

Palacio Vasallo  
PUERTA EN VALOR 2016



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 10.023)

#### Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 27/19 S.P., el cual expresa:

“Visto: El Anteproyecto de Ordenanza que define el correspondiente **“Plan de Detalle Reconversión del Gráfico 20, Manzana 128, Sección Catastral 15”**, a partir de la solicitud efectuada por Expediente N° 13.045-G-18 por el propietario del inmueble de la Sección 15ª, Manzana 128, Gráfico 20, para el desarrollo de edificios con modalidad de Apart Hotel, viviendas colectivas, oficinas y locales comerciales; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes, y

Considerando: La presentación realizada mediante el Expediente N° 13.045-G-2018 por el propietario del inmueble empadronado en la Sección Catastral 15ª, Manzana 128, Gráfico 20.

La Ordenanza N° 6.492 sancionada en el año 1997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

La sanción de la Ordenanza N° 9.068 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.

Que, la propuesta presentada por el propietario, contempla la incorporación de una variedad de usos residenciales abarcando su modalidad de vivienda individual y colectiva, vivienda permanente y eventual.

Que, en este sentido, se prevee la construcción de un edificio de Apart Hotel, un edificio de viviendas colectivas y además, un edificio destinado a oficinas, disponiendo un nuevo paseo comercial en la planta baja que permitirá nuevos atravesamientos públicos de escala barrial.

Que, para alcanzar esta oferta de nuevas viviendas, comercios, oficinas y estacionamientos resulta necesario impulsar nuevos indicadores urbanos que posibiliten establecer una nueva altura máxima y mayores niveles de edificabilidad.

Que, el Plan Urbano contempla instrumentos normativos que posibilitan esta alternativa, ya que, por tratarse de un lote de generosas dimensiones, resulta oportuno la definición de un “Plan de Detalle” que determine las condiciones adecuadas en pos de los objetivos propuestos.

Que, el inmueble de referencia ocupa parte de la Manzana 128, rodeada por las calles Casilda, Venezuela, Av. Eva Perón y calle Rodo; alcanzando un total de 9.991 m<sup>2</sup>, catalogado como Área de Tejido 4 (AT4), frente al Corredor Urbano "C".

Que, en particular, esta manzana reviste gran significación formal e interés urbanístico en relación a su futuro desarrollo, representa una valiosa oportunidad de incorporar diferentes tipologías destinadas a la residencia y usos complementarios, y admite -por sus dimensiones-, una mayor densidad a la que se detecta en la zona".

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

## **O R D E N A N Z A**

### **PLAN DE DETALLE DE RECONVERSIÓN DEL "GRÁFICO 20 MANZANA 128 SECCIÓN CATASTRAL 15ª"**

#### **Artículo 1º.- Definición y Ámbito de Aplicación.**

Se define el Proyecto de Urbanización Plan de Detalle "Manzana 128 de la Sección 15ª como una Urbanización Integral, de acuerdo al inciso b) del Art. 4.1.1 de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97.

El Ámbito de Aplicación de este Plan de Detalle comprende el inmueble empadronado en la Sección Catastral 15ª, Manzana 128, Gráfico 20 de nuestra ciudad.

VER Anexo Gráfico N° 1.

#### **Art. 2º.- Indicadores Urbanísticos, Afectaciones y Uso del Suelo.**

La definición de la morfología a consolidar se detalla en los Anexos N° 2 y N° 3 que forman parte de la presente, con una disposición en planta de volúmenes donde deberá inscribirse la edificación, admitiendo para las alturas máximas una tolerancia del 5%.

##### **2.1. Alturas Máximas:**

Las alturas máximas quedan definidas de la siguiente manera:

**a) Basamento:** Diez metros (10 m). Si la edificación se retira de la Línea Municipal dos metros (2 m), se podrá alcanzar una altura máxima de doce metros (12m).

**b) Altura Máxima por calle Casilda:** Diez metros (10m).

**c) Altura Máxima por calle Venezuela:** Treinta y seis metros (36m).

##### **2.2. Altura Mínima:** 4 metros.

##### **2.3. Índice de Ocupación Máximo del suelo:** 0.70.

##### **2.4. Servidumbre de Jardín:**

Sobre las calles Rodo, Casilda y Venezuela se establece en dos metros (2m).  
Sobre Av. Eva Perón: no aplica.

