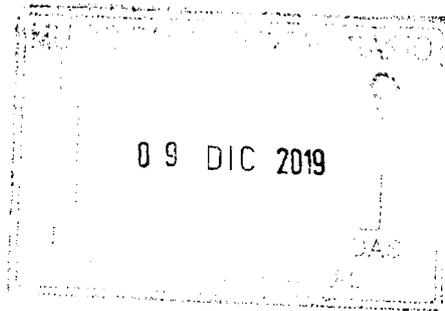




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 10.014)**

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 65/18 S.P., el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza que se enuncia a continuación:

El "Convenio Interjurisdiccional de Desarrollo Territorial" firmado el día 15 de Agosto de 2018, conjuntamente con el Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe, el Aeropuerto Internacional Rosario, y los Municipios de Funes y Rosario.

La presentación realizada por el Aeropuerto Internacional Rosario (AIR), donde se solicita a la Secretaría de Planeamiento la formulación de un Plan Integral que contemple futuras expansiones que el AIR esté considerando, así como la preservación de los terrenos adyacentes a Av. J. C. Paz libre de mejoras y construcciones; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas correspondientes.

El ARD 25 "Acceso al Aeropuerto", definido en la Ordenanza N° 9.068/2013 de Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral.

Se eleva el correspondiente "**Plan de Detalle Acceso al Aeropuerto Internacional Rosario**", todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes, y

Considerando: Que en el mencionado Convenio Interjurisdiccional se definen los compromisos que cada una de las partes asume a fin de impulsar la creación de un entorno que acompañe el crecimiento del Aeropuerto, la delimitación de un área donde se generen usos complementarios que hoy son altamente demandados; y a la vez se genere un sistema de espacios verdes de calidad.

Que resulta necesario definir las condiciones para el adecuado desarrollo del AIR y su entorno, en vistas a su futuro crecimiento y los requisitos funcionales en torno a los accesos.

Que este nuevo escenario demanda serias adecuaciones funcionales que posibiliten diferenciar dos circuitos viales: el nuevo ingreso controlado al AIR y el sistema de conexión vial metropolitano entre ambas localidades: Funes y Rosario.

Que el **ARD 25** "Acceso al Aeropuerto", definido en la Ordenanza N° 9068/2013 de "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral" afecta a aquellas parcelas contiguas al Aeropuerto que presentan un valor

estratégico debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de los inmuebles, el emplazamiento urbano, la expectativa que adquieren en miras a la perspectiva de crecimiento a futuro y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para su ocupación.

Que en virtud de los objetivos propuestos en el Convenio Interjurisdiccional, resulta oportuno avanzar en la definición de indicadores para los terrenos pertenecientes al Aeropuerto que no revisten interés en relación a las expectativas de crecimiento definidas en su "Plan de Expansión".

Que la puesta en marcha del proyecto que se impulsa exige la complementación de cada una de las partes que lo componen; en consecuencia, la vigencia efectiva de cada una de las normas y acuerdos que lo integran sólo será efectiva a partir de la aprobación del conjunto por parte de cada uno de los Concejos Municipales".

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 Acceso al Aeropuerto Internacional Rosario"

Artículo 1°.- Ámbito de Aplicación:

Se define el Ámbito de Aplicación de la presente que comprende los siguientes inmuebles:

- "Lote B" y "Lote C" del PL 167.219/11 pertenecientes al Aeropuerto Internacional Rosario.

- Sección Catastral 14ª, S/Manzana, Gráfico 5, S/D 18.
- Sección Catastral 14ª, S/Manzana, Gráfico 22, S/D 4.
- Sección Catastral 14ª, S/Manzana, Gráfico 1, S/D 3.

Ver Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.

Art. 2°.- Definición del sistema vial Distrito Rosario: Incorpórase al dominio público del Municipio de la Ciudad de Rosario, para ser afectado al uso público con destino a arterias parquizadas y áreas verdes, la superficie de suelo que surge de descontar al Polígono "ABCDEFGH IJA" de diez lados la fracción indicada como Lote 1 definida por el Polígono "KLMNEK", detallada en el Plano correspondiente al Anexo Gráfico N° 4 "Trazados y Afectaciones" que forma parte de la presente, los cuales a continuación se describen:

2.1. Polígono "ABCDEF GHUA"

Superficie aproximada sujeta a mensura: 42.503,03 m2.

