

# "Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federal"

## ORDENANZA

### PLAN ESPECIAL "PARQUE HABITACIONAL TIRO FEDERAL"

#### CAPITULO I

#### DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Ordenanza Nº 9118/13

##### 1. - Definición.

Se define como Plan Especial "Parque Habitacional Tiro Federal", al proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana, el carácter y tratamiento del mismo, la morfología de los espacios edificables, las características tipológicas de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación y altura), como así también los nuevos espacios públicos del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación en este Plan Especial del ARE Nº 14 (Anexo Gráfico Nº 1).

##### 2. - Ámbito de aplicación.

Se define como ámbito de aplicación del Plan Especial "Parque Habitacional Tiro Federal", a la parcela de la Sección Catastral 6º, S/M, Gráfico 17, propiedad del Estado Mayor General del Ejército del Estado Nacional Argentino (Anexo Gráfico Nº 2).

#### CAPÍTULO II

#### TRAZADOS OFICIALES

##### 3. - Definición del Trazado Vial.

###### 3.1.

Derógase el Artículo 4º, Inciso 4.1 de la Ordenanza Nº 5.609/93, suprimiendo la creación del boulevard de 20m de ancho y orientación Este-Oeste, denominado Calle 603.

###### 3.2.

Derógase el Artículo 4º, Inciso 4.2.3 de la Ordenanza Nº 5.609/93, suprimiendo la prolongación de calle Warnes entre el deslinde parcelario Sur del S/M, Gráfico 17 y el boulevard indicado en el inciso anterior.

### 3.3.

Ratificase la desafectación del trazado de la calle de 20 metros paralela a la zona de vías del FF.CC. Mitre, línea a Tucumán, dispuesto en el Artículo 5º, Inciso 5.2 de la Ordenanza Nº 5.609/93.

### 3.4.

Ratificase los atravesamientos de los trazados de las calles de orientación Norte- Sur, Valentín Gómez y Zelaya, dispuestos en el Artículo 4º, Inciso 4.2.2 de la Ordenanza Nº 5.609/93, manteniendo los anchos de 14 metros; definiendo sus ejes con la unión de los ejes provenientes del Norte con los provenientes del Sur en sendos puntos de intersección con los deslindes parcelarios Norte y Sur, respectivamente.

### 3.5.

Modificase el trazado oficial de calle Darragueira en el tramo comprendido entre Valle Hermoso al Norte y Vieytes al Sur, dispuesto en el Artículo 4º, Inciso 4.2.1 de la Ordenanza Nº 5.609/93, definiéndola en cinco tramos de anchos variables de 26,65 metros, 27,95 metros, 14 metros, 15 metros y 14 metros, que surgen de ubicar sus Líneas Municipales de acuerdo a lo siguiente:

Línea Municipal Este: queda definida por la poligonal abierta de cinco lados que se detalla a continuación:

Lado AB: de orientación Sur-Norte, coincidente con la Línea de Edificación Oeste del cuartel de Bomberos Zapadores, donde el Punto A se ubica sobre la Línea Municipal Norte de calle Vieytes a 26,65 metros hacia el Este de la actual Línea Municipal Oeste de calle Darragueira en la Manzana 63. El Punto B surge de la intersección entre la prolongación hacia el Norte de la citada línea de edificación con la prolongación hacia el Oeste de la línea divisoria entre los predios ocupados por el cuartel de bomberos y la futura comisaría, la cual se ubica en forma paralela y a 15 metros hacia el Sur del deslinde parcelario Sur del S/M Gráfico 17.

Lado BC: recta de orientación Oeste-Este, donde el Punto C se ubica a 1,30 metros hacia el Este del Punto B definido anteriormente, medidos sobre la citada línea divisoria.

Lado CD: de orientación Sur-Norte, trazado a partir del Punto C en forma perpendicular al deslinde parcelario Sur del S/M Gráfico 17 con una longitud de 77 metros.

Lado DE: de orientación Sureste-Noroeste donde el Punto E es coincidente con el vértice Suroeste de la Manzana 317.

Lado EF: coincidente con la actual Línea Municipal Este de calle Darragueira materializada en la Manzana 317.

Línea Municipal Oeste: queda definida por la poligonal abierta de cinco lados que se detalla a continuación:

Lado GH: ubicado en coincidencia con la actual Línea Municipal Oeste de Calle Darragueira, materializada en la Manzana 316 y su prolongación 6 metros hacia el Sur.