##### **2.5. Centro de Manzana:** No aplica.

##### **2.6. Salientes y Balcones:**

Podrán sobresalir 1,20 metros del contorno definido para cada bloque constructivo a partir de los 3 metros del nivel +/- 0.00 definido para cada calle.

##### **2.7. Máximo Edificable:** 22.800 m<sup>2</sup>.



**2.8. Usos admitidos:** Residencial en todas sus formas: individual y colectiva, permanente y no permanente; oficinas, consultorios, despachos profesionales; usos comerciales: gastronómicos, recreativos, de abastecimiento complementario a la residencia, bares, restaurantes; servicios bancarios.

VER Anexos Gráficos N° 2, N° 3, N° 4 y N° 5.

**Art. 3°.- División de Suelo:**

La división en este inmueble será admitida a efectos de conformar unidades de ejecución de proyecto, permitiendo la ejecución del proyecto por etapas.

La subdivisión preliminar será visada por la Dirección General de Topografía y Catastro una vez efectivizada la donación al Dominio Público Municipal del área destinada al completamiento del trazado de Av. Eva Perón.

**Art. 4°.- Cálculo del Mayor Aprovechamiento Resultante:**

**4.1.** El urbanizador debe solicitar expresamente la recalificación urbanística que esta Ordenanza establece, comprometiéndose a abonar la contribución por el Mayor Aprovechamiento Resultante de la recalificación urbanística, la cual se determinará en base a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento.

El Mayor Aprovechamiento Resultante será calculado de forma integral o por bloque constructivo, según corresponda, y estará conformado por la Contribución Compensatoria por Mayor Edificabilidad y por la Contribución Compensatoria por Mayor Aprovechamiento por Incremento de Altura.

La Contribución Compensatoria por Mayor Edificabilidad será calculada al momento de su liquidación debiendo reflejar los valores de la tierra actualizados. La alícuota que se adoptará para este concepto será equivalente a un 10% (diez por ciento).

La Contribución Compensatoria por Incremento de altura será liquidada a razón de un 10% (diez por ciento) del precio base del metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace.

Dicha contribución se asignará al Fondo Municipal de tierras.

**4.2.** A partir de la aprobación del proyecto definitivo por la CTU, el urbanizador deberá hacer efectivo el pago de las compensaciones por bloque constructivo al momento de obtener los correspondientes Permisos de Obra.

**Art. 5°.- Obligaciones del urbanizador:**

**5.1.** Donación de los trazados oficiales: Es obligación del Urbanizador la donación a favor del municipio de la superficie afectada al ensanche de Av. Eva Perón.

**5.2.** Pago de las compensaciones económicas según lo establecido en el Artículo 4° de la presente.

**Art. 6°.- Niveles de exigencia para la dotación de infraestructura:**

**6.1. Desagües cloacales:** Nivel de Exigencia 3.

**6.2. Desagües pluviales:** De acuerdo a la Ordenanza N° 8.876/2011 "Restricciones al uso del suelo en correspondencia a las planicies de inundación del Arroyo Ludueña, Canales Salvat e Ibarlucea" y a la Ley Provincial N° 13.246

"Estabilización de caudales de la Cuenca del Arroyo Ludueña" será necesaria la ejecución de un sistema de regulación de caudales efluentes y reservorios para almacenamiento transitorio del agua. Resultará necesaria la realización de un estudio hídrico y proyecto del sistema que deberá ser evaluado por la Dirección de Proyectos de Hidráulica de la Municipalidad de Rosario y por la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.

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

**6.4. Alumbrado público:** Nivel de Exigencia 2.

**6.5. Equipamiento y Mobiliario Urbano:** De acuerdo a lo determinado por la Dirección de diseño de la Vía Pública de la Secretaría de Planeamiento, quien elaborará el proyecto de veredas y equipamiento comunitario a realizar en el ensanche de Av. Eva Perón, que será remitido al Urbanizador al momento de realizar dicha obra.

**6.6. Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios:** 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 las demandadas por la urbanización de referencia. El municipio, 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.

**6.7.** 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, y en caso de corresponder, cumplimentar con lo que se exija.

#### **Art. 7°.- Procedimientos:**

**7.1.** La presentación del proyecto de urbanización definitivo será efectuada por el Urbanizador mediante Expediente ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones, 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.

