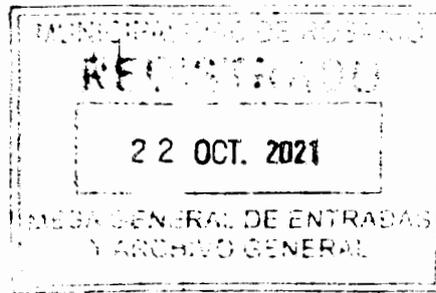




Concejo Municipal
de Rosario



29206



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.256)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Gobierno y de Obras Públicas han tomado en consideración el Mensaje N° 38/21 I.G., el cual expresa:

“Visto: El anteproyecto de Ordenanza que instruye el “Sistema de Promoción para la reconversión del Uso de Playa de Estacionamiento del Área Central” dentro de la Ordenanza N° 8.243/08, aplicable al sector delimitado por calles Mendoza, Gral. Justo José de Urquiza, Paraguay Francisco Narciso Laprida.

Que, la Ordenanza N° 8243 sobre "Reordenamiento Urbanístico del Área Central de la Ciudad de Rosario"; la Ordenanza N° 8864 que impulsa la creación de los "Carriles Exclusivos para el transporte urbano de pasajeros"; la Ordenanza N° 8692 sobre Régimen Diferencial y sus modificatorias; la Ordenanza N° 9104 "Proyectos de Articulación"; la Ordenanza N° 9239 sobre "Readecuación de espacio para guarda vehicular del área central", y

Considerando: Que, el Área Histórica de la ciudad es un sector urbano de suma importancia donde se ha originado la ciudad y a partir del cual se expandió en sus primeras etapas.

Que, en el mismo existe un significativo patrimonio que reúne gran valor histórico, arquitectónico, funcional, simbólico-cultural y social, lo que genera un fuerte sentido de pertenencia por parte de todos los rosarinos.

Que, posee la mayor población e intensidad de usos, con una especial importancia otorgada por la alta presencia de servicios, equipamientos y condiciones de accesibilidad, en grado bastante mayor a la de otros sectores de la ciudad.

Que, este sector de la ciudad, requiere de estrategias tendientes a la consecución de una nueva imagen o visión contemporánea del área central tradicional, valorando en ella una serie de recursos como el patrimonio invertido a lo largo del tiempo en edificios y en espacios naturales de valor paisajísticos que son utilizados por los habitantes de Rosario y de la región.

Que, desde hace unos años, el casco histórico de la ciudad de Rosario no escapa ni ha escapado en su evolución de los procesos de adaptación al cambio provocados por impulsos de carácter espontáneo atentos a contextos económicos basados únicamente en la especulación inmobiliaria.

Que, en particular lo que se denominó por décadas como "microcentro" presenta en la actualidad un progresivo deterioro producto del abandono de propiedades en desuso, la baja calidad en la oferta comercial, el



horario limitado de los usos actuales, la falta de diversidad y sobre todo la falta de oferta de vivienda en el sector.

Que, dado el contexto actual del Área Central, resulta necesario contar con un instrumento urbanístico que estimule la recualificación urbana del "microcentro", integrando las políticas sectoriales en una unidad de acción que permita coordinar las intervenciones individuales, y de esa manera, potenciar el efecto de conjunto.

Que, en particular, la innovación tipológica de los espacios públicos y de la arquitectura se presenta como una política necesaria para la modernización del Área, siendo para ello necesario promover el desarrollo de proyectos especiales de revitalización y generar planes de renovación de áreas deprimidas o degradadas.

Que, los objetivos generales que guían la revitalización y modernización del Área Central son:

- Reafirmar la identidad propia del área.
- Potenciar el carácter mixto residencial, comercial e institucional.
- Promover la sustentabilidad socio-económica y ambiental.
- Integrar, cualificar y ampliar el espacio público.
- Reordenar la movilidad y priorizar el uso peatonal.
- Impulsar modalidades de gestión mixta y participativa.
- Recuperar la superficie permeable con cobertura vegetal en los centros de manzana, y potenciar los servicios ambientales que generan los espacios verdes, tanto públicos como privados, consolidando la infraestructura verde de la ciudad.

Que, desde el aspecto socio-económico es ineludible:

- Fortalecer el comercio y el desarrollo de nuevas actividades económicas.
- Promover la rehabilitación pública de vivienda colectiva dirigida a sectores de la población joven y de diversos estratos socioeconómicos.

Que, desde el aspecto Socio-cultural se pretende:

- Potenciar el desarrollo cultural, reforzando los equipamientos y promoviendo actividades innovadoras.
- Integrar la población existente y atraer nueva población joven, que diversifique el entorno social.

Que, desde el aspecto urbano-ambiental resulta imprescindible:

- Ampliar y cualificar del espacio público.
- Revisar y adecuar la normativa posibilitando la innovación tipológica y ambiental de la edificación.
- Sumar vegetación y mitigar las islas de calor existentes.
- Mejorar las condiciones de las infraestructuras de servicio, accesibilidad y movilidad.

Que, entendiendo que la componente estructural del Área es el espacio público que liga y enlaza la residencia, el comercio y el equipamiento, y constituye la referencia de identidad de sus habitantes y visitantes, hoy resulta vital innovar en su concepción formal y funcional e incrementar superficies peatonales y de ocio, de la mano de la oferta residencial.

Que, actualmente, según la normativa vigente, el Área Central cuenta con 6 Áreas de Reserva para Planes de Detalle donde se desarrolla la actividad comercial definida como "playas de estacionamiento", en las que se



podrían explorar proyectos con gran potencial de transformación que incrementen la oferta de espacio público, generen nuevos atravesamientos peatonales, articulen con el contexto donde se encuentren ubicados, localicen actividades comerciales, institucionales y recreativas que garanticen el desarrollo de la nueva oferta residencial.

Que, estas áreas antes mencionadas, como tantas otras playas de estacionamientos existentes han surgido de procesos de sustitución edilicios progresivos, y han encontrado en la explotación del guardado de vehículos, una alternativa altamente rentable, con tarifas onerosas y bajísima inversión edilicia.

Que, en relación a la inversión que ha realizado la ciudad en este sector, estos lotes con uso exclusivo de "playa de estacionamiento" pueden considerarse subutilizados.

Que, a fin de sistematizar el conjunto de objetivos, estrategias y programas que guían la transformación de este sector urbano en coherencia con las políticas generales, mediante la ordenanza que en esta oportunidad se eleva, se pretende dar el marco adecuado para impulsar modalidades de gestión mixta y participativa.

Que, es por todo lo antes expuesto que se ofrece la posibilidad a los propietarios de aquellos inmuebles con habilitación municipal bajo el uso "Playas de Estacionamiento" y cumplan con las condiciones establecidas en este texto normativo, que soliciten al municipio la elaboración de un Convenio Edificio que atienda las particularidades relativas a su ubicación, superficie, contexto donde se encuentra ubicada, y permiten la formulación de un proyecto que atienda los objetivos que el Plan Urbano impulsa.

Que, dentro del sector denominado Área Central (Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río Paraná), el 10% de las manzanas posee parcelas mayores a mil metros cuadrados (1.000m²) donde se desarrolla el uso Playa de estacionamiento.

Que, se plantea un "Sector prioritario para la reconversión del uso playa de estacionamiento". Este sector está compuesto por 49 manzanas y comprende la denominada "Zona Calma" y el ámbito de aplicación del "Plan Especial San Juan" caracterizada como un área degradada con necesidad de reconversión. En este sector el 38% de las Playas de Estacionamiento habilitadas cumplen con los requisitos para solicitar las promociones comprendidas en este texto normativo".

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

"SISTEMA DE PROMOCIÓN PARA LA RECONVERSIÓN DEL USO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DEL ÁREA CENTRAL"

Artículo 1°.- Institúyase dentro del Área Central de la ciudad de Rosario el "SISTEMA DE PROMOCION PARA LA RECONVERSION DEL USO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DEL AREA CENTRAL", aplicable al sector delimitado por las calles Mendoza, Gral. Justo José de Urquiza, Paraguay y Francisco Narciso de Laprida. Dicho sector es denominado "Sector prioritario para la reconversión del uso playa de estacionamiento".



Art. 2°.- La presente promoción se basa en la reconversión del uso playa de estacionamiento mediante la construcción de nuevos desarrollos que den respuesta a la necesidad de renovación en el Área Central con terrenos subutilizados y de importantes dimensiones. A tal fin se establecerán indicadores urbanísticos especiales que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, se consideren adecuados y oportunos teniendo como finalidad generar nuevos paseos comerciales de alto impacto urbanístico e intervenciones urbanísticas innovadoras que induzcan la construcción de nuevos espacios públicos y la inclusión de vivienda según las normativas vigentes.

