

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(N° 9.474)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 34/15 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.888 “Plan de Detalle ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera – Manzana 187”; con la finalidad de compatibilizar las indicaciones normativas para ambos frentes de la Av. Luis Cándido Carballo, y considerando la resultante morfológica de la aplicación de lo establecido en las Ordenanzas N° 8.888/11 “ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera – Manzana 187 - Unidad de Gestión 2” y N° 9.047/13 “Plan de Detalle de Gestión N° 1 – Centro de Renovación Urbana Scablbrini Ortiz Puerto Norte” se propone la modificación de la norma vigente. Por Expediente N° 38.363-P14: “PAGODA S.A.”: solicita la evaluación de una propuesta de modificación de los Indicadores aprobados por Ordenanza N° 8.888/11 para la Unidad de Gestión N° 2 del Plan de Detalle ARDPH 3. La adecuación del Plan de Detalle que se eleva para su consideración, se fundamenta en los antecedentes mencionados, fijando indicadores que, sin aumentar la edificabilidad y el Factor de Ocupación de Suelo aprobados, aumenta significativamente las Áreas Libres tanto de Espacios Privados como los destinados a Uso Público.

Considerando: La Ordenanza N° 8.888/11 sobre Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocería S.A. –Manzana 184– y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera –Manzana 187; el Decreto 36.843/11 que ratifica el Acta Acuerdo de adhesión firmada entre la Municipalidad de Rosario y los apoderados de las firmas “KINKO S.A.” y “PAGODA S.A.” aceptando las condiciones del Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocería S.A. –Manzana 184– y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera –Manzana 187.

Que, la Ordenanza N° 8.888/11 en el “ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera –Manzana 187” -Unidad de Gestión 2- para los edificios a construirse sobre la Línea Municipal Sur de Av. Luis Cándido Carballo, determina una Altura Máxima de veinticinco (25) metros, admitiendo la construcción de un edificio totalmente exento de cincuenta y cuatro (54) metros de Altura Máxima vinculado a la Av. Luis Cándido Carballo, circundado por Áreas Públicas o destinadas a Servidumbre.

Que, la Ordenanza N° 9.047/13 (modificatoria de las Ordenanzas N° 8.320/08 y N° 8.751/11) en el “Plan de Detalle de Gestión 1 –Centro de Renovación Urbana Scablbrini Ortiz Puerto Norte-” determina para los edificios frentistas a Av. Luis Cándido Carballo (Línea Municipal Norte) una altura máxima de veinticinco (25) metros para el basamento y una altura fija de sesenta y seis (66) metros para las torres (edificios exentos).

Que, vista la solicitud de modificación de los indicadores aprobados por Ordenanza N° 8.888/11 realizada por “PAGODA S.A.”, la Dirección General de Ordenamiento Urbano ha analizado la propuesta presentada y evaluado que la misma se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la norma vigente.

Que, la propuesta de “PAGODA S.A.” mantiene la superficie edificable y el Factor de Ocupación de Suelo fijados por Ordenanza N° 8.888/11 y no tendrá un impacto urbanístico negativo ya que aumentará significativamente la superficie de espacios libres, tanto los destinados a uso privado como público.

Que, en función de los antecedentes mencionados y con la finalidad de compatibilizar las indicaciones normativas para ambos frentes de la Av. Luis Cándido Carballo, teniendo en consideración la resultante morfológica, la Secretaría de Planeamiento ha realizado la adecuación del Plan de Detalle vigente.

Que, a tal fin se asignan nuevos Indicadores Urbanísticos particulares al inmueble empadronado catastralmente en la Sección 7ª, Gráfico 1, S/D 1, Manzana 187, perteneciente al Segundo Anillo Perimetral e incluido en el Plan de Detalle Ex Fábrica Centenera “Unidad de Gestión N° 2” según Ordenanza N° 8.888/11, que se eleva.

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

ORDENANZA

ORDENANZA MODIFICATORIA DEL PLAN DE DETALLE ARDPH 3 – EX FÁBRICA CENTENERA - MANZANA 187

Artículo 1º.- Se modifica el Punto 1 del inciso b) “Alturas de edificación, tipologías y condiciones de la edificación” del Artículo 5º “Indicadores Urbanísticos Generales” de la Ordenanza N° 8.888/11 que se reemplaza por el siguiente texto:

“1.a. Los edificios a construirse sobre la Av. Luis Cándido Carballo correspondientes a la Unidad de Gestión N° 1 según Anexo Gráfico N° 1, podrán alcanzar una altura máxima de veinticinco (25) metros y una altura mínima de quince (15) metros, siendo la altura de su planta baja de seis (6) metros y manteniendo un frente continuo sobre la misma, con una máxima profundidad que varía de doce (12) a quince (15) metros.

