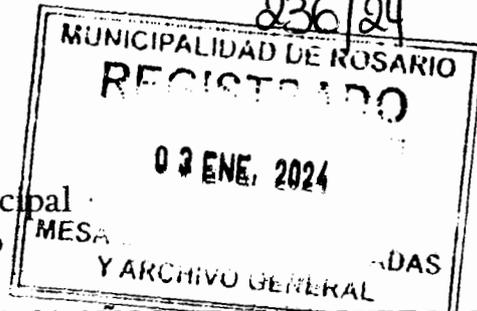




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



"2023 - A 40 AÑOS DE LA RECUPERACIÓN DE LA DEMOCRACIA"

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 10.582)**

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 135/SP/2023 IG, el cual expresa:

"Visto: El expediente N° 28.063-P-2022, con Anteproyecto de Ordenanza que define el Plan de Detalle ARDPH 2 "Ex Arrocera S.A.", a desarrollarse en la Sección 7°, Manzana 184, Gráfico 1, a partir de la solicitud del Sr. Gonzalo Crespi en nombre y representación de la firma PILAY S.A.; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

El expediente N° 28.063-P-2022; la Ordenanza N° 7.956; la Ordenanza N° 8.693 y la Ordenanza N° 9.090, y

Considerando: Que, mediante expediente N° 28.063-P-2022, presentado por el Sr. Gonzalo Crespi, DNI 13.788.354, en nombre y representación de la firma "PILAY S.A." CUIT 30-57381925-6, en su carácter de propietaria del inmueble identificado catastralmente como Sección 7°, Manzana 184, Gráfico 1, se solicita la definición de indicadores urbanísticos para dicho sector.

Que, los mismos se encuentran incluidos por la Ordenanza N° 7.956 del año 2005 en el "Plan Especial Tres Vías Luis Cándido Carballo".

Que, por su parte, la Ordenanza N° 8.693 del año 2010, establece que los indicadores urbanísticos para las ARD PH serán determinados en un Plan de Detalle específico que elaborará la Secretaría de Planeamiento, para ser remitido al Concejo Municipal para su tratamiento y posterior aprobación.

Que, posteriormente, la Ordenanza N° 9.090, modifica la Ordenanza N° 8.693 sobre el "Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo".

Que, la presencia en la ciudad de este tipo de sectores representa una oportunidad para impulsar intervenciones de reconversión o renovación urbana de acuerdo a los objetivos y principios de ordenamiento urbanístico contenidos en el Plan Urbano.

Que, el inmueble de referencia es una parcela que presenta un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como sus significativas dimensiones (6.100m²), el emplazamiento urbano, el abandono de su uso original, y que, por tal razón, se deben establecer indicaciones particulares que orienten su transformación.



Que, este fragmento demanda, por su ubicación y características, una evaluación particular, atendiendo las condicionantes del entorno inmediato consolidado, así como las posibilidades de renovación que se establecen en los instrumentos normativos vigentes.

Que, mediante la concertación con el sector privado, el municipio impulsa actuaciones urbanísticas de gran escala, planificadas por el municipio y desarrolladas por el sector privado que tienen por objeto:

- Controlar el crecimiento y desarrollo urbano, con intervenciones de carácter estratégico, que incrementen la densidad en el área central, con la provisión de refuerzo de redes de servicios e infraestructuras.
- Crear nuevos paseos públicos, que contribuyan a acrecentar la superficie de espacios verdes en el área central, para cumplir con los estándares definidos en el plan de la ciudad.
- Planificar en forma integrada la construcción de viviendas, oficinas, comercios, el espacio público, y las infraestructuras de comunicación y servicio.

Que, el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio ha intervenido en las mencionadas actuaciones, y ha manifestado que no se requiere la aplicación de dispositivos de preservación o protección de los edificios históricos.

Que, por lo tanto, resulta imprescindible la determinación de un Plan de Detalle donde se profundice el alcance de estos parámetros particulares.

Que, la firma Pilay S.A. incorporó a Fs. 69 del expediente N° 28.063-P-2022, el proyecto que pretende impulsar, destinado predominantemente a viviendas y locales comerciales en la planta baja sobre la Av. Luis Cándido Carballo.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ordenanza N° 8.693 y modificatoria Ordenanza N° 9.090 se ha elaborado el presente Plan de Detalle".

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

ORDENANZA

Plan de Detalle "ARDPH 2 - Ex Arrocería S.A."

