

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(Nº 8.888)**

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 66/10 S.P. enviado por el Departamento Ejecutivo, relacionado con Anteproyecto de Ordenanza “Plan de Detalle ARDPH 2 ex Arrocera S.A., Manzana 184 y ARDPH 3 ex Fábrica Centenera, Manzana 187 – Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo – Puerto Norte”, que tiene por objeto compatibilizar lo dispuesto en el Plan Especial “Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” (Ordenanza Nº 7.956/05) con los lineamientos del “Plan Especial Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”.

Considerando: La Ordenanza Nº 7.956/05 Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”; la Ordenanza Nº 8.320/08 “Plan de Detalle Unidad de Gestión 1” del Plan Especial 2da. Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz – Puerto Norte”, resulta necesario compatibilizar lo dispuesto en ambos cuerpos normativos.

Que, los terrenos ubicados en Av. de las Tres Vías, calificados como Área de Reserva, aún carecen de indicadores urbanísticos, que ordenen el proceso de urbanización que se pretende impulsar en el área, y el inminente proceso de renovación urbana.

Que, en tal sentido corresponde avanzar en el desarrollo del Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”, que es el proyecto urbanístico que fija la configuración del ex corredor ferroviario, el carácter y tratamiento del mismo, la morfología de los espacios edificables, las características tipológicas de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación, definiendo indicadores urbanísticos en concordancia con las nuevas Ordenanzas de reordenamiento urbanístico.

Que, se hace necesario, a su vez, definir un Plan de Detalle para el área, encuadrado en el Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo” para posibilitar la instalación de diferentes usos y equipamientos, mediante la diagramación de unidades de gestión, constituidas por lotes de variada condición de localización y tamaño, a los efectos de facilitar un modelo de gestión para el área que facilite y agilice el proceso de urbanización, sobre todo para dar cabida a pequeñas y medianas empresas locales.

Que, es necesario reordenar áreas que se encuentran desafectadas de su uso original y/o vacantes de uso, que demandan de un nuevo ordenamiento para permitir su reconversión.

Que, el Plan de Detalle en cuestión permitirá completar el proceso de donación de los trazados para la ejecución del proyecto definitivo de la Av. Luis Cándido Carballo, como así también la constitución de Servidumbres Administrativas de Uso Público que permitirán incorporar al uso público 2.320 m² que atraviesan el proyecto urbanístico de Avenida de las Tres Vías hasta el Pasaje Don Orione con el equipamiento urbano correspondiente.

Que, el mismo contempla la conservación del edificio declarado de valor patrimonial ubicado en Av. Alberdi y Av. de las Tres Vías, integrándolo al nuevo proyecto.

Que, los nuevos indicadores permitirán consolidar sobre Av. de las Tres Vías el uso comercial hasta la altura de 15 metros, manteniéndose sobre el Pasaje Don Orione el uso residencial con una altura máxima de 19 metros, a los efectos de preservar la escala residencial del barrio.

Que, con el desarrollo del plan se logrará la ampliación de veredas y con el uso de la tipología edilicia adoptada -que permite una mayor integración entre el centro de manzana y el espacio de la calle- se mejorará la calidad espacial del barrio.

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

ORDENANZA

“PLAN DE DETALLE ARDPH 2 Ex Arrocería S.A. Manzana 184 y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera Manzana 187”.

Artículo 1º.- DEFINICIÓN: Se define como “Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocería S.A.- Manzana 184 y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera-Manzana 187”, al conjunto de indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y espacios públicos dispuestos para el sector definido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN: El ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle comprende los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7º, Manzana 184, Gráficos 18 y 25, y Manzana 187, Gráfico 1, Subdivisión 1 (corresponde al Anexo Gráfico N° 1 y N° 2).

Art. 3º.- UNIDADES DE GESTIÓN: A los fines de la presente se crean dos Unidades de Gestión con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus indicadores urbanísticos, las que se detallan a continuación:

a) Unidad de Gestión N° 1: compuesta por los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 7º, Manzana 184, Gráficos 18 y 25.

b) Unidad de Gestión N° 2: compuesta por el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 7º, Manzana 187, Gráfico 1, Subdivisión 1.

Art. 4º.- GENERALIDADES.

