

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(Nº 8.851)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 76/11 S.P., referido a Acta Acuerdo suscripta en fecha 21 de Octubre de 2.011 (ad-referéndum del Concejo Municipal), entre la Municipalidad de Rosario y la Firma "G.M. REAL STATE S.A.", por medio de la cual se adhiere al "Plan de Detalle Sección Catastral 14º, S/M, Gráfico 22, S/D 5 de la ciudad de Rosario" - conjunto de indicadores urbanísticos, usos y espacios públicos - y se remite Anteproyecto de Ordenanza correspondiente, atento a lo estipulado en la cláusula tercera del Acta Acuerdo de referencia. Todo ello convenientemente evaluado por las Dirección General de Ordenamiento Urbano.

CONSIDERANDO: El Anteproyecto de Ordenanza del "Plan Urbano Rosario 2007 - 2017" presentado en el Concejo Municipal para su aprobación.

Que, la Ordenanza Nº 6.492 regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

Que, la necesidad de contener y orientar procesos de desarrollo y transformación en las áreas vinculadas a las grandes componentes de la ciudad, en este caso la Av. de Segunda Ronda y el Aeropuerto de la ciudad, que forman parte de los Planes Maestros del Nuevo Frente Territorial definidos en el plan de la ciudad.

Que, el "Plan Urbano Rosario 2007 - 2017" tiene por finalidad definir los elementos claves de la estructura urbana; establecer las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio; identificar los proyectos estructurales para promover la transformación de la ciudad; clasificar el suelo, como medida previa a la ejecución de las acciones propuestas para su ordenamiento urbanístico; e integrar y controlar acciones, que involucren definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados.

Que, constituye un objetivo fundamental del ordenamiento del territorio promover un desarrollo equilibrado de los distintos Distritos y sectores que configuran el éjido municipal a los efectos de fomentar un uso racional de las tierras y del suelo urbano definiendo criterios y reglas para regular los procesos de urbanización y transformación; priorizar la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos; organizar adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos con el fin de garantizar una satisfactoria convivencia de actividades en la ciudad.

Que, la incorporación de nuevos espacios públicos y equipamientos colectivos tanto de carácter estructural como de escala barrial, servirá para suplir la carencia existente en los sectores barriales ya conformados como San Eduardo, Hostal del Sol y Hostal B.

Que, con la consolidación de un proceso de concertación de tales características se pretende resolver las problemáticas vinculadas a la provisión de los servicios, infraestructuras y espacios públicos que acompañen y garanticen el desarrollo urbano.

Que, su localización en el ingreso del Aeropuerto de la ciudad jerarquiza tanto al emprendimiento privado como a las instalaciones existentes de carácter público, y resuelve a su vez una adecuada accesibilidad al predio, con la instalación de un gran espacio público localizado a ambos lados de la avenida de ingreso.

Que, las normativas sancionadas hasta la fecha con este mismo espíritu reafirman las políticas de actuación establecidas en el Plan Urbano, a la vez que introducen nuevos modos de construcción de la ciudad apostando a una diversificación de los nuevos usos urbanos propuestos.

Que, con los cambios normativos introducidos se constatará un mayor aprovechamiento urbanístico que favorecerá a los propietarios de suelo involucrados, por lo cual corresponde la aplicación de las compensaciones que se determinen, las cuales estarán orientadas a resolver la problemática social, el déficit habitacional y de servicios que se verifica en el área.

Que, con la planificación prevista se pretende consolidar una caracterización del área vinculada a un soporte de equipamientos, espacios verdes públicos y privados complementarios al Aeropuerto de la ciudad con una disposición de la edificación que determine una baja ocupación de suelo.

Por lo expuesto, éstas Comisiones elevan para su aprobación por parte del Cuerpo el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

“Plan de Detalle Sección 14ª S/M Grafico 22 S/D 5”

Artículo 1º.- Definición. Se define como “Plan de Detalle Sección 14ª S/M Grafico 22 S/D 5” al conjunto de indicadores urbanísticos, usos y espacios públicos dispuestos para el sector determinado en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

Art. 2º.- Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle comprende al inmueble empadronado catastralmente en la Sección 14º, Sin Manzana, Gráfico 22, Subdivisión 5 (según Anexo Gráfico N° 1).

Art. 3º.- Indicadores urbanísticos generales: Se establecen los siguientes indicadores urbanísticos, usos admitidos y las tipologías que podrán incorporarse como nueva edificación, y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar a este Plan de Detalle, y que asimismo se describen en los Anexos Gráficos que forman parte de la presente Ordenanza:

a) Trazados: Se ratifican los trazados oficiales establecidos oportunamente para el sector. Se crea una calle pública destinada al acceso del emprendimiento de un ancho de 14 (catorce) metros que estará integrada espacial y paisajísticamente al proyecto del espacio público que deslinda.

b) Alturas de edificación, tipologías edilicias y condiciones de la edificación:

Los edificios a construirse en la parcela podrán alcanzar una altura máxima de diez (10) metros.

c) Factor de Ocupación de Suelo (FOS): Se establece un Factor de Ocupación de Suelo máximo (FOS) de 0,33 de la parcela de origen (según Anexo Gráfico N° 2)

d) Edificabilidad: En los puntos precedentes se describe la morfología pretendida para las nuevas construcciones definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas máximas. Se aplicará a las nuevas construcciones las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Art. 3.3.2. del Reglamento de Edificación.

La edificabilidad máxima admitida para la parcela es de 13.670 m² (según Anexo Gráfico N° 3).

e) Tolerancias: Se establece una tolerancia de $\pm 5\%$ aplicable tanto a las magnitudes de ocupación en planta y alturas máximas que alcanzarán las nuevas construcciones, como para los niveles de edificabilidad establecidos para los anteriores indicadores. La aplicación de esta tolerancia será admitida en la medida que no desvirtúen el esquema previsto.

f) Usos no admitidos

- Vivienda.
- Moteles (prototipo 4 del Código Urbano)
- Salas de velatorios y servicios sociales en general.
- Industrias restringidas y más restringidas y depósitos exclusivos.
- Locales con actividad bailable (confiterías bailables, cabarets /whiskerías, salones de fiesta, discotecas, cantinas).
- Peñas (locales con actividad de canto y baile tradicionales).
- Playas de estacionamiento que no sean complementarias al uso principal.
- Cocheras destinadas a la guarda de vehículos de mediano y gran porte (ómnibus, camiones, etc.).
- Laboratorios industriales.

- Cualquier otra actividad que no se considere apropiada su localización en el ingreso al aeropuerto o que pueda alterar las condiciones del entorno residencial debido a la manipulación de productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

g) Estacionamientos: Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento de acuerdo a los siguientes requerimientos:

1.- Uso comercial, hotelero y/o de oficinas y servicios: según las exigencias establecidas por la Ordenanza N° 8281 sobre cocheras.

2.- Asimismo deberán preverse estacionamientos de cortesía en dársenas que se incorporarán en relación al nuevo espacio público y a la calle de acceso al nuevo desarrollo, según se explicita en el Anexo Gráfico N° 3.

Art. 4°.- División del suelo: Se admite exclusivamente la subdivisión en base a grandes bloques constructivos a fin de viabilizar la ejecución y facilitar la posterior organización administrativa y jurídica del emprendimiento. A tal fin el proyecto podrá sectorizarse de acuerdo a las condiciones que se establecen en el artículo 8° de la presente. Las parcelas creadas a tal efecto serán indivisibles, pudiendo someterse, obtenidos los correspondientes finales de obra, al Régimen de la Propiedad Horizontal.

Art. 5°.- Obligaciones del Urbanizador: Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

a) Donación de espacios públicos: Según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 corresponde donar al Urbanizador el 10% para espacios verdes y 5% para equipamientos comunitarios de la superficie remanente de la parcela, una vez descontados los trazados públicos. Se efectuará la donación según el cómputo de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Urbanizador, todo ello según se indica en el Anexo Gráfico N° 4.

b) Donación del trazado de acceso al nuevo desarrollo: Corresponde donar al dominio público municipal la superficie resultante de las mensuras definitivas que realice el Urbanizador para la apertura de la calle de 14 metros prevista en el Artículo 3° inciso a), correspondientes al trazado oficial a crear, según se indica en el Anexo Gráfico N° 4.

c) Ejecución del trazado oficial: Corresponde al urbanizador ejecutar el trazado público fijado en la presente norma. El mismo consiste en la calle de acceso al emprendimiento según el trazado creado en el Artículo 3° de la presente (incluida la forestación, los desagües pluviales, señalización vertical y horizontal, y la ejecución de veredas), en un todo de acuerdo con los lineamientos del proyecto que establezcan las reparticiones municipales con competencia en la materia.

d) Ejecución de obras de construcción del Espacio Público: Corresponde al urbanizador la construcción a su costo y cargo del área destinada a Espacio Público descripta en el punto anterior de aproximadamente 3.677 m², en un todo de acuerdo con los lineamientos que a nivel de anteproyecto elabore la Secretaría de Planeamiento a través de la Dirección General del Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, quien tendrá a su cargo la supervisión de la obra. El espacio público, deberá cumplir con los usos y equipamientos que establecen las normas municipales que regulan el mismo, por lo que deberá en cada caso, gestionar las respectivas autorizaciones ante las oficinas técnicas municipales con competencia en la materia, reparticiones que ejercerán el pertinente poder de policía. Para aquellas superficies mayores a 1.000 m² se establece que un mínimo de 30% y un máximo de 50% será destinado a terreno absorbente.

e) Ejecución de infraestructuras urbanas: Corresponde al urbanizador ejecutar la totalidad de las redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización integral (saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación) incluidas la regulación de los desagües pluviales internos, las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

El proyecto definitivo de urbanización quedará condicionado a la obtención por parte del urbanizador de la factibilidad de infraestructuras, otorgadas por las correspondientes empresas prestatarias de los servicios y al cumplimiento de las pautas que las mismas exijan.

f) Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas: La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, a los que debe adecuarse el urbanizador.

g) Ejecución del patio interior: se establece que un mínimo de 30% y un máximo de 50% será destinado a terreno absorbente, debiendo el proyecto del mismo contemplar una adecuada integración entre las áreas destinadas a la circulación peatonal, la expansión de los comercios y la movilidad vehicular. Lo demarcado como patio interior queda restringido al uso vehicular. La movilidad vehicular se establece de acuerdo a lo especificado el Anexo Gráfico N° 3.

Art. 6°.- Condiciones para el Espacio de Uso Público:

a) 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 se someterán a la normativa que determine la Secretaría de Planeamiento para el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector.

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 y/o frentistas: se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a 2.00 metros. No se permitirá la ejecución de muros ciegos, recomendándose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público.

d) Marquesinas y Salientes de Fachadas: Deberán enmarcarse bajo las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.

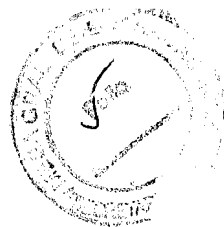
e) Publicidad: Los elementos publicitarios Tipo 2, según Decreto NC 4.183/77 deberán ser colocados sin que sobresalgan de los planos de fachada. Podrán ser transiluminados (backlights), opacos con letra iluminada desde el interior, transparentes con letras incorporadas, no permitiéndose los iluminados en ningún caso. La cartelería no deberá interrumpir molduras, elementos o tratamientos arquitectónicos de fachada. Queda absolutamente prohibida la colocación de elementos de publicidad permanente u ocasional ubicados en forma perpendicular a la misma, sostenidos mediante soportes perpendiculares a la fachada. La publicidad corresponderá a la identificación comercial de los emprendimientos, no a publicidad de terceros. No está permitida la colocación de elementos de publicidad en los espacios exteriores.

Art. 7°.- Responsabilidad sobre los espacios públicos: 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.

Art. 8°.- Sectorización del Proyecto: El emprendimiento podrá desarrollarse en 3 (tres) áreas de intervención denominadas "Unidades de Gestión de Proyecto", sobre la base de grandes bloques constructivos que permitan una adecuada organización ejecutiva a través de diferentes modalidades de organización empresarial, consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras que puedan proponerse, todo ello a fin de optimizar la administración y financiamiento del mismo.

Las Unidades de Ejecución de Proyecto se formalizarán según lo descrito en el Anexo Gráfico N° 3.

La subdivisión parcelaria preliminar es admitida exclusivamente a efectos de conformar las Unidades de Ejecución de Proyectos mencionadas, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Esta condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente dejando establecido que para obtener finales de obra, sean estos parciales o totales, para los distintos bloques edificados así como para gestionar habilitación al uso de los mismos deberá haberse cumplimentado previamente con la realización de las obligaciones y el cumplimiento de los plazos establecidas en los Artículos 5° y 11° de la presente, para cada "Unidad de Ejecución de Proyecto".