Artículo 1°.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se define el "Plan de Detalle para el Área de Reserva con Protección Histórica 2 - ARDPH 2: "Ex Arrocería S.A." como una Urbanización Integral, de acuerdo a la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492. El Ámbito de Aplicación de este Plan de Detalle comprende el inmueble empadronado en la Sección Catastral 7°, Manzana 184, Gráfico 1.

Art. 2°.- AFECTACIÓN POR TRAZADOS

Ver Anexo Gráfico N° 2: "Afectaciones".

Se deberá donar al municipio las superficies afectadas por los siguientes trazados oficiales: 2.1. Av. Luis Cándido Carballo: Ancho Oficial: 40m, Ordenanza N° 9.271/74.

2.2. Calle Estrada: Ancho Oficial: 18m, Ordenanza N° 5.422/92.

2.3. Ochava: ancho oficial 10m calle Estrada y Av. Luis Cándido Carballo, según Ordenanza N° 9.271/74.

Art. 3°.- INDICADORES URBANÍSTICOS

3.1. Condiciones generales para la edificación:

Los indicadores urbanísticos, afectaciones y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar, se detallan en los Anexos Gráficos que se adjuntan y forman parte del presente texto normativo. Además, sin perjuicio de lo establecido en este Plan de Detalle, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

3.2. Se modifica el Artículo 10° de la Ordenanza N° 9.068 "IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE TEJIDO", incorporando los inmuebles catalogados como Sección Catastral 7°, Manzana 184, Gráficos 31 y 32 al Área de Tejido 2-2 (AT2-2) descrito en el inciso 1° del mencionado artículo.

3.3. Ocupación en planta: (Ver Anexo Gráfico N° 2)

- a) Factor de ocupación del suelo: 0.6
- b) Factor de impermeabilización del suelo: 0.7. Tapada mínima sobre losa de edificaciones enterradas: 0.40m.
- c) Deslindes parcelarios: 5m como mínimo.

3.4. Alturas:

Ver Anexo N° 4: "Alturas de la Edificación".

Se admite una tolerancia de +/- 5%, no pudiendo utilizar la misma para incrementar los niveles edificables expresados a continuación:

- a) Bloque N° 1: Altura mínima: 5m, altura de Planta Baja: 4m, altura máxima: 15m (Planta Baja y cuatro niveles superiores).
- b) Bloque N° 2: Altura mínima: 4m, altura de Planta Baja: 3m, altura máxima: 15m (Planta Baja y cuatro niveles superiores).
- c) Bloque N° 3: Altura mínima: 5m, altura de Planta Baja: 4m, altura máxima: 66m (Planta Baja y veintiún niveles superiores).

d) Se admite el incremento de 1m de la altura máxima en el caso de consolidar terraza verde, o de incorporar materiales tecnológicos innovadores o resoluciones que mejoren la calidad habitacional en relación al contexto urbano, de acuerdo a lo determinado por la Ordenanza N° 10.104.

e) Se admite tanto el uso común como el uso exclusivo de las azoteas, y la construcción de locales complementarios (quinchos, piletas, toillettes, vestuarios, cocinas) por sobre la altura máxima que estén retirados como mínimo 3m de Línea Municipal. No se admite la subdivisión de unidades funcionales independientes por sobre la altura máxima admitida.

f) Se admite la saliente de balcón de 1.5m de Línea de Edificación de la Av. Luis Cándido Carballo y de pasaje Estrada a partir de los 6.00m tomados del nivel de vereda, sobre línea de edificación en el punto medio del lote. No se admiten salientes de Línea de Edificación sobre el pasaje Don Orione.

3.5. Usos Admitidos: Se admite el uso residencial en la modalidad de vivienda colectiva permanente o transitoria; oficinas; cocheras subterráneas fijas y temporales; comercios minoristas complementarios a la residencia; bares, restaurantes; salas de exposiciones; sedes consulares, gubernamentales, institucionales y educativas; instituciones sanitarias en la modalidad de consultorios médicos. Sin perjuicio de los usos antes mencionados, se considerará admitido cualquier otro uso que no altere el carácter residencial del emprendimiento que no haya sido expresado anteriormente, debiendo cumplimentar con los requisitos de habilitación ante las oficinas correspondientes.



Art. 4°.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

4.1. Obligación de donar a favor del municipio:

El urbanizador debe donar al municipio las fracciones afectadas a los trazados oficiales que se detallan en el Artículo 2° de la presente.