1.b. El edificio a construirse sobre la Av. Luis Cándido Carballo correspondiente a la Unidad de Gestión N° 2 según Anexo Gráfico N° 2 -de tipología en tira-, podrá alcanzar una altura máxima de veinticinco (25) metros y una altura mínima de quince (15) metros, siendo la altura de su planta baja de seis (6) metros, con un frente continuo máximo sobre la misma de treinta y seis (36) metros y una profundidad máxima de quince (15) metros.”

Art. 2º.- Se modifica el Punto 3 del inciso b) del Artículo 5º de la Ordenanza N° 8.888/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“3. Los edificios correspondientes a la Unidad de Gestión N° 1 - Gráfico N° 1, a construirse sobre Pasaje Don Orione tendrán una altura de diecinueve (19) metros con perímetro libre. El desarrollo de este perímetro deberá tener un máximo de sesenta y cinco (65) metros siendo la altura de la planta baja de cuatro (4) metros.

En la Unidad de Gestión N° 2 no se realizará ninguna edificación sobre Pasaje Don Orione, según se indica en el Anexo Gráfico 2.”

Art. 3º.- Se modifica el Punto 4 del inciso b) del Artículo 5º de la Ordenanza N° 8.888/11 que se reemplaza por el siguiente texto:

“4. En la Unidad de Gestión N° 2 se admite la construcción de un edificio de carácter totalmente exento con una altura máxima de sesenta y seis (66) metros, vinculado a la Av. Luis Cándido Carballo y calle E. Echeverría, circundado por áreas públicas o destinadas a servidumbre administrativa de uso público. Se fija su perímetro y posición relativa en el Anexo Gráfico N° 2.”

Art 4º.- Se modifica el inciso e) Tolerancias del Artículo 5º de la Ordenanza N° 8.888/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“e) Tolerancias: Se establece una tolerancia de un 5% -en más o en menos- aplicable tanto a las magnitudes de ocupación en planta y alturas que alcanzarán las nuevas construcciones, como para los niveles de edificabilidad establecidos en el inciso d) “Edificabilidad” de la Ordenanza N° 8.888. La aplicación de esta tolerancia será aceptada en la medida que no desvirtúe el esquema previsto, ni signifique agregado de nuevas áreas funcionales.”

Art. 5º.- Se agrega al Artículo 6º Servidumbres Administrativas de Uso Público (SAUP) de la Ordenanza N° 8.888/11 un último párrafo con el siguiente texto:

“La Servidumbre Administrativa de Uso Público (SAUP) de la Unidad de Gestión N° 2 se detalla en el Anexo Gráfico N° 2 correspondiendo destinar a terreno absorbente un mínimo de 30% y un



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



máximo de 50%. El proyecto específico lo realizará el área competente de la Secretaría de Planeamiento”.

Art. 6°.- Se modifica el inciso c) Ejecución de obras en Servidumbre Administrativa de Uso Público del Artículo 11° Obligaciones del Urbanizador de la Ordenanza N° 8.888, que se reemplaza por el siguiente texto:

“c) Ejecución de obras en Servidumbre Administrativa de Uso Público: Corresponde al urbanizador la construcción a su costo y cargo de los espacios destinados a Servidumbres Administrativas de Uso Público -SAUP- según el siguiente detalle:

- **Unidad de Gestión N° 1:** corresponde la construcción de 1.320m2. Anexo Gráfico N° 1
- **Unidad de Gestión N° 2:** corresponde la construcción de 2.240m2. Anexo Gráfico N° 2.

Las superficies definitivas afectadas a Servidumbre Administrativa de Uso Público quedan sujetas a los ajustes resultantes de los trabajos de mensura correspondientes, para determinar con precisión las áreas de uso público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.”

