



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 8.320)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual quedan incorporados los Planes de Detalle correspondientes a las Unidades de Gestión N° 1 y N° 6, del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte. Su aprobación permitirá completar el desarrollo urbanístico de dos parcelas más de Puerto Norte, a partir de la firma de un Acta Acuerdo con Servicios Portuarios, mediante el cual se le fija a la Empresa un plazo de hasta treinta (30) días, como máximo, posteriores al cese de la actividad portuaria para dismantelar todas las instalaciones y comenzar el desarrollo del proceso de reurbanización del predio, a los efectos de adecuarse al Plan de Puerto Norte. Con este acuerdo se dan por finalizado numerosos juicios entablados desde hace 15 años y se posibilita el desarrollo a futuro de obras importantes, públicas y privadas. En la Unidad de Gestión N° 1, ubicada entre Av. Luis Cándido Carballo, Echeverría, French y el Río, que ocupa una parcela de 84.000 m², se destinará una superficie para espacios públicos – en ramblas y plazas- de 43.000 m², construidos por el sector privado.

Las obras públicas principales que se ejecutarán con la aprobación de esta operación son: la Av. de la Costa desde Av. Francia a Bv. Avellaneda, la apertura de los Pasajes N° 720 y 718 y de la Calle Rawson; una rambla sobre la barranca de 230 mts. lineales, una plaza que mira al río y un paseo peatonal central que comunica al barrio vecino con la barranca y el río; cocheras subterráneas debajo de todo el predio y dársenas de estacionamiento público a nivel.

Como obras privadas a ejecutar, se exige la restauración del silo ubicado sobre la barranca y se aprueba la construcción a nuevo de 4 torres en la plaza mirador, de 22 pisos de altura; 3 torres en la peatonal central de igual altura; 3 tiras de PB. y 3 pisos y de 3 tiras de PB. y 7 pisos.

En la Unidad de Gestión N° 6, ubicada sobre la Av. Luis Cándido Carballo entre Calle Madres Plaza de Mayo y el Parque de las Vías, que cuenta con una superficie de 24.000 m², se destinarán 11.000 m² a la construcción de espacios públicos, financiados también por el sector privado.

Las principales obras públicas a ejecutar con esta operación son: la segunda mano de la Av. de la Costa, desde Calle Madres Plaza de Mayo hasta Bv.

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Oroño; ramblas rodeando al predio; el “Parque Público Jardín de la Arenera”, como franja verde que se localiza sobre la barranca desde “Parque Sunchales” hasta la Av. Francia; cocheras subterráneas debajo de todo el predio y dársenas de estacionamiento público a nivel.

Como obras privadas se exige la rehabilitación del silo posibilitando la incorporación de nueva edificación y se permite la construcción a nuevo de 2 torres frente a la avenida, de 130 ms. de altura, que acompañan al sistema de torres que se encuentran actualmente en obra en el predio lindante.

Finalmente interesa resaltar que la concreción de los dos planes que se remiten en esta oportunidad, será posible gracias a una importante inversión por parte del sector privado en dos parcelas de su propiedad y a una planificación y gestión pública de los proyectos.

CONSIDERANDO: La Ley Orgánica de Municipalidades N° 2.756, que estipula la competencia Municipal en materia de desarrollo y planificación urbana, estableciendo en su Artículo 3° que *“las Municipalidades confeccionarán su respectivo Expediente Urbano y Plan Regulador, que contendrá las previsiones necesarias de su organización y el desarrollo futuro de la Ciudad”*.

El Plan Regulador, que en la Ciudad de Rosario desde 1967 Reglamenta su desarrollo en lo referente al reordenamiento de su estructura urbana, incluidas las instalaciones portuarias y la sistematización de la circulación ferroviaria y vial.

El Decreto Nacional N° 2.322/70, que aprueba la Planificación Integral del Puerto de Rosario o Plan Regulador Puerto Rosario que entre otras cuestiones, propone concentrar la actividad del Puerto en la Zona Ribereña Sur de la Ciudad.

Que, previendo el desarrollo futuro de la ciudad, el Plan Regulador al disponer concentrar la actividad portuaria en el área sur, resuelve que “se desmantelarán las instalaciones portuarias existentes en la zona norte de la ciudad, reemplazándolas por nuevas construcciones en la zona sur”, de manera que “el Puerto Rosario se extienda desde la Av. Pellegrini, en dirección sur, hasta la desembocadura del Arroyo Saladillo”, con “secciones determinadas por las distintas actividades portuarias”.

La sanción de la Ordenanza Básica N° 7.892/05 que promueve la reconversión urbanística, fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización del área en Unidades de Gestión, para el sector denominado “2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”; y la posterior sanción de las sucesivas Ordenanzas Complementarias: Unidad de Gestión N° 5 (Ordenanza N° 7.893/05), Unidad de Gestión N° 2 Sector N° 1 (Ordenanza N°



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

8.065/06), la Manzana 407 de la Sección Catastral 7ª (Ordenanza N° 8.080/06) y la Unidad de Gestión N° 2 Sector 2 (Ordenanza N° 8.237/08), que determinan en profundidad el Proyecto de Urbanización de estos sectores, mediante la determinación de la estructura general de trazados viales, los indicadores de urbanización, la morfología de los espacios públicos y demás condiciones para impulsar la urbanización del sector.

Los numerosos juicios entablados entre la firma propietaria y este Municipio vinculados a los terrenos de referencia, los que se transan definitivamente con la firma de este Acta Acuerdo.