4.2. Obligación de Ejecución de Obras:

a) Ejecución de pasaje Estrada: en el tramo comprendido por Av. Luis Cándido Carballo y pasaje Don Orione, en un todo de acuerdo al proyecto que apruebe la Dirección General de Pavimentos y Calzadas de la Secretaría de Obras Públicas.

b) El urbanizador asume a su costo y cargo la ejecución de la calzada de servicio de Av. Luis Cándido Carballo, en un todo de acuerdo a lo determinado por la Dirección General de Técnica y Logística de Tránsito de la Secretaría de Movilidad, cuyo diagrama consta a Fs. 361 del expediente N° 28.063-P-2022.

c) Ejecución de Obras de Infraestructura de servicios: El urbanizador ejecutará a su costo la totalidad de las redes de infraestructura generadas y demandadas por la nueva urbanización correspondientes a 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, que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las dichas redes.

Art. 5°.- CONTRIBUCIÓN COMPENSATORIA

El urbanizador deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística que esta ordenanza establece comprometiéndose a abonar dicha contribución por el Mayor Aprovechamiento Resultante de la recalificación urbanística acordada, que será determinado por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento. La metodología de cálculo que se adopta es la del mayor aprovechamiento por incremento de altura exceptiva -Ordenanza N° 10.016/19 y Ordenanza N° 10.017/19-, adoptando el RANGO 2 (Resolución DGFU N° 2) correspondiente al Corredor Urbano más próximo, el sector de Av. Luis Cándido Carballo.

El Municipio podrá solicitar el pago de la contribución por mayor aprovechamiento resultante en dinero o en obras que considere de interés prioritario y que cumplan con los siguientes destinos: obras de mejoramiento de espacios públicos, infraestructuras y/o equipamiento urbano del Distrito Norte que se encuentren comprendidos en el Decreto Nacional N° 358/2017 y artículo 5° de la Ley Nacional N° 27.453, de acuerdo a la adhesión efectuada por el Municipio a través de la Ordenanza N° 10.123 y/o en entorno de dichos barrios.

Art. 6°.- Se establece un plazo de 24 meses a partir de la sanción de la presente para obtener Aptitud Urbanística y de 36 meses contados a partir de la sanción de la presente para solicitar Permiso de obra.

Art. 7°.- Los siguientes Anexos Gráficos forman parte de la presente:

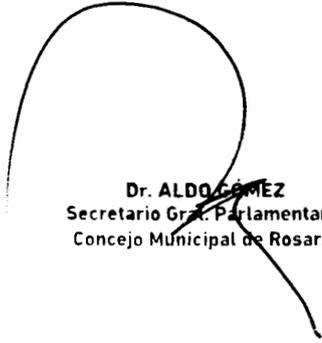
- **Anexo Gráfico N° 1:** Ámbito de Aplicación.
- **Anexo Gráfico N° 2:** Afectaciones y Restricciones.
- **Anexo Gráfico N° 3:** Morfología de la Edificación.



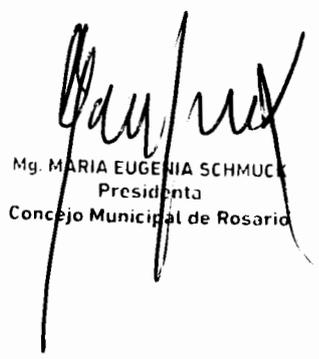
• **Anexo Gráfico N° 4: Alturas de la Edificación.**

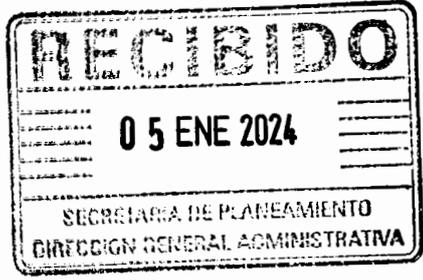
Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 18 de Diciembre de 2023.-