Art. 7°.- Se modifica el Artículo 18° de la Ordenanza N° 8.888/11 que se reemplaza por el siguiente texto:

“Las gráficas y planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo y son parte inescindible del mismo:

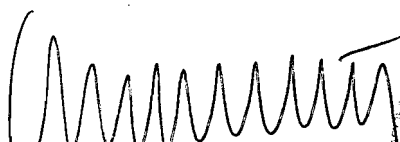
Anexo Gráfico N° 1: Unidad de Gestión N° 1.

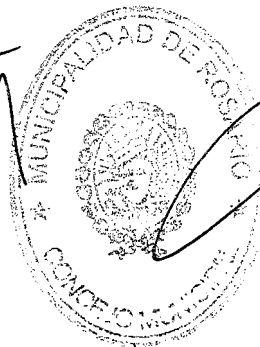
Anexo Gráfico N° 2: Unidad de Gestión N° 2.”


Art. 8°.- Se sustituye el Anexo Gráfico N° 2 de la Ordenanza N° 8.888/11 por el de la presente Ordenanza, en los que se determina la morfología de la edificación (contenedores que definen la ocupación en planta y alturas), sistema de los espacios públicos, y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar en la Unidad de Gestión N° 2.

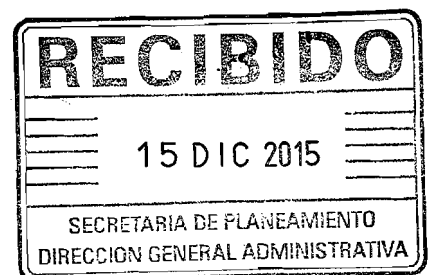
Art. 9°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 26 de noviembre de 2015.

CM
28
REALIZÓ
Vº Bº


Marcelo Wisrichi Natti
Secretario General Privado Intendente
Concejo Municipal de Rosario





Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

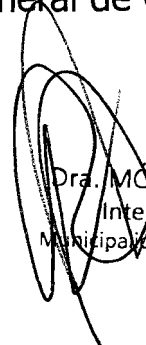


//sario, 23 DIC 2015

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial
Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-

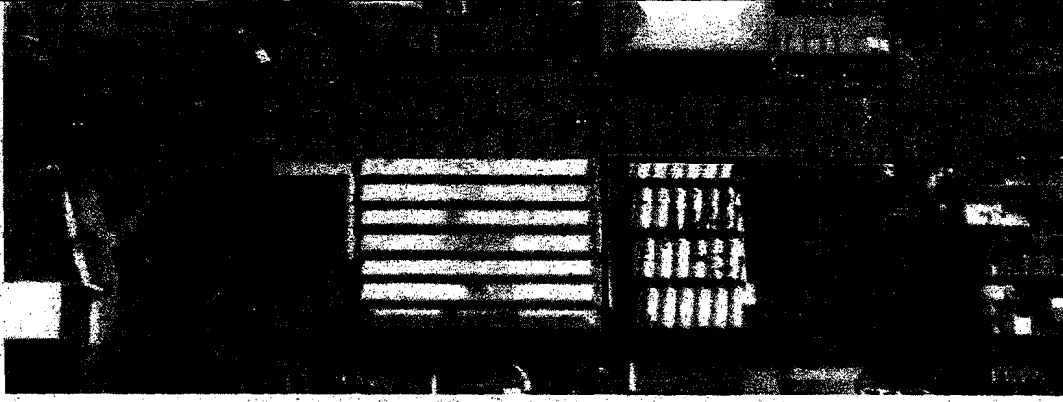


Arq. PABLO H. ÁBALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



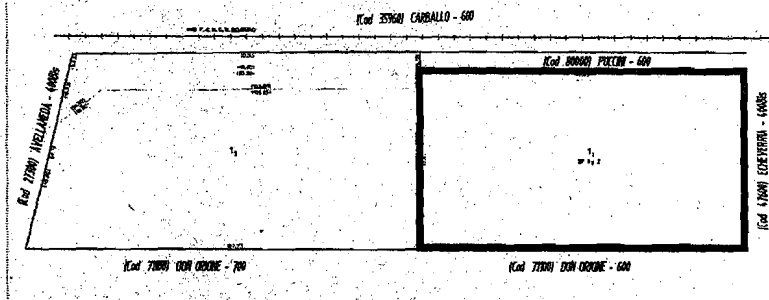
Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