Los indicadores urbanísticos con la correspondiente morfología de la edificación -contenedor que define ocupación en planta y alturas fijas-, el sistema vial, el sistema de espacios públicos, las cargas de urbanización y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar en cada una de las Unidades de Gestión establecidas en el Art. 3º de la presente, se determinan en los Anexos Gráficos N° 1 y N° 2, los que forman parte de esta Ordenanza. A los efectos de su aplicación se define el concepto de contenedor como el límite abstracto de una edificación, la que puede adquirir distintas formas siempre que se desarrollen dentro de ese perímetro.

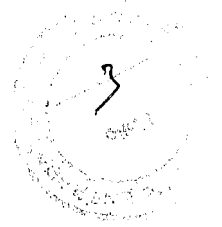
Art. 5º.- INDICADORES URBANÍSTICOS GENERALES: Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, criterios de sustitución, rehabilitación y/o preservación del conjunto edificado y las tipologías que podrán incorporarse como nueva edificación, así como los trazados y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar a este Plan de Detalle, se determinan en los Anexos Gráficos correspondientes, y rigen para ambas Unidades de Gestión definidas en el Artículo 3º de la presente Ordenanza, los que se establecen a continuación:

a) **Trazados:** Se ratifica el trazado creado por la Ordenanza N° 5.422 y sus modificatorias Ordenanzas N° 5.765 y 6.497. (corresponde a los Anexos Gráficos N° 1 y N° 2). Asimismo se admite que el edificio de valor patrimonial localizado en la Manzana 184, Gráfico 18, identificado en el Anexo Gráfico N° 1 en la parcela 3, mantenga su actual configuración, morfología y ocupación de suelo, dando lugar a las necesarias adecuaciones del proyecto de la calle colectora de la Av. Luis Cándido Carballo a tal situación.

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

1. Los edificios a construirse sobre la Av. Luis Cándido Carballo, podrán alcanzar una altura máxima de veinticinco (25) metros y una altura mínima de quince (15) metros, siendo la altura de su planta baja de seis (6) metros y manteniendo un frente continuo sobre la misma, con una máxima profundidad que varía de doce (12) a quince (15) metros según la Unidad de Gestión a que corresponda y que se determinan en los Anexos Gráficos N° 1 y N° 2.

2. La edificación frentista a la Av. Luis Cándido Carballo en su planta baja deberá materializarse con un 60% de transparencia, a fin de favorecer el uso comercial previsto y las vistas hacia la avenida.



3. Los edificios a construirse sobre el Pasaje Don Orión tendrán una altura de diecinueve (19) metros, con perímetro libre. El desarrollo de este perímetro deberá tener un máximo de sesenta y cinco (65) metros, siendo la altura de su planta baja de cuatro (4) metros.

4. Se podrá admitir la construcción de un edificio de carácter totalmente exento, con una altura máxima de cincuenta y cuatro (54) metros, vinculado a la Av. Luís Cándido Carballo, circundado por áreas públicas o destinadas a servidumbre administrativa de uso público. Se fija su posición relativa a la parcela en los Anexos Gráficos N° 1 y N° 2.

c) Factor de Ocupación de Suelo (FOS): Se establece un Factor de Ocupación de Suelo máximo (FOS) de 0,40 sobre el suelo remanente, descontando la pisada del edificio de valor patrimonial existente, el cual no será computable a efectos de establecer el factor de ocupación del suelo.

d) Edificabilidad: En los puntos precedentes se describe la morfología pretendida para las nuevas construcciones definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas fijas. 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 Unidad de Gestión N° 1 en la Manzana 184 es de 24.475 m² incluido el edificio de valor patrimonial existente (corresponde Anexo Gráfico N° 1), y para la Unidad de Gestión N° 2 en la Manzana 187 es de 16.575 m² (corresponde Anexo Gráfico N° 2).

e) **Tolerancias:** Se establece una tolerancia de un más, menos 5% aplicable tanto las magnitudes de ocupación en planta y alturas fijas que alcanzarán las nuevas construcciones, como para los niveles de edificabilidad establecidos para los anteriores indicadores. La aplicación de esta tolerancia será aceptada en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevas áreas funcionales.

f) **Distancia entre bloques construidos:** Los bloques independientes en que se desarrolle la edificación, o unidos entre sí por circulaciones verticales u horizontales (siempre y cuando involucren unidades locativas diferentes), tendrán una distancia entre sí que será como mínimo de nueve (9) metros, debiendo además materializarse en todos los casos un retiro de la edificación de los ejes medianeros de 4,5 metros como mínimo. Estas dimensiones no admiten ninguna posibilidad de ajuste ni tolerancia que implique la disminución de la misma.