Dr. ALDO GÓMEZ
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

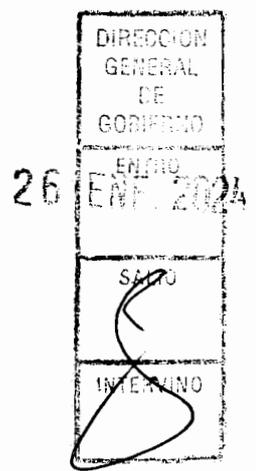


Rosario, **16 ENE 2024**

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

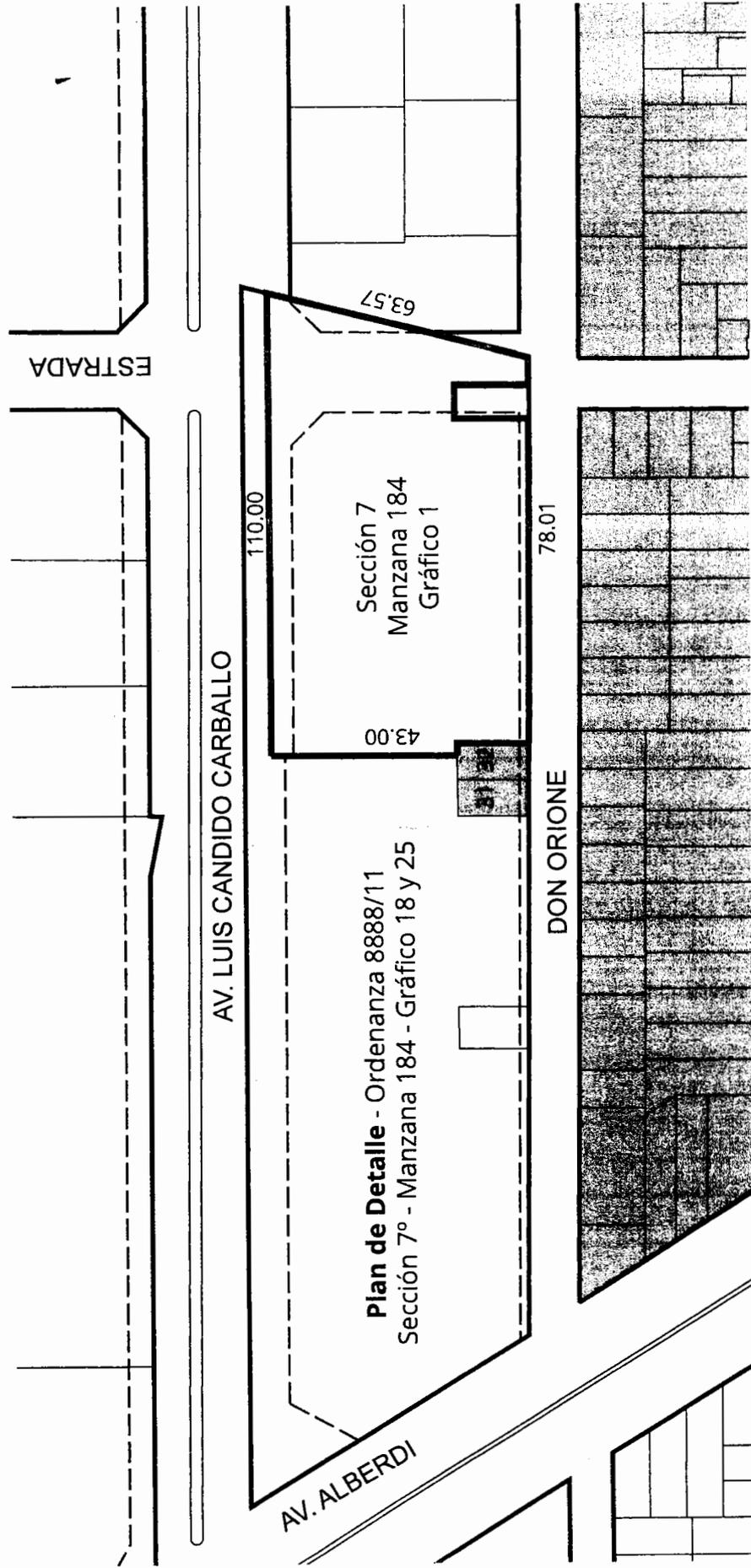

Dr. PABLO FLORIO
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



Exptes. Nros. 269.221-I-2023 C.M. y 28.063-P-2022 D.E.-

PLAN DE DETALLE ARDPH 2 "EX ARROCERA S.A."
 ANEXO GRÁFICO N°1- ÁMBITO DE APLICACIÓN



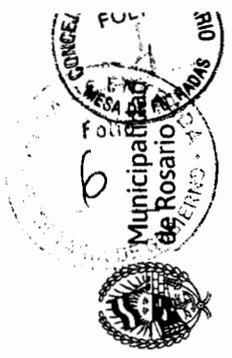
AMBITO DE APLICACIÓN - " Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocerá S.A."

