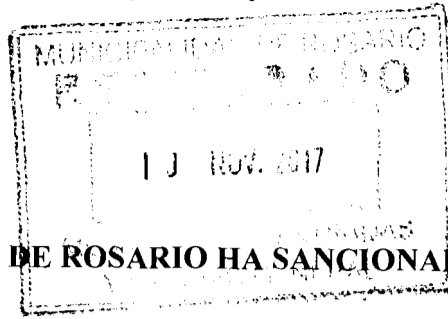




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA  
(N° 9.783)**

**Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Gobierno y de Producción y Promoción del Empleo, han tomado en consideración el Mensaje 36/17 S.P. enviado por el Departamento Ejecutivo; el cual expresa:

“Visto: El Anteproyecto de Ordenanza que otorga los indicadores urbanísticos para el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 14ª, S/M, Gráfico 24, S/D 2, correspondiente al Área de Reserva para el Plan de Detalle -ARD N° 27 "Newbery-Donado"; solicitado por la empresa Editorial Diario "La Capital" S.A, para avanzar con la radicación de su nueva Planta Impresora. Todo ello convenientemente evaluado por la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística.

El Decreto N° 43.722/15 del Concejo Municipal referido a la ratificación del convenio suscripto en fecha 11 de junio de 2015 entre Editorial LA CAPITAL y RALLO y CÍA. S.A. y la Municipalidad de Rosario.

La Ordenanza N° 6.492/97 que regula los procesos de urbanización y subdivisión del suelo.

La Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", y

Considerando: Que, en virtud de los antecedentes obrantes en el Expediente N° 39.150-E-2014 y que dieran lugar a la sanción del mencionado Decreto N° 43.722/15, la Editorial Diario "La Capital" S.A. tramitó la permuta del inmueble de dominio privado empadronado catastralmente en la *Sección Catastral 3ª, Manzana 236, Gráfico 2*; por otros dos correspondientes a una fracción de la parcela de dominio municipal empadronada en la *Sección Catastral 14ª, S/Manzana, Gráfico 24, S/D 2* y parte de otro lote a nombre del Servicio Público de la Vivienda y del Hábitat, ubicado en la *Sección Catastral 19ª, S/Manzana, Gráfico 1, S/D 7*.

Que, a los efectos de la transferencia de dominio fueron inscriptos respectivamente en el Sistema de Catastro e Información Territorial - SCIT los Planos de Mensura y Subdivisión bajo los N° 142.097/98, N° 195.686/2016 y N° 192.997/2016.

Que, a fin de instrumentar la permuta acordada con Editorial LA CAPITAL S.A. fue firmada la Escritura N° 081/2017, cuya copia simple se adjunta de fs. 03/14 de las actuaciones 29.126-L-17.

Que, dado que el inmueble ubicado en la Sección Catastral 14ª, S/Manzana, Gráfico 24, S/D 2 se encuentra comprendido en el Área de Reserva para Plan de Detalle -ARD N° 27 "Newbery-Donado" previsto en el Capítulo IV "*Delimitación de áreas en el Cordón Perimetral Noroeste*", Artículo 24° "*Las Áreas de Reserva para Plan de Detalle -ARD-*", de la Ordenanza N° 9.068/13, la Empresa en carácter de propietario dio inicio a las actuaciones N° 29.126-L-17 a fin de solicitar los indicadores urbanísticos que corresponderían aplicar en el diseño de la nueva Planta Impresora del diario.

Que, la parcela donde la empresa Editorial Diario "La Capital" S.A. trasladará su nueva Planta Impresora resulta frentista a la Av. Jorge Newbery, cuya traza se encuentra en proceso de remodelación en el tramo Bv. Wilde - Av. de Circunvalación "25 de Mayo", debiéndose prever la modificación de su ancho en el encuentro con calle colectora José María Rosa, de acuerdo al proyecto previsto por las oficinas técnicas competentes.

