

32976

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
REGISTRADO  
13 NOV. 1992  
MESA G. DE ENTRADAS  
Y ARCHIVO GENERAL

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIÓNADO EL SIGUIENTE

D E C R E T O  
(Nº 9.045)

Artículo 1º.- Ratifícase en todos sus términos el Convenio de Autolimitación celebrado con fecha 1 de setiembre de 1992 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el señor Intendente Municipal, Dr. Héctor J. Cavallero; el Secretario de Planeamiento, Arq. Manuel Fernández de Luco y por el Secretario / de Gobierno y Cultura, Dr. Raúl Lambert; y los señores Amadeo Francisco Vitola, Juan Ramón Gimeno y Carlos Graciano Araujo como actuales titulares de dominio de la fracción empadronada en la Sección Catastral 1, Manzana 193, Gráfico 1, delimitada por la Av. de la Libertad, calle Colón, Mendoza y Ayacucho con una superficie de 8.258,10 m2 e inscripto al Tomo 629, Folio 300, Número 220.542; relacionado con condiciones edilicias, cuyo texto en 3 fojas útiles, croquis y plano nº 132.482/92, forman parte del presente Decreto.

Art. 2º.- Consecuentemente con ello, el Departamento Ejecutivo a través de / su Secretaría de Planeamiento elaborará un anteproyecto de Ordenanza que contenga todos aquellos índices e indicadores que respondan a la concreción del objetivo mencionado en el Convenio aludido en el artículo anterior.

Art. 3º.- Cumplimentado lo establecido en el artículo 2º del presente Decreto remítase el mismo a este Cuerpo para su análisis y compatibilización con la reglamentación vigente.

Art. 4º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.- Sala de Sesiones, "CUNA DE LA BANDERA", 12 de noviembre de 1992.-

HCM
REALIZÓ
ca.
V. PS.
COPIA

*[Signature]*  
RUBEN O. ANDRES  
Secretario General  
H. Concejo Municipal



*[Signature]*  
OSVALDO R. MATTANA  
Presidente  
H. Concejo Municipal Rosario

Expte. nº 42140-I-1992 - HCM.-  
" " 24453-A-1992 - DE.-

**RECIBIDO**  
16 NOV 1992  
DIRECCION ADMINISTRATIVA  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Dirección  
General  
de Gobierno  
Entre  
1992  
Intervi  
*[Signature]*



//sario,

24 NOV 1992

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arq. MANUEL FERNANDEZ de LUGO  
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO



Dr. HECTOR JOSE CAVALLERO  
VICERRECTOR MUNICIPAL



Dr. RAUL ALBERTO LAMBERT  
SECRETARIO DE GOBIERNO Y CULTURA



# Intendencia Municipal

Rosario

## CONVENIO DE AUTOLIMITACION

Entre la Municipalidad de Rosario por una parte, representada por el Intendente Municipal, Dr. HECTOR JOSE CAVALLERO; el Secretario de Planeamiento, Arq. MANUEL FERNANDEZ DE LUCO; y el Secretario de Gobierno y Cultura, Dr. RAUL LAMBERTO; y los Señores: AMADEO FRANCISCO VITOLA( L.E.Nº 3.742.185, domiciliado en Entre Ríos 134 7º A); JUAN RAMON GIMENO( L.E.Nº 8.599.963, domiciliado en calle Córdoba 615 10º A); y CARLOS GRACIANO ARAUJO( D.N.I.Nº 11.445.866, domiciliado en calle Dorrego 2454), como actuales titulares de dominio de la fracción empadronada en la Sección Catastral 1º, Manzana 193, Gráfico 1; delimitada por la Av. de la Libertad, calles: Colón, Mendoza y Ayacucho; que posee una superficie de 0.250,10 mts.2( Tomo 629; Folio 300; Nº 220.542), se conviene en celebrar el presente convenio de autolimitación sujeto a las cláusulas generales que a continuación se puntualizan:

1º) El nuevo plano de mensura y sub-división de la precitada fracción donde se conformarán un total de 7 lotes todos frontistas designados con las letras A, B, C, D, E, F y G será visado y aprobado por la Dirección General de Topografía y Catastro, siendo parte integrante e indisoluble del mismo una copia autenticada del presente convenio. Se deja asimismo clarificado que la aprobación de éste plano implica desde el punto de vista jurídico, la anulación del plano de mensura anterior inscripto bajo el número 107.699/81.