AT2 - 2

Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
 Secretaría de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

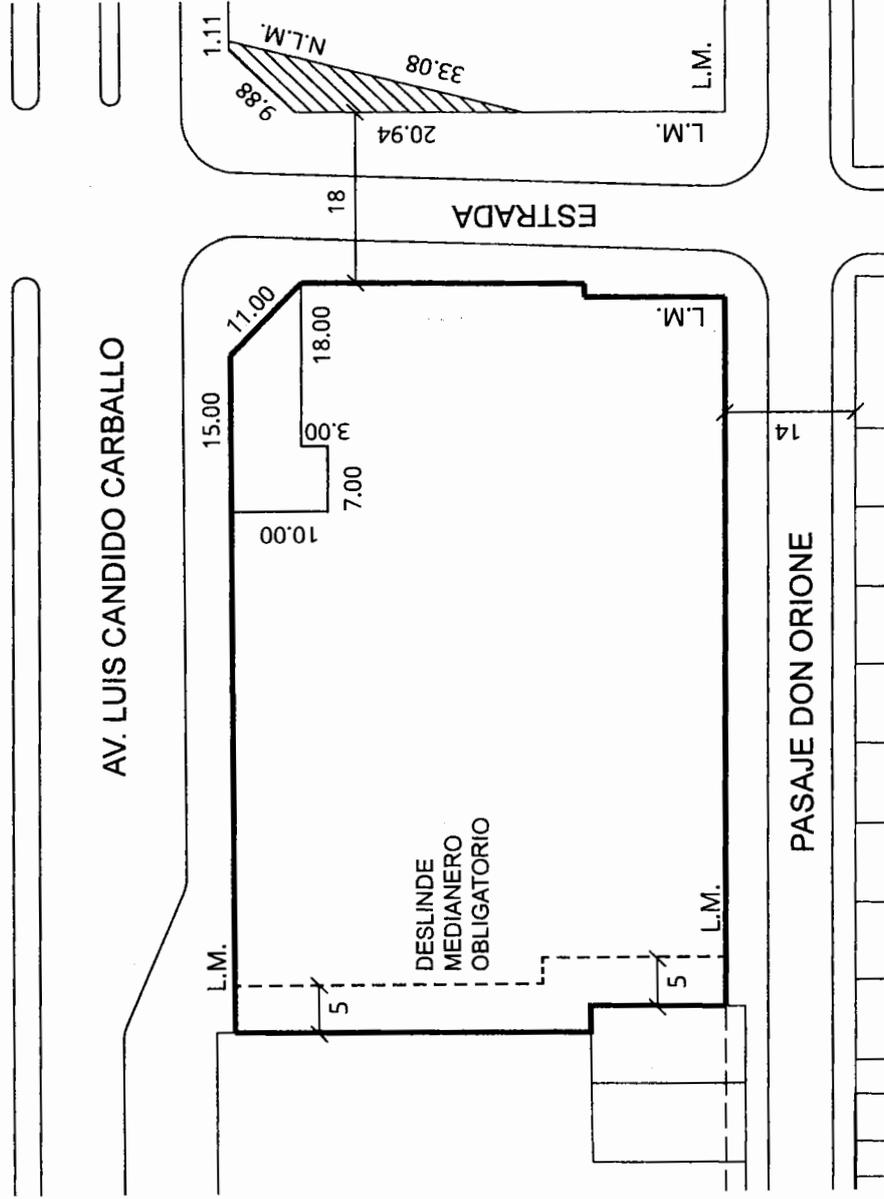
Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 SUBDIRECTORA GENERAL
 Sub Dirección General de
 Proyectos Especiales
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Secretaría de
 Planeamiento

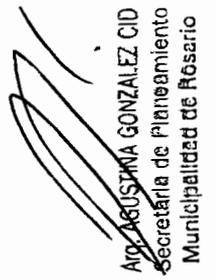


PLAN DE DETALLE ARDPH 2 "EX ARROCERA S.A."
 ANEXO GRÁFICO N°2 - AFECTACIONES Y RESTRICCIONES

-  AFECTACIÓN TRAZADO OFICIAL Ord 9271/14
-  AFECTADO A SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO



LAS MEDIDAS DEFINITIVAS
 SURGIRÁN DEL PLANO DE
 MENSURA CORRESPONDIENTE.