Que, complementariamente al Plan Regulador, el Plan Director y el Plan Estratégico Rosario han propuesto y avanzado en articular la ciudad con el río y las islas a través de un sistema de espacios públicos que promueve un desarrollo urbanístico ambiental sustentable, basado en una concepción de estos espacios que recrea principios de participación y solidaridad ciudadana.

Que, dichas herramientas de gestión conciben a la costa no portuaria de Rosario como una pieza estratégica para el desarrollo de la ciudad, por ser ésta escenario de manifestaciones culturales, ámbito de actividades cívicas, recreativas y turísticas que han aportado a la construcción de una renovada identidad ciudadana.

Que, con la planificación general del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz – Puerto Norte, se hace necesario profundizar los análisis referidos a la organización de la estructura de espacios públicos impulsada en el sector, así como también desarrollar una política de preservación para rehabilitar los dos silos localizados en los predios en cuestión.

Que, para precisar la estructura e indicadores especiales para las Unidades de Gestión 1 y 6 se hace necesario elaborar los dos Planes de Detalle correspondientes y definir indicadores y cargas de urbanización en forma conjunta, ya que los predios de referencia pertenecen a la misma firma (Servicios Portuarios S.A.) y serán gerenciados por un mismo desarrollador.

Que, para ello se deberán establecer las características que tendrán las nuevas construcciones a desarrollar en los dos predios ubicados en este sector, determinando indicadores urbanísticos que permitan una inmediata transformación en el área, impulsando aquellos usos que favorezcan una articulación efectiva entre la rambla proyectada sobre la Av. Estanislao López y el “Parque Público Jardín de la Arenera” contiguo al “Parque Sunchales”.

Que, la misma operación permitirá producir el ensanche de la Av. de la Costa “Estanislao López” tan demorado en el sector de la Terminal 3; la recuperación para el uso público del borde de la barranca y del espejo de agua, dando continuidad al



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

sistema de parques existentes y la construcción de la doble mano de la Av. Tres Vías “Luis Cándido Carballo” hasta su encuentro con Boulevard Avellaneda.

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

ORDENANZA

CAPITULO I

PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTION N° 1

del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte.

Artículo 1°.- Definición: Se define como “Plan de Detalle de la Unidad de Gestión N° 1” del **Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte**, al proyecto que fija los indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y los espacios públicos para el sector definido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

Art. 2°.- 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 N° 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 misma en lo relativo a aquellas exigencias que no se contrapongan o no estén previstas por la Ordenanza Básica. N° 7.892/05.

Art. 3°.- Ámbito de Aplicación: Se define como ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle a los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7°, Manzana 156, Gráficos 1, 6 y 7.

Art. 4°.- Procedimientos: La presentación del proyecto de urbanización definitivo será efectuada por el Urbanizador 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 N° 6.492/97. Se hará ante la Comisión Técnica de Urbanización (C.T.U.), constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3.232/05, órgano que analizará y aprobará el Proyecto de Urbanización en su conjunto, incluido el Proyecto de Loteo definitivo 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 N° 7.892/05, integrado por representantes del Programa



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Equilibrios Centro-Periferia, de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio y un representante de los urbanizadores, 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 de Planeamiento elaborará al efecto.

Art. 5°.- Sistema Vial: Supresión, Modificación y Creación de Trazados.

5.1. Anulación de Trazados Oficiales:

5.1.1. Se anula la Calle Pública de 25 m. de ancho oficial, de orientación Norte-Sur, creada por el Art. 3.21. de la Ordenanza N° 7.892/05, en el tramo comprendido entre Av. Luis Cándido Carballo al Sur y Calle French al Norte.

5.1.2. Se anula el trazado de la Prolongación del Paseo Ribereño, creado por Decreto N° 2.250/80 y ratificado por el Art. 3.12. de la Ordenanza Básica N° 7.892/05.

5.1.3. Se anula el ensanche de calle Esteban Echeverría previsto en el Art. 3.19. de la Ordenanza Básica N° 7.892/05.

5.2. Modificación de Trazados Oficiales:

5.2.1. Se modifica la Línea Municipal Sur de calle French, ubicándola a 5 m. al Sur del actual eje.

5.2.2. Se modifica la Línea Municipal Este de Calle Esteban Echeverría, establecida en el Artículo 3.19. de la Ordenanza N° 7.892/05, ubicándola a 12 m. de su actual eje.

5.2.3. Se modifica la Línea Municipal Norte de la Av. Luis Cándido Carballo establecida por el Artículo 3.18. de la Ordenanza N° 7.892/05, fijando la misma a 8 m. al Norte de la anterior, que fuera creada por Ordenanza N° 6.497/98.

5.3. Creación de Trazados Oficiales:

5.3.1. Se crea el Pasaje 720 de orientación Norte-Sur, cuyo Ancho Oficial será de 20 m, y cuyo eje se ubica a 87 m. hacia el Este del eje de calle Esteban Echeverría. Este tramo será un cruce vehicular, bajo el régimen “*manda peatón*”, con características constructivas que contribuyan a preservar el carácter peatonal del sector.

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

5.3.2. Se crea el Pasaje 718 de orientación Norte-Sur, cuyo Ancho Oficial será de 20 m, y cuyo eje se ubica a 85 m. hacia el Este del eje del Pasaje 720. Este tramo será un cruce vehicular, bajo el régimen *“manda peatón”*, con características constructivas que contribuyan a preservar el carácter peatonal del sector.

