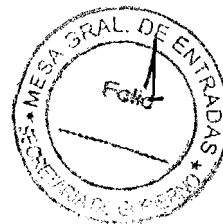
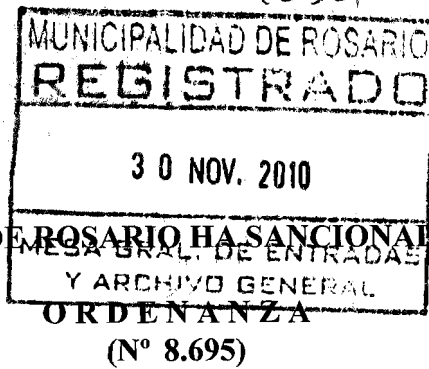


Municipal de Rosario  
Sección General de Despacho

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE



### Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la de Gobierno y Cultura y de Ecología y Medio Ambiente, han tomado en consideración el Mensaje N° 32/10 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se establece el **Plan de Detalle Manzana 407 – Sección Catastral 7ª - 1ª Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz**. Modificatoria de la Ordenanza N° 8.080/06.

CONSIDERANDO: Que, la aprobación del mencionado texto normativo tiene por objeto revisar en forma parcial la normativa correspondiente a la parcela identificada como Lote 2a del Plano N° 155.999/07 (Gráfico 1 de la Manzana 407 – Sección Catastral 7ª), a pedido de la firma “Alto Palermo S.A.” en su calidad de propietaria de los lotes.

La Ordenanza N° 6.271/96 que define los indicadores urbanísticos, la viabilidad primaria estructural, los servicios y equipamientos urbanos concentrados, y los ámbitos públicos a crear, para el sector denominado “1ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”.

La Ordenanza N° 7.892/05, que fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización de Unidades de Gestión, para el sector denominado “2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”.

La Ordenanza N° 8.080/06, mediante la cual se aprueba el Plan de Detalle para la Manzana 407 – Sección Catastral 7ª, permitiendo concretar un emprendimiento significativo para el desarrollo del área y de la ciudad.

Que, a partir del dictado de la Ordenanza N° 8.080/06 se iniciaron las obras correspondientes en parte del predio, quedando pendiente aún la concreción del resto del emprendimiento y que la modificación solicitada sólo afecta a uno de los lotes, ubicado en la intersección de la Av. Caseros y calle Thedy, para posibilitar una mayor flexibilidad en cuanto a la determinación de posibles usos para la utilización de ese lote, ya que la normativa vigente sólo admite el uso hotel-Casino- Centro de Convenciones.

Que, tal determinación permitió la presentación de un proyecto de Hotel Casino Centro de Convenciones en el marco del proceso licitatorio efectuado por el Gobierno de la Provincia, no resultando el tercero comprador por boleto –actualmente rescindido- beneficiarios de dicho proceso.

Que, la posibilidad de completar hoy el emprendimiento subdividiendo la parcela y dando también la opción de ser destinada a vivienda u oficinas mediante la resolución propuesta, supera el planteo original en términos morfológicos y de ocupación de suelo; se adecua la edificabilidad a los usos requeridos por el Urbanizador sin incrementar los valores totales otorgados en la Ordenanza vigente.

Que, en función de lo enunciado precedentemente resulta pertinente promover la modificación y adecuación del sector correspondiente a la Manzana 407, Sección Catastral 7ª, perteneciente a la “1ª Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz Puerto Norte”, para establecer usos e indicadores compatibles con las consiguientes transformaciones urbanas en marcha.

Que, existe un interés particular de inversión en este sector para el desarrollo de programas residenciales diversos permanentes y transitorios, que contemplan el uso hotel, hotel – condominio, centro de convenciones, oficinas, comercio y vivienda colectiva (uno de mayor altura y otro de placas de menor altura y mayor contacto con el suelo).

Que, 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 espacios públicos, priorizando ingresos y estacionamientos para el área dadas las características de la parcela, su ubicación estratégica y su relevancia dentro del sistema de espacios públicos de este Centro de Renovación Urbana.

Que, la localización del uso hotelería demanda la definición de una accesibilidad particular resuelta mediante la conformación de una rambla que privilegia el ingreso al hotel y concede a la vivienda una localización estratégica que genera una transición entre el uso residencial y la avenida de tránsito rápido, por lo cual se mantiene este uso en la posición original establecida en el proyecto, sin afectar el desarrollo de la rambla de uso público.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones propician la sanción del siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### PLAN DE DETALLE MANZANA 407 – SECCION CATASTRAL 7ª. “1ª Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz”. Modificatoria de la Ordenanza N° 8.080/2006.

**Artículo 1º.-** Se modifican los indicadores urbanísticos y usos establecidos en el Punto 6.4 de la Ordenanza 6.271/96 para la Manzana 407, Sección Catastral 7ª, los que quedarán definidos por los Artículos que se detallan a continuación.

**Art. 2º.-** **Ámbito de aplicación.** Anexo Gráfico N° 1.

Comprende la totalidad de los inmuebles privados que conforman la Manzana 407 de la Sección Catastral 7ª, de acuerdo al parcelamiento establecido por el Plano de Mensura N° 155.999/07.

**Art. 3º.-** **Normas urbanísticas.**

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, y demás condicionantes edilicios que corresponde aplicar, son los que se detallan a continuación, para cada Sector en particular, complementados por los Anexos Gráficos que se adjuntan al presente texto normativo y forman parte de esta misma Ordenanza.

**3.1 División del Suelo:** No se admite la subdivisión parcelaria.

**3.2. Edificabilidad:** La tolerancia admitida para la superficie máxima edificable es de un cinco por ciento (5%) pudiéndose realizar adaptaciones que permitan alcanzar estos totales mediante ajustes de proyecto que sean considerados de interés para el emprendimiento que se desea impulsar, permitiendo una variación de las dimensiones en planta del polígono donde debe quedar inscrita la edificación y altura establecida. Ver Anexos Gráficos N° 6, 7, 8 y 9.

**3.3. Estacionamientos:** Los estacionamientos que los distintos conjuntos edilicios deben ejecutar podrán ocupar en la planta de subsuelo la totalidad de la parcela.

Los accesos y egresos vehiculares a todos los predios de la Manzana 407, Sección Catastral 7ª, quedan restringidos a la Calle Thedy y a la Servidumbre de Paso con “cul de sac” de circulación interna. La capacidad de estacionamientos subterráneos para uso Hotel y Centro de Convenciones se analizará en función del estudio que presente el emprendedor sobre estimaciones de asistencia de público. Esta capacidad no deberá ser inferior a la establecida en el Reglamento de Edificación.

**3.4. Condiciones para el Espacio de Uso Público:** Los accesos peatonales principales a los edificios de residencia se producirán por la rambla (Servidumbre Administrativa de Uso Público) la cual será proyectada por el desarrollador a los efectos de garantizar la óptima accesibilidad a las torres y una total concordancia con los proyectos particularizados que definirán los espacios de uso privado.

Se adjunta Anexo Gráfico N° 3 con los lineamientos de diseño a seguir para respetar el espíritu de las áreas públicas del sector.

a) Equipamiento: Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias), arbolados públicos y forestación a implementar en los espacios de uso público, a los fines de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector, deberán someterse al criterio establecido según lo especificado en Anexo Gráfico N° 3.



b) Antenas y Cableados: Los nuevos cableados correspondientes a Empresas prestadoras de Servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo.

c) Cercos Perimetrales: Se deberá garantizar su transparencia en un 50% (con tejido, reja, cerco vivo, etc.) y una altura de 2.00 metros (admitiéndose una tolerancia del 20%), no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público circundante. Se recomienda la resolución de espacios de mayor privacidad mediante la utilización de desniveles con movimientos de suelo parquizados. El urbanizador definirá el cerco perimetral con criterio de unitariedad repitiendo el diseño en todas las parcelas, pudiendo aprobar la Municipalidad las alternativas proyectuales que considere oportunas.

d) Marquesinas y Salientes de Fachadas: El desarrollador presentará al momento de la aprobación del proyecto edilicio su propuesta de nuevas marquesinas o agregados salientes de las fachadas. Regirán al respecto las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.

e) Publicidad: Los elementos publicitarios Tipo 2, según Decreto N° 4.183/77 deberán ser colocados sin que sobresalgan de los planos de fachada. Podrán ser transiluminados (backlights), opacos con letra iluminada desde el interior, transparentes con letras incorporadas, no permitiéndose los iluminados en ningún caso. No se admite el uso de chapas pintadas, salvo aquellas de pintura artística tipo fileteado. La cartelería no deberá interrumpir molduras, elementos o tratamientos arquitectónicos de fachada. Queda absolutamente prohibida la colocación de elementos de publicidad permanente u ocasional colocados en forma perpendicular a la fachada. No está permitida la colocación de elementos de publicidad en los espacios exteriores sean éstos públicos o privados.

### **3.5. Normas Urbanísticas para el Gráfico 1 (Lote 2a) correspondiente al Sector I: Anexo Gráfico N° 6.**

La superficie del Gráfico 1 es la establecida por el Plano N° 155.999/07 (lote 2a).

#### **3.5.1. Afectaciones para Espacios Públicos:**

a) Superficie del polígono de Servidumbre Administrativa de Uso Público a constituir sobre esta parcela 1.350,00 m<sup>2</sup> aproximadamente, ajustable según plano de mensura y proyecto definitivo de los edificios que definirán el perfil de la rambla estableciendo el contacto con la misma.

b) Trazados: Deberá preverse el acceso para vehículos desde calle Thedy o desde la Servidumbre de Paso constituida entre los demás gráficos como únicos ingresos vehiculares al edificio.

#### **3.5.2. Condiciones para la edificación:**

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

a) Ocupación en planta:

La edificación deberá inscribirse en los polígonos que indican los esquemas según Anexo Gráfico N° 6: polígono de 78,50 mts. x 27 mts. (tipología placa) y un polígono irregular de 23 mts. de ancho (tipología torre) articulado con otro polígono del mismo ancho, ambos deberán alinearse a la Servidumbre Administrativa de Uso Público (planta baja y entresuelo de uso comercial).

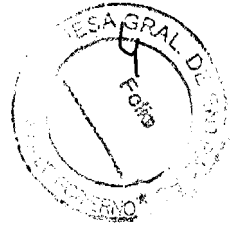
Deberá respetarse la distancia estipulada en la ubicación relativa de los edificios en las parcelas correspondientes. El complejo comercial deberá articularse a las torres de la esquina, constituyendo entre ambos, un proyecto de carácter unitario que respete condicionantes morfológicas y de materialidad comunes.

Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Los polígonos definen una jaula para la localización de las tiras de vivienda. No representan una masa edificada total, sino que permiten la adecuación de los proyectos.

b) Alturas de la Edificación:

Para todas las tipologías altura fija según Anexo Gráfico N° 6: 45,00 mts. más emergentes en las torres, se desarrollarán Planta Baja y 14 pisos altos; 8,00 mts. en el edificio destinado a comercios y 23,00 mts. en la placa, desarrollándose Planta Baja y 6 pisos altos. Todas las alturas mencionadas deberán incluir elementos accesorios y mantenerlos ocultos. La altura de las Plantas Bajas no será inferior a 4,00 mts. y los balcones deberán colocarse a partir de los 6,00 mts.

c) Subdivisión de Parcelas: No se admite.



- d) Superficie Edificable: 23.000,00 m<sup>2</sup> a distribuir según se indica en Anexo Gráfico N° 6.
- e) Usos Admitidos: Hotel, Sala de Convenciones, Salones de fiesta, Confitería bailable y Comercios. También podrán admitirse Viviendas Colectivas y/u Oficinas. El Municipio podrá analizar al momento de presentar la propuesta de Urbanización la aprobación de otros usos que no alteren el carácter que se pretende para el emprendimiento y que no estén enunciados en la presente. En planta baja y entresijos se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. Se permitirá amenización musical en usos eventuales de los salones. Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los requerimientos exigidos por el Reglamento de Edificación. **El cambio de uso en relación al establecido por la Ordenanza N° 8.080/06 queda sujeto a la remisión del proyecto definitivo al Concejo Municipal para su aprobación.**
- f) Usos no permitidos: No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, actividades productivas o depósitos.

### **3.6. Normas urbanísticas para los Gráficos 2, 3 y 4 (Lotes 2b, 2c y 2d) correspondientes al Sector II: Anexo Gráfico N° 7.**

La superficie de los Gráficos 2, 3 y 4 son las establecidas por el Plano 155.999/07 (lotes 2b, 2c y 2d).

#### **3.6.1. Afectaciones para Espacios Públicos.**

- a) Superficie total del polígono de Servidumbre Administrativa de Uso Público a constituir sobre estas parcelas 1.288,00 m<sup>2</sup>, ajustable según Plano de Mensura.
- b) Servidumbre de paso (ingreso único a cocheras): según Plano N° 155.999/07, su materialización responderá a un proyecto particular. Anexo Gráfico N° 10.

#### **3.6.2. Condiciones de la Edificación:**

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

- a) Ocupación en planta: La edificación deberá inscribirse en tres polígonos de 23 mts. x 18 mts. frentistas a Av. Caseros adoptándose la tipología A torre de perímetro libre. Deberá respetarse la distancia entre edificios que queda estipulada en la ubicación relativa de los mismos en sus respectivas parcelas, el que deberá ser igual para todas las torres. Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Se recomienda su reemplazo por movimientos de suelo parqueado que resuelvan las cuestiones de privacidad necesarias. Se admitirá la construcción de amenidades por fuera de los polígonos en los que debe inscribirse la edificación alcanzando como máximo con su incorporación el 5% del total edificado. Su resolución se efectuará respetando los criterios de diseño de las torres.
- b) Alturas de la Edificación: Para tipología A altura fija según Anexo Gráfico N° 7: 45,00 mts. más emergentes.

- a. Se desarrollarán Planta Baja y 14 pisos altos los cuales deberán incluir accesorios y mantenerlos ocultos. La altura de Planta Baja no será inferior a 6 mts. admitiéndose entresijo. En el caso de existir balcones, los mismos podrán sobresalir fuera de la jaula 1,20 mts. y deberán estar contruidos a una altura mínima de 6 metros, definida entre el nivel de vereda y el elemento más bajo de su construcción.

c) Subdivisión de Parcelas: No se admite.

d) Superficie Edificable para cada gráfico: 6.550 m<sup>2</sup>.

Los polígonos definen el área de implantación de las edificaciones y determinan el carácter formal de la misma.

- e) Usos Genéricos Previstos: Vivienda colectiva y Oficinas. El Municipio podrá analizar al momento de presentar la propuesta de Urbanización la aprobación de otros usos que no alteren el carácter residencial que se pretende para el emprendimiento y que no estén enunciados en la presente. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. En planta baja y entresijos se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas.



Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos: uso residencial permanente: 1.5 vehículos por vivienda exceptuando departamento de 1 y 2 dormitorios donde se admite 1 vehículo por vivienda.

f) Usos no permitidos: No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, confiterías bailables, actividades productivas o depósitos.

### **3.7. Normas Urbanísticas de los Gráficos 5 y 6 (Lotes 2e y 2f) correspondientes al Sector III. Anexo Gráfico N° 8.**

La superficie de los Gráficos 5 y 6 son las establecidas por el Plano N° 155.999/07 (Lotes 2e y 2f).

#### **3.7.1. Afectaciones por Espacios Públicos.**

a) Los polígonos destinados a Servidumbre Administrativa de Uso Público a constituir sobre estas parcelas y sus respectivas superficies son los determinados en el Plano N° 155.999/07.

b) Servidumbre de paso (ingreso único a cocheras): según Plano N° 155.999/07, su materialización responderá a un proyecto particular.

#### **3.7.2. Condiciones para la Edificación:**

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

a) Ocupación en planta: Las dos torres conformarán un proyecto unitario, en cuanto a su altura y disposición de la masa edificada, admitiéndose variaciones en su materialidad.

La edificación deberá inscribirse en dos polígonos de 18 mts. x 18 mts. frentistas a la rotonda Ing. Gualberto Venesia, adoptándose la tipología B torre de perímetro libre. Deberá respetarse la distancia entre edificios que queda estipulada en la ubicación relativa de los mismos en la parcela correspondiente.

Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Se recomienda su reemplazo por movimientos de suelo parquizado que resuelvan las cuestiones de privacidad. Se admitirá la construcción de amenidades por fuera de los polígonos en los que debe inscribirse la edificación alcanzando como máximo con su incorporación el 5% del total edificado. Su resolución se efectuará respetando los criterios de diseño de las torres.

b) Alturas de la Edificación: Para tipología B altura fija según Anexo gráfico N° 8: 66,00 mts. más emergentes.

Se desarrollarán Planta Baja y 21 pisos altos los cuales deberán incluir accesorios y mantenerlos ocultos. La altura de Planta Baja no será inferior a 4 mts. y los balcones deberán colocarse a partir del primer piso pudiendo generarse salientes que excedan el polígono descrito, éstos no computan superficie edificable.

c) Subdivisión de Parcelas: No se admite.

d) Superficie Edificable para cada gráfico: 7.150 m<sup>2</sup>.

Los polígonos definen el área de implantación de las edificaciones y determinan el carácter formal de la misma.

e) Usos Genéricos Previstos: Vivienda colectiva. El Municipio podrá analizar al momento de presentar la propuesta de Urbanización la aprobación de otros usos que no alteren el carácter residencial que se pretende para el sistema y que no estén enunciados en la presente. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. En planta baja se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas.

Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos: Uso residencial permanente: 1.5 vehículos por vivienda exceptuando departamentos de 1 y 2 dormitorios donde se admite 1 vehículo por vivienda.

f) Usos no permitidos: No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, confiterías bailables, actividades productivas o depósitos.

### **3.8. Normas Urbanísticas de los Gráficos 7 y 8 (Lotes 2g y 2h) correspondientes al Sector IV. Anexo Gráfico N° 9.**

La superficie de los Gráficos 7 y 8 son las establecidas por el Plano N° 155.999/07 (Lotes 2g y 2h).

#### **3.8.1. Afectaciones por Espacios Públicos:**



a) Servidumbre de paso (ingreso único a cocheras): Según Plano N° 155.999/07, su materialización responderá a un proyecto particular. Anexo Gráfico N° 10.

### **3.8.2. Condiciones para la Edificación:**

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

a) Ocupación en planta: La edificación deberá inscribirse en dos polígonos de: 25,00 mts. x 55,00 mts. y 25,00 mts. x 85,00 mts. en el Gráfico 7 y en un polígono de 25,00 mts. x 120,00 mts. y otro de 30,00 mts. x 120,00 mts. en el Gráfico 8, ambas frentistas a Av. Central Argentino, adoptándose la tipología C placa de perímetro libre.

Deberá respetarse la distancia entre edificios que queda estipulada en la ubicación relativa de los mismos en la parcela correspondiente.

Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Se recomienda su reemplazo por movimientos de suelo parquizado que resuelvan las cuestiones de privacidad necesarias. Se admitirá la construcción de amenidades por fuera de los polígonos en los que debe inscribirse la edificación alcanzando como máximo con su incorporación el 2% del total edificado. Deberán ser resueltas con movimientos de suelo que no permitan su identificación como construcciones independientes.

b) Alturas de la Edificación: Para tipología C altura fija según Anexo Gráfico N° 9: 23,00 mts.

Se desarrollarán Planta Baja y 6 pisos altos los cuales deberán incluir accesorios y tanques de reserva y mantenerlos ocultos. Los balcones podrán generar salientes en el prisma definido por su volumetría.

c) Subdivisión de Parcelas: No se admite.

d) Superficie Edificable: Gráfico 7: 14.500 m<sup>2</sup>.

Gráfico 8: 25.000 m<sup>2</sup>.

Los polígonos definen una jaula para la localización de las tiras de vivienda. No representan una masa edificada total, sino que permiten la adecuación de los proyectos.

e) Usos Genéricos Previstos: Vivienda colectiva. El Municipio podrá analizar al momento de presentar la propuesta, la aprobación de otros usos que no alteren el carácter residencial que se pretende para el emprendimiento y que no estén enunciados en la presente. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. En planta baja se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas.

Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos: uso residencial permanente: superficie no menor que el 10% del total de la superficie cubierta que se construya por encima de la cota cero, destinando a garage el área libre de circulaciones.

f) Usos no permitidos: No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, confiterías bailables, actividades productivas o depósitos.

### **Artículo 4º: Obligaciones del desarrollador.**

Se establecen las siguientes obligaciones para el desarrollador:

#### **4.1. Servidumbre de paso.**

El desarrollador deberá garantizar la constitución de Derecho Real de Servidumbre de Paso Mutua entre los Lotes 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g y 2h según el detalle de polígonos que surge del Plano de Mensura inscripto bajo el N° 155.999/07 en el Servicio de Catastro e Información Territorial. Ésta constituirá la circulación interior de vehículos y acceso (ingreso y egreso) a estacionamiento de los edificios a desarrollarse sobre esas parcelas. Podrá, a criterio del desarrollador, agregarse el Lote 2a a la constitución de dicha servidumbre.

#### **4.2. Servidumbre administrativa de uso público Rambla Peatonal: Anexo Gráfico N°2.**

Se establece una Servidumbre Administrativa de Uso Público sobre nivel vereda de carácter obligatorio, a constituirse sobre los Lotes 2a, 2b, 2c, 2d, 2e y 2f del Plano de Mensura N° 155.999/07, empadronados como Gráficos 1 al 6, que deberá ser parquizada y ejecutada por el desarrollador de acuerdo al Anexo Gráfico N° 3, configurando una Rambla Peatonal a través de la cual se resolverán los accesos principales a los edificios a desarrollarse sobre esas parcelas.



Dicha Servidumbre Administrativa de Uso Público deberá ser constituida de acuerdo a las especificaciones que a continuación se detallan, su carácter es indicativo ya que deberá materializarse siguiendo el movimiento de los muros de fachadas frentistas a las calles Caseros y Junín que resulten de los proyectos definitivos para garantizar la accesibilidad directa desde la rambla a los edificios.

1) Sobre los Lotes 2a, 2b, 2c y 2d, en el polígono que se describe a continuación, de acuerdo al Anexo Gráfico N° 2, surgiendo sus dimensiones definitivas del correspondiente Plano de Mensura para constitución de servidumbre que deberá confeccionar el desarrollador, modificando de este modo los polígonos que a tal efecto determinaba el Plano de Mensura N° 155.999/07.

a- Lado B0-B1: de 284,63 mts. de longitud de orientación Noroeste – Sureste, coincidente con la Línea Municipal Sureste de la Av Caseros y se extiende desde el extremo B0 hacia el Sureste.

b- Lado curvo B1-B2: de 100,00 mts. de radio, con centro en el centro de la rotonda Ing. Gualberto Venesia y 104,01 mts. de longitud de arco de orientación Noreste- Suroeste, coincidente con la Línea Municipal Noroeste de la rotonda, y se extiende desde el punto B1 hacia el Suroeste.

c- Lado B2-B3: de 7,35 mts. de longitud de orientación Este -Oeste, coincidente con la Línea Municipal Norte de la Av. Central Argentino, y se extiende desde el punto B2 hacia el Oeste.

d- Lado B3-B4: de 42,30 mts. de longitud de orientación Suroeste- Noreste y forma un ángulo de 72° con el lado B2-B3 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B3 hacia el Noreste.

e- Lado B4-B5: de 50,75 mts. de longitud de orientación Suroeste- Noreste y forma un ángulo de 154° con el lado B3-B4 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B4 hacia el Noreste.

f- Lado B5-B6: de 48,97 mts. de longitud de orientación Sureste- Noroeste y forma un ángulo de 265° con el lado B4-B5 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B5 hacia el Noroeste.

g- Lado B6-B7: de 7,00 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 185° con el lado B5-B6 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B6 hacia el Noroeste.

h- Lado B7-B8: de 6,00 mts. de longitud de orientación Suroeste- Noreste y forma un ángulo de 90° con el lado B6-B7 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B7 hacia el Noreste.

i- Lado B8-B9: de 18,05 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B7-B8 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B8 hacia el Noroeste.

j- Lado B9-B10: de 6,00 mts. de longitud de orientación Noreste- Suroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B8-B9 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B9 hacia el Noroeste.

k- Lado B10-B11: de 34,92 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 90° con el lado B9-B10 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B10 hacia el Noroeste.

l- Lado B11-B12: de 6,00 mts. de longitud de orientación Suroeste –Noreste y forma un ángulo de 90° con el lado B10-B11 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B11 hacia el Noreste.

m- Lado B12-B13: de 18,05 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B11-B12 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B12 hacia el Noroeste.

n- Lado B13-B14: de 6,00 mts. de longitud de orientación Noreste- Suroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B12-B13 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B13 hacia el Suroeste.

ñ- Lado B14-B15: de 34,92 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 90° con el lado B13-B14 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B14 hacia el Noroeste.



- o- Lado B15-B16: de 6,00 mts. de longitud de orientación Suroeste –Noreste y forma un ángulo de 90° con el lado B14-B15 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B15 hacia el Noreste.
- p- Lado B16-B17: de 18,05 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B15-B16 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B16 hacia el Noroeste.
- q- Lado B17-B18: de 6,00 mts. de longitud de orientación Noreste- Suroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B16-B17 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B17 hacia el Suroeste.
- r- Lado B18-B19: de 30,90mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 90° con el lado B17-B18 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B18 hacia el Noroeste.
- s- Lado B19-B20: de 3,00 mts. de longitud de orientación Suroeste –Noreste y forma un ángulo de 90° con el lado B18-B19 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B19 hacia el Noreste.
- t- Lado B20-B21: de 36,90 mts. de longitud de orientación Sureste –Noroeste y forma un ángulo de 270° con el lado B19-B20 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B20 hacia el Noreste.
- u- Lado B21-B22: de 31,70mts. de longitud de orientación Sur –Norte y forma un ángulo de 202° con el lado B20-B21 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B21 hacia el Norte.
- v- Lado B22-B23: de 34,70 mts. de longitud de orientación Este –Oeste y forma un ángulo de 202° con el lado B21-B22 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B22 hacia el Oeste.
- w- Lado B23-B24: de 21,90 mts. de longitud de orientación Norte- Sur y forma un ángulo de 270° con el lado B22-B23 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B23 hacia el Sur.
- x- Lado B24-B25: de 8,00 mts. de longitud de orientación Este –Oeste y forma un ángulo de 92° con el lado B23-B24 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B24 hacia el Oeste.
- y- Lado B25-B26: de 34,60 mts. de longitud de orientación Sur –Norte y forma un ángulo de 82° con el lado B24-B25 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B25 hacia el Norte.
- z- Lado B26-B0: de 54,69 mts. de longitud de orientación Oeste- Este y forma un ángulo de 95° con el lado B25-B26 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto B26 hacia el Este cerrando la poligonal.

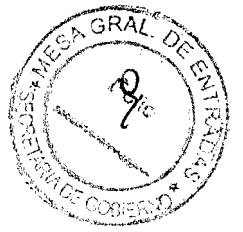
2) Sobre los Lotes 2e y 2f en los polígonos determinados en el Plano de Mensura N° 155.999/07. Los subsuelos mantendrán, por ende, su carácter de dominio privado y serán destinados a estacionamientos vehiculares y/o cualquier otro uso complementario y/o de servicio. Teniendo en cuenta el carácter de Derecho Real de Servidumbre de Uso Público a constituir a favor del Municipio sobre la superficie que ocupará la Rambla Peatonal, las responsabilidades emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles fronteros en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

#### **4.3. Ejecución de Obras.**

El desarrollador asume a su entero cargo la ejecución de la totalidad de los espacios de uso público correspondientes al ámbito de aplicación de este Plan de Detalle. La rambla deberá ser ejecutada a su cargo según el anteproyecto definido en el Anexo Gráfico N° 3. Ésta debe constituir un proyecto unitario en cuanto a su diseño y materialización, no obstante podrá realizarse en diferentes etapas de construcción de acuerdo al avance de la urbanización. El desarrollador deberá efectuar el acopio del material necesario para su realización.

La obligación económica de su ejecución (con el alumbrado público, solados, forestación, arbolado y mobiliario urbano) queda definida en el Acta Acuerdo que se firma con el desarrollador.





#### **4.4. Infraestructuras Urbanas.**

El desarrollador completará la totalidad de las redes de infraestructuras urbanas demandadas por el emprendimiento de acuerdo a la normativa vigente incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como la adecuación que el impacto de la nueva demanda exija sobre las redes existentes.

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá las condiciones de diseño y de la ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura y mobiliario urbanos a realizar, a las que deberá adecuarse el desarrollador.

#### **Art. 5º.- Procedimientos.**

El Comité Urbanístico Coordinador del Área de Puerto Norte garantizará la agilidad en los procedimientos exigidos y tendrá a su cargo la coordinación y definición de criterios uniformes para la materialización de los espacios públicos.

La presentación para la aprobación definitiva de cada proyecto edilicio encuadrado en este Plan de Detalle se registrará por los procedimientos habituales que se establecen para los Permisos y Finales de Obra de la Dirección General de Obras Particulares.

#### **Art. 6º.- ETAPAS Y PLAZOS.**

**6.1.** El desarrollador garantizará el cumplimiento de las cesiones y obras de carácter público en forma simultánea al desarrollo de los emprendimientos privados.

**6.2.** Se establece un plazo máximo de cinco años, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, o en su defecto desde la entrega al desarrollador por parte de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario del anteproyecto de espacios públicos, lo que ocurra último, para complementar con todas las obras de infraestructura y servicios públicos requeridos, pudiendo la Municipalidad reconsiderar el presente Plan de Detalle y replantear su texto normativo, si éstos no se hubieran cumplido.

#### **Art. 7º.- Anexos.**

Serán parte de esta Ordenanza los Anexos Gráficos que se detallan a continuación:

Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.

Anexo Gráfico N° 2: División del Suelo y Servidumbre Administrativa de Uso Público (Rambla Peatonal).

Anexo Gráfico N° 3: Diseño de la Rambla Peatonal.

Anexo Gráfico N° 4: Imagen de maqueta digital del Proyecto para el área.

Anexo Gráfico N° 5: Plan de Detalle. Planta General.

Anexo Gráfico N° 6: Sector I correspondiente al Gráfico 1.

Anexo Gráfico N° 7: Sector II correspondiente a los Gráficos 2, 3, y 4.

Anexo Gráfico N° 8: Sector III correspondiente a los Gráficos 5 y 6.

Anexo Gráfico N° 9: Sector IV correspondiente a los Gráficos 7 y 8.

Anexo Gráfico N° 10: Plano de Mensura N° 155.999/07.

**Art. 8º.-** Se deroga la Ordenanza N° 8.080/2006 y se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para el ámbito de aplicación que se oponga al presente texto normativo.

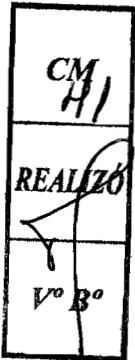


Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho



**Art.9°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 18 de noviembre de 2010.-**

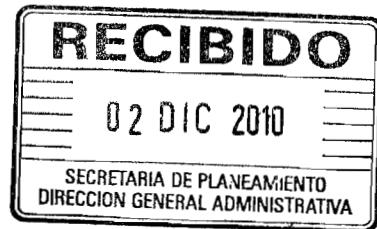


*Sonia María Colacelli*  
Dra. SONIA MARÍA COLACELLI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



*Miguel Zamarini*  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

Rosario, **28 DIC. 2010**

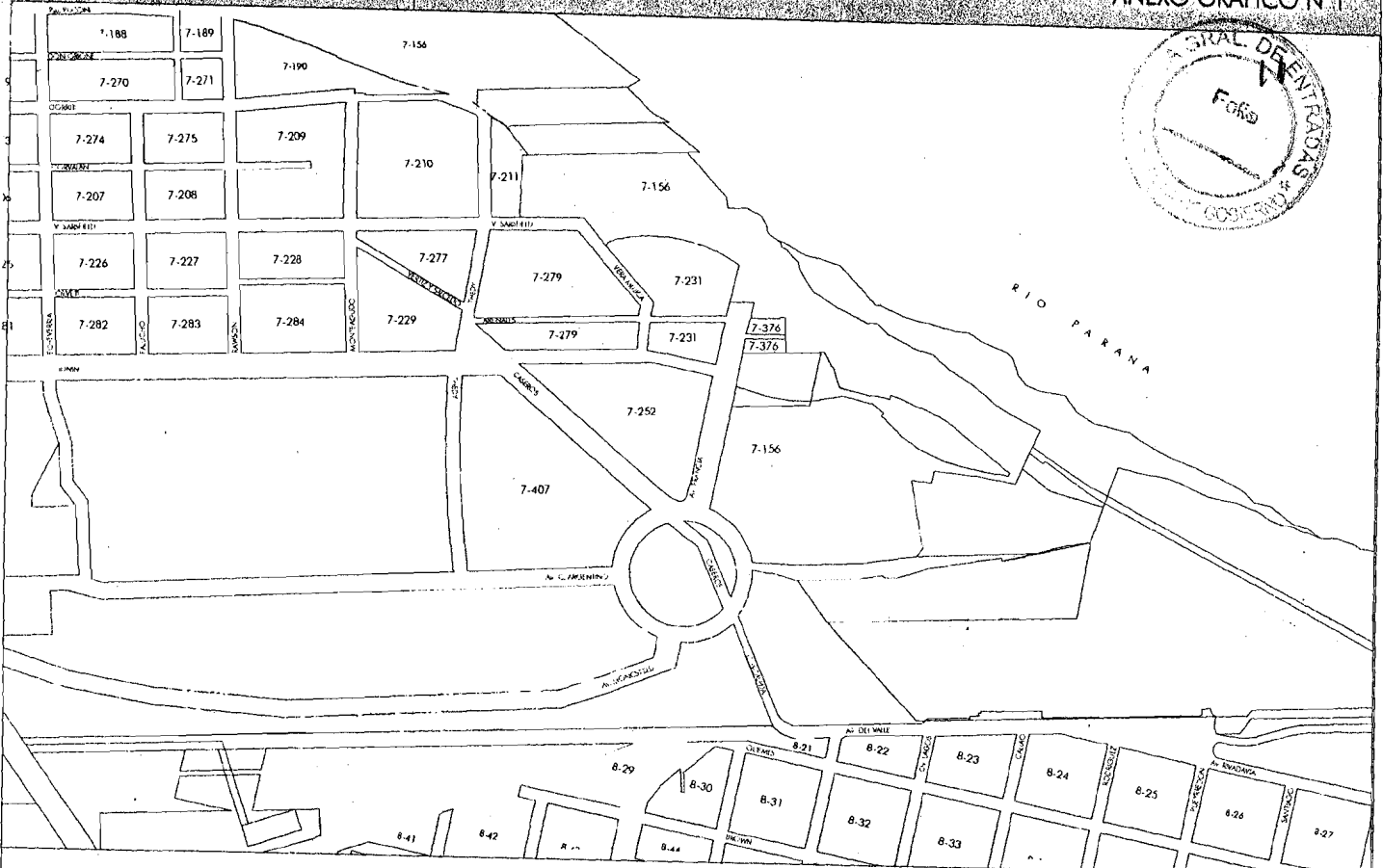
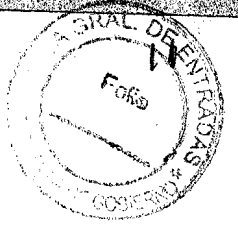


Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 8.695/10; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

*Baquer Daniel Alvarez*  
Agrim./Ing. BAQUER DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

*Roberto Miguel Lifschitz*  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

**Exptes. Nros. 178.858-I-2010 C.M. y 8.889-A-2009 D.E.-**



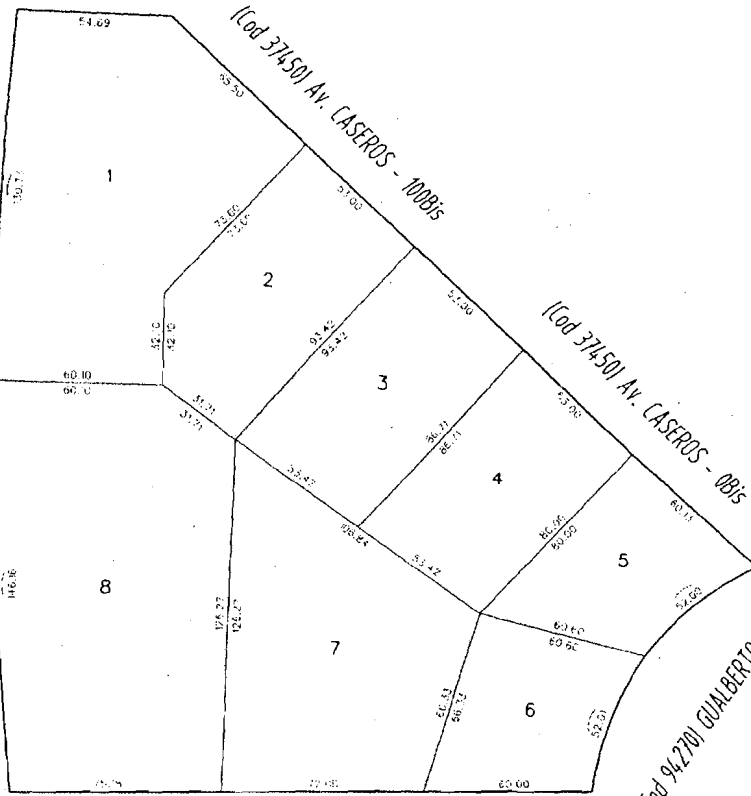
(Cod 59850) JUNIN - 200

(Cod 91000) THEDY - 100Bis

(Cod 37450) Av. CASEROS - 100Bis

(Cod 37450) Av. CASEROS - 0Bis

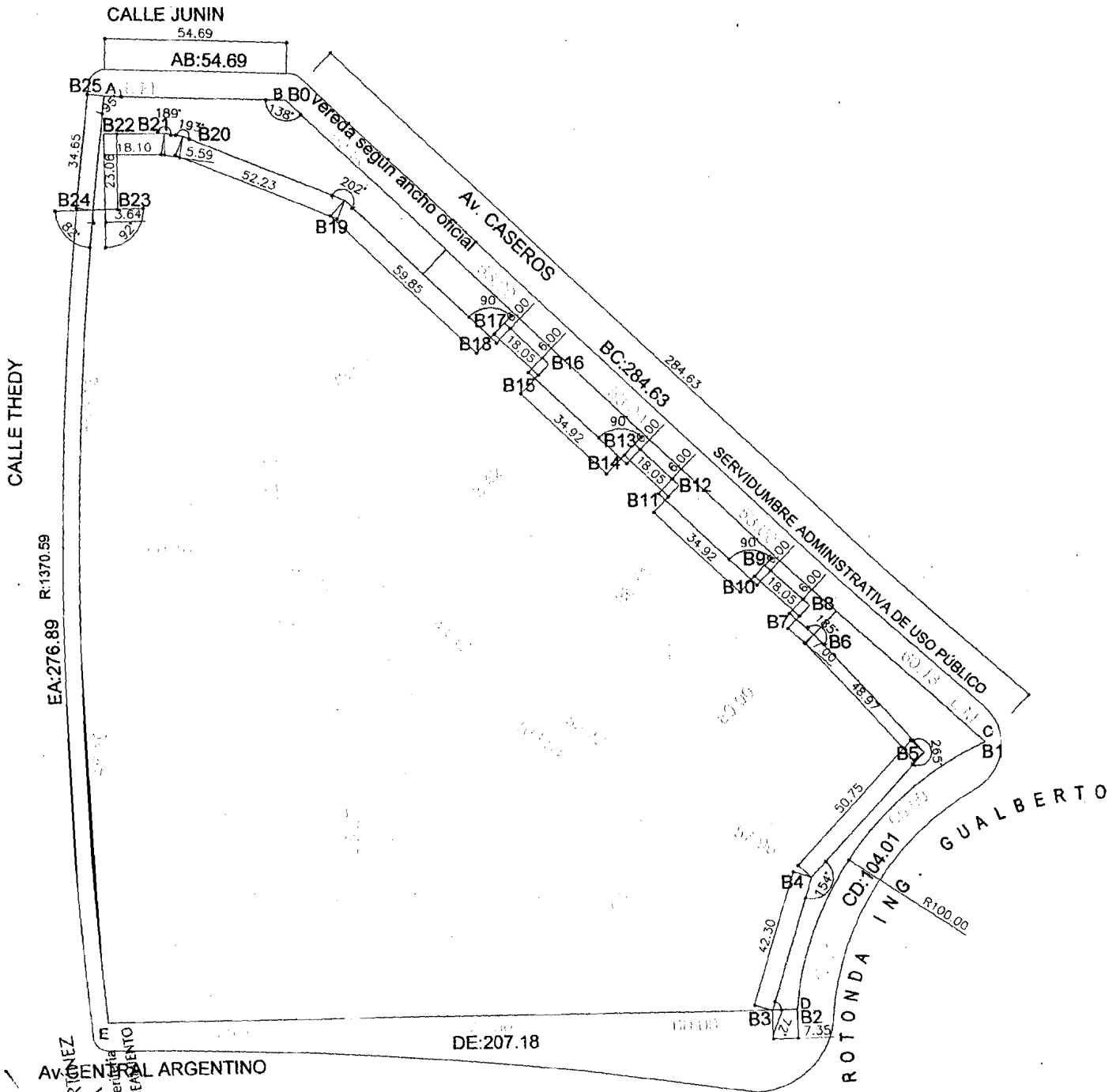
(Cod 91000) THEDY - 0Bis



(Cod 942700) GUALBERTO VENESIA

(Cod 38700) Av. CENTRAL ARGENTINO - 200

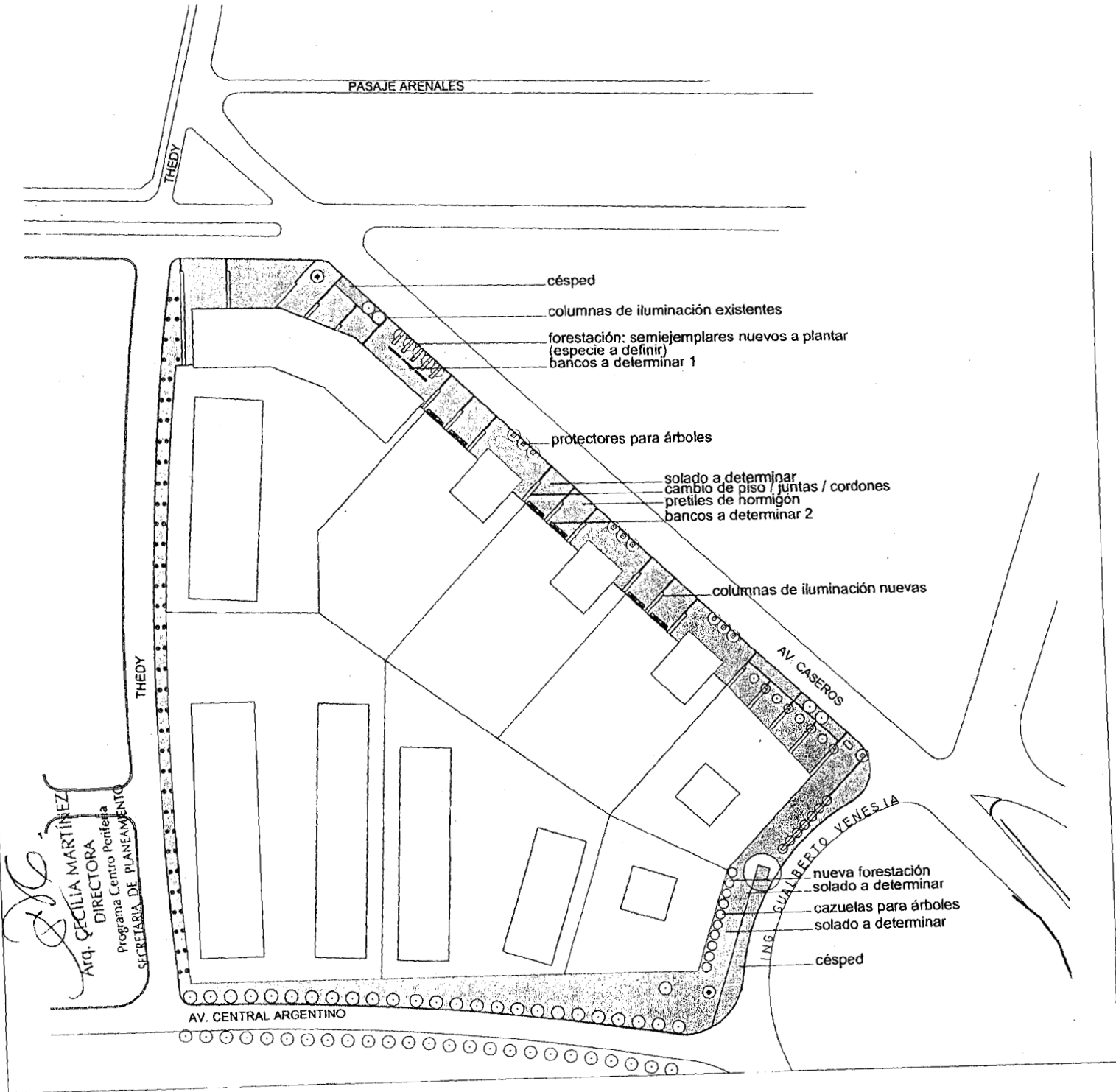
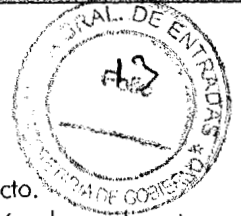
Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO




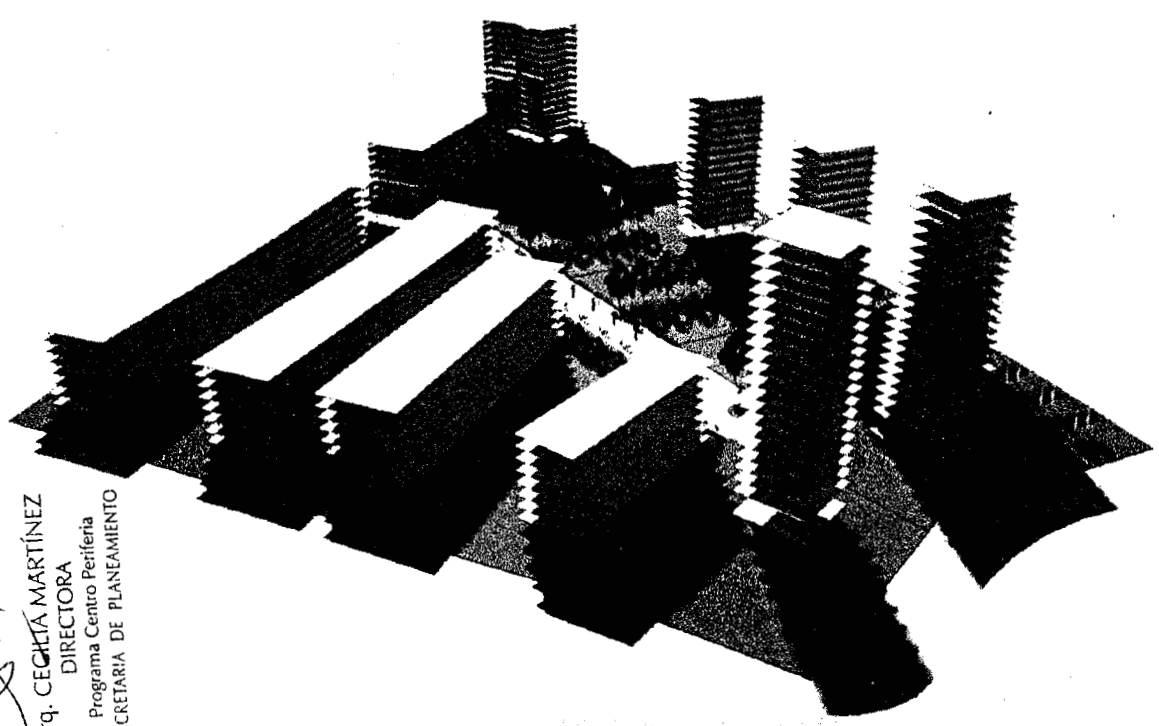
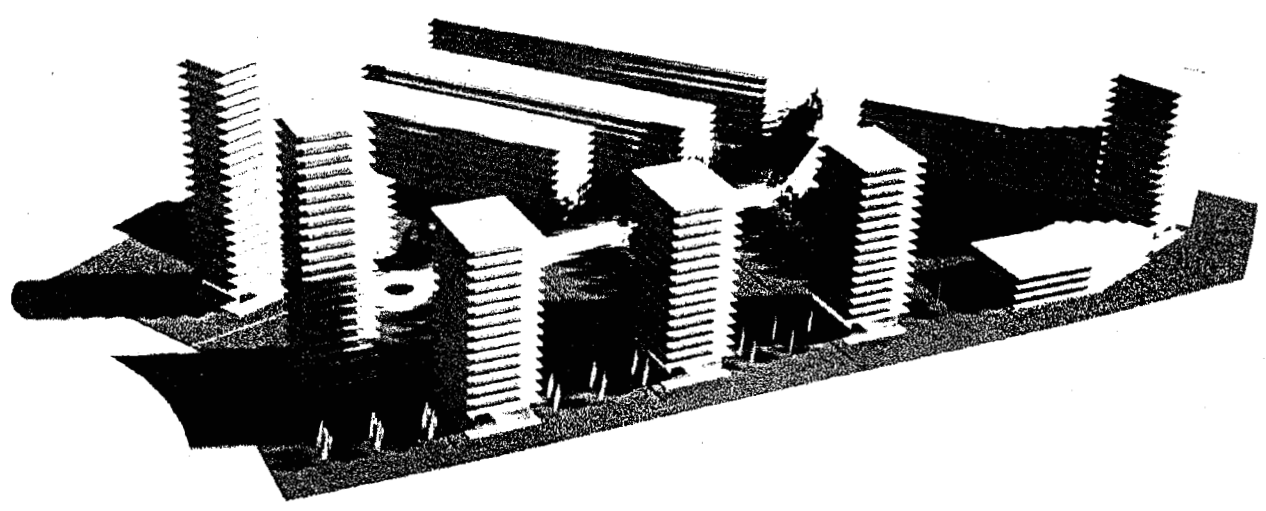
*[Signature]*  
Arq. CECILIA MARTINEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferico  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO


Descripción del mobiliario estimativo:

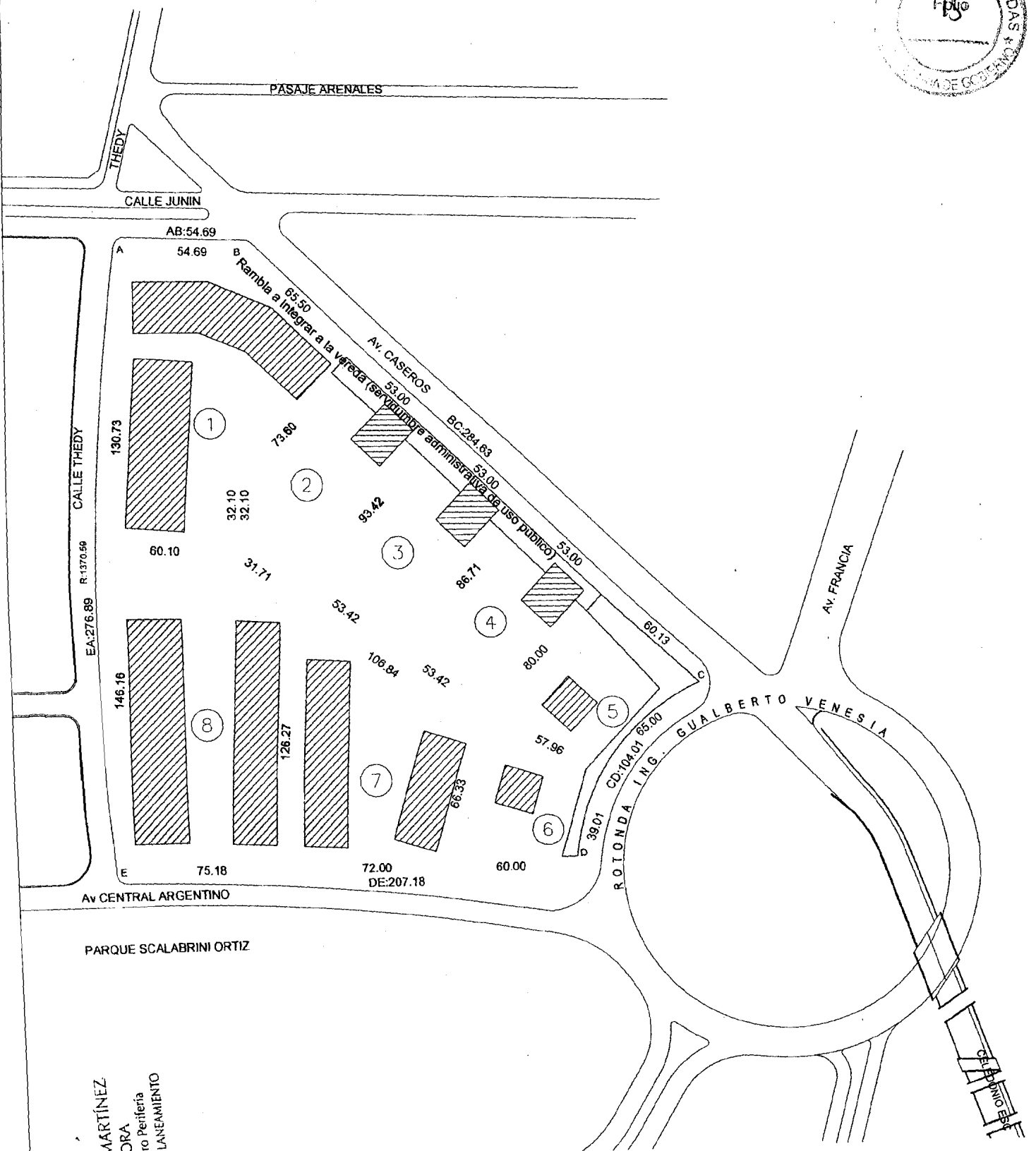
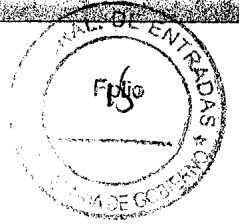
- Solado a convenir.
- Suelo parqueizado con césped y forestado según planos de anteproyecto.
- 40 semiejemplares de especie a determinar que se plantarán según se especifique en planos de anteproyecto.
- 15 columnas de iluminación con artefactos para exteriores similar al modelo Noor de Idea Iluminación según planos de anteproyecto
- 8 bancos tipo modelo "Topográfico sin respaldo" de Estudio Cabeza según planos de anteproyecto (o similar).
- 5 bancos tipo modelo "Patagónico versión en tira I" de Estudio Cabeza según planos de anteproyecto (o similar).
- 9 protectores de árbol tipo modelo "Hojitas cuadrado I con crecimiento" de Estudio Cabeza según planos de anteproyecto (o similar)
- 22 cazuelas metálicas para árboles armadas in situ.
- 5 cestos de acero inoxidable contenedores de residuos del catálogo de Objetos Urbanos SRL. o similar .
- 30 pretilos de hormigón del catálogo del Mobiliario Urbano del Municipio de la Ciudad de Rosario



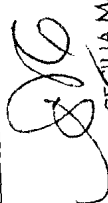
  
**ARQ. CECILIA MARTÍNEZ**  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



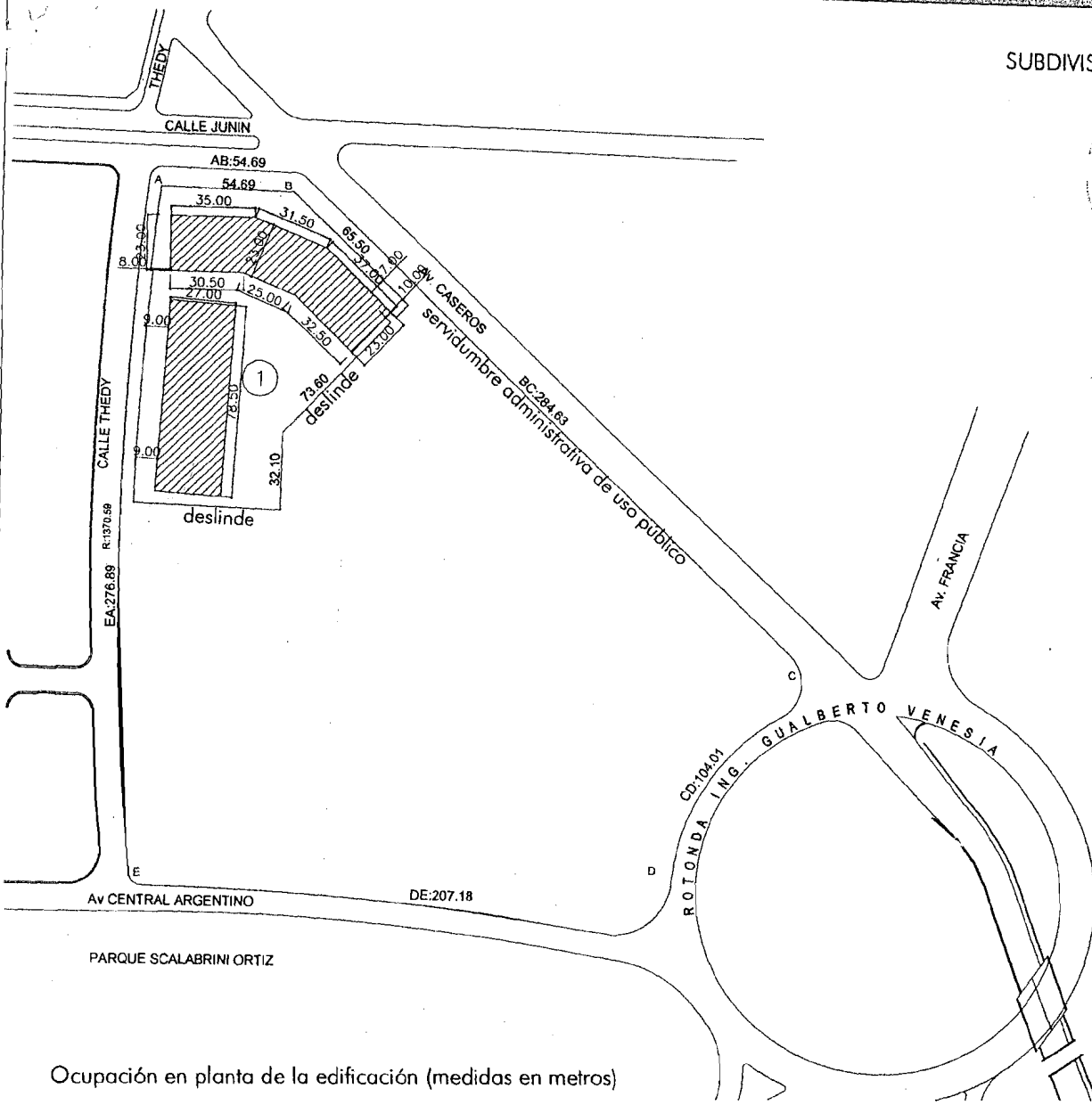
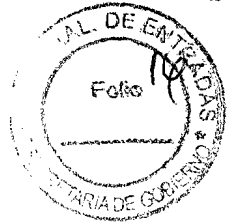
  
Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



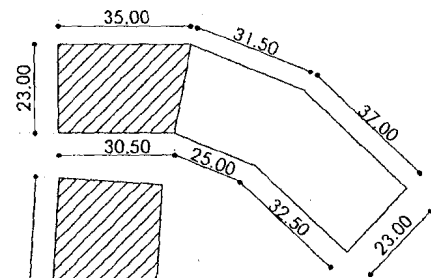
PARQUE SCALABRINI ORTIZ

  
 Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

SUBDIVISIÓN DE PARCELAS

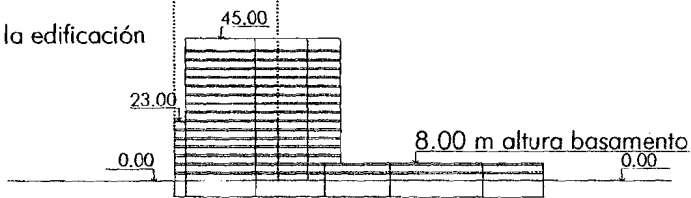


Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)



*[Signature]*  
Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Altura de la edificación

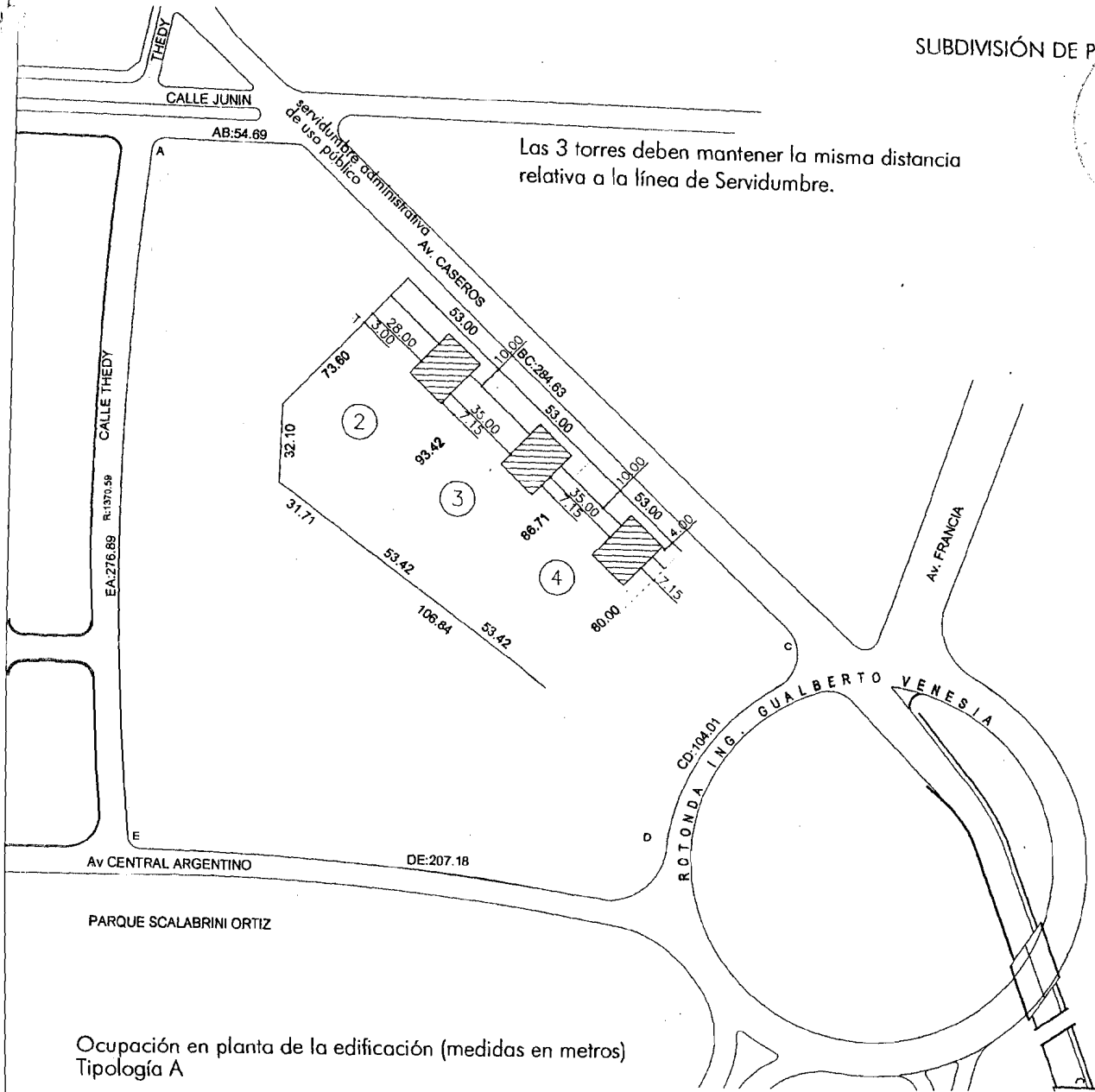




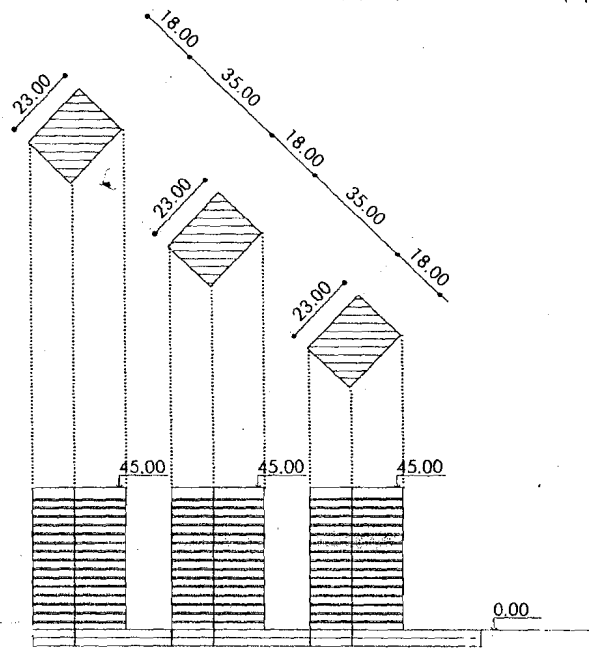
SUBDIVISIÓN DE PARCELAS



Las 3 torres deben mantener la misma distancia relativa a la línea de Servidumbre.



Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)  
Tipología A

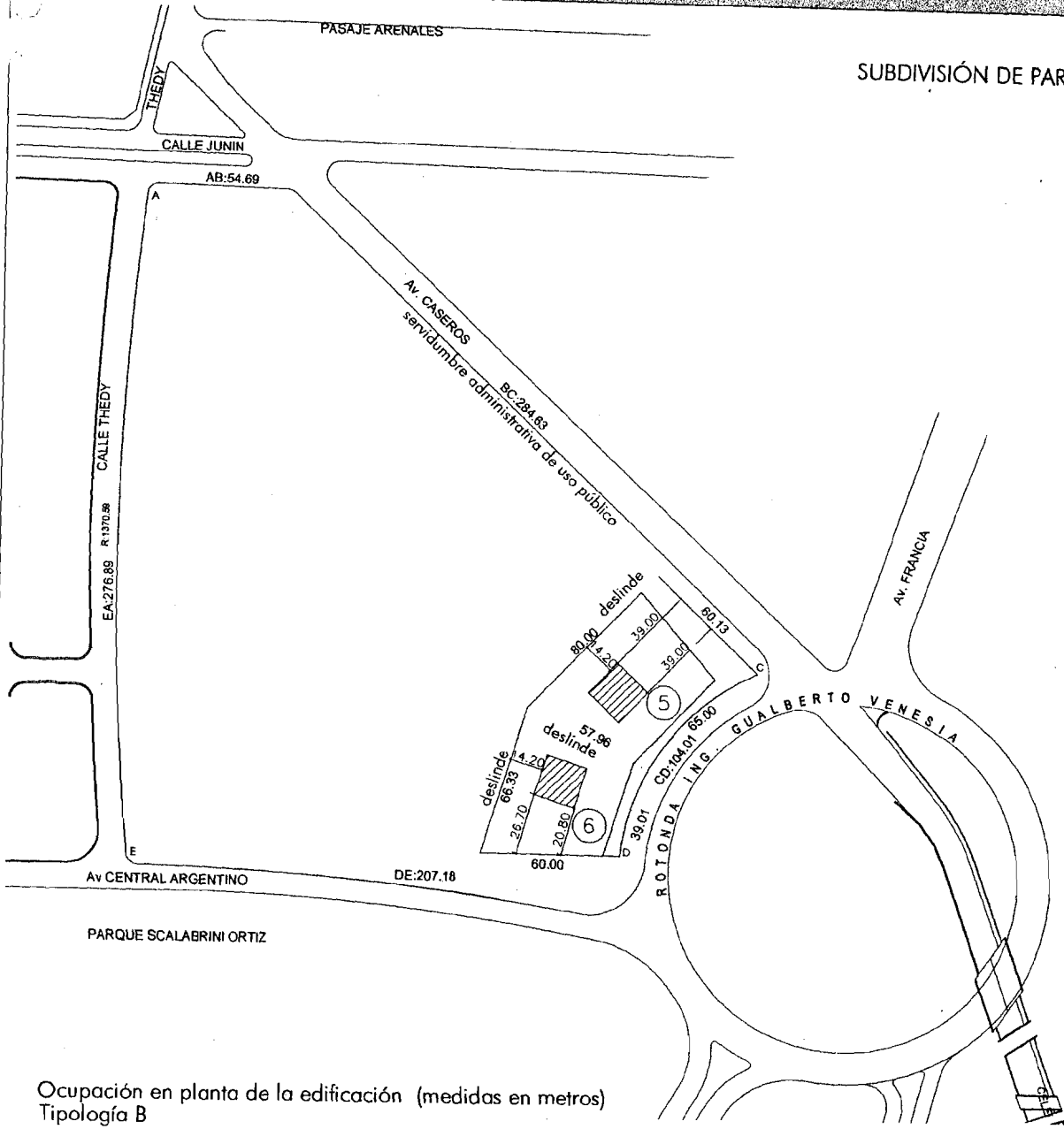


Altura de la edificación

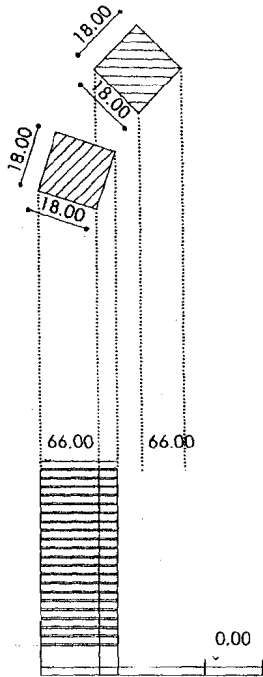
*[Signature]*  
**Arq. ECUAJ MARTÍNEZ**  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Planta Baja mín. 4mts.  
(se admite entrepiso)

SUBDIVISIÓN DE PARCELAS



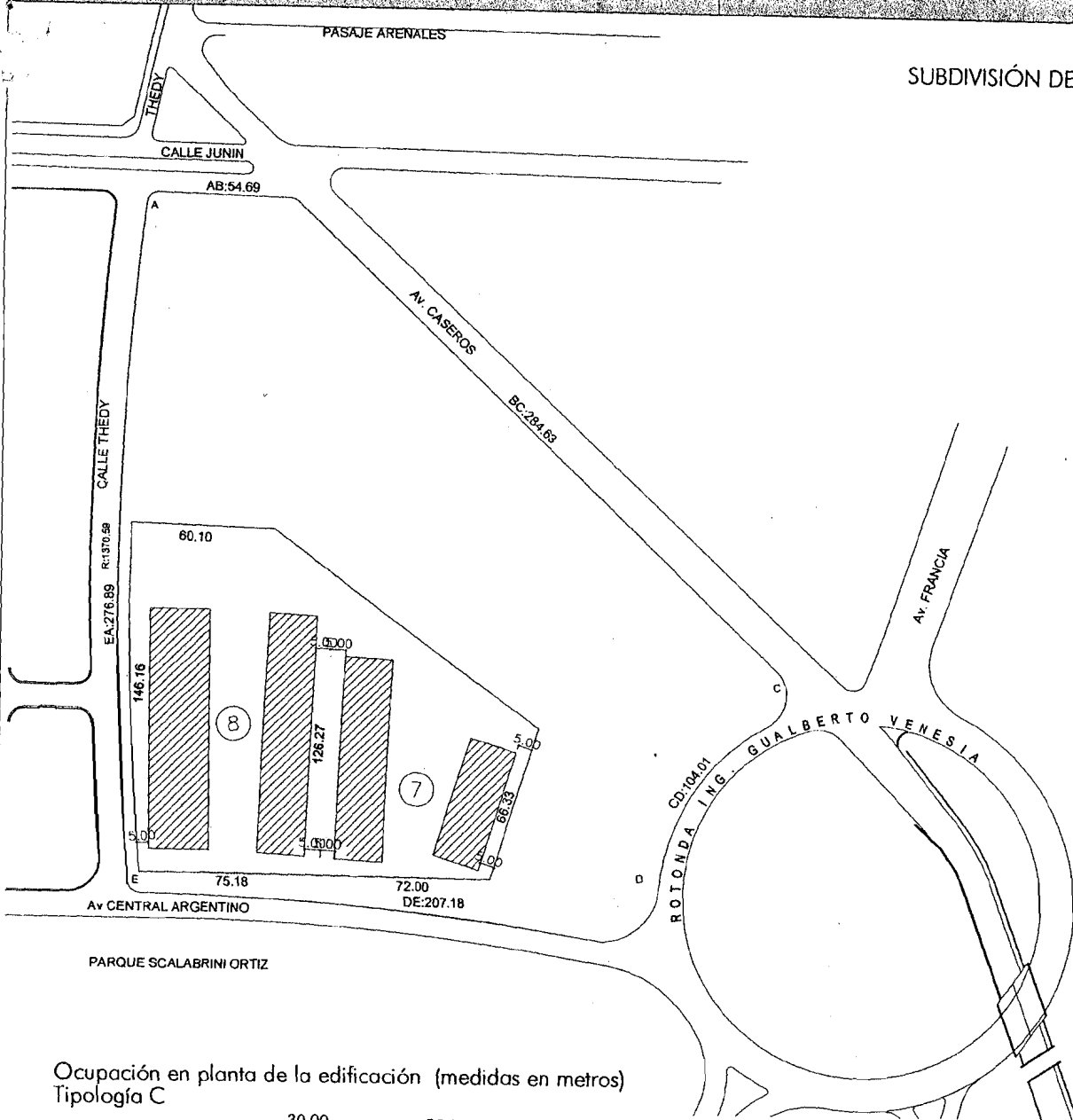
Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)  
Tipología B



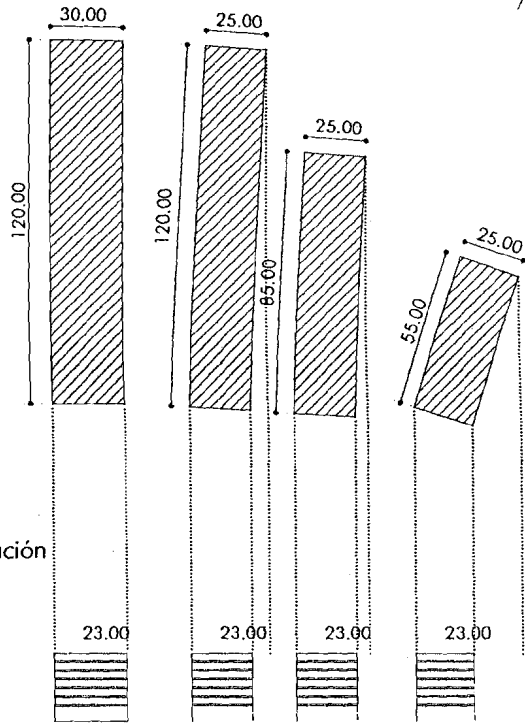
Altura de la edificación

Planta Baja mín. 4mts.  
(se admite entrepiso)

SUBDIVISIÓN DE PARCELAS



Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)  
Tipología C



Altura de la edificación

*C.M.*  
Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

0.00