 AGUSTINA GONZALEZ CID
 Secretaria de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario


 Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 SUBDIRECTORA GENERAL
 Sub Dirección General de
 Proyectos Especiales
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



Secretaría de
 Planeamiento



PLAN DE DETALLE ARDPH 2 "EX ARROCERA S.A."
 ANEXO GRÁFICO N°3 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

INDICADORES URBANÍSTICOS

Superficie Parcela: 4.324 m²
Superficie edificable: 20.150 m²
FOS: 0,60
FOT: 4,70

BLOQUE 1

Altura Máxima: 15m (PB+4)
Pisada: 950 m²
Edificabilidad: 4.750 m²

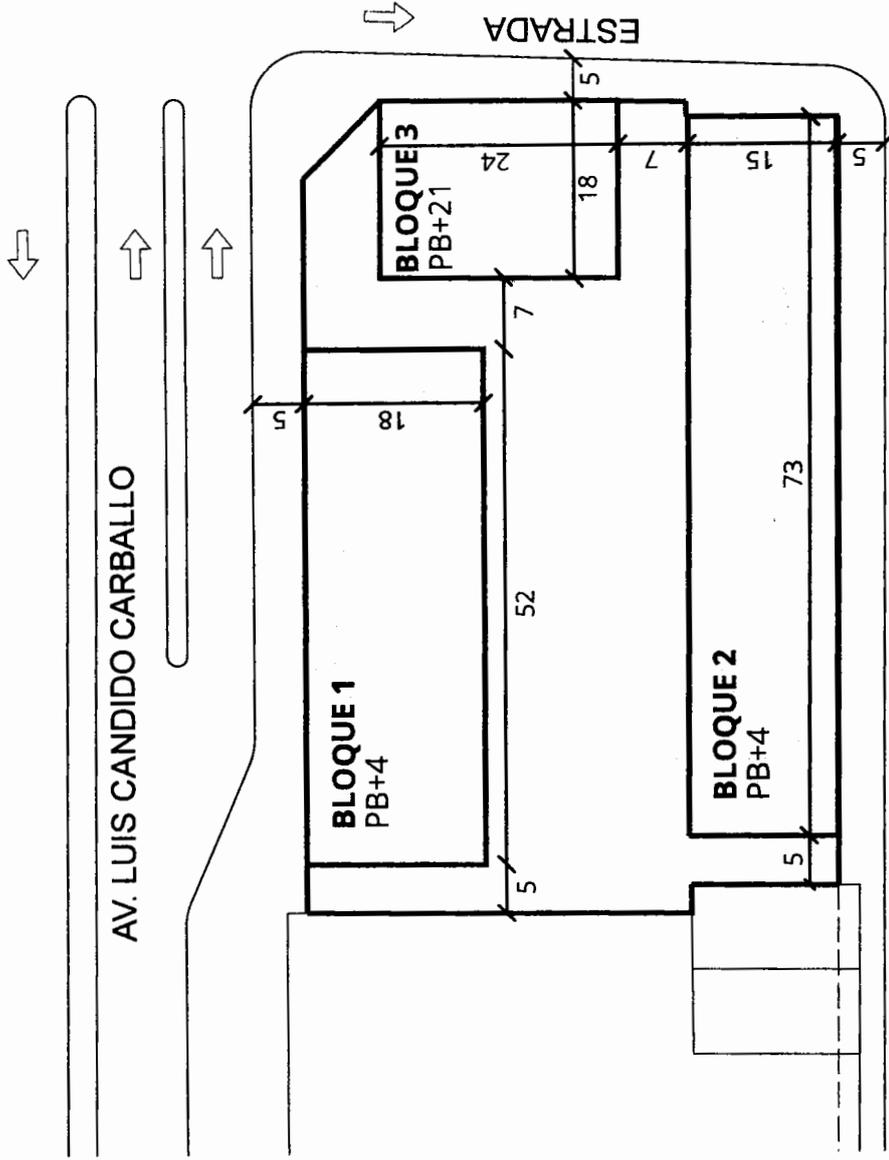
BLOQUE 2

Altura Máxima: 15m (PB+4)
Pisada: 1.100 m²
Edificabilidad: 5.500 m²

BLOQUE 3

Altura Máxima: 66m (PB+21)
Pisada: 450 m²
Edificabilidad: 9.900 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 20.150 m²

