

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 9.497)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje N° 48/15 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.810/11 “Plan de Detalle Unidades I y II – Manzana 25 - Av. Rivadavia y calle Rodríguez”, con la modificación de algunos artículos correspondientes a la designada Unidad I en dicho Plan de Detalle.

Considerando: Que, “Costa de las Vías S.A.”, propietaria de los terrenos que conforman la Unidad I del Plan de Detalle para la Manzana 25, por intermedio de su representante técnico solicitó la adecuación de la Ordenanza N° 8.810, aprobada por el Concejo Municipal el 29 de Noviembre del 2011, y debido a la transformación del contexto socioeconómico plantea la posibilidad de la realización de la obra en etapas.

Que, dentro de los plazos que establecía la Ordenanza N° 8.810 se realizaron presentaciones con alternativas proyectuales ante la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) dentro del Expediente N° 15.853-G-2012, tal como lo establecían los procedimientos de la normativa aprobada y en el transcurso de elaboración del proyecto se compraron y anexaron tres parcelas a la Unidad I original, que modificaron positivamente el ámbito de aplicación de la Unidad I y justifica la realización de un nuevo proyecto.

Que, la modificación de la ordenanza que se envía para la evaluación del Concejo Municipal adecua las condiciones de la edificación referidas a la disposición de los edificios y modifica la morfología de la Unidad I sin alterar la edificabilidad aprobada por la ordenanza original, ni modificar lo que la Ordenanza N° 8.810 define para la morfología de la Unidad II. Corrige además en algunos artículos errores que referían a incisos que no correspondían, pero que no alteraban el espíritu de la norma, manteniendo los artículos que refieren a las Normas Particulares correspondientes a ambas Unidades.

Que, teniendo en cuenta la razonabilidad de la solicitud se ha considerado conveniente adecuar los indicadores referidos a la Unidad I del Plan de Detalle, con un ajuste normativo que no altera el espíritu de la norma y permitirá la realización de proyectos que influirán positivamente en la reconversión del área.

Que, la Ordenanza N° 8.810/11 define en el Artículo 1° del mencionado Plan de Detalle el “conjunto de indicadores particulares, la modalidad de adecuación al entorno y composición edilicia asociada para las parcelas unificadas” de la Manzana 25 de la Sección Catastral 8ª, que conforman las Unidades de Actuación I y II fijadas en el Artículo 2° “Ámbito de Aplicación”.

Que, para cada Unidad, conformada por la unificación de parcelas adyacentes entre sí, se debe gestionar el Permiso de Edificación respectivo dentro del período de vigencia del Plan de Detalle.

Que, la Unidad I según consta en la Ordenanza N° 8.810/11 se constituyó por la unificación de las parcelas empadronadas como Gráfico 1, S/D 3 y Gráficos 2, 3, 16 y 18 con una superficie total de 2.975,96 m2..

Que, con posterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 8.810/11 se anexaron a la Unidad I tres parcelas frentistas a calle Rodríguez, identificadas catastralmente como Gráficos 1, S/D 1; 1 S/D 2 y 17, que significa un incremento de 441 m2. de su superficie original, por lo que se plantea la ejecución de un nuevo proyecto en relación a la modificación del contexto.

Que, como consecuencia de la anexión de nuevas parcelas se solicita la adecuación de la normativa correspondiente a la Unidad I y la modificación de la morfología indicada en el Plan de Detalle para la Manzana 25 de la Sección Catastral 8ª, sin que esto signifique un incremento de la edificabilidad fijada para dicha Unidad en la Ordenanza 8.810/11.

Que, debido a la ampliación de la superficie de la Unidad I, como consecuencia de la modificación de la realidad económica y financiera y ante la firme decisión de



avanzar con la concreción del proyecto, se plantea la necesidad de avanzar con las obras en etapas.

Que, se interpreta que la posibilidad de comenzar a ejecutar las obras previstas en el Plan de Detalle para la Manzana 25 influirá positivamente en la reconversión del área, por lo que se evalúa pertinente revisar y adecuar los indicadores morfológicos para la Unidad I que permitan la materialización del proyecto a desarrollar en la parcela unificada que conforma su nuevo ámbito de aplicación.

