



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 7.893)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 09/05 SP con “Anteproyecto de Ordenanza del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte” y “Anteproyecto de Ordenanza Complementaria Unidad de Gestión Nº 5”.

El mencionado Plan que se plasma en esta norma, se elaboró sobre la base del proyecto ganador del Concurso Nacional de Anteproyectos e Ideas para el área, desarrollado por la Municipalidad de Rosario y el Colegio de Arquitectos Distrito 2 Rosario. Este trabajo –profundizado con posterioridad al cierre del concurso– definió los criterios a seguir con respecto a los espacios públicos, trazados, disposición parcelaria, características y altura de la edificación.

El cuerpo normativo completo de Puerto Norte, quedará integrado por **una Ordenanza Básica y siete Ordenanzas Complementarias**, las cuales serán remitidas en forma sucesiva para su aprobación. Esta particular organización de la norma responde a la complejidad del área, la diversidad de situaciones que incorpora, la multiplicidad de actores involucrados (públicos y privados) y a la necesidad de pautar tiempos diferentes de desarrollo.

La **Ordenanza Básica** delimita el área de actuación del Plan Especial, define su estructura general, los trazados viales y espacios públicos y acota las 7 Unidades de Gestión en que se divide el sector a los efectos de la implementación de una programación particular. Se incorporan también a la Ordenanza Básica, los cambios normativos considerados necesarios para la renovación del tejido residencial perimetral (Barrio Refinería) y la calificación de las Unidades de Gestión Nº 1 y 2 y parte de la 3, como Áreas de Preservación Histórica (APH) cuyas precisiones en cuanto a políticas de preservación y/o sustitución serán desarrolladas en las Ordenanzas Complementarias correspondientes.

Las **Ordenanzas Complementarias** incluyen las precisiones establecidas para cada *Unidad de Gestión*: identificación catastral, afectaciones, condiciones para la edificación (ocupación en planta, alturas, máximo edificable,



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

recovas, subdivisión de parcelas), usos admitidos y criterios de preservación en las Unidades de Gestión calificadas como APH. También se incorporan en el texto normativo complementario, las obligaciones que deberá cumplir el urbanizador, las etapas y plazos de la urbanización. Las Unidades de Gestión identificadas son:

- Unidad de Gestión 1, FACA
- Unidad de Gestión 2, SAFAC /AGROEXPORT
- Unidad de Gestión 3, ONABE
- Unidad de Gestión 4, PROPIETARIOS INDIVIDUALES
- Unidad de Gestión 5, INVERSIONES Y MANDATOS S.A.
- Unidad de Gestión 6, SERVICIOS PORTUARIOS TERMINAL 3
- Unidad de Gestión 7, ONABE FASE 2 (Patio Cadenas)

La Ordenanza N° 3.992/85, de creación del área ferroportuaria que se extiende dentro de los límites del Distrito L3-1/R5-2 del Código Urbano y el Decreto N° 11.226/96, que lo designa como Centro de Renovación Urbana y Parque Habitacional Raúl Scalabrini Ortiz, según lo previsto por el Plan Regulador vigente, el cual determina el desmantelamiento de las instalaciones portuarias existentes en la zona Norte de la ciudad y talleres ferroviarios, la reorganización del sistema y el traslado de las actividades portuarias a la zona Sur de la ciudad.

Que, la Ordenanza N° 4769/89 que crea una zona para consolidación del Paseo Ribereño, consistente en una franja de 60 metros de ancho paralela al río Paraná, dos calles de 18 metros de ancho sobre los límites Norte y Sur y una zona de ensanche de 30 metros para la Avda. Tres Vías, en la propiedad de SAFAC Compañía Fabril Agrícola, Comercial y Financiera S.A., las que son aceptadas en donación por parte de esta Municipalidad.

Que, las Ordenanzas de creación y modificación de Avda. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo (N° 5.422/92, N° 5.765/94 y N° 6.497/98) en el sector de Puerto Norte y el Decreto N° 1.988/98 que ratifica el Convenio de Avenimiento expropiatorio celebrado con la Federación Argentina de Cooperativas Agrarias y Agricultores Federados Argentina Sociedad Cooperativa Limitada, a los efectos de concretar la liberación de la traza de dicha avenida.

