

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(Nº 9.343)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje Nº 55/14 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza **“Plan de Detalle Parque de la Cabecera”**. El mismo forma parte de los proyectos que el Plan Urbano Rosario 2007-2017 incluye entre los Planes Especiales Inter jurisdiccionales. “El Plan Especial Parque de la Cabecera” surgido de la gestión planificada de manera conjunta entre los municipios de Rosario y Granadero Baigorria, acuerdo en base al cual se convocó a un concurso de ideas para el desarrollo del Plan.

Frente a lo que será este parque metropolitano propuesto en el Plan Urbano, se localiza el área que en la Ordenanza Nº 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario”, se definió como Área de Reserva para Plan de Detalle – ARD Nº 21 “Parque de la Cabecera”.

La finalidad del Plan de Detalle a desarrollar en parcelas de las Manzanas 462 y 463 de la Sección Catastral 6ª, es el uso residencial con vivienda colectiva. Para la definición de los indicadores urbanísticos particulares fijados en el Plan que se propone, se han tenido en cuenta tanto las condiciones y escala del contexto existente como la transformación y reconversión del área que producirá la concreción de las obras contempladas en el anteproyecto del “Plan Especial Parque de la Cabecera”.

Considerando: La Ordenanza Nº 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario”.

El Expte. Nº 12.643-L-11 de la Asociación Civil Pro Construcción 300 viviendas obreras en Rosario, solicitando la modificación de los indicadores urbanísticos de la Manzana 463, Sección Catastral 7ª, Gráficos 1, 2, 3, 4, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32.

Las nuevas presentaciones de la mencionada Asociación Civil que con fecha 21 de Febrero de 2013 y 24 de Junio de 2013 se anexan al Expte. Nº 12.643-L-11.

La respuesta del Programa de Actualización Normativa de la Secretaría de Planeamiento de fecha 4 de Julio de 2011 en la que se menciona la posibilidad de acordar un Plan de Detalle con indicadores especiales.

Las presentaciones posteriores por Expte. Nº 1.679-S-14 con sus Anexos, y Expte. Nº 19.140-I-14 en los que se solicitan indicadores urbanísticos para propuestas edilicias en la Manzana 462.

Que, la Ordenanza Nº 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario”, para el “Cordón Perimetral Norte” define el Área de Reserva para Plan de Detalle – ARD Nº 21– “Parque de la Cabecera” que incluye los Gráficos 5, 6, 7 y 8 de la Manzana 462 y la totalidad de los Gráficos de la Manzana 463, todos de la Sección Catastral 6ª.

Que, el área involucrada en el ARD Nº 21, se encuentra frente a lo que será uno de los parques metropolitanos previstos en el Plan Urbano, que cuenta con anteproyecto surgido de un concurso de ideas.

Que, por esta condición urbana excepcional y tomando en consideración la escala del contexto, para promover la reconversión del área se alienta frente a calle Maiztegui la realización de proyectos edilicios especiales -a partir de la unificación de lotes- exentos y de altura en relación con la torre existente en la Manzana 462.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

PLAN DE DETALLE “PARQUE DE LA CABECERA”.

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

El Plan de Detalle “Parque de la Cabecera” es el proyecto urbanístico que define indicadores urbanísticos específicos para la construcción de nuevos edificios y la disposición de espacios públicos, de un sector del extremo noreste del Distrito Norte, para los que se establecen indicadores diferenciados, en función de las particularidades del sector.

Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Predios ubicados en el sector de la Sección Catastral 6ª delimitado por: Eje de calle Maiztegui y Eje de calle Pintor Musto.

La planimetría correspondiente será actualizada por el Departamento Ejecutivo y se adjuntará como ANEXO GRÁFICO, Plano N° 1.

Art. 2º bis.- Exclúyase del ámbito de aplicación del AT4-8 de la Ordenanza N° 9.068/13 la Manzana 461 de la Sección Catastral 6ª, e incorpórese al Corredor Urbano C – CU C “Bulevar Rondeau”, los lotes registrados en la Sección Catastral 6º, Manzana 461, Gráficos 1 y 29.