Lado AB: segmento de recta de 142,86 metros de extensión y orientación Norte-Sur, coincidente con la Línea Municipal Oeste de Av. Alberto J. Paz definida por Ordenanza N° 7.127/00, donde el Punto A coincide con el Vértice Sureste del Lote indicado como "1" en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 173.039/12 (Punto "C") y el Punto B coincide con el Vértice Noreste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 22, S/D 7 indicado en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 183.626/14 como Lote "A" (Punto "L").

Lado BC: segmento de recta de 161,89 metros de extensión y orientación Este-Oeste, coincidente con el deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la

Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 22, S/D 7 indicado en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 183.626/14 como segmento "KL".

Lado CD: segmento de recta de 143,24 metros de extensión y orientación Norte-Sur, definido por el deslinde parcelario Oeste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 22, S/D 7, indicado en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 183.626/14 como segmento "KH" y su prolongación hacia el Sur hasta su intersección con el Límite de Distrito Rosario-Funes quedando determinado el Punto D.

Lado DE: segmento de recta de orientación Sureste-Noroeste, definido por parte del Límite de Distrito Rosario-Funes, donde el Punto E es coincidente con el Punto H del Plano de Mensura N° 167.219/2011.

Lado EF: segmento de recta de 57 metros de extensión y orientación Sureste-Noroeste, coincidente con parte del Límite de Distrito Rosario-Funes, que forma un ángulo de 179°58'34" con el Lado DE.

Lado FG: segmento de recta de 72,50 metros de longitud y orientación Suroeste-Noreste, el cual forma un ángulo de 123° con el Lado EF.

Lado GH: segmento de recta de 118,37 metros de longitud y orientación Suroeste-Noreste, el cual forma un ángulo de 149° con el Lado FG y se extiende desde el Punto G hasta su intersección con el deslinde parcelario Norte del lote 2 del Plano de Mensura y Subdivisión N° 173.039/12 quedando determinado el Punto H.

Lado HI: segmento de recta de 60,53 metros de longitud y orientación Suroeste-Noreste, el cual forma un ángulo de 192° con el Lado GH.

Lado IJ: segmento de recta de 72,36 metros de longitud y orientación Noroeste-Sureste, el cual forma un ángulo de 90° con el Lado HI y se extiende desde el Punto I hasta su intersección con el deslinde parcelario Norte del Lote 2 del Plano de Mensura y Subdivisión N° 173.039/12 quedando determinado el Punto J.

Lado JA: segmento de recta de 61,43 metros de extensión y orientación Oeste-Este, coincidente con el deslinde parcelario Sur del Lote 1 del Plano de Mensura y Subdivisión N° 173.039/12, hasta el Punto Final A.

2.2. Polígono "KLMNEK" - LOTE 1.

Superficie aproximada sujeta a mensura: 3.121,30 m².

Lado KL: segmento de recta de 98,76 metros de longitud y orientación Sur-Norte paralelo a 29 metros hacia el Oeste del deslinde parcelario Oeste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 22, S/D 7, indicado en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 183.626/14 como segmento "KH" donde el Punto Inicial K se ubica en su intersección con el Límite de Distrito Rosario-Funes.

Lado LM: segmento de recta de 37,50 metros de longitud y orientación Este-Oeste, forma un ángulo de 90° con el Lado KL y se extiende desde el Punto L hacia el Oeste.

Lado MN: segmento de recta de 28,28 metros de longitud y orientación Noreste-Suroeste, forma un ángulo de 127° con el Lado LM y se extiende desde el Punto M hasta su intersección con el Límite de Distrito Rosario-Funes en el Punto N (el cual se ubica a 18 metros hacia el Noroeste del Punto H del Plano de Mensura N° 167.219/2011).

Lado NE: segmento de recta de 18 metros de longitud, de orientación Noroeste-Sureste, definido por parte del Límite de Distrito Rosario-Funes donde el Punto E es coincidente con el Punto H del Plano de Mensura N° 167.219/2011.

4

Lado EK: segmento de recta de 93,84 metros de longitud, de orientación Noroeste-Sureste coincidente con parte del Límite de Distrito Rosario-Funes, que forma un ángulo de 179°58'34" con el Lado NE hasta el Punto Final K cerrando el polígono.