Las unidades de ejecución de proyecto constituirán, asimismo, la base parcelaria sobre la que se instrumentará la organización jurídica y administrativa del emprendimiento.

La subdivisión preliminar mencionada será visada en forma definitiva por la Dirección General de Topografía y Catastro, para posibilitar su inscripción en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) una vez efectivizada la donación al Municipio del área prevista en el Artículo 5º incisos a) y b), posibilitando su transferencia al dominio público.

Art. 9º.- Procedimientos Generales:

a) La presentación del proyecto completo de urbanización definitivo será efectuada por el Urbanizador y se enmarcará dentro del concepto de Urbanización Integral definida de acuerdo al inciso b) del Art. 4.1.1. de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97. Se hará ante la Comisión Técnica de Urbanización (C.T.U.), órgano que analizará y aprobará el Proyecto de Urbanización en su conjunto, siendo la misma la encargada de verificar el cumplimiento de lo establecido en el presente Plan de Detalle. No se efectuarán las aprobaciones parciales sin antes aprobar el proyecto urbanístico integral que dé cuenta del desarrollo completo del emprendimiento.

Art. 10º.- Mayor Aprovechamiento Urbanístico: El Urbanizador deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento urbanístico obtenido a partir de los indicadores fijados en el Artículo 3º de la presente. Los ingresos generados bajo este concepto se imputarán a la partida creada a tal fin, procediéndose a su afectación al siguiente fondo especial: Gestión de suelo, infraestructuras y construcción de soluciones habitacionales de interés social (100%).

Art. 11º.- Etapas y plazos de la urbanización:

a. **Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización definitivo:** Deberá ser presentado por el Urbanizador en un plazo máximo de ocho (8) meses a partir de la sanción de la presente por parte del Concejo Municipal.

b. **Plazo para la donación de los Espacios Públicos:** Ocho (8) meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte del Municipio.

c. **Plazo para formalizar el pago por mayor aprovechamiento urbanístico:** En un plazo no mayor a 6 (seis) meses de la aprobación del Plan de Detalle en el Concejo Municipal siendo condición sine qua non su pago en forma previa al otorgamiento del Permiso de Edificación correspondiente.

d. **Vigencia del Permiso de Edificación:** Rige al respecto las disposiciones del Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

e. **Plazo para la ejecución total de los espacios de uso público, y las infraestructuras urbanas** (redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización integral): Dos (2) años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte del Municipio.

f. **Plazo para la ejecución total del proyecto:** Cinco (5) años a partir de la aprobación del proyecto de Urbanización definitivo por parte del Municipio.

Art. 12º.- Incumplimientos: En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo establecido en el Artículo 11º inciso e. para la ejecución de las obligaciones dispuestas en los incisos c y e del Artículo 5º de la presente, la Municipalidad, previa notificación fehaciente al urbanizador, podrá ejecutar dichas obligaciones por sí o por un tercero a costa del urbanizador o bien podrá exigir su compensación sea en forma económica o mediante la ejecución de obras similares en otros sectores de la ciudad.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el Artículo 11º Incisos b, c, d y f darán lugar a la caducidad del Permiso de Edificación otorgado y anulación del presente Plan de Detalle.

Art. 13º.- Normativa aplicable: El presente Plan de Detalle se enmarca en los criterios establecidos por la Ordenanza N° 6.492 y el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, debiendo cumplimentarse con lo dispuesto por dichas normativas en lo relativo a aquellas exigencias que no se contraponen o no están previstas por este Plan.

Art. 14º.- Forman parte del presente texto normativo los siguientes anexos gráficos que se detallan a continuación:

Anexo Gráfico N° 1: Datos Catastrales

Anexo Gráfico N° 2: Plano de Mensura

Anexo Gráfico N° 3: Distribución funcional y Edificabilidad.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Anexo Gráfico N° 4: Donación de calle y espacio público

Art. 15°.- Déjase sin efecto cualquier otra normativa o disposición para el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle que se oponga al presente texto.

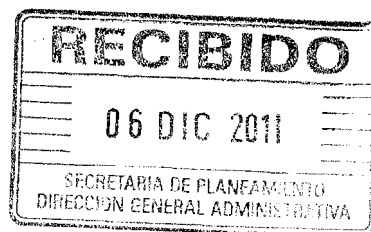
Art. 16°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 17 de Noviembre de 2011.