Que, por las consideraciones expresadas -a los fines de la ejecución del proyecto- teniendo en cuenta el espíritu de la norma correspondiente al Frente de Renovación Urbana del “Plan Especial Barrio Pichincha” -FRU Sector 2- y particularmente del Plan de Detalle para la Manzana 25, se juzga adecuado establecer las nuevas condiciones que deberán cumplirse en la parcela definida como Unidad I en la Ordenanza N° 8.810/11 para la realización del proyecto en etapas.

Por lo expuesto, esta Comisión propone para su tratamiento y aprobación, el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 8.810/11 – UNIDAD DE ACTUACIÓN I-

Artículo 1°.- La presente adecuación normativa, en los puntos que significan una modificación de la disposición de la edificación aprobada, corresponde sólo a las parcelas designadas originalmente como “Unidad I” en la Ordenanza N° 8.810/11 más la anexión de las nuevas parcelas según se define en el Artículo 2° de la presente. Se mantiene vigente para la Unidad II lo establecido en la Ordenanza N° 8.810/11.

Corresponden a ambas Unidades las correcciones que salvan cuestiones sólo de forma.

Art. 2°.- Se modifica el punto Unidad I del Artículo 2° “Ámbito de aplicación” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“Unidad I: conformada por la unificación de las parcelas empadronadas como Gráficos 1 S/D 1, 1 S/D 2 y 1 S/D 3; 2; 3; 16; 17 y 18 con una superficie total de 3.416,96 m2.”

Art. 3°.- Se modifica el último párrafo del punto Unidad II del Artículo 2° “Ámbito de aplicación” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“Ambas unidades alcanzan en conjunto una superficie de 5.190,96 m2.”

Art. 4°.- Se modifica el primer párrafo del Artículo 3° “Procedimientos” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“Artículo 3°: Procedimientos:

El Plan de Detalle tendrá una vigencia dieciocho (18) meses a partir de la fecha de promulgación de la presente adecuación normativa.

Para cada Unidad se debe gestionar el Permiso de Edificación respectivo dentro del período de vigencia del Plan de Detalle”.

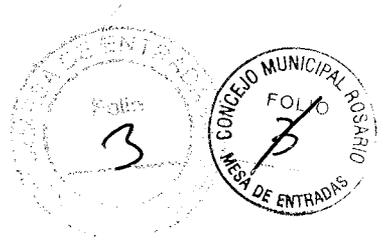
Art. 5°.- Se modifica el inc. a) y el inc. b) del Punto 5.1.2. del Artículo 5° “Normas Particulares para la Edificación” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplazan por el siguiente texto:

“a) Sobre el sector afectado a Centro de Manzana y destinada a los usos que se definen en el Artículo 7°, Punto 7 b).

b). Como continuidad de la edificación en Centro de Manzana, en la Unidad II podrá extenderse en el resto de la parcela hasta tomar contacto con la torre o edificación exenta, siempre que preserve una distancia mínima de 5 metros respecto del eje medianero divisorio entre las Unidades I y II”.

Art. 6°.- Se elimina el inc. c) del Punto 5.1.2. del Artículo 5° “Normas Particulares para la Edificación” de la Ordenanza N° 8.810/11 debido a la anexión de los Gráficos 1 S/D 1; 1 S/D 2 y 17, que anula la medianera lateral en la Unidad I.

Art. 7°.- Se elimina el inc. b) del Punto 5.1.3. del Artículo 5° “Normas Particulares para la Edificación” de la Ordenanza N° 8.810/11 debido a la anexión de los Gráficos 1 S/D 1; 1 S/D 2 y 17, que anula la medianera lateral en la Unidad I.



Art. 8°.- Se modifica el Punto 5.4. “Distancia entre edificaciones y límites parcelarios” del Artículo 5° “Normas Particulares para la Edificación” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“5.4. Distancia entre edificaciones y límites parcelarios: Las distancias entre edificaciones y límites parcelarios son las establecidas en la Ordenanza N° 8.125/06 “Plan Especial Barrio Pichincha” con el siguiente detalle:

Para la edificación exenta de altura controlada, según lo indicado en la Ordenanza N° 8.125/06, Punto 8.4.2. inc. d) “Espacios circundantes: Se establece un espacio circundante mínimo de seis (6) metros respecto a las medianeras y una separación mínima entre edificios exentos de diez (10) metros.” Se sostiene esta distancia indicada para los cuatro edificios exentos pertenecientes a las Unidades I y II incluidas en el presente Plan de Detalle -correspondiendo tres (3) edificios a la Unidad I y un (1) edificio a la Unidad II-con las siguientes particularidades:

- a) La distancia entre las dos torres frentistas a Av. Rivadavia pertenecientes a distintas Unidades (I y II) será de diez (10) metros, compuesto por la suma de los cinco (5) metros de distancia que cada una debe sostener respecto del eje medianero entre ambas unidades. Este espacio debe permanecer libre de edificación desde el frente y hasta la Línea de Centro de Manzana.
- b) La distancia entre las dos torres frentistas a Av. Rivadavia pertenecientes a la Unidad I debe ser igual a 1/6 de la altura del edificio, tomada desde el nivel correspondiente al piso del local habitable (residencial) inferior, no pudiendo ser menor a diez (10) metros. De igual modo se tomará la distancia entre las torres frentistas a Av. Rivadavia y la frentista a calle Rodríguez – también perteneciente a la Unidad I- no pudiendo ser esta distancia inferior a diez (10) metros.
- c) La torre frentista a calle Rodríguez –que se eleva en parte sobre la construcción en tira adosada a la medianera sur- deberá desarrollarse en forma paralela a la dirección de dicha medianera y con una separación mínima de la misma de seis (6) metros, medida establecida para los espacios circundantes por la Ordenanza N° 8.125/06.
- d) La iluminación y ventilación de todos los locales, incluidos los pertenecientes a la edificación exenta de altura controlada se efectuará a la vía pública, espacios interiores y/o espacios circundantes. Las distancias entre torres y los espacios circundantes establecidos en la presente ordenanza no condicionan la categoría de locales que pueden ventilar a los mismos.
- e) El lado máximo admitido para cada edificio exento es de veinticinco (25) metros, con la posibilidad de utilizar la tolerancia máxima de 5% en la dimensión de planta sin que ello signifique disminuir las dimensiones mínimas fijadas para los espacios circundantes hacia las medianeras o entre torres de la misma unidad, o implique aumento de la edificabilidad aprobada.
- f) En la Planilla N° 2 del Anexo Gráfico se define la disposición de los edificios exentos. Siempre que se respeten los espacios mínimos libres –entre edificios o en relación a la Línea de Edificación y el Centro de Manzana- los mismos podrán desplazarse si la resolución del proyecto lo requiriera.
- g) Si el Plan de Detalle se concretara en etapas se solicitará el correspondiente Permiso de edificación y podrá requerirse Final de Obra Parcial, cumpliendo con las obligaciones establecidas en este artículo en cuanto a su morfología y en los Artículos 8° y 9° de la presente.
- h) Distancia irregular a los límites parcelarios, aplicable sólo a la Unidad II: Cuando la figura de la parcela sea irregular y en el espacio circundante se forme una figura no rectangular, las distancias límites a los ejes medianeros serán tales que la semisuma de las mismas resulte igual al valor indicado para la forma rectangular, no pudiendo ser en ningún punto inferior a cuatro (4) metros.

Art. 9°.- Se modifican los inc. a) y b) del Punto 5.5 “Salientes” del Artículo 5° “Normas Particulares para la Edificación” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplazan por el siguiente texto:

a) No se admiten salientes en las fachadas interiores y hacia los espacios abiertos perimetrales cuando las dimensiones que definan a los mismos sean las mínimas indicadas, a excepción de la que establece en el inc. d) de este punto.

b) No se admiten salientes a la Línea de Edificación definida para cada parte a excepción del caso que se describe en el inc. c) de este Punto.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Art. 10°.- Se elimina el inc. d) del Artículo 7° “Usos” de la Ordenanza N° 8.810/11 debido a la anexión de los Gráficos 1 S/D 1; 1 S/D 2 y 17, que anula la medianera lateral en la Unidad I.

Art. 11°.- Se modifica el penúltimo párrafo del Artículo 8° “Obligaciones del Emprendedor y Régimen de Mayor Aprovechamiento por Incremento de Altura” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“El monto resultante del cálculo de dicha compensación pasará a integrar la partida: “12.08.07 Contribución Compensatoria” del Clasificador por recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística 33%, Fondo Municipal de Obras Públicas 33% y el 34% para el Fondo del” Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios” (Ordenanza N° 8.263/08). El Departamento Ejecutivo podrá acordar alternativas de compensación equivalentes mediante las cuales el emprendedor asuma la ejecución de obras públicas o tareas de renovación y/o recuperación urbanística, lo cual deberá ser expresamente autorizado por el Concejo Municipal”.