A los fines de establecer estos Indicadores diferenciales se detalla:

- mayor superficie edificable: los proyectos podrán obtener hasta un 10% más de edificabilidad.
- alturas especiales: los proyectos podrán obtener alturas diferenciales a las establecidas, sin generar nuevas medianeras expuestas. En los casos de edificaciones exentas no podrán sobrepasar la altura máxima de sesenta metros (60 m.).

Sin perjuicio de lo establecido las nuevas construcciones deberán cumplir con lo determinado en el Reglamento de Edificación.

Art. 3°.- Condiciones. Para la aplicación del SISTEMA DE PROMOCION PARA LA RECONVERSION DEL USO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DEL AREA CENTRAL se deberá cumplir con las siguientes las condiciones:

- a. Superficie Mínima de la parcela: mil metros cuadrados (1.000 m²).
- b. Ubicación: parcelas situadas en el "Sector prioritario para la reconversión del uso playa de estacionamiento" donde se planteen alguna de estas situaciones:
 - Se explote la actividad "Playas de Estacionamiento y guarda temporaria de vehículos". Dichas parcelas deberán contar con la habilitación municipal correspondiente y el pago de las tasas municipales al día.
 - Parcelas en desuso en donde se haya explotado la actividad comercial "Playas de Estacionamiento y guarda temporaria de vehículos" y se acredite con el certificado de Habilitación Municipal pertinente de hasta dos (2) años anteriores a la fecha de la sanción de la presente ordenanza.

Se podrán anexar a estos nuevos desarrollos parcelas linderas a los mismos. Dichas parcelas no deberán cumplir con los requisitos antes citados.

Art. 4°.- Pautas Generales de la propuesta urbanística. La propuesta urbanística deberá contener los siguientes lineamientos para la suscripción de convenios edilicios:

- Respetar el espíritu de las Normas Urbanísticas establecidas en la ciudad, como también las figuras urbanísticas especiales vigentes (Articulación, Régimen Diferencial, Tramo de Completamiento, Frente Urbano). Por tanto las propuestas serán estudiadas en relación a las mismas y al entorno de implantación del proyecto.
- Aportar a la reconstrucción de la manzana. Los convenios edilicios que se desarrollen en manzanas con edificios consolidados deben aportar a la conformación de las mismas, sin incrementar la cantidad y superficie de medianeras.
- Mixtura de usos: se ponderarán propuestas que privilegien combinar diversas funciones (vivienda, oficinas, espacios colectivos, salas de exposición, entre



otros) que promuevan usos mixtos dentro del mismo edificio; e integren usos alternativos según la hora del día o el día de semana, de manera tal que se promuevan la cohesión, el intercambio social y la seguridad urbana.

- Proponer intervenciones urbanísticas innovadoras para mejorar el flujo vehicular, accesibilidad y conexión peatonal de escala humana en caso de implantarse en manzanas y/o parcelas que discontinúan la trama urbana.
- Energías alternativas y eficiencia energética: se ponderarán aquellas intervenciones que incluyan en sus propuestas energías alternativas y eficiencia energética tanto en los espacios interiores como exteriores de modo de propiciar la sustentabilidad ambiental.
- Espacio público: se ponderarán aquellas propuestas que potencien y aumenten el espacio verde, favoreciendo la permeabilidad del suelo, así como también el desarrollo de construcciones que incorporen masa verde (cubiertas ajardinadas, subsuelos, fachadas, medianeras, etc.), asegurando que los proyectos se integren arquitectónica y socialmente al espacio público y propicien la generación de espacio público en plantas bajas, terrazas y subsuelos.

Art. 5°.- Procedimientos.

5.1 El interesado deberá iniciar un expediente por Mesa General de Entradas, acreditando su interés legítimo e identificar claramente la o las parcelas involucradas en la operación.

La Secretaría de Planeamiento verificará que la presentación contenga la totalidad de la documentación requerida.