2) Se establece para los 7 lotes mencionados en el apartado anterior las siguientes pautas urbanísticas y restricciones al derecho de propiedad aceptadas de común acuerdo por ambas partes a saber:

2.1. En los lotes denominados como C, D y E se construirá en cada uno de ellos edificios en torre con un basamento que sólo se circunscribirá a la proyección de la superficie que tenga cada una de las torres, destinándose el resto del ámbito físico existente en planta baja entre el perímetro lateral de cada torre y los deslindes parcelarios a conformar espacios libres de edificación que deberán ser tratados arquitectónicamente y que pueden ser o no ampliación de la vereda pública de la Av. de la Libertad donde es factible proveer circulaciones peatonales y la coexistencia de cuneros, espejos de agua, y cualquier otro elemento decorativo con la posibilidad de construir eventualmente una plataforma sobreelevada respecto a la cota de la vereda.

2.2. Dentro de la superficie del basamento de cada torre que queda restringido como se especificó en el punto 2.1. a no sobrepasar del perímetro de aquella se podrá admitir la localización de variados usos compatibles con el de la torre como salón de uso múltiple para el consorcio, exposiciones, estar de uso común, ingresos al edificio, etc; explicitándose que el cerramiento de éstos basamentos serán constituidos por grandes paneles de vidriados y donde puede ser factible además elevar la cota interior respecto al nivel de la vereda.

//////////



////////////////////

2.3. Se determina que la altura de cada torre será de 66 mts. discriminada de la siguiente forma: el basamento restringido tendrá en todos los casos 9 mts. y la torre propiamente dicha 57 mts. con un número de 20 pisos. Se deja constancia que las 3 torres tendrán la misma cantidad de pisos. Para establecer la altura de las torres y sus basamentos se establece que el nivel cero de referencia es el correspondiente al nivel de vereda de la intersección de las líneas municipales de calle Ayacucho y Mendoza.

Los lotes A y B tendrán una altura de edificación máxima que coincida con la altura asignada a los basamentos de los lotes C, D y E. Además se deja aclarado que las construcciones a erigirse en aquellos lotes pueden extenderse hasta los respectivos deslindes parcelarios o sean que no tienen el régimen restringido especificado en el apartado 2.2.

2.4. Se establece que la separación que existirá entre cada una de las torres (entre sus paramentos laterales) será de 14 mts. como mínimo. Los espacios libres tendrán un ancho igual en cada lote y para establecer su medida serán contados desde cada eje medianero entre los lotes C y D y entre los lotes D y E.

2.5. Se admite que la torre del lote C se desplace de modo tal que su paramento lateral coincida con el eje medianero del lote B. El propietario del lote B cede el usufructo del espacio aéreo del lote C.

2.6. También se admite que en los paramentos laterales de las torres se pueda prever la construcción de balcones los cuales no podrán sobresalir más de 1 metro, teniendo un desarrollo lineal total que no exceda el 30% de la profundidad edificada de cada torre.

2.7. Las torres del lote E deben retirarse 3 mts. de la línea de edificación de la calle Colón, pero se consentirá una invasión parcial de dicho espacio de hasta 40% para poder obtenerse mejores visuales, orientación más óptima de locales de primera clase, pero de una longitud que no exceda el 30% del lado total edificado de cada torre.

2.8. Se establece asimismo para cada torre la obligatoriedad de dejar en su contrafrente un retiro mínimo de 3 mts. de edificación contados desde los respectivos ejes medianeros (deslinde con el Gráfico F).

2.9. Se puede admitir la unificación parcelaria de los lotes A, B y G o también la de los lotes A, G y F. De conformarse un único lote en alguna de las dos modalidades autorizadas precedentemente se podrá permitir la construcción de una cuarta torre emplazada exclusivamente dentro del lote A la cual deberá respetar las exigencias relacionadas con la altura y número de pisos determinados en el apartado 2.3.; igualmente se autorizará que la misma se desplace de modo tal que su paramento lateral coincida con el eje medianero del lote B y se especifica que también el propietario del lote B cede el usufructo del espacio aéreo del lote A.

////////////////////



# Intendencia Municipal

## Posario

///////

Esta torre del lote A debe cumplimentar con los requisitos de los apartados 2.7. y 2.8. (retiro de edificación de 3 mts. de la línea de edificación de calle Ayacucho y obligatoriedad de dejar en su contrafrente un retiro mínimo de 3 mts. de edificación contado desde el deslinde del Gráfico 3).

2.10. Regimen edilicio y de usos para el lote F. El uso convenido para ésta fracción de 4.695,12 mts. será globalmente el que involucra las actividades básicas de un Shopping Center o sea distintas actividades comerciales agrupadas de diferente naturaleza. Como todo Centro de Compras de éstas características el mismo provee la construcción de galerías comerciales con toda la amplia gama de locales que pueden formar parte de su constitución como ser salones de venta de múltiples rubros comerciales, confiterías, restaurantes, bares, sucursal de bancos o entidades financieras, micro-cine, salas de diversiones, eventualmente un espacio apto destinado a un supermercado, espacios para exposiciones culturales, salas de conferencias. Se deberá proveer una superficie apta para el estacionamiento de 300 vehículos.

Se fija para éste lote una altura mínima de edificación de 9 mts. y otra máxima de 12 mts. sin que exista la posibilidad de hacer retranqueos de mayor altura. Además se establece la obligatoriedad de ejecutar una terraza plana continua que puede estar interrumpida por cúpulas vidriadas que se constituye en un piso fijo que posibilite asegurar una correcta iluminación y ventilación a los distintos locales habitables de las distintas torres que se erigen en los lotes A, C, D y E. El nivel  $\pm 0,00$  mts. para establecer la altura del Shopping Center se establece en la correspondiente al nivel de vereda de la intersección de las líneas municipales de Ayacucho y Mendoza.

2.11. Del regimen del lote B: Tendrá obligatoriamente un uso similar o complementario del fijado para el lote F con una conexión peatonal de adecuada escala con el mismo, que posibilite el ingreso del Shopping Center tambien desde la Av. de la Libertad.

La altura de la edificación será uniforme y no podrá exceder los 9 mts. o sea igual a la altura que se le ha fijado a los basamentos de las torres de los lotes C, D y E.

2.12. Del regimen del lote G: La conformación de éste lote se acepta como un instrumento de caracter flexible que permita la factibilidad de asegurar la operación financiera más conveniente para la construcción del Complejo Edilicio a construirse en la referida manzana.

//////////



//////////

Se fija para éste lote un uso similar al del Shopping Center con la posibilidad que sea parte integrante del mismo en su totalidad. Pero también se conviene en el caso de unificarse con los lotes A y B la localización de otros usos complementarios al de hotelería y la admisión también de oficinas, cocheras cubiertas y otros que por su carácter no desvirtúan la naturaleza de los usos básicos admisibles.

En lo que atañe a la altura de las construcciones a erigirse, las mismas tendrán una altura de 9 metros.

2.13. En los lotes A, C, D y E se dispondrá de lugares para estacionamiento de vehículos en subsuelos, y cuya superficie mínima sea suficiente para albergar 1 vehículo por unidad locativa.

3°) Aspectos reglamentarios varios: \* El presente Convenio queda supeditado a la aprobación del Honorable Concejo Municipal.

4°) Artículo 18° de la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2756; "cuando la Municipalidad fuera condenada al pago de una deuda cualquiera la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante bajo pena de nulidad de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio, y deberá ser transcripta en toda Escritura Pública o Contrato que se celebre con particulares".

5°) La Resolución N° 184/82 forma parte del presente: "visto que resulta necesario proveer lo pertinente, a fin de que en todo contrato en el cual participe ésta Municipalidad, consta el domicilio real de la contraparte. Se resuelve: 1°: En todos los contratos en los cuales ésta Municipalidad sea parte, deberá colocarse el domicilio real de la contraparte. Cuando se tratare de Sociedades además deberá colocarse, el domicilio real de los socios solidarios. 2°: Mientras subsistan los efectos contractuales, todo cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la repartición correspondiente según el contrato que se trate. Si así no se hiciera, toda notificación al domicilio denunciado en el contrato, surtirá total efecto. 3°: Esta Resolución deberá insertarse obligatoriamente en todo contrato como parte integrante del mismo. 4°: Insertar por la Sub-Secretaría de Hacienda y con conocimiento de la Contaduría General y de la Dirección General de Finanzas, archivar."

6°) A fin de dar cumplimiento a la Resolución antes transcripta, la Municipalidad de Rosario constituye domicilio en calle Buenos Aires N° 711 y los Señores: AMADEO FRANCISCO VITOLA con domicilio en calle Entre Ríos 134 7° A; JUAN RAMON GIMENO con domicilio en calle Córdoba 615 10° A; y CARLOS GRACIANO ARAUJO con domicilio en calle Dorrego 2454 de ésta Ciudad, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que le sean cursadas tanto judiciales como extrajudiciales.

//////////



*Intendencia Municipal*

*Rosario*

//////////

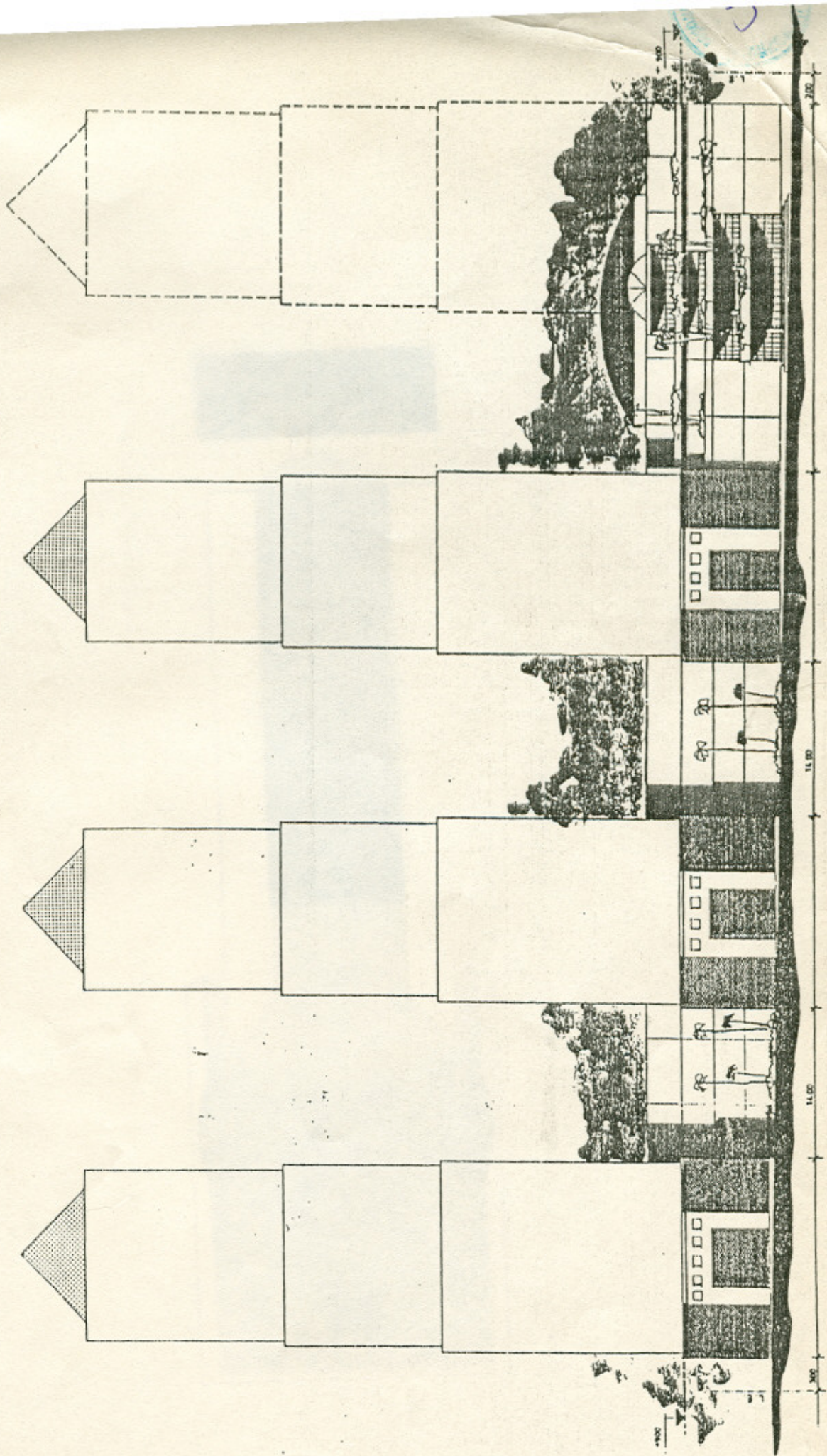
Estando en un todo de acuerdo suscriben las partes 3 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Rosario a los 23 días del mes de septiembre de 1992.-

Sr. JUAN X. FERRANDIZ DE LUCIO  
SECRETARIO DE GOBIERNO

Dr. NÉSTOR  
SECRETARIO DE GOBIERNO

Dr. ABEL ROBERTO CARDERO  
SECRETARIO DE GOBIERNO





VISTA DESDE AV. DE LA LIBERTAD..