



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (N° 8.359)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 035/08 S.P. con anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se incorpora el “Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 – Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte”.

CONSIDERANDO: La Ordenanza Básica N° 7.892/05 que 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”.

Que, la sanción de la primera Ordenanza Complementaria N° 7893/05 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: ex-Maltería SAFAC S.A., donde se define una nueva morfología para el conjunto edilicio posibilitando su sustentabilidad.

Que, la sanción de la tercera Ordenanza Complementaria N° 8.080/2006, correspondiente a la Manzana N° 407 de la Sección Catastral 7ª.

Que, la sanción de la cuarta Ordenanza Complementaria N° 8.237/2008 correspondiente a la Unidad de Gestión N° 2 Sector 2: INGECONSER GRUP S.A., que completa la actuación en la mencionada unidad.

Que, es necesario proveer la normativa urbanística para la Manzana 279 de la Sección Catastral 7ª.

Que, por el tamaño del predio y su ubicación territorial se considera atinado incorporar dicha manzana al Plan de Puerto Norte y determinar de acuerdo a los criterios pautados en las actuaciones anteriores, las características de la edificación, los usos que serán admitidos, la cesión de espacios públicos, las infraestructuras urbanas y demás condiciones que corresponda aplicar.

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

ORDENANZA

Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4 – Sector 4 Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte.

Artículo 1°.- Definición y Ámbito de Aplicación:

Se define como “Plan de Detalle de la Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4” – Sector 4 del Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte, al proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y espacios públicos para los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 7°, Manzana 279, Gráfico 1, S/D 2, 3, 4 y 5 de la ciudad de Rosario.

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 de Urbanizaciones 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°.- 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 loteo 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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

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 elaborará al efecto.

Art. 4°.- AFECTACIONES Y DIVISIÓN DE SUELO.

4.1. Creación de Trazados oficiales:

4.1.1. Se crea el Pasaje 701 de orientación Este-Oeste, comprendido entre calle Thedy y calle Vera Mújica con un ancho oficial de 14 m, y cuyo eje se ubica a 81,50 m del eje de calle Vélez Sársfield hacia el sur.

4.1.2. Se crea el Pasaje Peatonal 722 de orientación Norte–Sur, comprendido entre calle Vélez Sársfield y Av. Luis Cándido Carballo con un ancho oficial de 14 m, y cuya línea municipal Oeste coincide con los deslindes parcelarios Este de los lotes empadronados catastralmente en la Sección 7°, Manzana 211, Gráfico 1 , S/D. 3 y 4, Gráfico 7 y Gráfico 3.

4.2. Servidumbre administrativa de uso público: Se establece una servidumbre administrativa de uso público a formalizarse de acuerdo a la indicación del Anexo Gráfico N° 2. El urbanizador deberá ejecutar sobre el área afectada a esta servidumbre una Rambla Peatonal 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 y acordará con los representantes técnicos del Urbanizador de acuerdo con las etapas de construcción.

4.2.1. 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.

4.2.2. El uso público de este espacio está referido al libre tránsito y accesibilidad del área no pudiéndose desarrollar en ella actividades comerciales o de otra índole que se contradigan con el carácter residencial pretendido para todo el conjunto.

4.3. 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 la superficie que ocupará la Rambla Peatonal, 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

4.4. 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 la ejecución de los distintos bloques que constituirán las Unidades de Organización Jurídica del Emprendimiento. La propuesta de loteo, que será presentada ante la Comisión Técnica de Urbanización (CTU) conjuntamente con el proyecto de Urbanización de acuerdo a lo que establece el Art. 3° de esta norma, responderá a la delimitación de grandes bloques constructivos, independientes funcionalmente, que permitan la conformación de los distintos Consorcios de Propietarios que viabilicen una eficiente administración del conjunto. El bloque E4, podrá ser subdividido en lotes de 10 o más metros de frente respondiendo al proyecto edilicio que se plantee para el mismo. La Dirección General de Topografía y Catastro podrá visar las mensuras y subdivisiones que respondan a la propuesta de loteo admitida por la CTU a partir de la obtención de finales de obra parciales para los distintos bloques constructivos que determinen parcelas independientes, manteniendo la integridad parcelaria de la superficie remanente.

4.5. Estacionamientos:

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

- Uso residencial permanente: 1.5 vehículos por vivienda, exceptuando los departamentos de uno (1) y dos (2) dormitorios, a los que se les exigirá un (1) vehículo por vivienda.
- Uso Hotelaría u Oficinas: Capacidad igual o mayor al 35% del total de la superficie construida para ser destinada a este uso 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, 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.

Art. 5°.- 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 los Anexos Gráficos N° 4 “Morfología de la Edificación” y N° 5 “ Cortes y Fachadas” que se adjuntan al presente texto normativo y forman parte de esta Ordenanza.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

5.1. Edificabilidad: En los Anexos antes citados se describe la morfología pretendida para las nuevas construcciones definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas fijas. Los límites pautados 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. Cada bloque edificado deberá conformar una unidad de proyecto. La edificabilidad admitida para el sector es de 35.590 m².

5.1.1. Tolerancias: Se establece una tolerancia en más o en menos un 5% aplicable tanto 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 estas tolerancias serán aceptadas en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevas áreas funcionales.

5.2. Usos: Vivienda colectiva, permanente y transitoria, hotelería, apart hotel, oficinas, comercios minoristas, gastronómicos, recreativos y culturales complementarios a la residencia.