Las distancias requeridas no exceptúan del cumplimiento de las demás normas edilicias establecidas en el Reglamento de Edificación, tales como dimensiones mínimas de patios y planillas de iluminación y ventilación de locales.

g) **Usos no admitidos:**

- Actividades relacionadas con la salud (clínicas, sanatorios, actividades en general complementarias al rubro salud).
- Salas de velatorios y servicios sociales en general.
- Industrias restringidas y más restringidas y depósitos exclusivos.
- Locales con actividad bailable (confiterías bailables, cabarets /wiskerías, salones de fiesta, discotecas, cantinas).
- Peñas (locales con actividad de canto y baile tradicionales).
- Playas de estacionamiento.
- Cocheros destinadas a la guarda de vehículos de mediano y gran porte (ómnibus, camiones, etc.).
- Laboratorios industriales.
- Cualquier otra actividad que pueda alterar las condiciones del entorno debido a la manipulación de productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

h) **Usos y habilitaciones en Edificios Existentes:**

En virtud de lo dispuesto en el presente Plan de Detalle, la Municipalidad de Rosario mediante el Servicio de Atención a Empresas, y previo cumplimiento y verificación de todos los requisitos de



seguridad, salubridad e higiene contemplados en la normativa vigente, otorgará la habilitación municipal en carácter condicional y precaria para la continuidad del funcionamiento de la actividad comercial desarrollada en el edificio de valor patrimonial, individualizado como lote N° 3 del Anexo Gráfico N° 1.

La habilitación que se otorgue estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones asumidas por la empresa en el presente Plan de Detalle en su integridad.

La habilitación se otorgará por un plazo de cinco (5) años, renovable por igual período de acuerdo al artículo 24 del Decreto N° 2348/97, salvo que con anterioridad a su vencimiento el presente Plan de Detalle pierda su vigencia por el motivo que fuere, ante lo cual la Municipalidad de Rosario revocará la habilitación otorgada y notificará fehacientemente a la empresa, contando la misma con un plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la notificación para cesar definitivamente las actividades desarrolladas, sin que dicha revocación implique derecho a indemnización alguna a favor de la empresa.

i) Estacionamientos: Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento en subsuelo, de acuerdo a los siguientes requerimientos:

- Uso residencial permanente: 1,5 vehículos por cada vivienda, exceptuando los departamentos de uno y dos dormitorios, a los que se les exigirá un vehículo por vivienda.
- Uso comercial o de oficinas: capacidad igual o mayor al 35% del total de la superficie construida para ser destinada a estos usos y/o las exigencias establecidas por la Ordenanza N° 8281 sobre cocheras, debiéndose cumplimentar con la normativa cuya aplicación dé como resultado mayor cantidad de superficie destinada para este uso.
- Asimismo deberán preverse estacionamientos de cortesía en dársenas que se incorporarán en relación a los espacios públicos y a la calle colectora a construir sobre la Av. Luis Cándido Carballo.

Art. 6°.- Servidumbres Administrativas de Uso Público (SAUP): Se constituirá Servidumbre Administrativa de Uso Público a favor de la Municipalidad de Rosario con destino a Paseos Peatonales que el Urbanizador deberá ejecutar a su costo, con la coordinación y 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. Las superficies definitivas afectadas surgirán del correspondiente plano de mensura para la constitución de servidumbre, el cual deberá confeccionar a su cargo el Urbanizador y quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público.

El predio sometido a Servidumbre Administrativa de Uso Público, deberá cumplir con los usos, aprovechamiento y equipamiento que establezcan las normas municipales que regulan el espacio público, vigentes o que se sancionen, 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 1.000m² se establece que un mínimo de 30% y un máximo de 50% será destinado a terreno absorbente. El proyecto específico lo determinará en su oportunidad el área competente de la Secretaría de Planeamiento.

