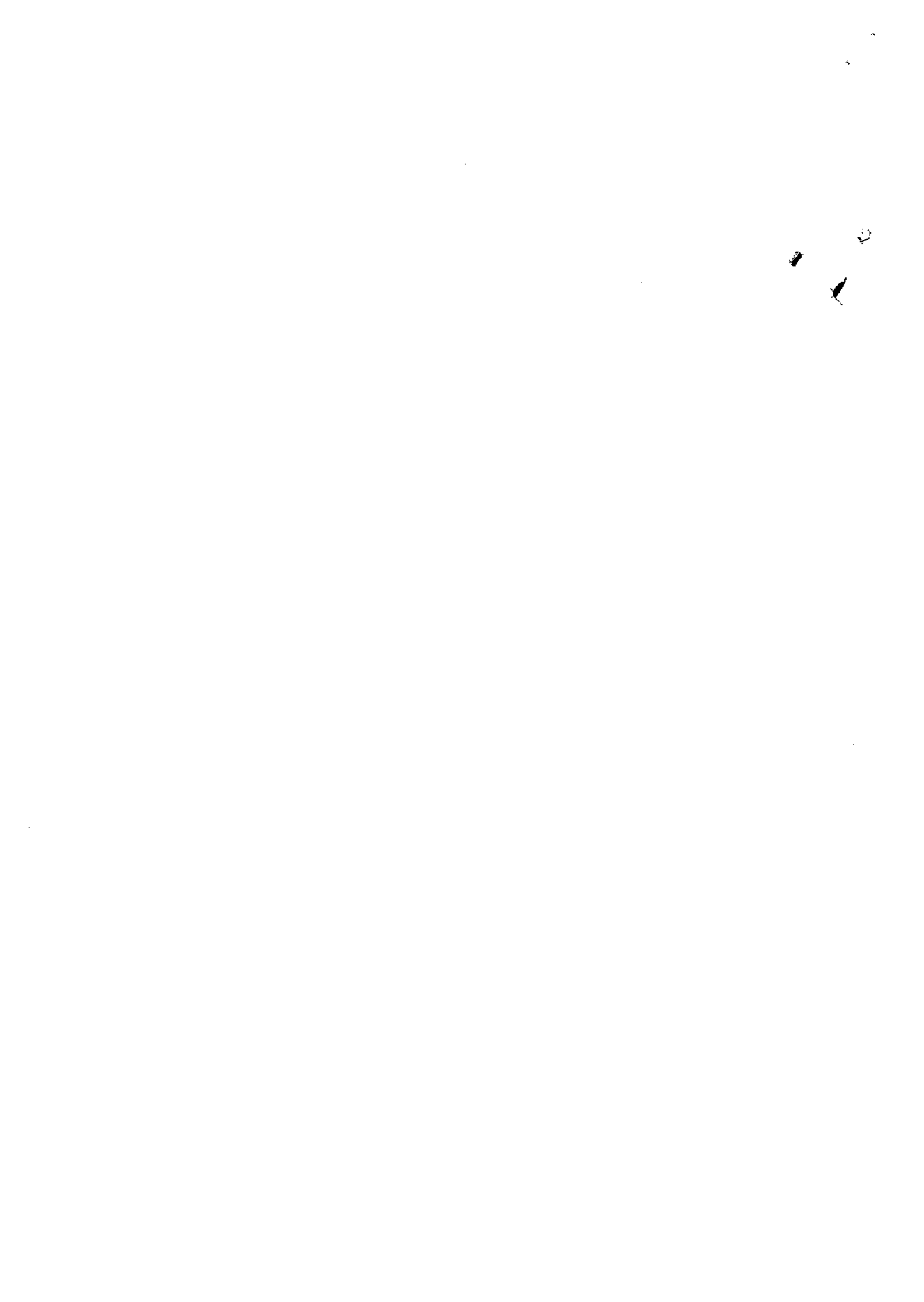


InfoMapa



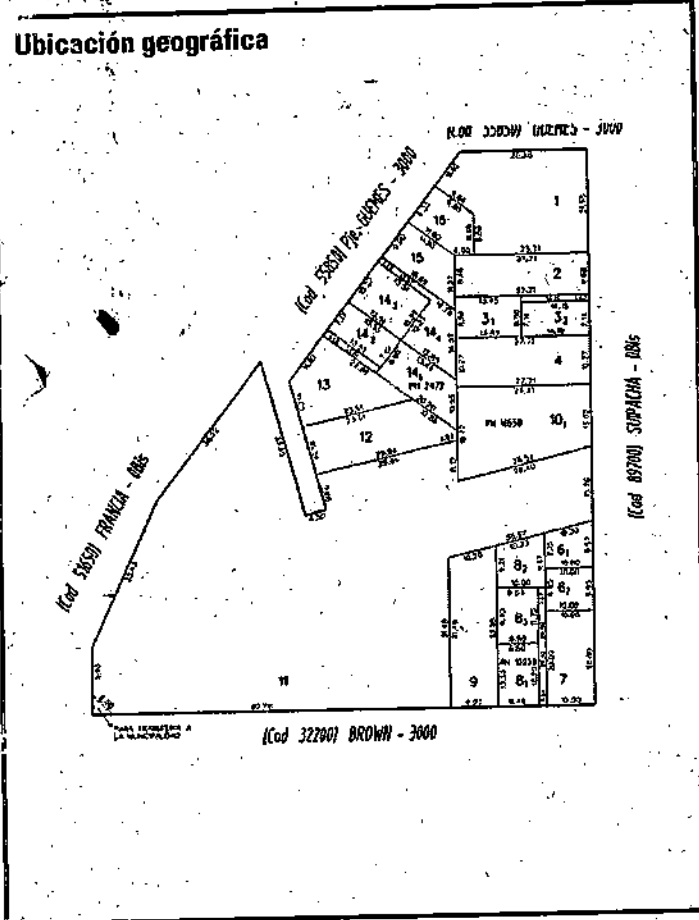
 **Municipalidad de Rosario, Argentina 2014**
 Aplicación desarrollada con software libre .





Resultado de la consulta

Ubicación geográfica



Datos catastrales				
Sección	Manzana	Gráfico	S/D	S/P
8	30	14	3	-
Condiciones Urbanísticas				
Distrito Urbano Ámbito de Aplicación:				
Plan Especial Pichincha				
Sectorización : Área de Reserva				
Denominación Sector: AR1 "Articulación Av. del Valle - Av. Francia"				
Área con Inventario Patrimonial: S				
Indicadores				
F.O.S.	A definir			
Índice Edilicio	Mínimo	Máximo		
	A definir			
Altura	Mínima	Máxima		
	A definir	A definir		
Afectaciones y Restricciones al Dominio				
Valor Patrimonial	<input type="checkbox"/>	Grado:		
Servidumbre de jardín	<input type="checkbox"/>	Mts.		
Retiro	<input type="checkbox"/>	Mts.		
Récorva	<input type="checkbox"/>	Mts.		
Centro de Manzana	<input type="checkbox"/>	Altura Máx. CM:		

SE ADJUNTA CARTOBASE

INMUEBLE LIBRE DE AFECTACION MUNICIPAL PARA UTILIDAD PUBLICA

Otras Afectaciones y Restricciones al Dominio.....

Normas Urbanísticas Particulares: Ordenanza 8125/07 "Plan Especial Pichincha" Inciso 5.2.2 Área de reserva (AR) : Su definición queda remitida al momento en que se manifieste interés de transformación para desarrollo de proyectos especiales.....

El presente certificado se emite sólo a modo de consulta sobre las afectaciones, restricciones al dominio e indicadores urbanísticos que pudieran recaer sobre el inmueble solicitado, quedando al posterior Final de Obra condicionado al cumplimiento de todos los requisitos estipulados por las normas vigentes que regulen el trámite solicitado.

Fecha de Recepción: 24/06/2014

Fecha Emisión: 30/06/2014

Fecha Vencimiento: 30/12/2014



[Handwritten signature]

Laura G. Enayeto Agente municipal
 Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística



MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística

Expte N° 4197 /2018/ B
Fs.16

Rosario, 14 de Febrero de 2018

Se giran las presentes actuaciones a la Subdirección Gral. de Proyectos Especiales para que intervenga en el ámbito de su competencia.