Art. 12°.- Se modifica el Artículo 9° “Etapas y Plazos” de la Ordenanza N° 8.810/11, que se reemplaza por el siguiente texto:

“Las obligaciones establecidas en el Artículo 8° de la presente deberán cumplimentarse, para cada unidad involucrada en el presente Plan de Detalle, sea cual fuere su modalidad de ejecución, en relación a los Permisos de Edificación solicitados. Corresponderá efectivizar un 30% del monto de la Contribución Compensatoria al momento de obtención del Permiso de Edificación y no se procederá a otorgar el Final de Obra de cada edificio ejecutado sin el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que le correspondiere, proporcionalmente, dentro de esa Unidad.”

Art. 13°.- Se agrega un último párrafo al Artículo 10° de la Ordenanza N° 8.810/11, según el siguiente texto:

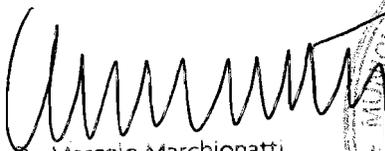
“Deberá darse cumplimiento además a lo establecido por la Ordenanza 8.757/11 "Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones".

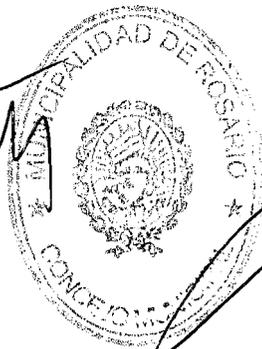
Art. 14°.- Se sustituye el Anexo Gráfico descrito en el Artículo 11° de la Ordenanza N° 8.810/11 por el presente Anexo Gráfico, que forma parte inescindible del texto normativo.

Art. 15°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

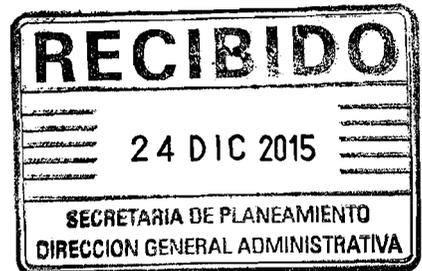
Sala de sesiones, 03 de diciembre de 2015.

CM
82
REALIZÓ


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. Nros. 225.560-I-2015-C.M. y 14.808-O-2015-D.E.-

//sario, 06 ENE 2016

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. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE UNIDADES I y II - MANZANA 25 - AV. RIVADAVIA
 SECCIÓN 8° MANZANA 25

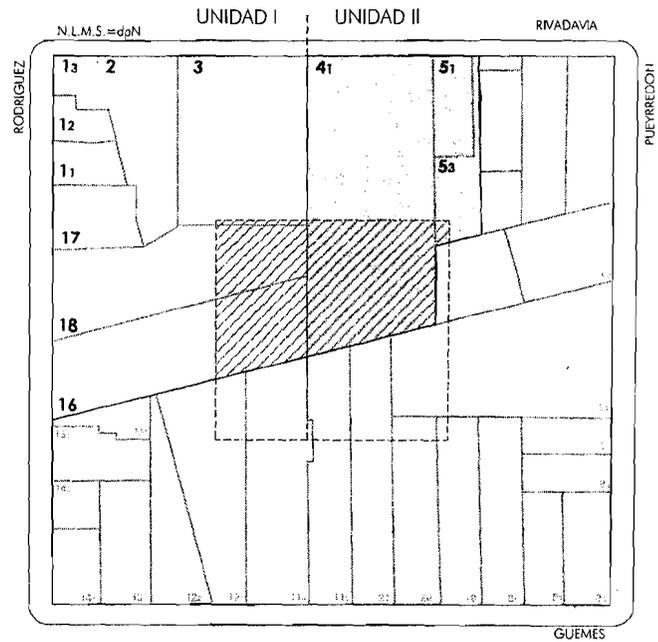


ANEXO GRÁFICO - HOJA N° 1

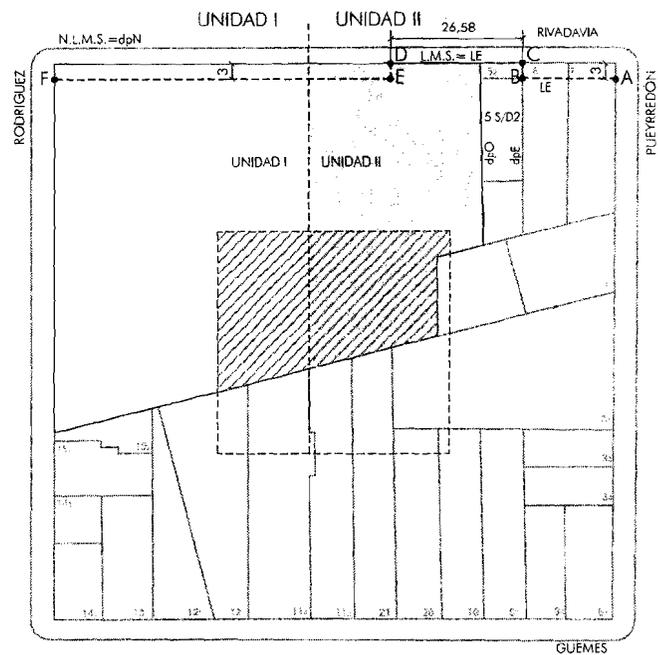
Artículo 2°: Ambito de Aplicación

UNIDAD I: Unificación de los gráficos 1 S/D 1, S/D 2 y S/D 3; 2; 3; 16; 17 y 18.

UNIDAD II: Unificación de los gráficos 4 S/D 1; 5 S/D 1 y S/D 3.



Artículo 4°: Línea Municipal y Línea de Edificación



Arq. ALICIA NOYA
 Directora
 Programa de
 Actualización Normativa

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

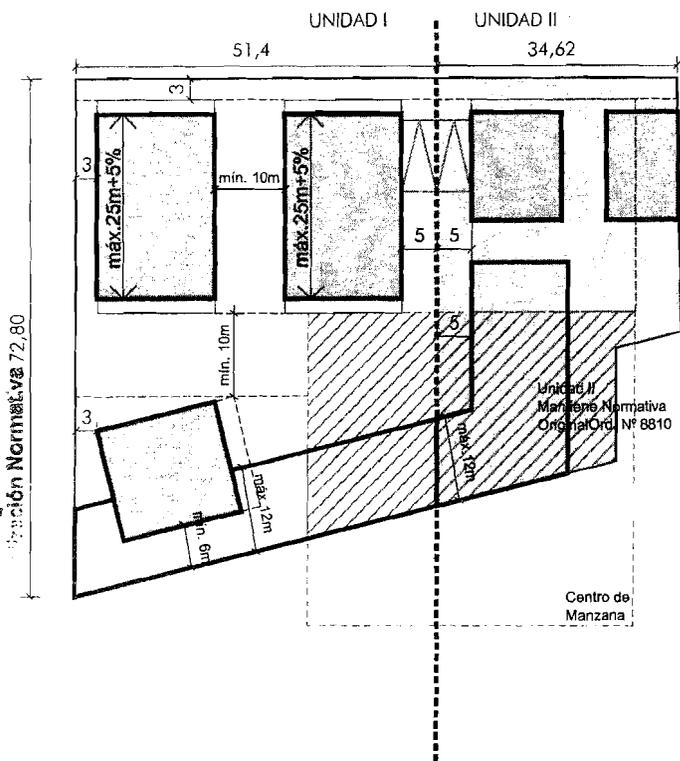
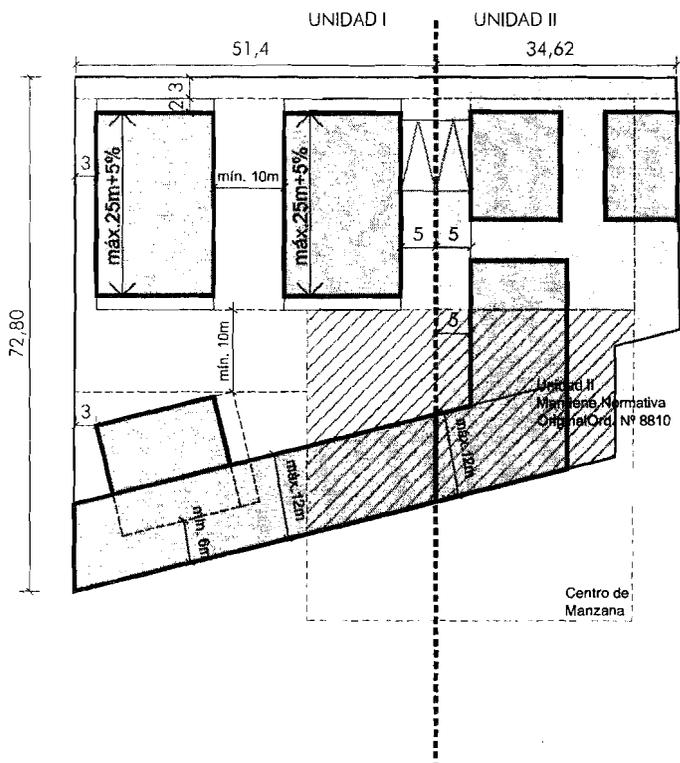
PLAN DE DETALLE UNIDADES I y II - MANZANA 25 - AV. RIVADAVIA
SECCIÓN 8º MANZANA 25

6

FOLIO 16
CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO
MESA DE ENTRADAS

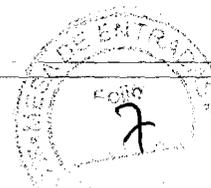
ANEXO GRÁFICO - HOJA Nº 2

Artículo 5º: Normas particulares para la edificación

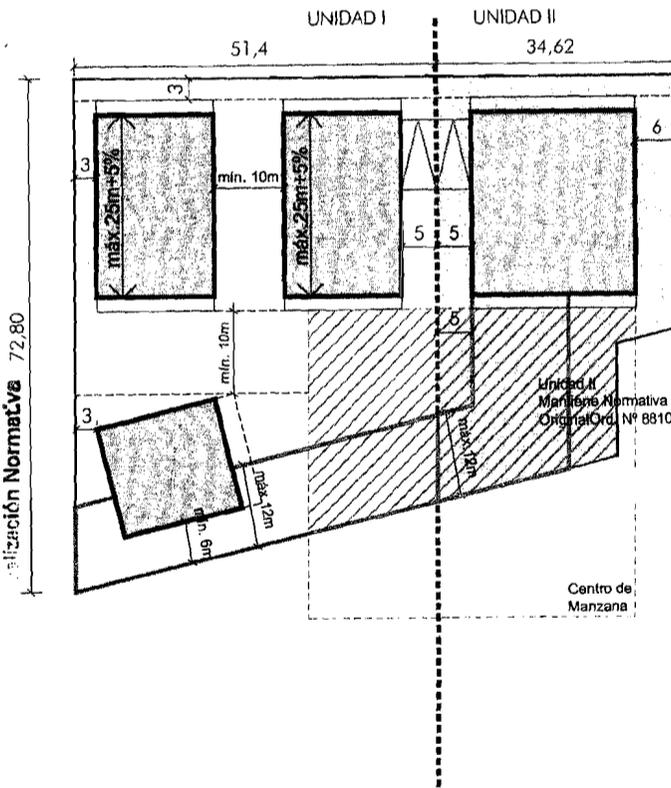
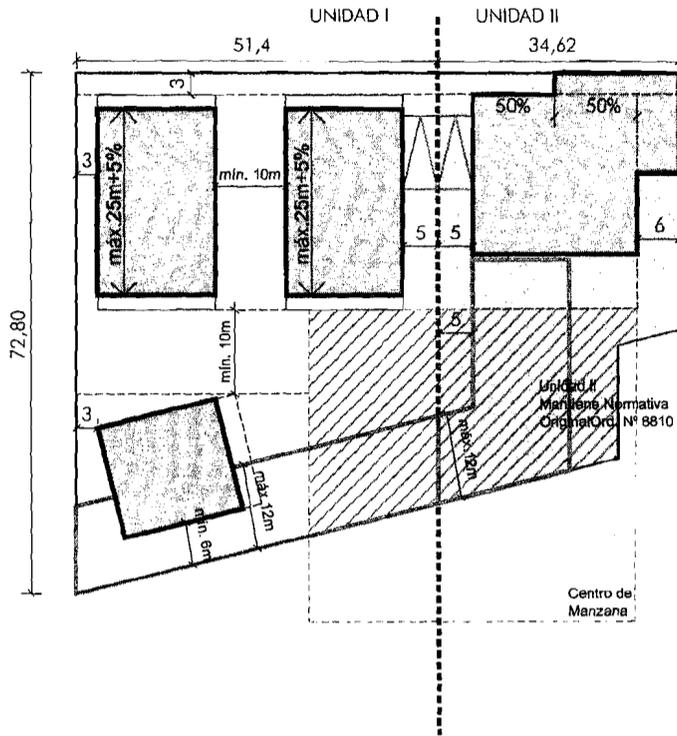


Dr. AUCIA NOYA
Directora
Programa de
Ejecución Normativa 72,80

ES COPIA FIEL
Arq. MARIA ELIZABETH SECRETARIA
Comisión de Planeamiento Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario



Artículo 5º: Normas particulares para la edificación



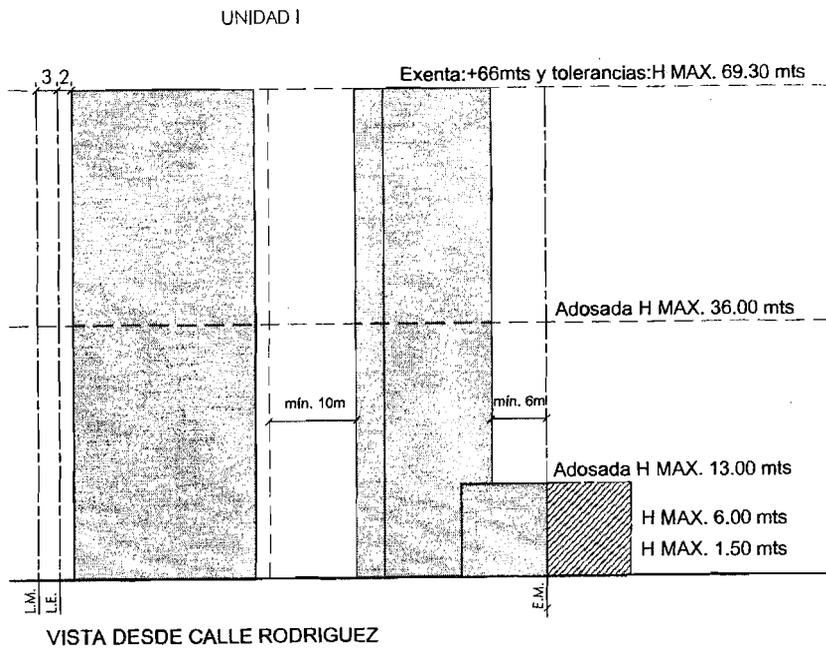
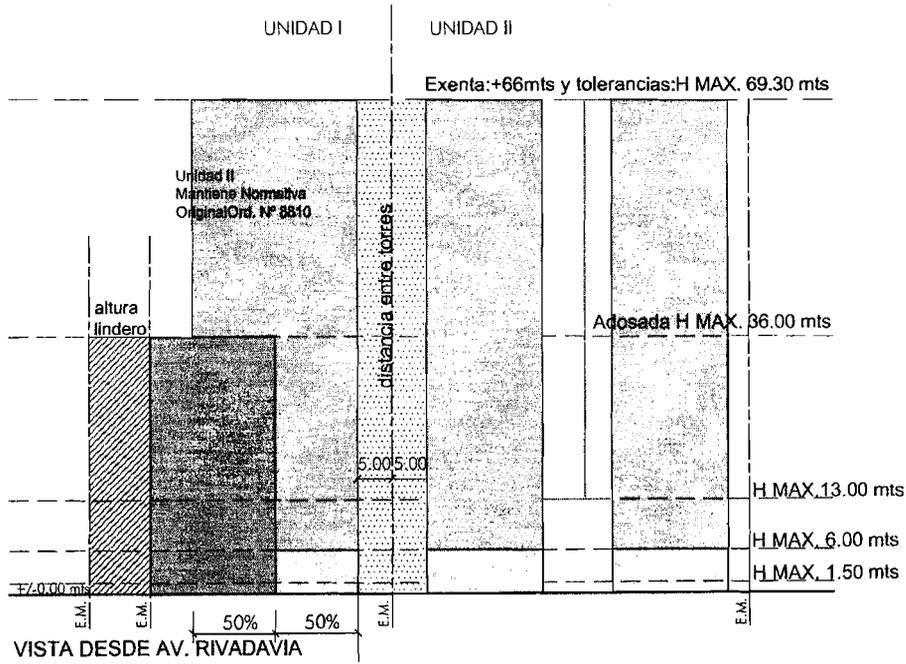
Arq. ALICIA NOYA
Directora
Programa de
Ejecución Normativa

72,80

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



Artículo 5º: Normas particulares para la edificación



Ayala
Arq. ALICIA NOYA
Directora
Programa de
Regularización Normativa

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