Art. 3º.- SECTORIZACIÓN.

3.1. Edificios frentistas a calle Maiztegui (calle de servicio de Av. de Circunvalación)

3.2. Edificios frentistas a calles De Miranda, Laporte y Pintor Musto.

La planimetría correspondiente será actualizada por el Departamento Ejecutivo y se adjuntará como ANEXO GRÁFICO, Plano N° 2.

CAPÍTULO II INDICADORES URBANÍSTICOS

ART. 4º: CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO.

4.1. TIPOLOGÍAS EDILICIAS: Toda nueva edificación deberá cumplimentar con las condiciones tipológicas que a continuación se detallan:

4.1.1. Edificios frentistas a calle Maiztegui (calle de servicio de Av. de Circunvalación).

Edificios Tipo A: edificios de perímetro libre de sesenta (60) metros de altura máxima.

Edificios Tipo B: edificios desarrollados entre medianeras y/o exentos, de trece (13) metros de altura máxima.

4.1.2. Edificios frentistas a calle De Miranda, Laporte y Pintor Musto:

Edificios Tipo B: edificios desarrollados entre medianeras y/o exentos, de trece (13) metros de altura máxima.

4.2. REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES.

En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las condiciones edilicias establecidas para el Área de Tejido circundante, AT4-8 (Art.10º, Punto 10.2. de la Ordenanza N° 9.068/13).

Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

4.3. INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDILICIAS.

a) Alturas máximas y mínimas:

- Tipo A: Exceptivamente, la edificación a realizar podrá alcanzar la altura máxima de sesenta (60) metros, con las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

- Tipo B: Altura mínima tres (3) metros y altura máxima trece (13) metros.

b) Altura y uso de las Plantas Bajas:

- Tipo A: Altura mínima de Planta Baja seis (6) metros. Podrán tener entresijos. Los locales de planta baja construidos sobre Línea de Edificación no podrán estar destinados a unidades de residencia.

Las cocheras deberán estar resueltas únicamente en subsuelo.

- Tipo B: Altura mínima de Planta Baja tres (3) metros. Los locales de planta baja podrán estar destinados a uso residencial o comercial.

Las cocheras no podrán disponerse sobre la Línea de Edificación, deberán estar resueltas en subsuelo, o en la parte posterior del lote si se sitúan a nivel de suelo.

c) Dimensiones de lotes y de planta de los edificios:

- Tipo A: Se establece un frente mínimo de lote veinticinco (25) metros y una dimensión máxima de lado de frente de la edificación de dieciocho (18) metros. La dimensión máxima de lado de cada edificación, perpendicular a Línea Municipal de calle Maiztegui y perpendicular a la Línea Municipal sureste de rotonda de Av. 25 de Mayo, podrá ser de veintiséis (26) metros. La edificación exenta deberá mantener una separación mínima de treinta (30) metros respecto de la Línea Municipal Norte de calle Pintor Musto.

Se contempla la posibilidad de construcción de edificios complementarios a los edificios exentos destinados a usos comunes -complementarios a las residencias- sin constituir unidades funcionales independientes. La altura máxima será de seis (6) metros, en correspondencia con la altura de las plantas bajas, respetando servidumbres y FOS establecidos en la presente.

- Tipo B: Para las parcelas de las Manzanas 461, 462 y 463 frentistas a calle Pintor Musto se establece una dimensión máxima de profundidad de la edificación, tomada a partir de la Línea de Edificación y perpendicular a la Línea Municipal de calle Pintor Musto, de veinte (20) metros con una tolerancia de + 10%.