Arq. BEATRIZ A. PEDERNEA
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Rosario, 20 de Abril de 2018

Atento las gestiones iniciadas por el Arq. Basteri, en representación de los propietarios del terreno identificado catastralmente como Sección 8va. Manzana 30, Gráfico 14 S/D 3, ubicado en Pje Güemes 3041 de nuestra ciudad, esta Sub Dirección General de Proyectos Especiales considera:

- Que el lote de referencia se encuentra afectado actualmente por los alcances de la Ordenanza 8125/2006 plan Especial Pichincha.
- El inciso 5.2.2. determina que la manzana 30 pertenece al Área de Reserva Nº1 "Articulación Av. del Valle – Av. Francia.
- Que atendiendo la matriz parcelaria que registra esta manzana, y en particular, con el grado de consolidación que la misma ha alcanzado, correspondería incluir los inmuebles frentistas a calle Suipacha al Area general, permitiendo alcanzar una altura máxima de 13m.
- En cuanto a los inmuebles frentistas a Pje. Güemes, al situarse frente a la intersección con Av. Francia, correspondería aplicar una altura diferencial, que alcance los 19m.

Por lo antes expuesto, se considera oportuno elaborar el Anteproyecto de Modificación de la Ordenanza 8125 que posibilite acceder a lo solicitado.

Con lo informado, se eleva para su consideración.-


Arq. CECILIA MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL
Sub Dirección General de
Proyectos Especiales
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

fs 18

Información parcelaria

Catastral: 8/30/14/3/0

Tipo Parcela: FINCA

Estado: ACTIVO

Número de cuenta: 81037603

Distrito: CENTRO

Ubicación Terreno: Frente a calle:

Al:

A metros:

De calle:

Hacia:

Mts. Frente:

Dist. de calle:

Observación:

Ubicación Finca: GUEMES 3041 (CTDA GUEMES 3041)

Domicilio de envío: GUEMES 3041

Usos:

Planos mensura:

Propietarios

Apellido y nombre/Razón social	DOC/CUIT	Tipo Tenencia	Motivo	Observación
DUARTE HUMBERTO EDUARDO	LE 6016292	TITULAR	COMPRA VENTA/DONACION	causante
FERNANDEZ SANDRA LIA	DNI 14545503	TITULAR	COMPRA VENTA/DONACION	
VELLA OSCAR ALBERTO	DNI 11127308	TITULAR	COMPRA VENTA/DONACION	
BOFFI SERGIO LUIS	DNI 14913887	TITULAR	COMPRA VENTA/DONACION	

Dominios

F. Catastro	Catastro	Tomo	Folio	Nro. Dominio	F. Dominio	Tipo Dominio
27/07/1976	A-175799	371 B	441	124430	17/03/1976	
DUARTE HUMBERTO EDUARDO				LE 6016292		FRACCION 1 / 1
	60234	767	487	370173		DECLARATORIA INSCRIPTA
26/05/2016	A-759924	1197	419	334420	10/05/2016	COMUN
	BOFFI SERGIO LUIS			DNI 14913887		FRACCION 11 / 36
	VELLA OSCAR ALBERTO			DNI 11127308		FRACCION 11 / 36
	FERNANDEZ SANDRA LIA			DNI 14545503		FRACCION 11 / 36



Intendencia Municipal
Rosario

fs 19

**ANTEPROYECTO DE MODIFICACION
ORDENANZA 8125 PLAN ESPECIAL PICHINCHA**

VISTO,

La presentación realizada mediante Expediente N° **4197** / 2018 / B por el Arq. Sergio Basteri, en su carácter de representante de los Sres. Sergio Boffi (DNI 14.913.887), Oscar Vella (DNI 11.127.308) y Sandra Fernández (DNI 14.545.503), propietarios del inmueble catalogado catastralmente en la Sección 8º, Manzana 30, Gráfico 14 Sub División 3, ubicado en calle Güemes 3041 de nuestra ciudad;

La presentación realizada mediante expediente N° **29084** / 2018 / S por el Arq. Jorge Scarpin, en su carácter de profesional responsable de la obra con Permiso de Edificación N° 799 / 2017, y N° 1279/2017, catalogada catastralmente en la Sección 8va. Manzana 21 Gráfico 7; y

