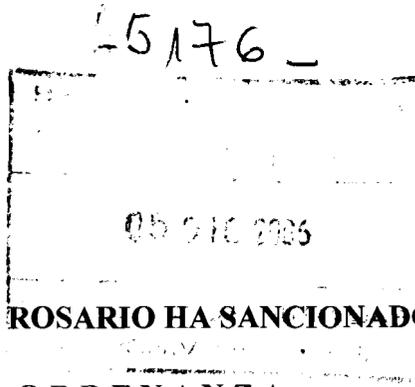




CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



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

**ORDENANZA**

(Nº 8.080)

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la Comisión de Gobierno y Cultura y la Comisión de Ecología y Medio Ambiente, han tomado en consideración el Mensaje Nº 46/06 S.P., Anteproyecto de Ordenanza “PLAN DE DETALLE MANZANA 407 PUERTO NORTE”. Visto el tiempo transcurrido desde la sanción de la Ordenanza Nº 6.271/1996 que define los indicadores urbanísticos, la vialidad primaria estructural, los servicios y equipamientos urbanos concentrados, y los ámbitos públicos a crear, para el sector denominado “**1ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte**”. La sanción de la Ordenanza Nº 7.892/05 que fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización de Unidades de Gestión, para el sector denominado “**2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte**”.

CONSIDERANDO: Que, la aprobación del mencionado texto normativo tiene por objeto impulsar y regular el desarrollo urbanístico de un sector de aproximadamente 5 has. ubicado sobre la Av. Caseros que forma parte del emprendimiento denominado “1ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte”, el cual si bien fue aprobado en su oportunidad como continuidad del complejo comercial (a través de la sanción de la Ordenanza Nº 6.271/1996), hasta el momento no se ha concretado.

Que, por el tiempo transcurrido y la aprobación más reciente de la Ordenanza Nº 7.892/05 (que fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización de Unidades de Gestión, para el sector denominado “2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte”), se considera necesario revisar la norma vigente a los efectos de readecuarla a las necesidades actuales de implantación y uso de la parcela.

Que, cabe resaltar que existe un interés particular de inversión en este sector para el desarrollo de un uso especial (hotel y centro de convenciones) y dos programas residenciales (uno de mayor altura en torres y otro de menor altura y mayor contacto con el suelo). Por otra parte se hace necesario aclarar que – dadas las características de la parcela y su ubicación estratégica – la Secretaría de Planeamiento considera importante garantizar el desarrollo de un proyecto de carácter unitario que contemple una adecuada articulación entre los diferentes usos permitidos y la disposición de espacios públicos, ingresos y estacionamientos para el área, ya que la localización del uso hotelería demanda la definición de una accesibilidad particular, la cual se resuelve mediante la figura de una rambla conformando un espacio público jerarquizado que privilegia el ingreso al hotel. Se retiran además las torres de vivienda para generar una transición entre el uso residencial y la avenida de tránsito rápido.

Que, finalmente interesa resaltar que la concreción del “PLAN DE DETALLE MANZANA 407 PUERTO NORTE” que se remite en esta oportunidad, será posible gracias a una importante inversión por parte del sector privado y a una planificación y gestión pública del proyecto.

Que, la Secretaría de Planeamiento ha profundizado el estudio del sector a partir del **Concurso Nacional** que fuera realizado para establecer las condiciones generales bajo las cuales se urbanizarán los terrenos pertenecientes a la “**2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte**”, como así también las pautas de renovación edilicia en base a la propuesta de preservación de gran parte del conjunto edilicio existente, las alturas predominantes, los nuevos usos que se impulsan y demás indicadores urbanísticos necesarios.

Que, en función de lo enunciado precedentemente resulta imperativo y pertinente promover la modificación y adecuación del sector correspondiente a la **Manzana 407, Sección Catastral 7ª**, perteneciente a la “**1ª Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto Norte**”, para establecer usos e indicadores compatibles con las si-

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



güentes transformaciones urbanas en marcha, para orientar el proceso de su transformación, en virtud de su inminente instrumentación.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### Plan de Detalle Manzana 407 – Sección Catastral 7<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> Fase de Desarrollo del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz

**Artículo 1º.-** Se modifican los indicadores urbanísticos y usos establecidos en el **punto 6-4 de la Ordenanza 6.271/1996** para la Manzana 407, Sección Catastral 7<sup>a</sup>, los que quedarán definidos por los artículos que se detallan a continuación.

**Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** (Anexo Gráfico N° 1)  
Comprende la totalidad de los inmuebles privados que conforman la Manzana 407 de la Sección Catastral 7º.

**Art. 3º.- NORMAS URBANÍSTICAS.**  
Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, y demás condicionantes edilicios que corresponde aplicar, son los que se detallan a continuación, para cada Sector en particular, complementados por los Anexos Gráficos que se adjuntan al presente texto normativo y forman parte de esta misma Ordenanza.

**3.1 División del Suelo:** No se admite la subdivisión parcelaria. Asimismo, se aprueba el anteproyecto de modificación parcelaria dispuesto para los gráficos 5 y 6 de acuerdo a lo establecido en el Anexo Gráfico N° 2.

**3.2. Edificabilidad:** La tolerancia admitida para la superficie máxima edificable será de un cinco por ciento (5%) pudiéndose realizar adaptaciones que permitan alcanzar estos totales mediante ajustes de proyecto que sean considerados de interés para el emprendimiento que se desea impulsar, permitiendo una variación de las dimensiones en planta del polígono donde debe quedar inscripta la edificación y altura establecida. Ver Anexos Gráficos N° 6, 7, 8 y 9.

**3.3. Estacionamientos:** Los estacionamientos que los distintos conjuntos edilicios deberán ejecutar podrán ocupar en la planta de subsuelo, la totalidad de la parcela.

Los accesos y egresos vehiculares a todos los predios de la Manzana 407, Sección Catastral 7º, quedan restringidos a la calle Thedy y a la servidumbre de paso con cul de sac de circulación interna.

**3.4. Condiciones para el Espacio de Uso Público:** Los accesos peatonales principales a los edificios de residencia se producirán por la rambla (Servidumbre administrativa de uso público) la cual será proyectada por el desarrollador a los efectos de garantizar la óptima accesibilidad a las torres y una total concordancia con los proyectos particularizados que definirán los espacios de uso privado. Se adjunta Anexo Gráfico N° 3 con los lineamientos de diseño a seguir para respetar el espíritu de las áreas públicas del sector.

**a.- Equipamiento:** Se establece que las características del equipamiento, mobiliario urbano (tipos de solados, bancos, cestos, luminarias), arbolados públicos y forestación a implementar en los espacios de uso público, a los fines de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector, deberán someterse al criterio establecido según lo especificado en Anexo Gráfico N° 3.

**b.- Antenas y Cableados:** Los nuevos cableados correspondientes a empresas prestadoras de servicios deberán ser exclusivamente subterráneos, y no se admitirá la instalación de antenas de ningún tipo.



**c- Cercos Perimetrales:** Se deberá garantizar su transparencia en un 50% (con tejido, reja o cerco vivo, etc.) y una altura de 2.00 metros (admitiéndose una tolerancia del 20%), no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el espacio público circundante. Se recomienda la resolución de espacios de mayor privacidad mediante la utilización de desniveles con movimientos de suelo parquizados. El urbanizador definirá el cerco perimetral con criterio de unitariedad repitiendo el diseño en todas las parcelas, pudiendo aprobar la Municipalidad las alternativas proyectuales que considere oportunas.