Lado HI: de orientación Noroeste-Sureste ubicado paralelo y a 15 metros hacia el Suroeste del lado DE, hasta su encuentro con la paralela trazada a 14 metros hacia el Oeste del lado CD, dando lugar al Punto 1.

Lado IJ: de orientación Norte-Sur, coincidente con la paralela a 14 metros hacia el Oeste del lado CD hasta su intersección con el deslinde parcelario Sur del S/M Gráfico 17, dando lugar al Punto J.

Lado JK: coincidente con el deslinde parcelario Sur del S/M, Gráfico 17, siendo el Punto K coincidente con el vértice Noreste de la Manzana 63.

Lado KL: recta de orientación Norte-Sur coincidente con la actual Línea Municipal Oeste de calle Darragueira materializada en la Manzana 63.

### 3.6.

Las afectaciones enunciadas en el presente artículo, representadas en el Anexo Gráfico N° 3, quedan sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes, que determinarán con precisión las áreas a incorporar al dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

## CAPÍTULO III

### IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS

#### 4.- Identificación.

A los efectos de la definición del "Plan Especial Parque Habitacional Tiro Federal", se identifican las siguientes áreas:

Frente Corredor Urbano.

Área de Tejido.

Espacios Públicos Recreativos - Servidumbre Administrativa de Uso Público.

Área para Equipamiento Deportivo.

Áreas de Reserva para Equipamiento Comunitario.

Área de Reserva para Futura Solución Habitacional.

#### 4.1. Frente Corredor Urbano.

Sector perteneciente al Frente a Corredor Urbano es aquel que se identifica por el impulso de transformación que se pretende establecer en un proceso de renovación del área.

Dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza se determina en el Frente Corredor Urbano, condiciones particulares de edificabilidad.

#### 4.2. Área de Tejido.

Corresponde a porciones del tejido interior del sector urbano objeto de esta Ordenanza, para las cuales se definen patrones generales de ocupación y edificación, excluyendo las calificadas como Servidumbres Administrativas de Uso Público y la parcela calificada como Frente Corredor Urbano.

#### 4.3. Espacios Públicos recreativos-Servidumbre Administrativa de Uso Público.

Corresponde a los espacios públicos entre las Áreas de Tejido y Frente Corredor Urbano sobre los cuales se constituirán, mediante el correspondiente instrumento público, Servidumbres Administrativas de Uso Público.

El predio sometido a Servidumbre Administrativa de Uso Público (destinado a paseos peatonales), deberá cumplir con los usos, aprovechamiento y equipamiento que establezcan las normas municipales que regulan el espacio público, vigentes o que se sancionen.

#### 4.4. Área para Equipamiento Deportivo.

El proyecto incluye en su programa la reubicación de las instalaciones deportivas que hoy existen en el sector. Este proceso de reubicación deberá garantizar la continuidad normal del funcionamiento de la institución durante el desarrollo del proyecto.

#### **4.5. Área de Reserva para Equipamiento Comunitario.**

El proyecto prevé una reserva de suelo para disponer en el mismo de instalaciones ó del equipamiento comunitario que demande el sector.

#### **4.6. Área de Reserva para Futura Solución Habitacional.**

El proyecto contempla la articulación con futuros programas de intervención que permitan dar cabida a la demanda del sector ocupado por asentamientos irregulares.

## **CAPITULO IV**

### **SECTORIZACION DE LAS ÁREAS**

Con el propósito de asignar indicadores urbanísticos, cada área se divide en los siguientes sectores representados en el Anexo Gráfico N° 4:

**Sector 1:** definido por la Línea Municipal Oeste de Bv. Rondeau, deslinde parcelario Norte de la Manzana 65, en una longitud de 45,77 metros hacia el Oeste, una perpendicular al deslinde parcelario Sur de la Manzana 317, deslinde parcelario Sur de la Manzana 317.

**Sector 2:** definido por el límite Oeste del Sector 1, deslinde parcelario Norte de la Manzana 65, deslinde parcelario Norte de la manzana 64, Nueva Línea Municipal Este de calle Darragueira, deslinde parcelario Sur de la Manzana 317.

**Sector 3:** definido por la Nueva Línea Municipal Oeste de calle Darragueira, deslinde parcelario Norte de la Manzana 63, Línea Municipal Este de calle Zelaya y el deslinde parcelario Sur de la Manzana 316.

**Sector 4:** definido por la Línea Municipal Oeste de calle Zelaya, deslinde parcelario Norte de la Manzana 62, Línea Municipal Este de calle Valentín Gómez y el deslinde parcelario Sur de la Manzana 315.

**Sector 5:** definido por la Línea Municipal Oeste de calle Valentín Gómez, deslinde parcelario Norte de la Manzana 61 en una longitud de 106,67 metros hacia el Oeste, prolongación Línea Municipal Oeste de calle Varela y el deslinde Sur de la Manzana 314.

**Sector 6:** definido por el límite Oeste del Sector 5, deslinde parcelario Norte de la Manzana 61, el deslinde parcelario Este de la zona de vías del FF.CC Mitre y deslinde parcelario Sur de la Manzana 313.

## **CAPÍTULO V**

### **INDICADORES URBANÍSTICOS Y USOS DEL SUELO**

#### **5.- Marco normativo.**

Se deberán atender todas aquellas exigencias establecidas en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97.

Se deberá cumplir lo establecido en las Ordenanzas N° 8.281/08 y 8.544/10 respecto a la obligación de construir garajes en las viviendas colectivas.

Se contemplará lo dispuesto por la Ordenanza N° 8.757/11, y su decreto reglamentario, relacionada a aspectos higrotérmicos y demanda energética de las construcciones.

Todas las obras deberán ser aprobadas por las áreas competentes de la Municipalidad de Rosario, cumplir con lo dispuesto por el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, y contar asimismo con la factibilidad técnica de las respectivas empresas prestatarias de servicios.

## **6.- Condiciones para la edificación.**

Se definen las condiciones edilicias y de uso para los sectores designadas como Áreas de Tejido y Frente Corredor Urbano del Plan Especial Parque Habitacional "Tiro Federal".

Se promoverá la tipología edilicia en bloques continuos, lineales, de vivienda colectiva, con variación de altura.

### **Sector 1:**

Condiciones generales: se establece la conformación de un edificio en bloque, manteniendo independencia y generando en su interior Servidumbre Administrativa de Uso Público, las cuales deberán cumplir con la Ordenanza N° 8.876/11 que en su artículo 5° se refiere al factor de impermeabilización del suelo (FIS menor al 30%).

Se prevé una tipología de viviendas entre las cuales existen variantes de altura, que van desde diecinueve (19) metros de altura (h = 19.00 metros, P.B. + 5 pisos, en coincidencia con el Corredor Urbano C) hasta cuarenta (40) metros (h = 40,00 metros, P.B. + 12 pisos).

Usos: el sector constituido por dos (2) polígonos, uno destinado al uso residencial y comercial (este último solo en planta baja), correspondiente al Frente Corredor Urbano definido en el artículo 4° y el restante, destinado a Servidumbre Administrativa de Uso Público, identificada en el mencionado artículo. Este último polígono deberá ocupar como mínimo un 40% de la superficie total del sector donde se aplique.

### **Sector 2:**

Condiciones generales: se establece la conformación de edificios en bloques, manteniendo independencia entre los mismos generando en su interior Servidumbres Administrativas de Uso Público, las cuales deberán cumplir con la Ordenanza N° 8.876/11 que en su artículo 5° se refiere al factor de impermeabilización del suelo (FIS menor al 30%).

Se prevé una tipología de viviendas entre las cuales existen variantes de altura, que van desde los dieciocho (18) metros de altura (h = 18.00 metros, P.B. + 5 pisos) hasta veinticuatro (24) metros (h = 24,00 metros, P.B. + 7 pisos).

Usos: constituido por cuatro (4) polígonos, dos de ellos destinados al uso residencial y comercial (este último solo en planta baja), comprendidos en las Áreas de Tejido definidas en el artículo 4°; otro en la zona ubicada al Noroeste del presente sector, frentista a calle Darragueira, destinado para reserva de equipamiento comunitario, con una superficie aproximada de 750 m<sup>2</sup> y el restante, destinado a Servidumbre Administrativa de Uso Público, identificada en el artículo 4°. Este último polígono deberá ocupar como mínimo un 40% de la superficie total del sector donde se aplique y estará ubicado de manera que separe a los polígonos correspondientes a áreas de tejido.