La presentación realizada mediante expediente N° **14704** / 2018 / C, que contiene el Expte del Concejo Municipal de Rosario N° **239.922** / S / 2017; y el Expte del Concejo Municipal de Rosario N° **241.028** / S / 2017; ambos presentados por el Arq. Jorge Scarpin, en su carácter de profesional responsable de la obra con Permiso de Edificación N° 799 / 2017, y N° 1279/2017, catalogada catastralmente en la Sección 8va. Manzana 21 Gráfico 7; y

CONSIDERANDO,

Que los inmuebles señalados en las presentaciones de referencia se encuentran dentro de los alcances del *Área de Reserva 1 (ARD 1)* del Plan Especial Pichincha, Ordenanza N° 8125;

Que en las tramitaciones antepuestas se solicita la revisión normativa que les asiste por pertenecer al Área de Reserva 1 del Plan Especial Pichincha: "Articulación Av. del Valle – Av. Francia",

Que estos inmuebles se localizan en un borde urbano de singulares características, principalmente por su ubicación en el tejido, el tamaño de los lotes, y en algunos casos, la condición de lotes pasantes, es decir, doblemente frentistas;

Que a fin de acompañar las transformaciones urbanas que se solicitan en las actuaciones antes mencionadas, resulta necesario determinar los indicadores urbanos que posibiliten estas renovaciones;

Por lo antes expuesto se eleva la presente

ORDENANZA MODIFICATORIA PLAN ESPECIAL PICHINCHA

ARTICULO 1º: Se modifica parcialmente el Artículo 5.2.2. Áreas de Reserva 1 (AR1) de la Ordenanza Nº 8.125, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"AR 1- Articulación Av. del Valle – Av. Francia: Sector conformado por los inmuebles catalogados como: Gráfico 11 de la Manzana 30, Gráficos 12 y 13 de la Manzana 43 y Gráfico 31 de la Manzana 57; todos pertenecientes a la Sección Catastral 8va.

AR 2 - APH Entorno Antigua Cervecería Schlau. Sector conformado por la Manzana No 29 de la Sección Catastral 8". Este sector tiene la doble condición de Reserva y APH. La nómina de los inmuebles que integran esta área AR 2 identificados por su nomenclatura catastral, se incluye en el Inc. 5.3, Planilla No 6.

AR 3 - APH Articulación Av. Francia-Hospital Provincial del Centenario. Sector conformado por todos los inmuebles pertenecientes a la Manzana No 124 y los inmuebles frentistas a Av. Francia pertenecientes a la Manzana No 123, todos de la Sección Catastral 8". 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 No 7."

ARTICULO 2º: Para los inmuebles pertenecientes a la Manzana Nº 21 de la Sección Catastral 8va. se determinan los siguientes indicadores urbanos:

a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 4m

Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).

Altura Exceptiva Máxima: 30m

Altura Centro de Manzana: 6m

Altura Bloques interiores: 13m

b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7

Para parcelas menores a 200m²: FOS 1

c) Distancia entre bloques: 9m mínimo

- d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.
- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza 8123.
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza 8123.
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza 8123.

ARTICULO 3º: Para los inmuebles frentistas a Av. Francia pertenecientes a la Manzana N° 30 de la Sección Catastral 8va. Se determinan los siguientes indicadores urbanos:

- a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%
 - Altura mínima: 6m.
 - Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).
 - Altura Exceptiva Máxima: 30m
 - Altura Centro de Manzana: 6m
 - Altura Bloques interiores: 13m
- b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
 Para parcelas menores a 200m²: FOS 1
- c) Distancia entre bloques: 9m mínimo
- d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.
- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza 8123
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza 8123
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza 8123

ARTICULO 4º: Para los inmuebles frentistas a calle Brown pertenecientes a la Manzana N° 43 de la Sección Catastral 8va. Se determinan los siguientes indicadores urbanos:

- a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 4m

Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).

Altura Exceptiva Máxima: 30m

Altura Centro de Manzana: 6m

Altura Bloques interiores: 13m

- b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1
- c) Distancia entre bloques: 9m mínimo
- d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.
- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza 8123
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza 8123
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza 8123.

ARTÍCULO 5º: Para todo lo que no estuviera expresado en los artículos precedentes, resulta de aplicación lo determinado en la Ordenanza 8125 Plan Especial Pichincha, en el Reglamento de Edificación y toda otra normativa vigente.-

ARTICULO 6º: El Anexo Gráfico N°1 forma parte de la siguiente ordenanza.

ARTICULO 7º: De forma



MODIFICACIÓN ORDENANZA Nº 8.125 "PLAN ESPECIAL PICHINCHA"
 ANEXO GRÁFICO Nº 1



Fs. ²².....

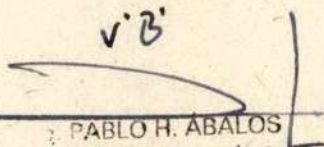
Expte 4197/2018/B

Rosario, 27 de Septiembre de 2018

Sr. Secretario:

Analizado el pedido formulado a Fs. 2 por el Arq. Basteri, se **ELEVA** el anteproyecto de Ordenanza Mordificatoria del Plan Especial Pichincha, a fin de que sea remitido al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.-


Arq. CECILIA MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL
Sub Dirección General de
Proyectos Especiales
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

v.B.

PABLO H. ABALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

RECIBO
12 NOV 2018
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Intendencia Municipal
Rosario



ANTEPROYECTO DE ORDENANZA
MODIFICATORIA ORD. N° 8125
PLAN ESPECIAL PICHINCHA

VISTO,

La presentación realizada mediante Expediente N° 4197-B-2018 por el Arq. Sergio Basteri, en su carácter de representante de los Sres. Sergio Boffi (DNI 14.913.887), Oscar Vella (DNI 11.127.308) y Sandra Fernández (DNI 14.545.503), propietarios del inmueble catalogado catastralmente en la Sección 8ª, Manzana 30, Gráfico 14 Sub División 3, ubicado en calle Güemes N° 3041 de nuestra ciudad;

La presentación realizada mediante expediente N° 29084-S-17 por el Arq. Jorge Scarpin, en su carácter de profesional responsable de la obra con Permiso de Edificación N° 799/2017, y N° 1279/2017, catalogada catastralmente en la Sección 8ª, Manzana 21 Gráfico 7; y

La presentación realizada mediante expediente N° 14704-C-18, que contiene el Expte del Concejo Municipal de Rosario N° 239.922-S-2017; y el Expte. del Concejo Municipal de Rosario N° 241.028-S-2017; ambos presentados por el Arq. Jorge Scarpin, en su carácter de profesional responsable de la obra con Permiso de Edificación N° 799/2017, y N° 1279/2017, catalogada catastralmente en la Sección 8ª, Manzana 21 Gráfico 7; y

CONSIDERANDO,

Que los inmuebles señalados en las presentaciones de referencia se encuentran dentro de los alcances del *Área de Reserva 1 (ARD 1)* del Plan Especial Pichincha, Ordenanza N° 8125;

Que en las tramitaciones antepuestas se solicita la revisión normativa que les asiste por pertenecer al Área de Reserva 1 del Plan Especial Pichincha: "Articulación Av. del Valle – Av. Francia",

Que estos inmuebles se localizan en un borde urbano de singulares características, principalmente por su ubicación en el tejido, el tamaño de los lotes, y en algunos casos, la condición de lotes pasantes, es decir, doblemente frentistas;

Que a fin de acompañar las transformaciones urbanas que se solicitan en las actuaciones antes mencionadas, resulta necesario determinar los indicadores urbanos que posibiliten estas renovaciones;

Por lo antes expuesto se eleva la presente

ORDENANZA
MODIFICATORIA PLAN ESPECIAL PICHINCHA

ARTICULO 1º: Se modifica parcialmente el Artículo 5.2.2. Áreas de Reserva 1 (AR1) de la Ordenanza N° 8.125, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"AR 1- Articulación Av. del Valle – Av. Francia: Sector conformado por los inmuebles catalogados como: Gráfico 11 de la Manzana 30, Gráficos 12 y 13 de la Manzana 43 y Gráfico 31 de la Manzana 57; todos pertenecientes a la Sección Catastral 8ª.

AR 2 - APH Entorno Antigua Cervecería Schlaw. Sector conformado por la Manzana N° 29 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 2 identificados por su nomenclatura catastral, se incluye en el Inc. 5.3, Planilla No 6.