**d.- Marquesinas y Salientes de Fachadas:** El desarrollador presentará al momento de la aprobación del proyecto edilicio su propuesta de nuevas marquesinas o agregados salientes de las fachadas. Regirán al respecto las normas preestablecidas en el Reglamento de Edificación vigente en la ciudad.

**e.- Publicidad:** Los elementos publicitarios Tipo 2, según Decreto N° 4.183/77 deberán ser colocados sin que sobresalgan de los planos de fachada. Podrán ser transiluminados (backlights), opacos con letra iluminada desde el interior, transparentes con letras incorporadas, no permitiéndose los iluminados en ningún caso. No se admite el uso de chapas pintadas, salvo aquellas de pintura artística tipo fileteado. La cartelería no deberá interrumpir molduras, elementos o tratamientos arquitectónicos de fachada. Queda absolutamente prohibida la colocación de elementos de publicidad permanente u ocasional colocados en forma perpendicular a la fachada. No está permitida la colocación de elementos de publicidad en los espacios exteriores sean éstos públicos o privados.

### 3.5. Normas Urbanísticas del Gráfico 1 correspondiente al Sector I:

Anexo Gráfico N° 6.

Superficie Gráfico 1: 10.027,45 m<sup>2</sup>.

#### 3.5.1. Afectaciones por Espacios Públicos:

a) Superficie de la servidumbre administrativa en el sector: 1.073,68 m<sup>2</sup>.

b) Trazados: Deberá preverse una dársena de acceso para vehículos desde calle Thedy que se constituirá en el único ingreso vehicular al edificio. El hotel queda excluido de la servidumbre de paso que se constituirá entre los demás gráficos.

c) Deberá preverse una dársena de acceso al Hotel sobre calle Thedy.

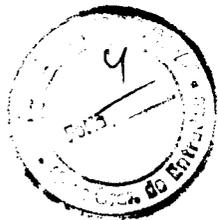
#### 3.5.2. Condiciones para la edificación:

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

a) **Ocupación en planta:** La edificación deberá inscribirse en un polígono de 20 metros por 110 metros frentista a Av. Caseros adoptándose la tipología placa de perímetro libre y permitiéndose un basamento según gráfico.

Deberá respetarse la distancia estipulada en la ubicación relativa del edificio en la parcela correspondiente y garantizar la construcción de una dársena de acceso para vehículos sobre calle Thedy. Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro.

b) **Alturas de la Edificación:** Para esta tipología altura fija según gráfico: 45.00 metros más emergentes en la placa y 10.00 metros en el basamento el que deberá incluir elementos accesorios



y mantenerlos ocultos. Se desarrollarán Planta Baja y 14 pisos altos. La altura de Planta Baja no será inferior a 4 metros y los balcones deberán colocarse a partir de los 6 metros.

**c) Subdivisión de Parcelas:**

No se podrá subdividir la parcela identificada como: Gráfico 1: 10.027,45 m<sup>2</sup>.

**d) Superficie Edificable:** 35.000 m<sup>2</sup>.

**e) Usos Admitidos:** Hotel, Sala de Convenciones, Salones de fiesta, Confeiteríaailable, Comercios menores incluidos en el hotel. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. Se permitirá amenización musical en usos eventuales de los salones. Se exigirá una superficie mínima de estacionamiento privado en un porcentaje igual o mayor al 35% del total de la superficie construída para esos usos.

**f) Usos no permitidos:** No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, actividades productivas o depósitos.

**3.6. Normas Urbanísticas de los Gráficos 2, 3 y 4 correspondientes al Sector II:**

Anexo Gráfico N° 7.

Superficie Gráficos 2, 3 y 4: 14.034,32 m<sup>2</sup>.

**3.6.1. Afectaciones por Espacios Públicos:**

**a) Superficie de la servidumbre administrativa en el sector:** 2.694,60 m<sup>2</sup>.

**b) Servidumbre de paso (ingreso único a cocheras):** ancho mínimo 14 metros -radio mínimo cul de sac 14 metros, su materialización responderá a un proyecto particular.

**3.6.2. Condiciones de la Edificación:**

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

**a) Ocupación en planta:** La edificación deberá inscribirse en tres polígonos de 23m x 18m frentistas a Av. Caseros adoptándose la tipología A torre de perímetro libre. Deberá respetarse la distancia entre edificios que queda estipulada en la ubicación relativa de los mismos en sus respectivas parcelas, pudiendo variar la distancia en dirección NE - SO garantizando el mínimo estipulado para el ingreso, el que deberá ser igual para todas las torres. Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Se recomienda su reemplazo por movimientos de suelo parqueizado que resuelvan las cuestiones de privacidad necesarias. Se admitirá la construcción de amenidades por fuera de los polígonos en los que debe inscribirse la edificación alcanzando como máximo con su incorporación el 5% del total edificado. Su resolución se efectuará respetando los criterios de diseño de las torres.

**b) Alturas de la Edificación:**

Para tipología A altura fija según gráfico: 45.00 metros más emergentes.

Se desarrollarán P.B. y 14 pisos altos los cuales deberán incluir accesorios y mantenerlos ocultos. La altura de Planta Baja no será inferior a 4 metros y los balcones deberán colocarse a partir del primer piso pudiendo generarse salientes que excedan el polígono.

**c) Subdivisión de Parcelas:**

No se podrán subdividir las parcelas identificadas como:

Gráfico 2: 53,00 metros de frente y 4.843,21 m<sup>2</sup> de superficie.

Gráfico 3: 53,00 metros de frente y 4.773,33 m<sup>2</sup> de superficie.

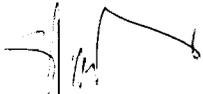
  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



Gráfico 4: 53,00 metros de frente y 4.417,78 m<sup>2</sup> de superficie.

**d) Superficie Edificable para cada gráfico: 6.550 m<sup>2</sup>.**

Los polígonos definen el área de implantación de las edificaciones y determinan el carácter formal de la misma.

**e) Usos Genéricos Previstos:** Vivienda colectiva. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. En planta baja y entresijos se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas.

Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos: Uso residencial permanente: 1.5 vehículos por vivienda exceptuando departamento de 1 y 2 dormitorios donde se admite 1 vehículo por vivienda.

**f) Usos no permitidos:** No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, confiterías bailables, actividades productivas o depósitos.

**3.7. Normas Urbanísticas de los Gráficos 5 y 6 correspondientes al Sector III.**

Anexo Gráfico N° 8.

Superficies Gráficos 5 y 6: 6.871,50 m<sup>2</sup>.

**3.7.1. Afectaciones por Espacios Públicos:**

**a)** Superficie de la servidumbre administrativa en el sector: 1.126 m<sup>2</sup>.

**b)** Servidumbre de paso (ingreso único a cocheras): ancho mínimo 14 metros -radio mínimo cul de sac 14 metros-, su materialización responderá a un proyecto particular.

