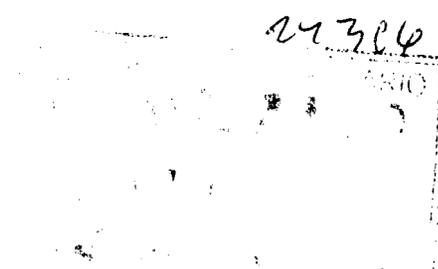




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(Nº 9.756)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje Nº 42/16 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se modifica la Ordenanza Nº 8.320/08 Capítulo II, Plan de Detalle Unidad de Gestión Nº 1 y Unidad de Gestión Nº 6 del Plan Especial 2da. Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte.

La implementación de este Proyecto de Urbanización tiene por objeto adecuar las condiciones de edificabilidad establecidas en la normativa vigente a fin de posibilitar la radicación de un Hotel perteneciente a una cadena internacional de primera línea y nuevas residencias.

Esta adecuación, además atenúa las afectaciones patrimoniales que pesaban sobre el Silo conocido como Terminal III, adecuándola a nuevos usos; el cual expresa:

“Visto: La sanción de la Ordenanza Básica Nº 7.892/05 que promueve la reconversión urbanística, fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización del Área en Unidades de Gestión, para el sector denominado “2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”.

La posterior sanción de las sucesivas Ordenanzas Complementarias correspondientes a cada Unidad de Gestión en particular, como la Ordenanza Nº 8.320/08, que en su Capítulo II determina en profundidad el proyecto de urbanización del inmueble empadronado catastralmente en la Sección 7ª, Manzana 156, Gráfico 5, S/D 4.

La presentación realizada mediante Expediente Nº 38.437-T-2016 por el Señor Carlos Hugo José Gianni (D.N.I. Nº 8.506.516) en su carácter de Presidente del Directorio de “Turicentro Viajes S.A.”, firma que es propietaria del inmueble identificado catastralmente como Sección 7ª, Manzana 156, Gráfico 18, según Plano de Mensura inscripto bajo el Nº 192.089/16, perteneciente a la Unidad de Gestión Nº 6 del Plan Especial “2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte”.

Que, según se manifiesta a fs. 57 del mencionado Expediente, se solicita la Aptitud Urbanística para desarrollar el Proyecto de Hotel Cadena Internacional de Cinco Estrellas y Residencias en el inmueble de referencia; y

Considerando: Que, a partir del interés que despierta la posibilidad de incorporar un hotel de gran categoría, perteneciente a una cadena internacional de primera línea en la ciudad de Rosario, resulta necesario adecuar los indicadores urbanísticos especificados en el Plan de Detalle definido para la Unidad de Gestión Nº 6.

Que, esta adecuación atiende en particular la incorporación de un nuevo edificio de singular definición, destinado al hotel y las nuevas residencias.

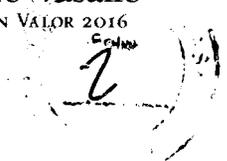
Que, este nuevo edificio adopta el mismo patrón morfológico y alturas definidas anteriormente por la Ordenanza Nº 8.320/08, para las dos torres de viviendas.

Que, además incorpora a la oferta hotelera de la ciudad, un nuevo desarrollo de gran envergadura, que combina la actividad hotelera con la residencial, disponiendo además un importante Centro de Convenciones y Eventos con capacidad para 2.000 personas.

Que, resulta oportuno destacar que desde la sanción del Plan de Detalle de la Unidad de Gestión Nº 6, no ha prosperado ninguna de las iniciativas analizadas para poner en valor y reconvertir el Silo de la Unidad III a nuevos usos, encontrando serias dificultades estructurales que han hecho imposible la adecuación pretendida.

Que, desde el año 2005, la planificación general del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte ha sido innovadora herramienta de gestión, impulsando una verdadera transformación en el área, atendiendo las condiciones particulares de cada una de las Unidades de Gestión.

Que, esta búsqueda de consensos entre el Municipio y los emprendedores de Puerto Norte ha sido el motor principal de la inmediata puesta en marcha de los procesos de transformación.



Que, para el caso Unidad de Gestión N° 6, los indicadores urbanísticos y afectaciones establecidos para la preservación y puesta en valor del Silo de la Unidad III merecen ser revisados y redefinidos con miras a este nuevo escenario.

Que, por todo lo expuesto, este Anteproyecto de Modificación de la Ordenanza N° 8.320/08 que se eleva para su aprobación permitirá la incorporación de un nuevo edificio, el incremento de la capacidad edilicia del predio, la adecuación de las afectaciones sobre las construcciones de la Unidad III remanentes y la determinación del Pago del Mayor Aprovechamiento resultante que este nuevo marco normativo impulsa”.

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

ORDENANZA

MODIFICACIÓN DE ORDENANZA N° 8.320/08.

Artículo 1°.- Modificase el Inciso 1° del Artículo 16° “Criterios de Preservación” del Capítulo II Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 6 del Plan Especial “2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte” de la Ordenanza N° 8.320/08, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“16.1. Elementos con protección directa: Se asigna a la construcción denominada “Silo a Preservar”, la categoría A-Obras de Valor Singular o Unitario y el grado de protección Directa Parcial 2c según los lineamientos establecidos por la Ordenanza N° 8.245/08 de Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario. Las demoliciones e intervenciones posibles se encuentran detalladas en el Anexo Gráfico N° 10.

La Comisión Técnica de Urbanización (constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3.232/05), junto con el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, analizará las propuestas de renovación edilicia que proponga el urbanizador, y aprobará el proyecto definitivo de intervención, sujeto en términos generales al nivel de protección determinado. La edificabilidad descrita se refiere a la rehabilitación interna del elevador señalado como C1”.

Art. 2°.- Modificase el Inciso 1° del Artículo 17° del Capítulo II Plan De Detalle Unidad de Gestión N° 6 del Plan Especial “2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte” de la Ordenanza N° 8.320/08, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“17.1. Edificabilidad: En virtud de la división del suelo y constitución de las servidumbres administrativa de uso público, de vista, y de uso establecidas mediante Plano de Mensura N° 192.089/2016, corresponde la siguiente edificabilidad según los Gráficos que se detallan a continuación:

- Gráfico 16: **E 1 Torre:** Superficie máxima edificable: 30.000 m2.
Altura Mínima: 100 metros. Altura Máxima 130 metros.
 - Gráfico 17: **E 2 Torre:** Superficie máxima edificable: 30.000 m.2
Altura Mínima: 100 metros. Altura Máxima 130 metros.
 - Gráfico 18: **E 3 Torre:** Superficie máxima edificable: 36.000 m2.
Altura Mínima: 100 metros. Altura Máxima 130 metros.
- C 1 Elevador a Preservar:** Superficie a preservar en la cabecera existente: 2.200 m2.
- C 3 Silos:** 3.300 m2 en el interior de los silos existentes.

La edificabilidad está expresada según lo establece el Código Urbano. El Anexo Gráfico N° 11 “Morfología de las Construcciones” describe la morfología pretendida para las construcciones, definiendo polígonos de ocupación en planta y alturas. Los límites definidos enmarcarán las nuevas construcciones, pudiéndose aplicar a estos límites las condiciones definidas para salientes de balcones y marquesinas establecidas en el Artículo 3.3.2. del Reglamento de Edificación”.



Concejo Municipal
de Rosario

3

Art. 3°.- Mayor Aprovechamiento Resultante por Recalificación Urbanística.

El mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística efectuada por la modificación de la Ordenanza N° 8.320/08 con relación al Gráfico 18 (Lote 3 según Plano de Mensura N° 192.089 del año 2016), se aplicará sobre el total de los m2 que se pretendan edificar, descontados los 21.000 m2 que originalmente estaban adjudicados a esta parcela.

Dicha contribución compensatoria estará a cargo del urbanizador, cuyo cálculo será elaborado por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento y se asimilará al valor del metro cuadrado del precio base determinado para el "Frente Costero del Área Central", vigente al momento de aplicar la correspondiente compensación.

Art. 4°.- Se reemplazan los Anexos Gráficos N° 10: "Criterios de Preservación" y N° 11: "Morfología de la Edificación", por los Anexos N° 10 y N° 11 que se adjuntan a la presente.

Art. 5°.- Las compensaciones económicas establecidas en el respectivo convenio urbanístico serán destinadas a obras de mejoramiento barrial en los distritos de la ciudad, con excepción del Distrito Centro. La distribución de los recursos a cada distrito se realizará de acuerdo al Índice de Carencia dispuesto por el artículo 5° de la Ordenanza 7.326.