AR 3 - APH Articulación Av. Francia-Hospital Provincial del Centenario. Sector conformado por todos los inmuebles pertenecientes a la Manzana No 124 y los inmuebles frentistas a Av. Francia pertenecientes a la Manzana N° 123, todos 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 No 7."

ARTICULO 2º: Para los inmuebles pertenecientes a la Manzana N° 21 de la Sección Catastral 8ª se determinan los siguientes indicadores urbanos:

a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 4m

Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).

Altura Exceptiva Máxima: 30m

Altura Centro de Manzana: 6m

Altura Bloques interiores: 13m

b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1

c) Distancia entre bloques: 9m mínimo

d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza N° 8123.

f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza N° 8123.

g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza N° 8123.

ARTICULO 3º: Para los inmuebles frentistas a Av. Francia pertenecientes a la Manzana N° 30 de la Sección Catastral 8ª se determinan los siguientes indicadores urbanos:

a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 6m.

Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).

Altura Exceptiva Máxima: 30m

Altura Centro de Manzana: 6m

Altura Bloques interiores: 13m

b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1

c) Distancia entre bloques: 9m mínimo

d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.



- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza N° 8123
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza N° 8123
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza N° 8123

ARTICULO 4º: Para los inmuebles frentistas a calle Brown pertenecientes a la Manzana N° 43 de la Sección Catastral 8ª se determinan los siguientes indicadores urbanos:

- a) Alturas: En todos los casos se aplica una tolerancia del +/- 5%

Altura mínima: 4m
Altura Tejido Circundante. 13m (Plan Especial Pichincha).
Altura Exceptiva Máxima: 30m
Altura Centro de Manzana: 6m
Altura Bloques interiores: 13m

- b) Factor Ocupación de Suelo: Para parcelas mayores a 200m²: FOS 0.7
Para parcelas menores a 200m²: FOS 1

- c) Distancia entre bloques: 9m mínimo

- d) Bloque Frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

- e) División de suelo: Aplica lo determinado en el Artículo 6.3 de la Ordenanza N° 8123
- f) Usos Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.4. de la Ordenanza N° 8123
- g) Usos No Admitidos: Aplica lo determinado en el Artículo 6.5 de la Ordenanza N° 8123.

ARTÍCULO 5º: Para todo lo que no estuviera expresado en los artículos precedentes, resulta de aplicación lo determinado en la Ordenanza N° 8125 Plan Especial Pichincha, en el Reglamento de Edificación y toda otra normativa vigente.-

ARTICULO 6º: El Anexo Gráfico N° 1 forma parte de la presente ordenanza.

