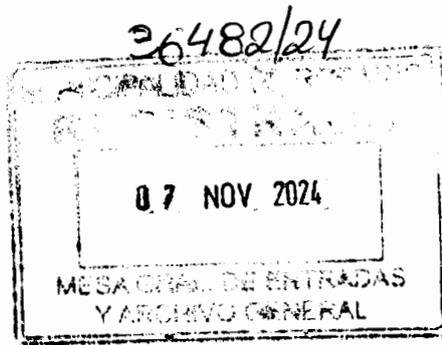




Concejo Municipal  
de Rosario



**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**  
**(N° 10.692)**

**Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 67/SP/2024 IG, el cual expresa:

“Visto: La presentación realizada mediante el expediente N° 37.717-C-2023 por el Sr. Daniel M. Provenzano, DNI N° 16.812.675, en su carácter de administrador del “CONDominio EL TRIÁNGULO”, propietario del inmueble catalogado como Sección 15°, Sin Manzana, Gráfico 1, S/D 3.

La sanción de la Ordenanza N° 9.068 de Reordenamiento Urbanístico Cordón Perimetral Ciudad de Rosario.

La sanción de la Ordenanza N° 8.851, que da origen al emprendimiento conocido como Fisherton Plaza Chic Open Mall.

La sanción de la Ordenanza N° 10.511 modificatoria "Plan de Detalle Sección 14°, S/M Gráfico 22, S/D 5, que permite la ampliación del emprendimiento de referencia, y

Considerando: Que, a Fs. 01, se solicita la determinación de indicadores urbanísticos que posibiliten la ejecución de un edificio destinado a estacionamientos, locales comerciales y oficinas.

Que, este emprendimiento de cocheras viene a dar respuesta a la alta demanda de plazas para estacionar en el emprendimiento denominado Fisherton Plaza Chic Open Mall, que a la fecha, aún se encuentra insatisfecha.

Que, la determinación de los indicadores que posibilitarán la construcción de este emprendimiento verifica las alturas, las afectaciones y demás determinantes que se encuentran vigentes en el área.

Que, el sector no se encuentra alcanzado por afectaciones o restricciones por inundabilidad, ni por la continuación de trazados oficiales.

Que, en el Plano de Mensura S.C.I.T. N° 143007 obrante a Fs. 46 del expediente de referencia, se señalan los alcances de la afectación por la línea de alta tensión "Alimentación a Estación Transformadora Aeropuerto Rosario", perteneciente a la Empresa Provincial de Energía, de aproximadamente 13,50m, denominada de máxima restricción, en la cual no se podrán realizar ningún tipo de construcciones, ni instalaciones deportivas, recreativas o parques".

Que, la edificación que se pretende impulsar no interfiere con dicha afectación".

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



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

### **Plan de Detalle "Estacionamientos Fisherton Plaza Chic Open Mall"**

#### **Artículo 1°.- Ámbito de Aplicación.**

El ámbito de aplicación de la presente es el inmueble catalogado como Sección 15°, Sin Manzana, Gráfico 1, S/D 3, según plano de mensura S.C.I.T. N° 143007.

#### **Art. 2°.- Afectaciones e Indicadores Urbanísticos.**

a) Afectación Línea de Alta Tensión: Rigen las restricciones al dominio al inmueble por la L.A.T. 132Kv según lo señalado en el Plano de Mensura S.C.I.T N° 143007.

b) Servidumbre de Jardín: Se establece una servidumbre de jardín mínima de 10m sobre las calles Alberto J. Paz y calle N° 14125 (coincidente con el límite municipal).

c) Servidumbre de paso: Se deberá establecer servidumbre de paso del inmueble catalogado como Sección 14°, Sin Manzana, Gráfico 22, Subdivisión 7 a favor del inmueble catalogado como Sección 15°, Sin Manzana, Gráfico 1, Subdivisión 3, atento consta en el plano de Mensura Previa obrante a Fs. 44 del Expediente N° 37717-C-2023.

d) Alturas: Se establece la altura mínima de 4m y altura máxima de 17m (correspondiente a PB de 3m y cinco niveles superiores). Tolerancia altura máxima: +/- 5%. Se admite el incremento de 1m de la altura máxima en el caso de consolidar terraza verde, materiales tecnológicos innovadores o resoluciones que mejoren la calidad habitacional en relación al contexto urbano, de acuerdo a lo determinado por la Ordenanza N° 10.104.

e) Factor de ocupación del suelo máximo: 0.45.

f) Factor de impermeabilización del suelo: 0.50.

g) Usos admitidos: locales comerciales, guarda de vehículos, lavadero de autos, oficinas, depósitos, salón de fiestas, confiteríaailable, centro de convenciones.

Usos No Admitidos: usos residenciales, productivos o industriales.

#### **Art. 3°.- Mayor Aprovechamiento Resultante.**

El urbanizador deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento urbanístico obtenido a partir de los indicadores determinados en el Artículo 2° de la presente al momento de solicitar Permiso de Obra. Los ingresos generados bajo este concepto se imputarán a la partida creada para tal fin, procediéndose a su afectación al siguiente fondo especial: Gestión de suelo, infraestructura y construcción de soluciones habitacionales de interés social (100%). Esta compensación se calculará a razón del 10% del precio por metro cuadrado de las superficies computables para índice, y en un todo conforme a lo determinado para el RANGO 4 de la Ordenanza N° 10.016 y su modificatoria o la que en un futuro la reemplace, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semi-cubierta.

Este monto será ajustado mediante la aplicación del índice de actualización publicado por la Cámara Argentina de la Construcción (Artículo 2° Decreto N° 770/20) según lo especificado en los Artículos 3° y 4° de la Ordenanza N° 10.016 y modificatorias, que proveerá el Departamento de Tasaciones de la Secretaría de

Planeamiento al momento de su efectivo pago. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresar a la partida destinada a tal efecto.



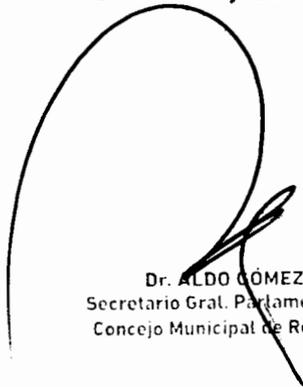
**Art. 4°.- Procedimientos.**

Por tratarse de un emprendimiento que se desarrollará de manera complementaria a las actividades que se desarrollan en el inmueble catalogado como Sección 14°, Sin Manzana, Gráfico 22, Subdivisión 1, conocido comercialmente como Fisherton Plaza Chic Open Mall, será requisito al momento de solicitar el Permiso de Obra de lo determinado en la presente, aportar el cálculo del caudal resultante de los efluentes cloacales y líquidos residuales a fin de verificar la capacidad de la Planta de Tratamiento de Efluentes instalada en el centro comercial antes mencionado.

**Art. 5°.-** Además de lo establecido en este Plan de Detalle, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación en vigencia que no se opongan a la presente.

**Art. 6°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

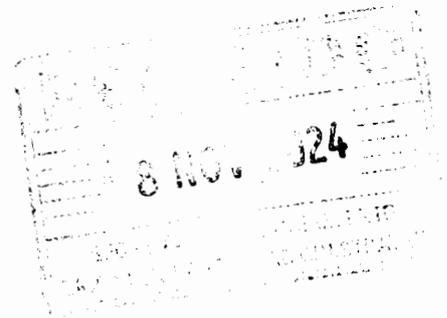
**Sala de Sesiones, 31 de Octubre de 2024.-**



Dr. ALDO GÓMEZ  
Secretario Gral. Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario



Mg. MARIA EDGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



//sario,

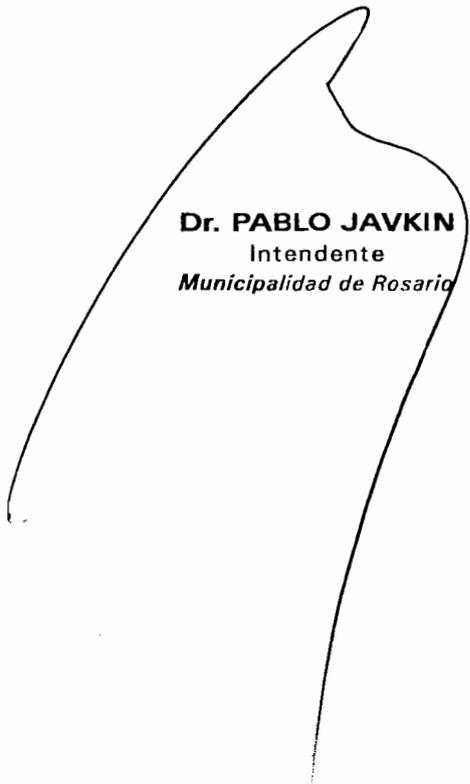
15 NOV 2024

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



Arq. EDUARDO BRESSAN  
Secretario de Obras Públicas  
A/C Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

DIRECCION  
GENERAL  
DE  
19 NOV. 2024



Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario