

Pliego en elaboración

PARQUE DE LA CABECERA

MAYO 2026

PLIEGO EN ELABORACIÓN

ÍNDICE GENERAL DEL PLIEGO EN DESARROLLO

Pliego de Bases y Condiciones para la incorporación del Fiduciante C al contrato de fideicomiso celebrado entre el gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Granadero Baigorria y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe

Anexo 1: Contrato del Fideicomiso (En proceso de elaboración)

Anexo 2: Adhesión al Contrato del Fideicomiso

Anexo 3:

PARTE 1 - Documentación Técnica del Proyecto - Secciones:

A. Memoria Descriptiva del Proyecto Masterplan Parque de la Cabecera

B. Documentación Gráfica

C. Pliego Especificaciones Técnicas Particulares

E. Plan de Trabajo

F. Factibilidades de Servicios

G. Documentación Técnica Complementaria

PARTE 2 - Definición de obras básicas obligatorias y los escalones establecidos en el Art. 34. Obras que integran cada uno de ellos.

Anexo 4: Modelo nota de declaración de conocimiento del pliego

Anexo 5: Modelo nota presentación de la oferta técnica (sobre nº1)

Anexo 6: Declaración Jurada de habilidad para contratar con la administración pública provincial y/o entes descentralizados

Anexo 7: Autorización para recabar información por parte del fiduciario

Anexo 8: Presentación de los estados financieros

Anexo 9: Autorización a recabar referencias bancarias

Anexo 10: Nota y formulario de presentación de la oferta económica (sobre nº3)

Anexo 11: Marco normativo

PARQUE DE LA CABECERA

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA LA INCORPORACIÓN DEL FIDUCIANTE C AL CONTRATO DE FIDEICOMISO CELEBRADO ENTRE EL GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE Y LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL N°/2026

AVISO LEGAL SOBRE EL PLIEGO EN CARÁCTER DE BORRADOR

Este documento se publica únicamente con fines informativos y en carácter de borrador no vinculante. Su objetivo es facilitar el conocimiento del contenido preliminar y recibir consultas, observaciones o sugerencias por parte de los interesados y la sociedad en general.

Importante:

1. Este borrador no genera derechos, compromisos ni obligaciones para ninguna de las partes.
2. Su contenido es preliminar y puede ser modificado o retirado sin previo aviso.
3. La publicación no garantiza que se realice el procedimiento de contratación ni que se mantengan las condiciones aquí expresadas.
4. Periodo de disponibilidad: El borrador está disponible para consulta desde el 13 de mayo de 2026 hasta el 5 de julio de 2026.
5. Envío de observaciones y sugerencias: Se recibirán las sugerencias, observaciones y comentarios al mail que se detalla a continuación: - espaciosestrategicos.sf@gmail.com
6. Reunión informativa:
Martes 26 de mayo de 2026 – 11 hs Virtual por Meet.
Jueves 28 de mayo de 2026 – 11 hs - Sede de Gobierno de la Provincia de Santa Fe. Rosario -
7. Visita al predio martes 2 de junio de 2026 - 11:00 horas.

ÍNDICE

CAPÍTULO I: CLÁUSULAS GENERALES

- ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LICITACIÓN.
- ARTÍCULO 2. TERMINOLOGÍA
- ARTÍCULO 3. ENTIDAD CONTRATANTE
- ARTÍCULO 4. ETAPAS DEL PROCESO LICITATORIO
- ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL
- ARTÍCULO 6. PLAZO DEL CONTRATO
- ARTÍCULO 7. DOMICILIO
- ARTÍCULO 8. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE
- ARTÍCULO 9. RIESGO EMPRESARIO
- ARTÍCULO 10. CONTINUIDAD DEL PROCESO
- ARTÍCULO 11. APOORTE DEL FIDUCIANTE C AL FIDEICOMISO

CAPÍTULO II: DE LAS OFERTAS

- ARTÍCULO 12. ADQUISICIÓN DEL LEGAJO LICITATORIO
- ARTÍCULO 13. OFERENTES
- ARTÍCULO 14. UNIFICACIÓN DE REPRESENTACIÓN.
- ARTÍCULO 15. RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE
- ARTÍCULO 16. SOLICITUD DE ACLARACIONES Y CIRCULARES. NOTIFICACIÓN
 - 16.1. ACLARACIONES
 - 16.2. CIRCULARES
- ARTÍCULO 17. FACULTAD DEL FIDUCIARIO
- ARTÍCULO 18. MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS. GARANTÍAS
 - 18.1. PLAZO
 - 18.2. EL DESISTIMIENTO
 - 18.3. EFECTOS
 - 18.4. GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA
 - 18.5. FORMAS DE CONSTITUCIÓN
 - 18.6. INTERESES O RENTAS
 - 18.7. APROBACIÓN DE LAS GARANTÍAS
 - 18.8. DOCUMENTOS ORIGINALES
 - 18.9. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA
- ARTÍCULO 19. RECAUDOS DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS
 - 19.1. LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS:
 - 19.2. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES DE LAS OFERTAS.
 - 19.3. FORMALIDADES
 - 19.4. COSTO
 - 19.5. IDIOMA
 - 19.6. CONDICIONES DE LOS OFERENTES
 - 19.7. CERTIFICACIONES Y LEGALIZACIONES
- ARTÍCULO 20. CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 ANTECEDENTES
 - 20.1. ÍNDICE
 - 20.2. NOTA DE PRESENTACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL ANEXO N° V
 - 20.3. EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES Y LAS CIRCULARES ACLARATORIAS:
 - 20.4. CONSTANCIAS DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA, SEGÚN ARTÍCULO 18
 - 20.5. ANTECEDENTES LEGALES Y SOCIETARIOS:
 - 20.6. ANTECEDENTES PATRIMONIALES, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL OFERENTE
 - 20.7. LOS OFERENTES DEBERÁN:
 - 20.8. CAPACIDAD EMPRESARIAL DEL OFERENTE

- ARTÍCULO 21.** CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 - PROPUESTA TÉCNICA
21.1. *PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS- DESARROLLO GENERAL*
21.2. *DESARROLLO SECTOR CENTRO DE EVENTOS - (MULTIESPACIO - PARQUE Y EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS)*
21.3. *DETALLES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS*
21.4. *ESQUEMAS*
21.5. *ARCHIVOS DIGITALES*
- ARTÍCULO 22.** CONTENIDO DEL SOBRE N° 3 - OFERTA ECONÓMICA
- ARTÍCULO 23.** APERTURA DE OFERTAS
- ARTÍCULO 24.** INADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS
- ARTÍCULO 25.** IMPUGNACIONES AL ACTO DE APERTURA Y A LAS OFERTAS

CAPÍTULO III: ANÁLISIS Y ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS

- ARTÍCULO 26.** SOBRE N° 1
- ARTÍCULO 27.** ACLARACIONES
- ARTÍCULO 28.** CRITERIOS DE PRECALIFICACIÓN / EVALUACIÓN DE ANTECEDENTES
- ARTÍCULO 29.** IMPUGNACIONES A LA PRECALIFICACIÓN DE LOS ANTECEDENTES
- ARTÍCULO 30.** SOBRE N° 2
30.1. *APERTURA*
30.2. *IMPUGNACIONES A LA OFERTA CONTENIDA EN EL SOBRE N° 2*
30.3. *ACLARACIONES*
- ARTÍCULO 31.** CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA – SOBRE 2
- ARTÍCULO 32.** IMPUGNACIONES A LA CALIFICACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA
- ARTÍCULO 33.** SOBRE N° 3 - PLANILLA ANEXO X
33.1. *APERTURA:*
33.2. *IMPUGNACIONES A LA OFERTA CONTENIDA EN EL SOBRE N° 3:*
33.3. *ACLARACIONES*
- ARTÍCULO 34.** CRITERIOS DE PRE ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN
34.1. *DETERMINACIÓN DEL PUNTAJE FINAL*
34.2. *PUNTAJE ECONÓMICO (P) (SOBRE N 3)*
34.3. *PISO DE IGUALDAD Y COMPARABILIDAD*
34.4. *CRITERIO DE SELECCIÓN*
34.5. *EMPATE TÉCNICO*
34.6. *MEJORA DE OFERTAS*
- ARTÍCULO 35.** PREADJUDICACIÓN, IMPUGNACIÓN
- ARTÍCULO 36.** ADJUDICACIÓN
- ARTÍCULO 37.** CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS PARA IMPUGNAR
- ARTÍCULO 38.** FORMACIÓN DE EXPEDIENTES DE IMPUGNACIÓN
- ARTÍCULO 39.** CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O ADECUACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA
- ARTÍCULO 40.** CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.
- ARTÍCULO 41.** FORMA DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:
41.1. *APROBACIÓN DE LAS GARANTÍAS:*
41.2. *RENOVACIÓN DE LAS GARANTÍAS:*
41.3. *DEMÁS CARACTERÍSTICAS DE LAS GARANTÍAS:*
- ARTÍCULO 42.** RESPONSABILIDAD DE LOS CO-OFERENTES
- ARTÍCULO 43.** SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.
- ARTÍCULO 44.** PROYECTO EJECUTIVO

CAPÍTULO IV: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DETALLADAS EN EL ANEXO III

- ARTÍCULO 45.** INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS
- ARTÍCULO 46.** INSPECTOR DE OBRA
- ARTÍCULO 47.** ATRIBUCIONES DE LA INSPECCIÓN
- ARTÍCULO 48.** REGISTRO DE ACTAS

- ARTÍCULO 49.** LIBRO DE ORDENES DE SERVICIO
- ARTÍCULO 50.** ACATAMIENTO
- ARTÍCULO 51.** DIVERGENCIA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS
- ARTÍCULO 52.** LIBRO DE PEDIDOS
- ARTÍCULO 53.** PRESENCIA DEL FIDUCIANTE C EN LAS OBRAS
- ARTÍCULO 54.** REPRESENTANTE DEL FIDUCIANTE C
- ARTÍCULO 55.** PERSONAL DEL FIDUCIANTE C
- ARTÍCULO 56.** SEGUROS Y SEGURIDAD, HIGIENE Y ACCIDENTES DE TRABAJO
- 56.1. *SEGUROS:*
- 56.2. *CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SEGUROS*
- 56.3. *RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIANTE C*
- 56.4. *RIESGOS DEL TRABAJO, HIGIENE Y SEGURIDAD:*
- ARTÍCULO 57.** SALARIO DE LOS OBREROS
- ARTÍCULO 58.** JORNALES Y COMPROBANTES DE PAGOS DE LEYES SOCIALES
- ARTÍCULO 59.** DOCUMENTACIÓN EN OBRA
- ARTÍCULO 60.** PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 61.** INTERPRETACIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES
- ARTÍCULO 62.** ACTA DE INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS
- ARTÍCULO 63.** INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS
- ARTÍCULO 64.** OBRADOR
- ARTÍCULO 65.** CALIDAD Y CONTROL DE LOS MATERIALES
- ARTÍCULO 66.** ABASTECIMIENTO DE MATERIALES Y ÚTILES - MÉTODOS DE TRABAJO
- ARTÍCULO 67.** SISTEMAS PATENTADOS
- ARTÍCULO 68.** OBRAS OCULTAS
- ARTÍCULO 69.** TRABAJOS RECHAZADOS
- ARTÍCULO 70.** TRABAJOS NOCTURNOS
- ARTÍCULO 71.** SEÑALAMIENTO Y PROTECCIÓN
- ARTÍCULO 72.** DAÑOS A PERSONAS Y PROPIEDADES
- ARTÍCULO 73.** MARCHA DE LOS TRABAJOS. PLAN DE TRABAJOS
- ARTÍCULO 74.** PERMISOS PREVIOS
- ARTÍCULO 75.** SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS
- ARTÍCULO 76.** PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
- ARTÍCULO 77.** FINALIZACIÓN DE OBRA
- ARTÍCULO 78.** MEDICIÓN DE LA OBRA
- ARTÍCULO 79.** MEDICIÓN DE ESTRUCTURAS OCULTAS
- ARTÍCULO 80.** CERTIFICADOS DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 81.** PLANO CONFORME A OBRA
- ARTÍCULO 82.** PRUEBA DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 83.** RECEPCIÓN PROVISIONAL
- ARTÍCULO 84.** PLAZO DE CONSERVACIÓN Y GARANTÍA
- ARTÍCULO 85.** RECEPCIÓN DEFINITIVA
- ARTÍCULO 86.** INCUMPLIMIENTOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS, INSTALACIONES, Y PROVISIÓN DE BIENES
- ARTÍCULO 87.** CONTRALOR SOBRE LA EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES
- ARTÍCULO 88.** INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO
- ARTÍCULO 89.** FALTAS E INFRACCIONES
- ARTÍCULO 90.** SANCIONES
- ARTÍCULO 91.** INFRACCIONES Y SANCIONES EN PARTICULAR.
- ARTÍCULO 92.** PROCEDIMIENTO
- ARTÍCULO 93.** MONTOS
- ARTÍCULO 94.** CANCELACIÓN Y COBRO

CAPÍTULO I: CLÁUSULAS GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LICITACIÓN.

La presente Licitación Pública Nacional tiene por objeto la incorporación de un FIDUCIANTE C al Contrato de Fideicomiso celebrado entre la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Granadero Baigorria y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de Santa Fe que como Anexo N° I, forma parte del presente Pliego, a los fines de la ejecución de las obras públicas y desarrollos previstos en el Masterplan del Parque de la Cabecera, incorporado al presente Pliego como ANEXO III.

El FIDUCIANTE C deberá ejecutar, con carácter obligatorio y prioritario las obras de concreción anticipada que se detallan en el presente artículo, dentro del plazo máximo de treinta y seis (36) meses contados a partir del inicio de obra. Asimismo, la totalidad de las obras y desarrollos comprendidos en el presente Pliego deberá completarse en un plazo máximo de quince (15) años.

Las obras priorizadas de ejecución anticipada comprenden:

a) **Obras de urbanización integral**, conforme al ANEXO III – Secciones A-B-C-E-F, incluyendo:

1. **Red vial:** construcción de dos (2) avenidas de acceso —Avenida Héroes de Malvinas y Avenida Los Pinos— y reparación de una (1) avenida existente —Avenida Los Plátanos—, con sus correspondientes bicisendas, veredas, parquización y alumbrado público.
2. **Sistema de parques públicos:** ejecución del Parque Público de la Biodiversidad, Parque Paseo del Pescador, Parque Metropolitano y Paseo del Caminante y la Rambla Gran Paraná.
3. **Infraestructura y nexos de servicios:** ejecución de las obras de provisión de agua potable, desagües pluviales y cloacales, energía eléctrica, gas y demás obras de infraestructura necesarias para garantizar la factibilidad de los desarrollos urbanísticos y de las obras públicas previstas.

b) **Construcción del Complejo de Eventos y edificios anexos**, emplazados en el sector frente al río Paraná, conforme a lo establecido en el ANEXO III – Secciones A, B y C, constituyendo un equipamiento estratégico de carácter metropolitano, cultural, turístico y recreativo.

El desarrollo urbanístico deberá ajustarse a las disposiciones vigentes correspondientes al “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puente Rosario–Victoria. Municipios de Rosario y Granadero Baigorria”, aprobado mediante Ordenanza N.º 5062/17, Ordenanza N.º 5082/17, Decreto N.º 0449/17, Ordenanza N.º 5083/17, Decreto N.º 0448/17 y su modificatoria Ordenanza N.º 6151/26 y Decreto N.º 0226/26.

ARTÍCULO 2. TERMINOLOGÍA

A los efectos de la aplicación de este pliego y demás documentación contractual, se entenderá por:

CONTRATANTE: Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe. Fiduciario.

OFERENTE: Aquella persona jurídica que, en forma individual o asociada bajo alguna de las tipologías o figuras jurídicas admitidas por la legislación de la República Argentina, presenten ofertas

en esta licitación

FIDUCIARIO: Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe

FIDUCIANTE A: Gobierno de la Provincia de Santa Fe

FIDUCIANTE B: Municipalidad de Granadero Baigorria

FIDUCIANTE C ORIGINARIO: oferente que resulte seleccionado de acuerdo al presente pliego

FIDUCIANTE C CESIONARIO: aquella persona física o jurídica a la cual el FIDUCIANTE C ORIGINARIO ceda parte de su calidad de Fiduciante en los términos establecidos en el Contrato de constitución del Fideicomiso que como Anexo I forma parte del presente

CONTRATO: instrumento mediante el cual se constituye el Fideicomiso que como Anexo I forma parte del presente

CONTRATO DE ADHESIÓN: instrumento mediante el cual el Oferente seleccionado a través de la presente licitación se adhiere al Contrato de Fideicomiso asumiendo la calidad de FIDUCIANTE C ORIGINARIO, de acuerdo al modelo que como Anexo N° II forma parte del presente Pliego.

ARTÍCULO 3. ENTIDAD CONTRATANTE

Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.

ARTÍCULO 4. ETAPAS DEL PROCESO LICITATORIO

El proceso de selección del FIDUCIANTE C tiene las etapas que seguidamente se especifican:

1. Llamado a licitación. Publicación de Pliegos de Bases y Condiciones
2. Emisión de Circulares aclaratorias del PLIEGO de Bases y Condiciones
3. Presentación de las OFERTAS, con los Sobres N°1, 2 y 3 simultáneamente
4. Apertura del Sobre N° 1
5. Período de análisis de los contenidos del Sobre N°1 de todas las ofertas
6. Pre-Calificación de las OFERTAS según el Sobre N°1 y comunicación a los oferentes
7. Período para formular impugnaciones a la Pre-Calificación
8. Período para la resolución, por la autoridad administrativa, de las impugnaciones
9. Comunicación a los OFERENTES del resultado de la precalificación de las OFERTAS
10. Devolución de los Sobres N°2 y N°3 de aquellos OFERENTES que no hubiesen precalificado,

conjuntamente con las garantías de ofertas

11. Apertura del Sobre N°2 con las OFERTAS de los OFERENTES precalificados
12. Período de análisis de las OFERTAS y calificación
13. Notificación de la CALIFICACIÓN
14. Período para formular impugnaciones a la CALIFICACIÓN
15. Resolución de impugnaciones
16. Devolución del Sobre N°3 de aquellos OFERENTES que no hubiesen calificado, conjuntamente con las garantías de ofertas
17. Apertura del Sobre N°3 con las OFERTAS Económicas de los OFERENTES calificados
18. Período de análisis de las OFERTAS Económicas
19. Notificación de la PREADJUDICACIÓN
20. Período para formular impugnaciones a la PREADJUDICACIÓN
21. Resolución de impugnaciones
22. ADJUDICACIÓN de la condición de FIDUCIANTE C
23. Notificación de ADJUDICACIÓN
24. Firma del CONTRATO DE ADHESIÓN al FIDEICOMISO

ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL

1. La presente licitación se regirá por las disposiciones del presente pliego y demás instrumentos que lo integran, las normas de la Provincia de Santa Fe y de la República Argentina aplicables, en particular la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Santa Fe N° 14.428 y las leyes provinciales N° 5.188 y sus modificatorias. La enumeración anterior no excluye o exime de la obligación de respetar la totalidad del plexo normativo nacional, provincial y municipal.

Regirá también toda la normativa legal que estipula, el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994/2015) donde se enmarca el Contrato de Fideicomiso que forma parte del presente pliego en el Anexo N° I.

ARTÍCULO 6. PLAZO DEL CONTRATO

Los plazos del contrato son los dispuestos en el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso, obrante en el Anexo N° I del presente Pliego de Bases y Condiciones. Se establece un plazo máximo de 36 meses para la ejecución de las obras priorizadas consignadas en el ANEXO III y en un plazo de 15 años para completar las cargas urbanísticas correspondientes a la totalidad de las obligaciones

asumidas en el Contrato.

ARTÍCULO 7. DOMICILIO

El FIDUCIARIO, a todos los efectos de esta licitación, fija su domicilio en San Martín 1407, Ciudad de Santa Fe.

El horario dispuesto en la repartición a los fines de la presente, será de 8hs a 13hs, los días hábiles laborables para la Administración Pública.

Todo Oferente, al momento de la adquisición del PLIEGO, deberá constituir domicilio a los efectos de la presente licitación en la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, República Argentina. Si no lo hiciere o el domicilio no existiere o no subsistiere, se considerará que ha constituido domicilio en la Mesa de Entradas del FIDUCIARIO y se le tendrá por notificado de cualquier resolución o providencia al día siguiente hábil de la fecha de la misma.

ARTÍCULO 8. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

La adquisición del Pliego implicará la aceptación total e incondicionada de la jurisdicción de los Tribunales que fueran competentes de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, para atender en toda cuestión emergente de la presente licitación, del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Adhesión al mismo; con renuncia expresa a cualquier otro tipo de fuero o jurisdicción incluso al Federal. Sin perjuicio de lo expuesto y previo a la instancia judicial, se deberá estar a lo dispuesto en el Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso.

ARTÍCULO 9. RIESGO EMPRESARIO

El FIDUCIARIO no asumirá, bajo ninguna circunstancia, obligaciones de garantía o de pago frente a las entidades financieras y/o bancarias a las que acuda el FIDUCIANTE C en procura de créditos destinados al cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente pliego y el contrato de fideicomiso al que adhiere.

Las consecuencias negativas que puedan provocar las decisiones del Gobierno Nacional y sus entes autárquicos y/o descentralizados, vinculadas a políticas económicas, fiscales y/o comerciales forman parte del riesgo empresarial que asumen los OFERENTES que participan en este proceso licitatorio y quién resulte FIDUCIANTE C.

Tales decisiones en ningún caso darán derecho ni a los OFERENTES ni al FIDUCIANTE C a exigir del FIDUCIARIO y/o FIDUCIANTE A compensaciones, resarcimientos, indemnizaciones, dispensas obligacionales, ni contrapartidas contractuales ni económicas de ninguna naturaleza.

ARTÍCULO 10. CONTINUIDAD DEL PROCESO

La presentación de impugnaciones, recursos y/o acciones que se realizaren, en sede administrativa o judicial, no suspenderán ni paralizarán la Licitación ni la celebración y ejecución del CONTRATO.

Los plazos previstos para deducir impugnaciones no obligan al FIDUCIARIO a suspender el proceso.

ARTÍCULO 11. APOORTE DEL FIDUCIANTE C AL FIDEICOMISO

El FIDUCIANTE C deberá asumir a su exclusivo cargo, la ejecución de las obras correspondientes a su Oferta Económica (Sobre N° 3, Art. 22), de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo N° III - Sección A-B-C-E-F

PLIEGO EN ELABORACIÓN

CAPÍTULO II: DE LAS OFERTAS

ARTÍCULO 12. ACCESO AL LEGAJO LICITATORIO

Todo interesado en concurrir a una licitación podrá acceder sin costo alguno al Legajo de Obra publicado a tal efecto en el Portal Web Oficial de la Provincia de Santa Fe www.santafe.gov.ar.

La documentación de la Licitación podrá Consultarse en Internet: en el Sitio Web oficial del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, a la cuenta espaciosestrategicos.sf@gmail.com

ARTÍCULO 13. OFERENTES

Podrán presentar OFERTAS en este proceso licitatorio las personas jurídicas, en forma individual o asociadas bajo alguna de las tipologías o figuras jurídicas admitidas por la legislación de la República Argentina.

ARTÍCULO 14. UNIFICACIÓN DE REPRESENTACIÓN.

En los casos de ofertas presentadas por personas jurídicas asociadas y/o consorciadas bajo alguna de las tipologías o modalidades admitidas por la legislación vigente, deberá especificarse claramente el porcentaje de participación que corresponde a cada OFERENTE en la asociación o consorcio, debiendo designarse un único representante, mediante el otorgamiento de facultades suficientes por medio del respectivo poder especial pasado ante escribano público, quién actuará por cuenta y orden de la asociación o consorcio empresario obligándolo a través de los actos en los que intervenga.

ARTÍCULO 15. RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE

Los OFERENTES asumen responsabilidad por la veracidad y suficiencia de la OFERTA que presenten y por cualquier perjuicio provocado a la Provincia por la inexactitud, falsedad o insuficiencia de sus declaraciones o de la documentación presentada.

En los casos en que la OFERTA sea presentada en forma asociada o consorciada cada uno de los CO-OFERENTES que integran la sociedad o consorcio será solidaria e ilimitadamente responsable frente al FIDUCIARIO por el cumplimiento total de las obligaciones que nazcan y se deriven como consecuencia de la presentación de la OFERTA en el proceso licitatorio regulado por el presente PLIEGO.

ARTÍCULO 16. SOLICITUD DE ACLARACIONES Y CIRCULARES. NOTIFICACIÓN

16.1 ACLARACIONES

Publicado el PLIEGO de BASES y CONDICIONES, los INTERESADOS podrán solicitar al FIDUCIARIO las aclaraciones que estimen necesarias sobre los alcances de su articulado y sobre sus ANEXOS. Dicha facultad podrá ejercerse hasta diez (10) días hábiles antes de la fecha establecida

16.2 CIRCULARES

El FIDUCIARIO deberá dar respuesta a los pedidos de aclaraciones hasta cinco (5) días corridos antes

de la fecha prevista para la presentación de las OFERTAS. Las respuestas serán instrumentadas por medio de CIRCULARES, correlativamente numeradas y cronológicamente fechadas.

El FIDUCIARIO podrá emitir CIRCULARES ACLARATORIAS CON CONSULTA, siendo aquellas en respuesta a las solicitudes de aclaratoria presentadas por los oferentes, pero sin mencionar el solicitante. De igual modo, podrán emitir CIRCULARES ACLARATORIAS SIN CONSULTA, donde se explicitarán especificaciones o condiciones anexas.

El FIDUCIARIO procederá a notificar las mismas a todos los adquirentes del PLIEGO, en los domicilios electrónicos que hubiesen constituido en la ciudad de Santa Fe al momento de adquirir el PLIEGO.

ARTÍCULO 17. FACULTAD DEL FIDUCIARIO

El FIDUCIARIO podrá dejar sin efecto el procedimiento licitatorio en cualquiera de sus etapas. Esta decisión, en caso de adoptarse con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de las OFERTAS, importará el rechazo de todas las OFERTAS que se hubiesen presentado.

El ejercicio de la indicada facultad discrecional, no dará derecho a los INTERESADOS, ni a los OFERENTES, a reclamar al FIDUCIARIO el reconocimiento y/o pago de indemnizaciones, compensaciones, reintegro de gastos, reembolsos, ni resarcimientos de ninguna naturaleza, cualquiera sea la denominación que se les asigne.

ARTÍCULO 18. MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS. GARANTÍAS

18.1 PLAZO

Los OFERENTES deberán mantener sus OFERTAS por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde la fecha de apertura del SOBRE N°1, durante el cual el retiro de la OFERTA generará la ejecución de la garantía.

Vencido el plazo mencionado, la garantía de mantenimiento de oferta se prorrogará automáticamente por noventa (90) días corridos hasta un máximo de DOS (2) períodos, siempre que el OFERENTE no manifieste su voluntad expresa de desistir de la OFERTA con al menos DIEZ (10) días corridos de antelación al vencimiento de cada nuevo período. En tales casos, el FIDUCIARIO no podrá ejecutar la garantía ante el retiro de la OFERTA por parte del OFERENTE.

18.2 EL DESISTIMIENTO

El desistimiento de la OFERTA durante el período en que está obligado a mantenerla, la negativa del ADJUDICATARIO a suscribir el CONTRATO DE ADHESIÓN o el incumplimiento de las obligaciones que el mismo debiera satisfacer en forma previa a la suscripción de aquél, facultará al FIDUCIARIO a proceder sin más a la ejecución de la referida garantía.

18.3 EFECTOS

Si el OFERENTE desistiere de su OFERTA una vez vencidos los plazos en que rigiera su obligación de mantenerla, tal circunstancia no generará a favor del FIDUCIARIO derechos indemnizatorios, compensatorios y/o resarcitorios de ninguna naturaleza fundados en el retiro de la OFERTA.

18.4 GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

La garantía de mantenimiento de la oferta se establece en el equivalente al 1% del valor estimado de inversión comprometida por el oferente.

Las constancias y/o instrumentos que acrediten la constitución de la garantía de mantenimiento de la oferta deberán ser acompañadas en el SOBRE N° 1. Su falta de presentación importará el rechazo de la Oferta. La garantía podrá ser constituida por alguna de las siguientes modalidades:

18.5 FORMAS DE CONSTITUCIÓN

(5.a) Depósito de dinero:

Mediante depósito en efectivo en la cuenta corriente en Pesos que indique el FIDUCIARIO. Dicha constitución de Garantía no devengará interés alguno.

(5.b) Depósito en títulos:

Mediante el depósito a nombre del FIDUCIARIO de la cantidad equivalente de títulos públicos nacionales o de la Provincia de Santa Fe si los hubiese. A los fines de cuantificar la cantidad de títulos públicos a depositar, deberá tenerse en cuenta el valor de realización de los mismos de acuerdo a la cotización que se obtenga de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires el día hábil anterior a aquel en el que deben presentarse las ofertas con más un veinte por ciento (20%).

(5.c) Fianza bancaria:

Mediante fianza bancaria, otorgada a favor del FIDUCIARIO por un banco de primera línea que cuente con sede o sucursal en la República Argentina, a satisfacción del FIDUCIARIO. La entidad bancaria deberá constituirse expresamente en fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora, renunciando a los beneficios de excusión y división. La fianza deberá contemplar que la entidad bancaria, ante la notificación fehaciente que le efectúe el FIDUCIARIO del incumplimiento del Oferente de los recaudos establecidos por el presente PLIEGO, le abonará al FIDUCIARIO, en forma incondicional y en dinero en efectivo, el monto total de la obligación afianzada dentro del plazo de CINCO (5) días corridos de recepcionada la notificación indicada, no pudiendo oponer quitas, esperas, reconveniones ni supuestos de insolvencia del Oferente, asentando asimismo que el incumplimiento del pago en el plazo indicado dejará la vía expedita al FIDUCIARIO para proceder a la ejecución de la fianza. Constará por su parte en el instrumento de fianza que los litigios que susciten en el cumplimiento de la misma se dirimirán conforme el ARTÍCULO 5 y 8 del presente PLIEGO.

(5.d) Seguro de Caución

Mediante póliza de seguro de caución, emitida por una entidad aseguradora de primera línea, dentro de las diez primeras de acuerdo al ranking de solvencia patrimonial y financiera que emita la Superintendencia de Seguros de la Nación. La póliza deberá consignar expresamente que, ante la denuncia por medio de notificación fehaciente del acto u omisión que torna expedita la facultad del FIDUCIARIO de proceder a la ejecución de la garantía de mantenimiento de la oferta conforme las previsiones del PLIEGO de Bases y Condiciones, la compañía de seguros deberá proceder al pago de la suma asegurada en un plazo no mayor de SIETE (7) días, no pudiendo oponer los beneficios de

división o excusión, ni alegar como excepción o defensa cuestiones vinculadas al contrato de seguro que la ligan con el Oferente. Constará por su parte en la póliza que los litigios que se susciten en el cumplimiento de la misma se dirimirán conforme el ARTÍCULO 5 y 8 del presente PLIEGO.

La misma deberá ser a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, y la compañía deberá consignar dirección en la ciudad de Santa Fe, al igual que someterse a los Tribunales Ordinarios de la misma ciudad.

18.6 INTERESES O RENTAS

Cualquiera sea la modalidad en la que se constituya la garantía de mantenimiento de la oferta, los intereses o rentas que devenguen el dinero, la divisa o los títulos, se sumarán al capital asegurado o garantizado, no pudiendo el Oferente proceder a su retiro. Durante el plazo de mantenimiento de la oferta, se faculta al FIDUCIARIO a cotejar la equivalencia entre la suma establecida como garantía de mantenimiento de oferta y el equivalente que arrojen los títulos y/o divisas sujetos a cotización. En caso que dichas cotizaciones arrojen montos inferiores al fijado para la garantía de mantenimiento de la oferta (de acuerdo al acápite 23.4.) El FIDUCIARIO podrá solicitar al Oferente integrar la diferencia en un término de DIEZ (10) días computados a partir de su requerimiento.

18.7 APROBACIÓN DE LAS GARANTÍAS

Las garantías de mantenimiento de la oferta son otorgadas y acreditadas por los OFERENTES a satisfacción del FIDUCIARIO. En virtud de ello, el FIDUCIARIO podrá objetar la garantía constituida por no adecuarse a las exigencias establecidas en el presente PLIEGO o en caso que la compañía aseguradora mantenga un alto índice de litigiosidad con la DPVyU. Ante el rechazo que notifique el FIDUCIARIO, el Oferente contará con un plazo de QUINCE (15) días corridos computados desde la referida notificación para presentar ante el FIDUCIARIO una corrección y/o una nueva garantía de mantenimiento de la oferta.

El OFERENTE cuya garantía de mantenimiento de oferta hubiere sido rechazada, no tendrá derecho a resarcimiento y/o compensación económica de ninguna naturaleza por los gastos en que hubiere incurrido al constituir la garantía no admitida.

18.8 DOCUMENTOS ORIGINALES

Los OFERENTES deberán incorporar al Sobre N° 1 las constancias originales de acreditación de la constitución de la garantía de mantenimiento de la oferta. Los instrumentos que respalden la constitución de la citada garantía, deberán mencionar expresamente que la misma se encuentra afectada al presente proceso licitatorio.

18.9 DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

Las garantías de mantenimiento de OFERTA serán devueltas a los OFERENTES que no superen el análisis de presentación de ANTECEDENTES (SOBRE N° 1) o la OFERTA TÉCNICA (SOBRE N° 2). Las mismas serán devueltas junto con los sobres que no han sido abiertos dentro de los SIETE (7) días de notificados de la circunstancia indicada o resueltas las impugnaciones, si las hubiera.

A los OFERENTES que hubieran superado el análisis de los SOBRES N° 1 y N° 2 pero no resultaran

ADJUDICATARIOS, se les devolverá la garantía de mantenimiento de OFERTA dentro de los SIETE (7) días de suscripto el CONTRATO DE ADHESIÓN por parte del adjudicatario, o bien cuando expire el plazo de mantenimiento de oferta-

La garantía de mantenimiento de OFERTA será devuelta al ADJUDICATARIO una vez entregada al FIDUCIARIO y aceptada por ésta la garantía de cumplimiento del contrato. La garantía de mantenimiento de la oferta deberá subsistir hasta la firma del CONTRATO DE ADHESIÓN, aun habiendo expirado los plazos previstos en el Art. 18.1.

ARTÍCULO 19. RECAUDOS DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

19.1 LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS:

Las Propuestas deberán presentarse en el lugar indicado en el acto administrativo que autoriza el llamado a la licitación, hasta una hora antes de la fijada por el mismo medio para el inicio del Acto de Apertura de los Sobres.

Las ofertas deberán presentarse en tres sobres que deberán estar contenidos en un solo paquete y llevarán en su anverso la siguiente inscripción:

“Licitación Pública Nacional para la incorporación del FIDUCIANTE C al Contrato de Fideicomiso celebrado entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Granadero Baigorria y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe”

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CIUDAD de SANTA FE (C.P. 3000)
PROVINCIA de SANTA FE
REPÚBLICA ARGENTINA

APERTURA DE OFERTAS: CIUDAD DE SANTA FE,DEDE 2026, A LASHORAS
NOMBRE / DENOMINACIÓN DEL OFERENTE.....”

En los casos en que el volumen de los documentos que integren los antecedentes a incorporar en los Sobres N° 1, 2 o 3 imposibilite presentarlos en un sobre, deberá utilizarse una caja tipo encomienda, las que al igual que los sobres, se presentará correctamente cerrada, con la inscripción que antecede en su tapa, lacrada, firmada y sellada por el representante designado por el Oferente, o aquella caja que pueda cumplir con las funciones en iguales condiciones de inviolabilidad.

19.2 MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES DE LAS OFERTAS.

Las manifestaciones y declaraciones contenidas en las OFERTAS representan compromisos asumidos irrevocablemente ante el FIDUCIARIO por parte del OFERENTE.

19.3 FORMALIDADES

Las OFERTAS deberán ser redactadas en castellano, en forma clara, precisa y prolija, foliándose sus hojas correlativamente y con un índice de contenido y anexos. Las enmiendas, entrelíneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas.

Toda la documentación contenida en ambos sobres deberá presentarse foliada en ORIGINAL Y 1 (UNA) COPIA papel, más (UNA) COPIA digital en PENDRIVE con formato PDF del contenido completo de los SOBRES 1 y 2, y las planillas Excel. Todos los folios del original de la OFERTA y de sus copias serán firmados por el Apoderado.

Los OFERENTES deberán evitar la presentación de documentación, folletos o papelería en general que no sea expresamente requerida en el PLIEGO o que no resulte necesaria para la evaluación de sus OFERTAS. La documentación que sea considerada sobreabundante o inoficiosa podrá ser desglosada por el FIDUCIARIO y puesta a disposición del Oferente. Todas las OFERTAS que se presenten deberán ajustarse estrictamente a las disposiciones del PLIEGO.

19.4 Costo

En todos los casos, los costos incurridos para la confección y presentación de las OFERTAS serán asumidos por los OFERENTES, no dando lugar a reembolso ni indemnización alguna en ningún caso.

19.5 IDIOMA

La documentación incluida en la OFERTA deberá estar redactada en idioma castellano.

En el supuesto que la documentación no estuviera redactada en idioma castellano, deberá ser acompañada por la traducción a este idioma, realizada por traductor público nacional matriculado.

19.6 CONDICIONES DE LOS OFERENTES

Podrán concurrir como oferentes en el presente llamado a licitación las sociedades comerciales constituidas conforme a la "Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias" domiciliadas en el país o constituidas en el exterior, éstas últimas solo en las condiciones previstas en el presente artículo.

No podrán concurrir, ya sea en forma individual o asociada en Consorcio las personas físicas, ni las sociedades irregulares o de hecho.

Quienes participen en el llamado podrán presentarse individualmente y/o como integrantes de un Consorcio de Empresas y/o una Unión Transitoria de Empresas y/o de una Agrupación de Colaboración, en los términos de la "Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984), pero no podrán ser parte integrante de más de un Consorcio.

Para estos supuestos, podrán presentar para el acto de apertura un compromiso de constitución formal, con firmas certificadas de las empresas participantes, por el que, para el caso de resultar adjudicatarias, se constituirán formalmente bajo dichas condiciones pactadas, previo a la Adhesión del Fideicomiso y conforme a las disposiciones de las Leyes 19.550 , y modif.

Las Sociedades constituidas en el extranjero sólo podrán participar en forma conjunta con empresas locales bajo la forma de UTE o agrupación de colaboración empresaria.

El plazo de duración de las sociedades oferentes, como así también la vigencia de la vinculación de las empresas que concurren asociadas, no podrá ser inferior al previsto para la ejecución del CONTRATO.

Cualquier circunstancia que, durante el trámite de la licitación o en el curso de la ejecución del CONTRATO, pudiera afectar a una o alguna de las empresas integradas en el consorcio, podrá ser considerada por el FIDUCIARIO como extensiva a todo el grupo, a los fines de la aplicación de las cláusulas y disposiciones que rigen contractualmente.

Si el adjudicatario fuera un consorcio de empresas, previo a la suscripción del Contrato de Adhesión deberá constituir una Unión Transitoria de Empresas (UTE) conforme a las disposiciones de las leyes 19.550 y modif.

Tendrá como opción constituir una sociedad anónima conforme a la Ley 19.550 y modificatorias, en donde se prevea en forma expresa la participación comprometida irrevocablemente de cada integrante en la nueva sociedad, donde su objeto sea el cumplimiento de las condiciones contractuales, y en donde cada integrante de la sociedad anónima se constituirá en codeudor de la nueva sociedad, asumiendo responsabilidad solidaria e ilimitada por todas sus obligaciones sin beneficio de división ni excusión durante todo el término de vigencia del contrato. La sociedad deberá tener como únicos socios fundadores, con la participación indicada en la propuesta, a los adjudicatarios.

Para cualquiera de los casos de UTE o Sociedades Anónimas en formación, deberán estar correspondientemente concluidas previo a la incorporación de las mismas al Contrato de Fideicomiso.

19.7 CERTIFICACIONES Y LEGALIZACIONES

La documentación deberá ajustarse a las formas del lugar de otorgamiento y será debidamente autenticada y legalizada según la legislación aplicable.

Los documentos expedidos por autoridad extranjera deberán presentarse debidamente legalizados por el consulado argentino correspondiente y por el Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto de la República Argentina.

La “apostille” o legalización única (Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961 – Ley N° 23.458) supe y tiene el mismo efecto que la legalización requerida en el párrafo precedente.

ARTÍCULO 20. CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 ANTECEDENTES

La documentación que integra el Sobre N° 1 deberá estar firmada en todas sus fojas por el representante legal y certificada por escribano público y legalizada su firma por el Colegio Notarial que corresponda, cuando se indica en este PLIEGO.

EL SOBRE N° 1 DEBE CONTENER:

20.1 ÍNDICE

20.2 NOTA DE PRESENTACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL ANEXO V

La nota de presentación deberá ser suscripta y sellada por el Oferente o su representante, debiendo certificarse las firmas por ante escribano público.

20.3 EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES Y LAS CIRCULARES ACLARATORIAS: DEBERÁN ESTAR FIRMADAS Y SELLADAS EN TODAS SUS FOJAS POR EL OFERENTE.

20.4 CONSTANCIAS DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA, SEGÚN ARTÍCULO 18

20.5 LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES LEGALES Y SOCIETARIOS:

1. Razón social y domicilio social del OFERENTE o CO-OFERENTES. Este recaudo deberá cumplimentarse aún cuando los OFERENTES actúen asociados y/o consorciados y hayan unificado la representación, en los términos del Pliego.

2. Constancia de conocimiento del PLIEGO de Bases y Condiciones y del ÁREA DE INTERVENCIÓN según se especifica en el ANEXO IV

3. Copia certificada por escribano público del acta constitutiva, contrato social y/o estatuto original y sus modificaciones del Oferente.

La documentación societaria indicada se presentará acompañada de las constancias de inscripción de los respectivos actos jurídicos e instrumentos ante el organismo de contralor (Inspección General de Personas Jurídicas o equivalente). Tratándose de sociedades constituidas en el extranjero, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Capítulo I, Sección XV –De la Sociedad Constituida en el Extranjero- de la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550.

Deberán presentar copia notarialmente certificada por escribano público de la carta de intención asociativa por medio del cual se vinculan a los fines de la presentación de la oferta cuando se trate de pluralidad de sociedades oferentes.

4. Copia certificada por escribano público del acta de directorio (o la emanada del órgano equivalente que corresponda al órgano de administración) de las que surja expresamente la decisión social de presentar oferta en la presente licitación sujetándose a los términos y condiciones exigidos por este pliego. Esta exigencia deberán cumplirla cada una de las personas jurídicas que se hayan asociado o consorciado a los fines de la presente licitación, independientemente de qué porcentajes de participación le corresponda a cada una de ellas.

5. Copia certificada del poder o poderes, o de la documentación que acredite la personería o representación del Apoderado de los que surjan que cuenta con facultades suficientes para realizar todos los actos requeridos en el PLIEGO respecto del Oferente y del ADJUDICATARIO, incluso para firmar el CONTRATO en nombre y representación del Oferente.

6. Declaración jurada firmada por el OFERENTE o CO-OFERENTES, certificada dicha firma por

escribano público, en los términos del Anexo N° VI.

7. Constancia escrita firmada por el REPRESENTANTE del OFERENTE, en los términos del Anexo N° VII del Pliego.

8. En caso que corresponda, constancia emitida por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) y por la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe, de la que surja el estado de situación fiscal que registra el Oferente; cuando se trate de pluralidad de CO-OFERENTES asociados o consorciados esta constancia deberá presentarse respecto de cada uno de ellos.

9. Certificación expedida por Contador Público, legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, o su equivalente extranjero, en la que debe constar que desde la fecha de cierre del balance del último ejercicio económico no se han producido modificaciones patrimoniales sustanciales en los estados contables del Oferente.

10. Copia del Certificado Negativo del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Art. 8 ley 11945)

11. Declaración jurada de adhesión al Decreto Provincial 692/09 sobre acceso a información pública.

12. La inexistencia de antecedentes de rescisión de contratos de obra pública por culpa de la empresa por el lapso de dos años anteriores a la fecha de publicación del llamado (conforme Decreto Provincial Nro 195/2006).

20.6 ANTECEDENTES PATRIMONIALES, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL OFERENTE

Los oferentes deberán:

(6.a) Patrimonio Neto:

Acreditar, en función del último estado contable debidamente certificado, un patrimonio neto superior XXX o su equivalente en dólares estadounidenses, tomando para esta mensuración para la conversión cambiaria la cotización que registre el dólar estadounidense el día de aprobación de cada balance por los órganos societarios correspondientes, según lo publicado por el Banco de la Nación Argentina.

Cuando el OFERENTE esté integrado por más de una persona jurídica que se presenten asociados o consorciados, la suma ponderada (según la participación de cada persona jurídica en el OFERENTE) del patrimonio neto no podrá ser inferior XXXX o su equivalente en dólares estadounidenses, tomándose para la conversión cambiaria, la cotización que registre el dólar estadounidense el día de aprobación de cada balance por los órganos societarios correspondientes, según lo publicado por el Banco de la Nación Argentina.

(6.b) Disponibilidad Financiera:

Acreditar, en función del último estado contable debidamente certificado, poseer disponibilidad financiera (activos líquidos, inversiones y/o acceso a créditos, libres de otros compromisos contractuales) por un valor no menor a XXXX o su equivalente en moneda extranjera, tomando como referencia para la conversión cambiaria la cotización que registre el dólar estadounidense el día de aprobación de cada balance por los órganos societarios correspondientes, según lo publicado por el

Banco de la Nación Argentina.

A los efectos de verificar el cumplimiento del requisito de Disponibilidad Financiera se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1) Los activos líquidos podrán ser corroborados, únicamente, por medio del Saldo de Caja, y/o Saldos de Banco/s, para lo cual se tendrá como válido el Estado Contable Intermedio confeccionado al efecto, el cual comprenderá desde el inicio del actual ejercicio, hasta el último día hábil del segundo mes inmediato anterior a la presentación de las Ofertas. A este efecto se considerarán aceptables el efectivo (incluyendo depósitos a la vista) y los equivalentes de efectivo.

2) Dentro del Rubro Inversiones se aceptarán únicamente:

1. Plazos fijos con un plazo de vencimiento máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de apertura de la licitación. Adjuntar comprobante/es de Plazo Fijo.
2. Títulos Públicos: serán aceptados aquellos documentos que posean cotización en Bolsa y el valor a computar será el valor de cotización al cierre, veintiocho días antes de la fecha original estipulada para la presentación de las ofertas (en caso de que dicha fecha sea un día inhábil se computará la cotización al cierre del día inmediato anterior que resulte hábil).

3) Se admitirá computar como Acceso a crédito los siguientes:

Líneas de créditos otorgadas por parte de Entidades Financieras y/o Bancarias. Certificaciones bancarias de las líneas de crédito otorgadas y disponibles, emitidas con una antelación no mayor a veintiún (21) días de la fecha límite fijada para la presentación de las ofertas. Será condicionalidad admisible la de estar supeditadas las mismas a la adjudicación de la Obra objeto de esta licitación.

1. Créditos de proveedores, los cuales deberán corresponderse con insumos efectivamente necesarios para las obras en cantidad y calidad. Los créditos de proveedores a computar para el cumplimiento de este requisito no podrán en conjunto exceder el 50% del total exigido de Disponibilidad Financiera.

En caso de Oferentes que se presenten asociados o consorciados, a los efectos del cómputo total exigido de Disponibilidad Financiera, se ponderarán los valores individuales de las empresas que integran la Asociación o Consorcio.

(6.c) Índices:

Demostrar, en función del último estado contable debidamente certificado, que el resultado del análisis de los siguientes índices arroja valores admisibles en por lo menos 3 de los 4 indicadores, cumpliendo en forma excluyente con el Índice de Liquidez Corriente.