2.3. Déjase establecido que la superficie correspondiente al Polígono "ABCDEFGHIIJA" definido en el Artículo 2° con destino al proyecto del Plan Especial Acceso al Aeropuerto - Distrito Rosario comprende los trazados oficiales de Avenida Real y Pasaje 1497 creados respectivamente por las Ordenanzas N° 8.124/07 y 8.851/11, donados y aceptados mediante Decreto N° 38.432/12 y Decreto N° 36.612/11.

Ver Anexo Gráfico N° 4: Trazados y Afectaciones.

Art. 3°.- Definición del sistema de espacios públicos:

Se incorpora al sistema de espacios públicos de escala metropolitana, conformando el "Parque del Aire", el Área de Reserva para Plan Especial **ARE 25 "Acceso Aeropuerto"** creado por Ordenanza N° 9.058, el cual se destina como espacio verde de uso público. El mismo comprende la Línea Municipal Oeste de la Av. J. C. Paz, la Línea Municipal Norte de la nueva Av. de Acceso al Aeropuerto definida en el Artículo 2° de la presente, deslinde parcelario Este del inmueble catalogado como "Lote B" PL 167.219/11 perteneciente al Aeropuerto Internacional Rosario. Alcanza una superficie aproximada de 73.000 m².

Ver Anexo Gráfico N° 2: Masterplan Acceso al Aeropuerto.

Art. 4°.- Indicadores Urbanos:

Se definen a continuación los indicadores urbanos para el inmueble señalado en el inciso **2.2. Polígono "KLMNEK" - LOTE 1** de la presente:

- a) Factor de Ocupación de Suelo: 0.30.
- b) Centro de Manzana: No aplica.
- c) Altura Mínima: Cuatro metros (4m) con una tolerancia en +/- del 5%.
- d) Altura Máxima: Quince (15m) Planta Baja y cuatro niveles, con una tolerancia en +/- del 5%.
- e) Usos: Comerciales, gastronómicos, residencial transitorio (hotel), oficinas, consultorios, despachos profesionales, depósitos de pequeño porte. Centro de convenciones, estacionamientos. Para todos aquellos aspectos que no se contradigan con la presente, se aplica lo establecido en el Código Urbano y el Reglamento de Edificación vigente.
- f) Máximo Edificable: **4.700 m²** con una tolerancia en +/- del 5%.

Art. 5°.- Obligaciones del Desarrollador:

Se establecen las siguientes obligaciones para el Desarrollador:

5.1. Ejecución de Obras:

5.1.1. Ejecución de la Prolongación de Sur de la Av. Real: En el tramo comprendido desde la intersección con la Calle 14125 hasta el límite interjurisdiccional Rosario - Funes. Ancho de la calzada: 7 metros, longitud aproximada: 80 metros, calzada de Bloques de H² Intertrabado, con cordón cuneta incluida la correspondiente obra de infraestructura pluvial, veredas, forestación, iluminación, en un todo de acuerdo al proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento, que será entregado al urbanizador al momento de realizar la obra.

5.1.2. Ejecución de la Calle 14125: En el tramo comprendido por la calzada Sur de la Prolongación de Av. Real hasta el límite interjurisdiccional Rosario - Funes, de acuerdo al proyecto arquitectónico de solados, equipamiento urbano, forestación

e iluminación que elabore la Dirección General de Diseño Urbano, en base a las características que demande el emprendimiento.

Ver Anexo N° 4: "Trazados y Afectaciones".

5.2. Ejecución de infraestructuras urbanas:

El desarrollador ejecutará la totalidad de las redes de infraestructura generadas y demandadas por el emprendimiento (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación y mobiliario urbano) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, contemplando el impacto de este nuevo emprendimiento sobre las redes existentes.

5.3. Plazos para la ejecución del sistema vial:

Se establece un plazo de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la instrumentación de la transferencia de los inmuebles designados como Lotes 1, 2 y 3 (según Anexo N° 4 de los anteproyectos de Ordenanza denominado "TRAZADOS Y AFECTACIONES") a favor del Desarrollador, para la ejecución de la Prolongación de Sur de la Av. Real.

