

10 DIC. 2015



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(Nº 9.475)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 43/15 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza sobre el “Plan de Detalle Parque Habitacional Colombres”, ubicado en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 13, S/D 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 39 de nuestra ciudad, compuesto por el conjunto de indicadores urbanísticos, usos y espacios públicos, y que cuenta con la adhesión de los propietarios de las parcelas incluidas en el mismo.

El Plan de Detalle “Parque Habitacional Colombres” establece las condiciones para urbanizar un sector calificado en el Artículo 23º de la Ordenanza Nº 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario” como Área de Reserva para Plan de Detalle Nº 15 “Club Hípico Gral. San Martín” (ARD-15), cuya finalidad es el uso residencial (vivienda colectiva) y comercial.

Considerando: El Anteproyecto de Ordenanza del Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 presentado en el Concejo Municipal para su aprobación, con la finalidad de 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 a partir de los cuales se promueve 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.

La Ordenanza Nº 6.492 sancionada en el año 1997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

La reciente sanción de la Ordenanza Nº 9.068/13 correspondiente al “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral” que completa la revisión integral del cuerpo normativo que conforma el Código Urbano de la ciudad de Rosario.

La presencia en la ciudad de determinados sectores catalogados como “Áreas de Reserva” en los que se considera oportuno impulsar intervenciones de reconversión o renovación urbana mediante la utilización de instrumentos normativos específicos.

La sanción en este último tiempo del Plan Especial “Parque Habitacional Ludueña”, el “Parque Habitacional Wilde y Newbery”, el Plan de Detalle “Barrio Travesía”, el “Parque Habitacional Ibarlucea”, el “Parque Habitacional Avellaneda Oeste”, el “Parque Habitacional Tiro Federal”, el “Parque Habitacional Ugarteche” y el “Parque Habitacional Calasanz” son muestras elocuentes de los avances logrados en este sentido.

Que, estas áreas vacantes se caracterizan por presentar condiciones favorables a la planificación estratégica, ya que permiten dotar de inversiones en infraestructura que acompañen emprendimientos como el que se presenta.

Que, la existencia de estas parcelas, de gran significación formal e interés urbanístico en relación a su futuro desarrollo, representa una valiosa oportunidad de incorporar diferentes tipologías destinadas a la residencia, aportando una mayor densidad a la que se detecta en la zona.

Que, con la planificación que este Plan de Detalle impulsa se pretende mantener una caracterización del área con residencia vinculada a un soporte importante de espacios verdes públicos y privados; con una disposición de la masa edificada de baja ocupación de suelo, que mediante el incremento de altura se obtiene mayor densidad, recurriendo tanto a la tipología edilicia colectiva e individual.

Que, estos emprendimientos reafirman la presencia del estado municipal en la planificación y gestión de los procesos de urbanización diversificando las operaciones de construcción de vivienda, integrando a los operadores privados en los procesos de urbanización estratégica.

Que, en lo referido a la política de vivienda, se ha avanzado positivamente, aunque resulta necesario introducir regulaciones normativas innovadoras que interpreten adecuadamente estas políticas y garanticen su continuidad de aplicación en el tiempo.

Que, el Fideicomiso Colombres, en la figura de su fiduciario Sr. Tomás Ferguson ha solicitado a la Secretaría de Planeamiento la definición de indicadores urbanísticos para los inmuebles catalogados en la Sección 15ª, Sin Manzana, Gráfico 13, S/D 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 39, mediante la presentación del Expediente N° 5.266-F-2015.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

PLAN DE DETALLE “PARQUE HABITACIONAL COLOMBRES”

Artículo 1º.- Definición y Ámbito de Aplicación.

Se define al Proyecto de Urbanización Plan de Detalle Colombres como una Urbanización Integral, definida en la Ordenanza de Urbanizaciones, y se determina como Ámbito de Aplicación de este Plan de Detalle a los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 15ª, Sin Manzana, Gráfico 13, S/D 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 39 de nuestra ciudad.

Art. 2º.- Definición del Sistema Vial.