5.3.3. Se crea la prolongación de Calle Rawson, en el tramo comprendido por Calle French y Av. Luis Cándido Carballo, cuyo Ancho Oficial será de 60 m. El nuevo eje se ubica a 105 m. del eje del Pasaje 718 hacia el Este. Este tramo será un cruce vehicular, bajo el régimen *“manda peatón”*, con características constructivas que contribuyan a preservar el carácter peatonal del sector.

5.4. Afectaciones sobre la barranca del Río Paraná:

5.4.1. Se establece una “Servidumbre Administrativa de Uso Público”, a formalizarse según muestra el Anexo Gráfico N° 2 “Afectaciones y Trazados”, la que configurará una serie de **Paseos Públicos Peatonales** que el urbanizador deberá ejecutar a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que elabore la Secretaría de Planeamiento. Las dimensiones definitivas surgirán del correspondiente plano de mensura para la constitución de Servidumbre que deberá confeccionar a su cargo el urbanizador, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público. Atento la especial naturaleza del predio sometido a Servidumbre Administrativa, se deja establecido que sus usos, aprovechamiento y equipamiento, se regulará por las normas municipales que rigen dichos aspectos del espacio público que se encuentran vigentes o las que se dicten en el futuro, debiendo en consecuencia y en cada caso, gestionarse las respectivas autorizaciones ante las oficinas municipales con competencia en la materia, las que ejercerán el pertinente poder de policía.

5.4.2. Responsabilidades sobre los espacios destinados a Servidumbres Administrativas: 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 responsabilidades 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.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

5.5. División de suelo: El emprendimiento se desarrollará en tres etapas, que para permitir su adecuada ejecución, se dividirán en cinco áreas de intervención. Ver Anexo Gráfico N° 6.

Dichas áreas de intervención se formalizarán sobre cinco parcelas en las que se podrá subdividir inicialmente el inmueble constituyendo cada una de ellas una “Unidad de Ejecución de Proyecto” sobre la base de grandes bloques constructivos de modo de permitir su organización ejecutiva a través de diferentes consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras modalidades de organización empresarial que puedan proponerse, todo ello a fin de permitir optimizar la administración y financiamiento del emprendimiento.

Esta subdivisión parcelaria preliminar deberá desarrollarse de acuerdo a las pautas que se establecen en el Anexo Gráfico N° 6 y será admitida exclusivamente a efectos de conformar las Unidades de Ejecución de Proyecto previstas, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Dicha condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente dejando establecido que para obtener finales de obra, sean éstos parciales o totales, para los distintos bloques edificados así como para gestionar habilitación al uso de los mismos deberá haberse cumplimentado previamente con la realización de las obras públicas establecidas para cada “Unidad de Ejecución de Proyecto” o etapa en cuestión.

La subdivisión preliminar prevista será visada por la Dirección General de Topografía y Catastro una vez efectivizada la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas al completamiento de los trazados perimetrales a saber: calle Echeverría, calle French, Prolongación de calle Rawson y Av. Luis Cándido Carballo, de acuerdo a lo que se establece en el Anexo Gráfico N° 2.

En el supuesto caso que el desarrollo ejecutivo y la administración del emprendimiento requieran la transferencia a terceros de alguna/s unidad/es de ejecución de proyecto, deberá consignarse obligatoriamente en toda documentación constitutiva de derechos reales sobre las parcelas (escrituras e inscripciones registrales) las obligaciones asumidas por el Urbanizador en relación con la ejecución de las obras públicas y demás requisitos establecidos por la presente norma y su correspondiente Convenio Urbanístico así como las restricciones que pesarán sobre el inmueble hasta tanto dichas obligaciones sean cumplimentadas en su totalidad.

El Urbanizador deberá garantizar mediante documento público adecuado, puesto a consideración del Municipio, la responsabilidad solidaria de los eventuales titulares de las parcelas que conforman las distintas unidades de ejecución de proyecto, en la ejecución de las obras públicas comprometidas por el emprendimiento dentro de los plazos que para cada etapa se establecen en el inciso 9.3. de esta norma.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

La transferencia de derechos reales sin atender a las citadas formalidades habilitará al Municipio a reconsiderar las condiciones establecidas por la presente Ordenanza.

Teniendo en cuenta que el proceso se enmarca en el concepto de Urbanización Integral establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, la Dirección General de Topografía y Catastro podrá visar mensuras y subdivisiones que respondan al proyecto de loteo aprobado por la Comisión Técnica de Urbanizaciones (C.T.U.) de acuerdo al procedimiento que establece el Art. 4° de la presente norma. Dichas subdivisiones serán admitidas a partir de la obtención de finales de obra para los distintos bloques constructivos que determinan parcelas independientes, manteniendo la integridad parcelaria de la superficie remanente dentro de la unidad de ejecución de proyecto correspondiente.

Las etapas de proyectos son:

1ª Etapa: Comprende el sector delimitado por el río Paraná, deslinde parcelario Sur del Gráfico 6 de la Manzana 156 de la Sección Catastral 7°, Línea Municipal Noreste de Av. Luis Cándido Carballo, línea imaginaria ubicada a 88 m. (ochenta y ocho metros) hacia el Este de la Línea Municipal Este de la prolongación de calle Rawson, creada por el Art. 5.3.3., Línea Municipal Sur de calle French.

2ª Etapa: Comprende el sector delimitado por línea imaginaria ubicada a 88 m. (ochenta y ocho metros) hacia el Este de la Línea Municipal Este de la prolongación de calle Rawson, creada por el Art. 5.3.3., Línea Municipal Noreste de Av. Luis Cándido Carballo, Línea Municipal Este de prolongación de calle Rawson, Línea Municipal Sur de calle French.