ÍNDICE	FÓRMULA	VALORES ACEPTABLES
Índice de Liquidez Corriente	$\frac{\text{Total Activo Corriente}}{\text{Total Pasivo Corriente}}$	Igual o mayor a 1
Índice de Liquidez Seca (Prueba Ácida)	$\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Bienes de Cambio}}{\text{Total Pasivo Corriente}}$	Igual o mayor a 0,80
Índice de Solvencia	$\frac{\text{Total Activo}}{\text{Total Pasivo}}$	Mayor a 1,35
Importancia del Pasivo Exigible	$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Activo Total}}$	Igual o menor a 0,35

En el caso que el Oferente esté integrado por más de una persona jurídica que se presenten asociados o consorciados, se calculará el indicador individual de cada integrante de la Asociación o Consorcio, en función de los estados contables requeridos. Posteriormente, se afectará dicho indicador con el porcentaje de participación de la Empresa en la Asociación o Consorcio y la suma de valores así obtenidos será el puntaje del Oferente en el rubro.

A los efectos de determinar el cumplimiento de los antecedentes patrimoniales, económicos y financieros arriba referidos se tendrá en cuenta el último Estado Contable Anual debidamente certificado. No obstante ello, los oferentes deberán presentar:

1) Estados Contables Anuales (Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución de Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos, Informe de Auditoría, Informe de Síndico si correspondiera) correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados. Si el cierre del Estado Contable Anual coincide con la fecha del Estado Contable Intermedio mencionado en el punto 2. se tendrá como válido el Estado Contable Anual.

Para el caso de firmas de origen Nacional, los Estados Contables deben estar auditados por Contador Público Nacional independiente y con certificación del correspondiente Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

Para el caso de firmas Extranjeras, los Estados Financieros deben estar preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad, auditados de acuerdo a las Normas Internacionales y certificados conformes la normativa profesional y las disposiciones legales vigentes en el país de origen. Todos los Estados Financieros deben estar traducidos al español.

A la información sobre los Estados Contables Anuales suministrada por los oferentes deberá

adjuntarse en forma anexa y correctamente cumplimentada la “Exposición” de acuerdo al Anexo N° VIII.

2) Estado Contable Intermedio (Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución de Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos e Informes de Revisión Limitada del Auditor) desde el cierre del último Estado Contable Anual hasta el cierre del segundo mes anterior a la fecha de apertura de la Licitación (por ejemplo: si la licitación es en el mes de febrero el Estado Contable Intermedio corresponde al mes de diciembre).

3) Autorización para pedir referencias a las instituciones bancarias de las que el Oferente es cliente, según formulario de Anexo N° IX.

ARTÍCULO 21. CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 - PROPUESTA TÉCNICA

EL SOBRE N° 2 DEBE CONTENER:

1- Antecedentes en Obras Similares: Profesionales y Empresariales.

2- La Propuesta Urbana y Edilicia, que deberá estar encuadrada en MASTERPLAN PARQUE DE LA CABECERA - ANEXO III y las Ordenanzas Urbanísticas de la ciudad de Granadero Baigorria sancionadas para el “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria. Municipios de Rosario y Granadero Baigorria. Ordenanza” Ordenanza N° 5062/17, Ordenanza N° 5082/17, Decreto 0449/17, Ordenanza N° 5083/17, Decreto 0448/17 y su modificatoria Ordenanza N° 6151/26, Decreto 0226/26 que como Anexo N° XI forman parte del presente Pliego.

3- Las obras de infraestructura pública correspondientes a dicha Propuesta Urbana y Edilicia, que serán ejecutadas por el FIDUCIANTE C de acuerdo al Anexo N° III, Documentación Técnica, Secciones A,B,C,E,F. Dichas obras son consideradas “Obras mínimas obligatorias priorizadas”, en un plazo máximo de 36 meses. “Plano N° A11”.

4- El resto de las Obras correspondientes a la carga urbanística, deberán ser ejecutadas en forma concomitante con el avance de las obras edilicias en el plazo previsto de 15 años. Las obras de nexo necesarias para el abastecimiento de los servicios de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y gas natural, que forman parte del ANEXO III - Sección F y demás obras de nexo, estarán a cargo del FIDUCIANTE C.

Los OFERENTES, deberán incluir la documentación mínima obligatoria y las siguientes normas generales de presentación:

21.1 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS- DESARROLLO GENERAL

La documentación deberá ser presentada en formato digital PDF. Deberá incluir tanto la información gráfica como escrita necesaria para la comprensión integral de la propuesta, distribuida en un total de SEIS (6) paneles obligatorios

Los paneles deberán tener formato de lámina IRAM A1, todos dispuestos en orientación horizontal. Es imprescindible que se indique en cada panel las escalas numéricas y gráficas correspondientes, así

como las denominaciones de los elementos gráficos y escritos que se incluyan en ellos.

Los geométrales se dibujarán en línea negra y gris sobre el fondo blanco, se admite el uso color para definición de espacios abiertos. Se indicarán cotas y niveles. Las imágenes perspectivas, fotomontaje, croquis, fotos de maquetas y esquemas se realizará en técnica libre, con posibilidad de uso de color.

CONTENIDO MÍNIMO OBLIGATORIO DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

La presentación deberá seguir la diagramación establecida a continuación.

Paneles Obligatorios: Deberán consignar, como mínimo, la siguiente información:

- **Planimetría:** Incluir las plantas, cortes y vistas representadas de forma clara y fácilmente legible, debiendo indicar la escala de la representación.
- **Esquemas funcionales:** Incluye un despiece de la propuesta, a escala libre.
- **Perspectivas, croquis y diagramas:** Realizados en técnica y escala libre.
- **Memoria conceptual:** La memoria deberá detallar los criterios y conceptualización de la propuesta, la organización general, la estrategia general de intervención, los aspectos referidos a la sustentabilidad, y otros se consideren relevantes. Máximo 1.000 palabras.

LINEAMIENTOS PARA LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PROPUESTAS

a) Implantación – Planta de techos (Escala 1: 2000). Deberá expresar con claridad la propuesta, incluyendo la implantación del o los edificios en relación con el sitio y su entorno urbano inmediato. La representación debe orientarse con el norte hacia arriba, comprender la escala, complejidad y organización espacial de la propuesta.

Será obligatoria la inclusión de sombras proyectadas.

b) Plantas del o los edificios (Escala 1: 1000) Se presentarán todas las plantas de niveles del o los edificios proyectados, identificando claramente sectores, locales y usos conforme al programa de necesidades. Las plantas deberán orientarse del norte hacia arriba.

c) Cortes y vistas (Escala 1:1000). Cortes: Deberán presentarse, como mínimo, un corte longitudinal y uno transversal. Vistas: Se incluirán todas las fachadas

d). Imágenes: Deberán incorporarse perspectivas o renders exteriores, interiores y aéreos que favorezcan la comprensión integral de la propuesta. Se valorará una imagen nocturna del proyecto y una imagen desde el río.

e) Recursos Complementarios: Podrán sumarse en los paneles, croquis, esquemas, diagramas u otras representaciones gráficas realizadas con técnica libre y color, que aporten a la expresión conceptual del proyecto.

f) Video: Se podrá incorporar, de manera no obligatoria, un video explicativo El enlace deberá incluirse en un archivo PDF titulado “f--video.pdf”, el cual será parte del conjunto de archivos que integran la presentación digital.

g) Memoria técnica y conceptual: La propuesta deberá incorporar una memoria que exponga de manera clara, sintética y argumentada los fundamentos de la solución proyectual. En ella se deberán describir los criterios arquitectónicos que organizan la propuesta en términos morfológicos, espaciales y

funcionales; los lineamientos paisajísticos adoptados, considerando la articulación con el entorno urbano y natural; las decisiones tecnológicas y estructurales, en relación con los sistemas constructivos, materiales, sostenibilidad y eficiencia energética; así como las estrategias proyectuales generales y específicas que estructuran la conceptualización del proyecto, su abordaje programático y las posibles etapas de intervención, en caso de corresponder.

Esta memoria será parte constitutiva de la documentación obligatoria para la evaluación SOBRE 2 y su extensión no deberá superar las 1.000 palabras.

DESARROLLO DEL SECTOR CENTRO DE EVENTOS - MULTIESPACIO - PARQUES Y EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS

- Plantas de los edificios correspondientes a la propuesta proyectual en su conjunto para el SECTOR del CENTRO DE EVENTOS. Esc. 1:200
- Plantas, cortes y vistas de los edificios propuestos en su conjunto. Esc. 1:200
- Imágenes exteriores / Imágenes interiores
- Planilla de locales con definición de terminaciones.

21.2 DETALLES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Especificaciones técnicas de todos los elementos y materiales a incluir en la obra con definición de niveles de calidad

21.3 ESQUEMAS

- Programa y usos
- Balance de unidades y superficies
- Plan de Etapas propuestas.

21.4 ARCHIVOS DIGITALES

Soporte digital conteniendo la totalidad de la información de los paneles (en formato DWG/PDF/JPG) más archivos de texto (en formato MS WORD) conteniendo la memoria del trabajo y planillas de cómputo.

ARTÍCULO 22. CONTENIDO DEL SOBRE N° 3 - OFERTA ECONÓMICA

EI SOBRE N° 3 DEBERÁ CONTENER:

1. La Oferta Económica mediante nota según modelo obrante en el Anexo N° X del Pliego.
2. La documentación técnica que describa el proyecto general y particular de cada uno de los edificios propuestos, como obras complementarias al Centro de Eventos. Como mínimo: Memoria, Especificaciones Técnicas, Plantas, Cortes, Vistas, Renders, Escala 1:200. Cómputo y presupuesto.
3. El Plan de Trabajo propuesto para desarrollar las obras que se detallan en el Anexo III.

ARTÍCULO 23. APERTURA DE OFERTAS

El acto de apertura de ofertas se realizará en el sitio que se indique en el aviso de licitación.

Si el día fijado no fuese laborable o hábil por cualquier circunstancia, el acto de apertura se prorrogará hasta el primer día hábil siguiente, a la misma hora y en el mismo lugar, rigiendo del mismo modo el límite horario correspondiente a una hora antes de la presentación de las ofertas.

Abierto el acto se procederá a la apertura del Sobre N° 1 de las ofertas, dándose a conocer los nombres de los oferentes.

En el acto de apertura de ofertas se labrará un acta donde se dejará constancia del número de orden que corresponde a cada OFERTA, del nombre de cada Oferente y de sus integrantes, y de la garantía de mantenimiento de oferta.

Las actas serán firmadas por el funcionario que presida el acto y por los OFERENTES y Apoderados que deseen hacerlo.

Ninguna OFERTA presentada en término podrá ser desestimada en el acto de apertura.

Los Sobres N° 2 y N° 3 quedarán en poder del FIDUCIARIO, quien se constituirá en su depositario, custodiándolos en tal carácter hasta el acto de su apertura.

Todos los Sobres N° 2 y N° 3 serán firmados por los Apoderados del resto de los OFERENTES que deseen hacerlo.

Una copia de cada OFERTA contenida en el Sobre N° 1 quedará a disposición de los OFERENTES para su vista, durante los DOS (2) días hábiles posteriores al acto de apertura en la oficina del FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 24. INADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS

Serán consideradas inadmisibles las ofertas que:

- No presenten la garantía de mantenimiento de la oferta.
- Contengan datos falsos y/o acompañen documentación falsa.

ARTÍCULO 25. IMPUGNACIONES AL ACTO DE APERTURA Y A LAS OFERTAS

Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la apertura del Sobre N° 1, los OFERENTES podrán presentar impugnaciones respecto del acto de apertura y de las demás OFERTAS dando cumplimiento a lo dispuesto en el presente PLIEGO.

Las impugnaciones deberán ser fundadas y por escrito y serán dirigidas al FIDUCIARIO. Cuando la impugnación se deduzca contra otro u otros oferentes, el impugnante deberá acompañar, de su escrito de impugnación, tantas copias como ofertas impugne.

El FIDUCIARIO correrá traslado a los oferentes impugnados y con el emplazamiento se le entregará

copia del escrito de impugnación a efectos de que efectúen su descargo, quienes deberán contestar dentro de los tres (3) días hábiles de recibida la notificación o el tiempo que estipule el FIDUCIARIO, bajo el apercibimiento de resolverse sin haberlo oído, y exclusivamente con los elementos de juicio existentes.

Aquellos OFERENTES a los cuales se les requirieran ampliaciones o aclaraciones, o se les haya corrido traslado de alguna impugnación, no podrán introducir nuevos elementos en su presentación original y si lo hicieren, éstos no serán tenidos en consideración. Las impugnaciones serán resueltas al dictar el acto de precalificación de ofertas.

PLIEGO EN ELABORACIÓN

CAPÍTULO III: ANÁLISIS Y ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS

ARTÍCULO 26. SOBRE N° 1

La evaluación de las ofertas estará a cargo de una Comisión Evaluadora designada ad hoc, la cual tendrá a su cargo el análisis de la documentación presentada en cada uno de los sobres que integran la oferta, procediendo de igual modo en las instancias correspondientes a la evaluación de los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3.

ARTÍCULO 27. ACLARACIONES

En el marco del proceso de evaluación de las ofertas contenidas en el Sobre N° 1, el FIDUCIARIO podrá solicitar a los OFERENTES las aclaraciones que estime necesarias para una mejor evaluación de las propuestas. Las aclaraciones serán solicitadas por escrito y notificadas al Oferente en el domicilio constituido.

Los OFERENTES contarán con un plazo de cinco (5) días corridos para proporcionar al FIDUCIARIO por escrito, las respuestas a las aclaraciones solicitadas.

La falta de respuesta a las solicitudes de aclaraciones no impedirá al FIDUCIARIO efectuar la evaluación de la oferta.

ARTÍCULO 28. CRITERIOS DE PRECALIFICACIÓN / EVALUACIÓN DE ANTECEDENTES

La Comisión Evaluadora procederá a evaluar la totalidad de los antecedentes documentales contenidos en el Sobre N° 1 y las respuestas a las aclaraciones que hubiesen solicitado, en función del cumplimiento de los requisitos explicitados en el Art. N° 20 del presente PLIEGO, merituando los antecedentes enunciados precedentemente, produciendo el informe correspondiente y debiéndose expedir sobre el rechazo, precalificación o descalificación de cada una de las ofertas, el cual se elevará al FIDUCIARIO. Dicho informe será de carácter no vinculante.

Las ofertas que satisfagan los requisitos del Art. N° 20 quedarán precalificadas para la apertura del Sobre N° 2, mientras que aquellas que no cumplan los requisitos serán descalificadas.

El FIDUCIARIO dictará el acto administrativo que resolverá sobre el rechazo, precalificación o descalificación de las ofertas presentadas, procediendo a notificar a cada uno de los oferentes.

En el mismo acto, el FIDUCIARIO resolverá las impugnaciones a las ofertas y al acto de apertura, de haberse interpuesto las mismas en término y previo dictamen de la Comisión Evaluadora.

Cuando la decisión haya sido de rechazo o descalificación se pondrá a disposición de los OFERENTES para su retiro los Sobres N° 2 y N° 3 sin abrir y devolverá la garantía de la oferta que se hubiese constituido, salvo que hubiese procedido de acuerdo al artículo siguiente, en cuyo caso la documentación precedente se devolverá una vez resueltas las impugnaciones respectivas.

ARTÍCULO 29. IMPUGNACIONES A LA PRECALIFICACIÓN DE LOS ANTECEDENTES

Dentro de los tres (3) días hábiles de su notificación, cualquier OFERENTE podrá impugnar el acto de precalificación, mediante escrito fundado dirigido al FIDUCIARIO en el que se expondrán todas y cada una de las causas que den motivo a la impugnación, no admitiéndose en adelante nuevos fundamentos o ampliaciones a los expuestos en dicha oportunidad.

Cuando la impugnación se deduzca contra la precalificación de otro u otros oferentes, el impugnante deberá acompañar copia de su escrito de impugnación.

El FIDUCIARIO correrá traslado a los oferentes impugnados, con entrega de copias del escrito de impugnación, a efectos de que efectúen su descargo dentro de los tres (3) días hábiles de recibida la notificación, bajo apercibimiento de resolver sin haberlo oído y exclusivamente con los elementos de juicio existentes.

Aquellos OFERENTES a los cuales se les requieran ampliaciones o aclaraciones, o se les haya corrido traslado de una impugnación, no podrán introducir nuevos elementos en su presentación original y si lo hiciere, éstos no serán tenidos en consideración.

Según lo dispuesto en el articulado del presente PLIEGO, el FIDUCIARIO resolverá las impugnaciones -de haberse interpuesto las mismas en término y previo dictamen de la Comisión Evaluadora- en **forma definitiva e inapelable, sin perjuicio del derecho de los oferentes de ocurrir a la vía general recursiva en oportunidad** de dictarse el acto administrativo final del procedimiento licitatorio.

El FIDUCIARIO notificará fehacientemente a aquellos oferentes que cumplimenten favorablemente lo dispuesto para el SOBRE N° 1, el día y horario en que se procederá a la apertura del SOBRE N° 2.

ARTÍCULO 30. SOBRE N° 2

30.1 APERTURA

Únicamente se procederá a abrir el Sobre N° 2 a los OFERENTES cuyas ofertas resulten precalificadas y aquellos cuya descalificación o rechazo hubieran sido revocados.

La apertura será efectuada en el día, hora y lugar establecidos en la notificación especificada en el artículo anterior.

Abierto el acto se procederá a la apertura del Sobre N° 2 de las ofertas, labrándose el acta respectiva en la cual se dejará constancia del número de orden que corresponde a cada OFERTA y del nombre de cada Oferente Precalificado. La misma será suscripta por el funcionario que presida el acto, por los OFERENTES y los apoderados que deseen hacerlo.

Una copia de cada oferta quedará en la oficina del FIDUCIARIO durante los dos (2) días hábiles posteriores al acto de apertura a disposición de los OFERENTES para su vista.

30.2 IMPUGNACIONES A LA OFERTA CONTENIDA EN EL SOBRE N° 2

Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la apertura del Sobre N° 2, los Oferentes Precalificados podrán presentar impugnaciones respecto del acto de apertura y de las demás

OFERTAS dando cumplimiento a lo dispuesto en el presente PLIEGO.

El FIDUCIARIO resolverá sobre las mismas en el acto de CALIFICACIÓN que emita, conforme a las siguientes previsiones:

El FIDUCIARIO analizará las impugnaciones que se hubieren planteado, pudiendo solicitar aclaraciones o ampliaciones al impugnante y debiendo correr traslado al Oferente cuya propuesta hubiera sido cuestionada a los efectos de que manifieste lo que considere pertinente a su derecho, quienes deberán contestar dentro de los tres (3) días hábiles de notificado el requerimiento. Ello, en el caso del impugnante, bajo apercibimiento de rechazar la impugnación, y en el caso del impugnado, bajo apercibimiento de resolverse sin haberlo oído, y exclusivamente con los elementos de juicio existentes.

Aquellos OFERENTES a los cuales se les requiera ampliaciones o aclaraciones, o se les haya corrido traslado de una impugnación, no podrán introducir nuevos elementos a su presentación anterior y si lo hicieren, éstos no serán tenidos en consideración.

30.3 ACLARACIONES

En el marco del proceso de evaluación de las ofertas contenidas en el Sobre N° 2, el FIDUCIARIO podrá solicitar a los OFERENTES las aclaraciones que estime necesarias para una mejor evaluación de las propuestas. Las aclaraciones serán solicitadas por escrito y notificadas al Oferente en el domicilio constituido.

Los OFERENTES contarán con un plazo de cinco (5) días corridos para proporcionar al FIDUCIARIO por escrito, las respuestas a las aclaraciones solicitadas.

La falta de respuesta a las solicitudes de aclaraciones no impedirá al FIDUCIARIO efectuar la evaluación de la oferta.

ARTÍCULO 31. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA – SOBRE 2

El presente artículo establece los criterios para la evaluación de la **Calidad de la Oferta Técnica (C)**, la cual integrará el Puntaje Final conforme lo dispuesto en el Artículo 34.

La evaluación tendrá por objeto ponderar la propuesta en términos de:

- calidad urbana y arquitectónica;
- integración con el entorno y el frente fluvial;
- resolución de las obras básicas obligatorias;
- incorporación de equipamientos y usos complementarios;
- impacto social y territorial;
- factibilidad técnica y económica.

Las obras básicas obligatorias definidas en el pliego constituyen **condición de admisibilidad** de la oferta. En consecuencia, la evaluación técnica no considerará su cumplimiento en términos de ejecución, sino la **calidad de su resolución arquitectónica, urbana y funcional**.

PUNTAJE DE CALIDAD

El Puntaje de Calidad (C) se asignará sobre un máximo de 100 puntos, conforme los siguientes componentes:

a) Centro de Eventos – calidad arquitectónica y funcional (hasta 40 puntos)

Se evaluará especialmente:

- calidad del diseño arquitectónico;
- funcionalidad y flexibilidad del edificio;
- capacidad de adaptación a distintos usos (eventos, espectáculos, convenciones);
- relación con el espacio público y el entorno;
- resolución tecnológica y constructiva;
- carácter icónico y representativo del proyecto.

b) Propuesta urbana y articulación general / Resolución de las obras básicas complementarias (hasta 20 puntos)

Se evaluará:

- integración con el entorno y el paisaje ribereño;
- articulación entre espacio público y privado;
- coherencia general con el Masterplan propuesto;
- calidad del sistema de circulaciones y accesos.

Calidad de diseño y funcionalidad de:

- sistema vial (avenidas, veredas, iluminación);
- infraestructura de servicios;
- parques y espacios públicos.

c) Antecedentes profesionales y empresariales (15 puntos)

Equipo profesional proyectista

El oferente deberá identificar en forma expresa la autoría del proyecto arquitectónico, individualizando al estudio, firma o equipo profesional responsable de su formulación.

A tal efecto, deberá acompañar:

- . Nombre completo del estudio de arquitectura o equipo proyectista.
- . Integrantes principales y disciplinas asociadas.
- . Antecedentes profesionales relevantes.

. Proyectos ejecutados o desarrollados de características análogas, en particular aquellos vinculados a equipamientos culturales, edificios para espectáculos, centros expositivos, auditorios, museos o programas complejos de uso público.

. Alcance de la participación efectiva del autor o estudio en la propuesta presentada.

Se valorará especialmente la participación de estudios de arquitectura de reconocida trayectoria nacional o internacional, con experiencia comprobable en el diseño de edificios de alta complejidad técnica, fuerte presencia institucional y capacidad para constituirse en referentes urbanos y culturales.

La falta de identificación precisa de la autoría, o la insuficiencia de antecedentes acreditados, podrá incidir negativamente en la evaluación de la propuesta.

Se evaluará:

. Experiencia en proyectos urbanos y arquitectónicos de escala comparable.

. Antecedentes en obras públicas, culturales o de carácter institucional

Empresas constructoras

. Capacidad técnica y operativa general. Experiencia comprobable en obras de similar envergadura. Participación de contratistas especializados (envolventes, instalaciones, paisajismo, etc.), debidamente acreditados.

d) Equipamientos y programa complementario (hasta 15 puntos)

Se evaluará:

- incorporación de equipamientos culturales, educativos o turísticos;
- espacios gastronómicos y de servicios;
- infraestructura vinculada al frente fluvial;
- diversidad y complementariedad de usos.

e) Factibilidad, sustentabilidad y calidad integral (hasta 10 puntos)

Se evaluará:

- coherencia del cronograma;
- viabilidad técnica y económica;
- estrategia de financiamiento;
- criterios de sostenibilidad ambiental;
- consistencia global de la propuesta.

CRITERIO DE ASIGNACIÓN

La asignación de puntajes se realizará en base a una evaluación técnica integral, pudiendo otorgar valores intermedios dentro de cada categoría.

CONDICIONES DE EVALUACIÓN

Para ser evaluadas, las ofertas deberán:

- cumplir con la totalidad de las obras básicas obligatorias;
- ajustarse a los lineamientos del Masterplan;
- presentar la documentación técnica requerida.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se valorarán especialmente aquellas propuestas que:

- otorguen al Centro de Eventos un carácter icónico, innovador y de alta calidad arquitectónica, capaz de constituirse en un referente urbano y metropolitano;
- incorporen soluciones tecnológicas contemporáneas, experiencias inmersivas, sistemas interactivos y equipamientos innovadores orientados a actividades culturales, recreativas, corporativas y de eventos;
- contribuyan a la consolidación del área como un polo cultural, turístico, recreativo y de eventos de escala regional;
- logren una adecuada integración urbana y paisajística con el frente fluvial y el entorno del Parque de la Cabecera;
- articulen de manera eficiente el edificio principal con el espacio público circundante, promoviendo la continuidad peatonal, la accesibilidad y el uso colectivo de los espacios abiertos;
- contemplen criterios de flexibilidad funcional, sustentabilidad ambiental y adaptabilidad tecnológica para futuros requerimientos y modalidades de uso.

ARTÍCULO 32. IMPUGNACIONES A LA CALIFICACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

Dentro de los tres (3) días hábiles de su notificación, cualquier OFERENTE podrá impugnar el acto de calificación, mediante escrito fundado dirigido al FIDUCIARIO en el que se expondrán todas y cada una de las causas que den motivo a la impugnación, no admitiéndose en adelante nuevos fundamentos o ampliaciones a los expuestos en dicha oportunidad.

Cuando la impugnación se deduzca contra la calificación de otro u otros oferentes, el impugnante deberá acompañar copia de su escrito de impugnación.

El FIDUCIARIO correrá traslado a los oferentes impugnados, con entrega de copias del escrito de impugnación a efectos de que efectúen su descargo dentro de los tres (3) días hábiles de recibida la notificación, bajo apercibimiento de resolver sin haberlo oído y exclusivamente con los elementos de juicio existentes.

Aquellos OFERENTES a los cuales se les requiriera ampliaciones o aclaraciones, o se les haya corrido traslado de una impugnación, no podrán introducir nuevos elementos en su presentación original y si lo hiciera, éstos no serán tenidos en consideración.

Según lo dispuesto en el presente PLIEGO, el FIDUCIARIO resolverá las impugnaciones -de haberse interpuesto las mismas en término y previo dictamen de la Comisión Evaluadora- en **forma definitiva e inapelable, sin perjuicio del derecho de los oferentes de ocurrir a la vía general recursiva en oportunidad** de dictarse el acto administrativo final del procedimiento licitatorio.

ARTÍCULO 33. SOBRE N° 3 - PLANILLA ANEXO X

33.1 APERTURA:

Únicamente se procederá a abrir el Sobre N° 3 a los OFERENTES cuyas ofertas hubieren obtenido la calificación prevista en el artículo N° 31 del presente PLIEGO y aquellos cuya descalificación o rechazo hubieran sido revocados.

La apertura será efectuada en el día, hora y lugar establecidos en la notificación especificada en el artículo anterior.

Abierto el acto se procederá a la apertura del Sobre N° 3 de las ofertas, labrándose el acta respectiva en la cual se dejará constancia del número de orden que corresponde a cada OFERTA y del nombre de cada Oferente Calificado. La misma será suscripta por el funcionario que presida el acto, por los OFERENTES y los apoderados que deseen hacerlo.

Una copia de cada oferta quedará en la oficina del FIDUCIARIO durante los dos (2) días hábiles posteriores al acto de apertura a disposición de los OFERENTES para su vista.

33.2 IMPUGNACIONES A LA OFERTA CONTENIDA EN EL SOBRE N° 3:

Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la apertura del Sobre N° 3, los OFERENTES podrán presentar impugnaciones respecto del acto de apertura y de las demás OFERTAS dando cumplimiento a lo dispuesto en el presente PLIEGO.

El FIDUCIARIO resolverá sobre las mismas en el acto de ADJUDICACIÓN que emita, conforme a las siguientes previsiones:

El FIDUCIARIO analizará las impugnaciones que se hubieren planteado, pudiendo solicitar aclaraciones o ampliaciones al impugnante y debiendo correr traslado al Oferente cuya propuesta hubiera sido cuestionada a los efectos de que manifieste lo que considere pertinente a su derecho, quienes deberán contestar dentro de los tres (3) días hábiles de notificado el requerimiento. Ello, en el caso del impugnante, bajo apercibimiento de rechazar la impugnación, y en el caso del impugnado, bajo apercibimiento de resolverse sin haberlo oído, y exclusivamente con los elementos de juicio existentes.

Aquellos OFERENTES a los cuales se les requirieran ampliaciones o aclaraciones, o se les haya corrido traslado de una impugnación, no podrán introducir nuevos elementos a su presentación anterior y si lo hicieren, éstos no serán tenidos en consideración.

33.3 ACLARACIONES

En el marco del proceso de evaluación de las ofertas contenidas en el Sobre N° 3, el FIDUCIARIO podrá solicitar a los OFERENTES las aclaraciones que estime necesarias para una mejor evaluación de las propuestas. Las aclaraciones serán solicitadas por escrito y notificadas al Oferente en el domicilio constituido.

Los OFERENTES contarán con un plazo de cinco (5) días corridos para proporcionar al FIDUCIARIO por escrito, las respuestas a las aclaraciones solicitadas.

La falta de respuesta a las solicitudes de aclaraciones no impedirá al FIDUCIARIO efectuar la evaluación de la oferta.

ARTÍCULO 34. CRITERIOS DE PRE ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN

34.1 - DETERMINACIÓN DEL PUNTAJE FINAL

A los efectos de seleccionar la oferta más conveniente y proceder a la preadjudicación, se asignará a cada oferta un Puntaje Final, conforme la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje Final de la Oferta} = C \times 0,60 + P \times 0,40$$

Siendo:

C: Puntaje de Calidad, determinado conforme el Artículos 30 y 31 del presente pliego.

P: Puntaje Económico, determinado conforme lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 34.2 – PUNTAJE ECONÓMICO (P) (SOBRE N 3)

El Puntaje Económico se determinará en función del valor económico total de la contraprestación ofrecida, Se asignará sobre un máximo de 100 puntos, conforme los siguientes componentes, considerando en forma integrada todas sus modalidades:

- ejecución de obras complementarias
- aporte dinerario.
- vivienda social (prototipos DPVyU – VC7VCD 2024 2D)

ARTÍCULO 34.3 – PISO DE IGUALDAD Y COMPARABILIDAD

A los efectos de asegurar condiciones equitativas de evaluación, todas las ofertas deberán cumplir con la totalidad de las obras básicas obligatorias, y deberán cotizar como mínimo uno de los escalones propuestos en el ANEXO III.

La contraprestación deberá expresarse en términos homogéneos de valor económico. (valor monetario actualizable o M2 según edificios o tipología)

El comitente podrá requerir aclaraciones o adecuaciones metodológicas para asegurar la correcta comparación.

ARTÍCULO 34.4 – CRITERIO DE SELECCIÓN

La preadjudicación recaerá en la oferta que obtenga el mayor Puntaje Final, no necesariamente coincidente con la de mayor valor económico, priorizando aquella que represente la mejor combinación de:

- calidad urbana y arquitectónica;
- aporte económico;
- viabilidad de ejecución.
- impacto social;

Se valorará especialmente la calidad de la propuesta arquitectónica y funcional del Centro de Eventos como pieza estructurante del desarrollo.

ARTÍCULO 34.5 – EMPATE TÉCNICO

Se entenderá que media igualdad entre dos o más ofertas cuando el Puntaje Final de una o más de ellas resulte hasta un cinco por ciento (5%) inferior al de la oferta de mayor puntaje.

En tal caso, el Fiduciario podrá: requerir mejoras de oferta o priorizar aquella que presente mayor calidad en la resolución del Centro de Eventos e incorporación de equipamientos estratégicos.

ARTÍCULO 34.6 – MEJORA DE OFERTAS

En caso de empate técnico, el Fiduciario podrá otorgar un plazo de siete (7) días hábiles para la presentación de mejoras, en condiciones de igualdad y transparencia.

NOTA: Se considerará como más conveniente aquella oferta que obtenga el mayor Puntaje Final de la Oferta, debiendo superar un mínimo de 55 puntos.

ARTÍCULO 35. PREADJUDICACIÓN, IMPUGNACIÓN

A. LA PREADJUDICACIÓN:

En 1er. Lugar: La COMISIÓN EVALUADORA analizará las ofertas conforme lo establecido en los artículos que anteceden, produciendo el informe correspondiente, debiéndose expedir sobre las impugnaciones que se hubieren formulado y sobre la pre adjudicación. El mismo tendrá carácter no vinculante y se elevará al FIDUCIARIO.

En 2do. Lugar: el FIDUCIARIO dictará el acto administrativo que resolverá sobre la PRE ADJUDICACIÓN, procediendo a notificar a cada uno de los oferentes.

El acto administrativo de PREADJUDICACIÓN:

1. RESUELVE las impugnaciones que se hubieran formulado a la Apertura del sobre N° 3 y a las Ofertas contenidas en el mismo, en forma definitiva.
2. SELECCIONA la OFERTA MÁS CONVENIENTE, conforme lo dispuesto en el ART. 34; esta selección será impugnabile conforme lo siguiente:

B. LA IMPUGNACIÓN:

Los OFERENTES calificados, podrán presentar impugnaciones contra la decisión de la selección de la oferta más conveniente contenida en el acto de PRE ADJUDICACIÓN, contando para ello con un plazo de CINCO (5) días hábiles computados a partir del día hábil siguiente de aquel en que fueron notificados.

El FIDUCIARIO resolverá sobre las mismas en el ACTO DE ADJUDICACIÓN que emita, conforme a las siguientes previsiones:

El FIDUCIARIO analizará las impugnaciones que se hubieren planteado, pudiendo solicitar aclaraciones o ampliaciones al impugnante y debiendo correr traslado al Oferente cuya propuesta hubiera sido cuestionada a los efectos de que manifieste lo que considere pertinente a su derecho, quienes deberán contestar dentro de los tres (3) días hábiles de notificado el requerimiento. Ello, en el caso del impugnante, bajo apercibimiento de rechazar la impugnación, y en el caso del impugnado, bajo apercibimiento de resolverse sin haberlo oído, y exclusivamente con los elementos de juicio existentes.

Aquellos OFERENTES a los cuales se les requirieran ampliaciones o aclaraciones, o se les haya corrido traslado de una impugnación, no podrán introducir nuevos elementos a su presentación

anterior y si lo hicieren, éstos no serán tenidos en consideración.

ARTÍCULO 36. ADJUDICACIÓN

El acto administrativo de adjudicación:

1. RESUELVE las impugnaciones que se hubieran formulado a la SELECCIÓN de la OFERTA MÁS CONVENIENTE.
2. ADJUDICA a la OFERTA MÁS CONVENIENTE, otorgando el derecho a la suscripción del CONTRATO DE ADHESIÓN en los términos del presente.
3. El acto de ADJUDICACIÓN es recurrible por la vía recursiva contenida en la Ley de Procedimiento Administrativo N° 14.428.

ARTÍCULO 37. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS PARA IMPUGNAR

A los fines de ejercitar la facultad de impugnar prevista en el presente Pliego, el Oferente deberá depositar en forma previa la suma de , en la cuenta de titularidad del FIDUCIARIO, que éste indique.

Juntamente con la presentación impugnatoria que efectúen, los OFERENTES deberán acreditar el depósito, acompañando la constancia original expedida por la entidad bancaria. La falta de acreditación del depósito en la oportunidad indicada, determinará que se declare, sin sustanciación, la inadmisibilidad de la impugnación.

El FIDUCIARIO, luego de resolver las impugnaciones presentadas, devolverá el valor del dinero depositado, únicamente en caso que las impugnaciones formuladas sean acogidas favorablemente por el FIDUCIARIO en ejercicio de su competencia.

ARTÍCULO 38. FORMACIÓN DE EXPEDIENTES DE IMPUGNACIÓN

Durante el plazo para efectuar impugnaciones, los expedientes formados para cada Oferente estarán disponibles en el domicilio del FIDUCIARIO, pudiendo tomar vista de las actuaciones a través de sus apoderados.

ARTÍCULO 39. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O ADECUACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

Resuelta la adjudicación a favor de un Consorcio de Empresas y/o de una Unión Transitoria de Empresas y/o de una Agrupación de Colaboración, éste deberá acompañar, tan pronto como sea notificado de dicho acto, los instrumentos constitutivos debidamente inscriptos.

ARTÍCULO 40. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

En forma previa a la formalización y suscripción del Contrato de Adhesión, el adjudicatario deberá acreditar la constitución de la garantía de cumplimiento de contrato de acuerdo a los requisitos que se especifican en el Artículo siguiente.

En caso que el ADJUDICATARIO no constituya la garantía de cumplimiento de Contrato, el FIDUCIARIO quedará facultado para dejar sin efecto la adjudicación, ejecutar la garantía de mantenimiento de la OFERTA y proceder a adjudicar la licitación al OFERENTE cuya OFERTA haya

sido seleccionada en segundo lugar según el artículo N° 34.

ARTÍCULO 41. FORMA DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:

La garantía debe ser constituida bajo cualquiera de las modalidades previstas en este Pliego para la constitución de la garantía de mantenimiento de la oferta, debiéndose cumplir con las mismas formalidades y requisitos en cuanto a las características y nivel de las instituciones otorgantes, personas actuantes, idioma, certificaciones, y demás recaudos previstos para ellas.

41.1 APROBACIÓN DE LAS GARANTÍAS:

En tanto las garantías deben ser otorgadas a satisfacción del FIDUCIARIO, ésta se encuentra facultada a objetar el texto de los instrumentos que sirven de asiento a las mismas y a las instituciones bancarias o aseguradoras que las emitan.

En caso de objeción o rechazo por parte del FIDUCIARIO a cualquiera de las garantías presentadas, el ADJUDICATARIO y / o FIDUCIANTE C queda obligado, sin derecho a reclamo de ninguna especie, a gestionar las modificaciones pertinentes a los instrumentos o a obtener de otra institución bancaria o aseguradora una nueva garantía que se adecue a los requisitos de este PLIEGO dentro del plazo de TREINTA (30) días corridos, computados a partir de la notificación de la objeción o rechazo decidida por el FIDUCIARIO. La notificación de la decisión de objeción o de rechazo, se efectuará bajo apercibimiento de que, de no presentar dentro del plazo indicado el ADJUDICATARIO y / o FIDUCIANTE C las garantías de acuerdo a las exigencias del PLIEGO de Bases y Condiciones, se procederá sin más a revocar la adjudicación por culpa del adjudicatario y a ejecutar la garantía de mantenimiento de la oferta, quedando facultado el FIDUCIARIO en este supuesto a disponer, a su sólo criterio, la convocatoria al OFERENTE cuya OFERTA haya sido seleccionada en segundo lugar según el artículo N° 34.

41.2 RENOVACIÓN DE LAS GARANTÍAS:

Las garantías deberán renovarse antes de su vencimiento y acreditarse dicha renovación con una antelación no inferior a TREINTA (30) días corridos de la fecha del vencimiento.

Si con la mencionada anticipación el FIDUCIANTE C no acreditara ante el FIDUCIARIO el haber renovado las garantías, el FIDUCIARIO lo intimará a que lo haga dentro de los diez (10) días corridos siguientes bajo apercibimiento de revocar la CONCESIÓN por culpa del FIDUCIANTE C y proceder a la ejecución de las garantías y/o, en su caso, demandar la reparación de los daños y perjuicios que el incumplimiento del CONTRATO de ADHESIÓN ocasione al FIDUCIARIO.

41.3 DEMÁS CARACTERÍSTICAS DE LAS GARANTÍAS:

1. Los instrumentos en los que se formalicen las garantías deberán dejar constancia que estas mantendrán su vigencia aún cuando el tomador de las mismas no efectúe los pagos a las entidades otorgantes de dichas garantías, comprometiéndose expresamente las entidades otorgantes a notificar por medio fehaciente al FIDUCIARIO la mora en la que hubiese incurrido el adjudicatario dentro de los tres (3) días corridos de verificada.-

2. Las garantías no podrán sufrir disminuciones durante la vigencia del CONTRATO de ADHESIÓN.

Será obligación del ADJUDICATARIO y del FIDUCIANTE C según el caso, el implementar, con antelación al vencimiento de cada año calendario, los actos necesarios ante las entidades bancarias o aseguradoras a fin de reponer los valores o sumas dinerarias que resulten necesarias para mantener el valor constante de las garantías. Sin perjuicio de lo indicado, de verificarse disminuciones bruscas en el valor de las garantías por circunstancias que, sin resultar constitutivas de supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, no hayan podido preverse al tiempo de la adjudicación o al tiempo de la firma del CONTRATO de ADHESIÓN, el FIDUCIARIO requerirá al ADJUDICATARIO o al FIDUCIANTE C, según corresponda, la adecuación del valor de la garantía, teniendo como exigencia mínima la prevista en este PLIEGO, dentro de los treinta (30) días corridos siguientes contados desde el día hábil posterior de producida la notificación del requerimiento indicado. El incumplimiento injustificado del ADJUDICATARIO o del FIDUCIANTE C del requerimiento de adecuación de la garantía, facultará al FIDUCIARIO a revocar la adjudicación o la concesión por culpa del ADJUDICATARIO o FIDUCIANTE C y a ejecutar la garantía en las condiciones en las que se encuentre, sin perjuicio de ejercitar las acciones judiciales que resulten pertinentes a fin de obtener un resarcimiento integral de los daños y perjuicios que le ocasione el incumplimiento del CONTRATO de ADHESIÓN.

3. Los instrumentos en los que se formalicen las garantías, deberán prever la alternativa de ejecutarlas total o parcialmente, sin que la ejecución de ellas se subordine a la revocación o caducidad de la adjudicación y/o de la concesión. En los supuestos de ejecución parcial de las garantías, el adjudicatario, según el caso, deberá reponer y/o integrar los valores o montos equivalentes a los que fueron afectados por la ejecución dentro de un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir de la fecha en que el FIDUCIARIO reclame el pago de la garantía.-
4. En caso de verificarse o denunciarse la insolvencia, convocatoria a concurso preventivo, pedido de quiebra o liquidación de las entidades aseguradoras o bancarias emisoras de las garantías presentadas, el ADJUDICATARIO o FIDUCIANTE C dispondrá de un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del requerimiento fehaciente que le curse el FIDUCIARIO para gestionar y obtener o reponer nuevas garantías y acreditar formalmente su constitución ante el FIDUCIARIO. Durante dicho período, o las prórrogas que por razones fundadas le conceda al FIDUCIARIO, el FIDUCIANTE C y sus accionistas, individualmente considerados, serán responsables solidarios, ilimitadamente responsables, sin poder invocar los beneficios de división o excusión, ante el FIDUCIARIO por la totalidad de las obligaciones derivadas del CONTRATO de ADHESIÓN. Si vencido el plazo acordado al adjudicatario o al FIDUCIANTE C, no se hubiese constituido nuevas garantías, el FIDUCIARIO quedará facultado para disponer la revocación de la adjudicación o concesión por incumplimiento del PLIEGO de Bases y Condiciones y/o del CONTRATO de ADHESIÓN, pudiendo instar la ejecución de las garantías, sin perjuicio de promover la demanda judicial destinada a obtener un resarcimiento íntegro de los perjuicios que le ocasiona el incumplimiento del CONTRATO de ADHESIÓN.
5. En los instrumentos por medio de los que se constituyan las garantías, deberá preverse expresamente una cláusula de prórroga de jurisdicción, en la que se deberá consignar que el FIDUCIARIO y el OFERENTE o FIDUCIANTE C dirimirán los diferendos que puedan suscitarse entre el tomador o afianzado, la entidad emisora u obligada y el beneficiario o acreedor, ante la jurisdicción y competencia fijada en el ARTÍCULO 8 del presente.

ARTÍCULO 42 RESPONSABILIDAD DE LOS CO-OFERENTES

Los CO-OFERENTES que, asociados o consorciados, resulten ADJUDICATARIOS, deberán

constituirse en codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de las obligaciones emergentes del CONTRATO de ADHESIÓN; suscribiendo junto con aquél dicho contrato.

Los accionistas de la sociedad anónima, en caso de conformarse, serán responsables en forma solidaria frente al FIDUCIARIO por las consecuencias derivadas de las obligaciones contractuales contraídas y/o comprometidas por la sociedad concesionaria durante el período de la concesión

Los CODEUDORES asumen como propio el pago de todas las sumas que se adeudan y el cumplimiento de las demás obligaciones, sin excepción alguna, con expresa renuncia a los beneficios de división y de exclusión, inclusive el pago de honorarios y costas judiciales y/o arbitrales. Las obligaciones contraídas por los codeudores solidarios se extienden hasta la finalización del CONTRATO DE FIDEICOMISO.

ARTÍCULO 43. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ADHESIÓN.

Acreditada en legal forma ante el FIDUCIARIO la constitución e inscripción de la Sociedad Anónima o habiéndose presentado los instrumentos constitutivos en caso de haberse resuelto la adjudicación a favor de un Consorcio de Empresas y/o de una Unión Transitoria de Empresas y/o de una Agrupación de Colaboración, lo que corresponda realizar y de ser necesario conforme lo previsto en el presente PLIEGO, el FIDUCIARIO fijará, dentro de un plazo no mayor de TREINTA (30) días corridos, la fecha y hora en la que se llevará a cabo el acto de formalización y suscripción del CONTRATO de ADHESIÓN.

El contrato que se formalizará y suscribirá será realizado en base al modelo que obra en el Anexo N° II de este PLIEGO, a cuyas cláusulas el FIDUCIARIO queda facultado a introducir las adecuaciones que resulten consecuencia necesaria de las particularidades de la oferta adjudicada, sin que tales adecuaciones importen modificaciones sustanciales del contrato originariamente proyectado y anexo al Pliego.

Todos los documentos serán recíprocamente explicativos, pero en caso de generarse discrepancias en su interpretación, se seguirá el siguiente orden de prelación interpretativa:

- a) El PLIEGO y las circulares aclaratorias
- b) El CONTRATO DE ADHESIÓN
- c) La OFERTA

Las circulares tendrán prelación en orden inverso a aquel en que se hayan emitido sobre el Pliego y las circulares anteriores.

ARTÍCULO 44. PROYECTO EJECUTIVO

El FIDUCIANTE C deberá presentar al FIDUCIARIO el PROYECTO EJECUTIVO correspondiente a la PROPUESTA URBANA y la propuesta edilicia del CENTRO DE EVENTOS / MULTIESPACIO presentada en el Sobre N° 2 de la Oferta, según se detalla en el Art. 21 del Presente Pliego.

Dicho PROYECTO EJECUTIVO deberá contar con las autorizaciones y aprobaciones de los organismos nacionales, provinciales y municipales correspondientes, como así también un Seguro Ambiental Obligatorio. A dicho efecto, la Provincia aportará la colaboración prevista en el Artículo

3.1.2 del Contrato de Fideicomiso que como Anexo I, forma parte del presente Pliego.

Al PROYECTO EJECUTIVO deberá acompañarse un Estudio de Impacto Ambiental que deberá realizar el FIDUCIANTE C ORIGINARIO seleccionado de acuerdo a los lineamientos que a tales efectos establezca la Autoridad de Aplicación de acuerdo a la normativa vigente.

El FIDUCIARIO podrá realizar las observaciones que considere apropiadas al PROYECTO EJECUTIVO presentado, como así también al Estudio de Impacto Ambiental. Las mismas serán de carácter vinculante para el FIDUCIANTE C, siempre y cuando de las mismas no resulte una modificación sustancial a la oferta presentada. Ajustado el PROYECTO EJECUTIVO a las observaciones formuladas por el FIDUCIARIO, éste aprobará y notificará la aprobación del mismo al FIDUCIANTE C.

Una vez notificada la aprobación del PROYECTO EJECUTIVO, el FIDUCIANTE C tendrá un plazo máximo de 36 meses para la concreción de las obras básicas anticipadas y del Centro de Innovación Cultural y 15 años para la ejecución de las obras previstas en el Masterplan y el proyecto de Urbanización, contados desde el día hábil siguiente a la fecha de la notificación.