2.1: Créase la prolongación hacia el Norte de Pasaje Ruiz en el tramo comprendido entre calles Juan José Paso al Sur y La República al Norte, otorgándole un ancho oficial de 18 metros y ubicando su Línea Municipal Este en coincidencia con el deslinde parcelario Este del inmueble empadronado en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 13, S/D 2, indicado como LOTE B en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 69.571/72.

2.2: Modifícase el ancho oficial de Pasaje Jacarandá en el tramo comprendido entre calle Donado al Este y Pasaje Ruiz al Oeste suprimiendo su coronación en cul de sac y estableciendo para el mismo un nuevo ancho constante de 14 metros resultante de mantener su actual Línea Municipal Sur indicada en el Plano de Mensura N° 84.227/75 y de ubicar su nueva Línea Municipal Norte en forma paralela y a 14 metros hacia el Norte de la anterior.

2.3: Otórgase un nuevo uso con destino a espacio verde, anexándose a la Manzana 426, Gráfico 1, de la Sección Catastral 15ª, a la fracción remanente del trazado de Pasaje Jacarandá el cual fuera indicado como Lote III en el Plano de Mensura y Urbanización N° 84.227/75. Dicha fracción es representada como Polígono “ABCD” en el anexo gráfico en donde su lado Norte BC de 30 metros de extensión coincide con el lado Norte del citado Lote III, su lado Este CD coincide con el lado Este del Lote III y mide 11 metros, su lado Sur coincide con la Nueva Línea Municipal Norte de Pasaje Jacarandá y su lado Oeste AB es colineal con el segmento HA del citado Plano de Mensura y Urbanización.

2.4: Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedan sujetas a los ajustes resultantes de la mensura correspondiente que determinará con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 3º.- Indicadores Urbanísticos.

La definición de la morfología a edificar se detalla en el Anexo N° 3, que forma parte de la presente, con una disposición en planta de volúmenes donde deberá inscribirse la edificación, admitiendo variaciones en las dimensiones que se determinan, en más o en menos de 5%.

Altura Máxima: Las alturas máximas quedan definidas de la siguiente manera: Sobre línea de edificación se podrá alcanzar una altura máxima de 13 metros. Si la edificación se retira de la línea municipal 7 metros, se podrá alcanzar una altura máxima de 19 metros.

Altura Mínima: En cualquier caso: 4 metros.

Índice de Ocupación del suelo: 0.33.

Aplica Servidumbre de Jardín de ancho variable, sobre toda la manzana, cuyo perímetro se describe en el Anexo Gráfico N° 2. Deberá materializarse mediante cerco vivo.

Saliente de Balcón: A partir de los 4 metros, pudiendo sobresalir del contorno definido para cada volumen edilicio 1.20 meros

Edificabilidad: De la aplicación de los indicadores antes detallados surge una superficie máxima edificable de 35.200 m², aplicando una tolerancia del 5%.

Usos admitidos: Se define el carácter residencial de la urbanización en sus distintas modalidades: permanente, transitoria, individual y colectiva. Se admitirá la instalación de usos complementarios a la vivienda, como locales comerciales, gastronómicos, recreativos, educacionales, institucionales, bancarios, así como aquellos destinados a la atención de salud.

Art. 4°.- División de Suelo.

La división en este Plan de Detalle será admitida a efectos de conformar unidades de ejecución de proyecto, 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 finales de obra, sean éstos 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 obras públicas establecidas.

El urbanizador presentará al municipio un proyecto de la subdivisión de acuerdo a la etapabilidad prevista en el emprendimiento, que será visado por la Dirección General de Topografía y Catastro una vez efectivizada la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas al completamiento de los trazados perimetrales.

Art. 5°.- Obligaciones del urbanizador.

5.1. Donación de los trazados oficiales: Es obligación del Urbanizador la donación a favor del municipio de las superficies afectadas a trazados viales oficiales. En este caso son:

- Calle Ruiz: Ancho oficial dieciocho (18) metros, en el tramo comprendido por calle La República y Juan José Paso.
- Calle La República: Completamiento del ancho oficial de dieciocho (18) metros, en el tramo comprendido por calle Ruiz y Colombres.