Que, la Ordenanza N° 6271/96 y sus complementarias, referidas al Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz (distritos L3-1/ R5-2, K2-1/ R5-2, H2-11, R5-2a, R5-2b y R5-2c), que aprueban la primera fase de desarrollo del proyecto de urbanización que en parte ya fue ejecutado.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, la construcción total de Avda. de la Costa Estanislao López, en la reserva de tierras prevista por el Decreto N° 2.250/80 como acceso ribereño Norte, que ratificara oportunamente el convenio entre la Municipalidad de Rosario y Ferrocarriles Argentinos y dispuesta por la Ordenanza N° 6.017/95, a partir del desmantelamiento de las instalaciones en la zona de Puerto Norte y la caducidad de los convenios de habilitación de la Maltería Safac S.A., y el Decreto N° 1.700/99, que estipula el compromiso de la empresa a donar nuevas tierras, que se ajusten a la traza, para la implementación de la mencionada avenida.

Que, el Decreto N° 18.473/00 -promovido por iniciativa de los Concejales León, Usandizaga y Ielpi - y que declara como Patrimonio Arquitectónico, Urbano e Histórico de la ciudad de Rosario a los edificios que componen el conjunto de la Ex Fábrica Refinería de Azúcar, poniendo en evidencia la significación de estas construcciones como punto último de un extenso recorrido productivo.

Que, la Ordenanza N° 6.735/99 que declara como tierras de interés urbanístico dentro del Municipio de Rosario, a las áreas operativas del sistema ferroviario -en caso de desafectación de su explotación- y a las áreas ferroportuarias, identificadas como Distrito L3-1/R5-2, y define lineamientos generales y programáticos de reconversión urbanística para Patio Parada, Patio Cadenas, Puerto Norte y Rosario Norte.

Que, el Convenio Adicional celebrado entre la Municipalidad de Rosario y el O.N.A.B.E. –según Decreto N° 2.622/00, el cual se encuadra en el Convenio Marco suscripto el 28.02.96- respecto a la promoción de la urbanización y reconversión ferroviaria de 133 has. distribuidas en cuatro sub-proyectos, entre ellos el Scalabrini Ortiz, 2ª Fase y áreas de Patio Parada.

CONSIDERANDO: Que, en función de los instrumentos normativos citados, el Plan Regulador y los avances producidos por el Plan Director, es menester reglamentar la 2ª Fase de Desarrollo del “Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”, que complementa el proyecto de la 1ª fase del área Rosario-Talleres, en proceso de desarrollo.

Que, el cese de las actividades portuarias y ferroviarias en la zona Norte de la ciudad, genera un vacío normativo que es necesario superar, para que las intervenciones referidas a la reutilización e integración urbana, puedan desarrollarse según el destino previsto para el sector.

Que, por esta razón es fundamental establecer las condiciones urbanísticas para una reconversión ferroportuaria de enorme significado para la ciudad, ya que implica recuperar un territorio central de gran potencialidad y reinsertarlo nuevamente en la estructura urbana actual.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, es preciso entonces iniciar el proceso de urbanización de la 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana (de 86 Has.), para desarrollar progresivamente una nueva centralidad complementaria al área central de la ciudad, mediante la incorporación de innovadoras actividades.

Que, además y en relación a la consolidación del frente ribereño y el sistema recreativo de la Costa Central se recuperarán espacios para nuevos parques e instalaciones de singular valor urbano (que ocupan 36 Has.), mediante la articulación de una estructura pública inédita para la ciudad, que resuelve además demandas de accesibilidad, las cuales facilitarán la interconexión del área central con las zonas Norte y Oeste.

Que, en el sector existe un conjunto arquitectónico de valor patrimonial que se considera fundamental rescatar, a través de una política de preservación y rehabilitación, no sólo de los edificios, sino también de su entorno, mediante la implementación de un proyecto que incorpore cuidadosamente nueva edificación respetando el conjunto construido, incluido el muro de contención de la barranca.

Que, a los efectos de contar con un proyecto unitario para el desarrollo integral del área, la Municipalidad de Rosario ha efectuado un Concurso Nacional, para posteriormente desarrollar el Plan Especial de la “2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA COMPLEMENTARIA

Unidad de Gestión N° 5 del

Plan Especial 2º Fase

Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte

Artículo 1º.- Apruébase la Ordenanza Complementaria correspondiente a la “Unidad de Gestión N° 5” del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte correspondiente a la firma Inversiones y Mandatos S.A., la cual incorpora los artículos que se detallan a continuación.

Art. 2º.- La urbanización de la 2ª Fase del Desarrollo 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. –



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

debiendo cumplimentarse con lo dispuesto en la presente, en un todo de acuerdo con lo estipulado en la Ordenanza Básica.