3ª Etapa: Comprende el sector delimitado por: Línea Municipal Este de prolongación de calle Rawson, Línea Municipal Norte de Av. Luis Cándido Carballo, Línea Municipal Este de calle Esteban Echeverría, Línea Municipal Sur de Calle French.

5.6. Estacionamientos: Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento en subsuelo, de acuerdo a los siguientes requerimientos:

- Uso residencial permanente: 2 vehículos por vivienda, exceptuando los departamentos de 1 dormitorio, a los que se les exigirá un vehículo por vivienda.
- Uso Hotelería u Oficinas: Capacidad igual o mayor al 35% del total de la superficie construída para ser destinada a estos usos y/o la exigencia establecida por la

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Ordenanza N° 8.281/08, debiéndose cumplimentar con la normativa cuya aplicación dé como resultado mayor cantidad de superficie destinada para este uso.

- Para 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 70% como mínimo de manera subterránea.
- Estacionamientos públicos en dársenas sobre Av. Luis Cándido Carballo, Esteban Echeverría y sobre calle French, según se indica en Planilla N° 4 “Morfología de la Edificación” adjunta.

Art. 6°.- Criterios de Preservación.

6.1. Elementos con Protección Directa: Dentro del encuadre previsto por el Área de Preservación Histórica (APH) declarada por la Ordenanza Básica (N° 7.892/05) se designa a la construcción denominada “Silo a Preservar”, la categoría A-Obras de Valor Singular o Unitario y el Grado de Protección directa parcial (2c) según los lineamientos establecidos por la Ordenanza N° 8.245/08 de “Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico de la Ciudad de Rosario”.

Esto implica que el mismo no podrá reemplazarse por nueva construcción, permitiéndose el agregado de superficie nueva en la cubierta, así como reestructuraciones internas en la torre del elevador, respetando la materialidad y procesos constructivos originales. Esto supone la preservación de la envolvente y la posibilidad de demolición de agregados que a criterio del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio resulten sin valor patrimonial y dificulten la lectura del edificio original, todo comprendido en el Nivel de Intervención II.1. y II.2. – Consolidación y Liberación, IV. 2. Reestructuración total y V. 1. Ampliación en el inmueble (Ordenanza N° 8.245/08, Art. 6.3).

6.2. Elementos de Protección Recomendada: Los elementos existentes sobre el río testimonian procesos productivos e industriales que se han dado lugar en este sector, por lo que se recomienda su incorporación al proyecto, mediante su puesta en valor.

La Comisión Técnica de Urbanización (constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3 .232/05), junto con el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, analizará las propuestas de renovación edilicia que proponga el Urbanizador, y aprobará el proyecto definitivo de intervención, sujetos en términos generales al nivel de protección determinado.

Art. 7°.- Indicadores Urbanísticos y Usos del Suelo.

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar en esta Unidad de Gestión, se detallan en el Anexo Gráfico N° 4



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

“Morfología de la Edificación” que se adjunta al presente texto normativo y forma parte de esta Ordenanza.

Se deberá respetar en toda su extensión los 35 metros correspondientes al “Camino de Sirga” establecido en los Artículos N° 2.340 inc. 4 y 2.639 del Código Civil; y garantizar además, como mínimo, la libre circulación pública en toda la zona comprendida desde la línea de borde superior de la barranca actual hasta los treinta y cuatro (34) metros medidos perpendicular a ésta y hacia el Oeste, con excepción de la superficie afectada a las construcciones autorizadas por la presente Ordenanza.

7.1. Edificabilidad: En los Anexos Gráficos N° 4 y N° 5 se describe la morfología pretendida para las nuevas construcciones, definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas fijas. Los límites definidos enmarcarán las nuevas construcciones, pudiéndose aplicar a estos límites las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Art. 3.3.2. del Reglamento de Edificación.

La edificabilidad establecida para el sector alcanza los 117.000 m², incluyendo los 5.000 m² asignados al Área de Preservación Histórica (APH) conformada por el silo y la torre de elevación denominados Terminal N° 1.

7.1.1. Tolerancias: Se establece una tolerancia máxima de hasta un 5% aplicable tanto a las magnitudes de ocupación en planta y alturas fijas que alcanzarán las nuevas construcciones, como para los niveles de edificabilidad establecidos para la presente Unidad de Gestión. La aplicación de esta tolerancia deberá estar debidamente fundamentada en demandas específicas del proyecto, y serán aceptadas en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevos volúmenes independientes no consignados en los Gráficos N° 4 y N° 5.

7.2. Construcciones enterradas: El Urbanizador podrá realizar construcciones en toda la barranca, con aventanamientos acotados cuya superficie no podrá exceder el 20% del total de la superficie de la barranca que se encuentre por sobre el nivel de máxima crecida, sin alterar sustancialmente la posición de los muros de contención existentes. No se permitirán terrazas u otras variantes proyectuales que no contemplen la preservación de la barranca y sus muros, aunque éstos puedan ser reconstruidos parcialmente durante el proceso constructivo. Tanto estas construcciones como las que el Urbanizador prevea por debajo del nivel más alto del predio, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Reglamento de Edificación en vigencia, y no serán



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

tenidas en cuenta en el cómputo de superficies admitidas en este sector, indicadas en los Anexos Gráficos adjuntos. El Urbanizador deberá, en todos los casos, ejecutar a su costo previo al inicio de cualquiera de las obras un estudio de suelo, de estabilidad de la barranca y ejecutar aquellas obras de contención de la misma que resulten necesarias para su preservación, bajo los lineamientos que determine la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

7.3. Usos: Para el sector en general: Vivienda colectiva, permanente y transitoria, hotelería, apart hotel, comercios minoristas complementarios a la residencia, comercios destinados a la venta y exposición de automóviles, embarcaciones náuticas y/o motos, oficinas, sedes gubernamentales y consulares, educacionales en todas sus formas, sanitarias (clínicas y consultorios), recreativos, gastronómicos y culturales. Se admitirá una marina y estación de pasajeros en tanto la repartición pública competente (Vías Navegables) otorgue la autorización correspondiente, dicho sector será de tránsito público.

Se admitirá guardería náutica únicamente bajo barranca.

En todo el predio estará permitida la instalación de una única confiteríaailable. Hasta tanto se complete el proceso de urbanización definitivo se podrán instalar como usos transitorios, canchas para la práctica deportiva al aire libre (Ej: tenis, squash, fútbol, paddle).

No se admitirá la instalación de grandes centros comerciales (shopings) ni ningún tipo de usos relacionados con la industria. Las plantas bajas de los edificios ubicados sobre el Paseo Central (Servidumbre Administrativa de Uso Público) serán destinadas a la resolución de los ingresos a los edificios, usos comerciales, gastronómicos y culturales, a fin de componer un recorrido recreativo. Estas plantas bajas deberán asimismo materializarse con un 50% de transparencia, a fin de favorecer las vistas hacia el Paseo Central.

Para el Silo conocido como Terminal N° 1: Los usos admitidos serán los relacionados con el esparcimiento, las actividades culturales, recreativas y/o gastronómicas con amenización musical.

7.4. Condiciones para el Espacio de Uso Público.

7.4.1. Equipamiento y Mobiliario Urbano: 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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento para el ámbito de aplicación del Plan Especial 2º 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, cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a 2.00 metros. No se permitirá la ejecución de muros ciegos, recomendándose 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 parquizado.

7.4.4. Marquesinas y Salientes de Fachadas: 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. La cartelería 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 trazados públicos: Corresponde donar al Dominio Público Municipal, las superficies resultantes de las mensuras definitivas que realice el Urbanizador, correspondientes a los siguientes trazados oficiales:

- Ensanche de Calle French, Art. 5.2.1.
- Ensanche de Calle Esteban Echeverría, Art. 5.2.2.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- Ensanche de Av. Luis Cándido Carballo, Art. 5.2.3.
- Pasaje 720 de orientación Norte-Sur, Art. 5.3.1.
- Pasaje 718 de orientación Norte-Sur, Art. 5.3.2.
- Prolongación de Calle Rawson, Art. 5.3.3.

8.1.2. Donación de tierra para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario: El Urbanizador se compromete a donar el 15% de la superficie de la parcela una vez descontados los trazados públicos y los espacios destinados a Servidumbres Administrativas en un plazo no mayor a seis (6) meses desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo. Esta donación se efectuará según el cómputo de superficie que resulte de las mensuras correspondientes que realice el urbanizador, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07. 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 se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07), para desarrollar espacios públicos o vivienda social, con el correspondiente aporte de infraestructura.

8.2. Ejecución de Obras.

a) Ejecución de Trazados Oficiales:

Corresponde al Urbanizador ejecutar la totalidad de los trazados públicos fijados en la presente norma:

- **Calle French**, según lo establecido en el Art. 5.2.1._
- **Calle Esteban Echeverría**, según lo establecido en el Art. 5.2.2.
- **Av. Luis Cándido Carballo**, según lo establecido en el Art. 5.2.3. En el tramo comprendido entre Av. Francia y Bv. Avellaneda, en un todo de acuerdo al proyecto elaborado por las reparticiones técnicas del Municipio, el Urbanizador deberá asumir el 67% del costo de la ejecución de dicho tramo, correspondiendo en este concepto la ejecución del pavimento (incluidos los desagües pluviales), la



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

forestación, la iluminación, la 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.

- **Pasaje 720** de orientación Norte-Sur, según lo establecido en el Art. 5.3.1.
- **Pasaje 718** de orientación Norte-Sur, según lo establecido en el Art. 5.3.2.
- **Prolongación de Calle Rawson**, según lo establecido en el Art. 5.3.3. En esta fase la prolongación de calle Rawson tendrá una definición tipo *manda peatón*, postergando su ejecución -a cargo del Urbanizador- como avenida al momento que se defina su continuidad como Avenida de la Costa.
- **Ramblas sobre Av. Luis Cándido Carballo**, sobre Barranca y sobre el Paseo Central: En coincidencia con las Servidumbres Administrativas de Uso Público señaladas en los Anexos Gráficos. Ejecución a su costo, conforme al anteproyecto que entregará oportunamente la Secretaría de Planeamiento.

8.3. Ejecución de infraestructuras urbanas: El Urbanizador ejecutará la totalidad de las calles, espacios públicos 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, parquización y forestación) 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 realizarse, a los que deberá adecuarse el Urbanizador.

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

9.1. Plazo para la presentación del proyecto de Urbanización: Seis (6) meses a partir de la sanción de la presente.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

9.2. Plazo para dar inicio al proceso de Urbanización: Dos (2) años a partir de la aprobación del proyecto definitivo de urbanización por parte del Municipio, en caso contrario, la Municipalidad se reserva el derecho de replantear el presente texto normativo.