### **Sector 3:**

Condiciones generales: se establece la conformación de edificios en bloques, manteniendo independencia entre los mismos generando en su interior Servidumbres Administrativas de Uso Público, las cuales deberán cumplir con la Ordenanza N° 8.876/11 que en su artículo 5° se refiere al factor de impermeabilización del suelo (FIS menor al 30%).

Se prevé una tipología de viviendas en tira entre las cuales existen variantes de altura, que van desde los trece (13) metros de altura (h = 13.00 metros, P.B. + 3 pisos) hasta dieciocho (18) metros (h = 18,00 metros, P.B. + 5 pisos).

Usos: constituido por tres (3) polígonos, dos de ellos destinados al uso residencial y comercial (este último solo en planta baja), comprendidos en las Áreas de Tejido definidas en el artículo 4º y el restante destinado a Servidumbre Administrativa de Uso Público, identificada en el artículo 4º. Este último polígono deberá ocupar como mínimo un 40% de la superficie total del sector donde se aplique y estará ubicado de manera que separe a los polígonos correspondientes a áreas de tejido.

#### **Sector 4:**

Condiciones generales: se establece la conformación de edificios en bloques, manteniendo independencia entre los mismos generando en su interior Servidumbres Administrativas de Uso Público, las cuales deberán cumplir con la Ordenanza N° 8.876/11 que en su artículo 5º se refiere al factor de impermeabilización del suelo (FIS menor al 30%).

Se prevé una tipología de viviendas entre las cuales existen variantes de altura, que van desde los trece (13) metros de altura (h = 13.00 metros, P.B. + 3 pisos) hasta dieciocho (18) metros (h = 18,00 metros, P.B. + 5 pisos).

Usos: constituido por tres (3) polígonos, dos de ellos destinados al uso residencial y comercial (este último solo en planta baja), comprendidos en las Áreas de Tejido definidas en el artículo 4º y el restante destinado a Servidumbre Administrativa de Uso Público, identificada en el artículo 4º. Este último polígono deberá ocupar como mínimo un 40% de la superficie total del sector donde se aplique y estará ubicado de manera que separe a los polígonos correspondientes a áreas de tejido.

#### **Sector 5:**

Corresponde al club social, deportivo y/o recreativo que demanda ser reubicado, donde se admitirán únicamente aquellas construcciones (vestuarios y servicios auxiliares a las instalaciones deportivas) que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad específica y que no impliquen una ocupación de suelo y altura de la edificación, mayores a las de su entorno. Para su tramitación, los proyectos deberán contar con la visación previa de la Secretaría de Planeamiento.

Uso: social, deportivo y/o recreativo, fundamentalmente con el propósito de mantener la dotación de este equipamiento en el sector.

**Sector 6:** Área de reserva con la finalidad de resolver futuras soluciones habitacionales de interés social en el sector.

### **7. - Condiciones generales.**

a) Ajuste de la altura máxima: no se permiten alturas sobreelevadas, a excepción de las construcciones complementarias: tanques, salas de máquinas, chimeneas, las que no podrán estar sobre las líneas de edificación.

b) Tolerancias: todos los indicadores de medida de altura, longitud, superficie y FOS admiten un +/-5% de tolerancia para ajuste de proyecto.

c) Salientes y balcones: sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

d) Índice Edificio y Factor de Ocupación del Suelo (FOS): no se aplica Índice Edificio, quedando la volumetría edificada regulada, en todos los casos, por el cumplimiento del FOS establecido de 0,50, y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio.

e) Tipologías edilicias: no se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre

cualquiera sea su tipología.

f) Usos admitidos: se permitirán los usos establecidos en la Ordenanza Nº 9.068/13 sobre "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral" de la ciudad de Rosario.

## CAPÍTULO VI

### OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

#### 8. - Obligaciones.

Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

**a)** Donación de trazados: corresponde donar al dominio público municipal las superficies resultantes de las mensuras definitivas que realice el Urbanizador.

**b)** Constitución y ejecución de Servidumbre Administrativa de Uso Público: corresponde al urbanizador constituir las "Servidumbres Administrativas de Uso Público". El Urbanizador deberá ejecutar a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que a nivel de anteproyecto elabore la Secretaría de Planeamiento a través de sus oficinas técnicas con competencia en la materia. Las superficies definitivas afectadas surgirán del correspondiente plano de mensura para la constitución de servidumbre, el cual deberá confeccionar a su cargo el Urbanizador y quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público.

**c)** Ejecución de trazados oficiales: corresponde al urbanizador ejecutar la totalidad de los trazados públicos fijados en la presente ordenanza (incluida la forestación, los desagües pluviales, señalización vertical y horizontal y la ejecución de veredas), en un todo de acuerdo a las indicaciones de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas de la Secretaría de Obras Públicas y de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento.

**d)** Ejecución de infraestructuras urbanas: corresponde al urbanizador ejecutar la totalidad de las redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización integral (saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación) incluidas las ampliaciones de redes existentes y las nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

**e)** Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas: la Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, a los que debe adecuarse el urbanizador.

Todos los proyectos edilicios contemplados en el sector a intervenir serán avalados por el Banco Hipotecario, en su carácter de fiduciario del fideicomiso PRO.CRE.AR con intervención de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario y deberán cumplir además con los indicadores establecidos en la presente y con el resto de las normas establecidas en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

**f)** La programación y la/las licitación/es de las distintas obras a ejecutarse en el marco de la presente Ordenanza deberán prever expresamente que la Asociación Club B.A.N.C.O. dejará el predio que hoy ocupa cuando se hayan ejecutado las obras para su reubicación sobre calle Valentín Gómez, a los efectos de garantizarle a este club de barrio continuidad en su tarea deportiva y de contención de niños y jóvenes del barrio.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSICIONES PARTICULARES

#### 9. - Condiciones del espacio público.

Para el ámbito de aplicación del Plan Especial "Tiro Federal" se establecen las siguientes características de los elementos que forman parte del espacio público:

**a) Antenas y Cableados:** los nuevos cableados correspondientes a las empresas prestadoras de servicios deben ser exclusivamente subterráneos, y a los existentes se establecerá un plazo para su readecuación; no se admite la instalación de antenas y a las existentes se establece un plazo de hasta 1 año para su adecuación a las normas vigentes.

**b) Cercos perimetrales:** los establecimientos comerciales que lo requieran pueden colocar cerramientos metálicos protectores transparentes con una altura no superior a tres (3) metros.

**c) Defensas en esquinas:** los únicos elementos de protección admitidos son los pretiles aprobados por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

**d) Marquesinas y/o salientes de Fachadas:** no se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes. Sólo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y la remodelación completa de la fachada.

**e) Publicidad:** la estrategia de ubicación de los elementos publicitarios (E.P.) deberá formar parte del proyecto arquitectónico integral de los inmuebles y deberá ser consensuada con la Secretaría de Planeamiento, previo al inicio de la tramitación del permiso correspondiente para su habilitación.

Sólo se permitirán E.P. adosados a la piel o fachadas de los edificios, rigiendo para este caso, las particularidades especificadas en el Artículo 41, Tipo 1, de la Ordenanza Nº 8.324/08; y las letras corpóreas adosadas a fachadas.

Los E.P. deberán ser en todos los casos transiluminados, tipo "backlight" ó tecnología superior tipo leds. En caso de letras corpóreas, se admitirán opacas, iluminadas por detrás.

No se permitirá publicidad pintada ó rotulada sobre chapa, muro ó vidrio a excepción de la "publicidad transitoria", sobre vidrio, regida por el Artículo Nº 41, Tipo 9, de la precitada Ordenanza.

En ningún caso podrá colocarse E.P. sobre techos, vía pública ó elementos móviles de "quita y pon", visibles desde ésta.

Los E.P. autoportantes dentro de los predios, quedan prohibidos.

Para la tramitación, permisos, disposiciones generales y particulares rigen las regulaciones establecidas en la Ordenanza Nº 8.324/08, para la publicidad en la Ciudad de Rosario.

10 - Anexos Gráficos:

Estado Actual



01 - 10 - 2013



- SECRETARIA DE PLANEAMIENTO -

- DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO - DIRECCIÓN GENERAL DE TRAMITACIÓN Y FISCALIZACIÓN URBANÍSTICA -



Ámbito de Aplicación



01 - 10 - 2013



- SECRETARIA DE PLANEAMIENTO -

- DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO - DIRECCION GENERAL DE TRAMITACION Y FISCALIZACION URBANISTICA -



Trazado



01 - 10 - 2013



- SECRETARIA DE PLANEAMIENTO -

- DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO - DIRECCION GENERAL DE TRAMITACION Y FISCALIZACION URBANISTICA -



Sectorización