**3.7.2. Condiciones para la Edificación:** Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

**a) Ocupación en planta:** Las dos torres conformarán un proyecto unitario.

La edificación deberá inscribirse en dos polígonos de 18m x 18m frentistas a la rotonda Ing. Gualberto Venesia, adoptándose la tipología B torre de perímetro libre. Deberá respetarse la distancia entre edificios que queda estipulada en la ubicación relativa de los mismos en la parcela correspondiente.

Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Se recomienda su reemplazo por movimientos de suelo parquizado que resuelvan las cuestiones de privacidad. Se admitirá la construcción de amenidades por fuera de los polígonos en los que debe inscribirse la edificación alcanzando como máximo con su incorporación el 5% del total edificado. Su resolución se efectuará respetando los criterios de diseño de las torres.

**b) Alturas de la Edificación:**

Para tipología B altura fija según gráfico: 66.00 metros más emergentes.

Se desarrollarán P.B. y 21 pisos altos los cuales deberán incluir accesorios y mantenerlos ocultos. La altura de Planta Baja no será inferior a 4 metros y los balcones deberán colocarse a partir del primer piso pudiendo generarse salientes que excedan el polígono descrito.

**c) Subdivisión de Parcelas:**

No podrán dividir las parcelas identificadas como:

Parcela 5: 60.13 metros de frente NE, 65.00 metros de frente SE, 57.96 metros de frente SO, 80.00 metros de frente NO y 3.909,93 m<sup>2</sup> de superficie.



Parcela 6: 57.96 metros de frente NE, 39.01 metros de frente SE, 60.00 metros de frente SO, 66.33 metros de frente NO y 2.961,58 m<sup>2</sup> de superficie.

**d) Superficie Edificable para cada gráfico: 7.150 m<sup>2</sup>.**

Los polígonos definen el área de implantación de las edificaciones y determinan el carácter formal de la misma.

**e) Usos Genéricos Previstos:** Vivienda colectiva. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. En planta baja se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas.

Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos: Uso residencial permanente: 1.5 vehículos por vivienda exceptuando departamentos de 1 y 2 dormitorios donde se admite 1 vehículo por vivienda.

**f) Usos no permitidos:** No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, confiterías bailables, actividades productivas o depósitos.

### **3.8. Normas Urbanísticas de los Gráficos 7 y 8 correspondientes al Sector IV.**

Anexo Gráfico N° 9

Superficies Gráficos 7 y 8: 19.590,96 m<sup>2</sup>.

#### **3.8.1. Afectaciones por Espacios Públicos:**

**a) Servidumbre de paso** (ingreso único a cocheras): ancho mínimo 14 metros -radio mínimo cul de sac 14 metros, su materialización responderá a un proyecto particular.

#### **3.8.2. Condiciones para la Edificación:**

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación descriptas, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

##### **a) Ocupación en planta:**

La edificación deberá inscribirse en dos polígonos de: 25.00 metros por 55.00 metros y 25.00 metros por 85.00 metros en la parcela 7 y en un polígono de 25.00 metros por 120 metros y otro de 30.00 metros 120.00 metros en la parcela 8, ambas frentistas a Av. Central Argentino, adoptándose la tipología C placa de perímetro libre.

Deberá respetarse la distancia entre edificios que queda estipulada en la ubicación relativa de los mismos en la parcela correspondiente.

Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro. Se recomienda su reemplazo por movimientos de suelo parquizado que resuelvan las cuestiones de privacidad necesarias. Se admitirá la construcción de amenidades por fuera de los polígonos en los que debe inscribirse la edificación alcanzando como máximo con su incorporación el 2% del total edificado. Deberán ser resueltas con movimientos de suelo que no permitan su identificación como construcciones independientes.

##### **b) Alturas de la Edificación.**

Para tipología C altura fija según gráfico: 23.00 metros.

Se desarrollarán P.B. y 6 pisos altos los cuales deberán incluir accesorios y tanques de reserva y mantenerlos ocultos. Los balcones podrán generar salientes en el prisma definido por su volumetría.

##### **c) Subdivisión de Parcelas.**

No se podrán subdividir las parcelas identificadas como:

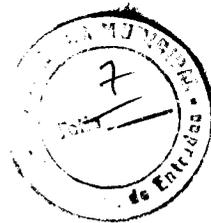


Gráfico 7: 106.84 metros de frente NE, 66.33 metros de frente E, 72.00 metros de frente S, 126.27 metros de frente O y 7.901,30 m<sup>2</sup> de superficie.

Gráfico 8: 60.10 metros de frente N, 31.71 metros de frente NE, 126.27 metros de frente E, 75.18 metros de frente S, 146.16 metros de frente O y 11.686,66 m<sup>2</sup> de superficie.

**d) Superficie Edificable:**

Gráfico 7: 14.500 m<sup>2</sup>.

Gráfico 8: 25.000 m<sup>2</sup>.

Los polígonos definen una jaula para la localización de las tiras de vivienda. No representan una masa edificada total, sino que permiten la adecuación de los proyectos.

**e) Usos Genéricos Previstos:** Vivienda colectiva. En todos los casos los usos permitidos se restringen a las superficies construibles. En planta baja se admiten usos recreativos (piletas, canchas deportivas) y locales comerciales de servicio a la residencia y oficinas.

Se exigirán superficies mínimas de estacionamiento privado de acuerdo a los siguientes requerimientos: uso residencial permanente: superficie no menor que el 10% del total de la superficie cubierta que se construya por encima de la cota cero, destinando a garage el área libre de circulaciones.

**f) Usos no permitidos:** No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, confiterías bailables, actividades productivas o depósitos.

**ARTÍCULO 4º: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR.**

Se establecen las siguientes obligaciones para el desarrollador:

**4.1. Servidumbre de paso.**

El desarrollador deberá constituir una servidumbre de paso mutua entre los lotes 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g y 2h del plano N° 151645/2005, empadronados como gráficos 2 al 8, que constituirá la circulación interior de vehículos y acceso único (ingreso y egreso) a estacionamiento de los edificios a desarrollarse sobre esas parcelas; derecho real éste que deberá estar debidamente formalizado e inscripto en el Registro General Rosario previo a gestionar los correspondientes Permisos de Edificación sobre cualquiera de esas fracciones. Dicha servidumbre deberá garantizar un espacio de circulación vehicular de uso privado cuyas dimensiones mínimas serán: 14 metros de ancho y cul de sac de radio mínimo de 14 metros. Los polígonos definitivos sobre los cuales se constituirá la mencionada servidumbre surgirán del correspondiente plano de mensura para servidumbre que deberá confeccionar el urbanizador. Los lotes inscriptos como 5 y 6 podrán contar además con acceso (ingreso y egreso) vehicular a estacionamiento desde Av. Central Argentino, en un todo de acuerdo a las normas vigentes del Reglamento de Tránsito, sin que esta disposición altere el carácter peatonal de la vereda.

**4.2. Servidumbre administrativa de uso público Rambla Peatonal.**

Anexo Gráfico N° 3.

Se establece una servidumbre administrativa de uso público sobre nivel vereda de carácter obligatorio, a constituirse sobre los lotes 2a, 2b, 2c, 2d, 2e y 2f del plano N° 151645/2005, empadronados como gráficos 1 al 6, que deberá ser parquizada y proyectada por el desarrollador configurando una Rambla Peatonal a través de la cual se resolverán los accesos a los edificios a desarrollarse sobre esas parcelas.

Dicha servidumbre administrativa de uso público deberá ser constituida sobre el polígono que se describe a continuación, de acuerdo al Anexo Gráfico N° 2 y cuyas dimensiones definitivas surgirán del correspondiente plano de mensura para constitución de servidumbre que deberá confeccionar el desarrollador:

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



- a- Lado A0-A1: de 219.13 mts. de longitud de orientación Noroeste – Sureste, coincidente con la línea municipal Sureste de la Av Caseros y se extiende desde el extremo A0 hacia el sureste.
- b- Lado curvo A1-A2: de 100 mts. de radio, con centro en el centro de la rotonda Ing. Gualberto Venesia y 104.01 mts. de longitud de arco de orientación Noreste- Suroeste, coincidente con la línea municipal Noroeste de la rotonda, y se extiende desde el punto A1 hacia el Suroeste.
- c- Lado A2-A3: de 7.35 mts. de longitud de orientación Este -Oeste, coincidente con la línea municipal Norte de la Av. Central Argentino, y se extiende desde el punto A2 hacia el Oeste.
- d- Lado A3-A4: de 42.31 mts. de longitud de orientación Suroeste- Noreste y forma un ángulo de  $70^\circ$  con el lado A2-A3 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A3 hacia al Noreste.
- e- Lado A4-A5: de 50.55 mts. de longitud de orientación Suroeste- Noreste y forma un ángulo de  $154^\circ$  con el lado A3-A4 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A4 hacia al Noreste.
- f- Lado A5-A6: de 49.37 mts. de longitud de orientación Sureste- Noroeste y forma un ángulo de  $294^\circ$  con el lado A4-A5 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A5 hacia al Noroeste.
- g- Lado A6-A7: de 163.23 mts. de longitud de orientación Sureste- Noroeste y forma un ángulo de  $196^\circ$  con el lado A5-A6 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A6 hacia al Noroeste.
- h- Lado A7-A8: de 28.38 mts. de longitud de orientación Sur- Norte y forma un ángulo de  $127^\circ$  con el lado A6-A7 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A7 hacia al Norte.
- i- Lado A8-A9: de 53.16 mts. de longitud de orientación Sureste- Noroeste y forma un ángulo de  $239^\circ$  con el lado A7-A8 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A8 hacia al Noroeste.
- j- Lado A9-A10: de 7.39 mts. de longitud de orientación Sur- Norte y forma un ángulo de  $119^\circ$  con el lado A8-A9 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A9 hacia al Norte.
- k- Lado A10-A0: de 19.29 mts. de longitud de orientación Oeste- Este y forma un ángulo de  $90^\circ$  con el lado A9-A10 anteriormente descrito, y se extiende desde el punto A10 hacia al Este, cerrando la poligonal.

Los subsuelos mantendrán, por ende, su carácter de dominio privado y serán destinados a estacionamientos vehiculares y/o cualquier otro uso complementario y/o de servicio. Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre la superficie que ocupará la Rambla Peatonal, las responsabilidades emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles fronteros en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

#### 4.3. Ejecución de Obras.

El desarrollador asume a su entero cargo la ejecución de la totalidad de los espacios de uso público correspondientes al ámbito de aplicación de este Plan de Detalle. La rambla deberá ser ejecutada a su cargo según el anteproyecto definido en el Anexo Gráfico N° 3. Ésta debe constituir un proyecto unitario en cuanto a su diseño y materialización, no obstante podrá realizarse en dife-



rentes etapas de construcción de acuerdo al avance de la urbanización. El desarrollador deberá efectuar el acopio del material necesario para su realización.

La obligación económica de su ejecución (con el alumbrado público, solados, forestación, arbolado y mobiliario urbano) queda definida en el Acta Acuerdo que se firma con el desarrollador.

#### **4.4. Infraestructuras Urbanas.**

El desarrollador completará la totalidad de las redes de infraestructuras urbanas demandadas por el emprendimiento de acuerdo a la normativa vigente incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como la adecuación que el impacto de la nueva demanda exija sobre las redes existentes.

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá las condiciones de diseño y de la ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura y mobiliario urbanos a realizar, a las que deberá adecuarse el desarrollador.

#### **Art. 5º.- PROCEDIMIENTOS.**

El **Comité Urbanístico Coordinador del Área de Puerto Norte** garantizará la agilidad en los procedimientos exigidos y tendrá a su cargo la coordinación y definición de criterios uniformes para la materialización de los espacios públicos.

La presentación para la aprobación definitiva de cada proyecto edilicio encuadrado en este Plan de Detalle se regirá por los procedimientos habituales que se establecen para los permisos y finales de obra de la Dirección General de Obras Particulares, y serán remitidos al Concejo Municipal para su conocimiento.

#### **Art. 6º.- ETAPAS Y PLAZOS.**

**6.1.** El desarrollador garantizará el cumplimiento de las cesiones y obras de carácter público en forma simultánea al desarrollo de los emprendimientos privados.

**6.2.** Se establece un plazo máximo de cinco años, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, para cumplimentar con todas las obras de infraestructura y servicios públicos requeridos, pudiendo la Municipalidad reconsiderar el presente Plan de Detalle y replantear su texto normativo, si no se hubieran cumplido los plazos y etapas de desarrollo del plan establecidos ad referendum del Concejo Municipal.

#### **Art. 7º.- ANEXOS.**

Serán parte de esta Ordenanza los Anexos Gráficos que se detallan a continuación:

**Anexo Gráfico N° 1:** Ámbito de Aplicación;

**Anexo Gráfico N° 2:** División del Suelo y Servidumbre administrativa de uso público (Rambla Peatonal).

**Anexo Gráfico N° 3:** Diseño de la Rambla Peatonal.

**Anexo Gráfico N° 4:** Imagen de maqueta digital del Proyecto para el área.

**Anexo Gráfico N° 5:** Plan de Detalle. Área de nuevo desarrollo.

**Anexo Gráfico N° 6:** Sector I correspondiente al Gráfico 1.

**Anexo Gráfico N° 7:** Sector II correspondiente a los Gráficos 2, 3, y 4.

**Anexo Gráfico N° 8:** Sector III correspondiente a los Gráficos 5 y 6.

**Anexo Gráfico N° 9:** Sector IV correspondiente a los Gráficos 7 y 8.



CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



**Art. 8°.-** Se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para el ámbito de aplicación que se oponga al presente texto normativo. Rigen para estas parcelas todas aquellas disposiciones establecidas en el Código Urbano y Reglamento de Edificación que no estén contempladas en la presente norma.

**Art. 9°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

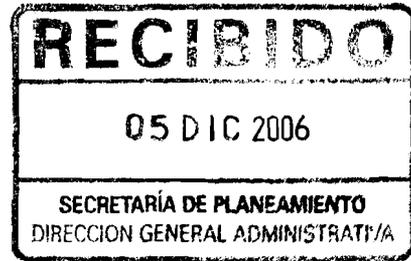
**Sala de Sesiones, 23 de noviembre de 2006.-**

C.M.	17
REALIZÓ	
Vº	
COPIA	

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 13 DIC 2006

Cúmplase, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-

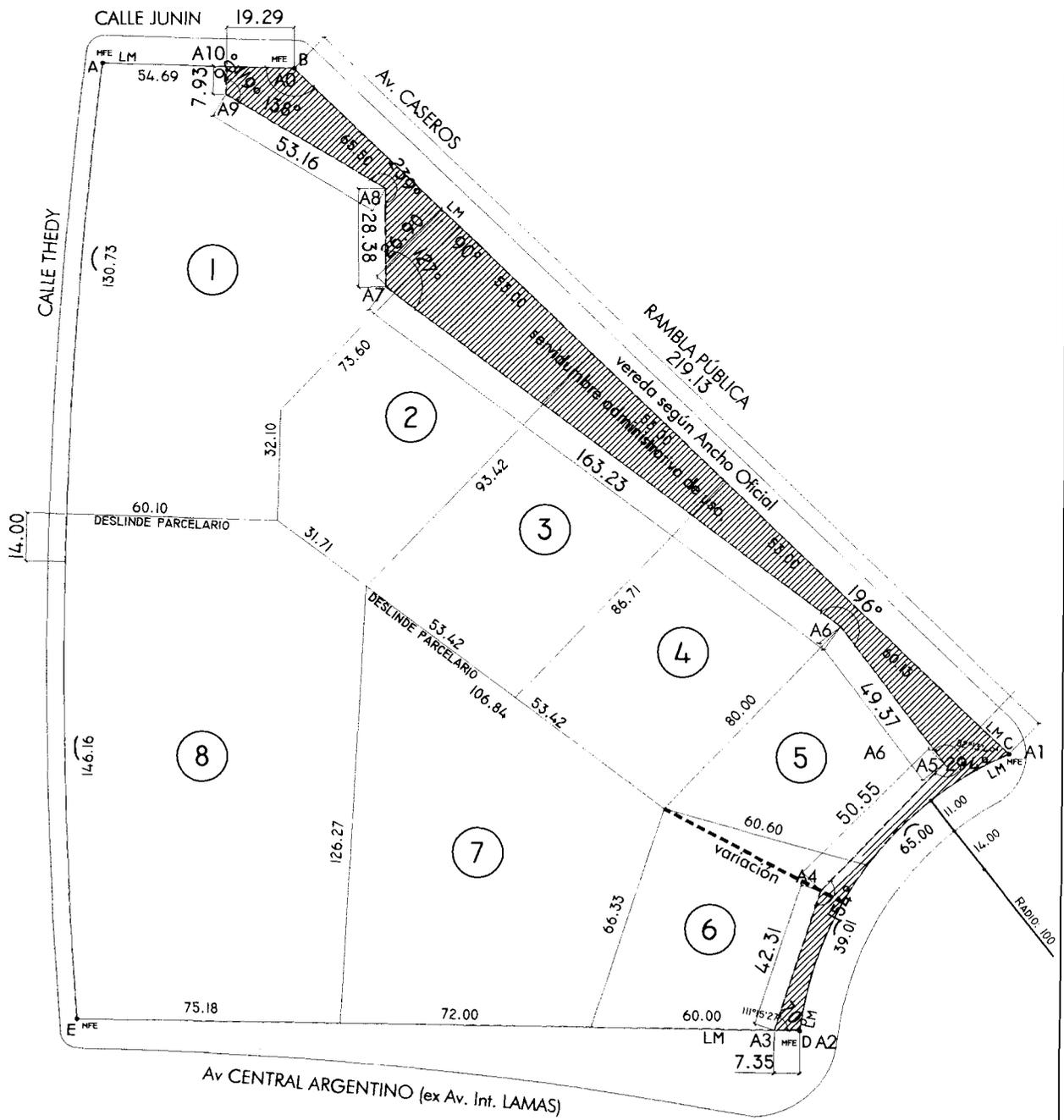
  
Arg. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

**Exptes. Nros. 151007-I-2006 CM y 27142-D-2006 D.E.-**



12  
/



DISEÑO DE LA RAMBLA PEATONAL

13

Descripción del mobiliario estimativo:

Solado a convenir.

Suelo parquizado con césped y forestado según planos de anteproyecto.

40 semiejemplares de especie a determinar que se plantarán según se especifique en planos de anteproyecto.

15 columnas de iluminación con artefactos para exteriores similar al modelo Noor de Idea Iluminación según planos de anteproyecto.

8 bancos tipo modelo "Topográfico sin respaldo " de Estudio Cabeza según planos de anteproyecto (o similar).

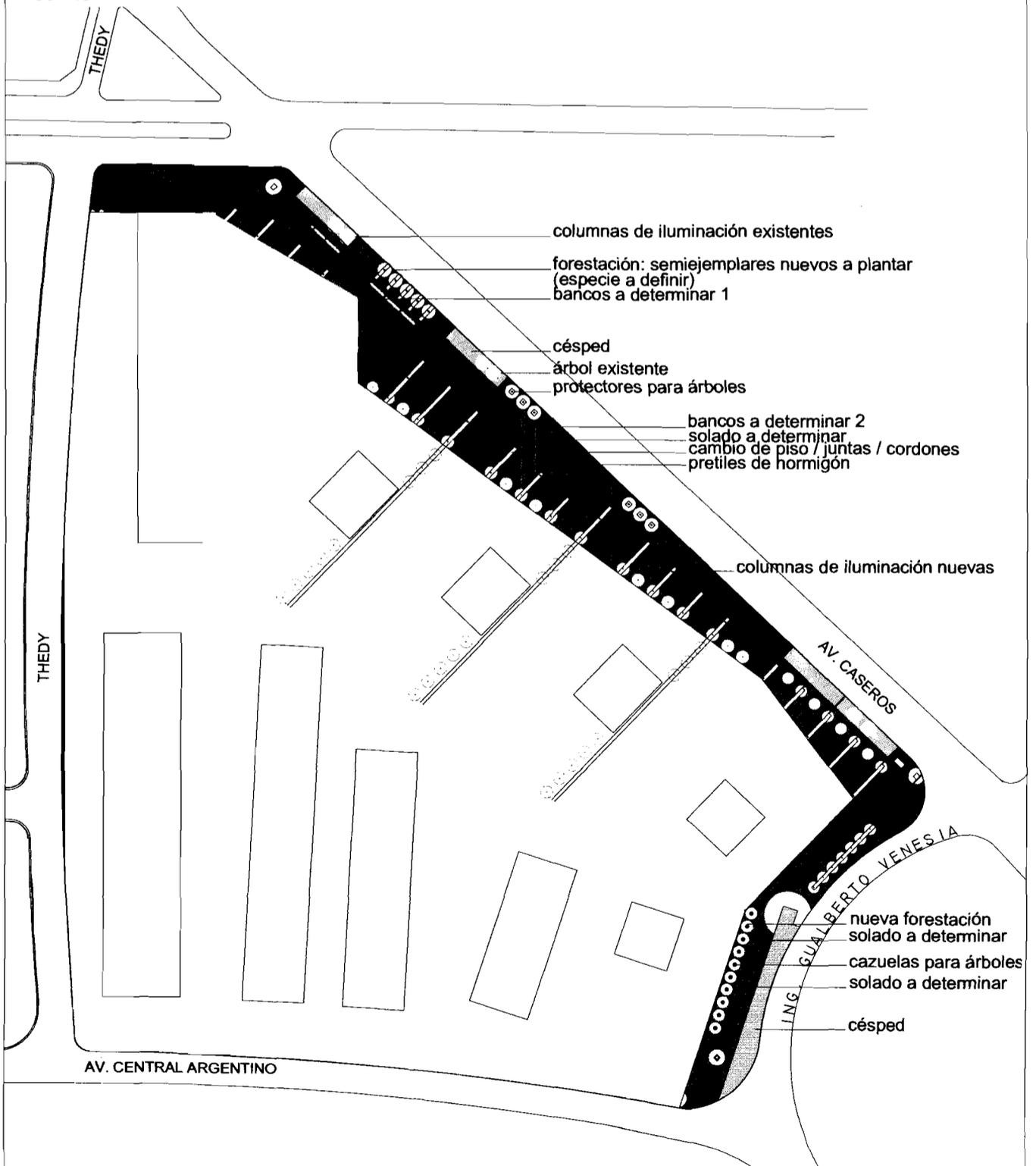
5 bancos tipo modelo "Patagónico versión en tira I" de Estudio Cabeza según planos de anteproyecto (o similar).

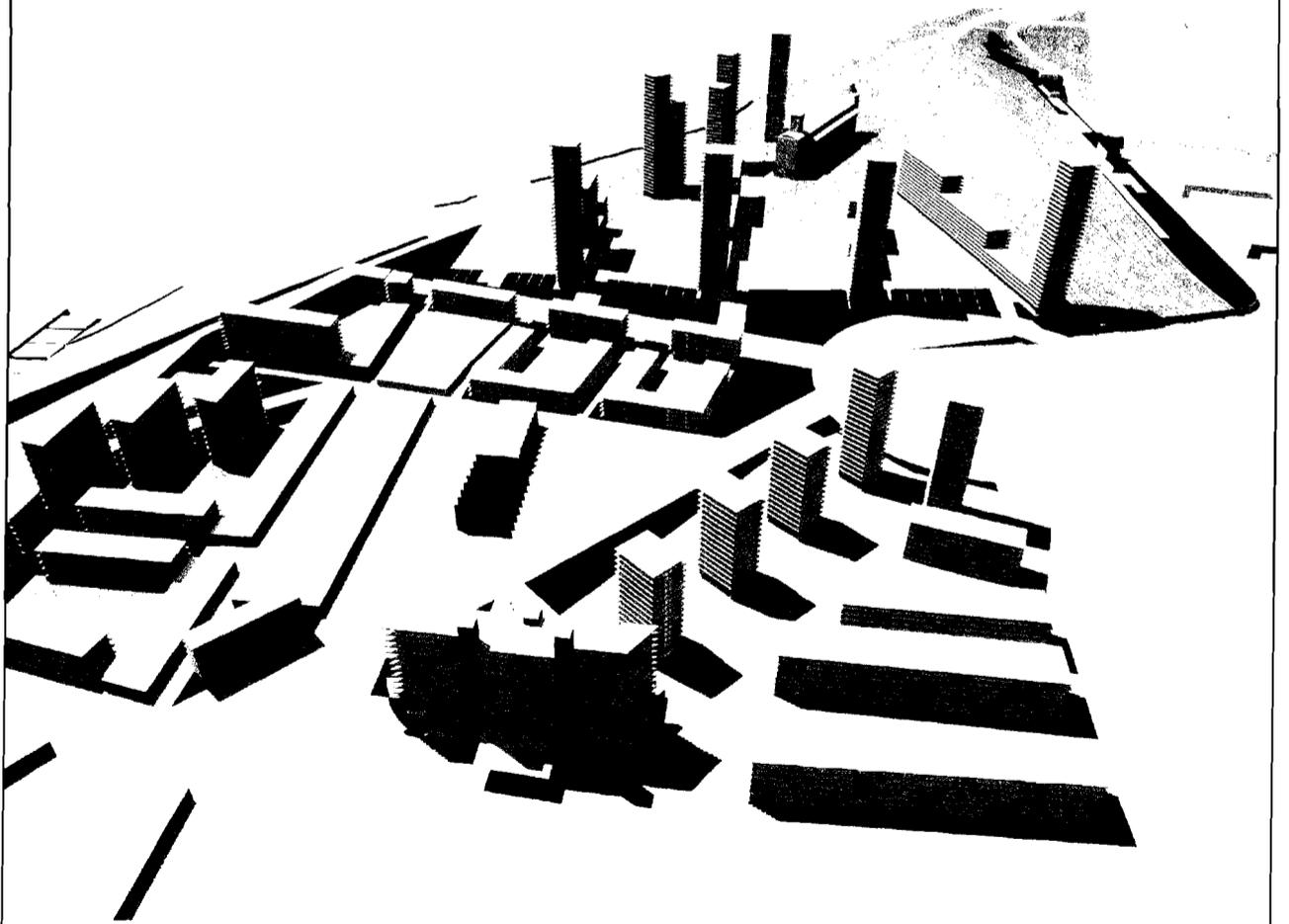
9 protectores de árbol tipo modelo "Hojitas cuadrado I con crecimiento" de Estudio Cabeza según planos de anteproyecto (o similar)

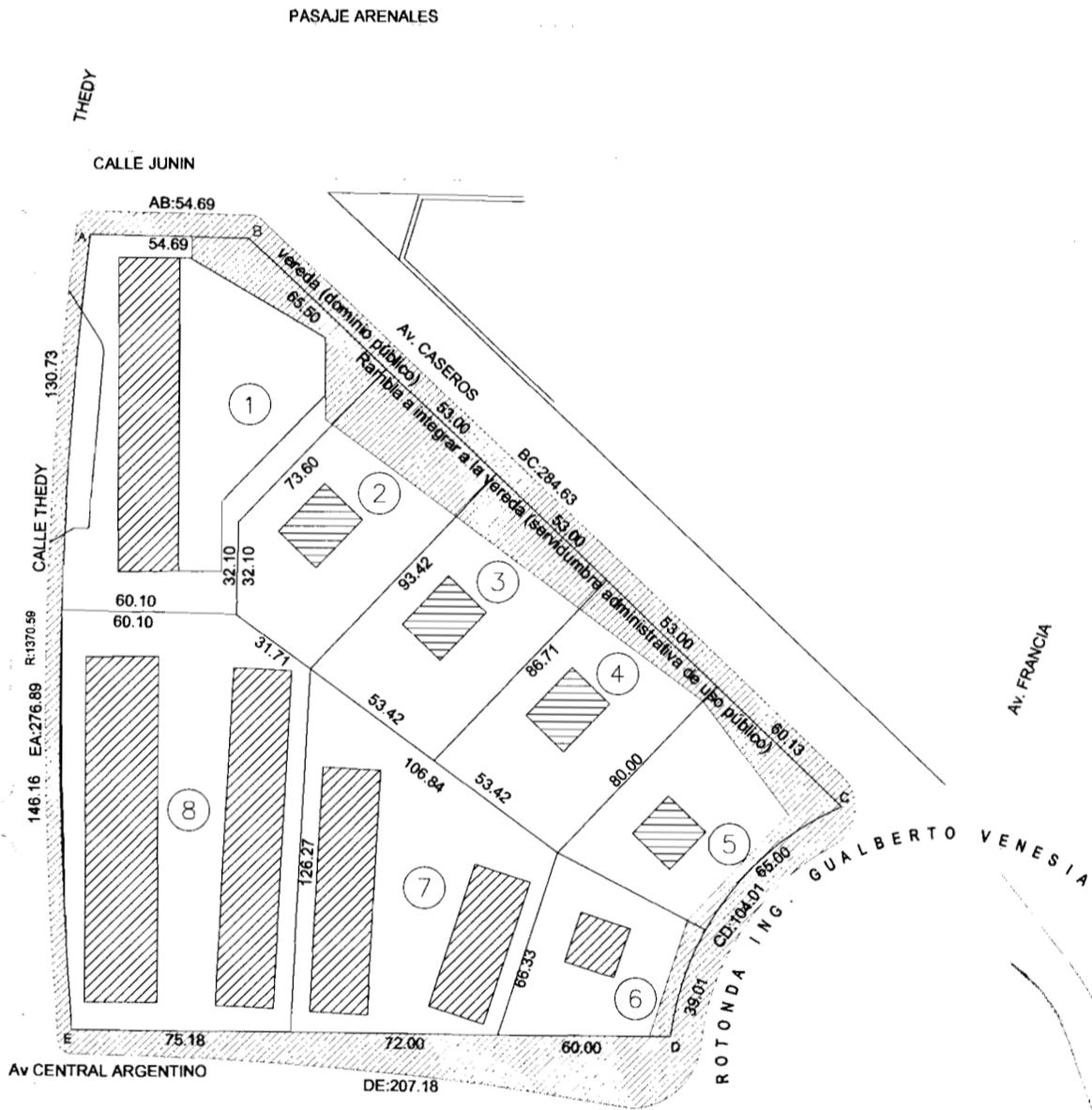
22 cazuelas metálicas para árboles armadas in situ.

5 cestos de acero inoxidable contenedores de residuos del catálogo de Objetos Urbanos SRL. o similar.

30 pretilas de hormigón del catálogo del Mobiliario Urbano del Municipio de la Ciudad de Rosario







PASAJE ARENALES

THEDY

CALLE JUNIN

AB:54.69

CALLE THEDY

148.16 EA:276.89 R:1370.98

Av CENTRAL ARGENTINO

DE:207.18

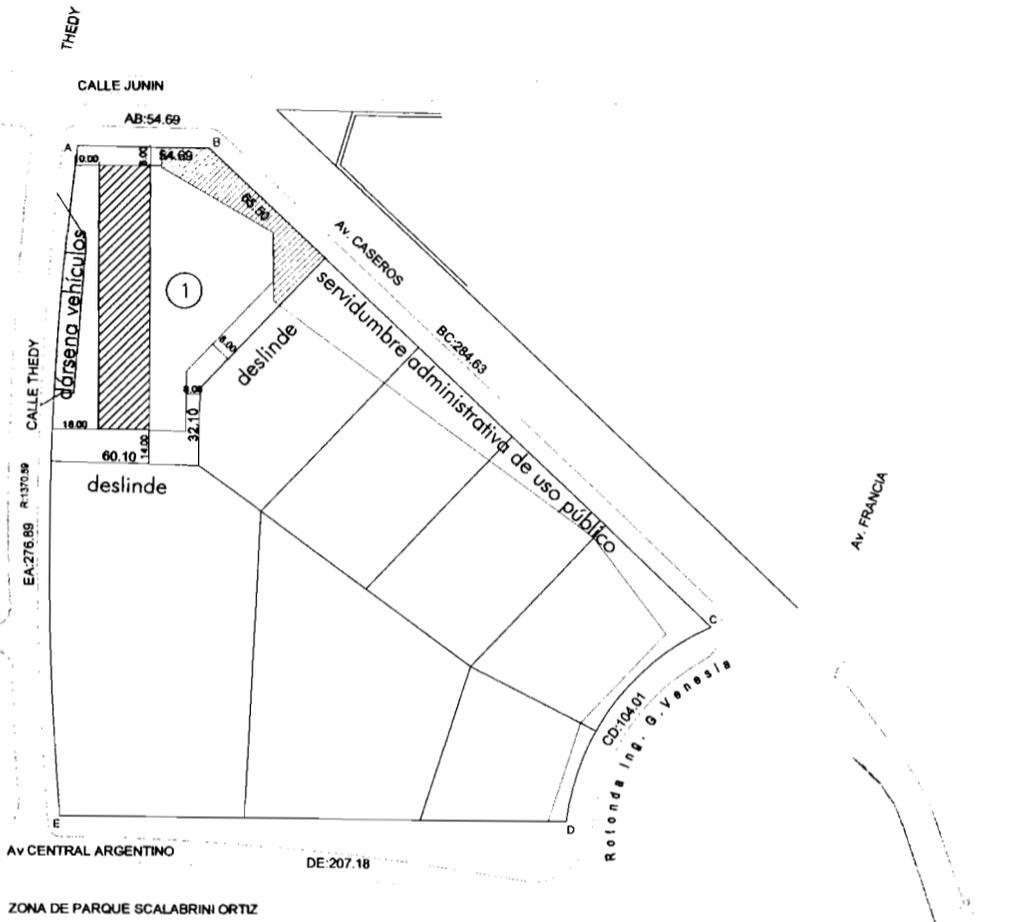
Av. CASEROS

Av. FRANCIA

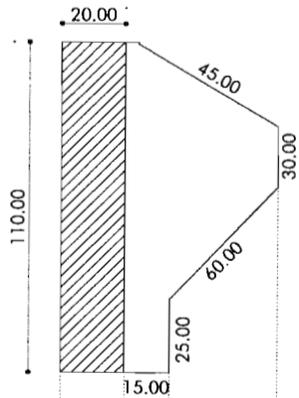
ROTONDA ING. GUALBERTO VENESIA

ZONA DE PARQUE SCALABRINI ORTIZ

SUBDIVISIÓN DE PARCELAS



Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)



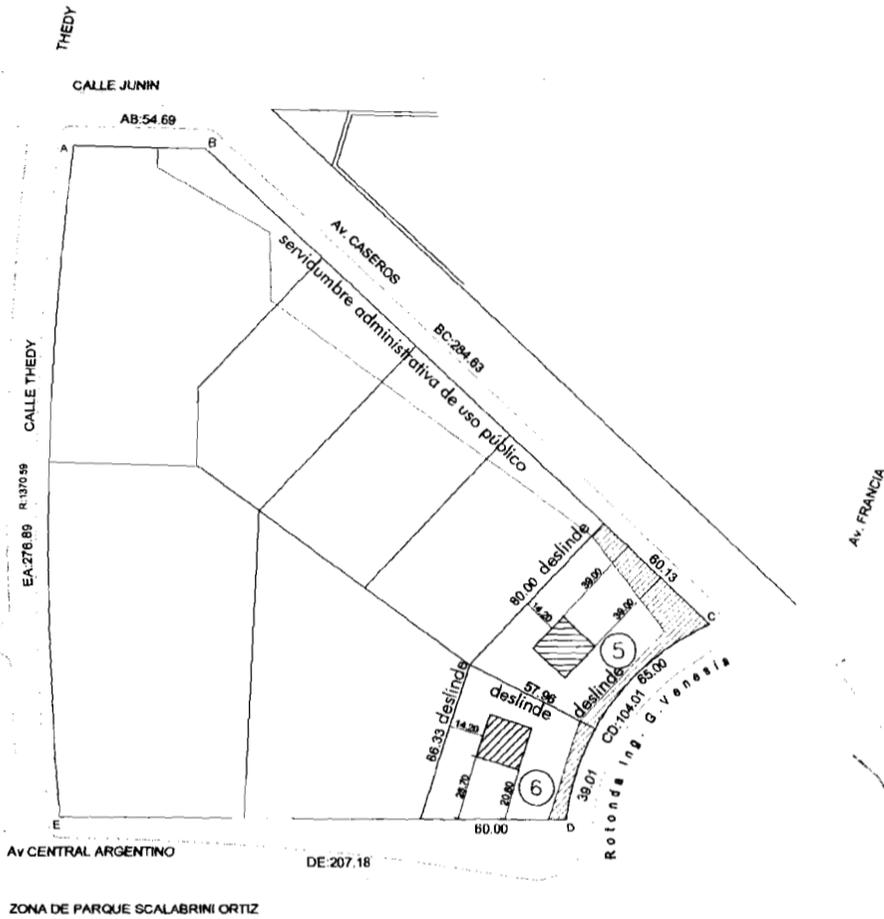
Altura de la edificación



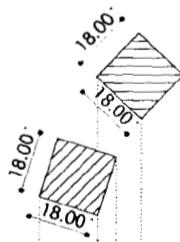




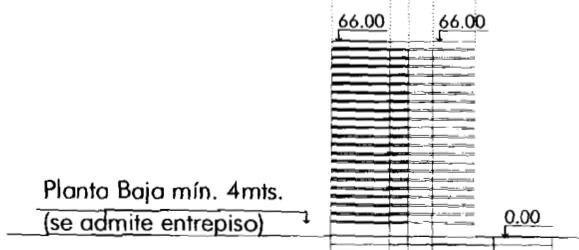
SUBDIVISIÓN DE PARCELAS

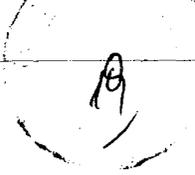


Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)  
 Tipología B

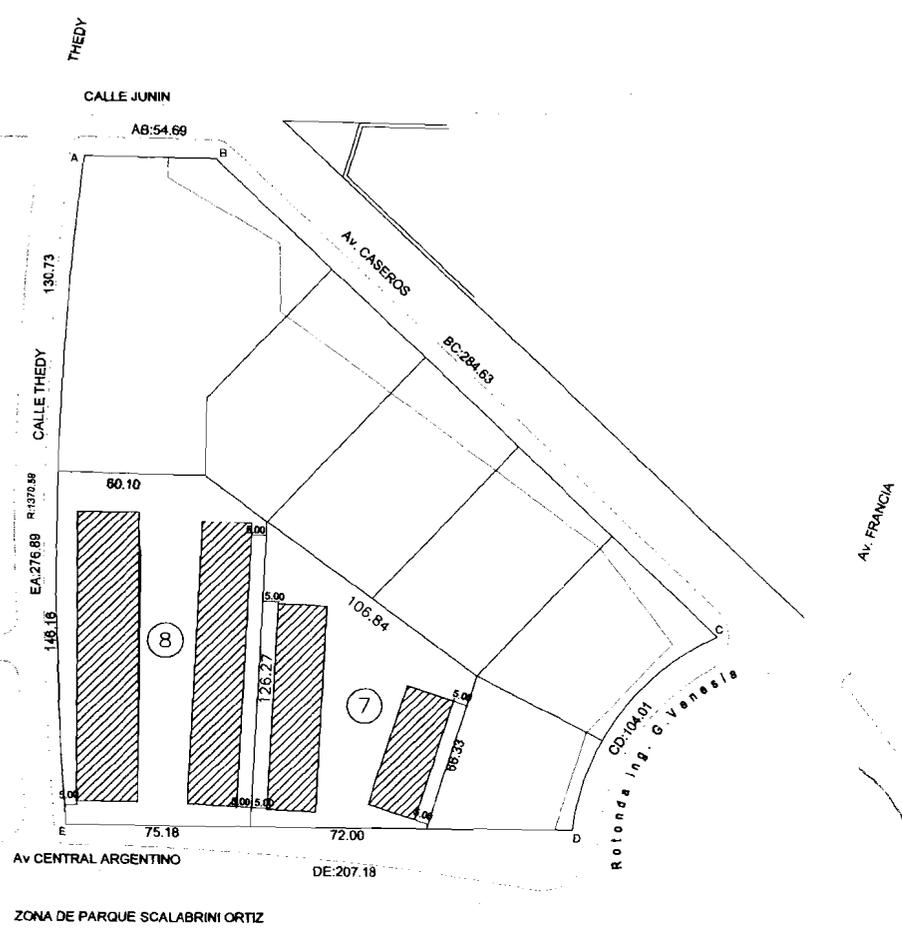


Altura de la edificación

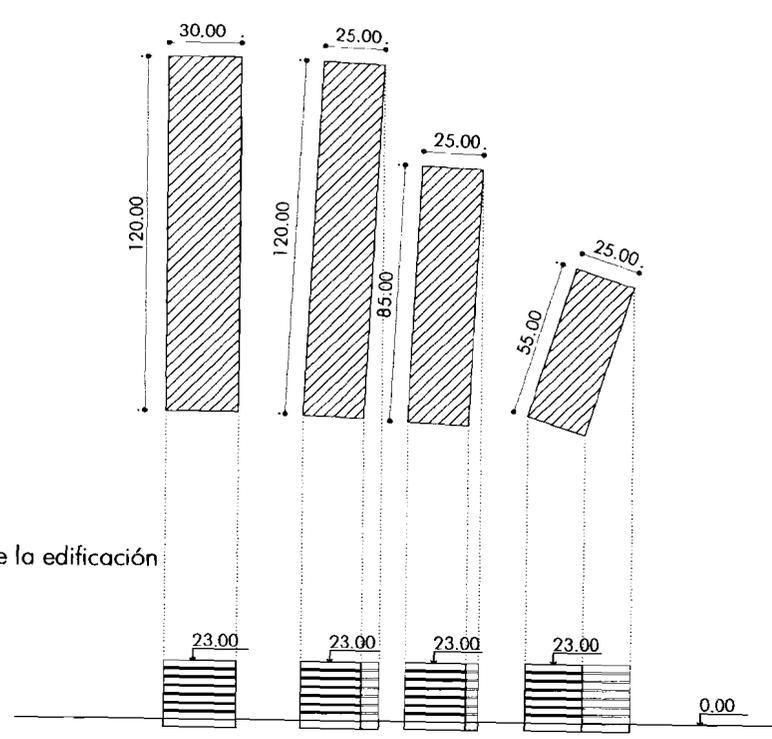




SUBDIVISIÓN DE PARCELAS



Ocupación en planta de la edificación (medidas en metros)  
 Tipología C



Altura de la edificación