La Comisión Técnica de Urbanización, es el órgano facultado para el análisis y aprobación del Proyecto de Urbanización en su conjunto, mediante el otorgamiento de la Aptitud Urbanística.

**7.2.** Al momento de realizar las correspondientes presentaciones a fin de obtener la Aptitud Urbanística, el Urbanizador deberá cumplimentar con la aprobación del Plan de Gestión Ambiental de Obra y la correspondiente aprobación -por parte del organismo competente a nivel provincial- del estudio de impacto ambiental del emprendimiento en su conjunto.

#### **Art. 8°.- Plazos:**

##### **8.1. Presentación Proyecto Urbanístico.**

El urbanizador deberá presentar el Proyecto Urbanístico definitivo a fin de obtener la Aptitud Urbanística expedida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones, en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses de promulgada la presente

Ordenanza. Vencido el plazo, la Municipalidad se reserva el derecho de modificar el presente texto normativo.

La/s Aptitud/es Urbanística/s expedida/s deberá/n ser remitida/s al Concejo Municipal para u conocimiento y su fecha publicada en la página web de la Municipalidad de Rosario conjunto con la ordenanza correspondiente.

**8.2. Inicio Ejecución de obras.**

En un plazo máximo de tres (3) años a partir de la sanción de esta Ordenanza el urbanizador deberá obtener los permisos de edificación respectivos y dar inicio al proceso de obra. En caso contrario, la Municipalidad se reserva el derecho de modificar el presente texto normativo.

**8.3. Ejecución de la totalidad de las obras.**

Se determina un plazo de catorce (14) años de obtenidos los permisos de edificación de cada bloque constructivo para la obtención del final de obra pertinente del emprendimiento, vencido este plazo, la Municipalidad podrá modificar el presente texto normativo.

**8.4.** El Departamento Ejecutivo deberá remitir informe al Concejo Municipal, en caso de incumplimiento de los plazos establecidos.

**8.5.** En caso de incumplimiento de las condiciones y plazos establecidos por la presente, la Municipalidad podrá optar por modificar el presente texto normativo y restituir los indicadores urbanísticos existentes a lo existentes previa aprobación de la presente; proceder a la realización de nuevos cálculos de las compensaciones económicas establecidas en el Artículo 4º de la presente, aplicar multas y/o establecer sanciones.

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


- Anexo N° 1: Ámbito de Aplicación.
- Anexo N° 2: Morfología de la Edificación.
- Anexo N° 3: Morfología de la Edificación.
- Anexo N° 4: Cortes.
- Anexo N° 5: Cortes.

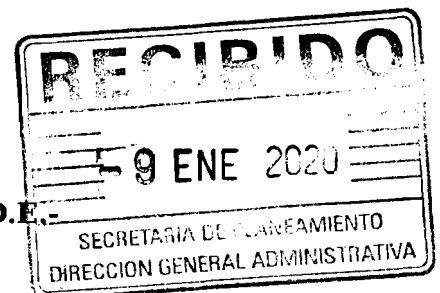
**Art. 10º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 19 de Diciembre de 2019.-**

  
 Lic. AGUSTINA BOUZA  
 Secretaria Gral. Parlamentaria  
 Concejo Municipal de Rosario



  
 Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK  
 Presidenta  
 Concejo Municipal de Rosario



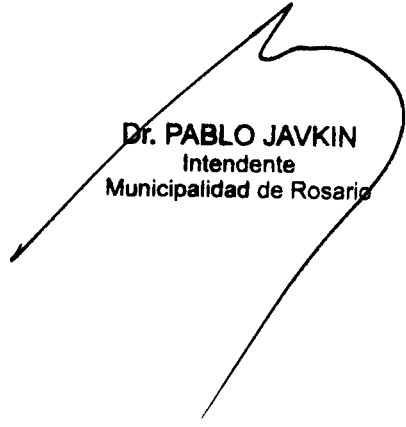
**Exptes. Nros. 249.497-I-2019 C.M. y 13.045-G-2018 D.E.-**

//sario, **21 FEB 2020**

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° 10.023/20; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



**Dr. AGUSTINA GONZALEZ CID**  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



**Dr. PABLO JAVKIN**  
Intendente  
Municipalidad de Rosario