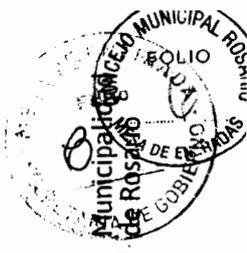


[Signature]
AIQ. AGUSTINA GONZALEZ CID
 Secretaria de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

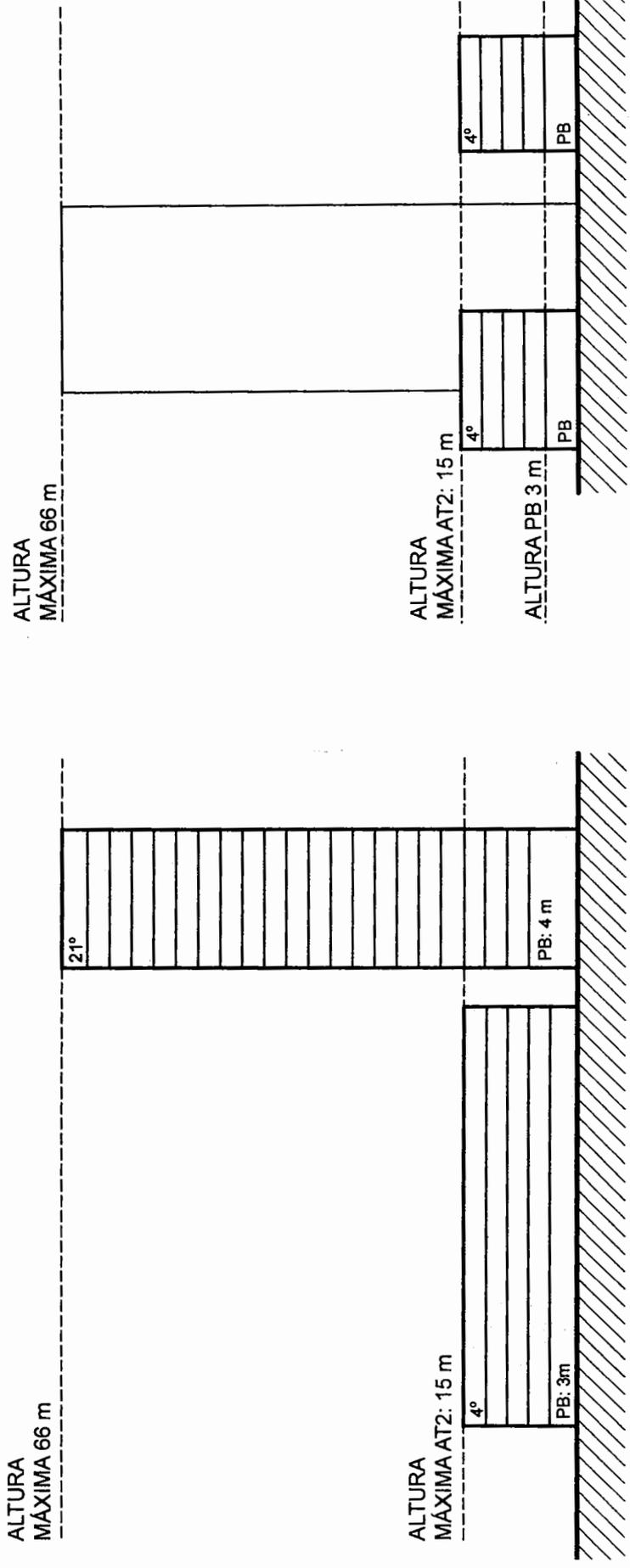
[Signature]
ARG. CECILIA MARTÍNEZ
 SUBDIRECTORA GENERAL
 Sub Dirección General de
 Proyectos Especiales
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



**Secretaría de
 Planeamiento**



PLAN DE DETALLE ARDPH 2 "EX ARROCERA S.A."
 ANEXO GRÁFICO N°4 - ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.



SECCIÓN LONGITUDINAL

SECCIÓN TRANSVERSAL

[Signature]
 Arq. AUSTINA GONZALEZ CID
 Secretaría de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

[Signature]
 Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 SUBDIRECTORA GENERAL
 Sub Dirección General de
 Proyectos Especiales
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Secretaría de
 Planeamiento