Art. 6°.- Contribución Compensatoria:

La definición de los indicadores que la presente Ordenanza impulsa, representa un Mayor Aprovechamiento, de acuerdo a los cálculos realizados por las oficinas técnicas intervinientes. Como resultado del procedimiento analizado, el monto a compensar por el Urbanizador en concepto de "Contribución Compensatoria" por la aplicación del nuevo marco normativo que se impulsa en el sector definido en el inciso 2.2. **Polígono "KLMNEK" - LOTE 1**, equivale a **2.673,91 m2 de pavimento** según la estructura tipo que se licita habitualmente en pliegos oficiales de 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.*) Este valor de referencia se actualizará al momento de ejecutar la obra.

El monto de la compensación será abonada por el Desarrollador mediante la ejecución de los ítems o rubros de la obra correspondiente a la ejecución del parque del Aire (Manzana C) según el proyecto ejecutivo que realicen las oficinas técnicas del Municipio.

Art. 7°.- Plazos:

7.1. La ejecución de las obras en concepto de Contribución Compensatoria Mayor Aprovechamiento Resultante asumidas en la cláusula precedente por parte del Desarrollador, será exigible a partir de la instrumentación de la transferencia de los inmuebles designados como Lotes 1, 2 y 3 (según Anexo N° 4 de los Anteproyectos de Ordenanza denominado "TRAZADOS Y AFECTACIONES") a favor del Desarrollador, cuyo plazo de ejecución se establece en veinticuatro (24) meses contados a partir de dicha instrumentación.

7.2. La presente Ordenanza quedará sujeta a la sanción del Anteproyecto de Ordenanza por parte de la Municipalidad de Funes y de la sanción de las normas por parte de la Legislatura Provincial que permita la instrumentación de las transferencias de dominio de los inmuebles comprendidos en el ámbito de aplicación definido en el Artículo 1° de la presente.

7.3. En caso de que el Desarrollador incumpla con los plazos definidos para la ejecución de las obras descriptas en el Inciso 3 del Artículo 5° y en el Artículo 6°, el



6

Municipio se reserva el derecho de revisar los indicadores surgidos del presente texto normativo bajo apercibimiento de aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponder.

Art. 8°.- Procedimientos:

8.1. La presentación del Proyecto de Urbanización definitivo será efectuada por el Desarrollador mediante Expediente ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones, y se enmarcará dentro del concepto de Urbanización Integral definida de acuerdo al inciso b) del Artículo 4.1.1. de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97. La Comisión Técnica de Urbanización, será el órgano que analizará y aprobará el Proyecto de Urbanización en su conjunto, mediante la Aptitud Urbanística.

Art. 9°.- Anexos Gráficos:

Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.

Anexo Gráfico N° 2: Masterplan Acceso al Aeropuerto.

Anexo Gráfico N° 3: Creación de polígonos.

Anexo Gráfico N° 4: Trazados y Afectaciones.

Anexo Gráfico N° 5: Perfil de Av. Real.

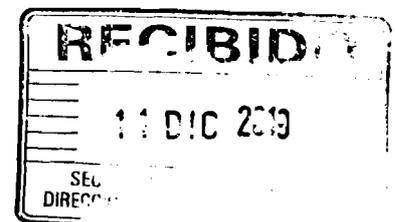
Art. 10°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 28 de Noviembre de 2019.-


Dra. MARÍA INÉS MULASANO
Secretaría General Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario




Dr. ALEJANDRO ROSELLO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rosario



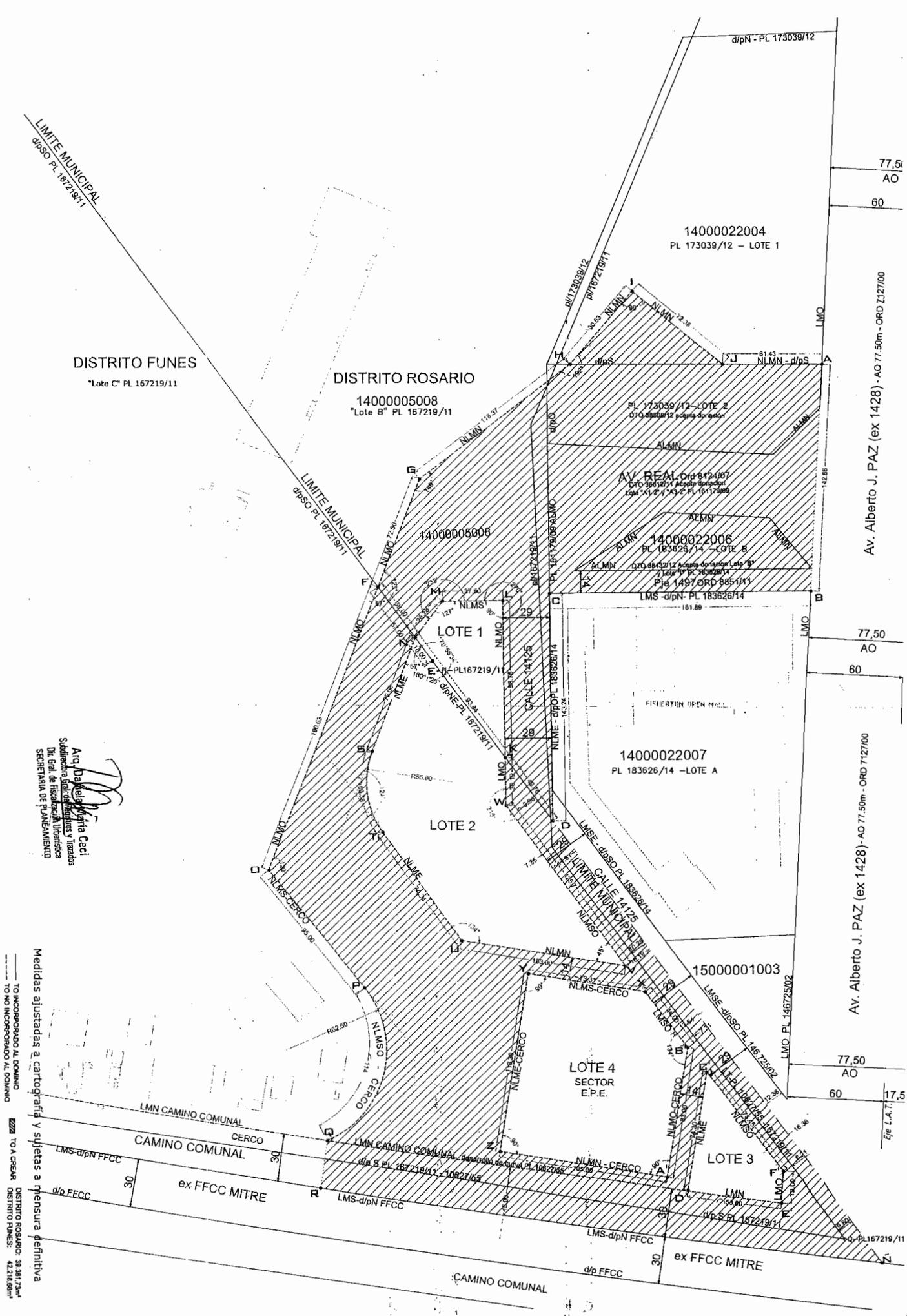
Exptes. Nros. 247.828-I-2018 C.M. y 45.298-D-2018 D.E.-

//sario, 20 DIC 2019

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


ARQ. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PARI O JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



DISTRITO FUNES
"Lote C" PL 167219/11

DISTRITO ROSARIO
1400005008
"Lote B" PL 167219/11

14000022004
PL 173039/12 - LOTE 1

PL 173039/12 - LOTE 2
OTO 0808/12 pagina donacion

AV. REAL Ord 612467
OTO 0808/12 pagina donacion
Lote A y C PL 167219/11

14000022006
PL 183626/14 - LOTE B
OTO 0808/12 pagina donacion Lote B
Lote A y C PL 167219/11
Pjs 1497 ORD 8851141
LMS d/pN PL 183626/14

1400005006

LOTE 1

LOTE 2

14000022007
PL 183626/14 - LOTE A

15000001003

LOTE 4
SECTOR E.P.E.