Marisa Pughani
Secretaria General Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



NORMA B. LÓPEZ
Vicepresidenta 1°
Concejo Municipal de Rosario



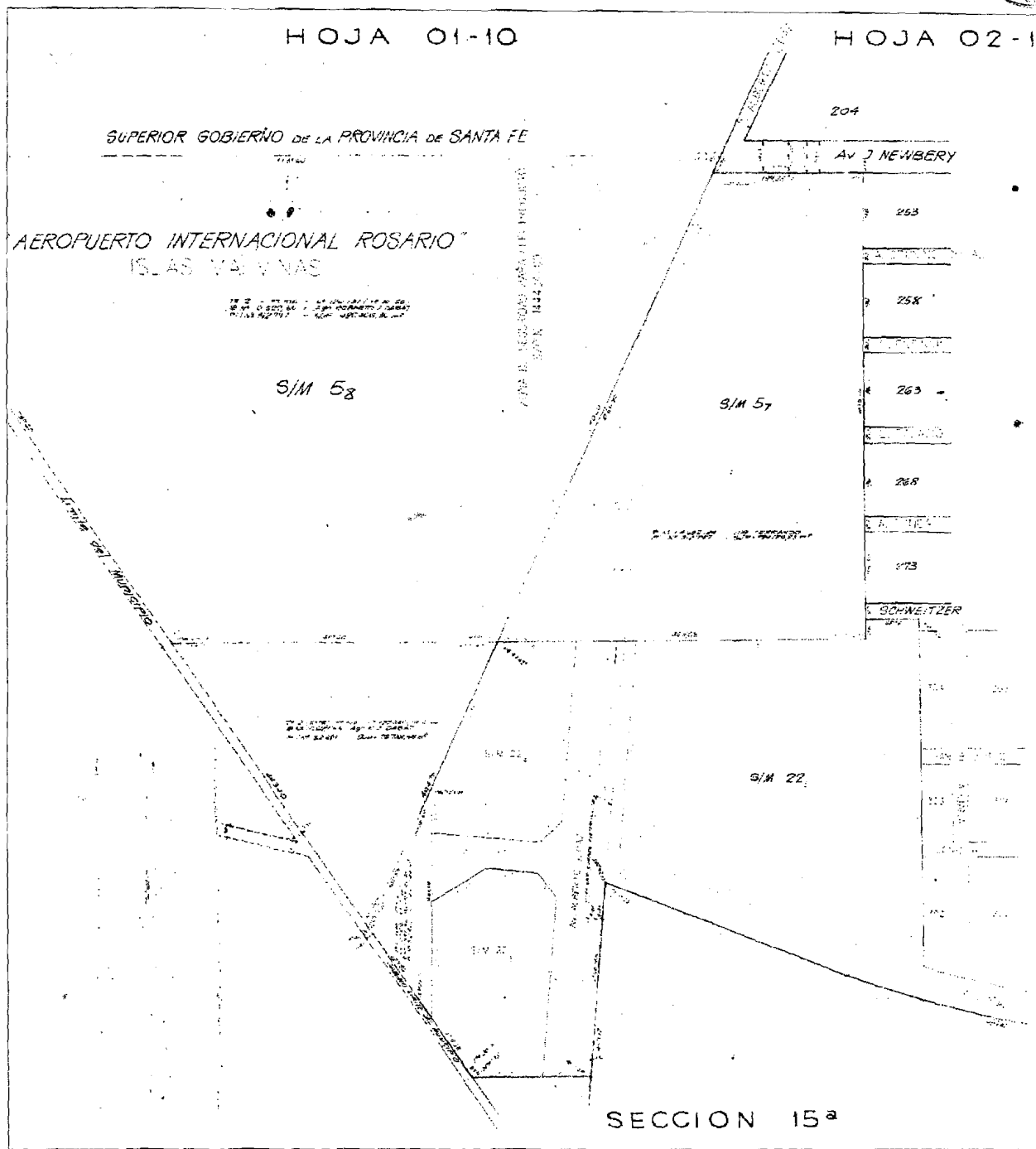
Rosario, 19 DIC 2011

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

Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