Art. 7°.- Responsabilidad sobre los espacios públicos y los destinados a servidumbres administrativas: Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de Servidumbre Administrativa de Uso Público a constituir a favor del Municipio sobre las superficies que ocuparán los espacios públicos, 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.-

Art. 8°.- 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 Plan Especial “Avenida de las Tres Vías Luis Cándido Carballo”, 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 y/o las áreas de Servidumbre Administrativa de Uso Público. Se recomienda la resolución de espacios de mayor privacidad mediante la utilización de desniveles con movimientos de suelo parquizados.

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. No está permitida la colocación de elementos de publicidad en los espacios exteriores.

Art. 9º.- División del suelo:

No se admite la posterior subdivisión parcelaria de las fracciones que conforman las Unidades de Gestión aprobadas por la presente norma.

Art. 10º.- Criterios de Preservación:

Construcción denominada ex - Arrocería S.A: Se le asigna la categoría A – Obras singulares o unitarias, Grado de protección 2b (protección directa) según los lineamientos establecidos por la Ordenanza N° 8245 de Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario. La afectación corresponde a las construcciones más representativas (Ex – vivienda del Gerente y salones de exposición) delimitadas en el gráfico adjunto en el Anexo Gráfico N° 1.

La Comisión Técnica de Urbanización analizará las propuestas de rehabilitación edilicia que proponga el Urbanizador, y aprobará el proyecto definitivo de intervención, sujetos en términos generales al nivel de protección determinado.

Art. 11º.- Obligaciones del Urbanizador:

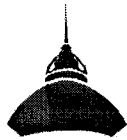
Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

a) Donación de trazados para el completamiento del ancho oficial de la Av. Luís Cándido Carballo: Corresponde donar al dominio público municipal las superficies resultantes de las mensuras definitivas que realice el Urbanizador, correspondientes a los trazados oficiales creados por las Ordenanzas N° 5.422 y sus modificatorias Ordenanzas N° 5.765 y Ordenanza N° 6.497.

b) Constitución de Servidumbre Administrativa de Uso Público: Corresponde al urbanizador constituir la “Servidumbres Administrativas de Uso Público” de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6º de la presente ordenanza. Corresponde a los anexos gráficos N° 1 y N° 2.

c) Ejecución de obras en Servidumbre Administrativa de Uso Público: Corresponde al urbanizador la construcción a su costo y cargo, de los espacios destinados a Servidumbres Administrativas de Uso Público – SAUP-. En la Unidad de Gestión N° 1 corresponde la construcción de 1.320m² y en la Unidad de Gestión N° 2 corresponde la construcción de 1.000m².

d) Ejecución de trazados oficiales. Corresponde al urbanizador ejecutar la totalidad de los trazados públicos fijados en la presente norma. Los mismos consisten en el ensanche de la Av.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Luis Cándido Carballo y la construcción de la calle colectora según el trazado ratificado en el Artículo 5° 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.

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 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.

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.

Art. 12°.- Mayor Aprovechamiento Urbanístico: El mayor aprovechamiento urbanístico obtenido a partir de los indicadores fijados en el artículo 5° de la presente, dará lugar a que los ingresos generados bajo este concepto se imputen a la partida creada para tal fin, procediéndose su afectación al siguiente fondo especial: gestión de suelo, infraestructuras y construcción de soluciones habitacionales de interés social (100%).-

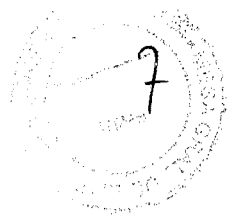
Art. 13°.- Procedimientos Generales:

a) La presentación del proyecto 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 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. La gestión y el seguimiento del proyecto será llevada a cabo por el Comité Coordinador de Urbanización, dispuesto por Ordenanza N° 7.892/05, integrado por la Comisión Técnica de Urbanizaciones, y por representantes del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, de la Dirección General de Obras Particulares, y un representante de los urbanizadores, a fin de dar cumplimiento por lo establecido por el presente Plan de Detalle, y definir criterios uniformes para la ejecución de los espacios de uso público de acuerdo a lo especificado en los anteproyectos que la misma Secretaría de Planeamiento elaborará al efecto.