En caso de lote en esquina la edificación quedará definida por las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

d) Altura en el centro de Manzana:

Se establece una altura máxima de la edificación en el centro de manzana de seis (6) metros, sin diferenciación según el uso a localizar.

e) Salientes y balcones:

- Tipo A: no se admiten salientes o balcones que invadan la servidumbre fijada en el inciso g) ni los espacios circundantes fijados en el inciso h) de este mismo artículo.
- Tipo B: sólo se admiten salientes o balcones a partir de los tres (3) metros, tomados sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de losa.

f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo:

- Tipo A: No se aplica Índice Edificio. La volumetría edificada quedará regulada por la dimensión de pisada de los edificios, disposición de espacios circundantes y servidumbres que se establecen en este mismo artículo, siendo el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo de 0,70.
- Tipo B: No se aplica Índice Edificio. La volumetría edificada quedará regulada por los retiros de los deslindes, ubicación del centro de manzana y servidumbres que se establecen en este mismo artículo, siendo el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo de 0,70, incluida la posible edificación complementaria a la residencia.

g) Servidumbres:

- Tipo A: Se establece una servidumbre de diez (10) metros desde la Línea Municipal de calle Maiztegui y de cuatro (4) metros sobre la calle De Miranda.
- Tipo B: Se establece una servidumbre de diez (10) metros desde la Línea Municipal de calle Maiztegui y de cuatro (4) metros sobre calles De Miranda y Pintor Musto.

En todos los casos la servidumbre será de suelo absorbente. No se permite ningún tipo de construcción que invada el espacio de servidumbre.

h) Espacios circundantes y retiros de deslindes:

- Tipo A: Se establece un espacio circundante mínimo de seis (6) metros respecto a todos los deslindes parcelarios y una separación de diez (10) metros entre los edificios exentos. No se admiten salientes ni balcones que invadan estos espacios circundantes.

Se exime de esta condición a los edificios complementarios definidos en el *inc. c*).

- Tipo B: Para los edificios de las Manzanas 461, 462 y 463 en lotes frentistas a Pintor Musto se establece un espacio mínimo de doce con cincuenta (12,50) metros respecto al deslinde parcelario paralelo a calle Pintor Musto.

i) Lotes con varios frentes:

- Edificios Tipo A: se exigirá a los edificios cumplir con las servidumbres establecidas para cada uno de los frentes y la separación respecto de la Línea Municipal Norte de calle Pintor Musto.
- Edificios Tipo B: deberán cumplir con las servidumbres establecidas para cada uno de sus frentes.

k) Usos Admitidos para Edificios Tipo A y B:

- Residencia permanente o transitoria (vivienda individual, viv. colectiva, hotelería).
- Actividades gastronómicas (restaurantes, bares).
- Actividades culturales (galerías de arte, salas de conferencias y/o convenciones, salas de muestras y eventos culturales, museos, bibliotecas).
- Oficinas.
- Comercio minorista complementario a la residencia (*Tipo B*).
- Consultorios médicos (*Tipo B*).

Los requerimientos especiales y procedimientos para la habilitación de cada uso serán los establecidos en las Ordenanzas específicas

4.4. DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS EDIFICIOS: EXENTOS (TIPO A) y EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (TIPO B).

4.4.1. Los edificios Tipo A deberán cumplir con lo establecido por la Ordenanza N° 8.757 "Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones", reglamentada a través del Decreto N° 985/13, vigente a partir del 1° de Julio de 2013.

La misma exigencia corresponderá a edificios del Tipo B que por su superficie queden encuadrados en el rango establecido por la Ordenanza N° 8.757 y su Decreto Reglamentario.

4.4.2. CONDICION DE LOS ESPACIOS LIBRES:

- Edificios Tipo A: las servidumbres serán de suelo absorbente. Los espacios libres de edificación por exigencias de espacios circundantes y FOS serán –como mínimo- en un 30% de suelo absorbente. Por la obligación de realizar la totalidad de las cocheras en subsuelo el terreno absorbente podrá disponerse como terrazas verdes.
- Edificios Tipo B: las servidumbres serán de suelo absorbente. No se permite ningún tipo de construcción que invada el espacio de servidumbre.

4.4.3. CERCOS PERIMETRALES: se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja, cerco vivo, etc.) y una altura no mayor a 2,00 metros. No se permitirá la ejecución de muros ciegos, recomendándose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público circundante.

4.4.4. TOLERANCIAS: Puede aplicarse una reducción de un 5% en la dimensión del lado mínimo de lote -para determinar la posibilidad de acceder a los indicadores urbanísticos correspondientes a los edificios exentos- siempre que puedan respetarse las servidumbres y retiros de los deslindes establecidos en esta misma ordenanza.