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

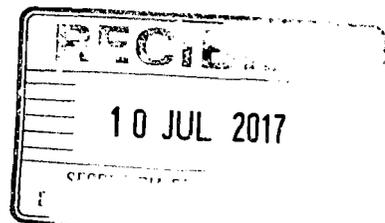
Sala de Sesiones, 29 de Junio de 2017.

| |
|---------|
| CM |
| REALIZÓ |
| V° B° |

ALEJO MONNA
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal Rosario



DANIELA LEÓN
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

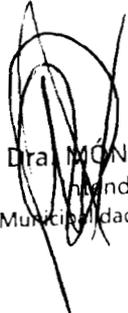


//sario, 20 JUL 2017

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



Arq. PABLO H. ÁBALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



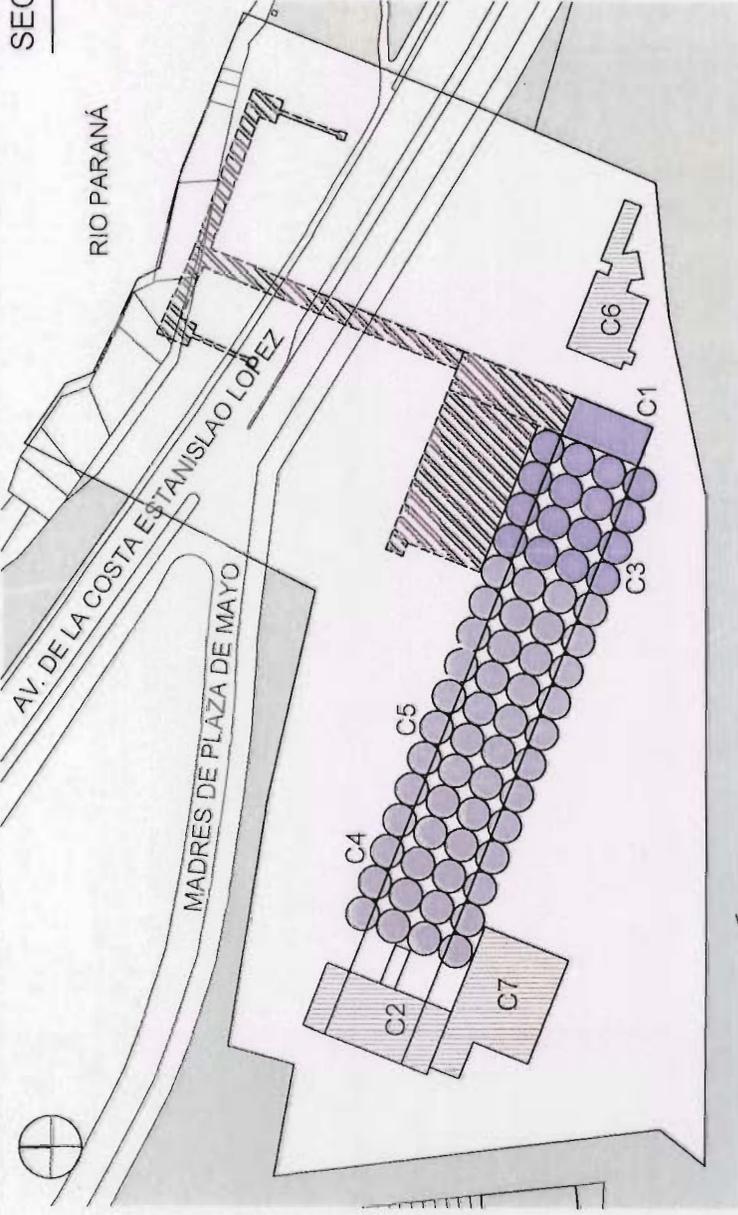
Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



Lic. GUSTAVO LEONE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 6 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUNTO NORTE

SECCION CATASTRAL 7º MANZANA 156 GRÁFICO 16, 17 y 18



SECTORIZACIÓN DEL "SILO A PRESERVAR"

PROTECCIÓN TOTAL C1 / C3

No se podrá demoler ni reemplazar por nuevas construcciones, permitiéndose reestructuraciones del interior, respetando la volumetría, materialidad y los procedimientos constructivos originales.