ARTICULO 7º: De forma

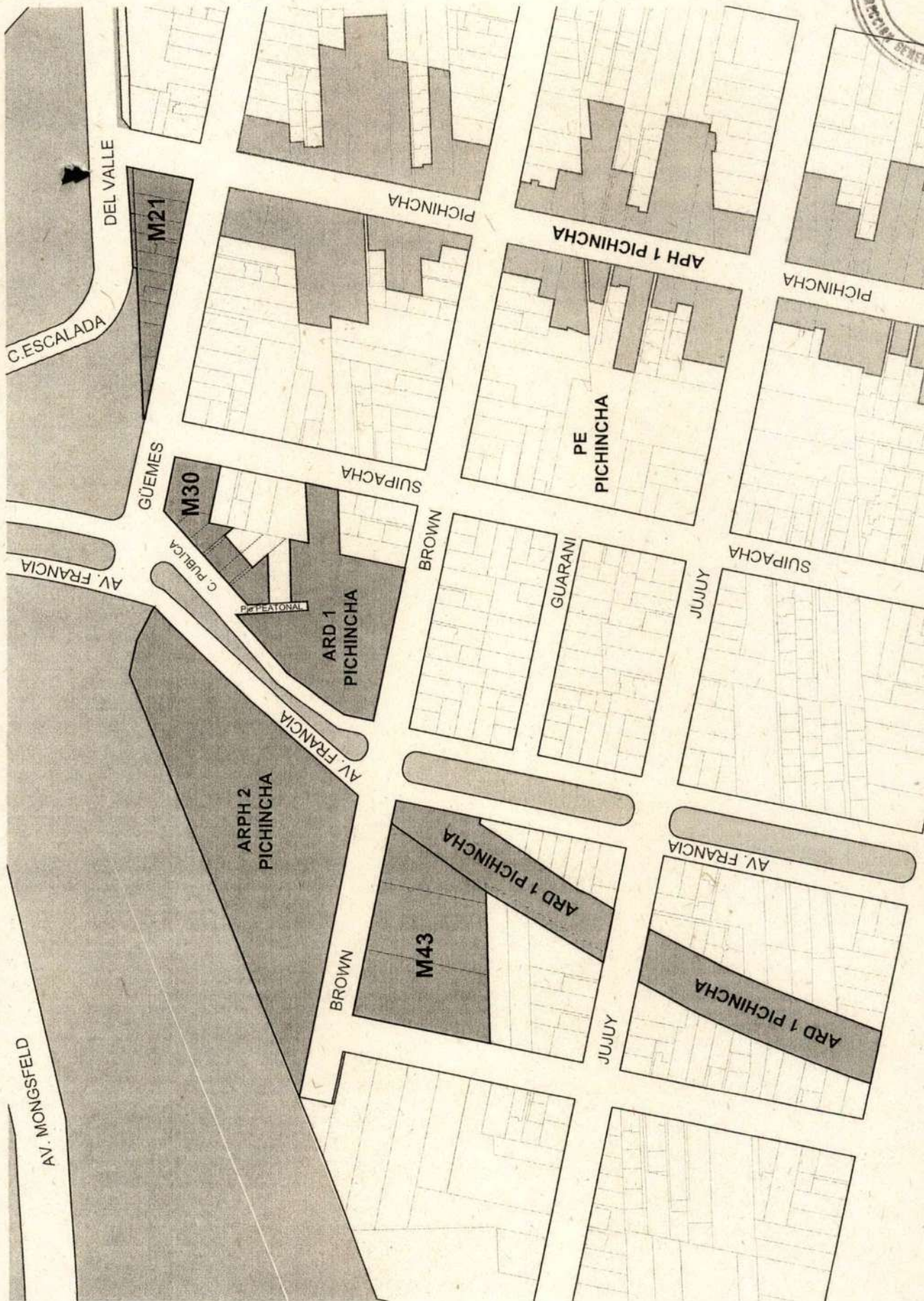
Arq. PABLO H. ÁBALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Lic. GUSTAVO LEONE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



Rosario - Ciudad



MODIFICACIÓN ORDENANZA N° 8.125 "PLAN ESPECIAL PICHINCHA"

ANEXO GRÁFICO N° 1

Cecilia Martínez
Dra. CECILIA MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL
Sub Dirección General de
Proyectos Especiales
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Intendencia Municipal
Rosario



MENSAJE SP N° 62/18

27 NOV 2018

Rosario, "CUNA DE LA BANDERA",

Al Señor Presidente del
Concejo Municipal
Dr. Alejandro Rosselló

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los efectos de remitirle para su evaluación y posterior aprobación el Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.125 "Plan Especial Pichincha", a partir de las solicitudes por el Arq. Sergio Basteri, mediante Expte. N° 4197-B-18, representante del inmueble ubicado en calle Güemes N° 3041 (Secc. 8ª, Manz. 30, Graf. 14, S/D 3) y el Arq. Jorge Scarpin, mediante Exptes. N° 29084-S-17 y 14704-C-18, responsable de la obra ubicada en el inmueble de calle Güemes N° 2920 (Secc. 8ª, Manz. 21, Graf. 7); todos pertenecientes al Área de Reserva 1 (ARD 1) del Plan Especial Pichincha; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas correspondientes.

Sin otro particular, salúdo a Ud. muy atte.

Arq. PABLO H. ÁBALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Lic. GUSTAVO LEONE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

//sario,

27 NOV 2018

Con Mensaje SP N° 62/2018 (cuya fotocopia se adjunta), pasen éstos obrados al Concejo Municipal, para su tratamiento y consideración.-



Marta Andrea Bejarano
DIRECTORA GENERAL ADMINISTRATIVA
Secretaría de Planeación