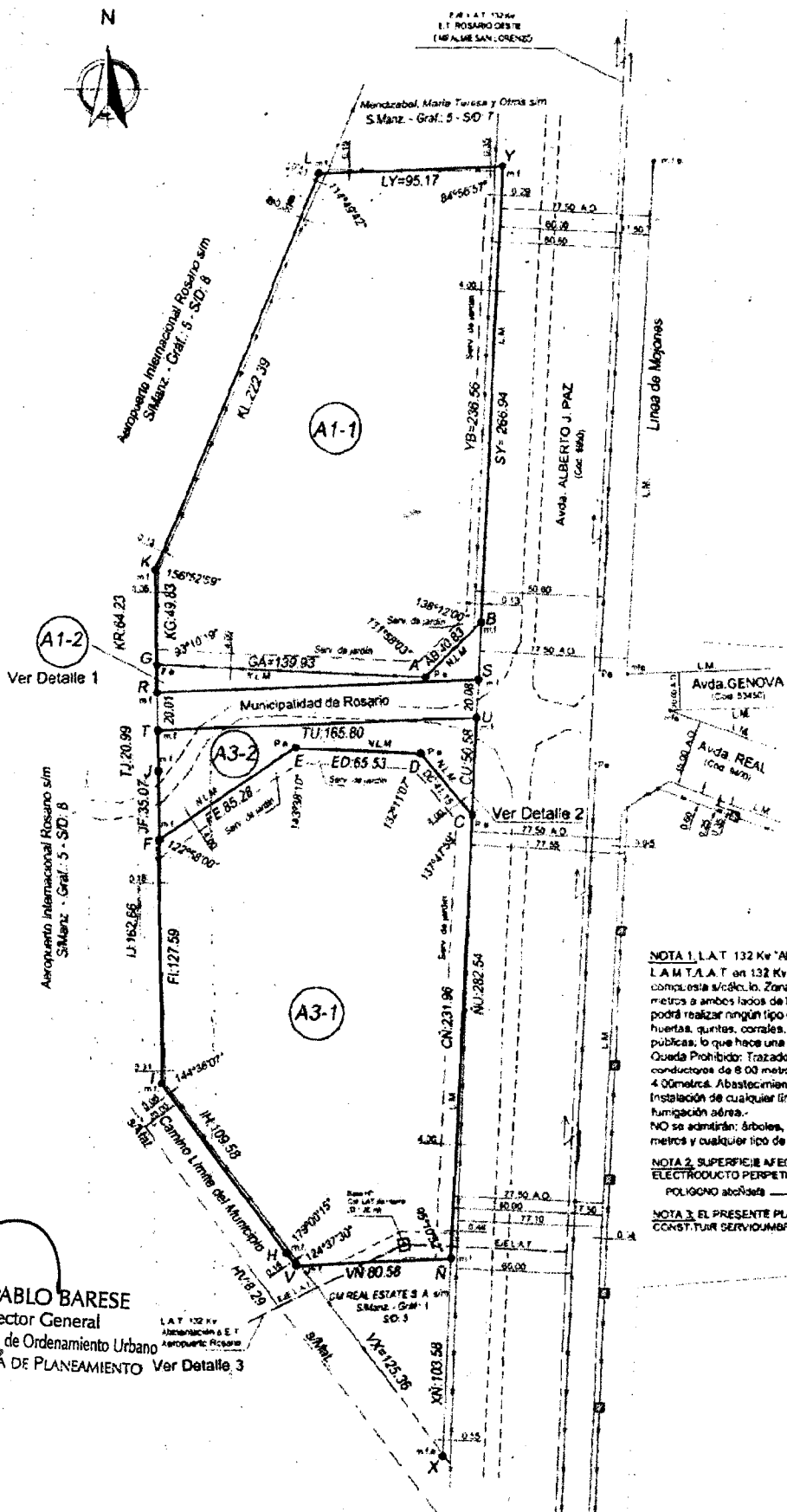
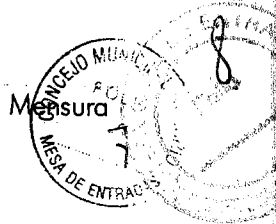
Exptes. Nros. 191.224-I-2011 C.M. y 9.663-R-2011 D.E.-



Arg. PABLO BARESE
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

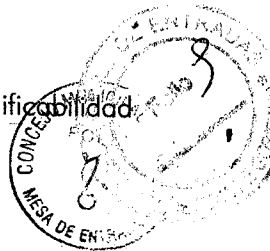
Arg. MARTA LEVIN
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Municipalidad de Rosario