9.3. Plazo para la ejecución completa de los espacios públicos:

Primera Etapa: En un plazo de cinco años (5), contados a partir de la aprobación del proyecto definitivo de urbanización por parte del Municipio, deberán estar ejecutadas la totalidad de las obras públicas (ejecución de los espacios públicos: ramblas y paseos peatonales, así como las calles y avenidas) correspondientes al sector comprendido en la primera etapa.

Segunda Etapa: En un plazo de seis (6) años, a partir de la aprobación del proyecto definitivo de urbanización por parte del Municipio, deberán estar ejecutadas la totalidad de las obras públicas (ejecución de espacios públicos: ramblas y paseos peatonales, así como las calles) correspondientes al sector comprendido en la segunda etapa.

Tercera Etapa: En un plazo de nueve (9) años, a partir de la aprobación del proyecto definitivo de urbanización por parte del Municipio, deberán estar ejecutadas la totalidad de las obras públicas (ejecución de espacios públicos: ramblas y paseos peatonales, así como las calles) correspondientes a los sectores comprendidos en la tercera etapa.

9.4. Plazo para la ejecución de la Av. Luis Cándido Carballo: En los dos (2) primeros años a partir de la aprobación de esta Ordenanza deberá ejecutarse la Av. Luis Cándido Carballo, en un todo de acuerdo al cronograma que el Comité Urbanístico Coordinador establezca con los demás Urbanizadores del sector. Ver Anexo Gráf. N° 7.

9.5 Plazos para la ejecución de las construcciones de la Urbanización:

9.5.1. Primera y Segunda Etapa: En un plazo no mayor de diez (10) años, a partir de la aprobación del proyecto definitivo de urbanización por parte del Municipio, deberá estar ejecutado el 65% de los edificios contenidos en ambas etapas, a fin de dar por consolidada la normativa. En caso de no alcanzar estos niveles de edificabilidad en los plazos previstos, el municipio se reserva el derecho de replantear la normativa.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

9.5.2. Tercera Etapa: En un plazo no mayor de quince (15) años a partir de la aprobación del proyecto definitivo de urbanización por parte del Municipio, deberá estar ejecutado el 65% de los edificios contenidos en esta etapa, a fin de dar por consolidada la normativa. En caso de no alcanzar estos niveles de edificabilidad en los plazos previstos, el Municipio se reserva el derecho de replantear la normativa.

9.6. 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. 10°.- Se deja sin efecto cualquier otra normativa o disposición para el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle que se oponga al presente texto normativo.

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

Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral.

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y Trazados.

Anexo Gráfico N° 3: Delimitación Espacios Públicos y Privados . Donde dice *Jardines privados bajo barranca*, se anula la palabra "PRIVADO".

Anexo Gráfico N° 4: Morfología de la Edificación. Se debe consignar en la gráfica como Edificio "E4" a la tira que se encuentra al Este de calle Rawson.

Anexo Gráfico N° 5: Cortes y Fachadas.

Anexo Gráfico N° 6: Unidades de Ejecución de Proyecto / Etapas.

Anexo Gráfico N° 7: Traza Av. Luis Cándido Carballo.

CAPITULO II PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTION N° 6 del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte.

Art. 12°.- Definición y Ámbito de aplicación: Se define como "Plan de Detalle de la Unidad de Gestión N° 6" del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte, al proyecto que fija los indicadores urbanísticos, usos y trazados viales para el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 7°, Manzana 156, Gráfico 5, S/D 4, y para los espacios públicos ya donados al dominio público municipal.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Art. 13°.- 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 N° 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 misma en lo relativo a aquellas exigencias que no se contrapongan o no estén previstas por la Ordenanza Básica N° 7.892/05.

Art. 14°.- Procedimientos: La presentación del proyecto de urbanización definitivo será efectuada por el Urbanizador 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 N° 6. 492/97. Se hará ante la Comisión Técnica de Urbanización, constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3.232/05, órgano que analizará y aprobará el proyecto de Urbanización en su conjunto, incluido el proyecto de división de suelo definitivo 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 N° 7.892/05, integrado por representantes del Programa Equilibrio Centro-Periferia, de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio Urbano y un representante de los urbanizadores 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 de Planeamiento elaborará al efecto.

Art. 15°.- Trazados, Afectaciones, División de suelo y Usos Admitidos.

15.1. Ratificación de Trazados Oficiales:

15.1.1. Se ratifica el trazado de la Av. de la Costa “Estanislao López”, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 6.017/95 y en la Ordenanza N° 6.290/97.

15.1.2. Se ratifica el trazado de la calle “Madres de Plaza de Mayo” según Art. 3.14. de la Ordenanza Básica N° 7.892/05 y su modificatoria N° 8.203/07.

15.2. Se incorpora al Trazado Oficial con un ancho de 18 m, la prolongación de la Calle XVII redefinida en el Artículo 5° de la Ordenanza N° 8.203/07, hasta su encuentro con la Av. Estanislao López (ex Av. de la Costa Central), determinando sus Líneas Municipales de acuerdo a lo siguiente:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Línea Municipal Norte: Se define por los siguientes segmentos de recta:

Segmento XX1: coincidente con prolongación hacia el Noreste de la actual Línea Municipal Norte, ubicando el Punto X1 a 78.52 m medidos sobre la citada Línea Municipal, a partir del Punto X definido en la Ordenanza N° 8.203/07.

