



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (N° 8.237)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 55/07 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza “*Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 2 – Sector 2*” del Plan Especial 2° Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz – Puerto Norte, correspondiente a los inmuebles empadronados catastralmente como Gráficos 3 y 4 de la Manzana 156 y Gráfico 1, S/D 1, 2, 3 y 4, de la Manzana 211, todos de la Sección Catastral 7°.

Considerando: Que, su aprobación permitirá impulsar el desarrollo urbanístico de una porción más de Puerto Norte de aproximadamente 2,3 has., en este caso una pieza de especial significación por su ubicación privilegiada sobre la barranca y por constituir un conjunto de valor patrimonial que se someterá a un proceso de preservación y rehabilitación, para completar la intervención de SAFAC.

Que, el plan contempla la conformación de un complejo arquitectónico localizado sobre la barranca mediante la combinación de antiguos y nuevos edificios para alojar una multiplicidad de usos (residencia, oficinas y hotelería, entre otros).

Que, con el desarrollo de esta urbanización se podrá construir el tramo faltante de la Avenida de la Costa, para producir su unión con Tres Vías (Av. Cándido Carballo); se implementará un recorrido peatonal sobre el borde del agua para generar una situación paisajística particular en dos niveles, uno superior y otro a una altura de media barranca; se construirá además una plaza totalmente de uso público, en torno a la cual se colocan los nuevos edificios y las antiguas arquitecturas a rehabilitar. Finalmente interesa resaltar que la concreción del plan que se remite en esta oportunidad, será posible gracias a una importante inversión por parte del sector privado en una parcela de su propiedad y a una planificación y gestión pública del proyecto.

Que, la Ordenanza Básica N° 7.892/05 fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización del área en Unidades de Gestión, para el sector denominado “2^{da} Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, la sanción de la primera Ordenanza Complementaria N° 7.893/05 correspondiente a la Unidad de Gestión N° 5 que establece la morfología de la edificación prevista para este sector en particular.

Que, la sanción de la segunda Ordenanza Complementaria N° 8.056/2006, correspondiente a la Unidad de Gestión N° 2 Sector 1: Maltería SAFAC S.A., donde se define una nueva morfología para el conjunto edilicio posibilitando su sustentabilidad.

Que, la necesidad de impulsar el desarrollo definitivo del área de Puerto Norte, completando la intervención impulsada por Maltería SAFAC S.A. que conforma con los terrenos pertenecientes a la firma INGECONSER S.A. una única unidad de gestión.

Que, ambos sectores conforman un Área de Preservación Histórica (APH), reconociendo en la suma de edificios de Valor Patrimonial un conjunto de gran significación histórica, donde se encuentran numerosos testimonios de los procesos productivos que se dieron en este sector de la costa.

Que, el municipio ha definido una política de rehabilitación y recuperación del Patrimonio Arquitectónico, mediante una articulación de antiguas y nuevas edificaciones que respetan las alturas y condicionantes morfológicas del área y dejan superficies liberadas para la conformación de espacios públicos sobre la barranca.

Que, para completar la operación iniciada en terrenos de SAFAC S.A. se deben definir los indicadores urbanísticos para permitir el desarrollo del predio de referencia.

Que, esta operación posibilitará el completamiento de la segunda mano de la Av. Luis Cándido Carballo con la incorporación de una calzada de servicio, la cual facilitará el ingreso a las áreas de nuevo proyecto, establecerá la vinculación estratégica del sector de referencia y posibilitará la liberación completa del recorrido peatonal sobre la costa.

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

ORDENANZA

Artículo 1°.- Se aprueba el “Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 2 - Sector 2” del Plan Especial 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte, correspondiente a los inmuebles empadronados catastralmente como Gráficos 3



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

y 4 de la Manzana 156 y Gráfico 1, S/D 1, 2, 3 y 4, de la Manzana 211, todos de la Sección Catastral 7ª.

Art. 2º.- La urbanización de la 2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte se enmarca en los Programas de Urbanización Integral, según lo dispuesto en la Ordenanza N° 6.492/97, apartado 4.2.2. y queda sujeta a las condiciones establecidas para los Convenios Urbanísticos –apartado 4.2.4.- debiendo cumplimentarse con lo dispuesto en la presente, en un todo de acuerdo con lo estipulado en la Ordenanza Básica.

Art. 3º.- Ámbito de aplicación.

Esta norma será de aplicación para el Sector 2 de la Unidad de Gestión N° 2 conformado por los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7ª, Manzana 156, Gráficos 3 y 4 y Manzana 211, Gráfico 1, S/D 1, 2, 3 y 4.-

Art. 4º.- Procedimientos.

El proyecto definitivo de urbanización deberá ser presentado por el Urbanizador dentro de los 6 (seis) meses de promulgada la presente Ordenanza y se enmarcará dentro del concepto de Urbanización Integral definida de acuerdo al inciso b) del Art. 4.1.1 de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97. Se hará ante la Comisión Técnica de Urbanización, constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto N° 3.232/05, la cual será el órgano que analizará y aprobará el proyecto de urbanización en su conjunto, incluido el loteo que, acorde a la futura organización jurídica del emprendimiento, deberá formar parte de la mencionada propuesta. La gestión del proyecto la llevará a cabo el Comité Coordinador de Urbanización, dispuesto por Ordenanza N° 7.892/05, integrado por representantes del Programa de Equilibrios Centro-Periferia, de la Dirección de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio (todos de la Secretaría de Planeamiento) y un representante del Urbanizador, 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 Secretaría de Planeamiento elaborara al efecto.-

Art. 5º.- Afectaciones y División de suelo.

5.1. Ratificación de trazados oficiales:

Se modifica el trazado oficial de la Av. Luis Cándido Carballo según Ordenanza N° 6.497/98, a fin de generar una calzada de servicio que posibilite el estacionamiento público y el acceso a los predios frentistas a la misma, desplazando su línea municipal noreste 8 m hacia el norte, como se detalla en el Anexo Gráfico N° 6.

5.2. Servidumbres Administrativas de Uso Público:

5.2.1. Se establece una servidumbre administrativa de uso público a formalizarse sobre cota +18 m. referida al cero de Puerto Rosario, según detalles del Anexo Gráfico N° 2 “Afectaciones”. Queda liberado al uso público la totalidad de los espacios entre las edificaciones, a fin de garantizar el libre recorrido del predio, y su vinculación con la pasarela de uso público que el Urbanizador construirá en la barranca. El urbanizador deberá ejecutar esta Plaza Pública a su costo, con la coordinación y en un todo de



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto, ha elaborado la Secretaría de Planeamiento.

5.2.2. El Urbanizador conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo construir y desarrollar diferentes usos en los niveles inferiores, debiendo confeccionar el correspondiente Plano de Mensura para constituir la mencionada servidumbre.

5.2.3. El uso público de este espacio está referido al libre tránsito y accesibilidad de la parcela, no pudiéndose desarrollar actividades comerciales que se contradigan con el carácter residencial pretendido para todo el conjunto.

5.3. Responsabilidades sobre los espacios destinados a Ramblas Peatonales:

Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre la superficie de la Plaza Pública, 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 frentistas y con acceso por las referidas ramblas en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

5.4. División de suelo:

De acuerdo al proceso de Urbanización Integral en el cual se enmarca el emprendimiento, sólo se admitirá la división de suelo, una vez completada su ejecución, a fin de permitir una adecuada organización jurídica del mismo. La propuesta responderá a la delimitación de grandes bloques constructivos, independientes funcionalmente, que permitan la conformación de más de un consorcio de propietarios de modo de viabilizar una eficiente administración del conjunto.

Art. 6°.- Criterios de Preservación.

6.1. Edificios a Preservar:

El Edificio señalado en el Anexo Gráfico N° 4 “Morfología de la Edificación” como **E1** está caracterizado como de Protección Máxima: no se lo podrá demoler para reemplazar por nueva edificación, sino que se lo deberá adaptar a nuevos usos preservando sus características morfológicas originales. Se podrán realizar reestructuraciones internas, se podrán agregar entresijos, siempre que se contemple lo establecido en el Reglamento de Edificación en vigencia. En virtud de la política de preservación que se impulsa, el urbanizador podrá presentar alternativas proyectuales que incorporen mayor edificabilidad que la detallada en los anexos gráficos a fin de posibilitar los emprendimientos que se requieran, siempre que no se distorsione la tipología edilicia original ni se incremente la edificabilidad total del área descrita en el punto 7.1.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Se admitirá la demolición parcial de los silos y su rehabilitación con nuevos usos incorporando elementos de vinculación vertical y un nuevo remate en su coronamiento.

6.1.2. Construcciones de Preservación Recomendada:

Son aquellas construcciones clasificadas como de protección patrimonial sobre las que se permitirá intervenir a fin de adecuarlas a las demandas que los nuevos usos requieran. Deberán conservarse, incorporándolos al proyecto, aquellos elementos como surtidores, plumas, herrerías, conductos, etc., pertenecientes a anteriores procesos productivos que se han dado en el sector.