Que, en virtud del tenor del emprendimiento se hace necesario promover y consolidar el sector productivo como uno de los ejes básicos del desarrollo económico y social de la ciudad, y a partir de ello avanzar en la concreción de ese objetivo dotando a la ciudad de una mayor disponibilidad de territorio destinado a las localizaciones productivas, logísticas y de servicios.

Que, esta nueva estrategia permitirá optimizar los usos del suelo urbano, abaratar y racionalizar la inversión en infraestructura y servicios, como así lograr una convivencia más armónica con el resto de los usos y actividades que se desarrollan en la ciudad,



siendo que el reordenamiento urbanístico en curso es considerado un proceso de construcción y transformación necesario para alcanzar estos objetivos.

Que, el Plan Urbano a través de las políticas en curso plantea la integración de los criterios llevados adelante en el reordenamiento urbanístico con las estrategias productivas, y a través de sus proyectos estructurales de transformación urbana y de reordenamiento urbanístico, propone superar los modos tradicionales de generación de suelo productivo, logístico y de servicios en la ciudad.

Que, surge la necesidad de promover desarrollos equilibrados entre los distintos sectores fomentando el uso racional del suelo urbano como así también la optimización de la capacidad instalada de las infraestructuras existentes.

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

## ORDENANZA

**Artículo 1º.-** **Determinase** como ámbito de aplicación del Plan de Detalle -ARD N° 27 "Newbery -Donado" previsto en Ordenanza N° 9.068/13 - Capítulo IV "Delimitación de áreas en el Cordón Perimetral Noroeste", Artículo 24º "Las Áreas de Reserva para Plan de Detalle -ARD-", al sector comprendido entre el eje de Av. Jorge Newbery, deslinde parcelario Oeste del S/Manzana, Gráfico 6; eje de calle Martínez Estrada; eje de calle Donado hasta eje de Av. Jorge Newbery, ubicado en la Sección Catastral 14ª.

### **Art. 2º: Trazados.**

**2.1. Derógase** la Ordenanza N° 2.645/80 en lo que respecta a las afectaciones que recaen sobre los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 24, S/D 2 y S/M, Gráfico 6 correspondientes a los trazados que a continuación se detallan: calle Venezuela de trayectoria curva de 20 metros de ancho oficial, orientación Noroeste-Sureste; Pasaje sin nombre de 14 metros de ancho y orientación Norte-Sur; calle Fresno de 18 metros de ancho y orientación Este-Oeste; tres Pasajes sin nombre de 14 metros de ancho y orientación Este-Oeste y el Pasaje peatonal de 7 metros de ancho oficial de orientación Este-Oeste.

**2.2. Modifícase** el trazado oficial de Av. Jorge Newbery en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Oeste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 6 y Colectora de Av. de Circunvalación "José María Rosa" otorgándole un nuevo ancho oficial variable entre 40 metros al Oeste y 53 metros al Este, producto de mantener su Actual Línea Municipal Norte existente en las Manzanas 240 y 242 y definiendo una Nueva Línea Municipal Sur en forma coincidente con una recta quebrada en dos tramos AB y BC, donde el *Punto A* surge de la intersección de su Actual Línea Municipal proveniente del Oeste con el deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 6; el *Punto B* se encuentra sobre el citado deslinde a 4 metros medidos hacia el Sur del *Punto A* y el *Punto C* se ubica sobre el deslinde parcelario Este del citado inmueble, a 13 metros medidos hacia el Sur de la antigua Línea Municipal Sur.

**2.3.** La afectación enunciada en el Artículo precedente corresponde a medidas gráficas, quedando las mismas sujetas al proyecto de remodelación de Av. Jorge Newbery a cargo de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas, relevamiento físico y a las mensuras correspondientes, que determinarán con precisión el área a incorporar al dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

### **Art. 3º.- Indicadores Urbanísticos.**

#### **3.1. División de suelo, usos, retiro de edificación y Factor de Ocupación del Suelo (FOS).**

La División del Suelo se realizará en lotes con una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup> (tres mil metros cuadrados).