MR

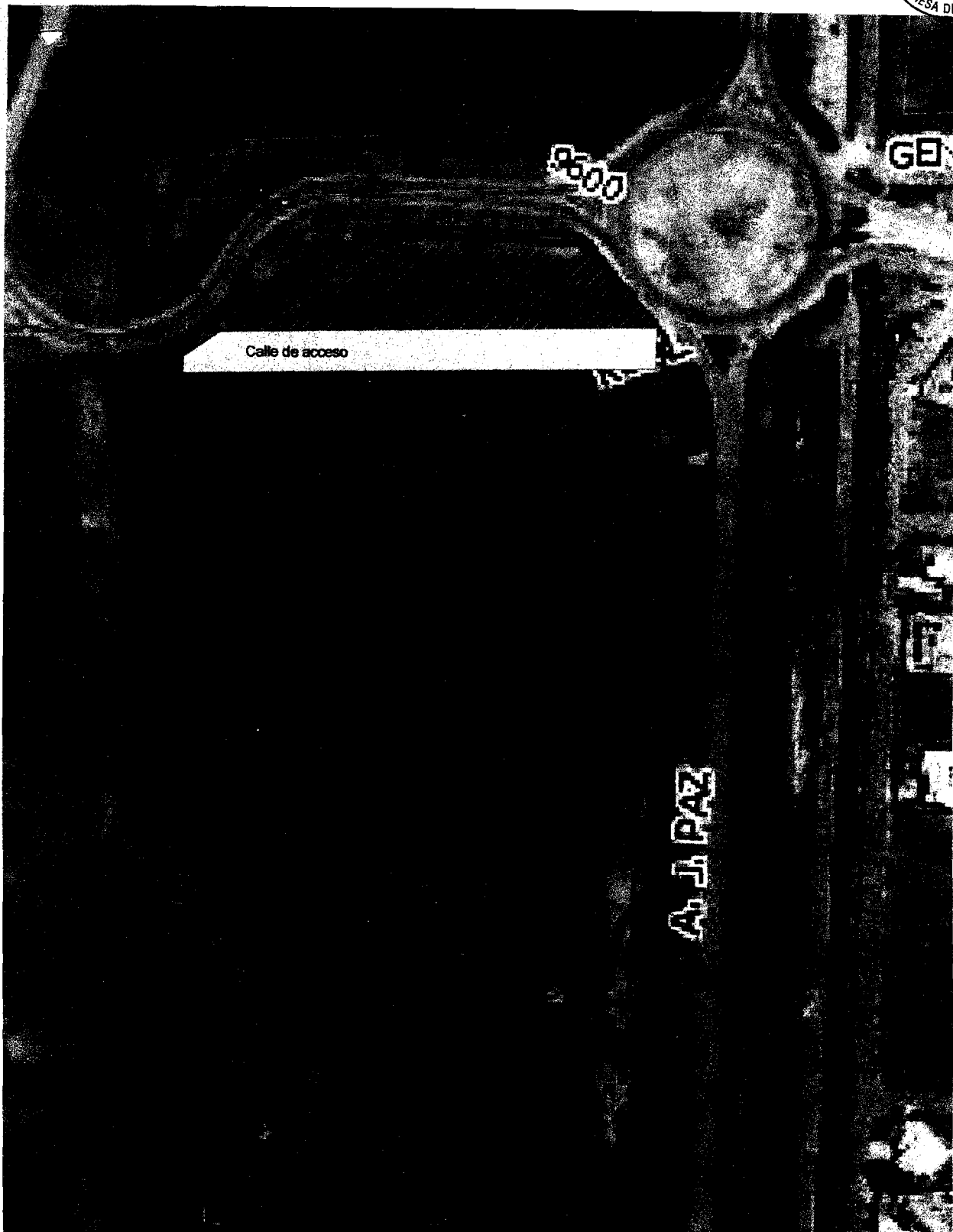


Arq. PABLO BARESE
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Arq. MIRTA LEVIN
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
Municipalidad de Rosario



Arq. MIRTA LEVIN
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Municipalidad de Rosario



PARCELA ORIGEN	36630.64m2
DONACIÓN DE CALLE	2122m2
ESPACIO PÚBLICO	3677m2

Arg. PABLO BARESE
Director General
rección Gral. de Ordenamiento Urbano
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Arg. MIRTA LEVIN
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Municipalidad de Rosario