El FIDUCIANTE C desde la firma del contrato y durante todo el periodo contractual deberá realizar las actividades necesarias a fin de cumplir con lo establecido en el Art. 22 de la Ley 25.675 Deberán presentar para su aprobación por parte del FIDUCIARIO una Póliza de Seguro Ambiental con cobertura de entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño ambiental si lo hubiere. Las pólizas de Seguro por Daño Ambiental de Incidencia Colectiva que aceptará el FIDUCIARIO serán únicamente aquéllas emitidas por las Compañías de Seguro que hayan sido previamente aprobadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación y la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación y, a su vez, hayan acreditado su capacidad y factibilidad operativa para realizar acciones de recomposición del ambiente dañado. Se le deberá dar intervención al Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe a los efectos que fueren menester.

Por otra parte, dentro de los 30 días corridos posteriores a la suscripción del Contrato de Adhesión, el FIDUCIANTE C deberá presentar nuevamente el Plan de Trabajos propuesto para la ejecución de las obras a su cargo que se detallan en su Oferta Económica (Sobre N° 3), con los ajustes que resulten pertinentes. Dicho Plan de Trabajo deberá contar con la aprobación del FIDUCIARIO y se tendrá en cuenta para lo previsto en el Capítulo IV del presente Pliego.

CAPÍTULO IV: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DETALLADAS EN EL ANEXO III

Las disposiciones del presente Capítulo resultan aplicables a las obras a cargo del FIDUCIANTE C que éste debe ejecutar según lo cotizado en su Oferta Económica (Sobre N° 3).

ARTÍCULO 45. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS

El FIDUCIARIO ejercerá la INSPECCIÓN, vigilancia y contralor de los trabajos por intermedio del personal que designe al efecto y que dentro de la jerarquía que se establezca, constituirá la INSPECCIÓN de Obras.

ARTÍCULO 46. INSPECTOR DE OBRA

El Jefe de la INSPECCIÓN será representante del FIDUCIARIO en las obras. Estará a su cargo el control y supervisión de las mismas y ante él deberá reclamar el FIDUCIANTE C por las indicaciones y órdenes del personal auxiliar de la INSPECCIÓN.

ARTÍCULO 47. ATRIBUCIONES DE LA INSPECCIÓN

La INSPECCIÓN tiene a su cargo el control y vigilancia de todo lo relativo al desarrollo de los trabajos y en todo momento libre acceso a los obradores, depósitos y oficinas de FIDUCIANTE C, para revisar la documentación pertinente, materiales acopiados y trabajos realizados o en ejecución, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones del Contrato, caso contrario, efectuará las observaciones e impartirá instrucciones, las que deben ser acatadas por el FIDUCIANTE C.

ARTÍCULO 48. REGISTRO DE ACTAS

El FIDUCIARIO llevará un registro de actas, que se destinará al asiento de las que se labren en cada etapa de la obra, del cumplimiento sucesivo del FIDUCIANTE C a las exigencias del contrato y los convenios específicos que se concierten entre la INSPECCIÓN y el FIDUCIANTE C.

ARTÍCULO 49. LIBRO DE ORDENES DE SERVICIO

Las relaciones entre la INSPECCIÓN y el FIDUCIANTE C se mantendrán por medio de Órdenes de Servicio, que emitirá la INSPECCIÓN y que se extenderán en el Libro de Ordenes de Servicio, el que será provisto por el FIDUCIANTE C y se llevará encuadernado, por hasta quintuplicado y foliado. Toda enmienda o raspadura deberá ser debidamente salvada. El FIDUCIANTE C está obligado a recibir y firmar en obra las Órdenes de Servicio que se le emitan, pudiendo en su caso manifestar su protesta al pie de aquella, si estima que la misma excede los términos del contrato.

ARTÍCULO 50. ACATAMIENTO

Es obligación del FIDUCIANTE C acatar de inmediato las Órdenes de Servicio que se le impartan, así como las instrucciones y observaciones que le formule la INSPECCIÓN, quedando a salvo su derecho de reclamar ante el FIDUCIARIO en los casos que corresponda. En ningún caso podrá el FIDUCIANTE C resistir las órdenes, ni suspender parcial o totalmente los trabajos.

ARTÍCULO 51. DIVERGENCIA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

En caso de existir divergencias con relación a una Orden de Servicio para obtener la renovación de la misma, el FIDUCIANTE C debe exponer ante el FIDUCIARIO, por escrito y dentro de los diez (10) días subsiguientes de notificada la orden, las razones en que fundamenta su disconformidad. Vencido el término establecido precedentemente, la Orden de Servicio no cuestionada quedará firme e indiscutible sin lugar a reclamos posteriores de ninguna naturaleza. Cuando el FIDUCIANTE C dejara de cumplir con alguna orden de la INSPECCIÓN y no manifestara expresamente su divergencia con la misma, el Inspector podrá proceder a la paralización de la obra, comunicando de inmediato la novedad al FIDUCIARIO, a los fines que hubiere lugar. El tiempo de paralización no se descontará del plazo previsto para la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 52. LIBRO DE PEDIDOS

El FIDUCIANTE C proveerá el libro de Pedidos, mediante el cual se comunicará con la INSPECCIÓN cuando debe realizar cualquier tipo de consulta relativas a las obras, o contestar Órdenes de Servicios. Dicho libro deberá reunir las mismas formalidades que el libro de Órdenes de Servicio.

ARTÍCULO 53. PRESENCIA DEL FIDUCIANTE C EN LAS OBRAS

El FIDUCIANTE C o su Representante Técnico, tiene la obligación de permanecer en las obras durante todas las horas de trabajo, para recibir, atender y hacer ejecutar las instrucciones, observaciones u órdenes que imparta la INSPECCIÓN.

ARTÍCULO 54. REPRESENTANTE DEL FIDUCIANTE C

El FIDUCIANTE C presentará por escrito a la INSPECCIÓN el nombre de la persona o personas que lo representen en los distintos sitios o secciones en que subdividirá el trabajo.

Una vez reconocidos estos Representantes Técnicos, quedarán autorizados para recibir las Órdenes de Servicio que extienda la INSPECCIÓN y firmar recibo de las mismas, estando el FIDUCIANTE C por ese solo hecho, obligado a su cumplimiento.

La presencia y el reconocimiento oficial de estos representantes no eliminan ni disminuye, las responsabilidades y obligaciones del FIDUCIANTE C.

ARTÍCULO 55. PERSONAL DEL FIDUCIANTE C

El FIDUCIANTE C solo empleará operarios competentes en su respectiva especialidad y en suficiente número, para que la ejecución de los trabajos sea regular y prospere en la medida necesaria al estricto cumplimiento del contrato.

Aún cuando la disciplina del trabajo corresponde al FIDUCIANTE C, la INSPECCIÓN podrá ordenar a éste el retiro de la obra, de todo personal que por incapacidad, mala fe, insubordinación, mala conducta o cualquier otra falta, perjudique la buena marcha de los trabajos.

Estas órdenes serán apelables ante el FIDUCIARIO, cuya resolución debe acatarse inmediatamente.

ARTÍCULO 56. SEGUROS Y SEGURIDAD, HIGIENE Y ACCIDENTES DE TRABAJO

56.1 SEGUROS:

Será obligatorio para el FIDUCIANTE C y estará a su exclusivo cargo, la contratación de los siguientes seguros, (se admitirán los seguros del tipo “todo riesgo”):

- a) **Pérdida de o daños a las Obras, Planta, Materiales y Equipamiento.** Monto Mínimo asegurable.....
- b) **Responsabilidad Civil por accidentes del personal del FIDUCIARIO;** Monto Mínimo Asegurable:.....

El personal permanente y/o eventual del FIDUCIARIO en obra deberá ser asegurado por el FIDUCIANTE C, a su cargo, contra accidentes. Las pólizas serán individuales y transferibles y deberán cubrir los riesgos de incapacidad transitoria, incapacidad permanente y muerte.

Las indemnizaciones se establecerán en la proporción que determine el régimen legal vigente. Esas indemnizaciones deberán ser entregadas en efectivo al asegurado y en caso de muerte a sus beneficiarios o herederos. El FIDUCIARIO comunicará al FIDUCIANTE C, antes de la iniciación de la obra, la nómina del personal que debe ser asegurado con sus respectivos sueldos.

El FIDUCIARIO establecerá la cantidad de personas y el monto de las primas correspondientes al personal del FIDUCIARIO y forma de actualización del mismo si correspondiera. La diferencia que pudiera existir entre el monto realmente abonado por el FIDUCIANTE C y el fijado en los Documentos de la Licitación, le será reintegrado o cargado al FIDUCIANTE C, según corresponda.

- c) **Responsabilidad civil por pérdida o daños a la propiedad de terceros** (exceptuando las Obras, Planta, Materiales y Equipo). Monto Mínimo Asegurable por siniestro:
- d) **Responsabilidad civil por lesiones personales o muerte a terceros.** Monto Mínimo Asegurable por siniestro:.....

Aplicable a b), c) y d):

El seguro contendrá una cláusula de responsabilidad civil cruzada por la cual la indemnización será aplicable a cada una de las partes incluidas bajo la denominación de asegurado, tal como si se hubiera emitido una póliza separada para cada una de ellas, siempre y cuando la responsabilidad total del asegurador no exceda el límite de responsabilidad establecido en la póliza.

Así mismo la póliza expresamente deberá decir:

a) **MONTO POR SINIESTRO:** El monto asegurado mínimo es depor siniestro, sin franquicia del monto máximo asegurado.

b) **CLÁUSULA DE NO-ANULACIÓN Y MODIFICACIÓN:** La póliza no podrá ser anulada o modificada sin el previo consentimiento por escrito del FIDUCIARIO. Ello, aún en caso de falta de

pago sin comunicación fehaciente del Asegurador al FIDUCIARIO con una anticipación mínima de TREINTA (30) días.

c) CLÁUSULA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CRUZADA: La aseguradora considera como terceros al FIDUCIARIO, a sus funcionarios y empleados y a sus bienes.-

d) CLÁUSULA DE NO REPETICIÓN: La aseguradora no ejercerá acciones de repetición contra el FIDUCIARIO por los daños que provoque el asegurado principal. El FIDUCIARIO es considerado asegurado adicional

e) CLAUSULA DE RENUNCIA AL DERECHO DE SUBROGACIÓN: No obstante lo indicado en el art. 80 de la Ley de Seguros 17.418, el asegurador no hará uso de la subrogación por siniestros imputables al asegurado, funcionarios, empleados. Renunciando a las acciones legales que correspondan por esos hechos.

Independientemente de lo anterior es obligación del FIDUCIANTE C mantener indemne al FIDUCIARIO durante todo el plazo de la Ejecución y al finalizar éste, frente a reclamaciones administrativas y extrajudiciales y frente a demandas judiciales, que promuevan particulares y/o entes u organismos públicos Nacionales, Provinciales, Municipales y/o Comunales, integren o no la estructura administrativa, en procura de resarcimientos, indemnizaciones, compensaciones económicas, créditos y/o retribuciones y que reconozcan como causa o título eventos, hechos y/o actos vinculados directa o indirectamente a la Ejecución del proyecto.

No podrá el FIDUCIANTE C dar inicio a las obras sin aprobación de las mencionadas Pólizas.

56.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SEGUROS

1 - Emisión y Aprobación

Todas las pólizas de seguro deberán ser emitidas por compañías de seguros de primer nivel sujetas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación y deberán ser aprobados por el FIDUCIARIO al igual que el texto y las condiciones en ellas contenidos. A tales fines al menos CINCO (5) días hábiles antes de la fecha establecida para la firma del CONTRATO de ADHESIÓN, los modelos de pólizas serán entregados al FIDUCIARIO para su consideración.

El FIDUCIANTE C queda obligado a efectuar el cambio de compañía de seguros y/o las modificaciones en las pólizas que indique al FIDUCIARIO y a presentar nuevamente a éste las pólizas que reemplacen a las observadas con por lo menos tres (3) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha determinada para la firma del CONTRATO de ADHESIÓN, sin que ello origine derecho a reclamo o compensación alguna a favor del FIDUCIANTE C.

2- Pago y constancia

Todos los seguros serán a cargo del FIDUCIANTE C. Conjuntamente con las pólizas, el FIDUCIANTE C acompañará las constancias de pagos de los premios y primas correspondientes a toda la vigencia de las mismas. En el caso de facturaciones por períodos anuales o semestrales, el FIDUCIANTE C deberá presentar las respectivas constancias de pago con por lo menos veinte (20) días corridos de anterioridad al vencimiento del período pagado.

Sin perjuicio de lo previsto precedentemente, las pólizas que se emitan, indicarán la obligación del asegurador de notificar fehacientemente al FIDUCIARIO cualquier omisión de pago en que incurriese el FIDUCIANTE C, con una anticipación mínima de treinta (30) días, respecto a la fecha en que dicha omisión pudiera determinar la caducidad o pérdida de la vigencia de la póliza en forma total o parcial. Correlativamente, la póliza determinará, asimismo, de una manera taxativa, que no se producirá la caducidad o pérdida de vigencia de la misma, en forma parcial o total, si el asegurador no hubiera cumplido la obligación precedentemente descrita, hasta tanto transcurra el plazo fijado a partir de la fecha de la notificación al FIDUCIARIO.

3- Actualización

Para el supuesto que los montos asegurados queden desactualizados respecto de los objetos asegurados, se procederá a su readecuación atendiendo a las circunstancias imperantes al tiempo de su evaluación.

4- Incumplimiento

Cualquier omisión o deficiencia en que incurra el FIDUCIANTE C en el cumplimiento de las obligaciones relativas a la contratación de los seguros a su cargo establecida en el presente PLIEGO, se considerará incumplimiento del Contrato y podrá ser causal de extinción del contrato, sin perjuicio de ello, el FIDUCIARIO quedará facultado a contratar y mantener en vigor dichos seguros por cuenta del FIDUCIANTE C, así como a pagar las primas respectivas, las que deberán ser reintegradas por el FIDUCIANTE C en un plazo no mayor de siete (7) días corridos contados a partir de la respectiva notificación, quedando en tal supuesto el FIDUCIARIO facultado a requerir el pago de las primas que hubiese abonado en forma conjunta o indistinta a cualquiera o a todos los accionistas del FIDUCIANTE C; asimismo, el FIDUCIARIO podrá ejecutar parcial o totalmente (según el monto de la obligación insatisfecha) la garantía contractual constituida. Sin perjuicio de los facultamientos alternativos con los que cuenta el FIDUCIARIO, en ningún caso el FIDUCIANTE C quedará exento de la responsabilidad en caso de siniestro.-

5- Obligación de notificación

Será obligación del FIDUCIANTE C notificar a los aseguradores emisores de las pólizas, sobre cualquier evento o suceso que requiera dicha notificación de acuerdo con las cláusulas de la póliza correspondiente y, en su caso, efectuar las denuncias pertinentes ante la autoridad policial, judicial y/o administrativa.

56.3 Responsabilidad del FIDUCIANTE C

La contratación de los seguros que se prevé en este pliego, como así también la anulación de cualquiera de los mismos, en modo alguno limitará, restringirá o novará las obligaciones y responsabilidades del FIDUCIANTE C, el que será responsable frente al FIDUCIARIO ante cualquier evento o siniestro que origine cualquier tipo de daños.

Jurisdiccionales:

Las pólizas de seguros deberán aceptar de manera expresa las condiciones jurisdiccionales establecidas en el artículo 8 del presente PLIEGO.

56.4 RIESGOS DEL TRABAJO, HIGIENE Y SEGURIDAD:

El FIDUCIANTE C está obligado a dar cumplimiento a todas las disposiciones de las Leyes N° 24557 de Riesgos del Trabajo, N° 26773 y N° 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y su reglamentación, como así también de todas aquellas otras disposiciones Nacionales o Provinciales que se dicten en el futuro.

Asimismo será responsable de cualquier accidente que ocurra a su personal, haciendo suyas las obligaciones que de este se deriven, de acuerdo a la legislación antes citada.

Es rigurosamente obligatorio para el FIDUCIANTE C poseer en las obras aquellos elementos, equipos y personal, tales como botiquines, servicios de emergencias y personal capacitado, necesario para afrontar las contingencias que se puedan originar en función de los riesgos presentes o potenciales para su personal o terceros.

ARTÍCULO 57. SALARIO DE LOS OBREROS

El FIDUCIANTE C no podrá abonar a sus obreros salarios inferiores a los establecidos oficialmente, debiendo entenderse que los mismos se liquidarán por la jornada legal de trabajo.

En el obrador y en un lugar bien destacado se colocará una copia de la lista de jornales que se abonan en la obra, y de las condiciones que fija el laudo correspondiente para tales trabajos.

El FIDUCIANTE C debe dar especial cumplimiento a todas las leyes tanto provinciales como nacionales, que legislan la prestación de trabajo, entendiéndose que todas las erogaciones que ellas representan están incluidas en su oferta.

ARTÍCULO 58. JORNALES Y COMPROBANTES DE PAGOS DE LEYES SOCIALES

El FIDUCIANTE C debe mantener al día el pago del personal empleado en la obra, abonar íntegramente los salarios estipulados y dar cumplimiento estricto a las disposiciones que determinan la jornada legal de trabajo.

El cumplimiento de lo establecido será comprobado y documentado en cada caso por la INSPECCIÓN, al extender el correspondiente certificado de obra. El FIDUCIANTE C deberá presentar a requerimiento de la INSPECCIÓN el comprobante de pago de las leyes sociales, cada vez que le sea solicitado.

ARTÍCULO 59. DOCUMENTACIÓN EN OBRA

El FIDUCIANTE C conservará en la obra copia ordenada de todos los documentos del contrato, a los efectos de facilitar el debido contralor e INSPECCIÓN de los trabajos que se ejecuten.

ARTÍCULO 60. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El FIDUCIANTE C realizará totalmente los trabajos establecidos en las Secciones A, B,C,D,F del Anexo N° III en un plazo máximo de 3 años para la ejecución anticipada de las obras priorizadas y de

15 años para la totalidad de obras que se hayan ofertado como Escalones y / o correspondan como carga urbanística.

Dicho plazo de ejecución se cuenta a partir de la fecha en la cual se firme el Acta de Iniciación de los trabajos. El FIDUCIANTE C será responsable de toda demora en la ejecución de las obras, salvo prueba en contrario a cargo del mismo.

ARTÍCULO 61. INTERPRETACIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES

El FIDUCIANTE C es responsable de la correcta interpretación de los planos para la realización de la obra y responderá de los defectos que puedan producirse durante la ejecución o conservación de la misma, hasta la recepción definitiva. Cualquier deficiencia o error que comprobare en el proyecto o en los planos, debe comunicarlo al FIDUCIARIO antes de iniciar los trabajos.

ARTÍCULO 62. ACTA DE INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS

El FIDUCIARIO junto con el FIDUCIANTE C firmarán un Acta de Iniciación de los trabajos en la que se hará constar:

- 1- Lugar y fecha del acto.
- 2- Denominación y ubicación de las obras a ejecutar.
- 3- Nombre de los actuantes.
- 4- Todo otro antecedente que la INSPECCIÓN crea oportuno incluir (cantidades, cómputos, croquis).
- 5- Observaciones que el FIDUCIANTE C estime necesario formular.
- 6- El acta deberá ser firmada por el Inspector y el FIDUCIANTE C o su Representante expresamente autorizado y el Director Técnico de obra.

Todos los gastos que origine el Acta de Iniciación de los trabajos, tanto de personal como de materiales, útiles u otros, será por exclusiva cuenta del FIDUCIANTE C.

ARTÍCULO 63. INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS

El FIDUCIANTE C debe iniciar los trabajos dentro de los diez (10) días subsiguientes a la firma del Acta de Iniciación de los trabajos, bajo los apercibimientos y penalidades que este pliego establece.

ARTÍCULO 64. OBRADOR

En oportunidad de labrarse el Acta de Iniciación de los Trabajos, se fijará el lugar de ubicación del obrador, el que estará cercado, todo en forma adecuada a la naturaleza de los trabajos. Las instalaciones se montarán de acuerdo a lo especificado en Anexo III - Sección C del Pliego de

Condiciones Técnicas Particulares.

El obrador debe estar permanentemente custodiado, fuera del horario de trabajo permanecerá cerrado y de noche convenientemente iluminado. La INSPECCIÓN tendrá en todo momento, libre acceso al mismo.

ARTÍCULO 65. CALIDAD Y CONTROL DE LOS MATERIALES

En todas las obras se utilizarán materiales de primera calidad en buen estado que deberán ajustarse estrictamente a las exigencias que sobre los mismos se determinan en las especificaciones técnicas del presente Pliego.

La INSPECCIÓN aprobará o rechazará dichos materiales según corresponda de acuerdo a los resultados de los ensayos. A tal efecto, tendrá amplias facultades para inspeccionarlos o ensayarlos en cualquier momento y lugar, durante la preparación, almacenamiento y utilización.

Los materiales que habiendo sido aprobados, se tornaran por cualquier causa inadecuados para el uso en obra, no se permitirá su utilización.

El FIDUCIANTE C, a pedido de la INSPECCIÓN, facilitará los medios necesarios para la toma de muestras de materiales y entregará sin cargo alguno los materiales a emplear en obra.

ARTÍCULO 66. ABASTECIMIENTO DE MATERIALES Y ÚTILES - MÉTODOS DE TRABAJO

El FIDUCIANTE C tendrá siempre en la obra la cantidad de materiales que a juicio de la INSPECCIÓN se necesiten para la buena marcha de aquella. No podrá utilizar en otros trabajos ninguna parte de estos abastecimientos sin autorización de la INSPECCIÓN.

Estará también obligado a usar métodos y equipos que a juicio de la INSPECCIÓN aseguren la calidad satisfactoria de la obra y su terminación dentro del plazo fijado en el contrato.

Si en cualquier momento, antes de iniciarse los trabajos, o durante el curso de los mismos, los métodos, materiales y equipos adoptados por el FIDUCIANTE C, parecieran ineficaces o inadecuados a juicio de la INSPECCIÓN, ésta podrá ordenar que los perfeccione o reemplace por otros más eficientes. Sin embargo, el hecho de que la INSPECCIÓN nada observe sobre el particular, no exime al FIDUCIANTE C de la responsabilidad que le concierne por la mala calidad de la obra ejecutada o la demora en terminarla.

ARTÍCULO 67. SISTEMAS PATENTADOS

Si en la ejecución de la obra el FIDUCIANTE C adoptara sistemas o procedimientos patentados, debe presentar anticipadamente a la INSPECCIÓN los permisos que lo autorice a emplear dichos sistemas o procedimientos. El FIDUCIANTE C será el único responsable de los reclamos o juicios que se promovieren a la Administración por uso indebido de patentes.

Si el uso de un elemento de cualquier naturaleza le fuera prohibido, deberá de inmediato reemplazarlo por otro de igual eficacia y calidad. Si el FIDUCIARIO lo considerase conveniente, podrá

exigir el mantenimiento del elemento patentado y será obligación del FIDUCIANTE C hacerse cargo de las gestiones y gastos que correspondan para su empleo.

En caso de incumplimiento de estas disposiciones por parte del FIDUCIANTE C, la INSPECCIÓN podrá efectuar las gestiones y gastos necesarios con cargo al FIDUCIANTE C.

ARTÍCULO 68. OBRAS OCULTAS

El FIDUCIANTE C debe solicitar en tiempo oportuno, la aprobación de los materiales y obras cuya calidad y cantidad no se puedan comprobar posteriormente, por pertenecer a trabajos que deban quedar ocultos. Todo cómputo y detalle especial que se refiera a los mismos debe registrarse en la respectiva acta.

VICIOS de los MATERIALES y OBRAS

Ante la sospecha de vicios no visibles de materiales u obras, la INSPECCIÓN podrá ordenar la demolición, desarme o desmontaje y las reconstrucciones necesarias, para cerciorarse del fundamento de su sospecha. Si los defectos fueran comprobados, todos los gastos originados por tal motivo estarán a cargo del FIDUCIANTE C.

Si los vicios se manifiestan en el transcurso del plazo de garantía el FIDUCIANTE C deberá reparar o cambiar las obras defectuosas, en el plazo que le señale el FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 69. TRABAJOS RECHAZADOS

La INSPECCIÓN rechazará todos los trabajos en cuya ejecución no se hayan empleado los materiales especificados y aprobados, cuya mano de obra sea defectuosa o que no tengan las formas, dimensiones o cantidades especificadas en el Pliego.

Es obligación del FIDUCIANTE C demoler todo trabajo rechazado y reconstruirlo de acuerdo a lo que contractualmente se obligó, por su exclusiva cuenta y costo, sin derecho a reclamo alguno ni a prórroga del plazo contractual, sin perjuicio de las sanciones que le fueran aplicables.

ARTÍCULO 70. TRABAJOS NOCTURNOS

Las obras podrán ser ejecutadas tanto de día como de noche, de acuerdo con los horarios que establecen las leyes sobre trabajo, pero ningún trabajo nocturno podrá ser realizado sin previo conocimiento de la INSPECCIÓN.

En caso de efectuarse trabajos nocturnos, el lugar de la obra debe estar suficientemente iluminado para seguridad del personal y buena ejecución de los trabajos.

Toda excepción al régimen común de trabajo (prolongación de jornada normal, trabajos nocturnos, en días domingos o festivos, trabajo continuado o por equipo) debe ser autorizado en todos los casos por la INSPECCIÓN.

ARTÍCULO 71. SEÑALAMIENTO Y PROTECCIÓN

Es obligación del FIDUCIANTE C señalar de día con letreros y banderas reglamentarias y por la

noche con luces de peligro, toda interrupción u obstáculo en la zona de tránsito de la obra donde exista peligro, y en las excavaciones colocar protección adecuada. Además tomará las medidas de protección necesarias en todas aquellas partes de la obra donde puedan producirse accidentes. El FIDUCIANTE C será el único responsable de los accidentes que se produzcan y se compruebe hayan ocurrido por causas de señalamiento o protección deficientes.

Todas las disposiciones contenidas en este artículo son de carácter permanente mientras dure la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 72. DAÑOS A PERSONAS Y PROPIEDADES

El FIDUCIANTE C tomará oportunamente todas las disposiciones y precauciones necesarias para evitar daños al personal de la obra, a esta misma y a terceros, ya sea por maniobra en el obrador, por acción de las máquinas y herramientas y otras causas relacionadas con la ejecución de los trabajos. El resarcimiento de los perjuicios que no obstante se produjeran, correrá por exclusiva cuenta del FIDUCIANTE C. Esta responsabilidad subsistirá hasta que se verifique la finalización de la obligación contractual.

ARTÍCULO 73. MARCHA DE LOS TRABAJOS. PLAN DE TRABAJOS

El FIDUCIANTE C ajustará sus tareas al Plan de Trabajos aprobado por el FIDUCIARIO. En caso de atraso en su cumplimiento, la INSPECCIÓN ordenará su intensificación y el FIDUCIANTE C debe acatar sin discusión las órdenes que se le impartan.

Las demoras en la ejecución de los trabajos darán lugar a la aplicación de las sanciones que este pliego establece.

ARTÍCULO 74. PERMISOS PREVIOS

El FIDUCIANTE C tendrá a su exclusivo cargo y costo la realización de los trámites y obtención de los permisos ante Organismos Nacionales, Provinciales, Municipales y Comunales, en nombre del FIDUCIARIO, que resulten necesarios con motivo de la ejecución de la obra.

Los mismos deberán gestionarse con la antelación suficiente para no afectar el plan de trabajos.

ARTÍCULO 75. SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS

Si para efectuar modificaciones en las obras en curso de ejecución, o por otra causa, la INSPECCIÓN juzgase necesario suspender temporalmente toda o parte de la realización de las obras contratadas, comunicará por escrito la orden correspondiente al FIDUCIANTE C, procediéndose a la medición de la obra ejecutada en la parte a que alcance la suspensión, labrándose acta del resultado.

Si la suspensión de la obra excede los treinta (30) días, al término de ese plazo, se librarán los certificados por el trabajo realizado a satisfacción, sin perjuicio del derecho del FIDUCIANTE C al reclamo por daños y perjuicios que la suspensión le ocasione. Previa conformidad de la INSPECCIÓN, el FIDUCIANTE C podrá suspender la marcha de los trabajos durante el período de licencia anual del personal, sin que por ello de lugar a ampliación del plazo contractual.

ARTÍCULO 76. PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

El FIDUCIANTE C podrá solicitar prórroga del plazo para la ejecución de la obra hasta diez (10) días antes del vencimiento del plazo contractual, la que será otorgada siempre que demuestre que la demora se ha producido por causas que no le son imputables.

A los efectos del otorgamiento de dichas prórrogas, se tomarán en consideración especialmente las siguientes causas:

a- Trabajos adicionales imprevistos importantes, que demanden mayor tiempo para la ejecución de la obra.

b- Lluvias, vientos y otras derivadas de condiciones climáticas adversas.

c- Causas fortuitas evidentes, como ser: incendios, huelgas, epidemias y en general causas que, sin impedir forzosamente la actividad de la obra, la interrumpan o disminuyan.

ARTÍCULO 77. FINALIZACIÓN DE OBRA

El FIDUCIANTE C finalizará los trabajos cuando la obra esté completamente ejecutada de acuerdo a los términos del contrato. La INSPECCIÓN dejará constancia de la finalización de la obra, en el Libro de Actas.

ARTÍCULO 78. MEDICIÓN DE LA OBRA

En el libro de Actas se detallarán las mediciones de los trabajos que se practiquen en la obra.

El Representante Técnico de la obra está obligado a asistir a las mediciones parciales y a la medición final, a fin de dar su conformidad expresa a los cómputos establecidos en las mismas. Su inasistencia será considerada como aceptación de las mediciones efectuadas por la INSPECCIÓN.

No se computarán las estructuras que por cualquier motivo modifiquen el proyecto, si éstas no han sido previas y debidamente autorizadas, en cuyo caso se hará constar los antecedentes que así lo demuestran. En caso de que el FIDUCIANTE C no estuviere conforme con el juicio de la INSPECCIÓN, respecto de los trabajos o mediciones de la obra ejecutada, deberá exponer sumariamente en el cómputo respectivo, los motivos de su divergencia, los que deberá ampliar y fundar por escrito en el término improrrogable de diez (10) días.

Si el FIDUCIANTE C no se presentare dentro de dicho término, deberá entenderse que desiste de su divergencia y renuncia a todo derecho sobre su reclamo, no admitiéndose ulterior protesta.

A los efectos de la certificación mensual, se procederá a la medición de las obras realizadas en el mes, dentro de los primeros ocho (8) días del mes siguiente.

ARTÍCULO 79. MEDICIÓN DE ESTRUCTURAS OCULTAS

En el libro de actas se detallarán las mediciones de los trabajos que deban quedar ocultos a medida que se vayan ejecutando. Estos detalles que se acompañarán con los croquis que se crean necesarios para su perfecta interpretación, serán firmados por la INSPECCIÓN y el FIDUCIANTE C.

Para proceder a la liquidación de dichos trabajos, los valores consignados en el libro de actas serán los únicos a considerar. Las obras serán certificadas mensualmente. Si durante el mes

ARTÍCULO 80. CERTIFICADOS DE LAS OBRAS

no se hubiere ejecutado una cantidad apreciable de obra, o cuando lo solicitare el FIDUCIANTE C, se podrá postergar la certificación de los trabajos.

Los certificados serán acumulativos y tendrán el carácter de documentos provisorios, sujeto a las variaciones que produzca la liquidación final.

El FIDUCIANTE C proveerá oportunamente los formularios destinados a la confección de los certificados.

ARTÍCULO 81. PLANO CONFORME A OBRA

El FIDUCIANTE C presentará al terminar los trabajos y antes de la Recepción Provisoria, los planos completos conforme a la obra realizada, para su aprobación. Se exigirán presentaciones parciales a medida que se cumpla con las obras priorizadas/de ejecución anticipada, según detalle en ANEXO III

ARTÍCULO 82. PRUEBA DE LAS OBRAS

Terminadas las obras y antes de recibirlas provisionalmente, la INSPECCIÓN efectuará, a costo del FIDUCIANTE C, las pruebas que establezca el presente PLIEGO y las reglamentarias que fueran pertinentes conforme la normativa vigente.

El FIDUCIANTE C suministrará por su exclusiva cuenta, el personal y los elementos necesarios para efectuar estas pruebas. Si después de diez (10) días de recibida la orden respectiva, el FIDUCIANTE C no tuviera preparados los elementos para hacerlas, se hará pasible de la aplicación de las multas establecidas en este PLIEGO, sin perjuicio de que el FIDUCIARIO las haga ejecutar por su cuenta.

ARTÍCULO 83. RECEPCIÓN PROVISIONAL

Finalizadas las obras de acuerdo al contrato y siempre que no hubiere observaciones por parte de la INSPECCIÓN, el FIDUCIARIO extenderá dentro de los treinta (30) días de ser solicitada por el FIDUCIANTE C, el Acta de Recepción Provisional de la obra, que deberá suscribir conjuntamente con el FIDUCIANTE C o su representante autorizado.

La recepción parcial de la obra se efectuará cuando existan trabajos terminados que constituyan una unidad, que en sí llene la función para la cual ha sido proyectada y puedan ser libradas al uso.

Si las obras no estuvieren ejecutadas correcta y estrictamente de acuerdo a los planos, especificaciones técnicas y órdenes dadas por la INSPECCIÓN, se diferirá su recepción provisional hasta que se corrijan los defectos que presente. Si el FIDUCIANTE C no procediera a ello en el plazo que al efecto se le fije, el FIDUCIARIO podrá hacerlo por cuenta de aquel. En el acta de recepción, se dejará expresa constancia de la fecha de terminación de los trabajos.

ARTÍCULO 84. PLAZO DE CONSERVACIÓN Y GARANTÍA

Entre la recepción provisional y la definitiva, correrá el plazo de conservación y garantía, que será de DOCE (12) meses a contar desde la fecha de cada recepción provisional, durante el cual el FIDUCIANTE C es responsable de la conservación de las obras y de las reparaciones requeridas por defectos o desperfectos provenientes de la mala calidad o ejecución deficiente de los trabajos.

ARTÍCULO 85. RECEPCIÓN DEFINITIVA

Transcurrido el plazo de conservación y garantía establecido en el artículo anterior, tendrá lugar la recepción definitiva que se efectuará con las mismas formalidades que la provisional, previa comprobación del buen estado de la obra y verificación de su correcto funcionamiento, a cuyo efecto se realizarán las pruebas que el FIDUCIARIO estime necesarias, pudiendo repetir las establecidas para la recepción provisional. De las actas de recepción deberá entregarse al FIDUCIANTE C una copia autenticada.

ARTÍCULO 86. INCUMPLIMIENTOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS, INSTALACIONES, Y PROVISIÓN DE BIENES

Además de las penalidades de otro orden establecidas por este PLIEGO, o por los demás documentos del contrato, se impondrán multas por las causas especificadas en los párrafos siguientes. La imposición de las penalidades establecidas en este artículo, no impide la aplicación de otras que estuvieran en el mismo o en otro documento del contrato.

MORA AUTOMÁTICA

El FIDUCIANTE C quedará incurso en mora, en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación administrativa, extrajudicial o judicial, cuando vencidas las fechas referidas a sus obligaciones, en el presente PLIEGO y/o en el CONTRATO y los respectivos anexos, las mismas no se encuentren plenamente cumplidas

CÁLCULO DE LA MULTA

Déjese establecido que a los efectos del cálculo de las multas previstas en este PLIEGO, el Fiduciario deberá cuantificar el valor monetario de la Oferta Económica presentada por el oferente en el Sobre N° 3. Dicho valor será utilizado como base para el cálculo de las multas.

INCUMPLIMIENTOS:

1. La mora en la iniciación de los trabajos

Si el FIDUCIANTE C no iniciare los trabajos dentro de los plazos establecidos en el art. 63 del presente pliego, incurrirá en una multa equivalente al medio por mil (0,5 x 1000) del importe valor monetario de su oferta, por cada día de demora en iniciar las obras, considerándose que éstas han dado comienzo cuando la INSPECCIÓN extienda la constancia respectiva en el libro de actas. La multa que se aplique por demora en la iniciación de los trabajos, no autoriza al FIDUCIANTE C a tener por prorrogado el plazo de la obra por el número de días correspondientes a aquella. Sólo se incluirán en el cómputo del plazo contractual, las prórrogas y ampliaciones concedidas.

2. La mora en la ejecución de los trabajos

Si el FIDUCIANTE C alterase el Plan de Trabajo aprobado generando incumplimientos parciales y provocando una disminución del porcentaje de avance acumulado respecto del previsto en dicho Plan de Trabajo vigente, el FIDUCIARIO podrá imponer multas por cada mes que se presente dicha deficiencia, equivalente a los siguientes porcentajes del monto del valor de su oferta total.

Atraso incurrido	Multa (% del monto del contrato)
Menor al 10%	0,00 %
Entre el 10% y el 15%	0,50%
Entre el 15% y el 20%	1,50%
Mayor al 20%	3,00%

Las multas por incumplimiento parcial del Plan de Trabajo serán redimibles una vez que el FIDUCIANTE C recupere el atraso parcial incurrido.

3. La mora en la terminación de los trabajos

Si el FIDUCIANTE C no diera total y correcta terminación de los trabajos dentro del plazo contractual, incurrirá en una multa equivalente al medio por mil (0,5 x 1000) del monto de su oferta total por cada día de atraso en la terminación de la obra.

4. Incumplimiento de las órdenes de la INSPECCIÓN y de las Resoluciones del FIDUCIARIO

Si el FIDUCIANTE C incumpliera las órdenes escritas de la INSPECCIÓN y Resoluciones del FIDUCIARIO, se hará pasible a la imposición de multas que podrán variar del 0,5 al 10 por mil del monto de la oferta total, según la importancia de la infracción a exclusivo juicio del FIDUCIARIO y siempre que no se trate de casos explícitamente contemplados en otros artículos. Estas multas podrán ser reiteradas diariamente hasta el cese de la infracción.

5. Incumplimiento relativo a los equipos y maquinarias que el FIDUCIANTE C debe incorporar:

Si el FIDUCIANTE C no incorporare los equipos y maquinarias comprometidos en su OFERTA o no diera inicio o terminación a las tareas de instalación, puesta en marcha o funcionamiento de los mismos se hará pasible a la imposición de multas que podrán variar del 0,5 al 10 por mil del monto de la oferta total, según la importancia de la infracción a exclusivo juicio del FIDUCIARIO y siempre que no se trate de casos explícitamente contemplados en otros artículos. Estas multas podrán ser reiteradas diariamente hasta el cese de la infracción.

En los supuestos en que la obligación incumplida por el FIDUCIANTE C, por su naturaleza, deba ser satisfecha en forma urgente, el FIDUCIARIO podrá, en forma inmediata, adoptar los recaudos que estime necesarios a fin de mitigar los efectos del incumplimiento, ya sea afectando personal propio, contratando a terceros, disponiendo del personal del FIDUCIANTE C, o emprendiendo cualquier otro acto o decisión que considere adecuada para paliar la situación de urgencia. El FIDUCIANTE C deberá reintegrar el FIDUCIARIO la totalidad de los costos y accesorios erogados o comprometidos a fin de hacer frente a la situación de urgencia, sin perjuicio de la ejecución de la garantía de cumplimiento del contrato y las demás acciones que pueda ejercitar el FIDUCIARIO.

PROCEDIMIENTO PREVIO A LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE OBRAS

El FIDUCIARIO, previo a ejercitar las facultades de ejecución de la garantía de cumplimiento de contrato, notificará al FIDUCIANTE C sobre los aspectos incumplidos de la prestación que hubiese verificado. El FIDUCIANTE C contará con un plazo de cinco (5) días corridos contados a partir del día hábil siguiente de recepcionada la notificación indicada para realizar su descargo. El FIDUCIARIO evaluará el descargo y los antecedentes que hubiere acompañado el FIDUCIANTE C, y en caso que no se haya explicado y demostrado objetivamente la existencia de un impedimento que no le hubiese permitido al FIDUCIANTE C cumplir la prestación en mora en la fecha prevista, ni prever la ocurrencia del impedimento que invoca, el FIDUCIARIO procederá a dictar la decisión pertinente disponiendo la inmediata ejecución de la garantía de cumplimiento de contrato y las demás acciones contempladas en el presente pliego.

ARTÍCULO 87. CONTRALOR SOBRE LA EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES

A. FACULTADES DE CONTROL DE LA CONTRATANTE

El FIDUCIARIO, a través de los funcionarios o terceros que a tal fin afecte, llevará a cabo en forma permanente el contralor del desarrollo de la construcción y de las prestaciones comprometidas por el FIDUCIANTE C en el presente PLIEGO, en el CONTRATO de ADHESIÓN, y aquellas que deba cumplir por imperio de la normativa aplicable.

B. OBSERVACIONES A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

En ejercicio de las facultades de contralor que precedentemente se indican, el FIDUCIARIO podrá formalizar Observaciones de Servicio al FIDUCIANTE C. Dichas observaciones se asentarán en un Registro de Observaciones foliado que llevará el FIDUCIARIO y estará disponible para consulta en su sede en forma permanente dentro del horario de atención al público. Las Observaciones de Servicio se tendrán por notificadas al FIDUCIANTE C a partir del día hábil siguiente a aquel en el que fueron asentadas en el Registro, y no requieren que el FIDUCIARIO curse al FIDUCIANTE C notificación de ninguna naturaleza. El FIDUCIANTE C contará con un plazo de tres (3) días corridos para contestar las Observaciones de Servicio, computados a partir del día hábil siguiente a aquel en que se hubiese asentado la Observación de Servicio en el Registro de Observaciones.

Penalidades

La formulación de una Observación de Servicio, no trae aparejada la aplicación de penalidades, sin embargo el FIDUCIARIO podrá disponer la aplicación de penalidades de acuerdo a las pautas previstas en el presente PLIEGO, cuando el FIDUCIANTE C no hubiese contestado la Observación

de Servicio que le hubiese efectuado el FIDUCIARIO, o la contestación fuese manifiestamente infundada o falsa, o no hubiese el FIDUCIANTE C, a pesar de la reiteración de la Observación de Servicio, emprendido ninguna acción correctiva.

C. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIANTE C

En ningún caso, el FIDUCIANTE C podrá alegar frente al FIDUCIARIO como justificación de incumplimientos contractuales, el incumplimiento o cumplimiento parcial o defectuoso de los TERCEROS de los que se sirva para desarrollar su actividad, aún en los casos en que la formalización del contrato hubiese sido autorizada por el FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 88. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Ante el incumplimiento en el que incurra el FIDUCIARIO de las obligaciones a su cargo, el FIDUCIANTE C, a efectos de constituirlo en mora, deberá intimarlo por medio fehaciente a fin que dé satisfacción a la obligación insatisfecha dentro del plazo de treinta (30) días corridos computados a partir del día hábil siguiente de aquél en que hubiese recepcionado la notificación indicada.

El FIDUCIARIO contará con un plazo de diez (10) días corridos para proporcionar al FIDUCIANTE C la información y antecedentes que justifiquen el estado de mora o la imposibilidad de cumplimiento de la obligación de que se trate.

ARTÍCULO 89. FALTAS E INFRACCIONES

En el marco del Contrato resultante del presente pliego se denomina infracción o falta a toda acción u omisión que importe un incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDUCIANTE C

Si el FIDUCIANTE C cometiera faltas o infracciones a este PLIEGO, al Contrato y demás instrumentos que lo integran, como así también a las órdenes escritas del FIDUCIARIO y Resoluciones de ésta, y/o cualquier otra inobservancia a las normas legales vigentes, será pasible de la imposición de sanciones conforme se especifica a continuación, y siempre que no se trate de casos explícitamente contemplados en otros artículos y/o instrumentos.

ARTÍCULO 90. SANCIONES

Las infracciones o faltas, previa sustanciación de sumario que asegure el derecho de defensa y el debido proceso, podrán ser penalizadas con las siguientes sanciones: apercibimiento, multa, o rescisión del contrato por culpa del FIDUCIANTE C.

A. NO EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD

Estas sanciones no excluyen las responsabilidades civiles o penales, o de cualquier otra índole, en que pueda incurrir el FIDUCIANTE C, las personas físicas que actúen en su representación, o sus dependientes, contratistas y/o subcontratistas.

B. RESTITUCIÓN DE LAS COSAS A SU ESTADO ANTERIOR

Independientemente de la eventual aplicación de una sanción, en caso de que, como consecuencia de los incumplimientos contractuales del FIDUCIANTE C, se deriven daños o modificaciones a las

características físicas, el FIDUCIANTE C deberá proceder a la restitución de las cosas a su estado anterior, dentro del plazo que le fije el FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 91. INFRACCIONES Y SANCIONES EN PARTICULAR.

A. SE CONSIDERARÁN INFRACCIONES LEVES PASIBLES DE LA SANCIÓN DE APERCIBIMIENTO:

- 1) El incumplimiento de la obligación de presentar los informes requeridos por el FIDUCIARIO con las formalidades y en los plazos fijados en cada caso.
- 2) Desarrollar acciones u omisiones que pudieran impedir o dificultar el cumplimiento de las tareas del FIDUCIARIO u otro organismo de control.
- 3) Realizar actos que impidan la ejecución de tareas de prestadores de servicios.

B. SE CONSIDERARÁN INFRACCIONES GRAVES PASIBLES DE LA SANCIÓN DE MULTA:

- 1) La reiteración de tres (3) infracciones leves y/o apercibimientos, dentro de un período de doce meses computados a partir de la fecha de la comisión de la primera de estas.
- 2) Poner en riesgo la seguridad de las personas y/o bienes mediante la realización de obras o tareas de cualquier índole que no cuenten con la protección y señalización adecuadas.
- 3) El incumplimiento de las obligaciones establecidas para la preservación del medio ambiente.
- 4) No sustituir garantías contractuales, o no introducirles cambios o mejoras ulteriores cuando así lo requiera el FIDUCIARIO, de conformidad a lo establecido por el régimen normativo vigente.
- 5) Ejecutar obras no autorizadas o que no se ajusten a las especificaciones técnicas contractualmente previstas en la autorización del FIDUCIARIO.

Las causales enumeradas son meramente enunciativas, pudiendo el FIDUCIARIO aplicar las sanciones previstas en este Capítulo en la forma y bajo las modalidades previstas en el mismo, en cualquier caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 92. PROCEDIMIENTO

Producido un caso pasible de aplicación de sanciones e informado el mismo en forma fundada, el FIDUCIARIO, resolverá lo pertinente conforme el siguiente procedimiento:

1. Notificará al FIDUCIANTE C de dicho incumplimiento y lo intimará al cese inmediato de la acción u omisión que genere la infracción y al cumplimiento inmediato de sus obligaciones contractuales y -en los casos que corresponda- al resarcimiento por los perjuicios causados.
2. Asimismo, si como consecuencia de la infracción se derivaran daños o modificaciones a las características físicas de bienes, el FIDUCIANTE C deberá proceder a la restitución de las cosas al estado anterior a la infracción dentro de un plazo a determinar por el FIDUCIARIO en la correspondiente intimación.

3. Por último, el FIDUCIARIO intimará al FIDUCIANTE C a fin de que produzca, dentro del plazo de cinco (5) días e independientemente del cese de la infracción detectada, el descargo correspondiente por la acción u omisión que le generara.
4. Presentado el descargo o vencido el plazo para ello sin que se hubiere presentado, el FIDUCIARIO evaluará la gravedad de la infracción, los efectos derivados de la misma, la intencionalidad del FIDUCIANTE C, sus antecedentes como infractor, los perjuicios causados, el beneficio que hubiere resultado o pudiera resultar a favor del FIDUCIANTE C como consecuencia de la comisión de la infracción, las circunstancias del caso, la diligencia y antecedentes del FIDUCIANTE C en subsanar los actos u omisiones sancionables, y las consecuencias derivadas del acto. En base a estos elementos decidirá la aplicación o eximición de penalidades, y -en los casos que corresponda- los montos de las mismas, que a su sólo juicio resulten adecuados, notificando al FIDUCIANTE C de la decisión adoptada al respecto.

La iniciación del procedimiento sancionatorio no exonerará al FIDUCIANTE C del cumplimiento de otras medidas dictadas por el FIDUCIARIO tendientes a asegurar y mantener la continuidad de la operación y actividades, la seguridad, la prevención de la contaminación del medio ambiente y, en general, las que afecten la correcta prestación de los servicios y preservación de personas y bienes.

ARTÍCULO 93. MONTOS

Salvo en aquellos supuestos en donde este PLIEGO prevé la aplicación de una multa específica, la misma será determinada por el FIDUCIARIO teniendo en cuenta las características del caso. En éstos supuestos deberá limitar los montos de cada multa de forma que no exceda el cinco por ciento (5%) del valor de la Garantía de Cumplimiento del Contrato por cada infracción.

ARTÍCULO 94. CANCELACIÓN Y COBRO

A. POR PAGO DEL FIDUCIANTE C

El FIDUCIANTE C, una vez notificado de la decisión del FIDUCIARIO por medio de la cual dispone la efectivización de la penalidad, podrá optar por abonar dentro del plazo de diez (10) días corridos contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que hubiese recepcionado la notificación indicada. El ejercicio de la opción deberá comunicarlo al FIDUCIARIO por escrito.

B. POR EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

De no mediar la opción aludida, el FIDUCIARIO procederá a ejecutar la garantía correspondiente en la proporción del valor de la penalidad, más intereses por la multa y por el capital si correspondiera, y exigir la reposición de dicha garantía, lo que deberá materializarse en un plazo de siete (7) días de producido el requerimiento correspondiente. Las multas aplicadas no podrán ser objeto de recurso o acción alguna hasta tanto las mismas hayan sido efectivizadas al FIDUCIARIO. -----

ANEXO II

CONTRATO DE ADHESIÓN AL FIDEICOMISO DEL FIDUCIANTE C

En la ciudad de Santa Fe a los días del mes de del año, entre la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso, representada en este acto por, con domicilio en calle de esta ciudad, en adelante “EL FIDUCIARIO” y(completar datos del representante)....., en representación de, en adelante el “FIDUCIANTE C”, se celebra el presente Contrato de Adhesión, bajo las siguiente cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Adhesión. Aceptación del Contrato de Fideicomiso. Mediante el presente, el Sr. /Sra..... en la representación acreditada manifiesta que atento a haber sido seleccionado mediante la licitación convocada por EL FIDUCIARIO con el número, viene a adherir en calidad de FIDUCIANTE C, al contrato de Fideicomiso denominado “Fideicomiso, celebrado con fecha entre la Provincia de Santa Fe como Fiduciante A, la Municipalidad de Granadero Baigorria como Fiduciante B, y la DPVyU como Fiduciario y que tiene por objeto, todo ello bajo los términos y condiciones que surgen del respectivo Contrato y el pliego de licitación con sus anexos, los cuales el FIDUCIANTE C manifiesta conocer atento su participación en el proceso licitatorio y los cuales acepta en todos sus términos.

SEGUNDA. Definiciones. Todos los términos utilizados en el presente documento y que hayan sido utilizados en el Contrato de Fideicomiso y/o el pliego licitatorio tienen el mismo sentido que se les ha dado en los referidos documentos.

PLIEGO EN ELABORACIÓN



ANEXO Nº IV

MODELO DE NOTA DE DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DE PLIEGO Y PREDIO DE INTERVENCIÓN

Fecha:..... /.... /.....

DE:

.....

PARA:

Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
EDIFICIO GUBERNAMENTAL
CIUDAD DE SANTA FE (C.P. 3.000)
PROVINCIA DE SANTA FE
REPÚBLICA ARGENTINA

(La Empresa / UTE que suscribe)..... declara conocer el Pliego de Bases y Condiciones y sus anexos, correspondiente a la a Licitación Pública Nacional Nº que tiene por objeto la incorporación del FIDUCIANTE C al Contrato de Fideicomiso celebrado entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Granadero Baigorria y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe.

Asimismo, DECLARA bajo juramento que de conformidad de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones, se ha hecho presente en el sitio donde se desarrollará la obra motivo de la Licitación, habiendo adquirido así conocimiento pleno de las condiciones en que se recibirá el predio y se realizarán las obras objeto de la presente Licitación.

Saludamos a Usted muy atentamente

Firma
Aclaración

ANEXO V

**MODELO DE NOTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA
(SOBRE N° 1)**

Fecha:/...../.....

DE:

.....

PARA:

Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
EDIFICIO GUBERNAMENTAL
CIUDAD DE SANTA FE (C.P. 3.000)
PROVINCIA DE SANTA FE
REPÚBLICA ARGENTINA

LICITACIÓN:

Licitación Pública Nacional N referida a la incorporación del FIDUCIANTE C al Contrato de Fideicomiso celebrado entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Granadero Baigorria y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe

(La Empresa / UTE que suscribe)....., eleva la presente Oferta Técnica (Sobre N° 1), en original foliado, una copia papel y una copia en digital en PEN DRIVE con formato PDF.

Asimismo, dejamos expresa constancia que aceptamos sin reservas de ninguna naturaleza todas y cada una de las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones que rige la presente Licitación Pública Nacional.

Saludamos a Usted muy atentamente

Firma
Aclaración



ANEXO VI

**DECLARACIÓN JURADA DE HABILIDAD PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
PROVINCIAL Y/O SUS ENTES DESCENTRALIZADOS**

El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que al momento de esta presentación, no pesa sobre este Oferente, ni sus accionistas, ni sobre los miembros de sus órganos de administración o equivalentes, ninguna de las inhabilitaciones para contratar con el Estado Provincial, previstas en el Art. N° 141 de la Ley N° 12.510 de la Provincia de Santa Fe.

Firmas:

.....
.....
.....

Certificación por escribano Público

ANEXO VII

AUTORIZACIÓN PARA RECABAR INFORMACIÓN POR PARTE DEL FIDUCIARIO

El que suscribe, en mi carácter de Representante Legal, autorizo al Fiduciario, en su carácter de Licitante, a recabar de organismos públicos o privados información adicional de mi representada, sus asociados o accionistas, y sobre sus miembros de órganos de administración u órgano equivalente, respecto de cualquiera de los aspectos comprendidos en el presente pliego sobre los que he acompañado antecedentes documentales o declaraciones.

Firmas:

.....
.....
.....

PLIEGO EN ELABORACIÓN

ANEXO VIII

PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (BALANCE GENERAL) AL DE... DE...
COMPARATIVO CON LOS DOS EJERCICIOS ANTERIORES

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja y bancos (Nota...)
Inversiones (Nota...)
Créditos (Nota...)
Bienes para consumo o comercialización (Nota...)
Otros activos (Nota...)

Total del activo corriente

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones (Anexo...)
Bienes de uso (Anexo...)
Activos intangibles (Nota...)
Otros activos (Nota...)

Total del activo no corriente

TOTAL DEL ACTIVO

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Deudas (Nota...)
Previsiones (Nota...)
Fondos específicos (Nota...)

Total del pasivo corriente

PASIVO NO CORRIENTE

(VER EJEMPLIFICACIÓN PASIVO CORRIENTE)

TOTAL DEL PASIVO

PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN SOCIEDADES CONTROLADAS

SUBTOTAL

PATRIMONIO NETO

(según estado respectivo)

TOTAL

COMPONENTES FINANCIEROS IMPLÍCITOS SIGNIFICATIVOS

Segregados adecuadamente

RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIAS

Informados en detalle

Denominación:

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio anual finalizado el .../.../... comparativo con los dos anteriores

Ventas netas (Anexo...)

Costo de las mercaderías (servicios) vendidas (Anexo...)

Ganancia (pérdida) bruta

Gastos de comercialización (Anexo...)

Gastos de administración (Anexo...)

Resultado de inversiones permanentes

Otros ingresos y egresos

Resultados financieros y por tenencia (a)

Generados por activos

Intereses

Diferencias de cambio

Resultado por exposición a la inflación

Otros resultados por tenencia

Generados por pasivos

Intereses

Diferencias de cambio

Resultados por exposición a la inflación

Otros resultados por tenencia

Impuesto a las ganancias

Participación de terceros en sociedades controladas

Ganancia (pérdida) ordinaria

Resultados extraordinarios (Nota...)

Ganancia (pérdida) del ejercicio

(a) Al segregar, debe considerarse el criterio de síntesis en la exposición que debe imperar en los estados básicos.



ANEXO IX

AUTORIZACIÓN A RECABAR REFERENCIAS BANCARIAS

El que suscribe, en mi carácter de Representante Legal, autorizo al Fiduciario, en su carácter de Licitante, a recabar de instituciones bancarias, crediticias y de financiamiento, incluso de comercialización de valores, información adicional de mi representada, sus asociados o accionistas, y sobre sus miembros de órganos de administración u órgano equivalente, respecto de cualquiera de los aspectos comprendidos en el presente pliego sobre los que he acompañado antecedentes documentales o declaraciones.

Firmas:

.....
.....
.....



ANEXO X

**NOTA Y FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA
(SOBRE N° 3)**

Fecha:/...../.....

De:

Para:

Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
EDIFICIO GUBERNAMENTAL
CIUDAD DE SANTA FE (C.P. 3.000)
PROVINCIA DE SANTA FE
REPÚBLICA ARGENTINA

(La Empresa / UTE que suscribe),
participante de la Licitación Pública N°, oferta ejecutar el o los siguientes Escalones:

Escalón N° 1.....

Escalón N° 2.....

Escalón N° 3.....

Escalón N° 4.....

En el caso en que la oferta sea combinada, aclarar la forma de dicha combinación ó composición:

.....
.....
.....
.....
.....

en un todo de acuerdo a lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones, Anexo III.

Firma.....

Aclaración.....



Anexo XI
MARCO NORMATIVO

PLIEGO EN ELABORACIÓN



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

ORDENANZA N° 5062/17

VISTO:

El Mensaje N° 0010/17 enviado por el Departamento Ejecutivo Municipal solicitando la aprobación por parte de este Concejo del esquema relacionado a la obra de conexión física entre Rosario y Granadero Baigorria – Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria; y

CONSIDERANDO:

Que, el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en Sesión Extraordinaria del día 09 de Febrero de 2017 resolvió por unanimidad dar tratamiento favorable al presente tema;

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA

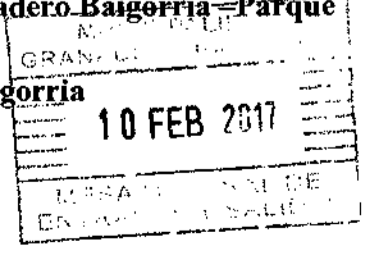
SANCIONA LA SIGUIENTE: ORDENANZA:

Artículo 1°): Apruébase el esquema que se adjunta a la presente en 01 f. útiles relacionado a la Obra de Conexión física entre Rosario y Granadero Baigorria, Cabecera del Puente Rosario-Victoria.

Artículo 2°): Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a que por el Area Técnica correspondiente proceda al desarrollo de las obras relacionadas con la traza de la Av. Costanera correspondiente a la Cabecera del Puente Rosario-Victoria, éjido Granadero Baigorria, comprendida entre la calle Los Plátanos y la Rotonda cabecera bajo puente Rosario-Victoria.

Artículo 3°): Autorízase al Intendente Municipal Ing. Adrián Maglia a suscribir con la Municipalidad de Rosario y el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, un convenio para llevar adelante la Obra Conexión Física entre Rosario y Granadero Baigorria – Parque

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



0222 / 17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Cabecera del Puente Rosario-Victoria en los términos establecidos en los artículos precedentes.

Artículo 4º): Archívese, regístrese, publíquese y comuníquese.

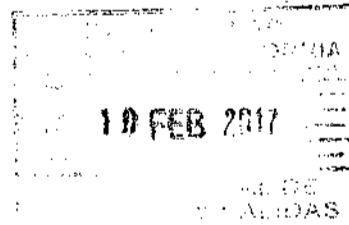
Guillermo Anzellunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



María Rosales
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0222/16

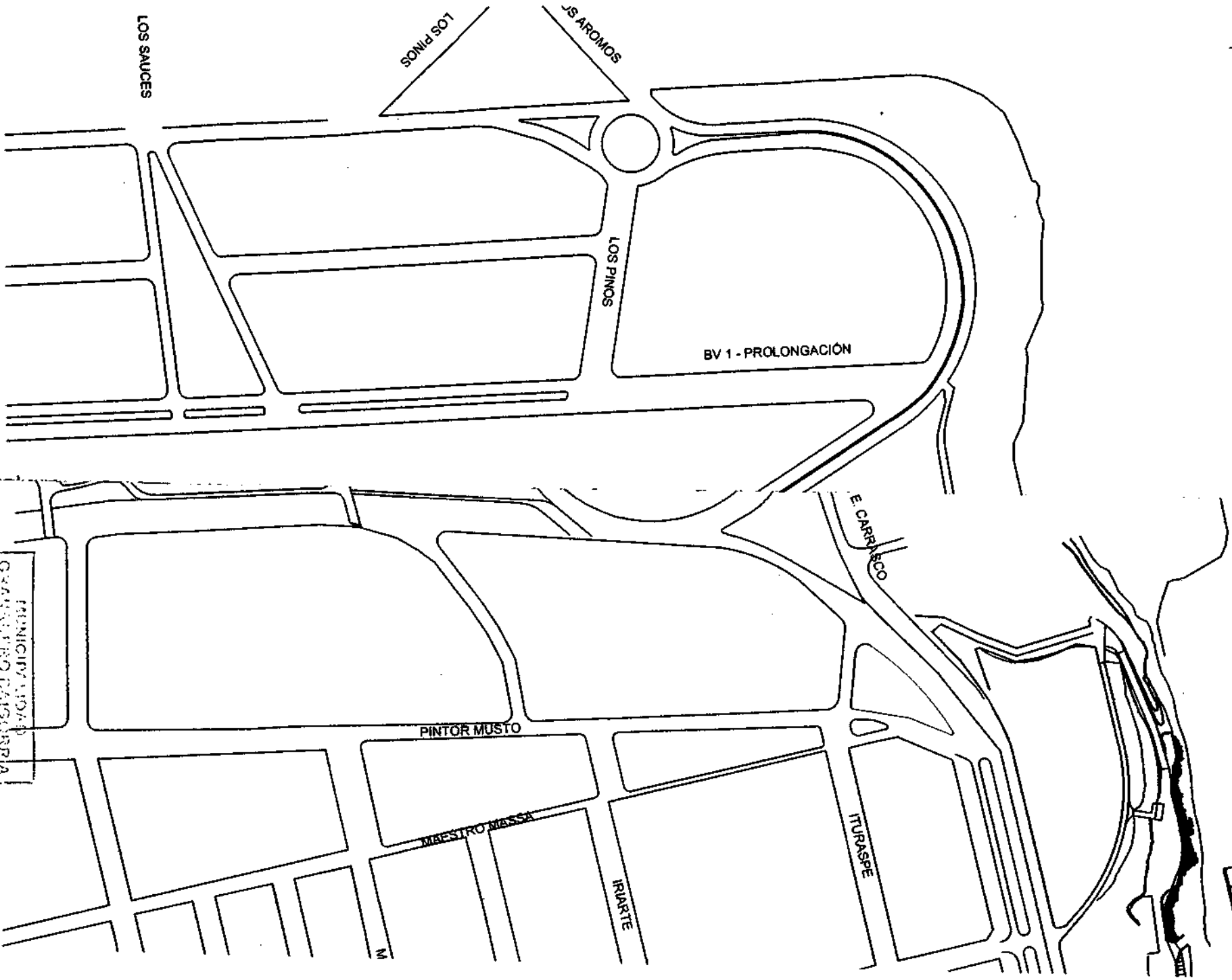
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA DEL DIA 09 DE FEBRERO DE 2017.-



Jesica Fernández
JESICA FERNÁNDEZ
MESA GENERAL DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

2/2



Municipalidad de Gran

MUNICIPALIDAD DE GRAN
 OFICINA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
 10 FEB 2017
 INSTITUCION DE SALUDAS

Av. Costanera



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

ORDENANZA N° 5083/17

VISTO:

El Convenio Marco de Colaboración Recíproca celebrado entre la Provincia de Santa Fe y el Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM) N° 6.894, registrado en fecha 28/03/2016 al Folio 253, Tomo XII en el Registro de Tratados, Convenios y Contratos Interjurisdiccionales.

El Convenio Urbanístico Interjurisdiccional firmado en el mes de Febrero de 2009 entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe y los Municipios de Rosario y Granadero Baigorria, con el fin de concertar la elaboración del "Plan Especial y el Proyecto del Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria, vista "la necesidad de gestionar políticas públicas orientadoras de estrategias que conduzcan a un desarrollo sustentable del territorio urbano de ambas localidades y en particular del Área de la Cabecera del Puente Rosario- Victoria", ratificado por Decreto N° 307/09 del Municipio de Rosario.

El llamado a Concurso Internacional de Ideas de Proyecto para el Parque de la Cabecera del Puente Rosario Victoria, promovido por los Municipios de Rosario y Granadero Baigorria y organizado por el Colegio de Arquitectos Distrito2- Rosario en el año 2007.

El Convenio Marco suscripto entre el Municipio de Rosario (Decreto N° 1359/02) y el Municipio de Granadero Baigorria, que diera origen a las respectivas ordenanzas de creación del Parque en las respectivas jurisdicciones (Ordenanza N° 7515/03- Rosario y Ordenanza N° 2623/03-Granadero Baigorria); y

CONSIDERANDO:

Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



Marisa Mendoza
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Granadero Baigorria

0448/17

SECRETARÍA GENERAL
AS Y SAL

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Telefax.: 00 54 (341) 4714004

Tel.: 00 54 (341) 4713213

Que el “Plan Especial Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria” abarca una gran área, localizada junto al Río Paraná en el límite municipal de las ciudades de Rosario y Granadero Baigorria, incorporando el viaducto de acceso al Puente “Camino al Río Uruguay”.

Que el sector (de propiedad pública nacional y provincial) tiene una superficie total de 74 has., de las cuales 69 has. se encuentran en el Municipio de Granadero Baigorria y 5 has. en el Municipio de Rosario y en el mismo existen terrenos aún vacantes de uso linderos a la Planta de Aguas Santafesinas y al asentamiento irregular conocido como Remanso Valerio.

Que este territorio es una pieza estratégica, tanto por su dimensión como por su localización y características espaciales y paisajísticas -dentro del continuo urbanizado Rosario - Granadero Baigorria- y el “Plan Especial Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria” es el instrumento normativo necesario para llevar adelante el proceso de reordenamiento urbanístico, rehabilitación urbana y puesta en valor del territorio.

Que la particular posición del área de intervención, en su carácter de ámbito de articulación metropolitano entre la ciudad de Rosario y el Corredor Norte del Área Metropolitana de Rosario (AMR), constituye un significativo marco espacial para definir la llegada al río y la costa desde los tejidos residenciales de Rosario y de Granadero Baigorria.

Que se ha firmado un Convenio Marco entre la Dirección Nacional de Vialidad y el Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM), por el cual Vialidad Nacional “cede los derechos de uso, con carácter gratuito, de los terrenos localizados bajo la cabecera del Puente Rosario-Victoria, con el fin de llevar adelante un proyecto de Parque Público Deportivo y Recreativo, en el marco del Plan Interjurisdiccional Parque de la Cabecera.....”

Que una intervención en el asentamiento de pescadores denominado “Remanso Valerio”, localizado en el Municipio de Granadero Baigorria, en una superficie aproximada de 5 ha, debe resolver una problemática de hábitat para más de 200 familias, por lo que la Secretaría de Hábitat

0448/17

Guillermo Aranziala
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA
Santa Fe
04 MAY 2017
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Granadero Baigorria

Marisa Mendoza
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

del Gobierno de la Provincia de Santa Fe impulsará junto al ECOM y trabajando en forma concertada con las instituciones sociales y religiosas, los pobladores del lugar y el municipio de Granadero Baigorria, el desarrollo de un proceso de reordenamiento y rehabilitación urbana, definiendo soluciones habitacionales, infraestructura y servicios y la incorporación de nuevo espacio público.

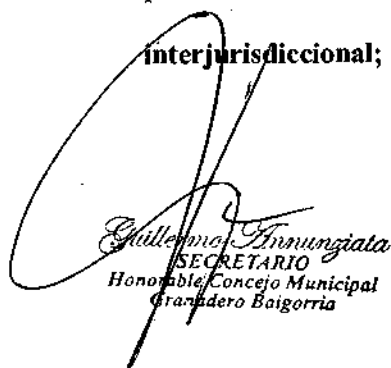
Que el "Plan Especial Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria" debe contemplar la reserva de suelo para la ampliación de la nueva Planta Potabilizadora de Agua y concertar con Aguas Santafesinas Sociedad Anónima (ASSA)- las acciones que correspondan para garantizar propuestas espaciales, arquitectónicas y funcionales integradoras, compatibilizadas con el proyecto del parque público y respondiendo a los criterios de seguridad y operatividad propias de su función específica.

Que el plan debe definir el reordenamiento vial del área completando la traza existente de la Av. Costanera de Granadero Baigorria hasta el Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación, como continuidad del Paseo Ribereño de la ciudad de Rosario, generando un sistema vial de conexión metropolitana uniendo ambas ciudades.

Que el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, con la participación del ECOM y de los municipios de Rosario y Granadero Baigorria, financiará y dispondrá la modalidad de ejecución y etapas de concreción de la obra vial metropolitana "Avenida Costanera - Paseo Ribereño" y del Parque Deportivo-Recreativo bajo el Puente Rosario-Victoria.

Que por abarcar el Proyecto del Parque a las ciudades de Rosario y Granadero Baigorria, siendo ambas miembros del Ente de Coordinación Metropolitana -ECOM-, será el ECOM quien coordine el emprendimiento brindando el apoyo técnico necesario, con el compromiso de ambos municipios a prestarse mutua colaboración en los aspectos necesarios para el desarrollo integral de este proyecto

interjurisdiccional;


Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA
3/12
04 MAY 2011
MESA GENERAL DE



MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria


Roberto Rosales
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0448/11

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Que, el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en Sesión Extraordinaria de fecha 04 de Mayo de 2017 resolvió por unanimidad dar tratamiento favorable al presente tema;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

PLAN ESPECIAL ÍTER JURISDICCIONAL

PARQUE DE LA CABECERA PUENTE ROSARIO-VICTORIA

Municipios de Rosario y Granadero Baigorria

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: DEFINICIÓN

El “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera del Puente Rosario- Victoria” es el instrumento normativo y de gestión, que define las acciones a desarrollar en el territorio de los municipios de Granadero Baigorria y Rosario, en forma concertada e involucrando a diferentes actores intervinientes en el área.

Artículo 2º: CONTENIDOS

El “Plan Especial del Parque de la Cabecera del Puente Rosario- Victoria” contiene los lineamientos generales referidos al desarrollo de obras de infraestructura y servicios; la estructura vial de conexión metropolitana (creación y modificación de trazados); la delimitación de áreas y asignación de usos; la creación de parques, espacios públicos, equipamientos comunitarios y la derivación de sectores para el desarrollo posterior de Planes de Detalle y Proyectos Especiales, a resolver en los municipios involucrados.

Guillermo Antoniazola
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Edo. Baigorria

[Signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria
GRANADERO BAIGORRIA

04 MAY 2017
MESA GENERAL ENTRADAS Y SALIDAS

0448/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Precisa las etapas de intervención y el modo de organización de las distintas operatorias atendiendo a una perspectiva integral del territorio.

Artículo 3º: ÁMBITO DE APLICACIÓN

El plan abarca dos jurisdicciones municipales diferentes:

1. En la jurisdicción de Granadero Baigorria sector delimitado de la siguiente forma:

Al Norte: Línea Municipal Norte de la Calle Pública N° 2 (creada por Decreto N° 0740/15 – Ordenanza N° 4944/16), deslinde Este del Plan Especial del Sindicato del Personal de Obras Sanitarias (Tramo Puntos Fijos CR- Manzana VI en Plano de Mensura), Línea Municipal Norte calle Los Plátanos y su prolongación hasta el río Paraná;

Al Este: Río Paraná;

Al Sur: Límite Sur del Municipio de Granadero Baigorria y Avenida de Circunvalación;

Al Oeste: Avda. San Martín (ex Ruta Nacional N° 11)

2. En la jurisdicción de Rosario sector delimitado de la siguiente forma:

Al Norte: Límite Norte del Municipio de Rosario y Avenida de Circunvalación;

Al Este: Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación;

Al Sur: Avenida de Circunvalación;

Al Oeste: Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación.

ANEXO GRÁFICO N° 1: Ámbito de Aplicación

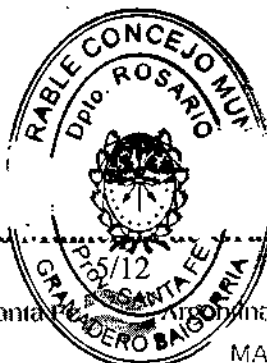
CAPÍTULO II

ACCESIBILIDAD Y ESTRUCTURA VIAL GENERAL, ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

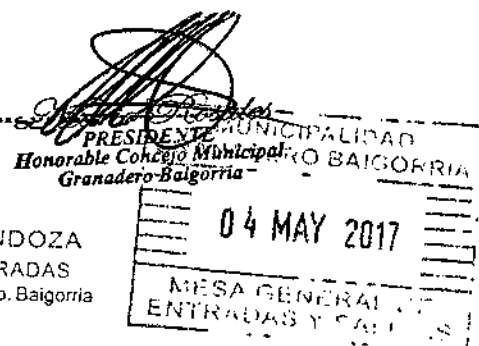
Artículo 4º: ESTRUCTURA VIAL

4.1. Organización del Sistema Vial.

Guillermo Pannunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad Gdo. Baigorria



21/840
044817

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Apruébase la estructura vial que se describe a continuación, para el ámbito de aplicación del presente Plan Especial, la cual se desarrollará en los Planes de Detalle y Proyectos Especiales que definan las correspondientes Secretarías de los Municipios de Granadero Baigorria y Rosario, con la coordinación y apoyo técnico del ECOM:

SISTEMA VIAL PRINCIPAL DE CONEXIÓN METROPOLITANA:

- Créase el Bulevar N° 1, que modifica la Calle Pública N° 2 (creada por Decreto N° 0740/15 – Ordenanza N° 4944/16), transformando su perfil y con un Ancho Oficial (AO) de treinta (30) metros, estableciendo su Eje a quince (15) metros de la Línea Municipal Norte de la Calle N° 2 del “Plan Especial de Renovación Urbana Barrio del Sindicato del Personal de Obras Sanitarias de Rosario”.
- Prolóngase el trazado existente de la Avenida Costanera de Granadero Baigorria, hasta el Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación, manteniendo el ancho existente. El proyecto definitivo del tramo a completar se determinará en función de las condiciones topográficas del sector.
- Prevéase la modificación del perfil de Avenida San Martín (ex Ruta Nacional N° 11) en el tramo correspondiente al ámbito de aplicación del presente Plan Especial, para permitir la futura circulación del Metrobus, en el marco del proyecto del Sistema de Transporte Metropolitano como parte de los Convenios de Cooperación de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Rosario, realizados a través del Ente de Cooperación Metropolitana (ECOM).

Avenida de Circunvalación “25 de Mayo”.

SISTEMA VIAL SECUNDARIO DE BULEVARES URBANOS: en el presente Plan Especial se prevé la creación de bulevares y/o calles, entre Avenida San Martín y la prolongación de calle Corrientes, como continuidad del trazado que se definirá en el Plan de Detalle del Sector 1, correspondiente al Municipio de Granadero Baigorria.

Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina

MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

Maria Mercedes
PRESIDENTE MUNICIPALIDAD
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria
04 MAY 2017
MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS

0448/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

- Créase el Bulevar N° 2 entre la prolongación de calle Corrientes y la Línea Municipal Este de Avenida San Martín atravesando la Plaza Pública existente, cuyo Eje se relaciona con la Línea Municipal Sur de calle Sucre.
- Créase la prolongación de calle Corrientes -de dirección Norte-Sur- manteniendo su ancho oficial (A0) a setenta (70) metros y en forma paralela a Avenida San Martín, hasta su encuentro con el deslinde Oeste de la propiedad de ASSA y su desvío hasta Avenida San Martín. Su Línea Municipal Este coincide con el deslinde Oeste del Sector 1 derivado a Plan de Detalle. Proyecto del trazado sujeto a ajuste por Plano de Mensura definitivo.

4.2. Paseo Ribereño de Conexión Metropolitana.

Apruébase la creación del Paseo Ribereño de Conexión Metropolitana, uniendo las localidades limítrofes de Rosario y Granadero Baigorria.

4.2.1. AVENIDA COSTANERA DE GRANADERO BAIGORRIA

La intervención incluye el completamiento del tramo construido hasta el Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación. Resuelve la vinculación de la Avenida Costanera de Granadero Baigorria con la Avenida de Circunvalación y el Paseo Ribereño /Avenida Eudoro Carrasco de Rosario.

ANEXO GRÁFICO N° 2: Accesibilidad y Estructura Vial General. Áreas de Estacionamiento Público

Plano N° 1: Estructura Vial General de Conexión Metropolitana

Plano N° 2: Avenida Costanera de Granadero Baigorria

CAPÍTULO III

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

Artículo 5°: ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO

Guillermo Anungtata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Marisa Mendoza
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

04 MAY 2017
MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS

71 / 8770

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

5.1. Jardín de la Biodiversidad

Créase un Parque Público en territorio de Granadero Baigorria, bajo el criterio de preservación de la biodiversidad, con la inclusión de equipamientos culturales y deportivos, a desarrollarse en los terrenos ubicados al norte del viaducto del Puente Rosario - Victoria.

Delimitación: Sector comprendido entre el deslinde Sur y Este del Sector 1 derivado a Plan de Detalle, definido por la polilínea entre los Puntos 3, 4, 5 6 y 7 según Anexo Gráfico N° 4.

5.2. Parque Recreativo- Deportivo bajo la Cabecera del Puente Rosario - Victoria

Créase el Parque Público Metropolitano en el sector localizado bajo la estructura del puente en el Municipio de Rosario, a fin de recuperar ese espacio como área de uso público, mediante el desarrollo de obra pública y/o régimen de concesión, delimitado del siguiente modo:

Al Norte: Avenida de Circunvalación;

Al Este: Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación;

Al Sur: Avenida de Circunvalación;

Al Oeste: Nudo Intercambiador de Avenida de Circunvalación.

5.3. Plaza Pública

Créase el siguiente espacio verde destinado a plaza pública delimitada de la siguiente forma:

Al Norte: por la prolongación de la Línea Municipal Sur del Bulevar N° 1 (creado en el Artículo 4° de la presente);

Al Este: Línea Municipal Oeste de la Avenida Costanera;

Al Oeste: Línea municipal Este de la prolongación de calle Los Pinos.

Artículo 6°: INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

6.1. Planta Potabilizadora de Aguas Santafesinas

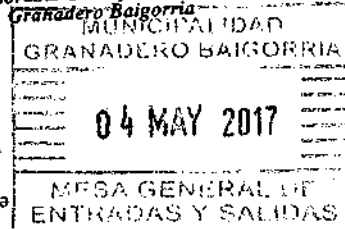
Se prevé la ampliación de las instalaciones existentes.

Guillermo B. Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad Gdro. Baigorria

[Signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



21 / 8440

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

En el Plan de Detalle del Sector 1 se especificarán los lineamientos que deberá respetar la parcela en la definición de sus bordes, considerando su relación con el contexto del parque.

ANEXO GRÁFICO N° 3: Espacios verdes de uso público.

ANEXO GRÁFICO N° 4: Delimitación Parque Jardín de la Biodiversidad.

CAPÍTULO IV

DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE ACTUACIÓN PARA PLAN DE DETALLE y PROGRAMA DE REORDENAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 7°: Áreas de Actuación

Se definen dos (2) sectores derivados al desarrollo de proyectos especiales. Sector 1: "Plan de Detalle" a elaborar por el Municipio de Granadero Baigorria y Sector 2: Programa de Rehabilitación Urbana, a elaborar según se indica en este mismo artículo.

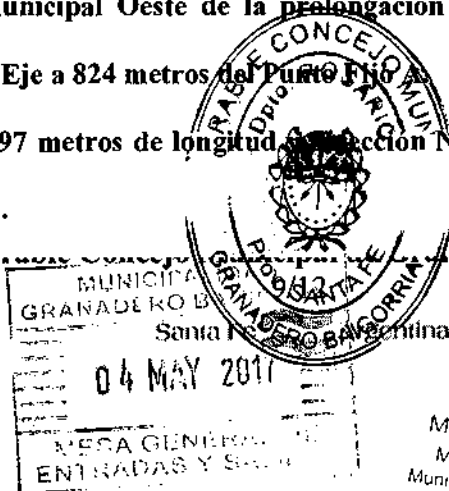
7.1. Plan de Detalle Sector 1. Municipio de Granadero Baigorria. Es el proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana y propuesta de un modelo de gestión que establece las condiciones morfológicas y funcionales del sector, el cual se elevará para su aprobación por parte del Concejo Municipal de Granadero Baigorria. En el mencionado Plan de Detalle se especificará el programa de usos e indicadores definidos, así como la dotación de la infraestructura necesaria. Asimismo se propondrá la estructura vial de Bulevares, Calles, Pasajes internos y Ramblas frente a parques o plazas.

Delimitación:

Al Norte: Tramo A-B del Eje del Bulevar N° 1 (Punto A se establece por la intersección del Eje del Bulevar N° 1 y Línea Municipal Oeste de la prolongación de calle Corrientes). El Punto B se encuentra sobre el mismo Eje a 824 metros del Punto A.

Al Este: Tramo B-C de 397 metros de longitud, intersección Norte-Sur, conforma un ángulo de 79° con el Eje del Bulevar N°1.

Guillermo Trujunzala
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Marisa Mendoza
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Marisa Mendoza
MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

21 / 04 / 11

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Al Sur: Tramo quebrado C-D-E. Tramo C-D de 138 metros de longitud forma un ángulo de 90° con el tramo B-C. Tramo D-E de 241 metros de longitud, conforma un ángulo de 168° con el Tramo C-D. Tramo E-F de 163 metros de longitud, conforma un ángulo de 90° con el Tramo D-E. A partir del Punto F toma la línea municipal existente de Avenida de Circunvalación hasta la Línea Municipal Este de Avenida San Martín.

Al Oeste: Línea Municipal Este de Avenida San Martín, Línea Municipal Oeste de la prolongación de calle Corrientes (creada en esta ordenanza).

Las longitudes establecidas en los párrafos anteriores quedan sujetas a la ejecución de la mensura definitiva.

7.2. Programa Sector 2. Declárase de interés social el Reordenamiento Urbanístico “Remanso Valerio”. Municipio de Granadero Baigorria. Es el proyecto y modelo de gestión a desarrollar coordinado por el ECOM, a través de la intervención del gobierno de la Provincia de Santa Fe (Secretaría de Hábitat), el Municipio de Granadero Baigorria y la Fundación Cruzada del Espíritu Santo, con la finalidad de promover la inclusión de las familias que habitan el asentamiento, mediante el desarrollo de soluciones habitacionales, provisión de servicios y equipamiento comunitario y dotación de equipamiento relacionado con la venta de productos del río. En el mencionado Programa de Reordenamiento Urbanístico se especificará el total de viviendas a trasladar, a regularizar y relocalizar en el mismo sitio y la dotación de la infraestructura necesaria para la rehabilitación del sector. El Programa constará de tres etapas. La primera de ellas involucra a las familias que hoy se localizan sobre la traza de la futura avenida y las familias cuyas viviendas se encuentran en situación de riesgo. Se trata de aproximadamente 30 familias, para las cuales se prevé la provisión de una solución habitacional en forma inmediata. La segunda etapa involucra a las familias que se localizan al este del tramo de avenida a construir, las cuales deberán trasladarse previo al comienzo de las obras en el espacio público. Son aproximadamente 45 hogares que recibirán también una solución habitacional. Por último, la tercera etapa refiere al ordenamiento, rehabilitación y consolidación del asentamiento Remanso Valerio. Dicha operación involucra el “esponjamiento” (reducción de la densidad mediante el retiro de algunas viviendas) del asentamiento, la provisión de infraestructura de servicios, apertura y estabilización de calles y

0448/1

Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MUNICIPALIDAD
GRANADERO BAIGORRIA
Santa Fe, Argentina
04 MAY 2017
MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS

MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

Maria Rosa
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

pasajes internos, y la construcción de una rambla sobre la ribera del Río Paraná, y dos Parques Públicos en los extremos Norte y Sur del Sector. Se ratifican las condiciones convenidas con el Sindicato de Obras Sanitarias en la ordenanza N° 740/15 en el tramo norte del Sector II.

Delimitación:

Al Noroeste: Sector comprendido entre el deslinde Este del Desarrollo Urbanístico Baigorria y la prolongación de calle Los Plátanos hasta el río Paraná;

Al Este: Río Paraná;

Al Sur: Límite del Municipio;

Al Oeste: Avenida Costanera.

ANEXO GRÁFICO N° 5: Delimitación Plan de Detalle, Sector 1 y Programa de Reordenamiento Urbanístico, Sector 2.

ANEXO GRÁFICO N° 6: Etapas de Intervención en el B° Remanso Valerio

Artículo N°8: Además de lo establecido oportunamente para el Plan de Detalle Sector 1, entre las obligaciones del /los urbanizador/es responsables de la ejecución de dicho Plan, podrán incluirse obras localizadas fuera del ámbito del mismo.

Artículo N° 9°: Forman parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos Gráficos:

ANEXO GRÁFICO N° 1: Ámbito de Aplicación

ANEXO GRÁFICO N° 2: Accesibilidad y Estructura Vial General. Áreas de Estacionamiento Público

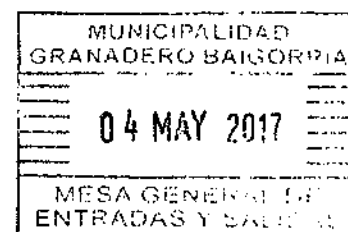
Plano N° 1: Estructura Vial General de Conexión Metropolitana

Plano N° 2: Avenida Costanera de Granadero Baigorria

ANEXO GRÁFICO N° 3: Espacios verdes de uso público

ANEXO GRÁFICO N° 4: Delimitación Parque Jardín de la Biodiversidad

ANEXO GRÁFICO N° 5: Delimitación Plan de Detalle, Sector 1 y Programa de Reordenamiento Urbanístico, Sector 2.



0448/17

Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Marisa Mendoza
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Telefax.: 00 54 (341) 4714004

Tel.: 00 54 (341) 4713213

ANEXO GRÁFICO N° 6: Etapas de Intervención en el P.º Remanso Valerio

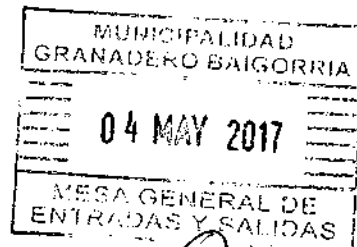
Artículo N° 10º: Para el ámbito de aplicación de la presente ordenanza se deroga toda norma que se oponga a la misma.

Artículo N° 11º Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA DEL DIA 04 DE MAYO DE 2017.-

Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Marisa Mendoza
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Marisa Mendoza
MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

0448/17



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

GRAFICOS ANEXOS A LA

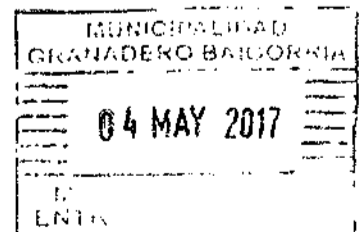
ORDENANZA N° 5083/17


ARTICULO 9º.


Guillermo Annunziata
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



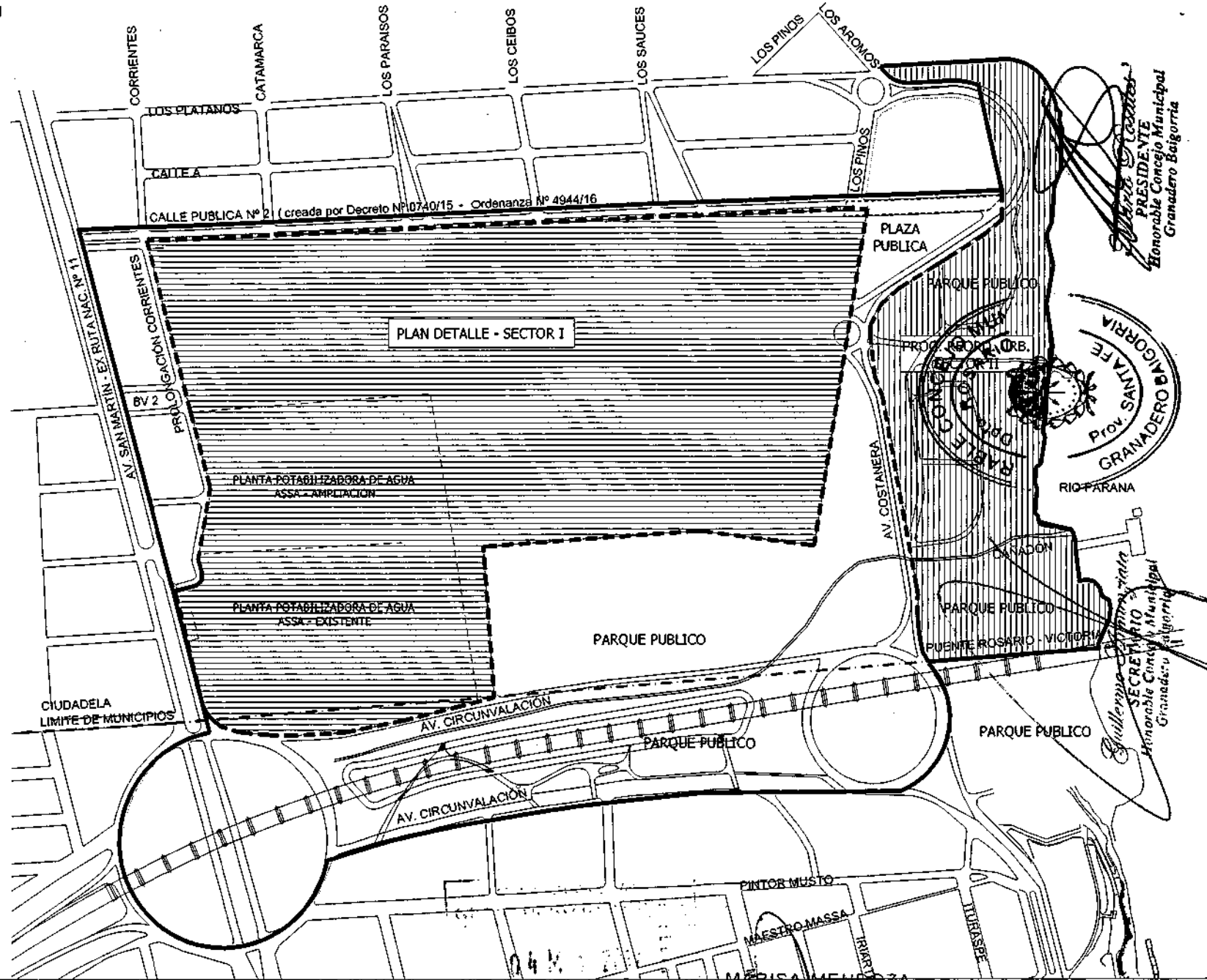

PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria







MARISA MENDOZA
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria

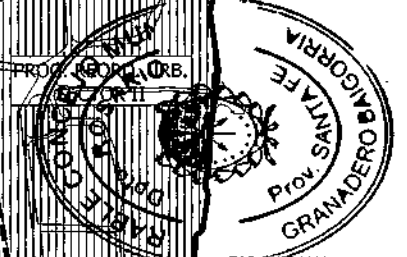


ANEXO GRÁFICO Nº1: - ÁMBITO DE APLICACIÓN



- REFERENCIAS:
-  AREA INTERVENCION: PLAN ESPECIAL INTERJURISDICCIONAL PARQUE DE LA CABECERA PUENTE ROSARIO - VICTORIA
 -  SECTOR I PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA
 -  SECTOR II PROGRAMA DE REORDENAMIENTO URBANISTICO "REMANSO VALERIO"

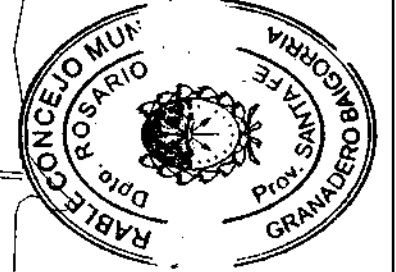
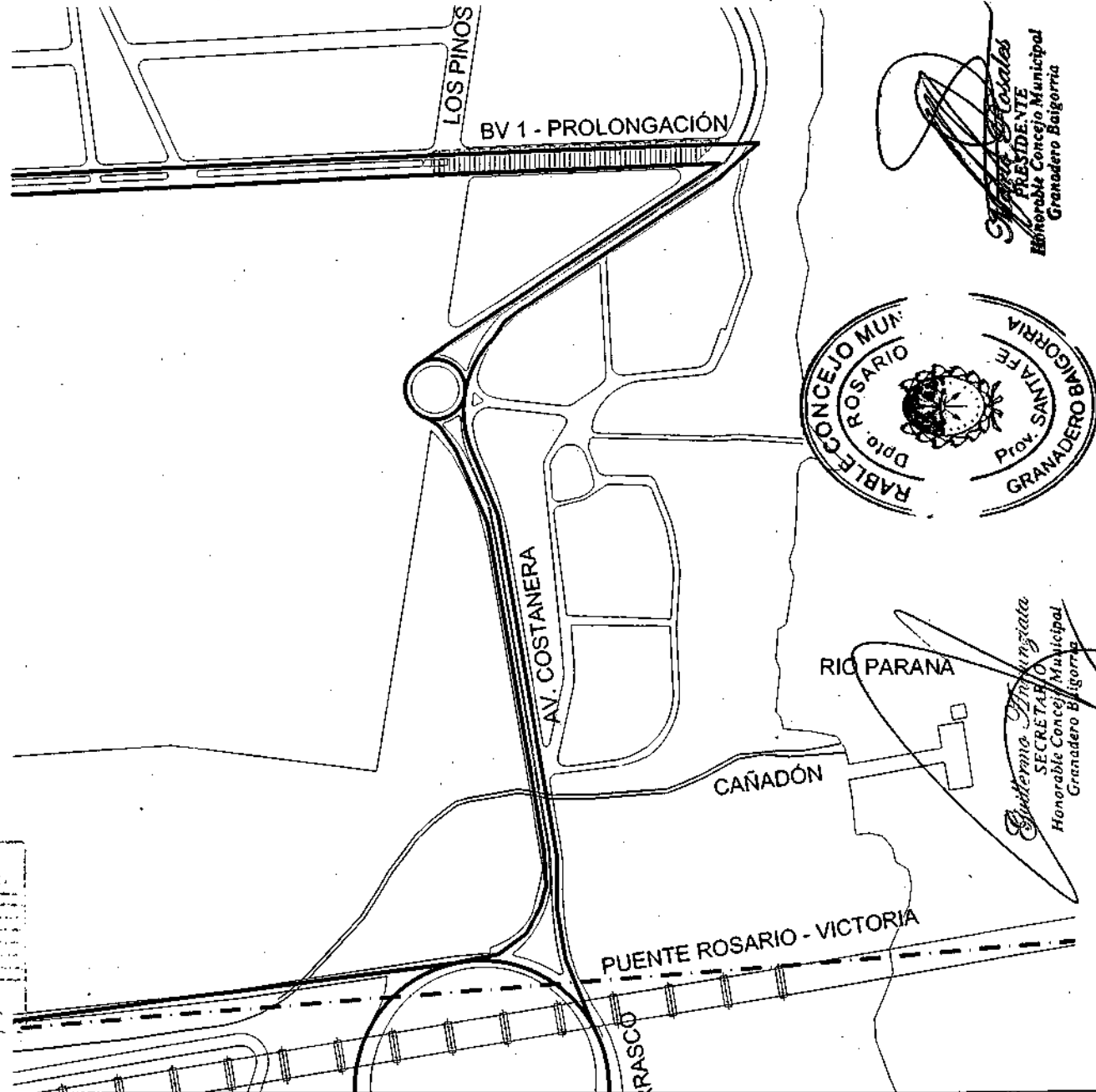
Alfredo S. Gaitaneri
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Guillermo S. Gaitaneri
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