ESTADO ACTUAL



DATOS CATASTRALES

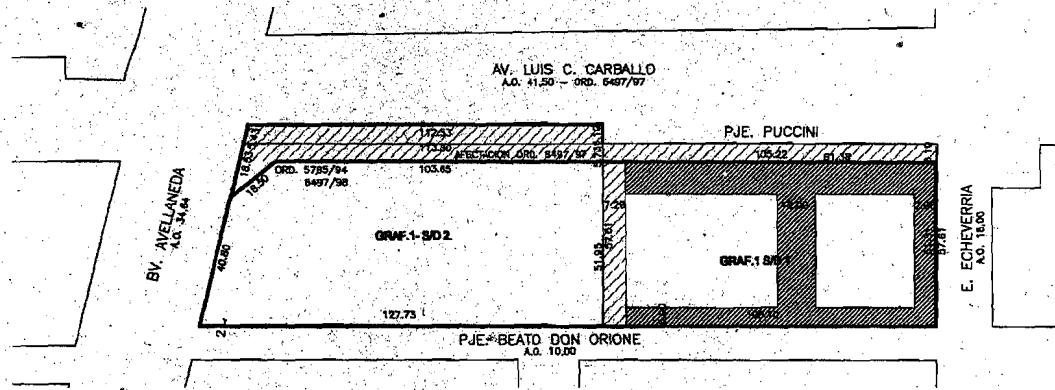
SUP. PARCELA 6058,27 m2



AFECTACIONES A TRAZADO Y SERVIDUMBRES

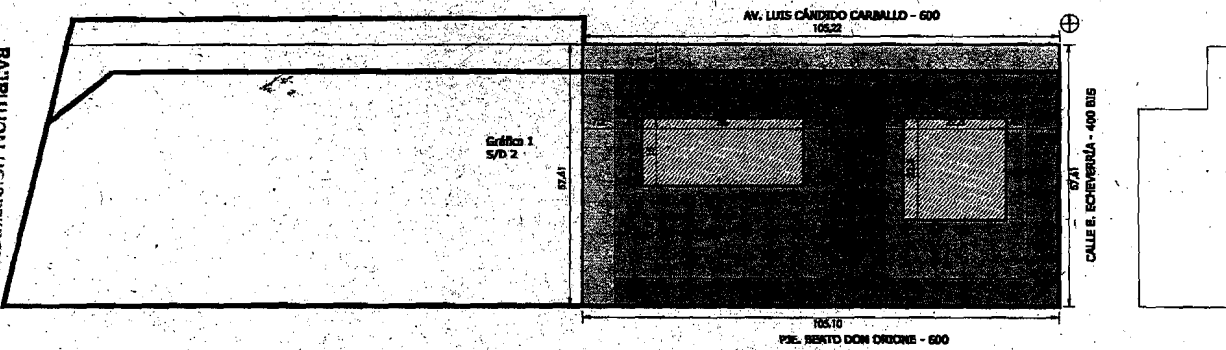
SUP. A CEDER PARA CALLES 1.014,04 m2

S.A.U.P. 2.239,73 m2



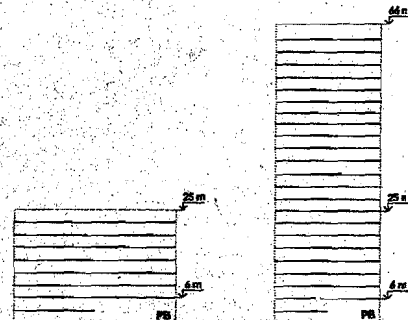
MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Alicia Noya
 Arq. ALICIA NOYA
 Directora
 Programa de
 Actualización Normativa



MANZANA	EDIF.	SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA	ALTURAS MÁXIMAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
187	1	15 x 36	25 m	4.590,00 m2
	2	22,50 x 22,50	66 m	11.896,67 m2
DIMENSIONES QUE ADMITEN 5% DE TOLERANCIA				

ES COPIA FIEL
 Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo
 Concejo Municipal de Rosario



ES COPIA FIEL
 Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo
 Concejo Municipal de Rosario

SUP. DEL TERRENO: 6.058,27 m2

UNIDAD DE GESTIÓN Nº 2 (Anexo gráfico Nº 2) : TOTAL EDIFICABLE: 16.575,00 m2

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO - SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO - PROGRAMA DE ACTUALIZACIÓN NORMATIVA - 2015