Los Indicadores de Usos a aplicarse en el correspondiente Plan de Detalle son los dispuestos en la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario", Capítulo VII, Artículo 51º o "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido 6 - AT6, y en el Anexo II de la Ordenanza N° 9.144/14.

Se establece un retiro obligatorio de la Línea de Edificación Norte de 10 m (diez metros) a partir de la Línea Municipal Sur de Av. Jorge Newbery.

Se establece un retiro obligatorio de la línea de edificación de 3 m (tres metros) a partir de las Líneas Municipales de calles Donado y Martínez Estrada y de 3 m (tres metros) a partir de los deslindes parcelarios.



Se establece un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo de: 0,8.

**3.2.** Las superficies afectadas por retiros obligatorios solo podrán ser utilizadas para circulaciones internas, estacionamientos, playas de carga y descarga, cabinas de control de accesos, cámaras transformadoras de fuerza motriz y reductora de gas, instalaciones de servicios o espacios verdes forestados.

No podrán ser utilizadas para perforaciones para la captación de agua, cámaras o piletas de tratamiento de líquidos residuales, tanques de reserva y/o combustibles, ni ningún otro uso que esté enumerado en el párrafo anterior.

Los retiros serán tratados como espacios verdes con césped, arbustos y/o árboles de altura, con especies de crecimiento rápido.

**3.3.** La altura máxima para las naves industriales se establece en 15 metros. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso lo requiera.

**Art. 4º.- Plazos.**

**4.1.** El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de 12 (doce) meses de promulgada la presente Ordenanza.

**4.2.** Si en un plazo máximo de 10 (diez) años a partir de la aprobación del presente Plan de Detalle, no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad de Rosario podrá revisar el presente texto normativo y la recalificación de suelo. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional de hasta 5 (cinco) años para completar las obras programadas en caso de verificarse imprevistos o fuerza mayor que impidan su concreción en los plazos originalmente establecidos.

**4.3.** En caso de incumplimiento por parte del Emprendedor, 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 mediante la restitución de su costo por parte del Emprendedor.

**Art. 5º.-** Déjase establecido que el presente Plan de Detalle -ARD N° 27 "Newbery - Donado" se enmarca en los criterios establecidos por la Ordenanzas N° 6.492/97, N° 9.068/13 y 9.144/14, siendo de aplicación las disposiciones establecidas por dichas normativas en lo relativo a aquellas exigencias no contempladas expresamente en este Plan y que resulten compatibles con los fines y objetivos del presente. El Departamento Ejecutivo a través de la Comisión Técnica de Urbanización se encuentra facultado a efectuar las definiciones necesarias para la aprobación del/los proyectos presentados por parte de los urbanizadores.


**Art. 6º.-** El plano que acompaña al presente texto de Ordenanza forma parte indisoluble de ésta, siendo copia del Anexo Gráfico obrante a fs. 17 del Expediente N° 29.126-L-2017.D.E.

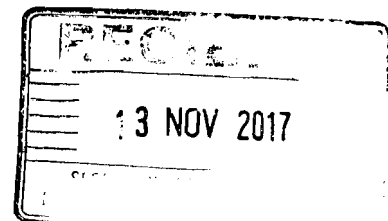
**Art. 7º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 9 de Noviembre de 2017.-**