ANEXO GRÁFICO N°2 - PLANO N°2: AV. COSTANERA DE GRANADERO BAIGORRIA



Silvia Rosales
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Estherina Zingales
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MUNICIPALIDAD
GRANADERO BAIGORRIA

04 MAY 2017

MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS

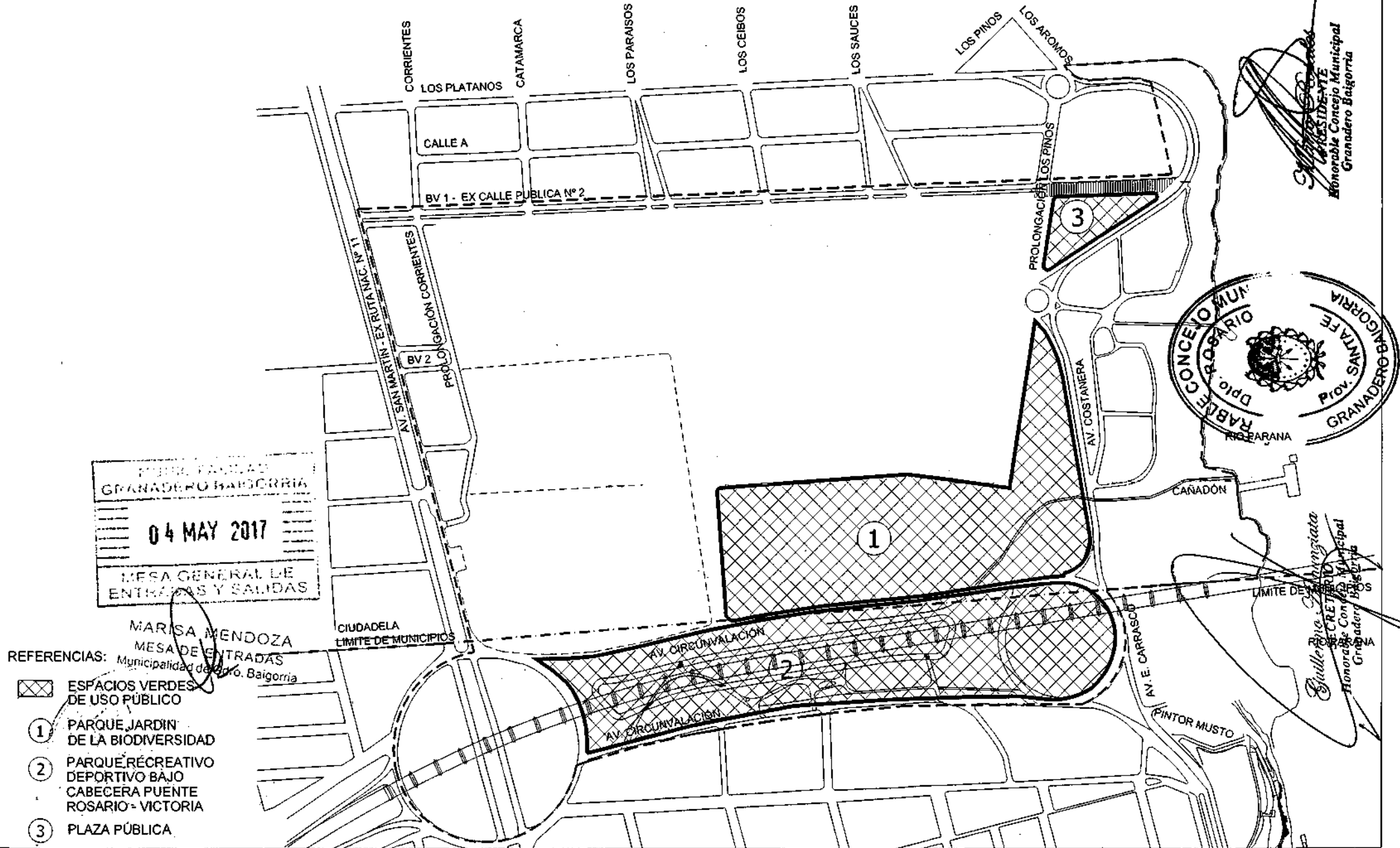
Marisa Mendoza
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de Cdro. Baigorria

REFERENCIAS:

- ESTRUCTURA VIAL PRINCIPAL
- ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS




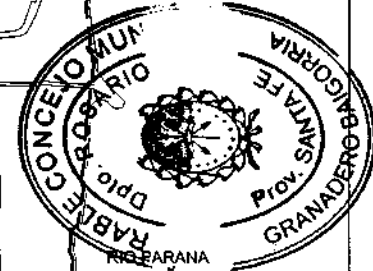
ANEXO GRÁFICO N° 3: ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO



MUNICIPALIDAD
GRANADERO BAIGORRIA
04 MAY 2017
MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS

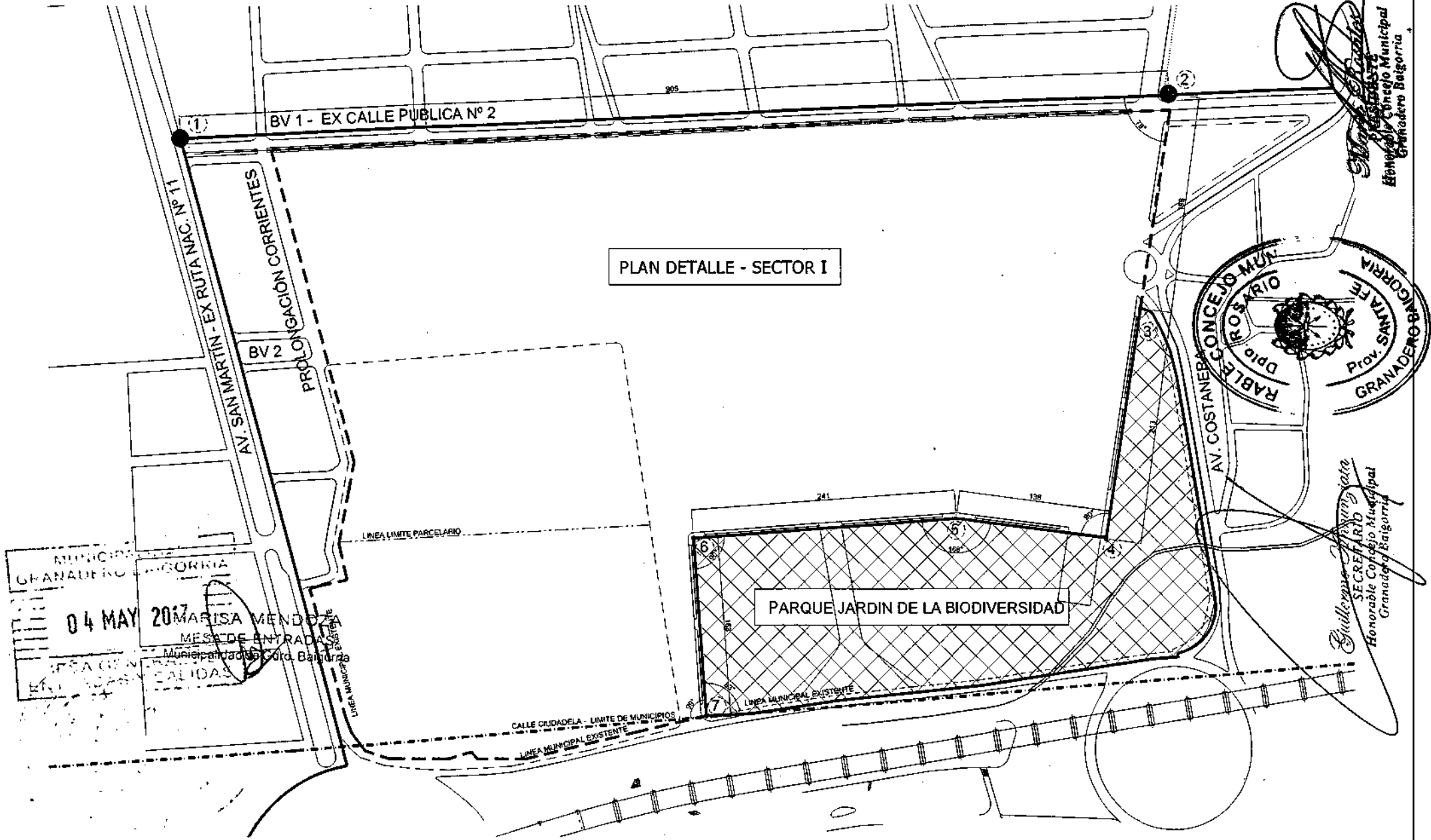
REFERENCIAS: *Marisa Mendoza*
MESA DE ENTRADAS
Municipalidad de *Baigorria*

-  ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO
- ① PARQUE JARDIN DE LA BIODIVERSIDAD
- ② PARQUE RECREATIVO DEPORTIVO BAJO CABECERA PUENTE ROSARIO - VICTORIA
- ③ PLAZA PÚBLICA





ANEXO GRÁFICO N°4: DELIMITACIÓN PARQUE JARDÍN DE LA BIODIVERSIDAD



PLAN DETALLE - SECTOR I

PARQUE JARDIN DE LA BIODIVERSIDAD

MUNICIPIO GRANADERO BAGORRIA

04 MAY 2017

MARISA MENDOZA

MESA DE ENTRADA

Municipio de Granadero Bagorria

SECRETARÍA CALIDAD

Dpto. ROSARIO

RABLE CONCEJO MUN. ROSARIO

PROV. METROPOLITANA GRANADERO BAGORRIA

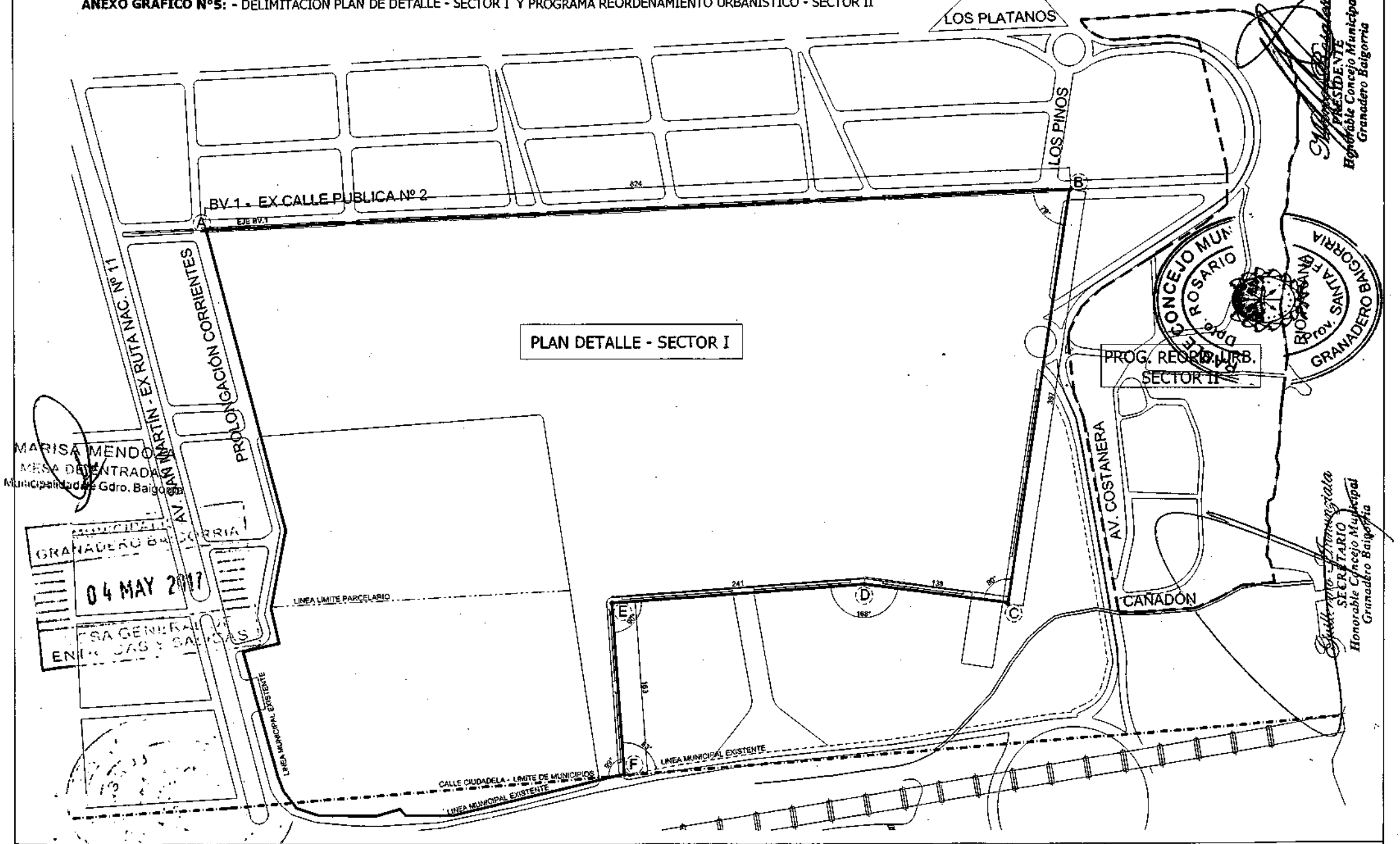
Guillermo...

SECRETARÍA

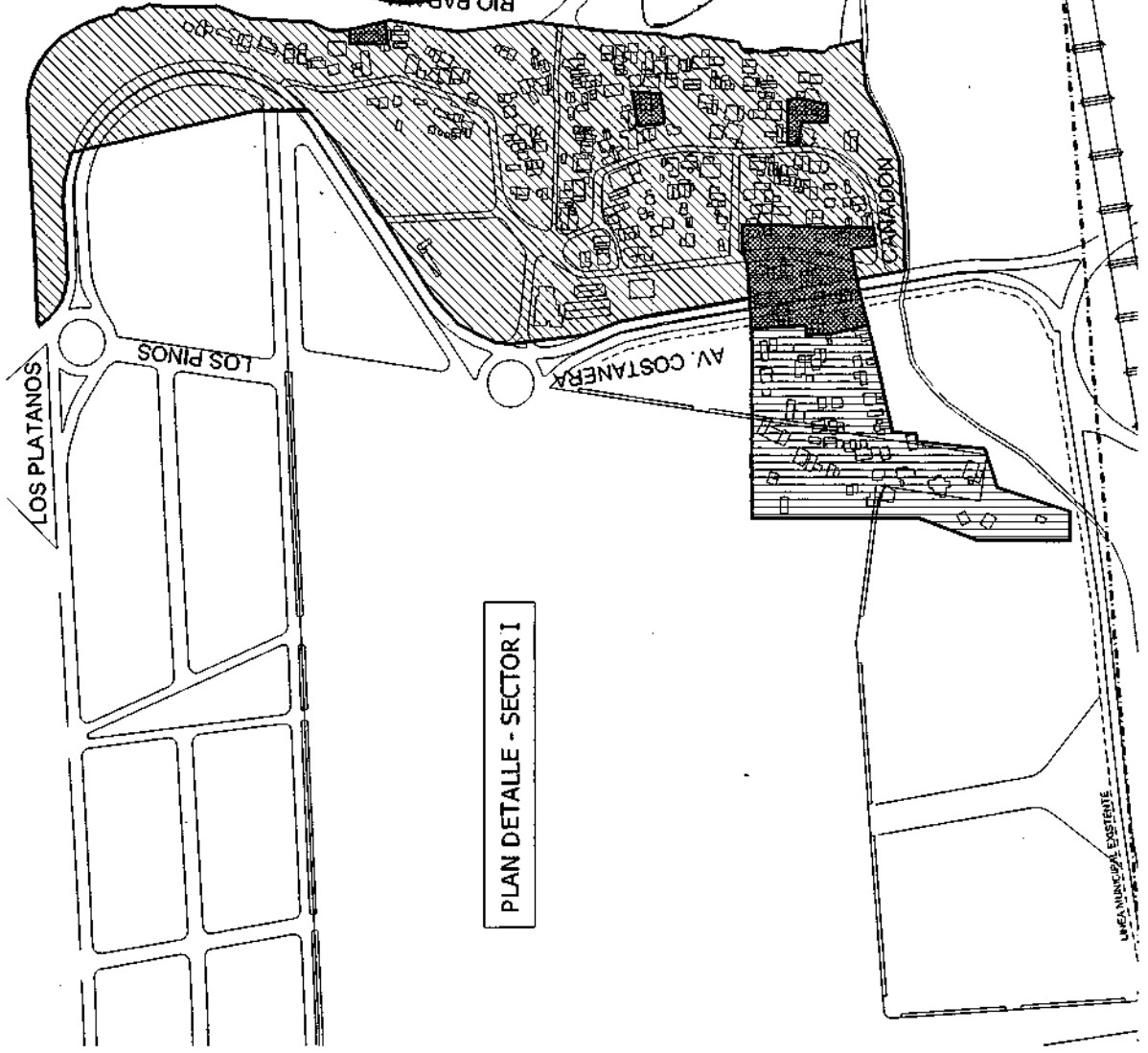
Honorario Gobierno Municipal

Granadero Bagorria

ANEXO GRÁFICO N°5: - DELIMITACIÓN PLAN DE DETALLE - SECTOR I Y PROGRAMA REORDENAMIENTO URBANÍSTICO - SECTOR II



ANEXO GRÁFICO Nº5: - DELIMITACIÓN PLAN DE DETALLE - SECTOR I Y PROGRAMA REORDENAMIENTO URBANÍSTICO - SECTOR II



PLAN DETALLE - SECTOR I

MARIA MENDOZA
 MESA ENTRADAS
 Municipio de Pedro. Baigorria

INTEGRADO
 GRANADERO BAIGORRIA
 04 MAY 2017
 OFICINA GENERAL DE
 ENTULAS Y UNIDADES

- 1era ETAPA
- 2da ETAPA
- 3era ETAPA

Graciela Mendez
 PRESIDENTE
 Honorable Concejo Municipal
 Granadero Baigorria



Guillermo Zampagna
 SECRETARIO
 Honorable Concejo Municipal
 Granadero Baigorria





Municipalidad de Granadero Baigorria
Chacabuco 1050 – C.P. 2152
Te. (0341) 4710276/4713705/706 Fax: int.123
E-MAIL: mungb@mungb.gov.a
Provincia de Santa Fe

GRANADERO BAIGORRIA, 04 MAY 2017

DECRETO N° 0449/17

VISTO

Que el Honorable Concejo Municipal ha sancionado la Ordenanza N° 5082/17; y

CONSIDERANDO

Que, conforme lo preceptúa la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 es facultad del Departamento Ejecutivo Municipal promulgar las Ordenanzas sancionadas por el Honorable Concejo Municipal;

POR ELLO

EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA

DECRETA

Artículo 1º)- Promúlgase la Ordenanza N° 5082/17, sancionada por el Honorable Concejo Municipal, la que por separado y como único anexo, en 34 fs. útiles pasa a formar parte integrante del presente.

Artículo 2º)- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Arq. VICTOR FALVENE
SECRETARIO DE
OBRAS PÚBLICAS
Municipalidad de Gdro. Baigorria



Ing. ADRIÁN MARCELA
INTENDENTE
Municipalidad de Gdro. Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

ORDENANZA N° 5082/17

VISTO:

El Convenio Urbanística Interjurisdiccional firmada entre los Municipios de Rosario y Granadera Baigorria, con el fin de concertar la elaboración del "Plan Especial y el Proyecto del Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria, ratificado por Decreto Municipal de Rosario N° 307/2009;

El compromiso asumida en el Convenio Urbanístico por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe de propiciar ante los organismos nacionales y/o provinciales que correspondan, las gestiones necesarias para llevar adelante el Programa de Rehabilitación Urbana del asentamiento denominada Remanso Valerio, en un todo de acuerdo con el Plan Especial y concertadamente con los pabladores del lugar y el Municipio de Granadero Baigorria;

El Plan Especial Interjurisdiccional "Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria" formulado a partir del mencionado Convenio;

El Contrato de Fideicomiso inmobiliario celebrado entre el Sindicato del Personal de Obras Sanitarias Rosario, PECAM S.A. y "Desarrollos Urbanos Integrales", para desarrollar un emprendimiento urbanística en la ciudad de Granadero Baigorria, denominado "Desarrolla Urbanística Baigorria"; y

CONSIDERANDO:

Que en el Capítulo IV "Determinación de Áreas de Actuación para Planes de Detalle", el Plan Especial "Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria", dentro de su ámbito de aplicación, las sectores para los que deberán desarrollarse los correspondientes Planes de Detalle;

[Firma]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARISA
MESA
Municipal



Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

6 MAR 2017

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

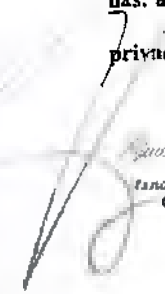
Que el Plan de Detalle Sector N° 1 "Parque Habitacional Metropolitano Granadero Baigorria" (definido en el mencionado Plan Especial) constituye una figura complementaria al Plan Especial, ya que al trabajar sobre un sector de menor escala permite ajustar los lineamientos del Plan Especial en una pieza clave de transición entre la trama urbana existente de la ciudad y los grandes espacios verdes de borde del Municipio de Granadero Baigorria;

Que el "Parque Habitacional Metropolitano Granadero Baigorria" es el proyecto urbanístico que se desarrollará al sur del emprendimiento en curso denominado "Desarrollo Urbanístico Baigorria" (Fidelcomiso inmobiliario celebrado entre el Sindicato del Personal de Obras Sanitarias Rosario, PECAM S.A. y "Desarrollas Urbanos Integrales"). Debido a la contigüidad de los ámbitos de aplicación, se consideró procedente tener en cuenta esta situación adecuando las trazadas de los bulevares, con la finalidad de lograr una mejor articulación entre los dos proyectos (Ordenanza N° 4.944/16);

Que en el Artículo 4º: ESTRUCTURACIÓN VIAL, del Capítulo II Accesibilidad y Sistema Vial General del Plan Especial "Parque de la Cabeera Puente Rosario-Victoria" se define un Sistema Vial Principal de Conexión Metropolitana (precisando su composición) y un Sistema Vial Secundario de Bulevares Urbanos con sus calles y pasajes complementarios;

Que el proyecto de urbanización desarrollado en el presente Plan de Detalle ha incorporado esos Sistemas Viales como los "Ejes estructuradores" de la propuesta, concibiendo los Bulevares como "Sistemas verdes" de articulación que ordena las áreas residenciales y se constituye en vínculo entre los espacios verdes públicos (parques o plazas) y la trama urbana, existente y propuesta.;

Que el área de intervención del presente Plan de Detalle ocupa una superficie total de 34,51 has., de las cuales se disponen 9,12 has. para uso residencial y se destinan importantes superficies de suelo a conformar espacios de uso público, correspondiendo 2,82 has. a Espacios Verdes en Bulevares; 1,36 has. a la Explanada 1; 8,41 has. a calles, pasajes y veredas; 13,24 has. a Infraestructuras públicas y privadas;


SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Santa

MARIA FERNANDA
SECRETARIA

04 MAY 2017

0449/1

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Que a partir del Sistema de Bulevares y Explanada se circunscriben y definen "super manzanas" que son a su vez subdivididas en manzanas de menor dimensión, por calles y pasajes maada peatón, en relación a los cuales se determina la localización de los diferentes prototipos edilicios;

Que esa subdivisión de super manzanas da lugar a la conformación de diferentes Unidades de Gestión (UG), las que a su vez se subdividen en Unidades de Proyecto (UP) de menor dimensión, con la finalidad de generar sectores de menor escala y mayor relación con el contexto próximo (a esto contribuye la creación de "calles manda peatón" con uso restringido de tránsito vehicular). También otorga mayor flexibilidad en el desarrollo del emprendimiento y facilita la participación de empresas de distintas escalas;

Que propondrá la vinculación en el territorio de áreas residenciales, deportivas, parques públicos, centro de servicios y áreas de infraestructura, mediante la propuesta de una morfología integrada recurriendo al uso de diferentes tipologías edilicias y a la incorporación de una diversidad de usos del suelo, con el objeto de garantizar la vitalidad del área y preservar la identidad barrial;

Que el uso de variadas prototipos de vivienda genera un paisaje urbano de mayor riqueza y diversidad, a la vez que brinda opciones de vivienda de acuerdo a diferentes aptencias (en torre, en bloque, en dúplex con prototipos individuales);

Que, además, la creación de la explanada Comercial Manda Peatón de conexión con el espacio público y uso restringida de tránsito vehicular y el desarrollo de muelles, dársenas y explanadas sobre la ribera -junto a la incorporación del equipamiento necesario para el desarrollo del sector- tienen la finalidad de preservar la particular condición esta pieza estratégica, en su condición de ámbito de articulación dentro del continuo urbanizado Rosario-Granadero Baigorria;

Que el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, a través de un modelo de gestión que involucre no sólo a los municipios integrados al Ente de Gobierno Metropolitano -ECOM-, sino también a la Secretaría de Hábitat (a través de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo -DPVU-),

SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARI...
MES...
Municipalidad de Granadero Baigorria

04 MAY 2017
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

049/1

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Ministerios de Desarrollo Social y de la Producción de la Provincia de Santa Fe; a Vialidad Nacional; a la coesionaria de los terrenos debajo de la eabecra del Puente “Camino al Río Uruguay”; a Aguas Santafesinas S.A. –ASSA-; a las instituciones sociales, religiosas y a los vecinos de “Remanso Valerio”;

Que la intervención simultánea con el Reordenamiento Urbanístico prevista en el sector del Remanso Valerio, brinda la posibilidad de integrar en un solo proyecto diferentes operatorias de vivienda orientada a distintos sectores sociales, garantizando un abordaje integral de la problemática del hábitat;

Que, el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en Sesión Extraordinaria de fecha 04 de Mayo de 2017 resolvió por unanimidad dar tratamiento favorable al presente tema;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

PLAN DE DETALLE

“Parque Habitacional Metropolitano Granadero Baigorria”

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: DEFINICIÓN

El Plan de Detalle “Parque Habitacional Metropolitano Granadero Baigorria” es el proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana y propuesta de un modelo de gestión que

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

María Llanusa
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARÍA LLANUSA
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

04 MAY 2017

T / 6 + 7 0

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

establece las condiciones morfológicas y funcionales del sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan de Detalle.

Determina las indicaciones urbanísticas referidos particularmente a las áreas destinadas a usos públicos y privados, la morfología edilicia y las características tipológicas de la edificación, parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Factor de Ocupación Total (FOT), alturas, usos, entre otros indicadores), para la reconversión funcional del área.

Artículo 2º: ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se desarrolla en terrenos de propiedad del Gobierno de la Provincia de Santa Fe según la siguiente delimitación:

Al Norte: Tramo A-B del Eje del Bulevar N° 1 (Punto A se establece por la intersección del Eje del Bulevar N° 1 y Línea Municipal Este de la prolongación de calle Corrientes). El Punto B se encuentra sobre el mismo Eje a 824 metros del Punto Fijo A.

El Eje del Bulevar N° 1 y la Línea municipal Este de calle Corrientes forman entre sí un ángulo de 78°.

Al Este: Tramo B-C de 397 metros de longitud y dirección Norte-Sur, conforma un ángulo de 79° con el Eje del Bulevar N°1.

Al Sur: Tramo quebrado C-D-E. Tramo C-D de 138 metros de longitud forma un ángulo de 90° con el tramo B-C. Tramo D-E de 241 metros de longitud, conforma un ángulo de 168° con el Tramo C-D. Tramo E-F de 163 metros de longitud, conforma un ángulo de 90° con el Tramo D-E. A partir del Punto F toma la línea municipal existente de Avenida de Circunvalación hasta la Línea Municipal Este de Avenida San Martín.

Al Oeste: Línea Municipal Este de Avenida San Martín, Línea Municipal Oeste de la prolongación de calle Corrientes (creada en esta ordenanza).

Las longitudes establecidas en los párrafos anteriores quedan sujetas a la ejecución de la mensura definitiva.



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

reg. civilina

04 MAY 2017

MARIANA MENDOZA

[Signature]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

[Signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0459/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Las longitudes establecidas en los párrafos anteriores quedan sujetas a la ejecución de la mensura definitiva.

ANEXO GRÁFICO N° 1: Ámbito de Aplicación

CAPÍTULO II

ACCESIBILIDAD Y ESTRUCTURA VIAL GENERAL, AREAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 3º: TRAZADOS

Se conforma la nueva estructura vial para el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- Sistema Vial de Conexión Metropolitana – definido en el Plan Especial Interjurisdiccional “Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria”.
- Sistema Vial de Bulevares Urbanos
- Calles
- Pasajes Manda Peatón
- Explanadas Manda Peatón
- Áreas de Estacionamiento

3.1. Sistema Vial de Conexión Metropolitana

3.1.1. Paseo Ribereño de Conexión Metropolitana (Avenida Costanera): Artículo 4º, Punto 4.2.2. del Plan Especial Interjurisdiccional “Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria”.

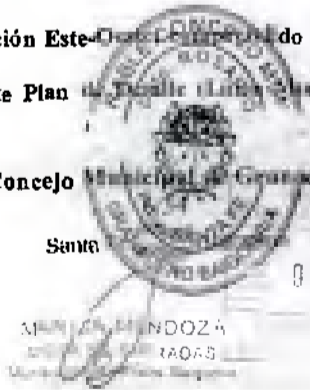
3.2. Sistema Vial de Bulevares Urbanos

3.2.1. Bulevar N° 2:

Créase el Bulevar N° 2 de dirección Este-Oeste, limitado entre los Límites Oeste y Este del ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle (Límite Municipal Este de la calle Corrientes

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

[Handwritten signature]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



[Handwritten signature]
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

04 MAY 2017

MINISTERIO DE INTERIO
SECRETARÍA DE GOBIERNO

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

creada en el Plan Especial y de la Explanada creada en esta misma ordenanza) con Ancho Oficial variable (AO) según el siguiente detalle:

Tramo B2-1: de ancho variable entre 44 y 35 metros, comprendido entre los Puntos Fijos 1-2 (sobre la Línea Municipal Este de calle Corrientes) y los Puntos 3-4.

Segmento 1-3, longitud 270 metros. Forma un ángulo de 102° con la L.M. Este de calle Corrientes.

Segmento 2-4, longitud 265 metros. Forma un ángulo de 80° con la L.M. Este de calle Corrientes.

Tramo B2-2: de ancho variable entre 35 y 34, comprendido entre los Puntos Fijos 3-5 y 4-6.

Segmento 3-5, longitud 58 metros. Segmento 4-6, longitud 57 metros.

Tramo B2-3: de ancho variable entre 34 y 43 metros, comprendido entre los Puntos Fijos 5-6 y 7-8 (sobre prolongación de línea Municipal Oeste de calle Los Pinos).

Segmento 5-7, longitud 403 metros. Forma un ángulo de 106° con la L.M. Oeste de la prolongación de calle Los Pinos.

Segmento 6-8, longitud 391 metros. Forma un ángulo de 75° con la L.M. Oeste de la prolongación de calle Los Pinos.

3.2.2. Bulevar N° 3:

Créase el Bulevar N° 3 de dirección Este-Oeste, comprendido entre los Límites Oeste y Este del ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle (deslinde Este de la Planta de ASSA y Línea Municipal Este de la Explanada a crear en la presente), con un Ancho Oficial (AO) constante de 26 metros y cuya dirección se desplaza según el siguiente detalle:

Tramo B3-1: Segmento 9-11 de 289 metros de longitud. Forma un ángulo de 95° respecto al deslinde Este de la Planta de ASSA. Segmento 10-12 de 284 metros de longitud. Forma un ángulo de 85° respecto al deslinde Este de la Planta de ASSA.

Tramo B3- 2: Segmento 11-13, longitud 105 metros. Forma un ángulo de 91° con la L.M. Oeste de la prolongación de calle Los Pinos. Segmento 12-14, longitud 103 metros. Forma un ángulo de 89° con la L.M. Oeste de la prolongación de calle Los Pinos.

Su trazado se prolonga como sendero dentro del Parque Público, hasta su encuentro con la Línea Municipal Oeste de la Avenida Costanera.

3.2.3. Bulevar Los Parnisos:

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

[Firma]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



[Firma]
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

04 MAY 2017

21 / 65 / 70

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Créase el Bulevar Los Paraísos de dirección Norte-Sur, comprendido entre el Eje del Bulevar N° 1 hasta la Avenida de Circunvalación 25 de Mayo, con un Ancho Oficial (AO) variable según el siguiente detalle:

Tramo LP-1: de ancho variable entre 47 a 58 metros, entre los Puntos Fijos 15-16 y 3-5. El Punto 15 se encuentra a 285 metros del Punta Fijo A. La distancia entre los Puntos 15 y 16 es de 47 metros. Segmento 15-3 de 162 metros de longitud. Forma un ángulo de 97° respecto al Eje del Bulevar N° 1. Segmento 16-5 de 161 metros de longitud. Forma un ángulo de 79° respecto al Eje del Bulevar N° 1.

Tramo LP-2: de ancho variable entre 77 a 29 metros, entre las Puntos Fijos 4-6 y 17-18. Segmento 4-17 de 346 metros de longitud, forma un ángulo de 95° respecto al Segmento 2-4. Segmento 6-18 de 343 metros de longitud, forma un ángulo de 92° respecto al Segmento 6-18.

3.2.4. Bulevar Los Sauces:

Créase el Bulevar Los Sauces de dirección Norte-Sur, comprendida entre el Eje del Bulevar N° 1 y la Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3 (creada en este mismo artículo) con un ancho oficial (AO) variable, según el siguiente detalle:

Entre los Puntos Fijos 19-20 y 21-22, ancho variable entre 66 metros sobre el Eje del Bulevar N° 1 hasta 30 metros en los Puntos 21-22 sobre la Municipal Norte del Bulevar N° 3 (creada en este artículo). El Punto 19 se encuentra a 240 metros del Punta 16 y forma un ángulo de 95° respecto al Eje del Bulevar N° 1. El punto 20 forma un ángulo de 92° respecto al Eje del Bulevar N° 1.

3.3. Pasajes Manda Peatón (en supermanzanas a crear en el Artículo 4°)

3.3.1. Pasaje 1

Créase el Pasaje 1 Manda peatón, de dirección Este-Oeste, con un ancho oficial (AO) constante de 12 metros, en los siguientes tramos:

En la Supermanzana 3: UG 5: (UP8 y UP9), tramo comprendido entre la Línea Municipal Este de la prolongación de calle Catamarca y la Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos (creadas en el presente artículo).

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

[Firma]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

RAFAEL MENDO
SECRETARIO DE TRADAS
Municipalidad de Granadero Baigorria

[Firma]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

En la Supermanzana 4: UG 6: (UP10 y UP11) y UG 7: (UP12 y UP13), tramo comprendido entre la Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos y la Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces (creadas en el presente artículo).

3.3.2. Pasaje 2

Créase el Pasaje 2 Manda peatón, de dirección Este-Oeste, con un ancho oficial (AO) variable según las siguientes tramos:

En la Supermanzana 1: UG 1: (UP1) y UP2), y UG 2: (UP3 y UP4), tramo comprendido entre la Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos y la Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces (creados en el presente artículo), con un ancho oficial (AO) constante de 12 metros.

En la Supermanzana 2: UG 3 (UP5 Y UP6), tramo comprendido entre la Línea Municipal Este del Bulevar Los Sauces y la Línea Municipal Oeste de la Explanada (creados en el presente artículo) con un ancho oficial variable entre 18,00 metros en la intersección con el Bulevar Los Sauces hasta 38 metros en la intersección con la Explanada. Se divide el Pasaje en dos calzadas de nueve (9) metros, con un espacio verde entre ambas.

21/6570

3.4. Calles

3.4.1. Calle Catamarca

Créase la prolongación de calle Catamarca, de dirección Norte-Sur, en el tramo comprendido entre el Eje del Bulevar N° 1 y la Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2 (creado en este artículo), con un ancho oficial (AO) constante de 20 metros.

3.4.2. Calle Los Ceibos

Créase la prolongación de calle Los Ceibos, de dirección Norte-Sur, en el tramo comprendido entre el Eje del Bulevar N° 1 y la Línea Municipal Sur del Bulevar N° 3 (creado en este artículo), manteniendo su Ancho Oficial (AO) de 20 metros.

Su trazado se prolonga como sendero en el parque hasta su encuentro con la Avenida de Circunvalación.

3.5. Explanadas Manda Peatón

3.5.1. Explanada 1

SE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

04 MAY 2017

Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Créase la Explanada de dirección Norte-Sur, con un ancho oficial (AO) constante de 30 metros (perfil a definir en el proyecto ejecutivo), en el tramo comprendida entre el Eje del Bulevar N° 1 (Punto Fija 23). El Punto Fijo 23 se encuentra a 150 metros del Punto 20 y forma un ángulo de 79° respecto al Bulevar N° 1.

El tramo comprendido entre el Eje del Bulevar N° 1 y la Línea Municipal Sur del Bulevar N° 3 tiene 390 metros de longitud (Segmento 23-14).

3.6. Áreas de Estacionamiento

Se definen estacionamientos de cortesía, trazados en forma perpendicular a las veredas, en el perímetro de las Supermanzanas: Bulevares N° 1, N° 2 y N° 3; Calle Corrientes, Bulevares Los Paraísos y Los Sauces y Explanada.

Para el estacionamiento se generan áreas de 2,50 metros de profundidad y longitud variable según su ubicación. En estos espacios se prevé la ubicación de contenedores de residuos y cazuelas para el arbolado público cada dos módulos de estacionamiento.

ANEXO GRÁFICO N° 2: "Accesibilidad y Estructura Vial General, Áreas de Estacionamiento"

Plano N° 1: Estructura Vial General y de Estacionamiento.

Plano N° 2: Generación de Trazados.

CAPÍTULO III

SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES

Artículo 4°: DELIMITACIÓN DE SUPERMANZANAS, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE PROYECTO.

A los efectos del reordenamiento urbanístico del sector definido en el artículo anterior se definen seis (6) Supermanzanas, las que a su vez se subdividen en nueve (9) Unidades de Gestión (UG), las cuales admiten su partición en pasibles (UP) según se indica en el Anexo Gráfico N° 3.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Pro. Simanzala
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



04 MAR 2011

Pro. Simanzala
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

049/11

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

La Estructura Vial General, definida en el Artículo 4° del “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puenete Rosario-Victoria, Municipios de Rosario y Granadero Baigorria”, es la base de la estructura propuesta.

4.1. SUPERMANZANA (SM)1 - UG1 y UG2: Sector delimitado del siguiente modo:

- Al Norte: Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2, desde Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos hasta Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces;
- Al Este: Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces, desde Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2 hasta Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3;
- Al Sur: Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3, desde Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces hasta Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos;
- Al Oeste: Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos, desde Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3 hasta Línea Municipal Sur de Bulevar N° 2.

La calle Los Ceibos divide la SM1 en dos (2) Unidades de Gestión (UG1 y UG2), las que a su vez se encuentran divididas por el Pasaje 2 Manda peatón en cuatro (4) Unidades de Proyecto:

- UG 1 – UP 1.1.: limitada por Bulevar N° 2, calle Los Ceibos, Pasaje 2 y Bulevar Los Paraísos.
- UG 1 – UP 1.2.: limitada por Pasaje 2, calle Los Ceibos, Bulevar N° 3 y Bulevar Los Paraísos.
- UG 2 – UP 2.1.: limitada por Bulevar N° 2, Bulevar Los Sauces, Pasaje 2 y calle Los Ceibos.
- UG 2 – UP 2.2.: limitada por Pasaje 2, Bulevar Los Sauces, Bulevar N° 3 y calle Los Ceibos.

4.2. SUPERMANZANA (SM) 2 – UG3: Sector delimitado del siguiente modo:

- Al Norte: Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2 desde Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces hasta Línea Municipal Oeste de la Explanada.
- Al Este: Línea Municipal Oeste de la Explanada desde Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2 hasta Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3;

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

SEPT

04 MAY 2017

Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0/49/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

- Al Sur: Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3 entre Línea Municipal Oeste la Explanada hasta Línea Municipal Este del Bulevar Los Sauces;
- Al Oeste: Línea Municipal Este del Bulevar Los Sauces desde Línea Municipal Norte del Bulevar N° 3 hasta Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2.

El Pasaje 2 Manda peatón divide la SM2 - UG3 en dos (2) Unidades de Proyecto:

- UG 3 - UP 3.1.: limitada por Bulevar N° 2, Explanada, Pasaje 2 (plaza) y Bulevar Los Sauces.
- UG 3 - UP 3.2.: limitada por Pasaje 2, Explanada, Bulevar N° 3 y Bulevar Los Sauces.

4.3. SUPERMANZANA (SM) 3 - UG4 y UG 5: Sector delimitado del siguiente modo:

- Al Norte: Línea Municipal Sur del Bulevar N° 1 desde Línea Municipal Este de calle Corrientes hasta Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos;
- Al Este: Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos desde Eje del Bulevar N° 1 hasta Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2;
- Al Sur: Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2 desde Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos hasta Línea Municipal Este de calle Corrientes;
- Al Oeste: Línea Municipal Este de calle Corrientes entre Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2 hasta Eje del Bulevar N° 1.

La calle Catamarca divide la SM 3 en dos (2) Unidades de Gestión (UG4 y UG5). El Pasaje 1 subdivide a su vez a la UG 5 en dos (2) Unidades de Proyecto:

- UG 4: Sector destinada al desarrollo de un equipamiento institucional público.
- UG 5 - UP 5.1.: limitada por Bulevar N° 1, Bulevar Los Paraísos; Pasaje 1 y calle Catamarca.
- UG 5 - UP 5.2.: limitada por Pasaje 1; Bulevar Los Paraísos, Bulevar N° 2; y calle Catamarca.

4.4. SUPERMANZANA (SM) 4 - UG6 y UG 7 delimitado del siguiente modo:

[Handwritten signature]
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARCELA MENDOZA
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARCELA MENDOZA
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

04 MAY 2017

PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

[Handwritten signature]

21 / 6740

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

- Al Norte: Eje del Bulvar N° 1 desde Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos hasta Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces;
- Al Este: Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces desde Eje del Bulevar N° 1 hasta Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2;
- Al Sur: Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2 desde Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Sauces hasta Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos;
- Al Oeste: Línea Municipal Este del Bulevar Los Paraísos desde Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2 hasta Eje del Bulevar N° 1.

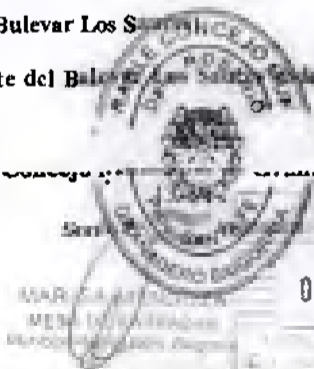
La calle Los Ceibos divide la SM 4 en dos (2) Unidades de Gestión (UG6 y UG7). El Pasaje 1 subdivide a su vez a las UG 6 y 7 en cuatro (4) Unidades de Proyecto:

- UG 6 – UP 6.1.: limitada por Bulevar N° 1, calle Los Ceibos, Pasaje 1 y Bulevar Los Paraísos.
- UG 6 – UP 6.2.: limitada por Pasaje 1, calle Los Ceibos, Bulevar N° 2 y Bulevar Los Paraísos.
- UG 7 – UP 7.1.: limitada por Bulevar N° 1, Bulevar Los Sauces, Pasaje 1 y calle Los Ceibos.
- UG 7 – UP 7.2.: limitada por Pasaje 1, Bulevar Los Sauces, Bulevar N° 2 y calle Los Ceibos.

4.5. SUPERMANZANA (SM) 5 – UG8: Área de Reserva, destinada al desarrollo de un equipamiento institucional y/o comercial privado, cuyos indicadores y modalidad de gestión se definirán para el desarrollo del proyecto definitivo. Se encuentra delimitada del siguiente modo:

- Al Norte: Eje del Bulevar N° 1 desde Línea Municipal Este del Bulevar Los Sauces hasta Línea Municipal Oeste de la Explanada;
- Al Este: Línea Municipal Oeste de la Explanada desde Eje del Bulevar N° 1 hasta Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2;
- Al Sur: Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2 desde Línea Municipal Oeste de la Explanada hasta Línea Municipal Este del Bulevar Los Sauces;
- Al Oeste: Línea Municipal Este del Bulevar Los Sauces desde Línea Municipal Norte del Bulevar N° 2 hasta Eje del Bulevar N° 1.

[Firma]
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



04 MAY 2017

[Firma]
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

4.6. SUPERMANZANA (SM) 6 – UG9: Sector de propiedad de Aguas Santafesinas S.A. (ASSA) destinado a infraestructura: implantación y expansión de la Planta Potabilizadora.

El proyecto de ampliación de la planta será definida por ASSA siguiendo los lineamientos establecidos en el Plan Especial Interjurisdiccional "Parque de la Cabecera Pucate Rosario-Victoria", especialmente en la referida a la resolución en los bordes de la parcela, dada su relación de contigüidad con el Parque Pública.

Se encuentra delimitada del siguiente modo:

- Al Norte: Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2 desde la Línea Municipal Este de calle Corrientes hasta la Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos;
- Al Este: Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos desde Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2 hasta Avenida de Circunvalación;
- Al Sur: Línea Municipal Norte de Avenida de Circunvalación desde Línea Municipal Oeste del Bulevar Los Paraísos hasta Línea Municipal Este de Avenida San Martín;
- Al Oeste: Línea Municipal Este de Avenida San Martín desde la Avenida de Circunvalación, su desplazamiento por la Línea Municipal de calle Corrientes hasta la Línea Municipal Sur del Bulevar N° 2.

ANEXO GRÁFICO N° 3 – Plano N° 1: Delimitación de Supermanzanas, Unidades de Gestión y Unidades de Proyecto.

ANEXO GRÁFICO N° 3 – Plano N° 2: Espacios verdes de uso público. Identificación de áreas destinados a equipamiento institucional y/o comercial.

CAPÍTULO IV

TIPOLOGÍAS EDILICIAS, LOCALIZACIÓN E INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 5º: CONDICIONES EDILICIAS Y USOS DEL SUELO.

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

MARCELA MONTANARI
MEMBRADA
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN
Granadero Baigorria

04 MAY 2011

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN
Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

El ordenamiento morfológico de las supermanzanas, definidas en el artículo anterior, queda determinado con el uso de las siguientes Prototipos Edificios a disponer en cada una de ellas, establecen las disposiciones particulares para las Prototipos según el siguiente detalle:

5.1. Prototipo A: TORRES (Edificios de perímetro libre). Uso residencial exclusiva.

Cantidad total: 9 (nueve). Corresponden a esta categoría los edificios frentistas a la Explanada 1, Bulevares, Calles y Pasajes según se indica en el Anexo Gráfico N° 4, Plano N° 1 y se identifican en el Anexo Gráfico N° 5.

- a) altura máxima: cuarenta (40) m., equivalentes a Planta Baja, Entrepiso y once (11) pisos altos.
- b) altura de la Planta Baja: Seis (6) metros incluyendo entrepiso. Como su uso es residencial la Planta Baja deberá elevarse un (1) metro sobre el nivel de vereda, resultando una altura total de siete (7) metros.
- c) dimensión de lado de los edificios: dieciocho (18) metros. Esta medida incluye proyección de balcones.
- d) uso de la Planta Baja y Plantas Tipo: residencial.
- e) salientes y balcones: No se admiten salientes o balcones por fuera de la Línea Municipal. Sólo se admiten balcones a partir de los siete (7) metros, tomados sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de losa. Los mismos no podrán disminuir la separación entre edificios establecida en este mismo artículo. Se admiten pequeñas salientes (marquesinas), sobre las puertas de ingreso a las torres, a una altura no menor de tres (3) metros y de no más de 0,50 metros de profundidad.
- f) deslindes y espacios circundantes: no se fija retiro de la Línea de Edificación (L.E) en relación a la Línea Municipal. Se establece una separación mínima entre Torres y Bloques de doce (12) metros. En el Artículo 8° "Condición para los elementos del espacio público" se especifican los casos particulares en que se establece un retiro de la L.E.
- g) ajustes y tolerancias: Se establece una tolerancia de hasta un + 5% sólo aplicable a la magnitud de las alturas máximas que alcanzarán las nuevas construcciones como adecuación técnica del proyecto (sin que signifique la obtención de un piso más), admitiendo un ajuste de hasta un 5% en menos.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

María Mendoza
SECRETARÍA
del Honorable Concejo Municipal
de Granadero Baigorria

MARÍA MENDOZA
SECRETARÍA
del Honorable Concejo Municipal
de Granadero Baigorria

04 MAY 2011

Horacio...
Honorable Concejo
Municipal de Granadero Baigorria

21/6450

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

respecto de las superficies y pisadas de las edificaciones, si fuese necesario para cumplir con la separación mínima establecida.

h) cocheras: deberán estar en subsuela a media nivel, como mínimo.

5.2. Prototipo B: TORRES (edificios de perímetro libre). Uso residencial exclusivo.

Cantidad total: 19 (diecinueve). Corresponde a esta categoría las edificaciones frentistas a Bulvares, Calles y Pasajes según se indica en el Anexo Gráfico N° 4, Plana N° 1 y se identifican en el Anexo Gráfico N° 5.

a) altura máxima: treinta y un (31) m., equivalentes a Planta Baja y nueve (9) pisos altos.

b) altura de la Planta Baja: Tres (3) metros. Como su uso es residencial la Planta Baja deberá elevarse un (1) metro sobre el nivel de vereda, resultando una altura total de cuatro (4) metros.

c) dimensión de lado de los edificios: dieciocho (18) metros. Esta medida incluye proyección de balcones.

d) uso de la Planta Baja y Plantas Tipo: residencial.

e) salientes y balcones: No se admiten salientes o balcones por fuera de la Línea Municipal. Sólo se admiten balcones a partir de los cuatro (4) metros, tomadas sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de losa. Los mismos no podrán disminuir la separación entre edificios establecidas en esta misma artículo. Se admiten pequeñas salientes (marquesinas), sobre las puertas de ingreso a las torres, a una altura no menor de tres (3) metros y de no más de 0,50 metros de profundidad.

f) deslindes y espacios circundantes: no se fija retiro de la Línea de Edificación en relación a la Línea Municipal. Se establece una separación mínima entre Torres y Bloques de doce (12) metros.

En el Artículo 8° "Condición para los elementos del espacio público" se especifican los casos particulares en que se establece un retiro de la LE.

g) ajustes y tolerancias: Se establece una tolerancia de hasta un + 5% sólo aplicable a la magnitud de alturas máximas que alcanzarán las nuevas construcciones con adecuación técnica del proyecto (sin que signifique la obtención de un piso más), admitiendo un ajuste de hasta un 5% en menos respecto de las superficies y pisadas de las edificaciones, si fuese necesario para cumplir con la separación mínima establecida.

Mariela Rosario
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MARIA
MCS



04 MAR 2017

PROSECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

71/6440

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

b) cocheras: deberán estar en subsuelo a medio nivel, como mínimo.

5.3. Prototipo C: TIRAS (edificios que pueden ser subdivididos en unidades menores para la concreción del proyecto). Uso residencial exclusivo.

Cantidad total: 4 (cuatro). Corresponden a esta categoría los edificios frentistas los Bulevares N° 1 y N° 2, según se indica en el Anexo Gráfico N° 4, Plano N° 1 y se identifican en el Anexo Gráfico N° 5.

a) altura máxima: dieciséis (16) m., equivalentes a Planta Baja y cuatro (4) pisos altos. b) altura de la Planta Baja: Tres (3) metros. Como su uso es residencial la Planta Baja deberá elevarse un (1) metro sobre el nivel de vereda, resultando una altura total de cuatro (4) metros.

c) dimensión de lado de los edificios: dieciocho (18) metros fijo el lado menor. El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de manzana donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y las separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas. Esta medida incluye proyección de balcones.

d) uso de la Planta Baja y Plantas Tipo: residencial.

e) salientes y balcones: No se admiten salientes o balcones por fuera de la Línea Municipal. Sólo se admiten balcones a partir de los cuatro (4) metros, tomados sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de losa. Los mismos no podrán disminuir la separación entre edificios establecidas en este mismo artículo.

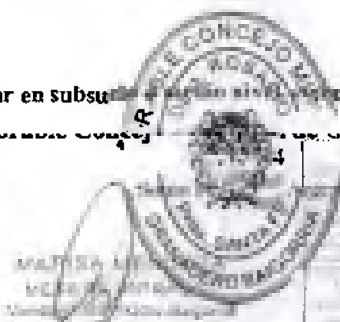
f) deslindes y espacios circundantes: no se fija retiro de la Línea de Edificación en relación a la Línea Municipal. Se establece una separación mínima entre Torres y Bloques de doce (12) metros.

En el Artículo 8° "Condición para los elementos del espacio público" se especifican los casos particulares en que se establece un retiro de la LE.

g) ajustes y tolerancias: Se establece una tolerancia de hasta un + 5% sólo aplicable a la magnitud de alturas máximas que alcanzarán las nuevas construcciones con adecuación técnica del proyecto (sin que signifique la obtención de un piso más), admitiendo un ajuste de hasta un - 5% en menos respecto de las superficies y pisadas de los edificios, si fuese necesario para mantener la separación mínima establecida.

b) cocheras: deberá estar en subsuelo a medio nivel, como mínimo.

Guillermo...
SE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

21/6470

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

5.4. Prototipo D: TIRAS (edificios que pueden ser subdivididos en unidades menores para la concreción del proyecto). Uso mixto residencial / institucional / comercial.

Cantidad total: 12 (doce). Corresponden a esta categoría los edificios frentistas los Bulevares N° 2 y N° 3; Plaza frente a Pasaje 2 y Explanada 1, según se indica en el Anexo Gráfico N° 4, Plano N° 1 y se identifican en el Anexo Gráfico N° 5.

a) altura máxima: dieciséis (16) m., equivalentes a Planta Baja más cuatro (4) pisos altos. La Planta Baja se destina a uso comercial o institucional y los 4 pisos altos a vivienda. b) altura de la Planta Baja: cuatro (4) metros. Por ser de uso comercial o de servicios, deberá desarrollarse a nivel de vereda.

c) dimensión de lado de los edificios: dieciocho (18) metros fijo el lado menor. El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de manzana donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y las separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas. Esta medida incluye proyección de balcones.

d) uso de la Planta Baja y Plantas Tipo: comercial y servicios complementarios a la residencia sólo en Planta Baja. Residencial (vivienda) en las Plantas Altas.

e) salientes y balcones: No se admiten salientes o balcones por fuera de la Línea Municipal. Sólo se admiten balcones a partir de los cuatro (4) metros, tomadas sobre el nivel de vereda y hasta el nivel inferior de línea. Los mismos no podrán disminuir la separación entre edificios establecidas en este mismo artículo.

f) deslindes y espacios circundantes: no se fija retiro de la Línea de Edificación en relación a la Línea Municipal. Separación mínima entre Tiras/Torres: seis (6) metros para las Tiras D6 y D9 y las Torres A5, A6, A7 y A8 -frentistas a Explanada- sin locales de primera con ventilación hacia los planos laterales y doce (12) metros para todos los demás casos.

En el Artículo 8° "Condición para los elementos del espacio público" se especifican los casos particulares en que se establece un retiro de la

g) ajustes y tolerancias: Se establece una tolerancia de hasta un + 5% sólo aplicable a la magnitud de altura máximas que alcanzarán las nuevas edificaciones como adecuación técnica del proyecto

21 / 6470

Stamp: CONCEJO MUNICIPAL GRANADERO BAIGORRIA

Stamp: HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL GRANADERO BAIGORRIA

Stamp: 04 MAY 2011

Stamp: HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL GRANADERO BAIGORRIA

Stamp: ENTRADAS Municipal Grp. Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

(sin que signifique la obtención de un piso más), admitiendo un ajuste de hasta un 5% en menos respecto de las superficies y pisadas de los edificios, si fuese necesario para mantener la separación mínima establecida.

g) cocheras: deberán estar en subsuelo.

5.5. Prototipo E: BLOQUES -Condominios bajos (edificios de viviendas con patia privado, en lotes individuales de 19,50 par 23,00 metros). Uso residencial exclusivo.

Cantidad Total: 54 (cincuenta y cuatro). Corresponden a esta categoría las viviendas ubicadas sobre Pasajes 1 y 2 Manda peatón, calles y bulevares, según se indica en el Anexo Gráfico N° 4, Plano N° 1 y se identifican en el Anexo Gráfico N° 5.

a) altura máxima: diez (10) m., equivalentes a Planta Baja más dos (2) pisos ó Planta Baja más un Dúplex. Sin tolerancia en la magnitud fijada.

b) altura de la Planta Baja: Tres (3) metros. Par ser de uso residencial, la Planta Baja deberá elevarse un (1) metro sobre el nivel de vereda, resultando una altura total de cuatro (4) metros.

c) dimensión de lado de la vivienda: diez (10) metros el lado menor y diecisiete (17) el lado mayor.

d) usa: residencial exclusiva.

e) salientes y balcones: No se admiten salientes a balcones par fuera de la Línea Municipal. Sólo se admiten balcones a partir de las cuatro (4) metros, tomados sobre el nivel de vereda en el frente del lote y hasta el nivel inferior de lasa. Los mismos no podrán disminuir las distancias exigidos.

f) distancias y espacios circundantes: se fija una separación de la Línea de Edificación en relación a la Línea Municipal de dos con cincuenta (2,50) metros, como servidumbre de jardín. Se establece una distancia mínima entre Bloques de condominios de seis (6) metros.

g) cocheras: deberán estar en en medio nivel de subsuelo.

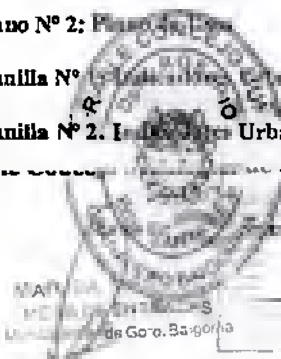
ANEXO GRÁFICO N° 4 - Plano N° I: Tipologías Edificias

ANEXO GRÁFICO N° 4 - Plano N° 2: Planos de Loteo

ANEXO GRÁFICO N° 5 - Planilla N° 1: Indicaciones Urbanísticas UG1 – UP 1.1. y 1.2.

ANEXO GRÁFICO N° 5 - Planilla N° 2: Indicaciones Urbanísticas UG2 – UP 2.1. y 2.2.

SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



04 MAY 2017

PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

21/6/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

- ANEXO GRÁFICO N° 5 - Planilla N° 3: Indicadores Urbanísticos UG3 – UP 3.1. y 3.2.
- ANEXO GRÁFICO N° 5 - Planilla N° 4: Indicadores Urbanísticos UG5 – UP 5.1. y 5.2.
- ANEXO GRÁFICO N° 5 - Planilla N° 5: Indicadores Urbanísticos UG6 – UP 6.1. y 6.2.
- ANEXO GRÁFICO N° 5 - Planilla N° 6: Indicadores Urbanísticas UG7 – UP 7.1. y 7.2.

Artículo 6°: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS), FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT).

El FOS surge de la ocupación de la pisada máxima de los edificios (incluida la proyección de balcones) y el FOT como resultante de la pisada y altura máxima admitidas para los distintos Prototipos edilicios, según su localización en las Unidades de Gestión y sus correspondientes Unidades de Proyecto.

En caso de utilización del porcentaje de tolerancia fijado para la pisada máxima admitida con la finalidad del ajuste en la resolución técnica del proyecto, deberán mantenerse las distancias mínimas fijadas para cada caso.

Artículo 7°: DISPOSICIONES GENERALES PARA TODOS LOS PROTOTIPOS.

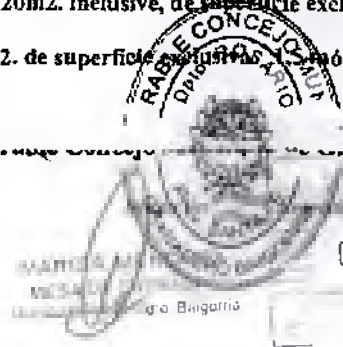
7.1. COCHERAS: Las cocheras necesarias para los edificios no podrán construirse a nivel de vereda. Deberán estar, como mínimo, en medio nivel de subsuelo o completamente en subsuelo – según los prototipos- y el número de cocheras exigidas deberá calcularse según el siguiente detalle:

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO N° D MÓDULOS POR CANTIDAD DE DEPTOS.

- Unidades de hasta 40m2 de superficie exclusiva 1 módulo por cada 4 unidades
- Unidades de más de 40m2 y hasta 60m2. Inclusive, de superficie exclusiva. 1 módulo por cada 2 unidades
- Unidades de 60 m2 hasta 90 m2. Inclusive, de superficie exclusiva 2 módulos por cada 3 unidades
- Unidades de 90m2 hasta 120m2. Inclusive, de superficie exclusiva 1 módulo por unidad
- Unidades de más de 120m2. de superficie exclusiva 1 módulo por unidad

0449/17

[Signature]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



04 MAY 2017

[Signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

7.2. MEDICIÓN DE ALTURAS:

- **Altura máxima de los edificios:** se toma sobre el plano de las envolventes, en el punto medio del lado de la Torre o el punto medio del desarrollo de las Tiras, no pudiendo sobrepasar en ningún punto la altura máxima admiteda.
- Solo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductas, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

Artículo 8º: CONDICIÓN PARA LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

8.1. 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. La adecuación del cableado existente quedará sujeta a las respectivas resoluciones de la Secretaria de Obras Públicas.

8.2. CERCOS FRENTISTAS: se deberá garantizar su transparencia en un 50% (tejido, reja o 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.

8.3. OCHAVAS. Línea de Edificación en las esquinas: Fijase como Línea de Edificación (LE) en las esquinas de bulevares, calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las Líneas Municipales (LM). Es de utilidad pública la formación de las ochavas y por lo tanto se exige su construcción con las medidas reglamentarias. En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta las LM. Para facilitar la solución de la estructura se permite colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de setenta (70) centímetros dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de dos (2) metros. Para el cálculo deberá tenerse que la columna resistirá el impacto de choques eventuales, según lo establecido en las Normas I. N. 1055.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



04 MAY 2017

PRESID
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros a partir del nivel de vereda. Si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medida sobre Línea de edificación.

Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos o poligonales, siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Éstas tendrán que ser sometidas a la aprobación por parte de las oficinas técnicas correspondientes.

En zona de Servidumbre de Jardín no se exigirá la formación de ochavas en los edificios de esquina, cuando ambas arterias estén afectadas. Pero subsiste con carácter obligatoria la formación de la ochava reglamentaria para los cereos.

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las L.M. y se determinarán de acuerdo con lo establecido en la siguiente tabla:

Hasta 30°	2,50 metros
De 30° a 35°	3,00 metros
De 35° a 40°	3,50 metros
De 40° a 45°	4,00 metros
De 45° a 50°	4,50 metros
De 50° a 60°	5,00 metros
De 60° a 70°	5,50 metros
De 70° a 100°	6,00 metros
De 100° a 110°	5,50 metros
De 110° a 120°	5,00 metros

8.4. VEREDAS: Se fijará el tipo y calidad del material para la construcción de las veredas, las que por formar parte un proyecto integral deberá tener características especiales, con el objeto de jerarquizar esta intervención urbana. Deberán ser de ancho comprendido entre la Línea

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Palermo
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

50
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Palermo
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Municipal y el cordón de la calzada y es obligatoria la utilización de materiales de carácter antideslizante para dar seguridad a los peatones.

Su ancho en general es de cinco (5) metros, contemplando un retiro de 2,50 metros en las secciones destinados a estacionamientos de cortesía, paralelos al cordón.

Se podrá variar el color, tamaño o forma de colocación de los mosaicos o baldosas de las veredas, en coincidencia con la jerarquía del sistema vial: bulevares, calles o pasajes, en correspondencia con las diferentes situaciones urbanas, interpretando el carácter más dinámico de algunas situaciones y la condición más barrial en otras. Del mismo debe preverse un solado especial para la Rambla Comercial.

En las calles en que se prevé arbolado deberá construirse cazuelas. Su diseño también formará parte del proyecto de equipamiento especial para el presente Plan de Detalle.

8.4.1. AMPLIACIÓN DE VEREDAS por RETIRO de L.E.: Se dispone un retiro de la línea de Edificación de cuatro (4) metros y a partir de la ampliación de las veredas en determinados sectores, se generarán "plazoletas" (espacios de nueve (9) por doce (12) metros) que alojarán equipamiento especial y sobre las que se constituirá Servidumbre administrativa de uso público, según el siguiente detalle:

Sobre Bulevar N° 1

- UG 5 - UP5.1.: entre la Tira C1 y las Torres B8 y B9 - dos plazoletas.
- UG 6 - UP6.1.: entre la Tira C3 y las Torres B12 y B13 - dos plazoletas.
- UG 7 - UP7.1.: entre la Tira C4 y las Torres B16 y B17 - dos plazoletas.

Sobre Bulevar N° 2

- UG 5 - UP5.2.: entre la Tira C2 y las Torres B10 y B11 - dos plazoletas
- UG 6 - UP6.2.: entre la Tira D11 y las Torres B14 y B15 - dos plazoletas.
- UG 7 - UP7.2.: entre la Tira D12 y las Torres B18 y B19 - dos plazoletas.
- UG 1 - UP1.1.: entre la Tira D1 y las Torres B1 y B2 - dos plazoletas.
- UG 2 - UP2.1.: entre la Tira D3 y las Torres B3 y B4 - dos plazoletas.
- UG 3 - UP3.1.: entre la Tira D5 y las Torres B5 y B6 - dos plazoletas.

Sobre Bulevar N° 3

0449/17

Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

- UG 1- UP1.2.: entre la Tira D2 y las Torres A1 y A2 - dos plazuelas.
- UG 2- UP2.2.: entre la Tira D4 y las Torres A3 y A4 - dos plazuelas.
- UG 3- UP3.2.: entre la Tira D10 y las Torres A9 y A8 - dos plazuelas.

8.5. MARQUESINAS y SALIENTES: Se permiten marquesinas en las fachadas cumpliendo con las alturas de salientes que fija esta Ordenanza y deberán enmarcarse en lo establecido por el Reglamento de Edificación:

8.6. PUBLICIDAD: En el presente Plan de Detalle, por tratarse el "Parque Habitacional Metropolitano Granadero Baigorria" de un proyecto especial, se fijan pautas particulares para la estrategia de ubicación de los elementos publicitarios, las que deberá formar parte del proyecto arquitectónico integral de los inmuebles.

Corresponde a la Secretaría de Obras Públicas -a través de las oficinas técnicas correspondientes- verificar el cumplimiento por parte de los responsables de los proyectos, de los procedimientos y tramitaciones establecidas en el Código de Publicidad de la Municipalidad de Granadero Baigorria (Ordenanza N° 2532/2002), previo al inicio de la tramitación de los permisos correspondientes para su habilitación

Sólo se permitirán elementos publicitarios (E.P) adosados a las fachadas y muros de los edificios. De tratarse de muros medianeros y si el elemento publicitario (EP) debiese materializarse mediante estructura soporte fijada a la medianera, se deberá observar lo establecido en el Código Civil respecto a medianería y ocupación del espacio aéreo. No está permitido instalarlos sobre barandas, columnas, calados, pérgolas, escaleras, toldos, bajo o alto relieves o cualquier elemento o tratamiento arquitectónico relevante que presente las fachadas. Si el frente no está materializado, no se pueden montar sobre postes u otra estructura que la soporte al suelo. No pueden superar los límites del edificio en el que se adosen. En inmuebles con balcones en su fachada, podrán ser colocados debajo de los mismos, siempre que queden a una altura superior a 2,50 metros. Los E.P. con iluminación deberán estar colocados, respecto al posible lindero, con la separación necesaria, de manera tal que la iluminación no afecte a los vecinos, al lindero, al vecino y/o al inmueble mismo.

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Municipalidad de Granadero Baigorria

04 MAY 2017

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

21/6710

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Para elementos adosados a la piel de los edificios, sin voladizo sobre la vía pública, la saliente máxima total permitida nunca podrá ser superior a veinticinco (25) centímetros. Si la saliente o espesor fuese mayor se considera con voladizo. Los E.P. que sean luminosos o iluminados, o posean volumen, sólo pueden colocarse a una altura superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

Podrán ir embutidos en la parte superior de los vanos de las fachadas, no pudiendo en estos casos superar el veinte por ciento (20%) de la superficie del vano ni sobresalir de la Línea de edificación o fachada, medidos sobre el nivel de la acera.

Las letras corpóreas deberán estar adosadas a las fachadas. Los E.P. deberán ser en todos los casos transluminados, tipo "backlight" ó tecnología superior tipo leds. En caso de letras corpóreas, se admitirán opacas, iluminadas por detrás.

Se permite el uso de banderas, banderolas y "bandeaux", con los recaudos técnicos y de seguridad correspondientes.

No se permitirá publicidad pintada ó rotulada sobre chapa, muro ó vidrio, a excepción de la "publicidad transitoria" sobre vidrio en eventos, la que deberá ser retirada a la finalización de los mismos.

En ningún caso podrá colocarse E.P. sobre techos, vía pública ó elementos móviles de "quita y pon", visibles desde ésta. Los E.P. antoportantes dentro de los predios, quedan prohibidos.

8.7. RESPONSABILIDAD SOBRE LOS ESPACIOS PÚBLICOS: 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.

CAPÍTULO V

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 9º: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

A los fines del desarrollo del emprendimiento "Parque Habitacional Granadero Baigorria", el Gobierno de la Provincia de Santa Fe en su carácter de propietario de las tierras, podrá emitir en

PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/11

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

carácter de urbanizador o celebrar un Contrato de Fideicomiso en su condición de Fiduciante, en el que establecerá las condiciones, modalidad de gestión y obligaciones para el desarrollo del proyecto.

9.1. PLANO DE MENSURA: El Urbanizador efectuará a su cargo la mensura correspondiente al inmueble a los efectos de la definición del proyecto definitivo del Parque Habitacional, dando cumplimiento a lo establecido en el Plan Especial "Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria" y del presente Plan de Detalle.

9.2. DONACIÓN DE TRAZADOS: El Gobierno de la Provincia de Santa Fe cederá a la Municipalidad de Granadero Baigorria, una vez desarrolladas las obras previstas de urbanización, los terrenos destinados a trazados públicos.

9.3. EJECUCIÓN DEL TRAZADO OFICIAL: Corresponde al urbanizador -por su cuenta el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, o por terceros en caso de conformar Fideicomiso- ejecutar el trazado público fijado en el presente Plan de Detalle.

Esta obligación incluye la forestación, los desagües pluviales, señalización vertical y horizontal, y la ejecución de veredas, en un todo de acuerdo con los lineamientos del presente Plan de Detalle, cumpliendo además con normativas vigentes fijadas por las reparticiones municipales con competencia en la materia.

Los trazados deberán estar ejecutados y realizadas las donaciones correspondientes, para poder solicitar Permiso de Edificación del proyecto edilicio en alguna de las Unidades de Proyecto de las Unidad de Gestión 1 y/o Unidad 2.

9.3.1. EJECUCIÓN DE LA EXTENSIÓN DEL BULEVAR N° 2: Si bien se encuentra por fuera del ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, corresponde además al urbanizador la ejecución del trazado del Bulevar N° 2, creado en el Artículo 4° "ESTRUCTURA VIAL" (Sistema Vial Secundario de Bulevares Urbanos) del Plan Especial Interjurisdiccional "Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria".

[Handwritten signature]
SECR. TARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



[Handwritten signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

21 / 6 170



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Este trazado se desarrolla hacia el Oeste de los Puntos Fijos 1 y 2 sobre la prolongación de Calle Corrientes (Anexo Gráfico N° 2 - Plano N° 1 del Plan de Detalle Parque Habitacional Metropolitano Granadero Baigorria), hasta su encuentro con la Línea Municipal Este de Avenida San Martín, con la misma dirección y perfil correspondientes al Bulevar N° 2 en el ámbito de aplicación del Plan de Detalle.

Esta obligación incluye todos los ítems especificados en el Punto 9.3.

9.3.2. EJECUCIÓN DE LA EXTENSIÓN DEL BULEVAR N° 3: Corresponde al urbanizador la ejecución de la extensión hacia el Este, desde la Explanada hasta su encuentro con la Avenida Costanera, de una calle pública de igual dirección y Ancho Oficial que el Bulevar N° 3, cuyo perfil definitivo será determinado en el proyecto ejecutivo.

Esta obligación incluye todos los ítems especificados en el Punto 9.3.

9.4. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS: Corresponde al urbanizador -por su cuenta el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, o por terceros en caso de conformar Fideicomiso- ejecutar la totalidad de las redes de infraestructura generadas por la urbanización integral. 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.

9.4.1. Sistema de Desagües Cloacales: La disposición de efluentes cloacales se efectuará de acuerdo con las Especificaciones Técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa de la Empresa prestataria del servicio, Aguas Provinciales de Santa Fe.

Los desagües cloacales conformará un sistema dinámico. El Urbanizador deberá proyectar y ejecutar la red de desagües cloacales por extensión de las redes colectoras existentes, debiendo realizar el proyecto y la totalidad de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa que determine la empresa prestataria del

11/6470

[Faint signatures and stamps are visible at the bottom of the page, including a circular official seal and the text "Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria".]

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Si para el desarrollo de los desagües cloacales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso pública, la recurrente deberá obtener las respectivas permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios a futuro trazados de calles.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todas las requisitos que se establecen para la modalidad de urbanización.

9.4.2. Sistema de evacuación de Desagües Pluviales:

La recurrente deberá proyectar y ejecutar las desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, par cordón cuneta y/u conductos, con descarga a una canalización o conducto existente a satisfacción de la Secretaría de Obras Públicas y conforme a las normativas de la misma. Dicho cuerpo receptor, de ser necesario deberá ser accionada por la recurrente conforme a la que indique la mencionada Dirección.

Si el cuerpo receptor pertenece a la Empresa prestataria del servicio pluvio-cloacal, la descarga mencionada deberá contar con la aprobación de dicha empresa. El mismo requisito será aplicable cuando el cuerpo receptor sea provincial o nacional.

En ningún caso el transporte de los derrames podrá perjudicar a otras áreas urbanizadas áreas abajo. Si para el desarrollo de los desagües pluviales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios a futuros trazados de calles.

En función de la infraestructura existente o prevista y a efectos de no incrementar los derrames pluviales en las condiciones actuales, y no perjudicar a otras áreas situadas aguas abajo, podrá ser necesaria la regulación de caudales, cuyo proyecto deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas. En el cálculo hidráulico deberá tenerse en cuenta el aporte de una área superior a satisfacción de la Secretaría de Obras Públicas.

9.4.3. Abastecimiento domiciliar de agua potable

[Handwritten signature]
SECRETARÍA
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Granadero Baigorria

04 MAY 2011

[Handwritten signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

Las obras para la provisión de agua respetarán las condiciones y especificaciones técnicas establecidas por la Empresa prestataria del servicio (Aguas Provinciales de Santa Fe) y dependerán en sus características, del Nivel de Exigencia y del tipo de operación de que se trate.

Será obligatorio el abastecimiento domiciliario de agua potable, autorizado por la Aguas Provinciales de Santa Fe y por conexión a sus redes.

9.4.4. Suministro domiciliario de energía eléctrica y alumbrado público: En todos los casos se exigirá la instalación de la red de energía y alumbrado pública correspondientes, fiscalizadas por la Empresa Prvncial de la Energía y las oficinas técnicas correspondientes de la Secretaría de Obras Públicas respectivamente, con la provisión de todas las elementos necesarios para la puesta en servicio de los mismos, con distribución trifásica en las casas en que se la requiera, según las instrucciones y especificaciones técnicas de las citadas reparticiones oficiales.

9.4. 5. Pavimentos:

En todos los casas en que sea exigible ejecutar obras ea las calzadas, las características y especificaciones técnicas serán las que fije la Secretaría de Obras Públicas de esta Municipalidad. Tales características abarcarán la definición del paquete estructural, dimensiones y posición planialtimétrica de la calzada, y toda otra consideración relativa al diseño geométrico y estructural de la obra.

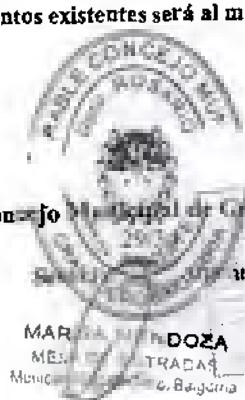
Se exigirá la vinculación con la trama de pavimentos de la ciudad mediante una estructura de similar características a la exigida en la urbaaización.

En todos los casos se deberá presentar una planialtimetría del proyecta a ejecutar, para ser aprobada por la Secretaría de Obras Públicas.

Será obligatoria la pavimentación a nivel definitivo con cordón a cordón coeta sea el caso de pavimentos de harmigón caa cordones integrales o carpetas asfálticas con cordón cuneta. La vinculación con la trama de pavimentos existentes será al menos mediante carpetas asfálticas a nivel no definitivo.

[Handwritten signature]
SECRETARÍA
Municipal
Granadero Baigorria

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



[Handwritten signature]
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

MAR... INDOZA
MES... TRADA
Municipal... Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213


9.4.6. Suministro de Gas Natural: Será requisito obligatorio, la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de "Litoral Gas" o la Empresa que preste el servicio.

9.4.7. Servicios de cableado (telefonía, etc.): Deberá coordinarse con las empresas prestatarias de los servicios para la provisión de conductos pasacables, preferentemente subterráneos en el área del emprendimiento.

El Urbanizador podrá transferir a terceros, titulares de las parcelas resultantes, las obligaciones asumidas con relación a Ejecución del trazado oficial y Ejecución de infraestructuras, establecidas en los Inc. 9.3 y 9.4, correspondientes al emprendimiento, condición ésta que deberá ser insertada en las correspondientes escrituras traslativas de dominio. La celebración de un contrato civil entre los propietarios de las distintas fracciones, por el cual asumen responsabilidad solidaria respecto de la ejecución de las obras básicas de infraestructura será requisito imprescindible para que se otorguen Permisos de Edificación dentro del ámbito de aplicación de esta norma. La Municipalidad de Granadero Baigorria, a través de sus oficinas competentes, extenderá Finales de Obra y otorgará Habilitación al uso comercial a emprendimientos localizados en el área, si las hubiere, siempre y cuando se hayan complementado y certificado las obras de infraestructura y construcción de espacios públicos, indicadas por la Secretaría de Obras Públicas a través de las oficinas técnicas correspondientes, en cumplimiento de lo dispuesto por la presente ordenanza.

Esta circunstancia será claramente consignada en el Plano de Medura y Subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las Escrituras Públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

9.5. EJECUCIÓN DEL ESPACIO VERDE DE USO PÚBLICO "JARDÍN DE LA BIODIVERSIDAD": Corresponde al urbanizador la ejecución del Parque Público creado en el Artículo 5º "Espacios verdes de uso público" del Plan Especial Parque de la Cabecera del Puente Rosario-Victoria", (Anexo Técnico Nº 1) "Delimitación Parque Jardín de la Biodiversidad".


SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria


MARIA
NES
Municipal


IDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

21/640

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

El parque se desarrolla en el sector comprendido ente el deslinde Sur y Este del presente Plan de Detalle, definido por la polilínea entre los Puntos fijos 3, 4, 5, 6 y 7, según Anexo Gráfico N° 4 del Plan Especial.

Comprende la ejecución de todas las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del parque: sistemas de desagües, alumbrado público, pavimentos, forestación, equipamiento y mobiliaria urbano. Los trazados, saldos, bancos, forestación, cestos, bebederos, luminarias y todo otro elemento de mobiliario, se definirán en el proyecto ejecutivo definitivo, el que deberá responder a los criterios generales de diseño de los espacios públicos del Plan de Detalle, y será aprobado por la Secretaría de Obras Públicas a través de las oficinas técnicas municipales de competencia en el tema.

9.6. REORDENAMIENTO URBANÍSTICO "REMANSO VALERIO": Corresponde al urbanizador la ejecución de las infraestructuras necesarias para la reurbanización del Remanso Valerio según el Programa desarrollado en el Artículo 7° "Áreas de Actuación" Punto 7.2. del Capítulo IV del Plan Especial Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria.

Artículo 10°: CONDICIÓN DE LAS OBLIGACIONES.

10.1. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS: La Municipalidad de Granadero Baigorria través de las oficinas técnicas correspondientes controlará el cumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del urbanizador y los plazos de ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar.

10.2. CONDICIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE LAS SUPERMANZANAS: Se establece que en cada Unidad de Proyecto deberá dejarse un Centro de Manzana de terreno absorbente (verde) libre de construcción, tanto en Planta Baja como en Subsuelo. Por la obligación de realizar estacionamientos en subsuelo en una franja perimetral de veinte (20) metros, podrá disponerse sobre éstas terrazas verdes, sin disminución de la superficie de

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

[Handwritten signature]
Municipalidad Concejo Municipal
Granadero Baigorria

[Circular stamp: CONCEJO MUNICIPAL GRANADERO BAIGORRIA]
MARI...
MES...
o, Baigorria

[Handwritten signature]
Honorable...
Granadero Baigorria

0449/17

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

terreno libre, absorbente que se fija en este artículo. Ver ANEXO GRÁFICO N° 5 y sus Planillas correspondientes.

10.3. CONDICIONES PARA EL ESPACIO DE USO PÚBLICO: el equipamiento y mabillaria urbano (tipo de solados, bancos, cestos, luminarias y forestación) a implementar en los espacios de uso público se definirán en el proyecto integral definitivo, con la finalidad de conseguir un criterio de uniformidad para todo el sector. Los mismos serán aprobados por la Secretaría de Obras Públicas a través de las oficinas técnicas municipales de competencia en el tema.

Artículo 11°: SECTORIZACIÓN DEL PROYECTO:

El emprendimiento podrá desarrollarse hasta en doce (12) Unidades de Proyecto para uso residencial, sobre la base de Prototipos Edilicios que permitan una adecuada organización ejecutiva a través de diferentes modalidades de organización empresarial, consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras que puedan proponerse, todo ello a fin de optimizar la administración y financiamiento del mismo. Las Unidades de Proyecto podrán desarrollarse en forma independiente y en distintas etapas.

Los Prototipos Edilicios (Tiras) podrán a su vez subdividirse en unidades menores para posibilitar la participación de empresas constructoras de menor capacidad ejecutiva.

Las Unidades de Proyecto se formalizarán según lo descrito en el Artículo 4° del Presente Plan de Detalle y ANEXOS GRÁFICOS N° 3-Plann N° 1 y Anexo 4- Plann N° 1.

La subdivisión parcelaria preliminar es admitida exclusivamente a efectos de conformar la Sectorización y Unidades de Actuación de Proyecto detalladas en el Artículo 3°, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Esta condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente dejado establecido que para obtener finales de obra, sea éstos parciales o totales, para los distintos bloques edificados así como para gestionar habilitación al uso de los mismos deberá haberse cumplimentado con la totalidad de las obligaciones y el cumplimiento de las plazos establecidos en la presente ordenanza.

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

[Handwritten signature]
Secretaría de Obras Públicas
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

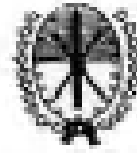
Santa
MA
Municipal

[Handwritten signature]
asesores
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

0449/17

04 MAY 2017

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telefax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

El plano de mensura deberá estar intervenido por la Secretaría de Obras públicas, área de Topografía y Catastro, para posibilitar su inscripción en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) una vez efectivizada la donación al Municipio del área prevista en el Artículo 9º, posibilitando su transferencia al dominio público.

Artículo 12º: CESIÓN DEL GOBIERNO DE SANTA FE AL MUNICIPIO DE GRANADERO BAIGORRIA:

El Gobierno de la Provincia de Santa Fe cede al Municipio de Granadero Baigorria el sector de suelo correspondiente a la Unidad de Proyecto UP 5-2, perteneciente a la Unidad de Gestión UG-5, libre de cargas de urbanización. Dicha Unidad de Proyecto, consiste en la media manzana definida por la calle Catamarca al oeste, el Pasaje 1 al norte, el Bv. Las Paraísos al este y el Bv. 2 al sur.

La edificabilidad total de la UP 5-2 es de 18.253 m2, lo cual representa aproximadamente el 10% de la edificabilidad prevista para viviendas en la totalidad del emprendimiento.

El desarrollo de la Unidad de Proyecto respetará íntegramente las parámetros establecidos por la presente ordenanza.

Artículo 13º: PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

Las condiciones que se establecen en el presente Plan de Detalle tendrán una validez máxima de cuatro (4) años para el inicio de las obras de infraestructura por parte del urbanizador (a partir de la aprobación del proyecto definitivo por parte de la Municipalidad de Granadero Baigorria, previa obtención de las factibilidades de todos los servicios, y un plazo máximo de diez (10) años para su finalización. Pasado este plazo sin que se verifique la efectivización de obras, la Municipalidad de Granadero Baigorria podrá reevaluar las condiciones establecidas en la presente ordenanza y formular un nuevo Plan de Detalle que contemple la situación urbana de ese momento.

Artículo 14º: ANEXOS.

Una parte inescindible de esta Ordenanza son los siguientes Anexos Gráficos:

ANEXO GRÁFICO N° 1: Ámbito de Aplicación

Guillermo Humungo
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



Dr. NTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

21/6410

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Rivadavia 282 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA
Telafax.: 00 54 (341) 4714004
Tel.: 00 54 (341) 4713213

ANEXO GRÁFICO Nº 2: Accesibilidad y Estructura Vial General, Áreas de Estacionamiento

ANEXO GRÁFICO Nº 3 - Plano Nº 1: Delimitación de Supermanzanas, Unidades de Gestión y Unidades de Proyecto.

ANEXO GRÁFICO Nº 3 - Plano Nº 2: Espacios verdes de uso público. Identificación de áreas destinadas a equipamiento institucional y/o comercial.

ANEXO GRÁFICO Nº 4 - Plano Nº 1: Tipologías Edilicias

ANEXO GRÁFICO Nº 4 - Plano Nº 2: Plano de Usos

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - Planilla Nº 1: Indicadores Urbanísticos UG1 – UP 1.1. y 1.2.

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - Planilla Nº 2: Indicadores Urbanísticos UG2 – UP 2.1. y 2.2.

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - Planilla Nº 3: Indicadores Urbanísticos UG3 – UP 3.1. y 3.2.

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - Planilla Nº 4: Indicadores Urbanísticos UG5 – UP 5.1. y 5.2.

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - Planilla Nº 5: Indicadores Urbanísticos UG6 – UP 6.1. y 6.2.

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - Planilla Nº 6: Indicadores Urbanísticos UG7 – UP 7.1. y 7.2.

21/640

Artículo 15°:

Para el ámbito de aplicación de la presente ordenanza se deroga toda norma que se oponga a la misma.

Artículo 16°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

[Signature]
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria



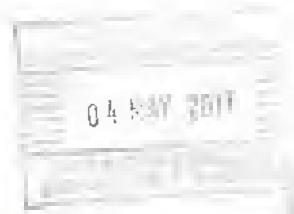
[Signature]
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal
Granadero Baigorria

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA DEL DIA 04 DE MAYO DE 2017

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria
34/34

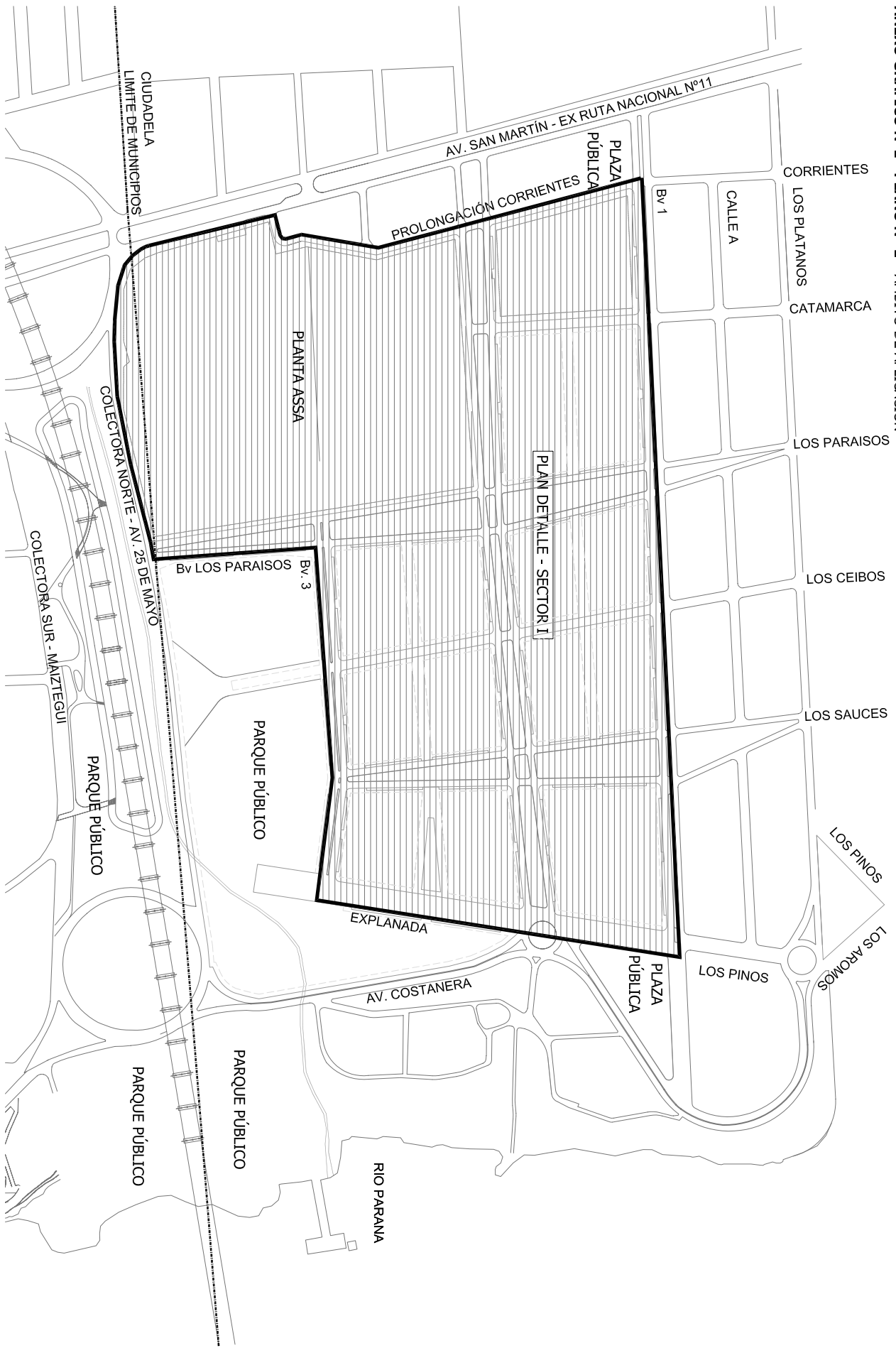
Santa Fe Argentina

[Signature]
MAYORALDO
SECRETARIO





ANEXO GRÁFICO Nº1 - PLANO Nº 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN



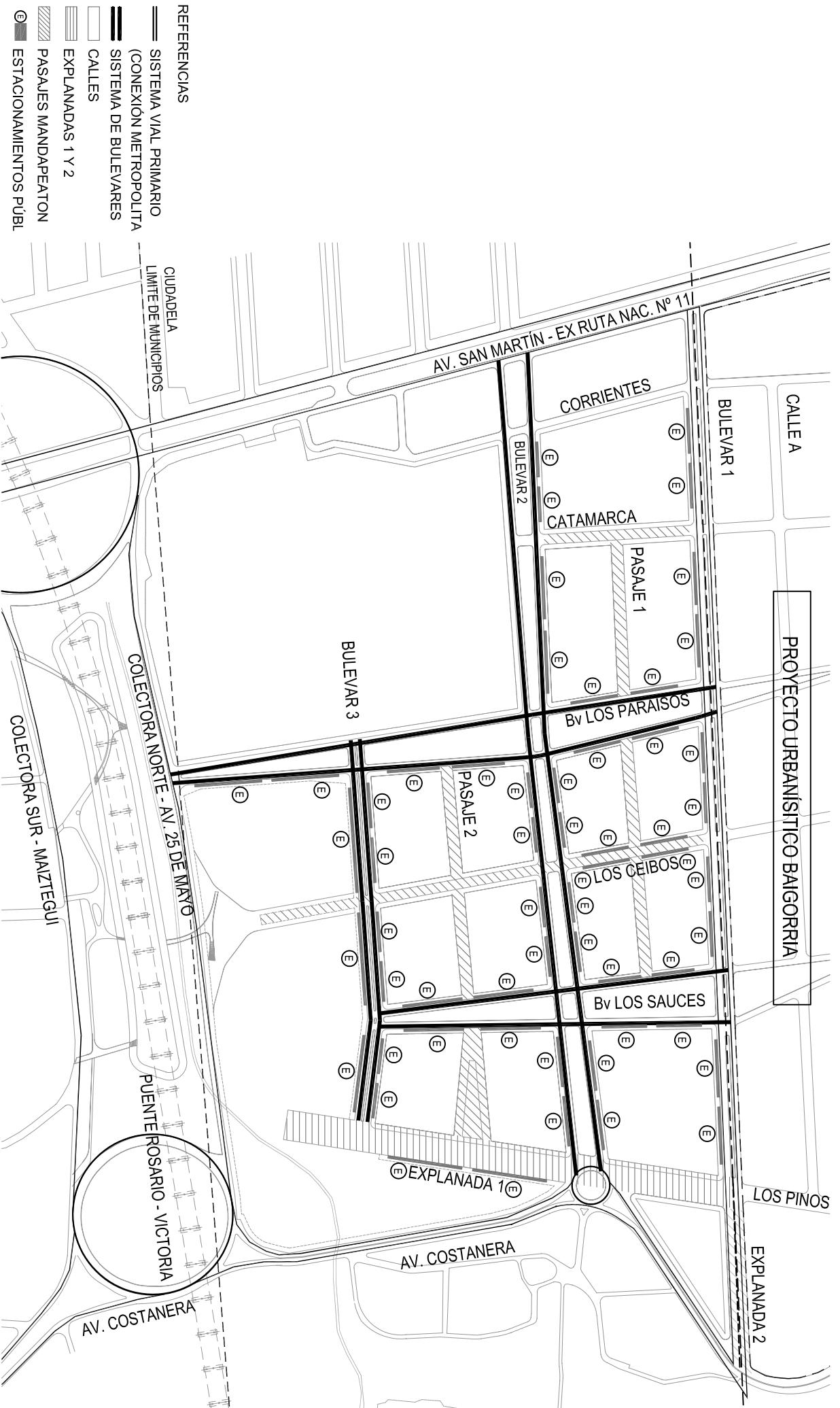


ANEXO GRÁFICO Nº1 - PLANO Nº2 - ÁMBITO DE APLICACIÓN - POLÍGONO DELIMITACIÓN





ANEXO GRÁFICO Nº 2: PLANO Nº 1 : ESTRUCTURA VIAL GENERAL - ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO



REFERENCIAS

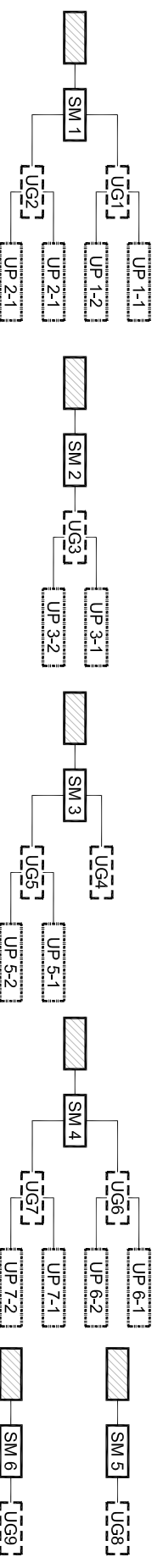
- == SISTEMA VIAL PRIMARIO (CONEXION METROPOLITANA)
- == SISTEMA DE BULEVARES
- CALLES
- ▨ EXPLANADAS 1 Y 2
- ▨ PASAJES MANDAPEATON
- ⊕ ESTACIONAMIENTOS PÚBL.