PROTECCIÓN PARCIAL C4 / C5

Se permite, a los efectos de la rehabilitación, su demolición parcial o total, permitiéndose reestructuración interior, respetando la volumetría, materialidad y los procedimientos constructivos originales. En caso de sustitución la edificación deberá contemplar la volumetría establecida en el Anexo N° 4.

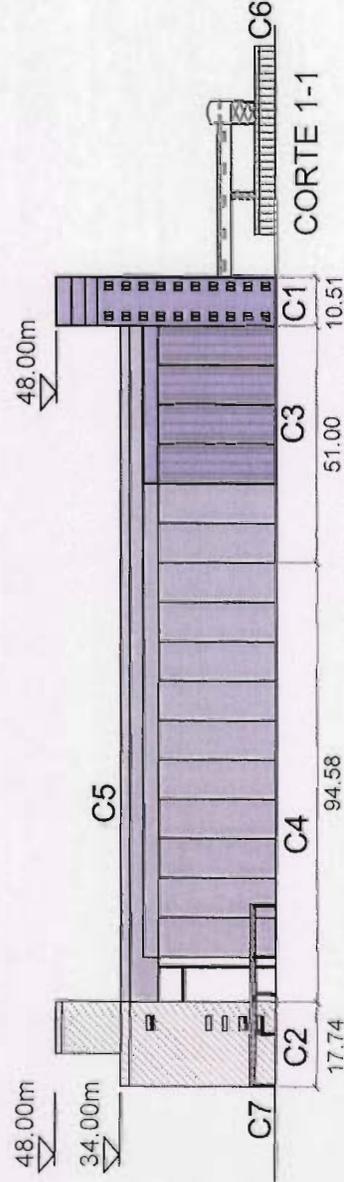
CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

PROTECCIÓN OPCIONAL C2 / C6 / C7

Se permite su demolición parcial o total. Se permitirá intervenir a fin de adecuarlas a las demandas que los nuevos usos requieran, sin la incorporación de volúmenes respetando la superficie existente, la que no será computada dentro de la superficie total edificable establecida en el anexo N°4.

ELEMENTOS SIN PROTECCIÓN O AFECTADOS A PASEOS PÚBLICOS-TRAZADOS

Demolición total a los efectos de la puesta en valor del conjunto. Son edificios que carecen de valor arquitectónico, construcciones añadidas al conjunto de mayor jerarquía, o que se encuentran ubicados en sectores destinados a las ramblas de uso público.



[Handwritten signature]
ES COPIA FIEL
 Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
 Comisión de Planeamiento Urbano
 Concejo Municipal de Rosario

[Handwritten signature]
 Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

PLAN DE DETALLE UNIDAD DE GESTIÓN 6 CENTRO DE RENOVACIÓN URBANA SCALABRINI ORTÍZ PUERTO VIEJO NORTE

SECCION CATASTRAL 7° MANZANA 156 GRÁFICO 16, 17 y 18

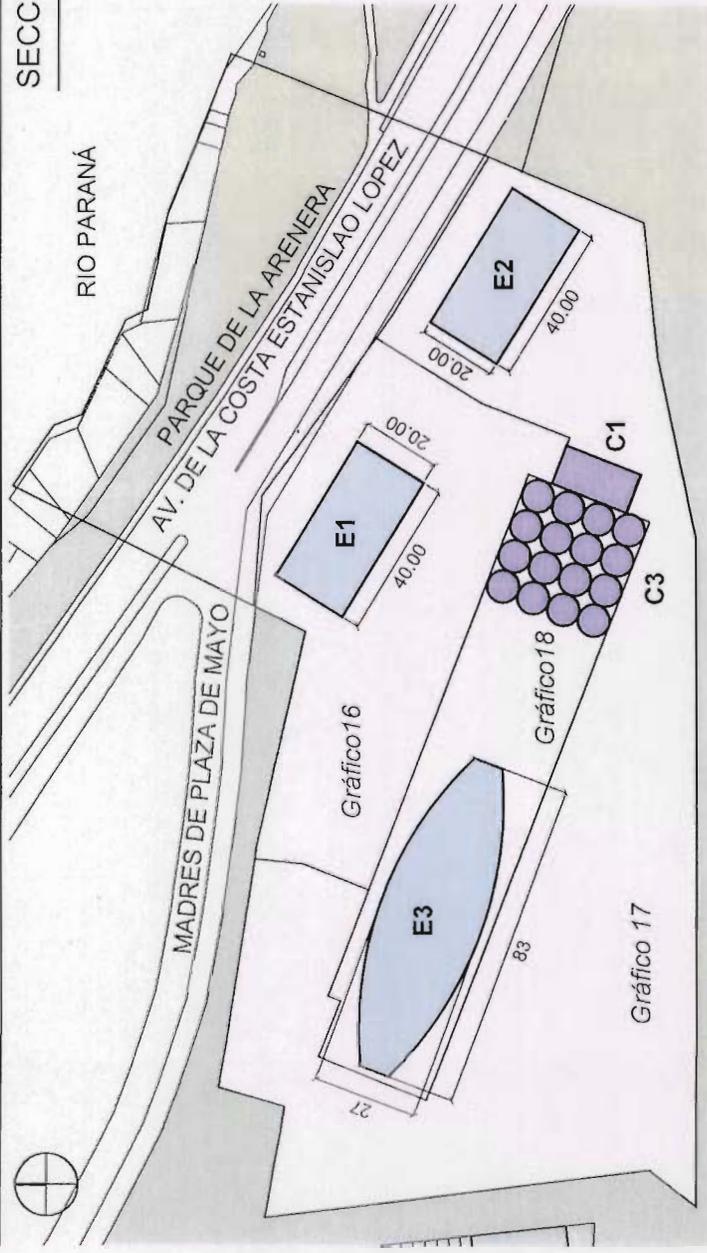


GRÁFICO 16:

E1 Torre. Superficie máxima edificable: 30.000 m²
 Altura mínima 100m - Altura máxima 130m
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 30.000 m²

GRÁFICO 17:

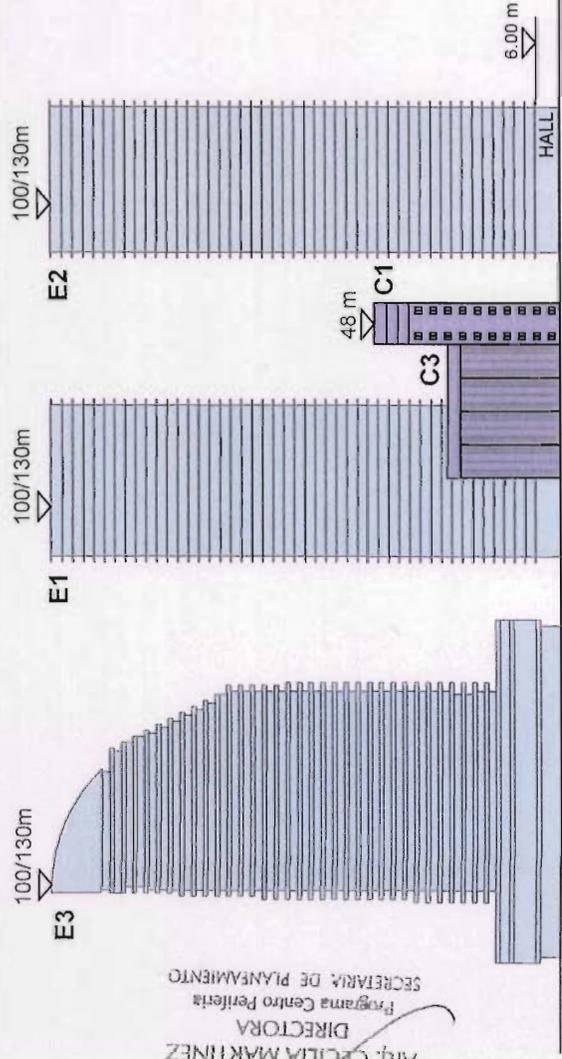
E2 Torre. Superficie máxima edificable: 30.000 m²
 Altura mínima 100m - Altura máxima 130m
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 30.000 m²

GRÁFICO 18:

E3 Hotel. Superficie máxima edificable: 36.000 m²
 Altura mínima 100m - Altura máxima 130m

C1 Elevador Silos.
 Superficie máxima edificable: 2.200 m²

C3 Silos.
 Superficie máxima edificable: 3.300 m²
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 41.500 m²



Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

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



VISTA SUR