6.1.3. Edificios Sin Protección o Afectados a Paseos Públicos:

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

Además de las aquí detalladas, el urbanizador podrá presentar a consideración de la Comisión Técnica de Urbanización otras propuestas que resulten apropiadas para la reconversión a nuevos usos de aquellos edificios a preservar, siempre que estas alternativas no alteren la caracterización pretendida para el conjunto. Con respecto a la edificabilidad a alcanzar en los edificios de valor patrimonial, la Comisión Técnica de Urbanización determinará los criterios para la adecuación de los edificios de significación histórica de acuerdo a lo detallado en el Anexo N° 2 (Afectaciones y Trazados), donde se determinan las operaciones que serán admitidas y los diferentes grados de flexibilización interna que se pretende para cada caso en particular, de acuerdo al programa de nuevos usos que el Urbanizador decida implementar.

Art. 7°.- Indicadores Urbanísticos.

Los indicadores urbanísticos, afectaciones y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar en esta Unidad de Gestión, se detallan en el Anexo Gráfico N° 4, que se adjunta y forma parte del presente texto normativo.

7.1. Edificabilidad: Ver Anexos Gráficos N° 3, 4 y 5.

El nivel de edificabilidad establecido se alcanzará mediante las siguientes alternativas:

- Demolición total o parcial de aquellos edificios sin valor, a los efectos de la puesta en valor del conjunto.
- Sustitución parcial de edificios de Protección Recomendada: En los tubos del silo a preservar, se permitirán intervenciones tendientes a adecuar este edificio al nuevo uso que se pretenda desarrollar, permitiendo la incorporación de m² (metros cuadrados) sobre los tubos de Hº Aº existentes y/o la construcción de un volumen que resuelva los accesos verticales.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- **Preservación de Edificios de Valor Patrimonial:** Se deberá poner en valor estas construcciones permitiendo reestructuraciones interiores que respeten la materialidad y los procedimientos constructivos originales.
- **Nuevas construcciones:** Se aplicará un criterio de alturas prefijadas y ocupación máxima en planta, debiendo inscribirse los edificios dentro de los polígonos definidos en el Anexo Gráfico N° 3. La forma de la edificación podrá admitir variaciones, siempre que las mismas no modifiquen sustancialmente la tipología edilicia prefijada, ni signifiquen un incremento en la edificabilidad.
- **Edificio E1: Intervención en el Silo de Ladrillos:** **6.500m²**
- **Edificio E2: Nueva Edificación:** **8.253m²**
- **Edificio E3: Nueva Edificación:** **10.100m²**
- **Edificio E4: Nueva Edificación:** **19.200m²**
- **Edificio E5: Nueva Edificación en la Manzana 211:** **4.200m²**
- **Edificación a incorporar en los silos a preservar:** **1.000m²**

La edificabilidad total admitida para el Sector 2 de la Unidad de Gestión 2 es de **49.253 m²**.

7.1.1. Tolerancias:

Se establece una tolerancia del +/- 5% para las alturas prefijadas y para las dimensiones de ocupación en planta, así como de los niveles de edificabilidad consignados en el Anexo Gráfico N° 3.-

7.2. Estacionamientos:

La cantidad de plazas destinadas a estacionamiento deberán, como mínimo, superar en un 25 % lo dispuesto por las normas reglamentarias vigentes.

De las cuales el 70 %, como mínimo, deberán desarrollarse de manera subterránea.

7.3. Construcciones enterradas:

El Urbanizador podrá realizar construcciones en la barranca, con aventanamientos, sin alterar sustancialmente los muros de contención existentes. No se permitirán terrazas u otras variantes proyectuales que no contemplen la preservación de la barranca y sus muros, siendo obligación del Urbanizador la realización de aquellas obras que resulten necesarias para la contención de la barranca existente.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Tanto estas construcciones como las que el Urbanizador prevea por debajo del nivel de vereda más alto de la Av. Luis Cándido Carballo, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Reglamento de Edificación vigente y no serán tenidas en cuenta en el cómputo de superficies admitidas para el sector.

7.4. Condiciones para la construcción del Espacio de Uso Público:

7.4.1. Paseo Público en la Barranca: El Urbanizador asume a su costo la ejecución de una pasarela sobre el río que servirá de vinculación entre el Parque de la Arenera y el inmueble perteneciente a la firma TGLT S.A. y que ocupará el frente de la parcela. El proyecto de la misma será elaborado por la Secretaría de Planeamiento, quien determinará el ancho, la altura y demás características de la misma, y contemplará la resolución de aquellas actividades que se desarrollen por debajo del nivel de la plaza pública.

7.4.2. Rambla y Plaza Pública: El Urbanizador deberá ejecutar a su costo la rambla ubicada al Este de la avenida y la Plaza Pública, en forma coordinada y en un todo de acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto elabore la Secretaría de Planeamiento. Las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias, arbolados públicos, etc.) 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 2º Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.

7.4.3. 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.

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

7.4.5. Publicidad: Los elementos publicitarios Tipo 2, según Decreto NC 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 públicos exteriores.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Art. 8°.- Usos del suelo.

8.1. Usos Admitidos: Residencial en todas sus formas, vivienda unifamiliar, colectiva, permanente o transitoria (hotelería), comercios minoristas complementarios a la residencia, oficinas, bares, restaurantes, de esparcimiento al aire libre o bajo cubierta: salones de fiesta, una confitería bailable, salas de teatro, salas de exposiciones, guardería náutica, sedes consulares, gubernamentales, institucionales y educativas; oficinas e instituciones sanitarias (consultorios médicos).

8.2. Usos No Admitidos: No estará admitida la instalación de grandes centros comerciales, complejos de cines, actividades productivas, depósitos o almacenamiento de ningún tipo, como tampoco estará permitida otra actividad que afecte las pautas que sustentan el plan.

Art. 9°.- Obligaciones del Urbanizador.

Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

9.1. Por Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 y modificatorias:

9.1.1. Donación de trazados públicos:

Av. Luis Cándido Carballo: Según Ordenanza N° 6.497/98, que modifica y completa el trazado oficial de la Av. Luis Cándido Carballo en el tramo comprendido entre Bv. Avellaneda y Av. Francia, a fin de compatibilizar su enlace con la Av. de la Costa Estanislao López y adecuar el área de afectación de la misma a la actual realidad física, parcelaria y dominial, según proyecto elaborado por las oficinas técnicas con competencia en la materia.

9.1.2. Donación de tierra para espacio público y equipamiento comunitario:

Según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 (10% para espacios verdes + 5% para equipamiento comunitario) según el cómputo de superficies que surja de descontar los trazados y las servidumbres de uso público de la parcela origen, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del urbanizador, y que hagan al interés urbanístico general. De la totalidad del espacio público a donar, el Municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados de tierra o construcción, que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, para desarrollar espacios públicos o vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura. Dicha donación podrá asimismo compensarse económicamente según las condiciones que fija la normativa vigente.

La Municipalidad de Rosario será quien designará el escribano actuante cuando deban formalizarse escrituras traslativas de dominio a favor del Municipio.

9.2. Ejecución de Obras:

- **Completamiento Av. Luis Cándido Carballo:** En el tramo comprendido entre Av. Francia y Bv. Avellaneda, el Urbanizador deberá asumir el 18% del costo de la



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

ejecución de dicho trazado, correspondiendo en este concepto la ejecución del pavimento (incluidos los desagües pluviales), la forestación, la iluminación, señalización vertical y horizontal, y la ejecución de las veredas; en un todo de acuerdo a lo que establezcan las reparticiones municipales con competencia en la materia.

- Rambla y Plaza Pública: según lo especificado en el punto 7.4.
- Paseo Sobre la Barranca: según lo especificado en el punto 7.4.

9.3. Ejecución de infraestructuras urbanas:

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

9.3.1. Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas:

La Municipalidad, a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y 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. 10º.- Etapas y plazos de la urbanización.

10.1. El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de **seis meses** de promulgada la presente Ordenanza. El Urbanizador garantizará en primer lugar el cumplimiento de las donaciones. Las obras de carácter público (que determine en orden de prioridad el Comité Coordinador), se efectuarán junto al desarrollo de los emprendimientos privados.

10.2. Se establece un plazo máximo de 5 años, a partir de la aprobación del Anteproyecto de Urbanización indicado en el Artículo 4º, 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.

10.3. Si en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación del Anteproyecto de Urbanización indicado en el Artículo 4º, el Urbanizador no hubiese iniciado el plan de obras previsto, la Municipalidad se reserva el derecho de replantear el presente texto normativo.

10.4. Se determina un plazo de 10 años para la ejecución completa del emprendimiento, vencido este plazo, la Municipalidad podrá revisar el presente texto normativo.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

10.5. 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. 11°.- Se deja sin efecto cualquier otra disposición que, en el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle, se oponga a lo dispuesto por el presente texto normativo.-

Art. 12°.- Las planillas adjuntas forman parte indisoluble del presente texto normativo:

Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral.

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y Trazados.

Anexo Gráfico N° 3: Morfología de la Edificación.

Anexo Gráfico N° 4: Cortes y Fachadas.

Anexo Gráfico N° 5: Cortes y Fachadas.

Anexo Gráfico N° 6: Avenida de Tres Vías Luis Cándido Carballo.

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

Sala de sesiones, 21 de Febrero de 2008.-

Exptes. Nros. 160.930-I-2007-C.M. y 43.268-D-2007-D.E.