ANEXO GRÁFICO Nº 3 - PLANO Nº 1 - DELIMITACIÓN DE SUPERMANZANAS, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE PROYECTO

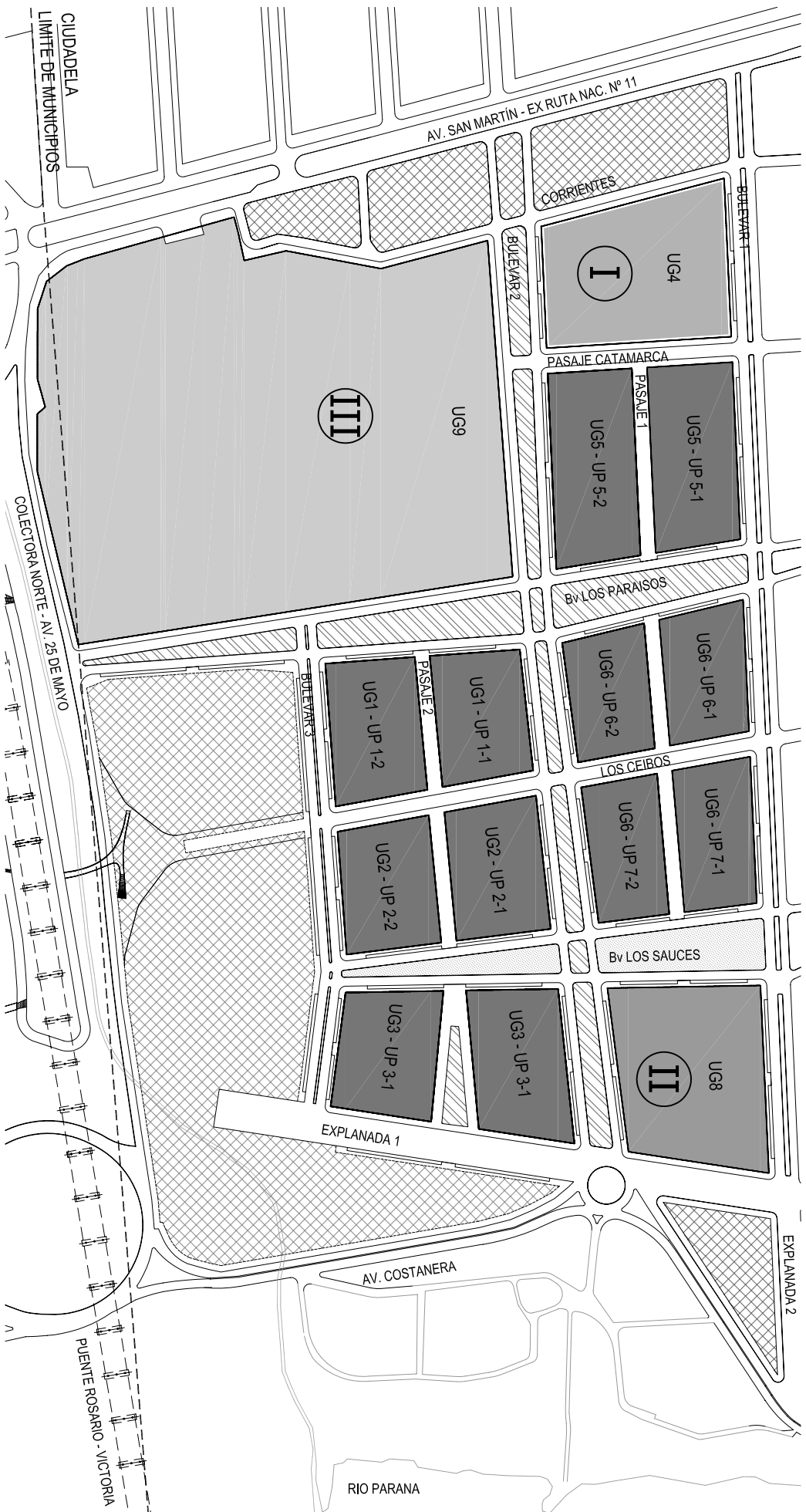


DIAGRAMA DIVISION DE UNIDADES





ANEXO GRÁFICO Nº 3 - PLANO Nº 2 - ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO.
IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y/O COMERCIAL



REFERENCIAS

- AREA RESIDENCIAL
- URBANIZACIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL A DESARROLLAR
 - CONSTRUCCION NUEVA VIVIENDA

USOS ESPECIALES

- I INSTITUCIONAL PUBLICO
- II INSTITUCIONAL / COMERCIAL PRIVADO
- III PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA / ASSA FUTURA AMPLIACION

ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO

- GRANDES PARQUES Y PLAZAS
- SISTEMA DE BOULEVARES EXPLANADA



REFERENCIAS

- PROTOTIPO A:**
TORRES SOBRE EXPLANADA / PARQUE
CANT. TOTAL PROT. A = 9
ALTURA MAXIMA 40.00m
PB EN DOBLE ALTURA H=7.00m
PB+EP+11 PISOS
COCHERAS: SUB. MEDIO NIVEL
- PROTOTIPO B:**
TORRES SOBRE BULEVARES
CANT. TOTAL PROT. A = 19
ALTURA MAXIMA 31.00m
PB + 9 PISOS
ALTURA PB H=4.00m
COCHERAS: SUB. MEDIO NIVEL
- PROTOTIPO C:**
TIRAS SOBRE BULEVARES
CANT. TOTAL PROT. C = 4
ALTURA MAXIMA 16.00m
PB+4 PISOS
PB Y 4 PISOS VIVIENDAS
COCHERAS: SUB. MEDIO NIVEL
- PROTOTIPO D:**
TIRAS SOBRE BULEVARES
CANT. TOTAL PROT. C = 12
ALTURA MAXIMA 16.00m
PB+4 PISOS
PB COMERCIAL Y 4 PISOS VIVIENDAS
COCHERAS: SUBSUELO
- PROTOTIPO E:**
BLOQUES SOBRE PASAJES
CANT. TOTAL PROT. D = 54
ALTURA MAXIMA 10.00m
PB + 2 PISOS VIVIENDAS
PB + 2 PISOS 6 PB + DUPLEX)
COCHERAS: SUB. MEDIO NIVEL



ANEXO GRÁFICO Nº 4: PLANO Nº 2 - PLANO DE USOS

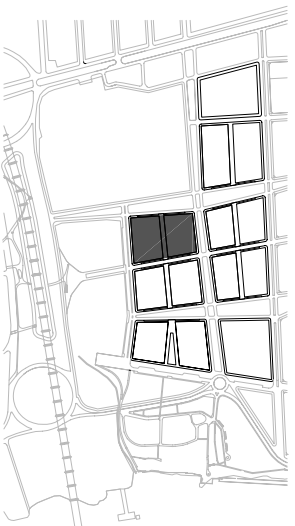


REFERENCIAS

- USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO
- PROTOTIPO A : PB + EP+ PLANTA TIPO
- PROTOTIPO B : PB + PLANTA TIPO
- PROTOTIPO C : PB + PLANTA TIPO
- PROTOTIPO E : PB + PLANTA TIPO
- USO MIXTOS
- PROTOTIPO D : PB COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y SERVICIOS + PLANTA TIPO RESIDENCIAL



UBICACIÓN



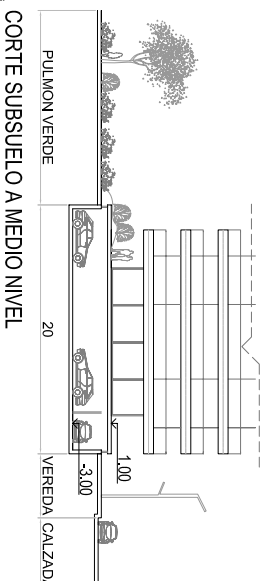
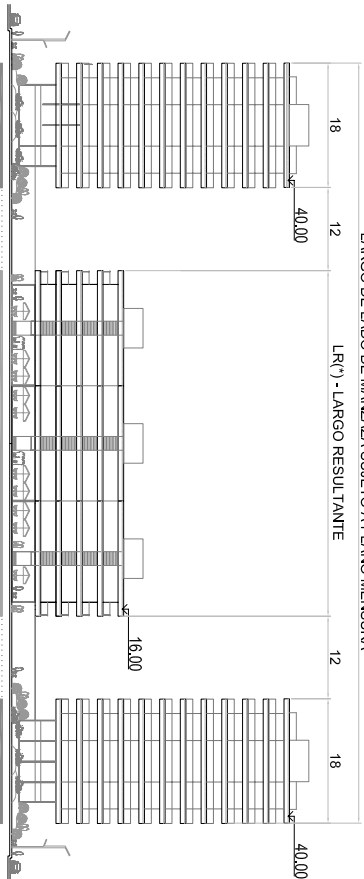
TIPOLOGIAS EDILICIAS

PROTOTIPOS	ALT. MAX. (m)	PISADA (m)	CANT.	UP 1-1	UP 1-2
TORRE A PB+EP+11	40	18 x 18	2	0	2
TORRE B PB+9	31	18 x 18	2	2	0
TIRA C/D PB+4	16	18 x LR (*)	2	1	1
BLOQUE E PB+2	10	10 x 17	10	5	5

NOTA: LR (*) : LARGO RESULTANTE (lado mayor).
El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

PERFILES URBANOS

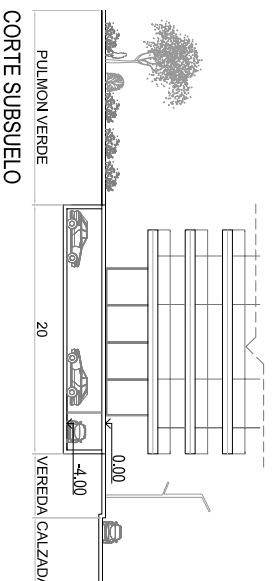
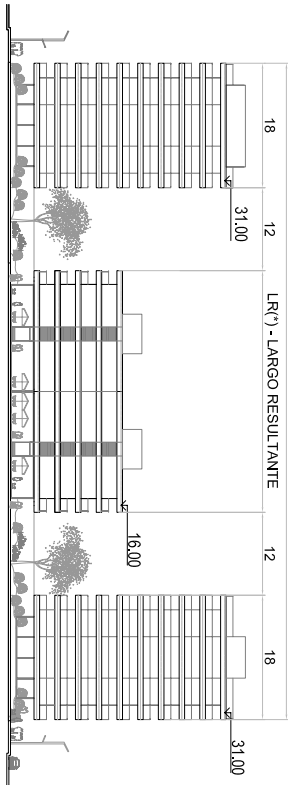
LARGO DE LADO DE MANZANA SUETO A PLANO MENSURA LR(*) - LARGO RESULTANTE



CORTES ESTACIONAMIENTOS / SUBSUELOS.

SOBRE BV. 3

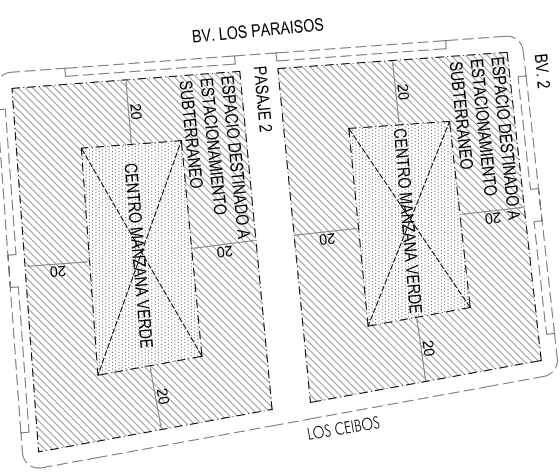
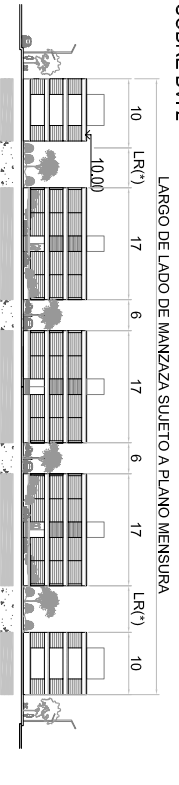
LARGO DE LADO DE MANZANA SUETO A PLANO MENSURA LR(*) - LARGO RESULTANTE



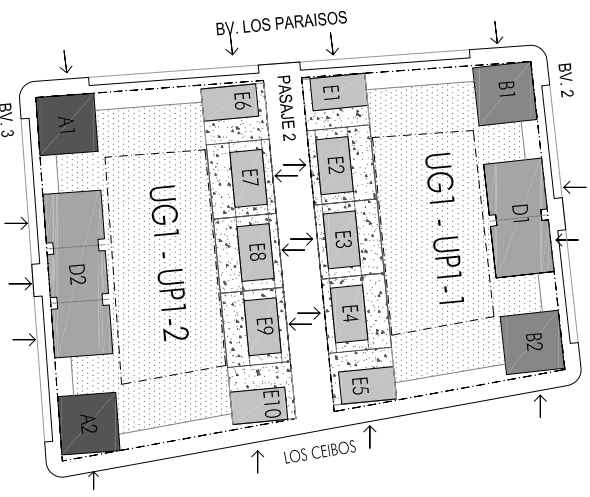
REFERENCIAS

- TORRE A PB+EP+11
- TORRE B PB+9
- BLOQUE D PB+4
- CONDO E PB+2
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO COMUN PROT. A + B + D
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO EXCLUSIVO (PATIOS) PROT. E

SOBRE PASAJE 2



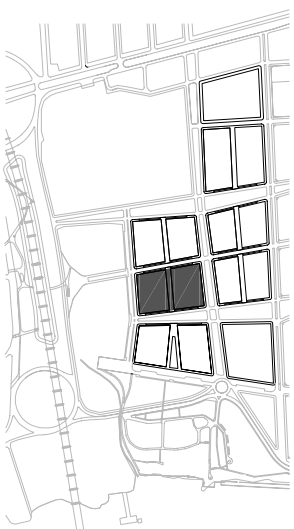
PLANTA SUBSUELO - ESTACIONAMIENTOS



PLANTA GENERAL



UBICACIÓN

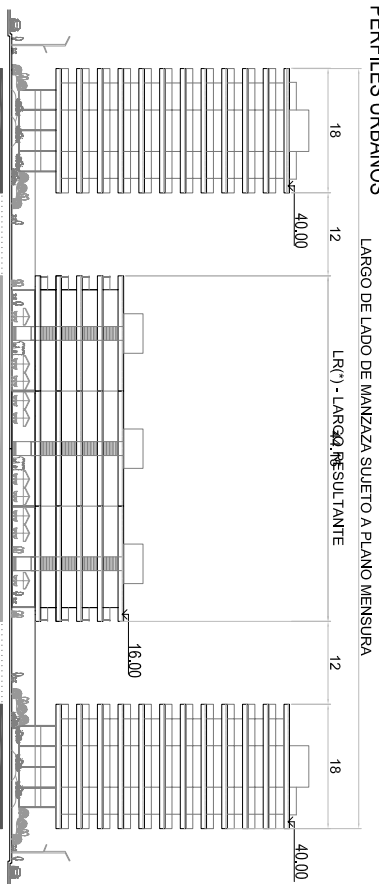


TIPOLOGIAS EDILICIAS

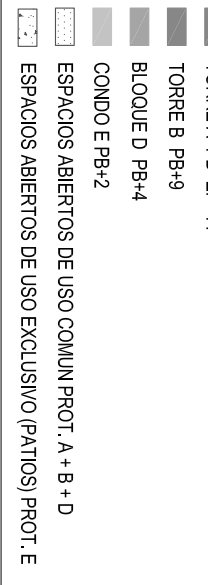
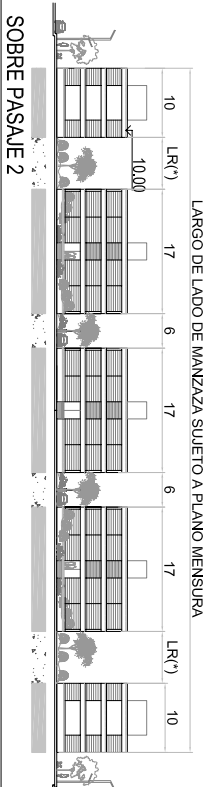
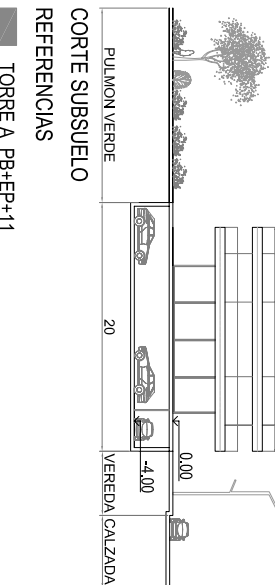
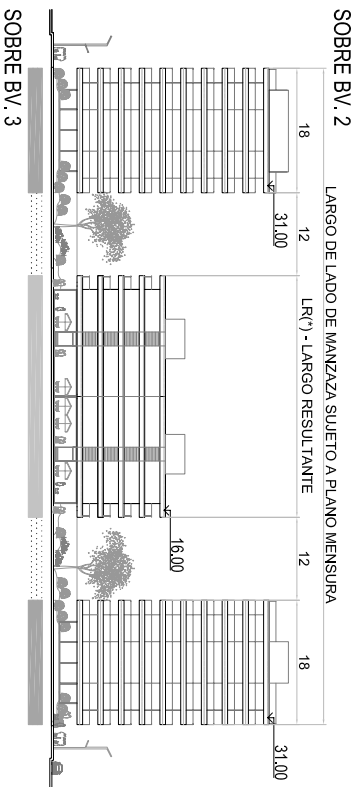
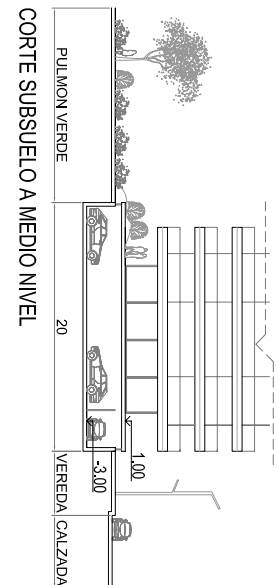
PROTOTIPOS	ALT. MAX. (m)	PISADA (m)	CANT.	UP 2-1	UP 2-2
TORRE A PB+EP+11	40	18 x 18	2	0	2
TORRE B PB+9	31	18 x 18	2	2	0
TIRA C/D PB+4	16	18 x LR (*)	2	1	1
BLOQUE E PB+2	10	10 x 17	10	5	5

NOTA: LR (*) : LARGO RESULTANTE (lado mayor). El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separadores mínimos entre tiras y torres estibadas y lado de pisadas de torres a sus lados.

PERFILES URBANOS

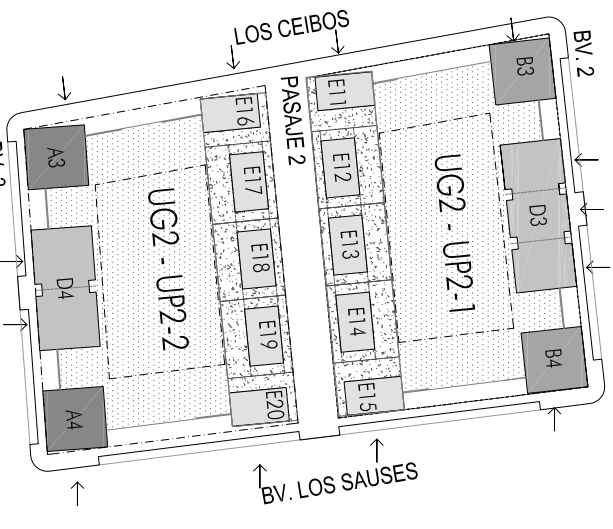
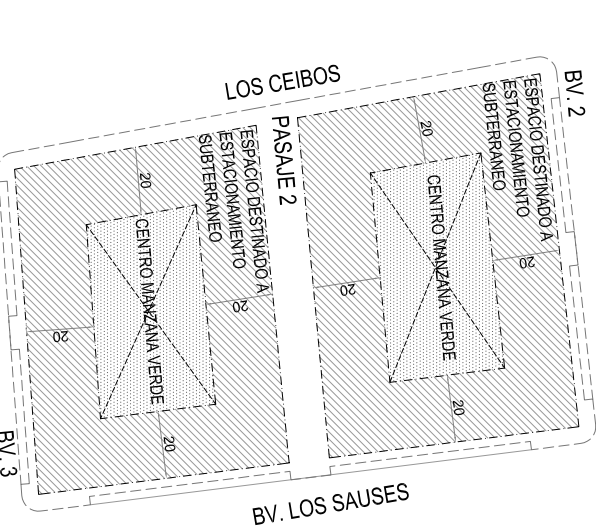


CORTES ESTACIONAMIENTOS / SUBSUELOS.



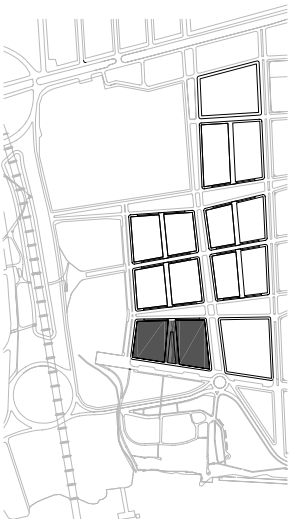
REFERENCIAS

- TORRE A PB+EP+11
- TORRE B PB+9
- BLOQUE D PB+4
- CONDO E PB+2
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO COMUN PROT. A + B + D
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO EXCLUSIVO (PATIOS) PROT. E





UBICACIÓN

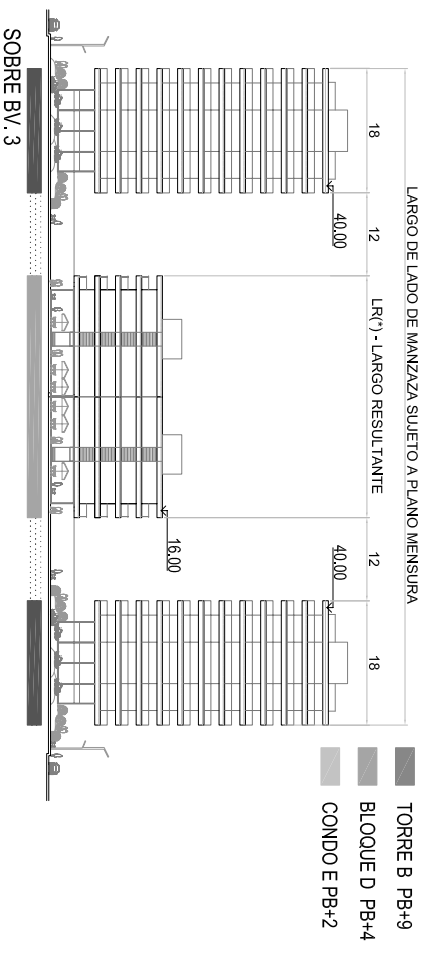


TIPOLOGIAS EDIFICIAS

PROTOTIPOS	ALT. MAX. (m)	PISADA (m)	CANT.	UP 3-1	UP 3-2
TORRE A PB+EP+11	40	18 x 18	5	2	3
TORRE B PB+9	31	18 x 18	3	2	1
TIRA CID PB+4	16	18 x LR (*)	6	3	3
BLOQUE E PB+2	10	10 x 17	0	0	0

NOTA: LR (*) : LARGO RESULTANTE (lado mayor): El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

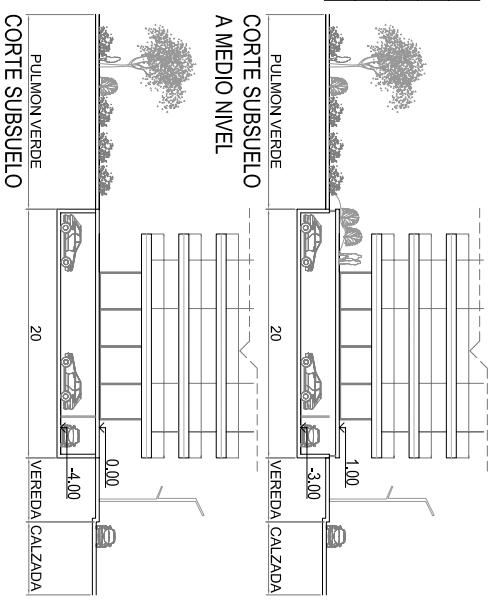
PERFILES URBANOS



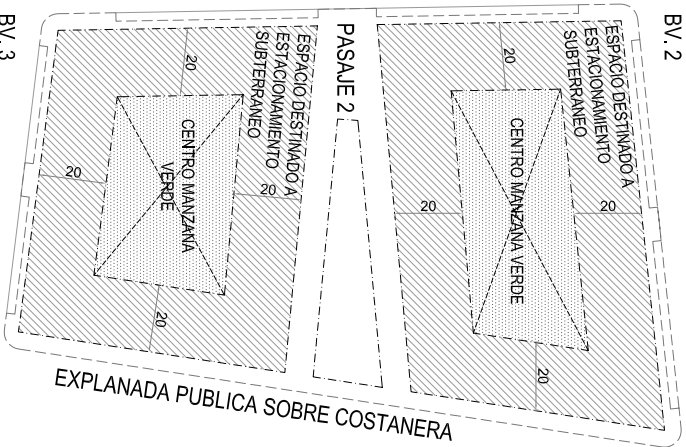
REFERENCIAS

- TORRE A PB+EP+11
- TORRE B PB+9
- BLOQUE D PB+4
- CONDO E PB+2

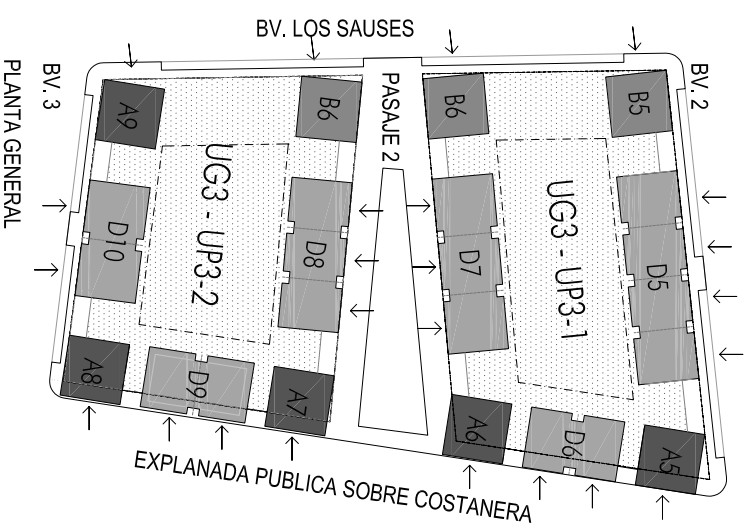
CORTES ESTACIONAMIENTOS / SUBSUELOS.



BV. LOS SAUDES

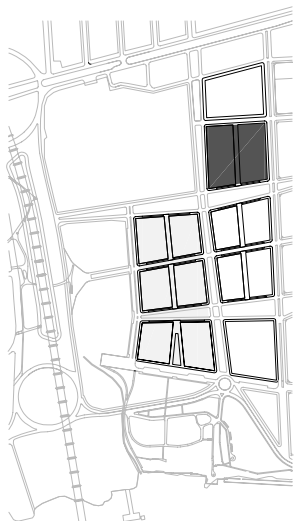


PLANTA SUBSUELO - ESTACIONAMIENTOS



PLANTA GENERAL

UBICACIÓN

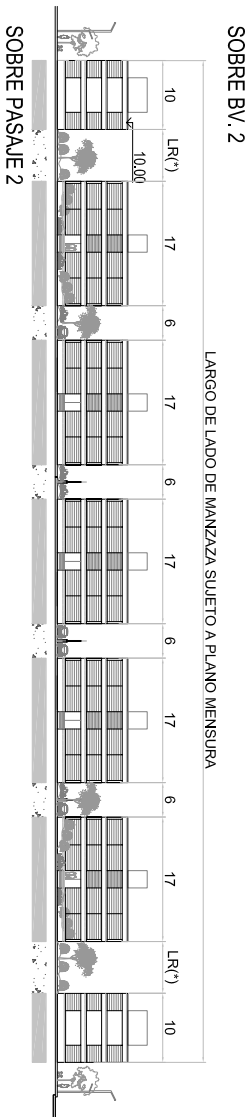
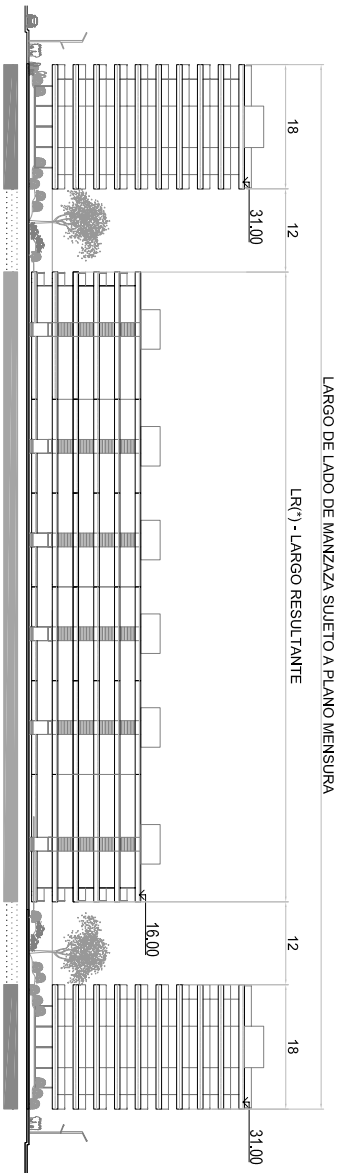


TIPOLOGIAS EDILICIAS

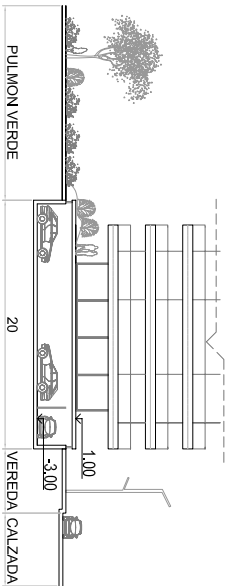
PROTOTIPOS	ALT. MAX. (m)	PISADA (m)	CANT.	UP 5-1	UP 5-2
TORRE A PB+EP+11	40	18 x 18	0	0	0
TORRE B PB+9	31	18 x 18	4	2	2
TIRA C/D PB+4	16	18 x LR (*)	2	1	1
BLOQUE E PB+2	10	10 x 17	14	7	7

NOTA: LR (*) : LARGO RESULTANTE (lado mayor): El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres estibadas y lado de pisadas de torres a sus lados.

PERFILES URBANOS



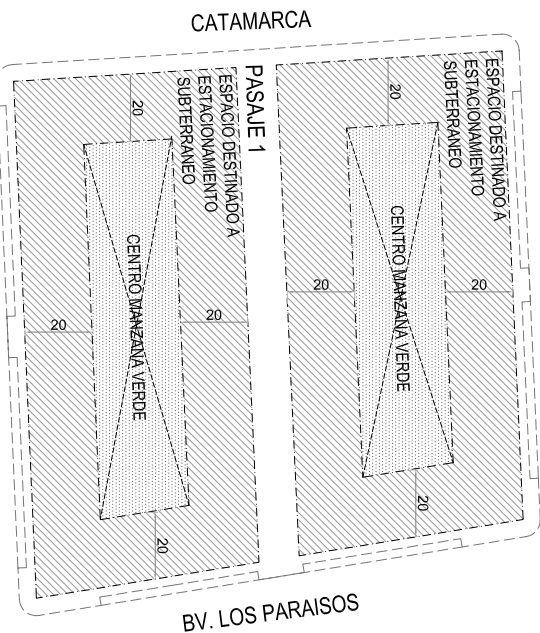
CORTES ESTACIONAMIENTOS / SUBSUELOS.



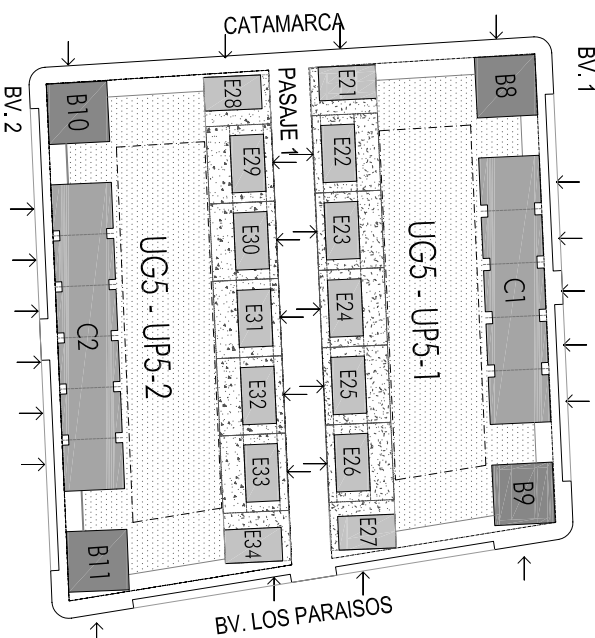
CORTE SUBSUELO A MEDIO NIVEL

- REFERENCIAS
- TORRE A PB+EP+11
 - TORRE B PB+9
 - BLOQUE D PB+4
 - CONDO E PB+2
 - ESPACIOS ABIERTOS DE USO COMUN PROT. A + B + D
 - ESPACIOS ABIERTOS DE USO EXCLUSIVO (PATIOS) PROT. E

BV. 1



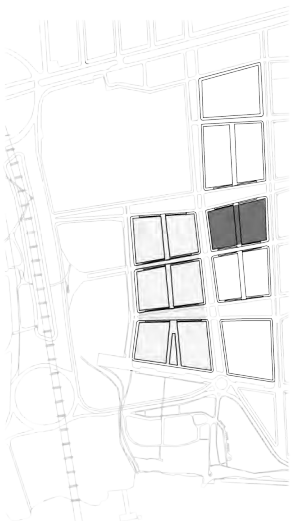
PLANTA SUBSUELO - ESTACIONAMIENTOS



PLANTA GENERAL



UBICACIÓN

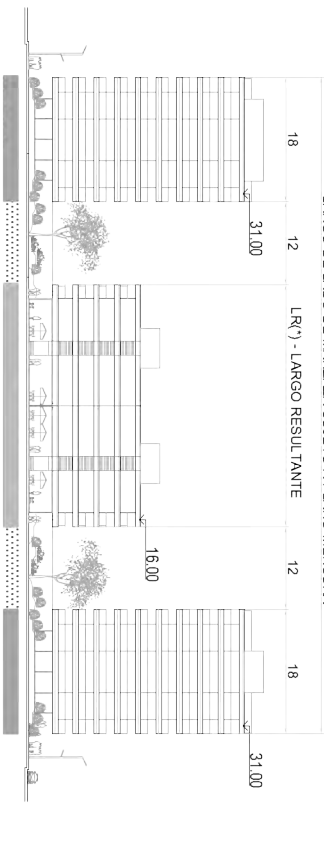


PROTOTIPOS	ALT. MAX. (m)	PISADA (m)	CANT.	UP 6-1	UP 6-2
TORRE A PB+EP+11	40	18 x 18	0	0	0
TORRE B PB+9	31	18 x 18	4	2	2
TIRA C/D PB+4	16	18 x LR (*)	2	1 (C)	1 (D)
BLOQUE E PB+2	10	10 x 17	10	5	5

NOTA: LR (*): LARGO RESULTANTE (lado mayor).
El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

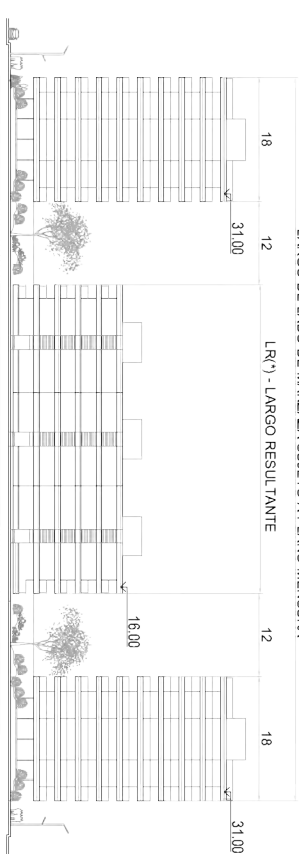
PERFILES URBANOS

LARGO DE LADO DE MANZANA SUETO A PLANO MENSURA



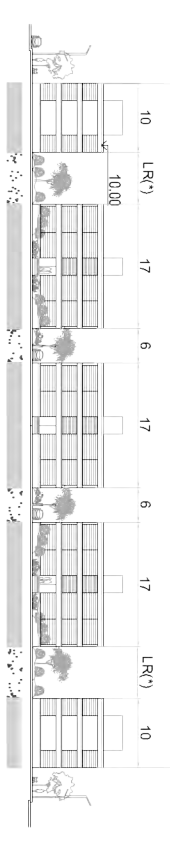
SOBRE BV. 2

LARGO DE LADO DE MANZANA SUETO A PLANO MENSURA



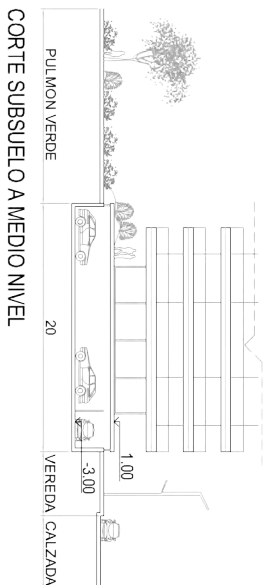
SOBRE BV. 1

LARGO DE LADO DE MANZANA SUETO A PLANO MENSURA

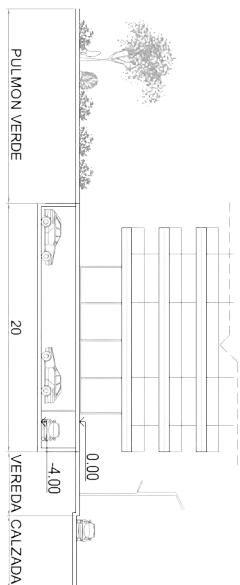


SOBRE PASAJE 1

CORTES ESTACIONAMIENTOS / SUBSUELOS.



CORTE SUBSUELO A MEDIO NIVEL

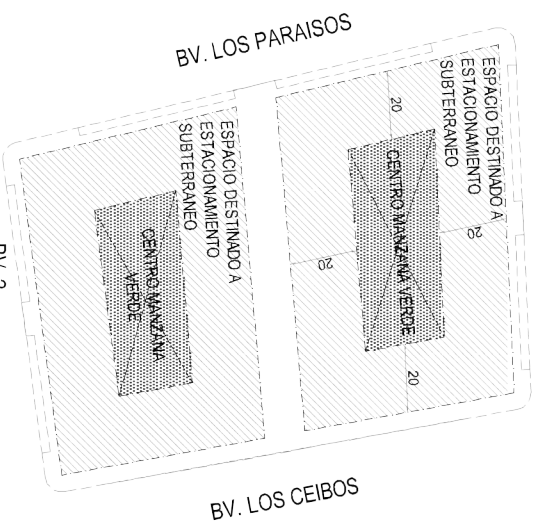


CORTE SUBSUELO

REFERENCIAS

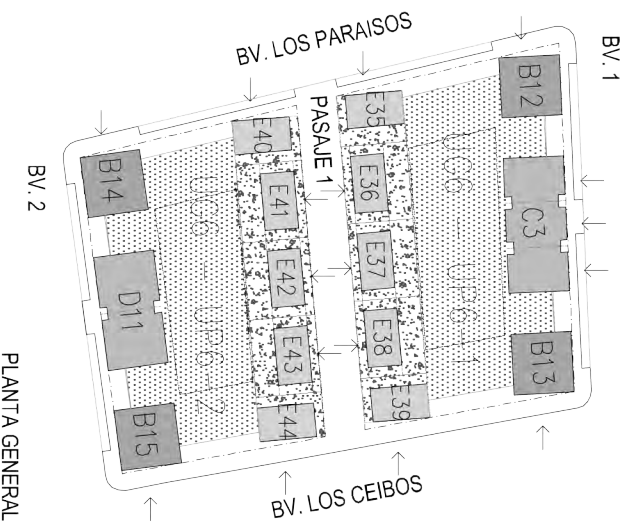
- TORRE A PB+EP+11
- TORRE B PB+9
- BLOQUE D PB+4
- CONDO E PB+2
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO COMUN PROT. A + B + D
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO EXCLUSIVO (PATIOS) PROT. E

BV. 1



BV. 2

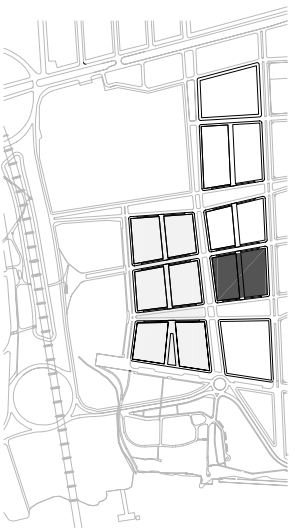
PLANTA SUBSUELO - ESTACIONAMIENTOS



PLANTA GENERAL



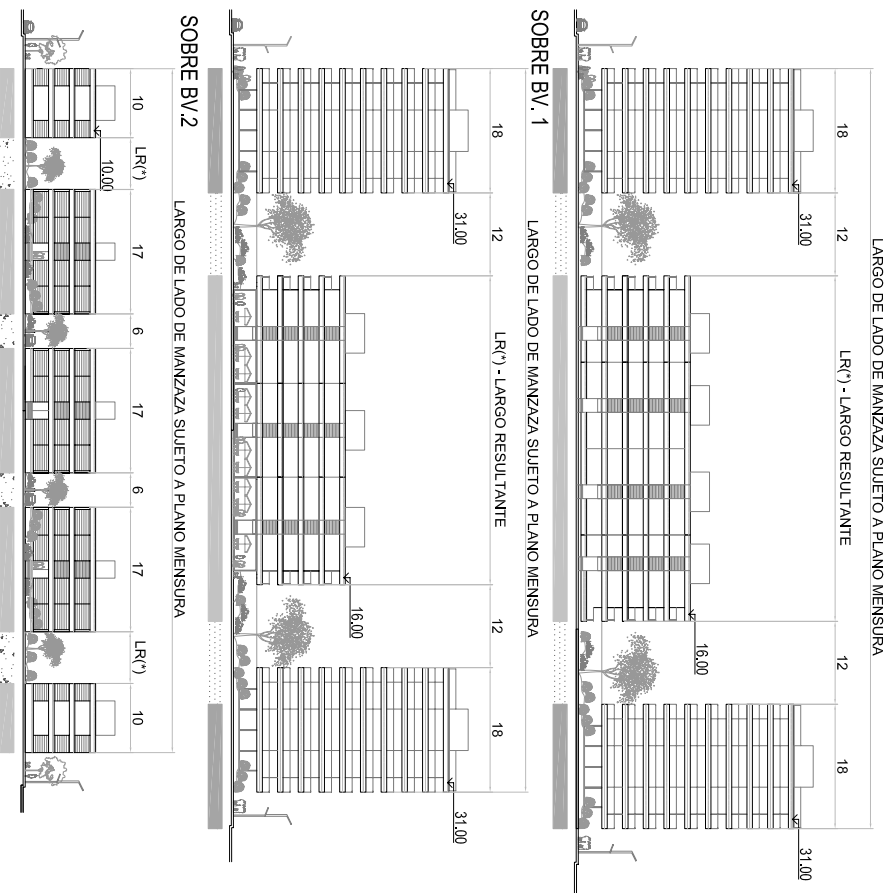
UBICACIÓN



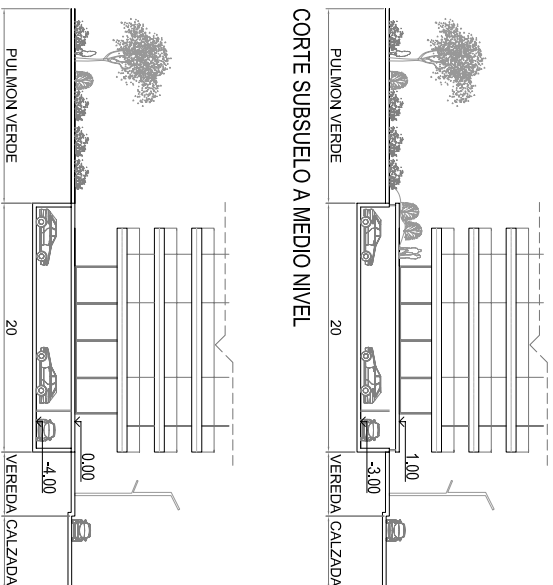
PROTOTIPOS	ALT. MAX. (m)	PISADA (m)	CANT.	UP 7-1	UP 7-2
TORRE A PB+EP+11	40	18 x 18	0	0	0
TORRE B PB+9	31	18 x 18	4	2	2
TIRA C/D PB+4	16	18 x LR (*)	2	1 (C)	1 (D)
BLOQUE E PB+2	10	10 x 17	10	5	5

NOTA: LR (*) : LARGO RESULTANTE (lado mayor):
El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

PERFILES URBANOS

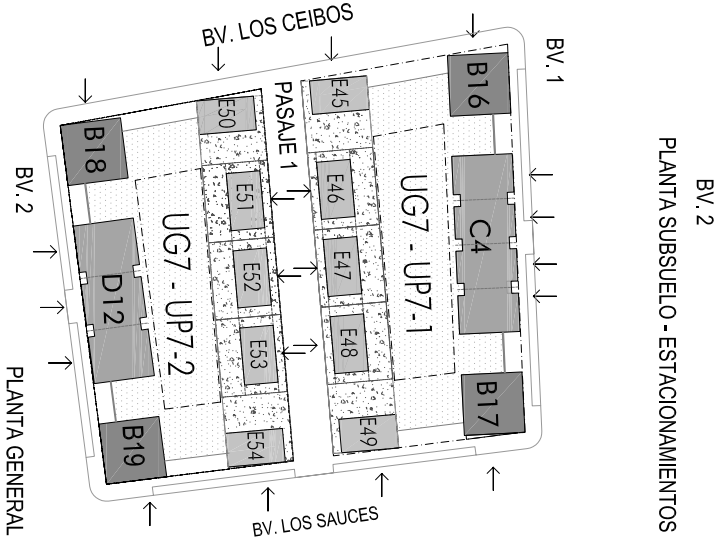
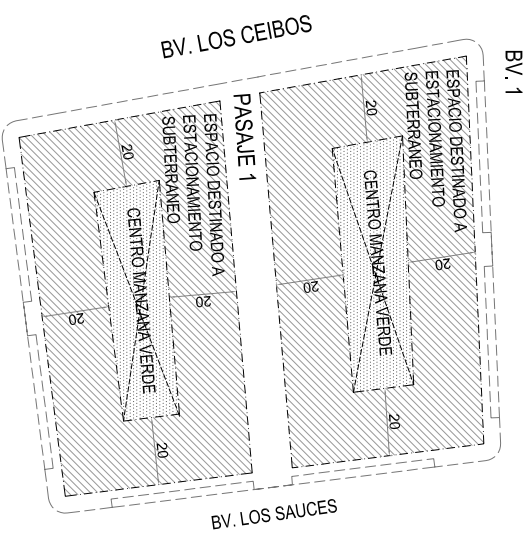


CORTES ESTACIONAMIENTOS / SUBSUELOS.