LOTE 3

LMN CAMINO COMUNAL
CERCO
CAMINO COMUNAL

LMS d/pN FFCC
30
ex FFCC MITRE

LMS d/pN FFCC
30
ex FFCC MITRE

CAMINO COMUNAL

77,50
AO

60

Av. Alberto J. PAZ (ex 1428) - AO 77.50m - ORD 2127/00

77,50
AO

60

Av. Alberto J. PAZ (ex 1428) - AO 77.50m - ORD 7127/00

77,50
AO

60

Eje L.A.1

ANEXO GRAFICO N°
TRAZADOS Y AFECTACIONES

Arq. Daniela Maria Cacci

 Subdirectora de Urbanizaciones y Trazados

 Del Gen. de Estadística Urbánica

 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Medidas ajustadas a cartografía y sujetas a mensura definitiva

 TO INCORPORADO AL DOMINIO

 TO INCORPORADO AL DOMINIO

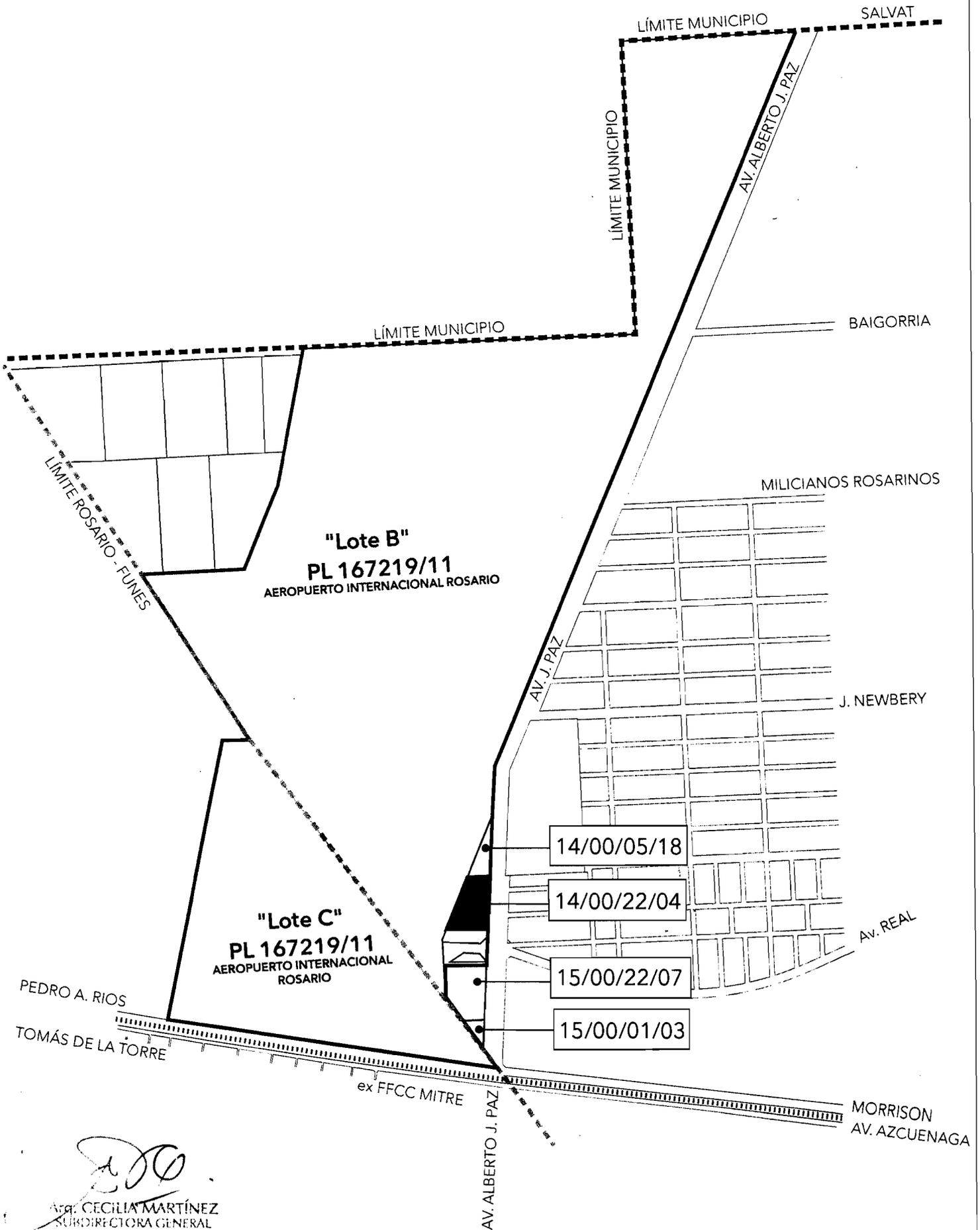
 TO A CREAR

 DISTRITO ROSARIO: 33.381734"