No se admitirá la instalación de grandes centros comerciales (shoppings), Confiterías bailables, Discotecas, usos industriales ni relacionados con la industria. Las Plantas Bajas de los edificios ubicados sobre el Paseo Peatonal (Servidumbre Administrativa de Uso Público), bloques E1 y E2, serán destinadas exclusivamente a la resolución de los ingresos a los edificios y a usos comerciales, gastronómicos o 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 Peatonal. El bloque E4 será destinado exclusivamente a uso residencial y no admite otros usos. Los bloques E3 admitirán usos comerciales exclusivamente en locales de planta frentistas a calles Thedy y Vera Mújica. El uso comercial en estos casos no podrá ocupar más del 70 % de las plantas bajas de cada bloque.

5.3. Condiciones para el Espacio de Uso Público:

5.3.1. 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 2º Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

5.3.2. 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.

5.3.3. Cercos Perimetrales: se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o 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.

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

5.3.5. Publicidad: Los elementos publicitarios Tipo 1-a, según Ordenanza N° 8. 324/08 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. 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. 6°.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.

Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

6.1. Donaciones de tierra según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97:

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

Según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 corresponde donar al Urbanizador el 10% para espacios verdes más un 5% para equipamiento comunitario, ambos porcentajes calculados sobre la superficie remanente de la parcela una vez descontados los trazados públicos y los espacios destinados a Servidumbres Administrativas de Uso Público. Dicha superficie a donar será determinada de acuerdo al procedimiento que establece la mencionada Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 en su Art. 4.3. de acuerdo al nivel de exigencia (NE) que corresponda a las características del emprendimiento. Se efectuará la donación, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Urbanizador, en sitios donde la Municipalidad proponga o acepte a propuesta del Urbanizador, y que hagan al interés urbanístico general, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07. 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 corresponda al momento de realizarse la operación y que dispone la mencionada norma y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07, para ser destinada a la restauración y puesta en valor del complejo habitacional denominado “Morrison Bulding” emplazado sobre Av. Alberdi al 100 bis, priorizando solucionar los problemas edilicios y estructurales de la balconería perimetral y núcleo de circulación vertical.

6.1.2. Donación de trazados públicos:

Corresponde donar al dominio público municipal las superficies, resultantes de las mensuras definitivas que realice el Urbanizador, correspondientes a:

Pasaje 701 de orientación Este-Oeste creado por el Art. 4.1.1. del presente texto normativo.

6.2. Ejecución de Obras.

6.2.1. Ejecución de Trazados Oficiales:

Corresponde al urbanizador ejecutar el Pasaje 701 creado en el Art. 4.1.1 según las características proyectuales que determinen las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas.

6.2.2. Ejecución de Espacios y Paseos públicos:

Ramblas del Paseo Peatonal: Ejecución a su costo, conforme al anteproyecto que entregará la Secretaría de Planeamiento, consensuado con los representantes técnicos del Urbanizador según el Art. 3° de la presente Ordenanza.

Plaza “Del Mutualismo”: Ejecución a su costo, conforme al anteproyecto que entregará la Secretaría de Planeamiento, consensuado con los representantes técnicos del Urbanizador según el Art. 3° de la presente Ordenanza.

6.3. 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 los equipamientos adicionales de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exija sobre las redes, de acuerdo a los requisitos que establezcan las respectivas empresas prestatarias de los mencionados servicios.

6.3.1. Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

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, a los que deberá adecuarse el urbanizador.

Art. 7°.- ETAPAS Y PLAZOS DE LA URBANIZACIÓN.

7.1. El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de 12 (doce) meses de promulgada la presente ordenanza, y se 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.

7.2. Se establece un plazo máximo de 5 (cinco) años, a partir de la aprobación del proyecto de urbanización indicado en el Art. 4°, para cumplimentar con todas las obras de infraestructura, obras públicas y servicios requeridos, pudiendo la Municipalidad reconsiderar o rescindir unilateralmente el Convenio oportunamente suscripto, si no se hubieran cumplido los plazos y etapas establecidos.

7.3. Si en un plazo máximo de 2 (dos) años a partir de la aprobación del proyecto de urbanización indicado en el Art. 4°, el Urbanizador no hubiese iniciado el plan de obras previsto, la Municipalidad se reserva el derecho de replantear el presente texto normativo.

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

7.5. El Urbanizador deberá hacer efectiva la donación de tierras, sea cual fuese la modalidad que adopte en definitiva el cumplimiento de tal obligación, dentro de los 12 (doce) meses contados desde la fecha de otorgamiento del Permiso de Edificación.

7.6. En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador, de acuerdo a lo establecido en el Art. 7.2. o por interés público 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. 8°.- Se deja sin efecto cualquier otra norma o disposición para el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle que se oponga al presente texto normativo.

Art. 9°.- Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo:
Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y Trazados. Se debe consignar en la gráfica: Afectaciones por Trazados Públicos: 3.035m². Afectaciones por Servidumbre Administrativa de Uso Público: 4.756m². Superficie de Uso Privado 11.262m². Donde dice "Plaza Estación Embarcadero" debe decir "Plaza Del Mutualismo"

Anexo Gráfico N° 3: Delimitación Espacios Públicos y Privados.

Anexo Gráfico N° 4: Morfología de la Edificación.

Anexo Gráfico N° 5: Cortes y Fachadas.

Anexo Gráfico N° 6: Plano General.

Anexo Gráfico N° 7: Imagen desde el río.

Art.10°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 4 de diciembre de 2008.-

Exptes. Nros. 165935-I-2008 CM y 29572-D-2008 D.E.-