Segmento X1X2: curva de 185.05 de longitud de arco y radio 754.40 m, de orientación Suroeste-Noreste, cuya tangente en el Punto inicial X1 forma un ángulo de 5° con la prolongación hacia el Noreste del Segmento XX1.

Segmento X2X3: de 103.63 m de longitud, constituido por la prolongación de la tangente al segmento curvo X1X2 en el vértice X2, hasta su intersección con la Línea Municipal Suroeste de la Av. Estanislao López.

Línea Municipal Sur: Se ubica en forma paralela y a 18 m hacia el Sur de la Línea Municipal Norte definida anteriormente. Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedarán sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer dichos ajustes.

15.3. Se establece una “Servidumbre Administrativa de Uso Público”: A formalizarse según muestra el Anexo Gráfico N° 9 “Afectaciones y Trazados”, la que configurará un Paseo 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. Las dimensiones definitivas surgirán del correspondiente plano de mensura para la constitución de servidumbre que deberá confeccionar a su cargo el Urbanizador, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público. Atento la especial naturaleza del predio sometido a Servidumbre Administrativa, se deja establecido que sus usos, aprovechamiento y equipamiento, se regulará por las normas municipales que rigen dichos aspectos del espacio público que se encuentran vigentes o las que se dicten en el futuro, debiendo en consecuencia y en cada caso, gestionarse las respectivas autorizaciones ante las oficinas municipales con competencia en la materia, las que ejercerán el pertinente poder de policía.

15.3.1. Responsabilidades sobre los espacios destinados a Servidumbres Administrativas: Dado el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre las superficies que ocuparán las Ramblas



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Peatonales, las responsabilidades 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.

15.4. Donación - permisos de uso sobre los espacios públicos subterráneos: El Urbanizador dona el terreno que se describe en esta cláusula a la Municipalidad de Rosario con la condición de utilizar por un plazo de 30 años, a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo (que incluirá las definiciones constructivas para este sector), con opción a quince años más, el sector bajo barranca ubicado al Este de la calzada de la Avenida de la Costa identificado en el Gráfico 9 para desarrollar los usos explicitados en el Punto 15.6. Durante el plazo de vigencia de dicho permiso de uso, el Urbanizador se hará responsable del mantenimiento y cuidado de las instalaciones. El sector será de tránsito público. Se admitirá guardería náutica únicamente bajo barranca.

15.5. Estacionamientos: Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento en subsuelo, de acuerdo a los siguientes requerimientos:

- Para uso residencial permanente: Dos (2) vehículos por vivienda, exceptuando los departamentos de un (1) dormitorio, a los que se les exigirá un vehículo por vivienda.
- Para uso Hotelería u Oficinas: Capacidad igual o mayor al 35% del total de la superficie construida para ser destinada a estos usos y/o la exigencia establecida por la Ordenanza N° 8.281/08, debiéndose cumplimentar con la normativa cuya aplicación dé como resultado mayor cantidad de superficie destinada para este uso.
- Para otros usos, (como los recreativos, de esparcimiento, gastronómicos, culturales, etc) 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 70% como mínimo de manera subterránea.

15.6. Usos: Vivienda colectiva, permanente y transitoria, hotelería, appart hotel, comercios minoristas complementarios a la residencia, oficinas, sedes consulares y gubernamentales, educacionales en todas sus formas, sanitarias (clínicas y consultorios), recreativos, gastronómicos, y culturales, así como aquellos de amenización musical, que acompañen el posible uso de hotelería. Usos permitidos enterrados bajo barranca: bares, restaurantes, confitería bailable, guarderías náuticas,



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

usos comerciales, dicho sector será de tránsito público; no pudiendo superar en conjunto los 500 m² de superficie cubierta total.

Tanto estas construcciones como las que el Urbanizador prevea por debajo del nivel más alto del predio, 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. El Urbanizador deberá, en todos los casos, ejecutar a su costo previo al inicio de cualquiera de las obras un estudio de suelo, de estabilidad de la barranca y ejecutar aquellas obras de contención de la misma que resulten necesarias para su preservación, bajo los lineamientos que determine la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.

Art. 16°.- Criterios de Preservación: Se crea el Área de Preservación Histórica (APH) en el silo denominado Terminal N° 3. Este edificio es un edificio a rehabilitar, permitiéndose demoliciones parciales que posibiliten el agregado de nueva construcción. Ver Anexo Gráfico N° 10.

16.1. Elementos con protección directa: Se asigna a la construcción denominada “Silo a Preservar”, la categoría A-Obras de Valor Singular o Unitario y el Grado de Protección Directa Parcial 2c según los lineamientos establecidos por la Ordenanza N° 8.245/08 de “Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario”. Las demoliciones e intervenciones posibles se encuentran detalladas en el Anexo Gráfico N° 10. La Comisión Técnica de Urbanización (constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3.232/05), junto con el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, analizará las propuestas de renovación edilicia que proponga el Urbanizador, y aprobará el proyecto definitivo de intervención, sujetos en términos generales al Grado de Protección determinado. La edificabilidad descripta se refiere a la rehabilitación interna de ambos elevadores señalados como C1 y C2. El edificio señalado como C3 es el que recompone la galería superior, pensado en un solo nivel y a todo lo largo del edificio original.

Art. 17°.- Indicadores Urbanísticos.