Art. 3º.- Ámbito de Aplicación

Corresponden a la Unidad de Gestión N° 5, parte del gráfico de la Manzana N° 156, Sección Catastral 7ª y los sectores que se describen a continuación:

Sector 1: Sección Catastral 7ª Manzana 156 Gráfico 5 S/D 3

Perteneciente al Distrito R5-2 g

Superficie Aproximada: 8.437.05 m²

Sector 2: Sección Catastral 7ª Manzana 156 Gráfico 5 S/D 2

Perteneciente al Distrito R5-2 g

Superficie Aproximada: 7.975 m²

Art. 4º.- Indicadores Urbanísticos.

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, afectaciones y demás condicionantes edilicias que corresponden aplicar en la Unidad de Gestión N° 5, se detallan en la plantilla N° 1 que se adjunta al presente texto normativo y forma parte de esta misma Ordenanza.

Art. 5º.- Obligaciones del Urbanizador.

Se establecen las siguientes obligaciones para el urbanizador:

5.1. Donación y materialización de Trazados.

Se donarán a la Municipalidad de Rosario la totalidad de las áreas necesarias para el trazado vial básico y complementario, descriptas en el Artículo 3º de la Ordenanza de la 2ª Fase del Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte. Estas son:

- Calle Pública N° XIV: dado que esta traza de calle se efectúa sobre terrenos correspondientes al ONABE, el Urbanizador donará tierras o inmuebles cuyo valor económico sea equivalente al de las tierras afectadas a este trazado (7.656 m² aproximadamente, o el valor que resulte de las mensuras definitivas) en sitios donde la municipalidad disponga o que a propuesta del urbanizador acepte para ser destinadas a vivienda social.
- Av. Francia: Corresponde al Urbanizador la donación por el nuevo ancho de Av. Francia, en un todo de acuerdo a las planillas adjuntas.

5.2. Donación de tierra para Espacios Públicos y vivienda social:

Se exigirá la donación de la totalidad de los espacios públicos, de acuerdo a los porcentajes establecidos por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 (que son 10



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

% para espacios verdes + 5 % para equipamiento comunitario) alcanzando aproximadamente 2.525,04 m², o su equivalente en m² (que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, valoración que quedará a cargo de las reparticiones municipales con competencia en la materia), en sitios donde la municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, y con aceptación por parte del Concejo Municipal, y que hagan al interés urbanístico general, para destinarlos a la construcción de espacios públicos o vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura.

5.3. Cumplimiento de donaciones y obras:

El Urbanizador garantizará en primer lugar el cumplimiento de las donaciones y obras de carácter público (que determine en orden de prioridad la Secretaría de Planeamiento) antes de proceder al desarrollo de los emprendimientos privados.

5.4. Ejecución de Espacios Públicos y trazados:

Será obligación del Urbanizador la ejecución de las siguientes obras:

- * Parque Público ubicado frente a la parcela a Urbanizar, de acuerdo al proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento.
- * Calle Pública N° XIV, en un todo de acuerdo a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas.
- * Rambla de Av. Francia, que se dispone sobre la línea municipal este, según proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento.
- * Doble traza de la actual Av. de la Costa y su conexión con calle XIV, según cronograma que disponga el municipio oportunamente.

5.5. Ejecución de infraestructuras urbanas:

El urbanizador ejecutará la totalidad de las calles y redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización integral (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica, agua y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación y arbolado público) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas y equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

5.6. 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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

correspondientes a la infraestructura urbana a realizar por el urbanizador al que deberá adecuarse.

Art. 6º.- Etapas y plazos de la urbanización

El urbanizador deberá presentar junto al anteproyecto urbanístico, un proyecto integral del plan de inversiones por etapas y plazos que se estimen para desarrollar el emprendimiento. Se establece un plazo máximo de 5 años, a partir de la promulgación de esta Ordenanza, para cumplimentar con todas las obras de infraestructura y servicios requeridos, pudiendo la Municipalidad reconsiderar o rescindir unilateralmente el Convenio oportunamente suscripto, si no se hubieran cumplido los plazos y etapas establecidos.

Si en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación de esta Ordenanza complementaria, el urbanizador no hubiese iniciado el plan de obras previsto, la Municipalidad se reserva el derecho de replantear el mencionado texto normativo.

La Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente, las obras de infraestructuras urbanas o ferroviarias, 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. 7º.- Se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición que se oponga al presente texto normativo.

Art. 8º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 8 de setiembre de 2005.-

Expte. N° 142605-I-2005 CM y 20501-D-2005 D.E.