Se establece una tolerancia de +5% aplicable a la magnitud de alturas máximas que alcanzarán las nuevas construcciones, y pisadas de los edificios siempre que las mismas respeten los espacios circundantes mínimos entre edificios.

4.4.5. MEDICIÓN DE ALTURAS:

- *Altura máxima de los edificios:* se toma sobre el plano de las envolventes no pudiendo sobrepasar en ningún punto la altura máxima obtenida por la aplicación de la tolerancia del 5% admitido.
- Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias, según se indica en el Punto 5.3. de la presente ordenanza.
- Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre la Línea de Edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha Línea.
- En caso de lotes pasantes con frente sobre calles opuestas (que no conforman esquina entre ellas) con distinto régimen de altura, corresponderá la altura fijada para cada arteria hasta una profundidad equivalente al 50% del promedio de la profundidad total del lote.

4.4.6. APROVECHAMIENTO DEL INCREMENTO DE ALTURA: En el caso de excepción previsto en el Punto 4.3. *Inc. a)* del presente Artículo, la "Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura" se calculará tomando el valor del metro cuadrado en el mercado, según lo dispuesto por la Ordenanza N° 8.692/10 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" en su Artículo 1.8. que dispone el mecanismo para la determinación del precio base por metro cuadrado a utilizarse en el Cálculo de la Contribución Compensatoria vigente para el sector.

TIPO A: a partir de los treinta y seis (36) metros se aplicará el 15% del Precio Base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria.

La contribución será liquidada por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

4.4.7. Solo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art. 4.2.7., Inc. d ("Subdivisiones para ampliación de lotes").

4.4.8. *Ejecución de infraestructuras:* Cuando por unificación parcelaria se genere una superficie mayor a 5.000 m²., el urbanizador deberá ejecutar las infraestructuras que - en caso de corresponder- indique la Comisión Técnica de Urbanizaciones (CTU): saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación; incluidas la regularización de los desagües pluviales internos, las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

El proyecto definitivo de urbanización quedará condicionado a la obtención por parte del urbanizador de la viabilidad de infraestructuras, otorgadas por las correspondientes empresas prestatarias de los servicios y al cumplimiento de las pautas que las mismas exijan.

Art. 5°.- DISPOSICIONES GENERALES. REGLAMENTACIÓN Y MODO DE APLICACIÓN.

5.1.: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS) a la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de Línea de Edificación (servidumbres), retiros de los deslindes establecidos en esta misma ordenanza y de centro de manzana en caso de corresponder.

Para el cálculo del FOS se tendrá en cuenta la proyección horizontal de galerías y de las construcciones de todos los niveles del ó de los edificios.

Los valores de FOS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle son valores máximos.

5.2. UBICACIÓN Y DIMENSIÓN DE LOS CENTROS DE MANZANA.

Rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

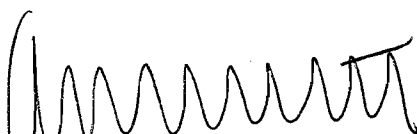
5.3. SOBREELEVACIONES.

Sólo se permite superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

Las circulaciones de ingreso a terrazas accesibles son consideradas construcciones complementarias y, por lo tanto, podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando no existan en la misma planta otras superficies, tanto cubiertas como semicubiertas, con usos que impliquen la estancia de personas (quinchos, lavaderos, etc.).

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

Sala de Sesiones, 4 de diciembre de 2014.

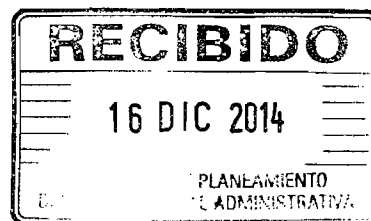
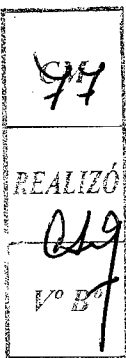


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario





Cjal. Miguel Zamarin
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Expte. N° 217702-I-2014 CM y 40228-D-2014 D.E.

//sario, **22 ENE 2015**

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° 9.343/14; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario