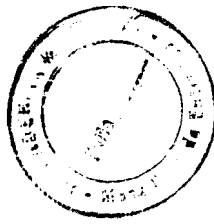
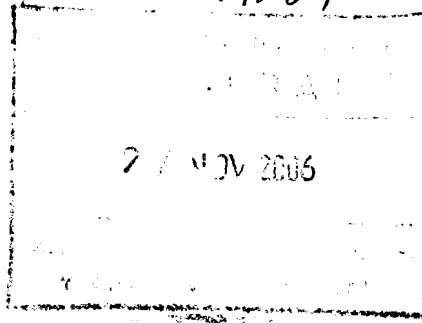




CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 8.081)**

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 44/06 S.P. con "Segundo Convenio de Autolimitación" suscripto (ad-referendum del Concejo Municipal) entre la Municipalidad de Rosario y la Empresa "Coto CICSA", en cumplimiento del Artículo 3° del mencionado Convenio; y el Anteproyecto de Ordenanza relacionado con el Plan de Detalle "Yerbatera Martin". Visto el Convenio de Autolimitación celebrado el 23 de Setiembre de 1992 entre la Municipalidad de Rosario y los titulares de dominio del inmueble empadronado bajo la designación Sección Catastral 1ª, Manzana 193, Gráfico 1, ratificado por Decreto N° 9045/92.

La caducidad del Permiso de Edificación 757/98 para la construcción del centro comercial con locales comerciales, patio de comidas, patio de juegos, supermercado, espacio para exposiciones y estacionamiento para 300 vehículos contemplados en el Convenio de Autolimitación.

La construcción realizada en el Gráfico 5 de acuerdo a las condiciones fijadas en el Convenio de Autolimitación.

La unificación de cinco de las parcelas delimitadas al momento del convenio en una parcela designada como Gráfico 1, de propiedad de la Empresa "Coto CICSA".

CONSIDERANDO: Que, el Convenio de Autolimitación establecía la posibilidad de uso supermercado, y que este uso no se considera el más adecuado para el área.

Que, es necesario modificar lo establecido por el Convenio de Autolimitación respecto de la localización de estos usos conflictivos, las readecuaciones generales edilicias y las líneas fundamentales en cuanto a la morfología del conjunto.

Que, la Secretaría de Planeamiento ha estudiado las posibilidades de readecuación de las indicaciones urbanísticas a las nuevas condiciones y necesidades.

Que, en función de lo enunciado precedentemente resulta imperativo y pertinente promover la modificación y adecuación del sector correspondiente a la Manzana 193, Sección Catastral 1ª, perteneciente al "Plan de Detalle Yerbatera Martin", para establecer usos e indicadores compatibles con las consiguientes transformaciones urbanas en marcha, para orientar el proceso de su transformación, en virtud de su inminente instrumentación.

Que, dadas las características de la parcela, la Secretaría de Planeamiento considera importante garantizar el desarrollo de un proyecto de carácter unitario que contemple una adecuada articulación entre los diferentes usos permitidos y la disposición de las edificaciones.


Que, la localización del uso hotelería demanda la definición de una accesibilidad particular y lineamientos a precisar oportunamente.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

**PLAN DE DETALLE YERBATERA MARTIN
Segundo Convenio de Autolimitación - Sección 1ª Manzana 193.**

Artículo 1º.- Se modifican los indicadores urbanísticos y usos establecidos en el **Convenio de Autolimitación** para la Sección Catastral 1ª, Manzana 193, los que quedarán definidos por los artículos que se detallan a continuación.


Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI
Secretaría Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



Art. 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende a los inmuebles privados de la Sección Catastral 1ª, Manzana 193 designados con los Gráficos 1 y 4; con la exclusión respecto del Gráfico 5 donde la construcción existente ha sido realizada según lo establecido en el Convenio de Autolimitación del que el presente es una continuidad de sus indicaciones fundamentales.

Art. 3°.- NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1.I. Condiciones para la edificación en la parcela correspondiente a la Sección Catastral 1ª, Manzana 193, Gráfico 1:

3.1.I.a. Ocupación en planta: Se podrá construir un basamento general circunscripto entre dos planos paralelos que se localizarán entre la cota +/- 0,0 (indicado en el apartado b) y la cota -5,26 (vereda de Av. de la Libertad). Este basamento se separará 3m. de las líneas municipales que rodean a la parcela. Sobre el basamento general la edificación deberá ser exenta, hasta un máximo de cinco torres de igual pisada, con un basamento para cada una que se circunscribirá al 40 % de la proyección que tenga cada torre. El resto del ámbito físico existente en planta baja entre el perímetro lateral de cada torre y los deslindes parcelarios se destinarán a conformar espacios libres de edificación que deberán ser tratados arquitectónicamente. Se establece que la separación mínima entre torres será de 14 m. La separación de las torres respecto de los ejes medianeros de las parcelas 4 y 5 será 7m. como mínimo respecto de los ejes perpendiculares a calle Mendoza y de 11 m. como mínimo, respecto de los paralelos a la misma. La distancia de las torres respecto de las líneas municipales que rodean a la parcela será también de 3 m.

3.1.I.b. Alturas de la edificación: El nivel +/-0,0 de referencia para la determinación de alturas es el correspondiente al nivel de vereda de la intersección de las líneas municipales de las calles Ayacucho y Mendoza. Los basamentos de las torres alcanzarán la cota +9,0 y las torres alcanzarán la cota +66,0 tomadas desde el nivel +/- 0,0. Las torres propiamente dichas tendrán una altura de 57 m por sobre el basamento, con una cantidad admitida de 20 pisos. Entre los niveles de cota +66,0 y +78,0 se podrán construir plantas, con un retiro respecto del perímetro de cada torre de 3m como mínimo, sólo para usos no residenciales según se indica en el punto 3.1.III.

3.1.I.c. Máximo edificable: La superficie edificable entre los niveles +/- 0,0 y +66,0 indicados en el apartado 3.1.I.b. será como máximo de 37.000 m². A ésta se sumará la superficie a construir sobre la cota +66,0 y bajo la cota +/- 0,0. La proyección máxima de las torres sobre el plano horizontal de la cota +/- 0,0 será de 1.800 m². Las indicaciones dimensionales tendrán una tolerancia de +/- 5% exceptuando la superficie edificable.

3.1.I.d. Balcones: Se admitirá en los paramentos la construcción de balcones, los cuales podrán sobresalir desde los mismos hasta 1,50 m. y con un desarrollo lineal total que no exceda el 30 % del lado total de cada torre. Se admitirá un mayor desarrollo de balcones, hasta ocupar todo el perímetro de la torre, pero en estos casos la distancia de 14 m. entre torres indicada, se considerará entre balcones y se medirá entre bordes exteriores de los mismos.

3.1.I.e. Jardines: El espacio entre torres y el perímetro de la parcela en relación a las veredas deberá ser tratado arquitectónicamente y parqueado, permitiendo una permeabilidad visual hacia el interior de la manzana. Podrán disponerse rejas con una permeabilidad visual del 50 % o cercos vivos de altura no mayor a 2 m.; no se admitirán muros ciegos.

3.1.I.f. Carácter del proyecto: El proyecto deberá sostener una composición de conjunto, entre los edificios que conformen la totalidad de la manzana.

3.1.II. Subdivisión de parcelas: Para estas indicaciones no se admitirán subdivisiones del lote.

3.1.III. Usos admitidos: Usos genéricos permitidos: dentro de la superficie del basamento general podrán desarrollarse actividades comerciales (restaurantes, bares, boutiques, joyerías, sucursales bancarias o entidades crediticias, financieras) u otros usos que a criterio de la Secretaría de Planeamiento resulten compatibles con el carácter del conjunto; así como la resolución de la accesibilidad. Dentro del mismo basamento se deberán construir cocheras destinadas a satisfacer los requerimientos para todos los usos fijados por el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, como así también los requeridos para emprendimientos comerciales y/o renta. Dentro de la superficie del basamento de la torre, se podrá admitir la localización de varios usos compatibles con el de la vivienda tales como salón de usos múltiples para el consorcio, exposiciones, estar de



3

uso común, ingresos al edificio. Las torres serán destinadas a vivienda. Se admitirá la localización de hotelería (mínimo 3 estrellas). Sobre la cota +66,0 y hasta la cota +78,0 de cada torre los usos serán no residenciales sino complementarios a ésta y de servicios comunes incluyendo tanque de reserva de agua, sala de máquinas, etc.

3.1.IV. Tramitaciones: El proyecto deberá ser evaluado por la Secretaría de Planeamiento y será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento.

3.2.I. Condiciones para la edificación en la parcela correspondiente a la Sección Catastral 1ª, Manzana 193, Gráfico 4.

3.2.I.a. Ocupación en planta: Se podrá construir una torre, con un basamento que sólo se circunscribirá a la proyección de la misma, destinándose el resto del ámbito físico existente en planta baja a espacios libres de edificación que deberán ser tratados arquitectónicamente. Se establece que la separación mínima de la línea municipal será de 3 m. La separación respecto de los ejes medianeros de las parcelas 1 y 5 será 7m. como mínimo, respecto de los ejes perpendiculares a calle Mendoza, y de 3 m., como mínimo, respecto de los paralelos a la misma.

3.2.I.b. Alturas de la edificación: El nivel +/-0,0 de referencia para la determinación de alturas es el correspondiente al nivel de vereda de la intersección de las líneas municipales de las calles Ayacucho y Mendoza. El basamento de la torre alcanzará la cota +9,0 y la torre alcanzará la cota +66,0 tomada desde el nivel +/- 0,0. La torre propiamente dicha tendrá una altura de 57 m. por sobre el basamento, con una cantidad admitida de 20 pisos.

3.2.I.c. Máximo edificable: Será el resultante de aplicar este conjunto de indicaciones. Las indicaciones dimensionales tendrán una tolerancia de +/- 5 % salvo para el FOT.

3.2.I.d. Balcones: Se admitirá en los paramentos la construcción de balcones, los cuales podrán sobresalir desde los mismos hasta 1,00 m. y con un desarrollo lineal total que no exceda el 30 % del lado total de la torre.

3.2.I.e. Jardines: El espacio entre torres y el perímetro de la parcela en relación a las veredas deberá ser tratado arquitectónicamente y parqueado, permitiendo una permeabilidad visual hacia el interior de la manzana. Podrán disponerse rejas con una permeabilidad visual del 50% o cercos vivos de altura no mayor a 2 m.; no se admitirán muros ciegos.

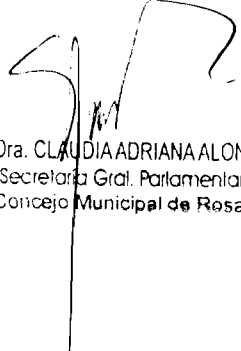
3.2.I.f. Carácter del proyecto: El proyecto deberá sostener una composición de conjunto, entre los edificios que conformen la totalidad de la manzana.

3.2.II. Subdivisión de parcelas: Para estas indicaciones no se admitirán subdivisiones del lote.

3.2.III. Usos admitidos: Usos genéricos permitidos: Dentro de la superficie del basamento de la torre, se podrá admitir la localización de varios usos compatibles con el de la vivienda tales como salón de usos múltiples para el consorcio, exposiciones, estar de uso común, ingresos al edificio pudiendo también desarrollarse actividades comerciales (restaurantes, bares, boutiques, joyerías, sucursales bancarias o entidades crediticias, financieras) u otros usos que a criterio de la Secretaría de Planeamiento resulten compatibles con el carácter del conjunto; explicitándose que el cerramiento de estos basamentos serán constituidos por grandes paneles vidriados y donde puede ser factible elevar la cota interior respecto del nivel de vereda. Las torres serán destinadas a vivienda. Se dispondrá de lugares para estacionamiento de vehículos en subsuelo, tanto los que correspondan con las viviendas como con los demás usos permitidos según las indicaciones fijadas para cada caso particular por el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario.

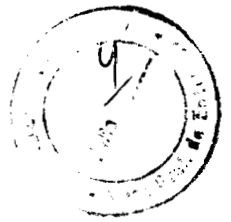
3.2.IV. Tramitaciones: El proyecto deberá ser evaluado por la Secretaría de Planeamiento y será remitido al Concejo Municipal para su conocimiento.

Art. 4º.- Se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para este ámbito de aplicación que se oponga al presente texto normativo. Rigen para estas parcelas todas aquellas disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación que no se contrapongan a la presente norma.


Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONG,
Secretaría Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho



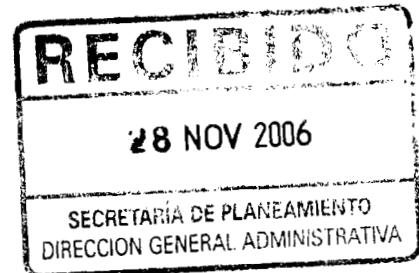
Art. 5°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 23 de Noviembre de 2006.-

16
REALIZO
<i>[Signature]</i>
COFO

[Signature]
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONZI
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



[Signature]
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 19 DIC 2006

Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 8.081/06; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

[Signature]
Arq. MIRTA LEVIN
Secretaria de Planamiento
Municipalidad de Rosario

[Signature]
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 150.722-I-2006-C.M. y 25.387-D-2006-D.E.