La presentación del expediente deberá contener:

- Acreditación del Interés Legítimo o carácter de propietario, con la firma debidamente certificada ante Mesa General de Entradas o ante escribano público.
- Datos de la parcela sobre la cual se pretende intervenir.
- Certificado urbanístico.
- Fotocopia de la Habilitación como Playa de Estacionamiento.
- Fotocopia de los Permisos de Edificación linderos, certificados por la Dirección Gral. de Obras Particulares.
- Fotocopia certificada del título de propiedad.
- Documentación fotográfica del inmueble y su entorno, donde se detalle la fecha en la que se realizaron las tomas.
- Nota de interés dirigida a la Secretaría de Planeamiento solicitando adecuarse a la presente ordenanza con una descripción del proyecto que se desea impulsar y del entorno donde se encuentra emplazado, usos a incluir, etc.
- Planos de Anteproyecto con los cortes, plantas y vistas, y la propuesta para la cual se solicita autorización.

A los efectos de este trámite la Secretaría de Planeamiento será la encargada de evaluar la propuesta en el marco de las ordenanzas vigentes.

5.2 Una vez determinado el marco normativo, la Secretaría de Planeamiento será la encargada de elaborar un informe técnico fundado con el detalle de los indicadores especiales y usos a desarrollar en el proyecto.

Dicho informe se remitirá al Concejo Municipal acompañado de la siguiente documentación para su aprobación:



- Silueta y cálculo de superficies. Ocupación del suelo. Superficies destinadas a los distintos usos que posea el proyecto. Superficie del terreno. Superficie privada y pública (de corresponder).

- Renders de frente y contrafrente, que den cuenta del tratamiento de medianeras o vínculos con las parcelas lindantes.

- Se fijarán los montos de la compensación económica resultante del aprovechamiento edilicio y/o la recalificación urbanística que correspondiera, la modalidad del pago y los plazos convenidos.

- El "contenedor volumétrico convenido" que indica los indicadores diferenciales propuestos.

- Prefactibilidad ambiental

- Factibilidad de Servicios.

5.3 Con el fin de agilizar las transformaciones en las áreas que se pretende potenciar, la propuesta será tratada por el Concejo Municipal dentro del plazo de cinco (5) Sesiones Ordinarias a partir de su ingreso. En caso de no tener despacho de Comisión en el plazo establecido, será incorporada al Orden del Día con o sin despacho en la sesión ordinaria inmediata posterior. Una vez aprobada la viabilidad por parte del Concejo Municipal, se deberá notificar al interesado en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados de la fecha de entrada en vigor de dicha aprobación. El solicitante tendrá un plazo máximo de doce (12) meses desde su notificación fehaciente, para realizar los trámites de rigor ante la Secretaría de Planeamiento con la finalidad de obtener el Permiso de Edificación pertinente.

Art. 6°.- Las compensaciones económicas que se establezcan en los respectivos Convenios Urbanísticos serán asignadas a los siguientes destinos y proporciones: 33% Fondo de Preservación Urbanística; 33% Fondo Municipal de Obras Públicas y 34 % Fondo del Programa Municipal de construcción de vivienda para familias de ingresos Medios Ordenanza N° 8.263.

El Departamento Ejecutivo podrá acordar alternativas de compensación equivalentes mediante las cuales el emprendedor asuma la ejecución de obras públicas o tareas de preservación de Inmuebles de valor patrimonial dentro del Sector Prioritario para la reconversión del uso playa de estacionamiento.

Art. 7°.- Las presentes promociones tendrán una vigencia de dos años contados a partir de su promulgación, luego regirán nuevamente los indicadores que correspondan a cada área de tejido.

El Departamento Ejecutivo podrá elevar al Concejo Municipal, para su posterior aprobación, la solicitud de extensión del plazo en función de motivaciones urbanísticas, sociales, económicas que lo fundamenten. Asimismo, una vez cumplido el plazo de vigencia de la presente ordenanza el Departamento Ejecutivo podrá proponer para su aprobación por el Concejo Municipal otros sectores prioritarios de la ciudad donde posibilitar estos indicadores especiales.

Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

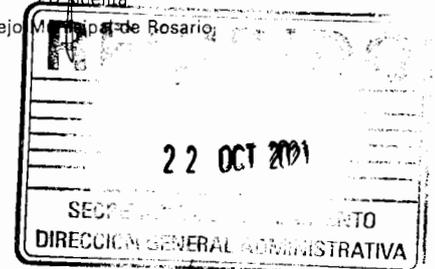
Sala de Sesiones, 6 de Octubre de 2021.-

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



Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 258.835-I-2021 C.M. y 10.527-D-2021 D.E.-



//sario,

5 4 NOV 2021

Cúmplase, 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. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO 23 NOV 2021
SALIO
INTELIGINO