Las morfologías definidas para las construcciones en el sector de referencia están detalladas en el Anexo Gráfico N° 11 que se adjunta al presente texto normativo y forma parte de esta Ordenanza.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

17.1. Edificabilidad: Se establece una edificabilidad de 81.000 m² computados dichos metros conforme al Código Urbano. En el citado Anexo se describe la morfología pretendida para las construcciones, definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas máximas. Los límites definidos enmarcarán las nuevas construcciones, pudiéndose aplicar a estos límites las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Art. 3.3.2. del Reglamento de Edificación.

17.2. Tolerancias: Se establece una tolerancia máxima de un +/- 5% aplicable tanto a las magnitudes de ocupación en planta y alturas fijas que alcanzarán las nuevas construcciones, como para los niveles de edificabilidad establecidos para la presente Unidad de Gestión. La aplicación de esta tolerancia deberá estar debidamente fundamentada en demandas específicas del proyecto, y serán aceptadas en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevos volúmenes independientes no consignados en el Gráfico N° 11.

17.3. Condiciones para el Espacio de Uso Público:

17.3.1. 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 2° Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.

17.3.2. 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.

17.3.3. Cercos Perimetrales: se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja, cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a 2.00 metros. No se permitirá la ejecución de muros ciegos, recomendándose 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.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

17.3.4. Marquesinas y Salientes de Fachadas: Deberán enmarcarse bajo las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.

17.3.5. 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. 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. 18°.- Obligaciones del Urbanizador: Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

18.1. Donación correspondiente a trazados públicos: Corresponde donar al Dominio Público Municipal, las superficies resultantes de las mensuras definitivas que realice el Urbanizador, correspondientes a los siguientes trazados oficiales:

- Calle Madres de Plaza de Mayo, creada en el Art. 3.14. de la Ordenanza N° 7.892/05 y N° 8.203/07.
- Av. Estanislao López, según Ordenanza N° 6.017/95 y Ordenanza N° 6.290/97.
- Calle Pública XVII, creada de acuerdo al Art. 15.2. de la presente norma, en el tramo definido por la misma.

18.1.2. Donación de tierra para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario: El Urbanizador se compromete a donar el 15% de la superficie de la parcela una vez descontados los trazados públicos y los espacios destinados a Servidumbres Administrativas en un plazo no mayor a seis (6) meses desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo. Esta donación se efectuará según el cómputo de superficie que resulte de las mensuras correspondientes que realice el urbanizador, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07. 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,



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

(valoración que se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma en su Decreto Reglamentario N° 1.207/07), para desarrollar espacios públicos o vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura.

18.2. Ejecución de Obras:

- **Segunda mano de la Av. Estanislao López:** Desde Calle Madres de Plaza de Mayo hasta Bv. Oroño, en un todo de acuerdo al proyecto y cronograma de obras que establezcan las reparticiones municipales con competencia en la materia.
- **Ramblas sobre Av. Estanislao López:** Ejecución a su costo, conforme al anteproyecto que entregara la Secretaría de Planeamiento.
- **Calle XVII:** Dado que el trazado oficial definido por el Art. 15.2. ocupa mayormente terrenos del ONABE, se traslada en un 100 % la obligación de la ejecución del mismo al Urbanizador que impulse los desarrollos que tengan lugar en dichos terrenos.
- **Parque Público Jardín de la Arenera:** Que abarca desde el Parque “Sunchales” hasta el límite Sur del inmueble empadronado catastralmente en la Sección 7º, Manzana 156, Gráfico 4 –perteneciente a INGECONSER S.A.-, y que alcanza aproximadamente 4Has., en un todo de acuerdo al anteproyecto que realice la Secretaría de Planeamiento. Se incluyen como parte de la ejecución del parque y plaza -a cargo del Urbanizador- aquellas tareas de contención de barranca que pudieran resultar necesarias para llevar adelante el proyecto. En el sector correspondiente a la “Plaza del MERCOSUR” no se incluyen aquellas tareas de mitigación por contaminación del suelo que pudieran resultar necesarias. Esas tareas las llevará a cabo el Municipio bajo su exclusiva responsabilidad.
- Las obras necesarias a desarrollar en el sector bajo barranca ubicado al Este de la Avenida de la Costa estarán a cargo del Urbanizador. Una vez cumplido el plazo de uso del espacio subterráneo, establecido en el Art. 15.4. las instalaciones construidas pasarán a propiedad del Municipio.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

18.3 Ejecución de infraestructuras urbanas: El Urbanizador ejecutará la totalidad de las calles, espacios públicos 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) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exija sobre las redes existentes.

18.3.1. 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 .19°.- Etapas y plazos de la urbanización.

19.1. Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización: Seis (6) meses a partir de la sanción de la presente.

19.2. Plazo para la ejecución completa de los espacios públicos: Cinco (5) años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte del Municipio.

19.3. Plazo para la ejecución completa del proyecto: Diez (10) años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte del Departamento Ejecutivo.

19.4. En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador o por interés especial, debidamente justificado la Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente, las obras de infraestructura urbana 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. 20°.- Déjase sin efecto cualquier otra normativa o disposición para el sector ámbito de aplicación de Plan de Detalle que se oponga al presente texto normativo.

Art. 21°.- Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo:

Anexo Gráfico N° 8: Plano Catastral

Anexo Gráfico N° 9: Afectaciones y Trazados

Anexo Gráfico N° 10: Criterios de Preservación



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Anexo Gráfico N° 11: Morfología de la Edificación

Anexo Gráfico N° 12: Delimitación Espacios Públicos y Privados.

Art. 22°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 16 de octubre de 2008.-

Expte. N° 164420-I-2008 CM y 18998-D-2008 D.E.-