5.2. Ejecución de los trazados oficiales determinados en el Artículo 2° de la presente, en un todo de acuerdo a lo dispuesto por la Dirección General de Pavimentos y Calzadas dependiente de la Secretaría de Obras Públicas. La obra deberá estar en ejecución previo a la obtención del primer Permiso de Edificación y ejecutada en su totalidad para la obtención del primer Final de Obras.

5.3. Ejecución del espacio público y Compensación Económica: La compensación económica resultante del mayor aprovechamiento urbanístico obtenido será destinada al mejoramiento integral de la Plaza San Cayetano, a la adecuación del nivel de terminación y materialización entre la calle Ruiz y el espacio público, a obras de infraestructura y servicios complementarias en calle La República que benefician directamente a los vecinos de la línea municipal norte de la misma, y a otras obras de mejoramiento barrial y de espacios públicos en el Distrito Noroeste.

El monto de esta contribución compensatoria que fue determinado por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y acordado con el urbanizador, está expresado en valor equivalente a cuadras de pavimento asfáltico según estructura tipo que licita habitualmente en pliegos oficiales la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, red a nivel definitivo, de 7 metros de ancho con cordones cuneta de hormigón y espesor de 45 cm. total, consistiendo el mismo en demolición, excavación, subrasante, estabilizado, carpeta de concreto asfáltico, riego de liga y cordones, a los efectos de su actualización al momento de hacer efectivo el pago. El monto equivale a **4,72 cuadras de pavimento** tomando como base el valor actualizado a Agosto de 2015.

El detalle de las obras a ejecutar será definido particularmente al momento de la ejecución de las tareas, a requerimiento del urbanizador.

Art. 6º.- Niveles de exigencia para la dotación de infraestructura.

6.1. Desagües cloacales: Nivel de Exigencia 3

6.2. Desagües pluviales: Nivel de Exigencia 3 con regulación de caudales de salida de acuerdo a la Ley Provincial N° 13.246.

6.3. Abastecimiento de agua potable y energía eléctrica: Nivel de Exigencia 2

6.4. Alumbrado público: Nivel de Exigencia 2

6.5. Pavimentos: Nivel de Exigencia 3. En todos los casos, las características geométricas y estructurales como así también las especificaciones técnicas serán las fijadas por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Obras Públicas municipal.

El urbanizador deberá garantizar, la provisión de la totalidad de las infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97 y demandadas por la urbanización de referencia.

6.6. Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios: La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá finales de obra y otorgará las habilitaciones correspondientes siempre y cuando se hayan completado y certificado las obras básicas de infraestructura necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad.

Art. 7º.- Procedimientos.

El Plan de Detalle "Parque Habitacional Colombres" se enmarca en los procedimientos previstos en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 para urbanización integral.

La presentación del proyecto de urbanización se hará ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones, órgano que analizará y aprobará el proyecto definitivo.

El urbanizador deberá acogerse a lo determinado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe a fin de categorizar ambientalmente el emprendimiento de acuerdo a la Ley N° 11.717 de Medio Ambiente y el Decreto Reglamentario N° 101/03 para evaluar si es exigible el estudio de impacto ambiental.

Se deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística del área que conforma la urbanización de referencia propuesta y comprometerse a ingresar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística acordada, la que fuera determinada en base a las tasaciones efectuadas y a todo lo precisado en el inc. 5.3 de la presente.

A los fines de obtener la Aptitud Urbanística, el Urbanizador deberá iniciar un Expediente ante la Mesa General de Entradas aportando la siguiente información:

- Solicitud de Aptitud Urbanística del emprendimiento en cuestión.
- Acreditación del interés legítimo o carácter de propietario.
- Memoria descriptiva del proyecto donde se plantee la totalidad del emprendimiento sin perjuicio de establecer su ejecución en etapas.
- Plano de Mensura del terreno intervenido por la Dirección General de Topografía y Catastro.
- Factibilidades de las empresas prestatarias de servicios (EPE, ASSA, Litoral Gas SA).
- Plantas, cortes y vistas del conjunto con cómputo de superficies de espacios públicos, edificabilidad, trazados oficiales a donar.
- Plano de usos para cada uno de los edificios.
- Proyecto de espacios públicos de acuerdo al proyecto realizado por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, que será entregado al urbanizador para su ejecución.

- Categorización ambiental y/o Estudio de Impacto Ambiental, en caso de corresponder.

Art. 8º.- Plazos.

- 9.1. Plazo para presentar la Aptitud Urbanística ante la CTU: un año a partir de la sanción de la presente.
- 9.2. Plazo para la ejecución de las obras correspondientes a trazados oficiales y el espacio público: cuatro años, a partir de la obtención de la Aptitud Urbanística.
- 9.3. Plazo para cumplimentar con las obras de mejoramiento barrial y espacios públicos en el Distrito Noroeste, dos años a partir de la obtención de la Aptitud Urbanística.

Art. 9º.- Los Anexos Gráficos que se detallan a continuación, forman parte integrante de la presente Ordenanza:

Anexo N° 1: PLANO CATASTRAL.

Anexo N° 2: AFECTACIONES Y TRAZADOS.

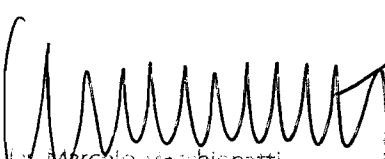
Anexo N° 3: MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Anexo N° 4: MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

Art. 10º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

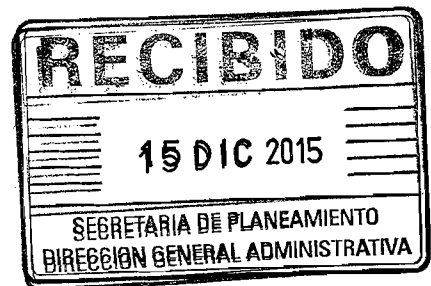
Sala de sesiones, 26 de noviembre de 2015.

CM 31
REALIZÓ
Vº Bº


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario



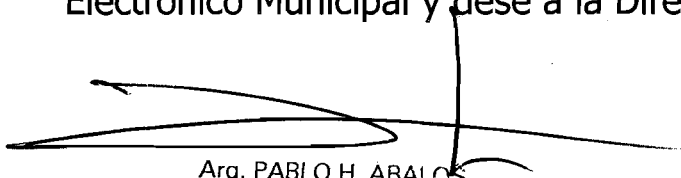

Cjal. Miguel Zamarrin
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



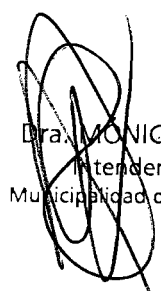
Exptes. Nros. 224.877- I-15. CM.- y 5.266-F-15. D.E.-

//sario, **23 DIC 2015**

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



Arq. PABLO H. ABALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

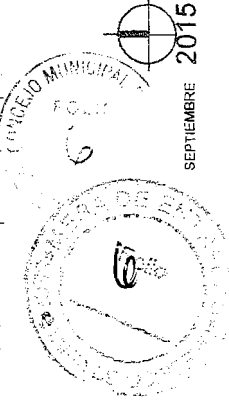


Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

ANEXO 1 - PLANO CATASTRAL

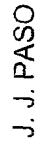
[illegible]

ES COPIA FIEL
Arq. MARIA ELUDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario



SEPTIEMBRE 2015

ANEXO 2 - AFECTACIONES Y TRAZADOS



Dr. Daniel María Caci
 jefa División de Inmigración
 Dir. General de Inmigración y Asesoría Urbánica
 SECRETARÍO: DR. DANIELA GENTY

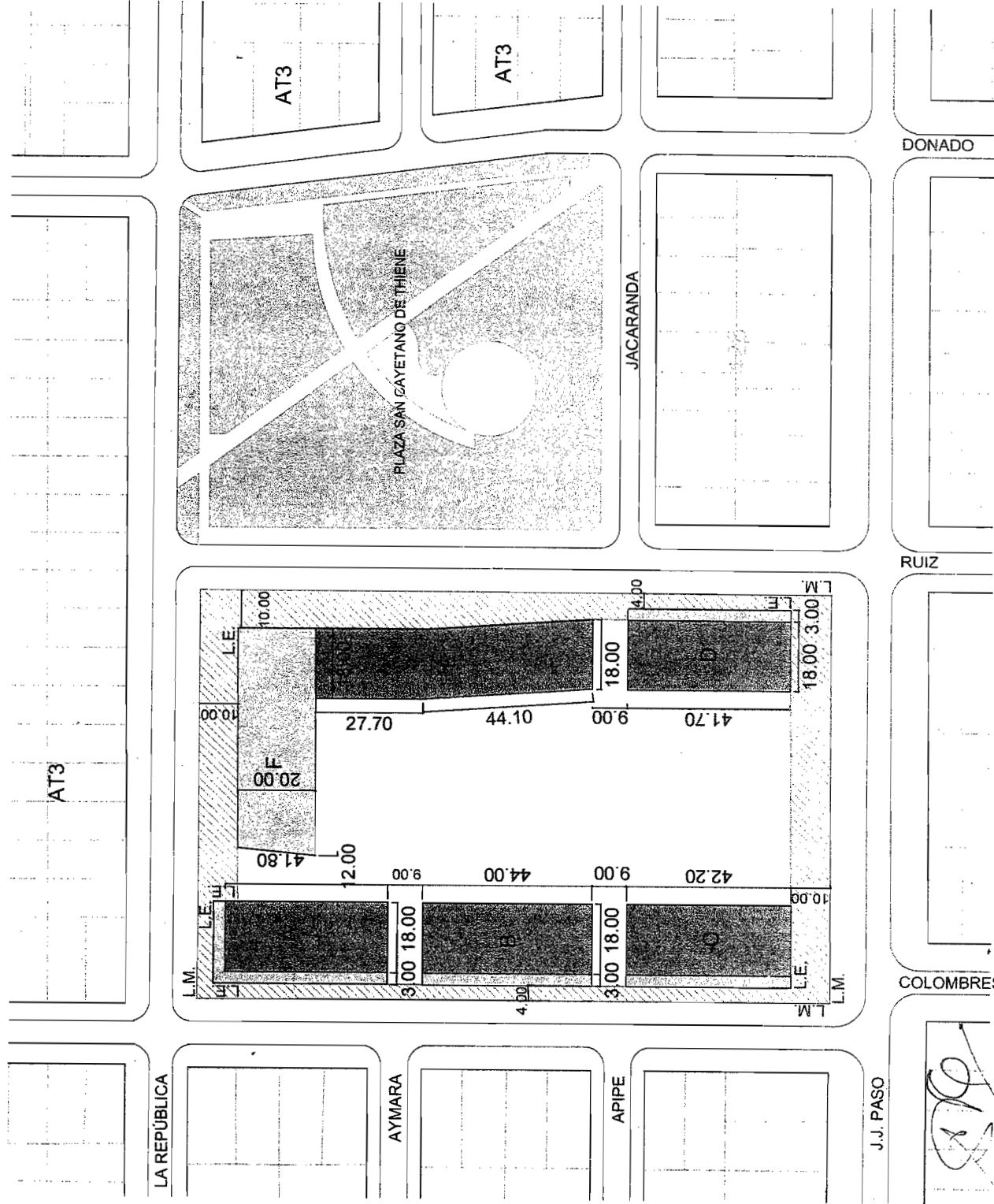
TO A CREAR
TO A SUPRIMIR

DIBUJO: Arq. PABLO MILESI

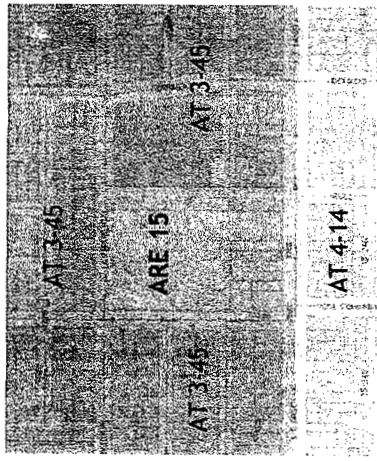
JUNIOR

2015

ES COPIA FIEL
Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario



CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL AREA



MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

ALTURA MÁXIMA: 19m

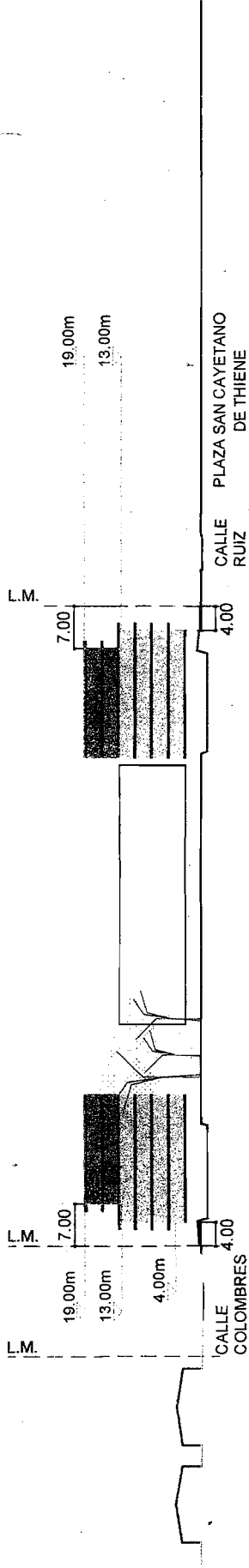
ALTURA MÁXIMA: 13m

EDIFICABILIDAD

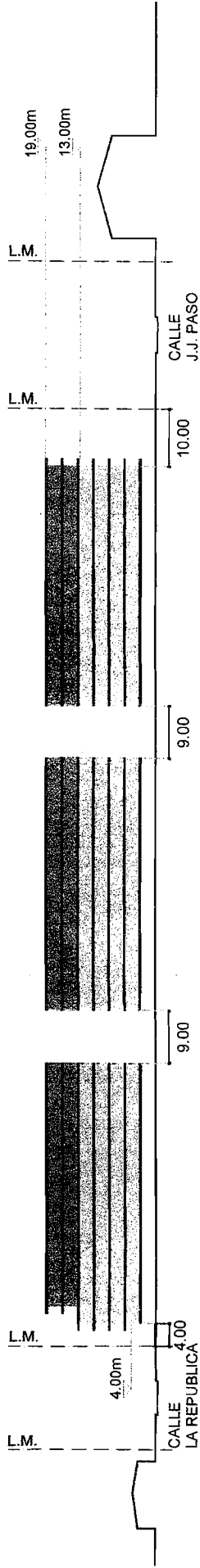
EDIFICABILIDAD TOTAL: 35,200m²

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
PROGRAMA EQUILIBRIO CENTRO PERIFERIA

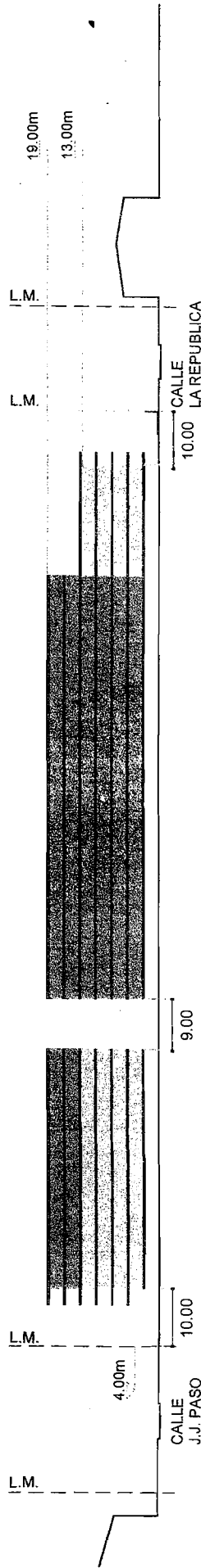
ES COPIA FIEL
Arq. MARIA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario
SEPTIEMBRE 2015



VISTA DESDE CALLE JUAN JOSE PASO



VISTA DESDE CALLE COLOMBRES



VISTA DESDE CALLE RUIZ

EDIFICIO TIPO 1 - ALTURA: 19m

EDIFICIO-TIPO 2 - ALTURA: 13m

ES COPIA FIEL
Arq. MARIA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

PROGRAMA EQUILIBRIO CENTRO PERIFERIA