 DISTRITO FUNES: 42.718884"

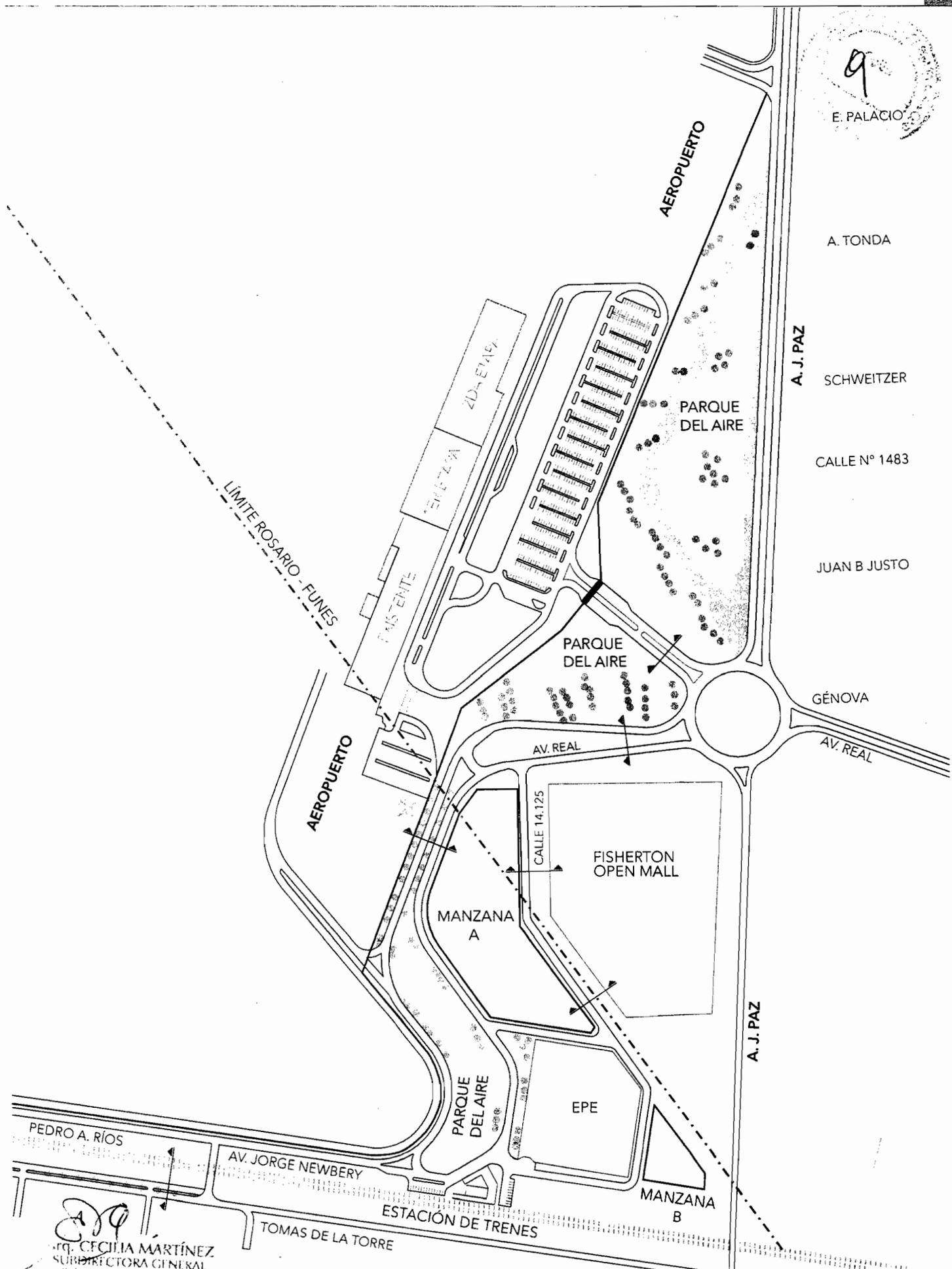
ANEXO GRÁFICO ÁMBITO DE APLICACIÓN

1




Arq. CECILIA MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL
Sub Dirección General de
Proyectos Especiales
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