  
ALEJO MOLINA  
Secretario Gral. Parlamentario  
Concejo Municipal Rosario



  
DANIELA LEÓN  
Presidenta  
Concejo Municipal Rosario



//sario, 24 NOV 2017

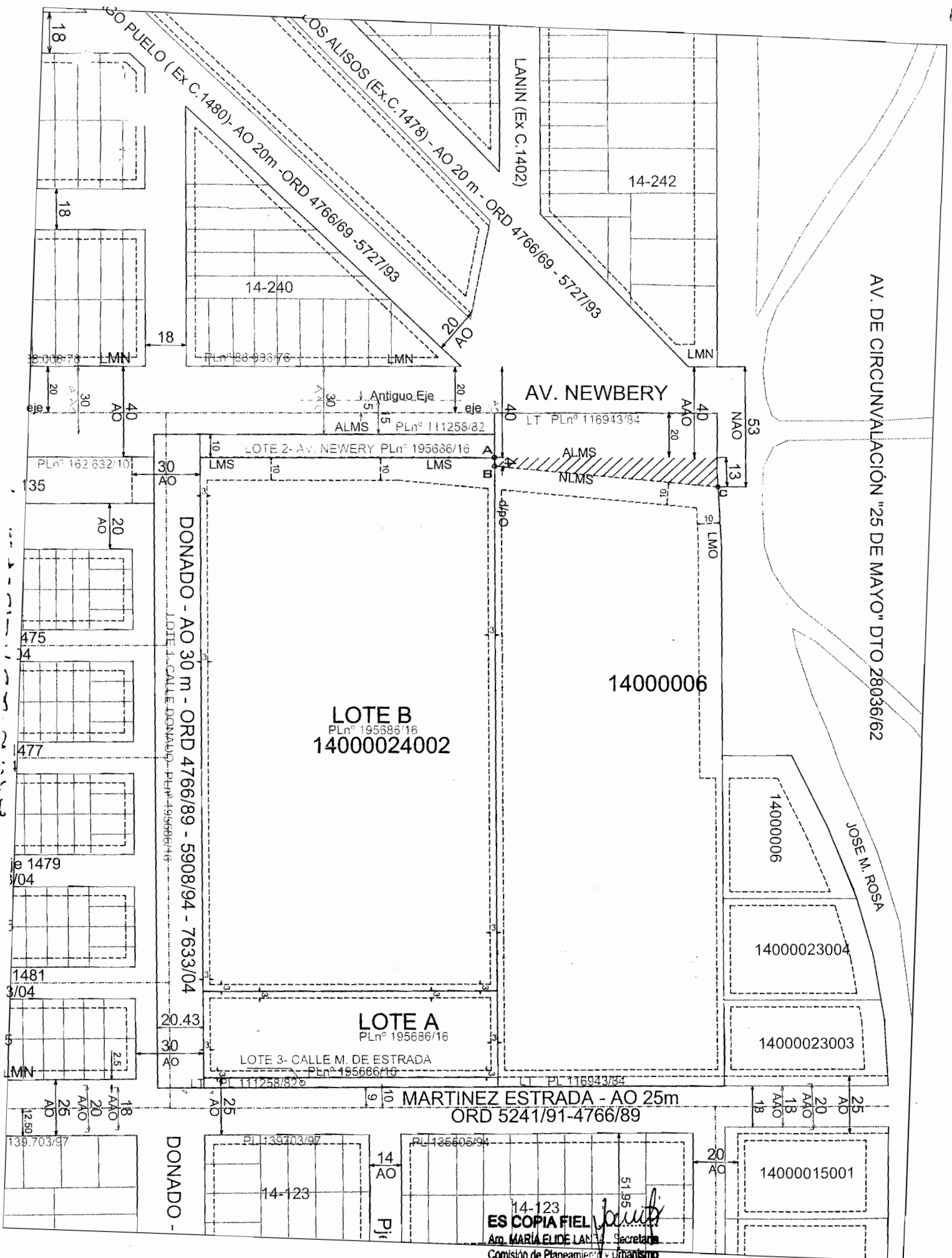
Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



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



Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



ES COPIA FIEL  
 Am. MARÍA ELITE LANZA, Secretaria  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario



MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO  
 DIRECCIÓN GRAL. DE TRAMITACIÓN Y ESPECIALIZACIÓN URBANÍSTICA  
 VºBº DIRECTOR GRAL. DE TRAMITACIÓN Y ESPECIALIZACIÓN URBANÍSTICA

TO A SUPRIMIR TO A CREAR

ESTUDIO: Arq. DANIELA CECI

DIBUJO: Arq. PABLO MILESI



AGOSTO 2017