b) **Aprobación del proyecto:** Cada emprendedor que adquiera un lote deberá presentar para su aprobación ante la CEPU (Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos) el Proyecto Preliminar, especificando el modo de implantación de lo edificado en el terreno, la definición morfológica con plantas, vistas, cortes debidamente acotadas. También deberá entregar una volumetría y precisar el programa de usos a desarrollar en cada parte del conjunto edilicio. Una vez entregada dicha documentación, podrá ser evaluado y aprobado el Proyecto Preliminar por parte de la CEPU, cumplido lo cual remitirá las actuaciones a la Dirección General de Obras Particulares. El interesado presentará ante esta última Dirección el Proyecto Edificio Definitivo, para la tramitación del Permiso de Edificación correspondiente, que quedará integrado al expediente previamente tramitado.-

Art. 14°.- Sectorización del Proyecto: El emprendimiento se desarrollará en dos áreas, que permitan su adecuada ejecución. Una conformada por la Unidad de Gestión N° 1 en la Manzana N° 184 y otra conformada por la Unidad de Gestión N° 2 en la Manzana N° 187.

Dichas áreas de intervención se formalizarán sobre parcelas siendo cada una de ellas una "Unidad de Ejecución de Proyecto", sobre la base de grandes bloques constructivos de modo de permitir su organización ejecutiva a través de diferentes consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras modalidades de organización empresarial que puedan proponerse, todo ello a fin de permitir optimizar la administración y financiamiento del emprendimiento (ver Anexos Gráficos N° 1 y N° 2).



Esta subdivisión parcelaria preliminar será admitida exclusivamente a efectos de conformar las Unidades de Ejecución de Proyectos previstas, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Dicha condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente dejando establecido que para obtener final 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 el Artículo 11° y 15° respectivamente, para cada “Unidad de Ejecución de Proyecto” o etapa en cuestión.

La subdivisión preliminar prevista será visada por la Dirección General de Topografía y Catastro una vez efectivizada la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas al cumplimiento del trazado de la Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo.

Art. 15°.- 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 Seis (6) meses a partir de la sanción de la presente por parte del Concejo Municipal.

b) Plazo para la donación de los trazados y la constitución de las Servidumbres Administrativas de Uso Público: Seis (6) meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte Municipio.

c) Plazo para hacer efectivo el pago por mayor aprovechamiento urbanístico: A partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte del Municipio y como condición previa al otorgamiento del Permiso de Edificación.

d) Vigencia del Permiso de Edificación: mantendrá la vigencia establecida por el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario para tal caso.

e) Plazo para la ejecución completa de los espacios de uso público, los trazados y las infraestructuras de servicios: Cinco (5) años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización definitivo por parte del Departamento Ejecutivo.

f) Plazo para la ejecución completa del proyecto: Doce (12) años a partir de la aprobación del proyecto de Urbanización definitivo por parte del Departamento Ejecutivo.

g) En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador o por interés especial, debidamente justificado la Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente las obras de infraestructura urbana de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas por otras similares o con restitución de su costo, por parte del Urbanizador.

h) El incumplimiento de los plazos establecidos precedentemente dará lugar a la caducidad del Permiso de Edificación otorgado y del presente Plan de Detalle .

Art. 16°.- Normativa aplicable: El presente “Plan de Detalle ARDPH 2 Ex Arrocera S.A. Manzana 184 y ARDPH 3 Ex Fábrica Centenera Manzana 187”, se enmarca en los criterios planteados por el “Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo” y los criterios aplicables para los Programas de Urbanización Integral, según lo dispuesto en la Ordenanza N° 6.492, los criterios de preservación según lo establecido por la Ordenanza N° 8245, y el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, debiendo cumplimentarse con lo dispuesto en las mismas en lo relativo a aquellas exigencias que no se contraponen o no estén previstas por el “Plan Especial Av. De las Tres Vías Luis Cándido Carballo” y en el presente Plan de Detalle.

Art. 17°.- Déjase sin efecto cualquier otra normativa o disposición para el ámbito de aplicación del Plan de Detalle que se oponga al presente texto normativo.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Art. 18°.- Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo, las que se deberán adecuar en lo referente a la Altura Máxima admitida, la cual será de cincuenta y cuatro (54) metros:

Anexo Gráfico N° 1: Unidad de Gestión N° 1.

Anexo Gráfico N° 2: Unidad de Gestión N° 2.


Art. 19°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al DM.

Sala de sesiones, 22 de Diciembre de 2011.-




Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

Rosario, 11 ENE 2012

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. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 182.498-I-2010-C.M. y 8088-C-2010-D.E.