ANEXO GRÁFICO MASTERPLAN - ACCESO AEROPUERTO



9
E. PALACIO

A. TONDA
SCHWEITZER
CALLE N° 1483
JUAN B JUSTO

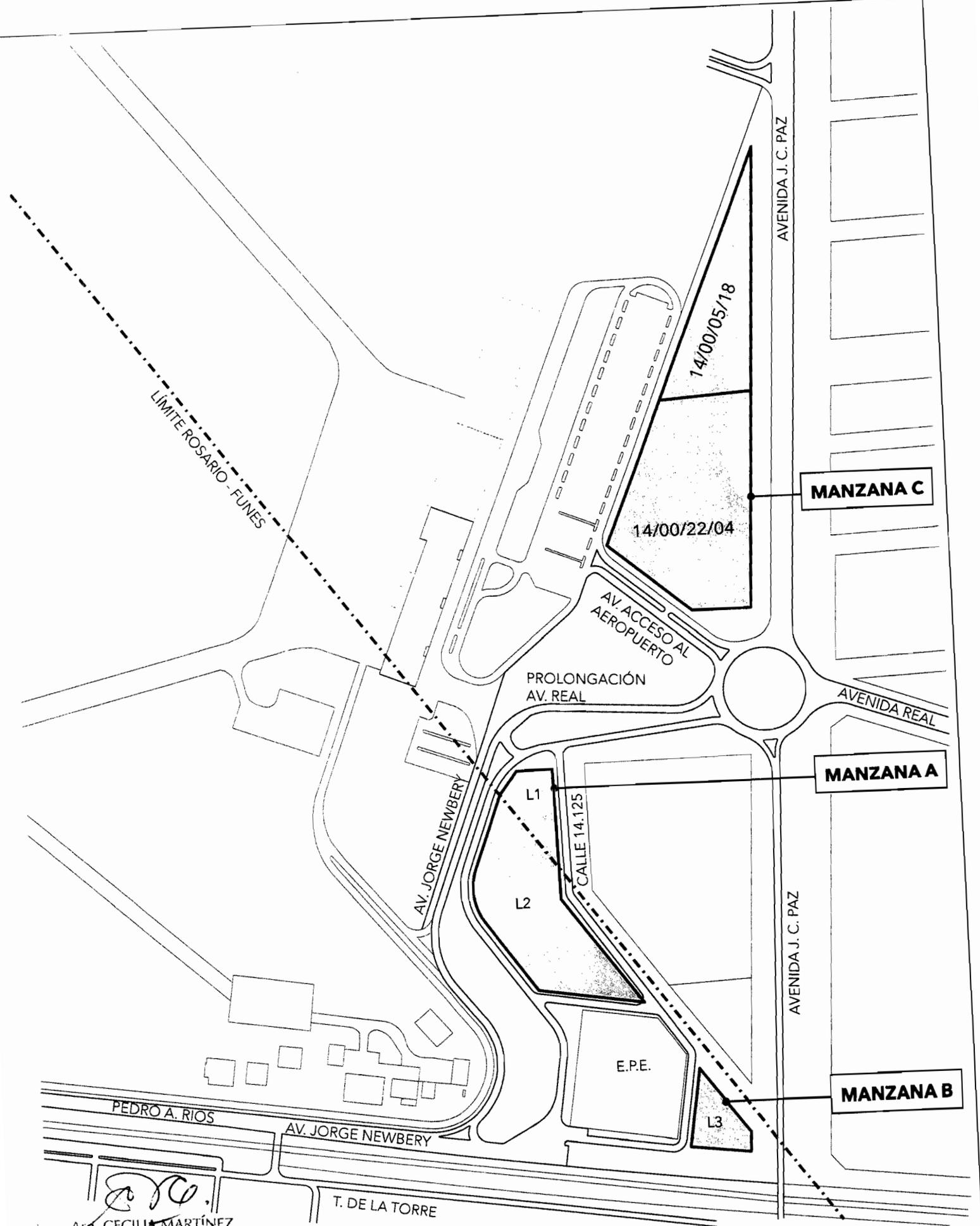
GÉNOVA
AV. REAL

A. J. PAZ

Ing. CECILIA MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL
Sub Dirección General de
Proyectos Especiales
DIRECCIÓN DE PLAN. AMBIENTO

ANEXO GRÁFICO
CREACIÓN DE POLÍGONOS

3



APD. CECILIA MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL
Sub Dirección General de
Proyectos Especiales
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