CORTE SUBSUELO
REFERENCIAS

- TORRE A PB+EP+11
- TORRE B PB+9
- BLOQUE D PB+4
- CONDO E PB+2
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO COMUN PROT. A + B + D
- ESPACIOS ABIERTOS DE USO EXCLUSIVO (PATIOS) PROT. E





Municipalidad de Granadero Baigorria
Chacabuco 1050 – C.P. 2152
Te. (0341) 4467800 – 4487809 - 4467808
E-MAIL: despacho@baigorria.gob.ar
Provincia de Santa Fe

GRANADERO BAIGORRIA, 17 MAR 2026

DECRETO N° 0226 / 26

VISTO

Que el Honorable Concejo Municipal ha sancionado la Ordenanza N° 6151/26; y

CONSIDERANDO

Que, conforme lo preceptúa la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 es facultad del Departamento Ejecutivo Municipal promulgar las Ordenanzas sancionadas por el Honorable Concejo Municipal;

POR ELLO

EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA

DECRETA

Artículo 1º- Promúlgase la Ordenanza N° 6151/26 sancionada por el Honorable Concejo Municipal, la que por separado y como único anexo, en 04 fs. útiles pasa a formar parte integrante del presente.

Artículo 2º- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

FABRIZIO ALBORNOZ
SUB SECRETARIO DE
OBRAS PUBLICAS
MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA



DR. ADRIÁN MACLÍA
INTENDENTE
Municipalidad de Gdro. Baigorria



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

ORDENANZA 6151/26

VISTO:

El Despacho N°2758 del Mensaje N°0049/25 referente a la Ordenanza N°5082/17 “Plan de Detalle Parque Habitacional Metropolitano Parque de la Cabecera”, sancionada en el año 2017, que fija las condiciones de la urbanización, los indicadores urbanísticos, los trazados viales, el sistema de espacios públicos y la morfología de la edificación para todo el cuadrante definido en el ámbito de aplicación de la mencionada norma; y

La Ordenanza N°5083/17 “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puente Rosario - Victoria”, sancionada en el año 2017, que determina la accesibilidad y el sistema vial de conexión metropolitana; y

CONSIDERANDO:

Que el área que conforma el límite entre las ciudades de Rosario y Granadero Baigorria presenta una configuración territorial singular dentro del esquema metropolitano del Gran Rosario, en las adyacencias inmediatas al acceso del puente Rosario-Victoria y en contacto directo con la ribera del río Paraná,

Que este sector concentra condiciones excepcionales para convertirse en un nodo de integración urbana, social y ambiental de escala regional;

Que el Gobierno de Santa Fe proyecta un conjunto de actuaciones orientadas a consolidar la vinculación funcional entre Rosario y Granadero Baigorria, completando la infraestructura vial y fortaleciendo la continuidad del sistema ribereño metropolitano;

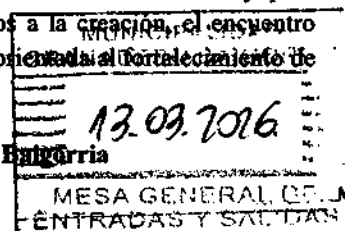
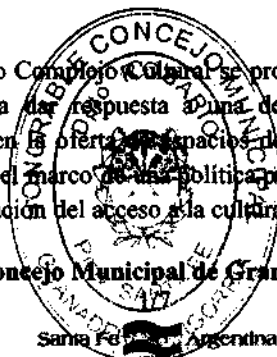
Que estas acciones comprenden la creación de nuevos espacios públicos de gran escala, la integración paisajística y ambiental del frente ribereño, y la planificación de desarrollos residenciales que contemplen una gama amplia de demandas habitacionales

Que es uno de los objetivos planteados es la articulación de soluciones de hábitat para la población residente en el barrio conocido como Remanso Valerio, como así también la promoción de vivienda para sectores medios, fomentando la mixtura funcional y la integración urbana;

Que, en este sentido, se impulsa la implantación del Nuevo Complejo Cultural del Parque de la Cabecera, concebido como un equipamiento de referencia metropolitana capaz de dar respuesta a la creciente demanda de infraestructura cultural en el área del Gran Rosario;

Que el Nuevo Complejo Cultural se proyecta como un nodo de atracción de alcance regional, concebido para dar respuesta a una demanda cultural insatisfecha y para consolidarse como un referente en la oferta de espacios destinados a la creación, el encuentro social y la expresión artística, en el marco de una política pública orientada al fortalecimiento de la identidad local y la democratización del acceso a la cultura;

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entradas y Salidas
MUNICIPALIDAD de Goro. BAIGORRIA

0226 / 26

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Que el Gobierno de la Provincia de Santa Fe ha encomendado al Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe (CAUPSF) la organización del Concurso Nacional de Ideas "Borde Ribereño del Parque de la Cabecera", con el objeto de promover instancias de participación pública en el diseño de proyectos estratégicos, incentivando la colaboración interdisciplinaria y el compromiso ciudadano en la construcción colectiva del entorno urbano;

Que el proceso de enajenación de los inmuebles de propiedad del Estado Provincial se llevará a cabo mediante el mecanismo de Licitación Pública, estableciendo como condición esencial la obligación, por parte del adjudicatario, de ejecutar como contraprestación las obras de infraestructura vial, redes de servicios, espacios públicos y equipamiento urbano definidos en el proyecto integral, conforme a los lineamientos establecidos por los organismos técnicos competentes;

Que dentro del conjunto de obras exigidas se incluye la materialización del Nuevo Complejo Cultural Metropolitano, los parques públicos circundantes, las avenidas de jerarquía estructural y la infraestructura básica necesaria para garantizar el funcionamiento urbano, representando una inversión de significativa escala con alto impacto en el interés general;

Que la presente operatoria permite aplicar un modelo de gestión del suelo orientado a la captura de valorizaciones urbanas, reinvertiendo los excedentes generados por el proceso de desarrollo inmobiliario en bienes colectivos de calidad, garantizando así una intervención urbana equitativa, sustentable y estratégica para el fortalecimiento del sistema metropolitano.

Que el modelo de gestión propuesto promueve una articulación virtuosa entre el sector público y el privado, bajo criterios de interés general, planificación territorial, equidad urbana y sostenibilidad ambiental;

Que esta figura de operación urbana integrada ya ha sido implementada con éxito en la ciudad de Rosario, denominado Reconversión del Ex Batallón 121, y constituye una herramienta válida y replicable para intervenir en sectores con potencial de reconversión estratégica, maximizando el retorno social de los procesos de urbanización;

Que, si bien el tejido residencial cuenta con un marco normativo vigente que establece sus características principales, se considera necesario introducir adecuaciones programáticas que permitan viabilizar la implementación de los objetivos estratégicos definidos por la presente gestión;

Que las adecuaciones propuestas se fundamentan en la necesidad de actualizar las tipologías edilicias conforme a las configuraciones urbanas recientemente definidas por la ciudad de Granadero Baigorria, y en la incorporación de un nuevo perfil de alturas máximas sobre la Avenida Costanera, en concordancia con la morfología urbana proyectada para dicho sector;

Que los incrementos de valor urbano que percibe el municipio de Granadero Baigorria se materializan a través de la significativa inversión realizada por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe en obras de infraestructura, espacios públicos de calidad, parques, avenidas y otras intervenciones que integran un abanico de acciones destinadas a mejorar sustancialmente el hábitat del barrio Remanso Valerio.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina





Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Que el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en sesión extraordinaria de fecha 11 de marzo de 2026 resolvió dar tratamiento favorable al presente tema;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ORDENANZA MODIFICATORIA ORDENANZA N°5082/17 PLAN DE DETALLE
"PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA"

ARTÍCULO 1°): TRAZADOS VIALES

1.1. Se suprime el Artículo 3°: Trazados, el que quedará redactado del siguiente modo:
"Artículo 3° TRAZADOS: Se conforma la nueva estructura vial para el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

1. Sistema Vial de Conexión Metropolitana definido en el Plan Especial Interjurisdiccional "Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria"
2. Sistema vial de Bulevares Urbanos
3. Calles
4. Pasajes
5. Avenida Los Pinos
6. Áreas de Estacionamiento

1.2. Se modifica el Artículo 3.3.1. Pasaje 1 y el Artículo 3.3.2. de la Ordenanza N°5083, los que quedará redactado de la siguiente manera: "3.3.1. Pasaje N°1: Se crea el Pasaje N°1, de orientación este-oeste, con un ancho oficial (AO) constante de 14m, en los siguientes tramos:

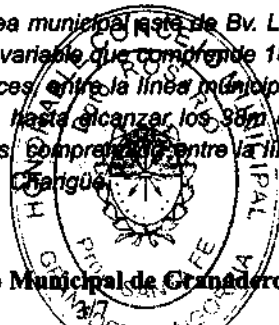
En la UG4: y UG5: en el tramo comprendido por calle Corrientes y Bv. Los Paraísos, definiendo su eje en los puntos medios de la línea municipal oeste de calle Corrientes y el punto medio de la línea municipal este de Bv. Los Paraísos.

En la UG6 y UG7: Tramo comprendido entre la Línea Municipal este de Bv. Los Paraísos y la Línea Municipal oeste de Bv. Los Sauces.

3.3.2. Pasaje N°2: Se crea el Pasaje N°2, de orientación este – oeste, con un ancho oficial (AO) variable, en los siguientes tramos:

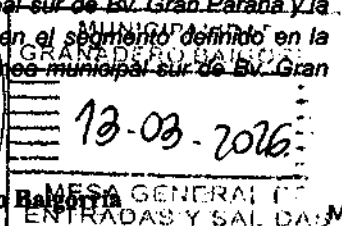
En la UG1 y UG2: tramo comprendido por línea municipal este de Bv. Los Paraísos y línea municipal oeste de Bv. Los Sauces. AO 14m, definiendo su eje en los puntos medios de los segmentos definidos entre las líneas municipales sur de Bv. Gran Paraná y la línea municipal norte de Bv. Charigüé.

En la UG3: tramo comprendido por línea municipal este de Bv. Los Sauces y la línea municipal oeste de Av. Los Pinos, con un ancho variable que comprende 18m en el segmento definido en la línea municipal este de Bv. Los Sauces entre la línea municipal sur de Bv. Gran Paraná y la línea municipal norte de Bv. Charigüé, hasta alcanzar los 95m en el segmento definido en la línea municipal oeste de Av. Los Pinos comprendido entre la línea municipal sur de Bv. Gran Paraná y la línea municipal norte de Bv. Charigüé.



Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina



MARIBÁ MENDOZA
Encargada de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD de Giro. BAIGORRIA

0226 / 26

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

1.3. Se suprime el Artículo 3.5. de la Ordenanza N°5082, y se reemplaza por el siguiente texto:

“3.5. Av. Los Pinos: créase la prolongación de la Av. los Pinos, de dirección norte-sur, con un ancho oficial (AO) constante de 30m cuyo perfil será definido en el proyecto ejecutivo, en el tramo comprendido entre el eje de la Av. Costanera (punto fijo N°23), prolongando su actual eje.

1.4. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°2: “Accesibilidad y Estructura Vial General, Áreas de Estacionamiento”, por el Anexo Gráfico N°2: Trazados viales que se adjunta y forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2°): Sectorización y definición de unidades

2.1. Se suprime el Artículo 4.3, el que será reemplazado por el siguiente texto: **“4.3. Unidad de Gestión N°4 (UG4):** Sector delimitado por línea municipal este de calle Corrientes, línea municipal sur de Bv. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de calle Catamarca y línea municipal norte de Bv. Gran Paraná.

- **Unidad de Gestión 4 (UG 4):** En este sector, el urbanizador podrá optar por el desarrollo de dos alternativas morfológicas:

- Sector destinado al desarrollo de tejido residencial.
- Sector destinado a la localización de equipamientos urbanos vinculados a funciones educativas, en cualquiera de sus niveles y modalidades (primario, secundario, terciario o universitario), así como a la instalación de servicios de salud, tanto de gestión pública como privada.

Los indicadores urbanísticos a cumplimentar en cada caso se detallan en el Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos de la Unidad de Gestión N°4.

a) **Unidad de Gestión N°5 (UG5):** Sector delimitado por línea municipal este de calle Catamarca, línea municipal sur de Bv. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de Bv. Los Paraísos y línea municipal norte de Bv. Gran Paraná.”

2.2. Se reemplaza parcialmente el Artículo 4.5. SUPERMANZANA (SM5) UG8 por el siguiente texto: **“4.5. UG8:** área destinada al uso residencial colectivo, permanente o transitorio, otros usos comerciales, recreativos, de la salud, oficinas, delegaciones institucionales y/o de servicios. Se encuentra delimitada del siguiente modo: línea municipal sur de Bv. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de Av. Los Pinos, línea municipal norte de Bv. Gran Paraná, línea municipal este de Bv. Los Sauces, línea municipal de Bv. Héroes de Malvinas.”

2.3. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°3, por el Anexo Gráfico N°3: Identificación de las unidades de Gestión y Espacios Públicos, que se adjunta y forma parte de la presente.

ARTÍCULO 3°): Tipologías edilicias e Indicadores Urbanísticos

3.1. Se modifica el Artículo 5°, el que quedará redactado de la siguiente manera: **“Artículo 5°: Condiciones edilicias:** El ordenamiento morfológico de las supermanzanas establecidas en el artículo anterior queda determinado por la aplicación de los prototipos edilicios definidos en la presente normativa. Los proyectos deberán adecuarse a los prototipos edilicios admitidos, conforme a las especificaciones morfológicas, tipológicas y volumétricas establecidas para cada caso:

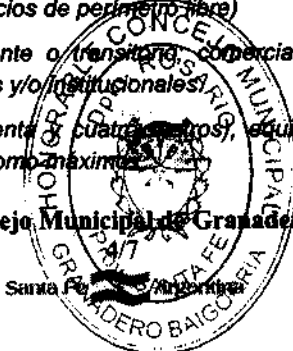
5.1. **Prototipo A: TORRES (Edificios de perímetro libre)**

Usos: Residencial, permanente o transitorio, comercial; de oficinas; de servicios, de salud; educativos; recreativos y/o institucionales.

Altura Máxima: 54m (cincuenta y cuatro metros), equivalente a PB (altura 6m) y 15 (quince) niveles superiores como máximo.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina





Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Definición del polígono de ocupación en planta: estos prototipos deberán circunscribirse a un polígono de ocupación en planta de 20m x 20m.

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones a partir de los 6m del nivel de vereda hasta el nivel inferior de losa, por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo establecido en la presente.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Cocheras: deberán estar en subsuelo, enterradas a medio nivel de vereda como mínimo.

Las distancias entre bloques deberán ajustarse a lo establecido en la normativa vigente respecto a patios reglamentarios.

PROTOTIPO A1: TORRES SOBRE AV. LOS PINOS (Edificios de Perímetro libre)

Para el caso de los Prototipos de Torres A1, ubicadas sobre el frente de Av. Los Pinos, se establecen los siguientes parámetros:

Usos: Residencial, permanente o transitorio; comercial; de oficinas; de servicios, de salud; educativos; recreativos y/o institucionales.

Altura Máxima: 76m (setenta y seis metros), equivalente a PB de 6m y 22 (veintidos) niveles superiores como máximo.

Altura de Basamento: 10m (diez metros)

Definición del polígono de ocupación en planta: estos prototipos deberán circunscribirse a un polígono de ocupación en planta de 25m x 25m.

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones a partir de los 6m del nivel de vereda hasta el nivel inferior de losa, por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo establecido en la presente.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Cocheras: deberán estar en subsuelo, enterradas a medio nivel de vereda como mínimo.

Además, para esta Unidad de Gestión se establece el Factor de Máximo Ocupación de Suelo (FOS) de 0.60, atendiendo las características particulares que demanda definición del programa de usos que se impulsa."

3.2. Se suprime el Artículo 5.2. Prototipo B.

3.3. Se suprime el Artículo 5.3., y se reemplaza por el siguiente texto: "5.3. Prototipo B: PLACAS: Edificios que admiten ser subdivididos en unidades menores para la concreción del proyecto.

Usos: Mixtos, vivienda colectiva, permanente o transitoria, usos comerciales, de servicios, educativos, recreativos, y/o de atención de la salud.

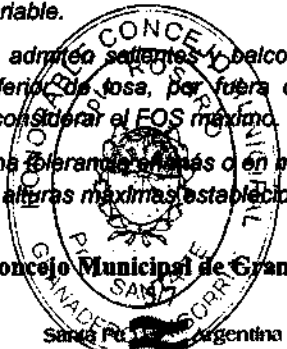
Altura Máxima: 19m (diecinueve metros) correspondiente a seis niveles como máximo.

Definición del polígono de ocupación en planta: Estos edificios deberán circunscribirse a un polígono de forma rectangular, cuyo lado menor será de veinte metros (20m), siendo su lado mayor de largo variable.

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones a partir de los 4m del nivel de vereda hasta el nivel inferior de losa, por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

0226 / 26



Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

GRANADERO BAIGORRIA
13-03-2016
MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS

MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entradas
MUNICIPALIDAD de Goro. BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Cocheras: deberán estar en subsuelo, enterradas a medio nivel como mínimo.

Las distancias entre bloques deberán ajustarse a lo establecido en la normativa vigente respecto a patios reglamentarios"

3.4. Se suprime el Artículo 5.5. y se reemplaza por el siguiente texto: **"5.5. Prototipo C: Bloques:** Edificios que admiten ser subdivididos en unidades menores para la concreción del proyecto.

Usos: Mixtos, vivienda colectiva, permanente o transitoria, usos comerciales, de servicios, educativos, recreativos, y/o de atención de la salud.

Altura Máxima: 10m (diez metros) correspondiente a tres niveles como máximo.

Definición del polígono de ocupación en planta: Estos edificios deberán circunscribirse a un polígono de forma rectangular, cuyo lado menor será de 10m (diez metros), siendo su lado mayor de 17m (diecisiete metros).

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Cocheras: deberán resolverse en subsuelo, enterradas a medio nivel como mínimo.

Retiros de Línea de edificación. Se establece un retiro de línea municipal, estableciendo línea de edificación paralela a la LM, ubicada a 2,5m (dos metros y medio) afectado a servidumbre de jardín.

Las distancias entre bloques deberán ajustarse a lo establecido en la normativa vigente respecto a patios reglamentarios"

3.5. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°4, Plano N°1 y Plano N°2, por el **Anexo Gráfico N°4: Tipologías edilicias**" que se adjunta y forma parte de la presente.

3.6. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°5: Planillas N°1 al N°6, por el **Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos, Unidad de Gestión N°1 a Unidad de Gestión N°8**, que se adjuntan y forman parte de la presente.

3.7. Se suprime el Artículo 6° y se reemplaza por el siguiente texto: **"Artículo 6°: Factor de ocupación del suelo (FOS):** Se establece el factor de ocupación de suelo máximo de 0.25 para todo el **Ámbito de Aplicación** de la presente en los casos de impulsar la alternativa de tejido residencial. Se podrá alcanzar esta máxima ocupación con construcciones que no estén contempladas en la morfología general descrita, como pueden ser amenidades, ingresos vehiculares, halles de acceso u otras construcciones que pudiera corresponder. En caso de impulsar un Gran Equipamiento Urbano, resulta de aplicación en la UG 3 y en la UG8 un FOS máximo de 0.60."

3.7. Se suprime el inciso 1° del Artículo 7°: Cocheras, en su reemplazo se incorpora el siguiente texto: **"7.1. Cocheras:** el cálculo de plazas destinadas a cocheras surgirá de lo establecido en la normativa en vigencia."

Artículo 4°): Se suprime el Artículo 12°.

Artículo 5°): Se reemplaza el Artículo 14°: Anexos, por el siguiente texto: **"Artículo 14°:** Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos Gráficos:

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

Anexo Gráfico N°2: **Creación de trazados**

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina





Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Anexo Gráfico N°3: Identificación de Unidades de Gestión

Anexo Gráfico N°4: Tipologías edilicias

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 1

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 2

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 3

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 4: Alternativa 1: Tejido residencial / Alternativa 2: Grandes Equipamientos Urbanos

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 5

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 6

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 7

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 8

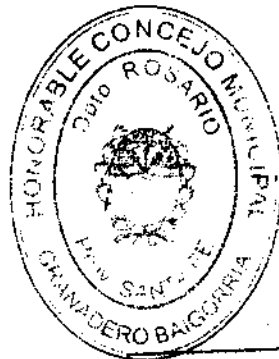
Artículo 6°): Además de lo establecido en los artículos precedentes, resultan de aplicación las normas que se encuentren vigentes al momento de la promulgación de la presente.-


Artículo 7°): Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese. -

DADA EN SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 11 DE MARZO DE 2026

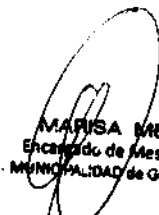
0226 / 26


ARIEL CARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA




GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

MUNICIPALIDAD
GRANADERO BAIGORRIA
13-03-2026
MESA GENERAL
ENTRADAS Y SALIDAS

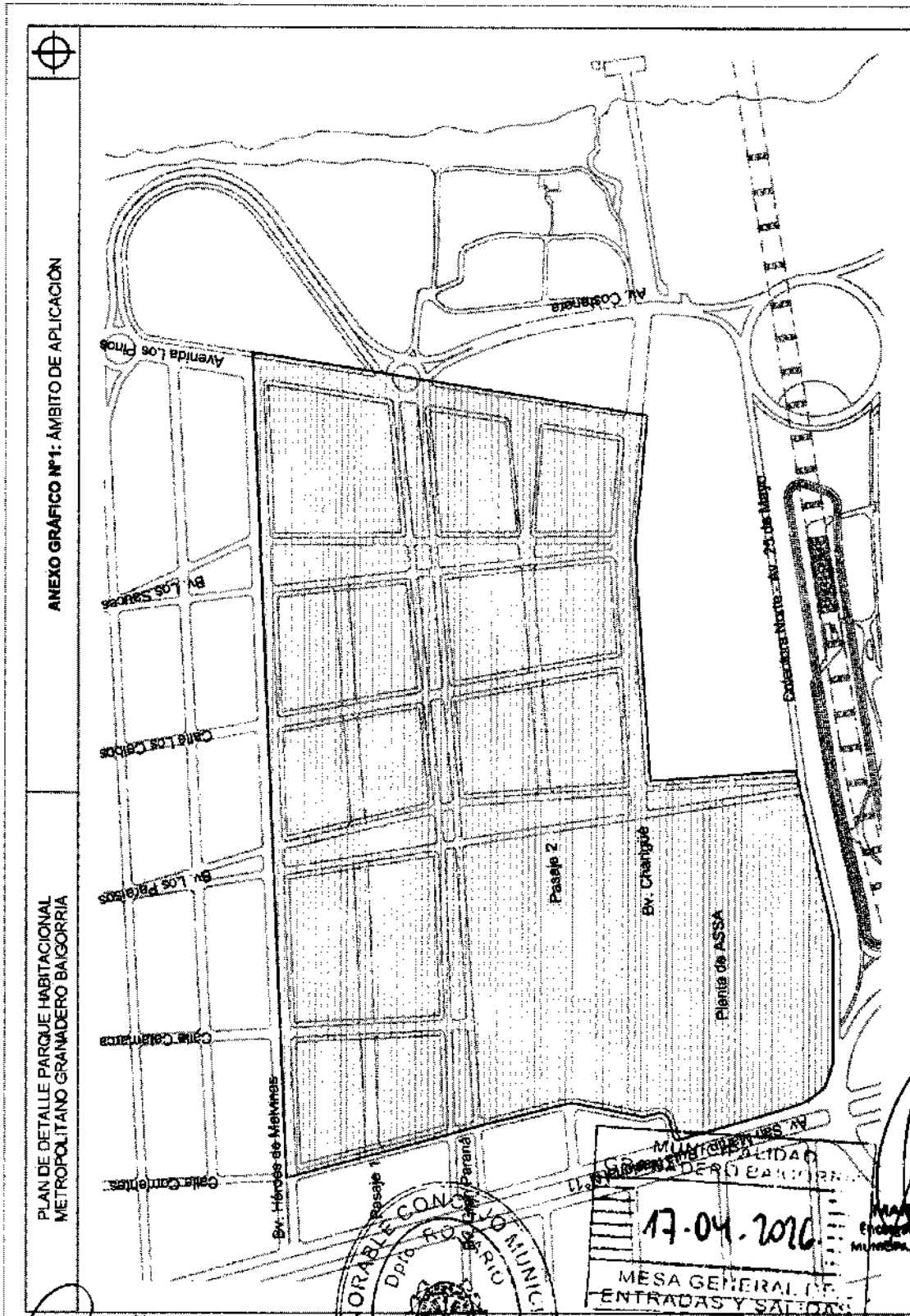

MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entradas
MUNICIPALIDAD de Gero. BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA



0226 / 26

ARIEL GARRIZO
 Secretario Parlamentario
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



Santa Fe, Argentina

MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA
 17-04-2010
 MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS

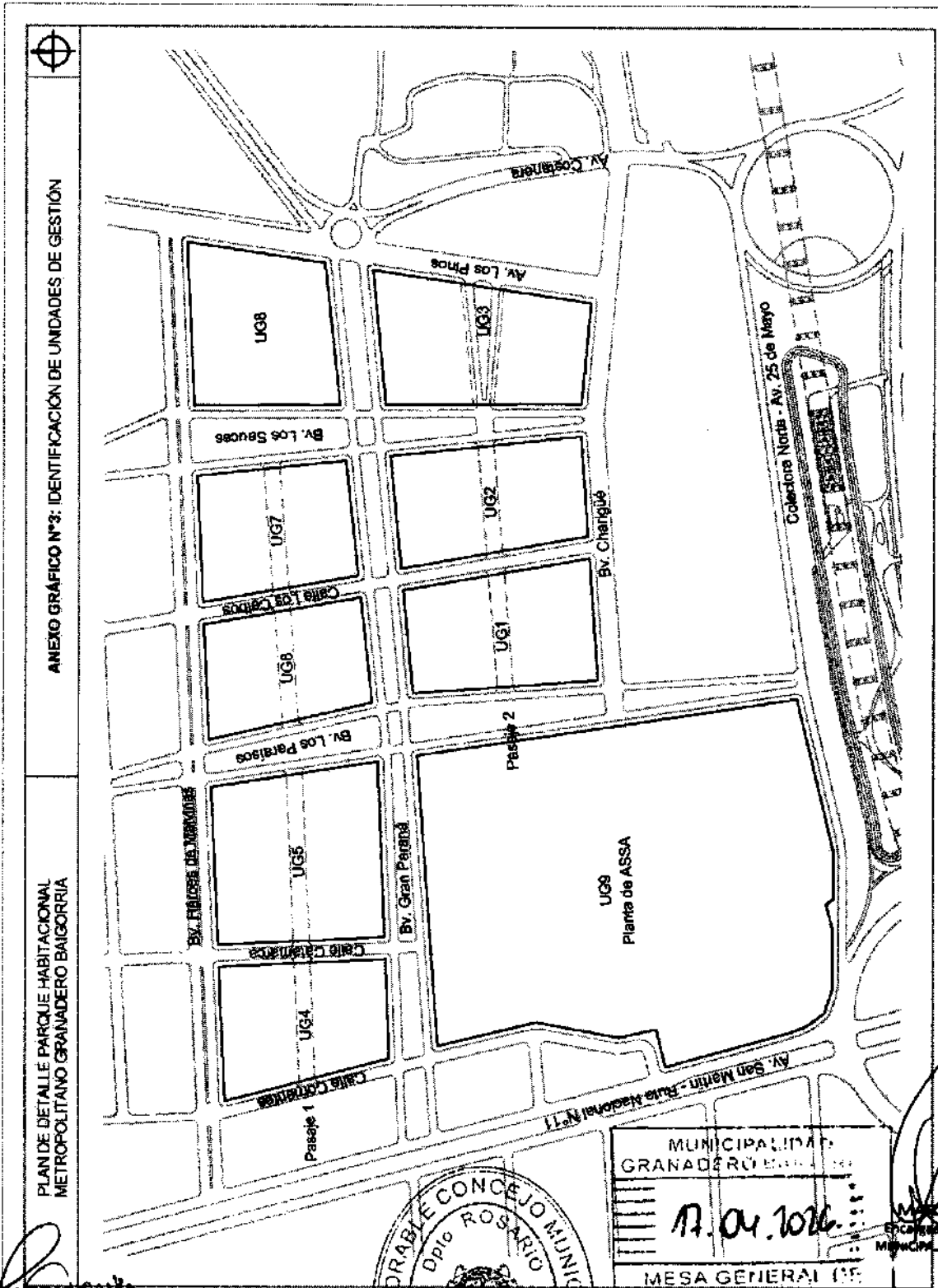
MARISA MENDOZA
 Encargada de Mesa de Entrada
 Municipalidad de Gran. BAIGORRIA

GISELA DA PONTE
 Presidenta
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA



ANEXO GRÁFICO Nº3: IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

0226 / 26

MUNICIPALIDAD GRANADERO BAIGORRIA

17.04.2016

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS

MARISA MENDOZA Encargada de Mesa de Entrada MUNICIPALIDAD de Gdo. BAIGORRIA

ARIEL CARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



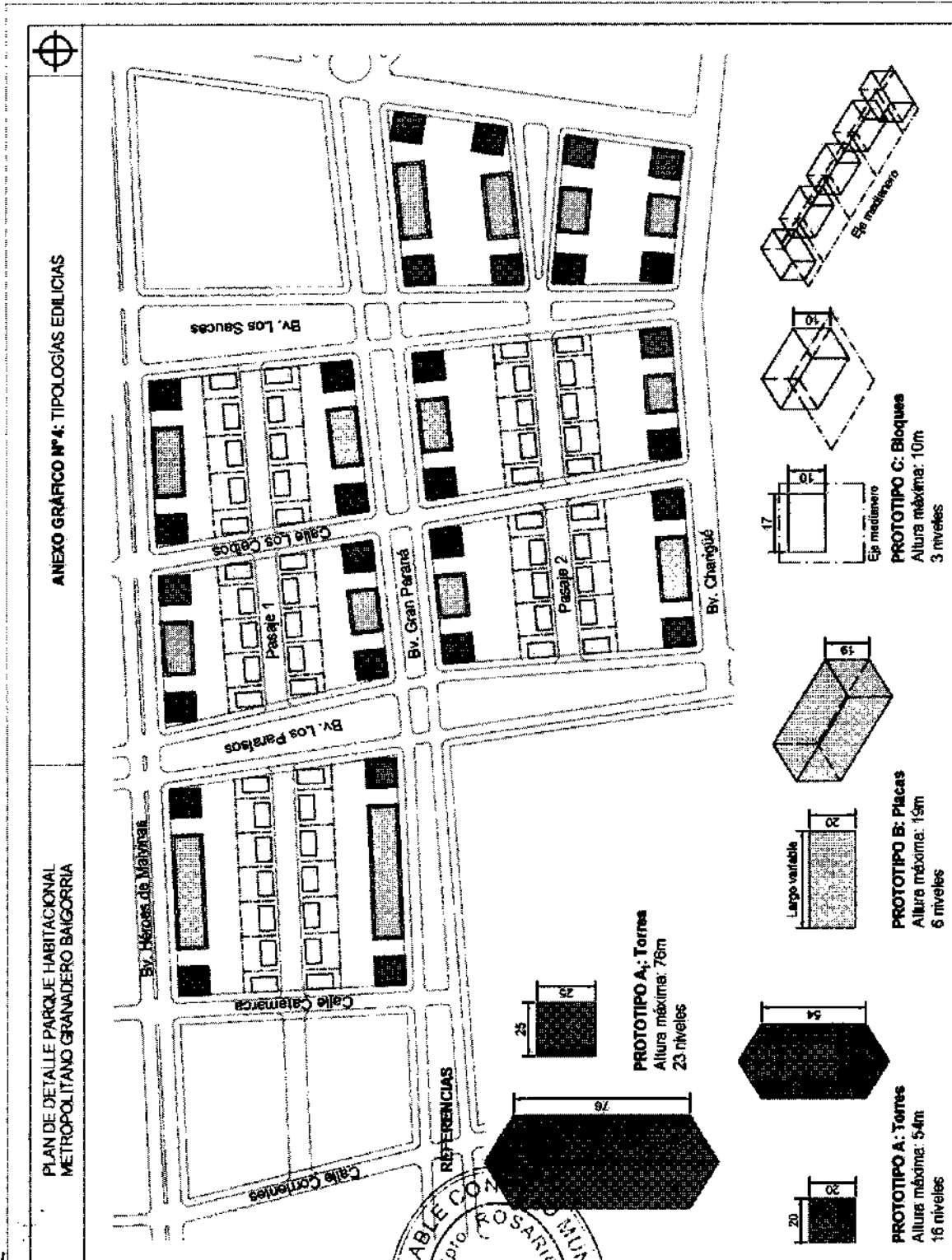
Santa Fe, Argentina

GISELA DA PONTE
Presidenta
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA



ARIEL CARRIZO
 Secretario Parlamentario
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



GISELA DA PONTE
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

ANEXO GRAFICO N°5 INDICADORES URBANISTICOS

UNIDAD DE GESTIÓN 1

REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UBICACIÓN

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN

AFECCIONES

PLAN DE DETALLE

PROTOTIPOS	ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
A	54	20 x 20	4
B	19	20 x LV(*)	2
C	10	10 x 17	10

NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor). El lado mayor será el resultado de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la línea (según manzanas) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

VISTA BV. EL CHARIGUÉ

VISTA BV. LOS PARÍS

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS

0226 / 26

ARIEL CARRIZO
 Secretario Parlamentario
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



MUNICIPALIDAD GRANADERO BAIGORRIA
 MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS
 17.04.2016

GISELA DA PONTE
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

ANARISA MENDOZA
 Encargada de Mesa de Entrada
 MUNICIPALIDAD de Gran. BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

PROTOTIPOS	ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
A PB+15 pisos	54	20 x 20	4
B PB+5 pisos	19	20 x LV(*)	2
C PB+2 pisos	10	10 x 17	10

ANEXO GRÁFICO N°5 INDICADORES URBANÍSTICOS

REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UNIDAD DE GESTIÓN 2

UBICACIÓN

NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):
El lado mayor será el resultado de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la línea (según manzanas) y separaciones mínimas entre líneas y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

AFECTACIONES

Espacio destinado a estacionamiento subterráneo

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Espacio de uso común prototipo A + B

Espacio de uso exclusivo prototipo C

VISTA BY. EL CHARIGUÉ

VISTA PASAJE 2

ARIEL CARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

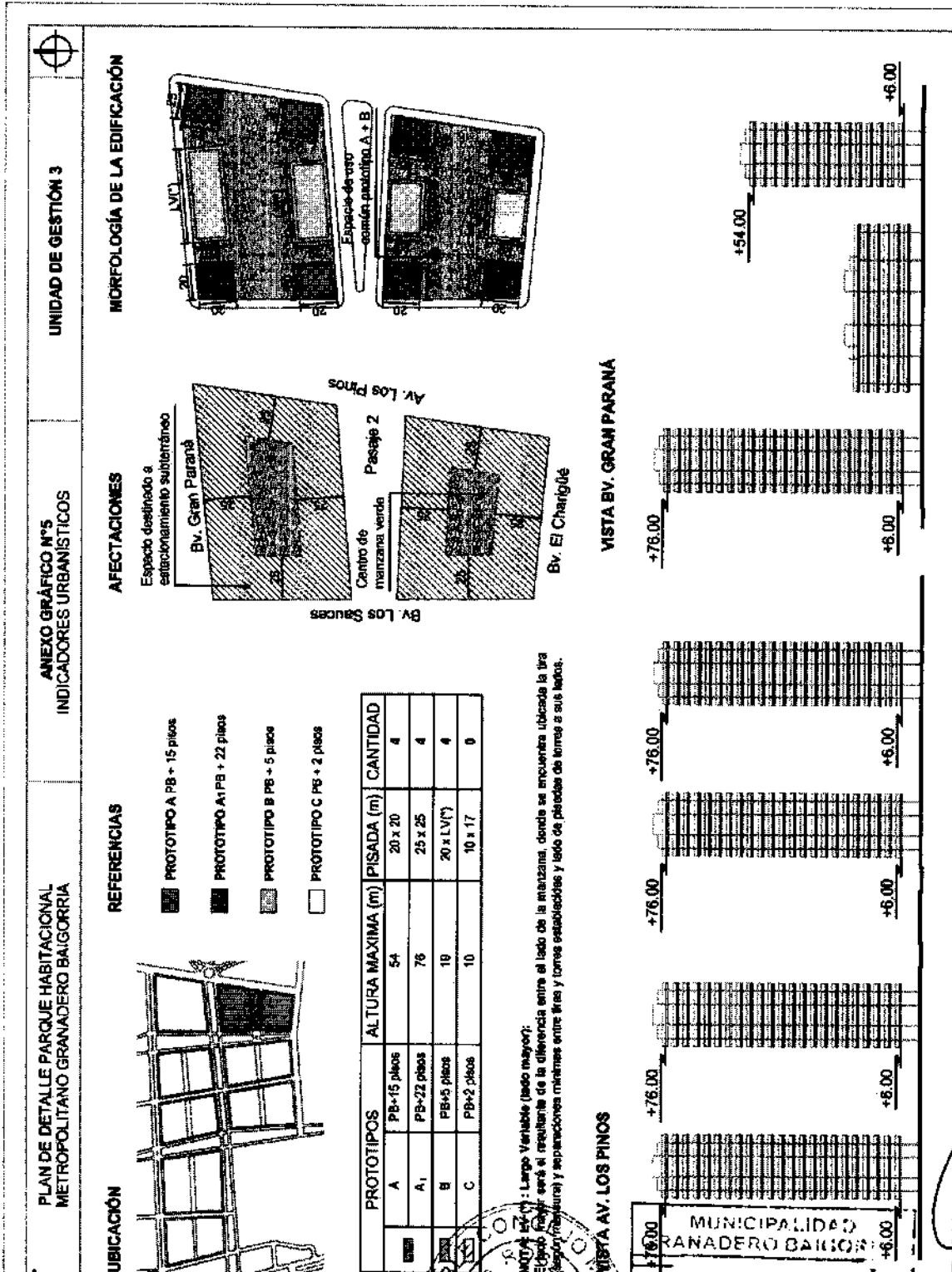


GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA

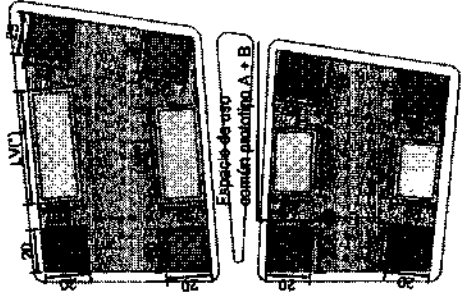


UNIDAD DE GESTIÓN 3

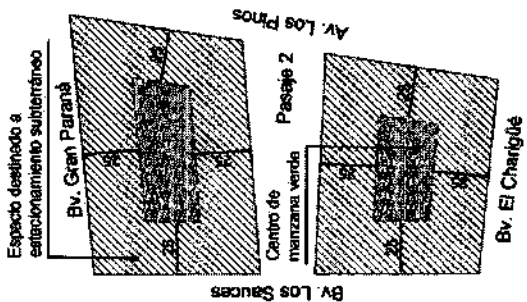
ANEXO GRÁFICO N°5
INDICADORES URBANÍSTICOS

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL
METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



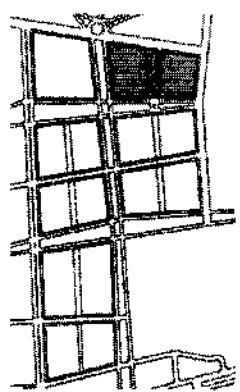
AFECTACIONES



REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO A1 PB + 22 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

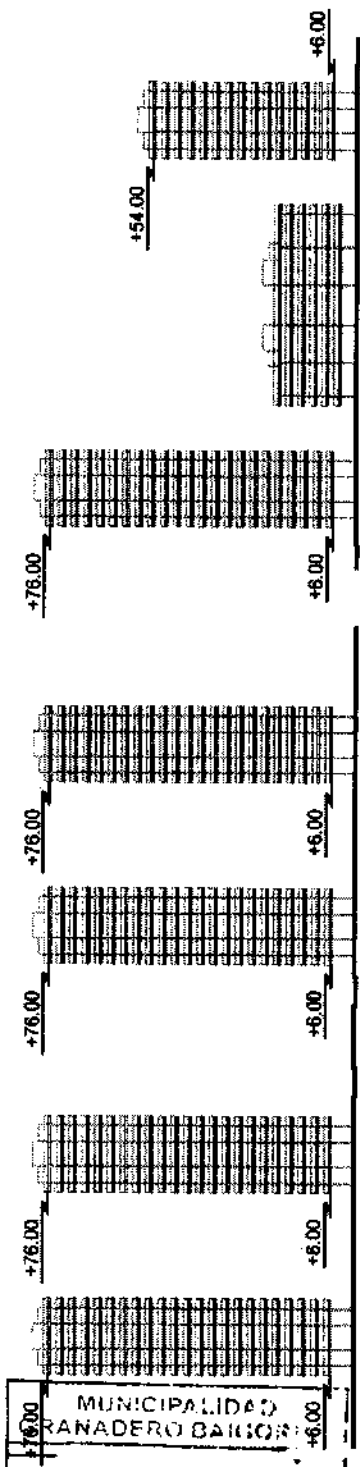
UBICACIÓN



PROTOTIPOS	ALTURA MÁXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
A	54	20 x 20	4
A1	76	25 x 25	4
B	10	20 x LV(*)	4
C	10	10 x 17	0

NOTA (*) : Largo Variable (lado mayor).
Elaborado por el arquitecto responsable de la obra, dentro de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira de estacionamiento subterráneo y las líneas de alineamiento de las manzanas y lotes de parcelas de lotes a sus lados.

VISTA BV. GRAN PARANÁ



0226 / 26

ARIEL CARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA
MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS
17-04-2016

MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA

GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

UNIDAD DE GESTIÓN 4

ANEXO GRÁFICO N°5
INDICADORES URBANÍSTICOS

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL
METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

ALTERNATIVA N°2

ALTERNATIVA N°1

ALTERNATIVA N°2

UBICACIÓN

REFERENCIAS

- PROTOTIPO A
PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B
PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C
PB + 2 pisos

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Sector destinado a la localización de equipamientos urbanos vinculados a funciones educativas, en cualquiera de sus niveles y modalidades (primario, secundario, terciario o universitario), así como a la instalación de servicios de salud, tanto de gestión pública como privada.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: 0,6

ALTURA MÁXIMA: 19m

BASAMENTO: 10m

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

VISTA BY. EL CHARIQUÉ

VISTA BY. EL CHARIQUÉ

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

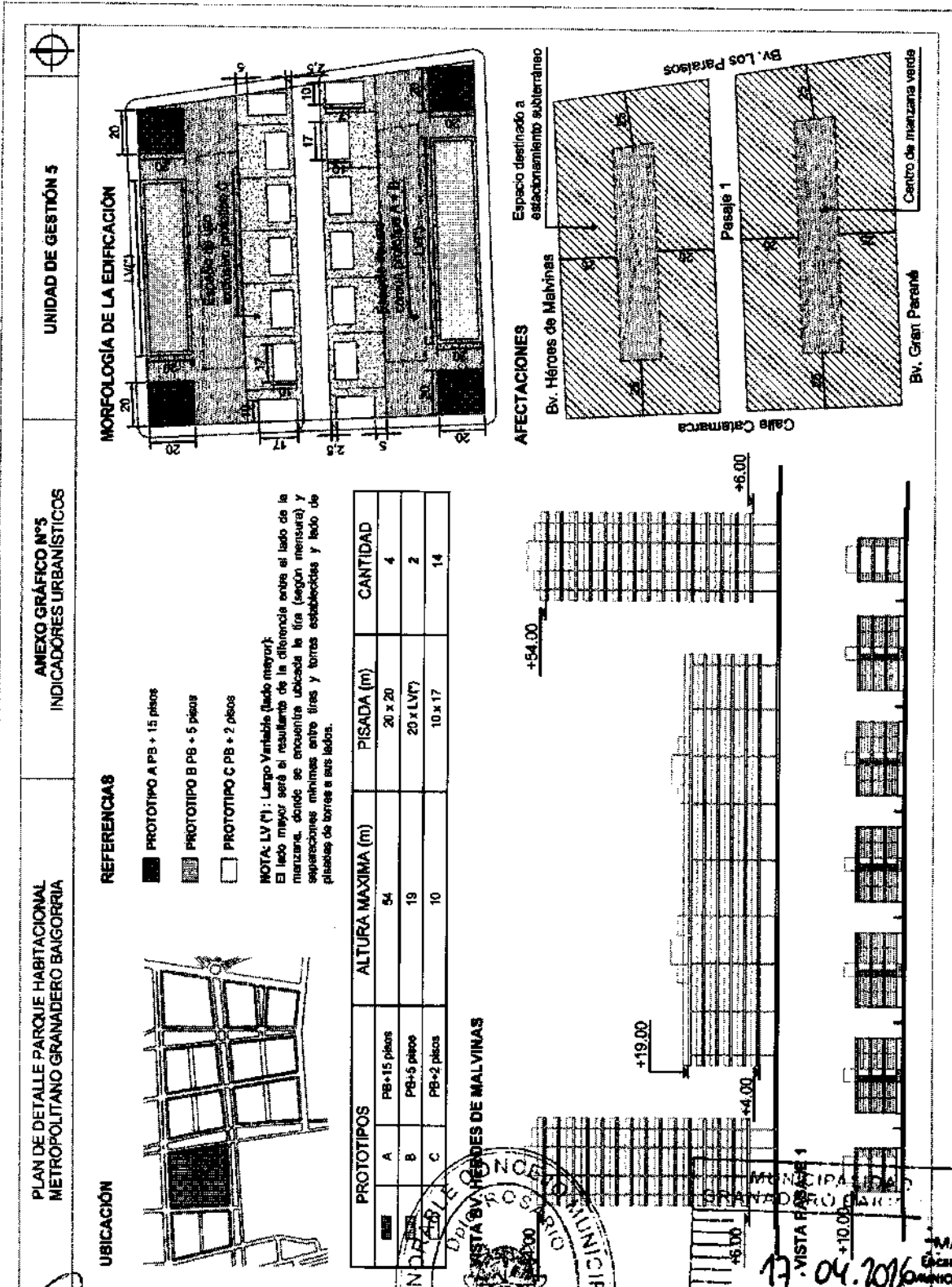
AFFECTACIONES

MORFOLOGÍA DE LA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA



UNIDAD DE GESTIÓN 5

ANEXO GRÁFICO N°5
INDICADORES URBANÍSTICOS

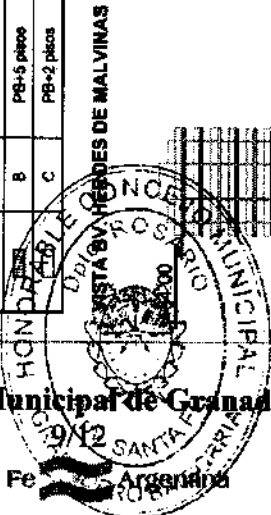
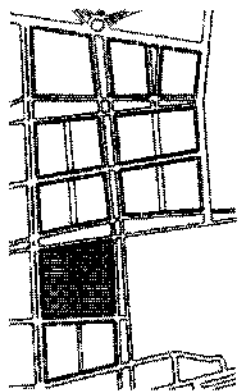
PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL
METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

- REFERENCIAS
- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
 - PROTOTIPO B PB + 5 pisos
 - PROTOTIPO C PB + 2 pisos
- NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor)
El lado mayor será el resultado de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la fila (según mensura) y separaciones mínimas entre filas y torres estabecidas y lado de piazapas de torres a sus lados.

PROTOTIPOS	ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
A PB+15 pisos	54	20 x 20	4
B PB+5 pisos	19	20 x LV(*)	2
C PB+2 pisos	10	10 x 17	14

UBICACIÓN



MUNICIPALIDAD GRANADERO BAIGORRIA

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS

17.04.2016

0226 / 26

ARIEL BARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

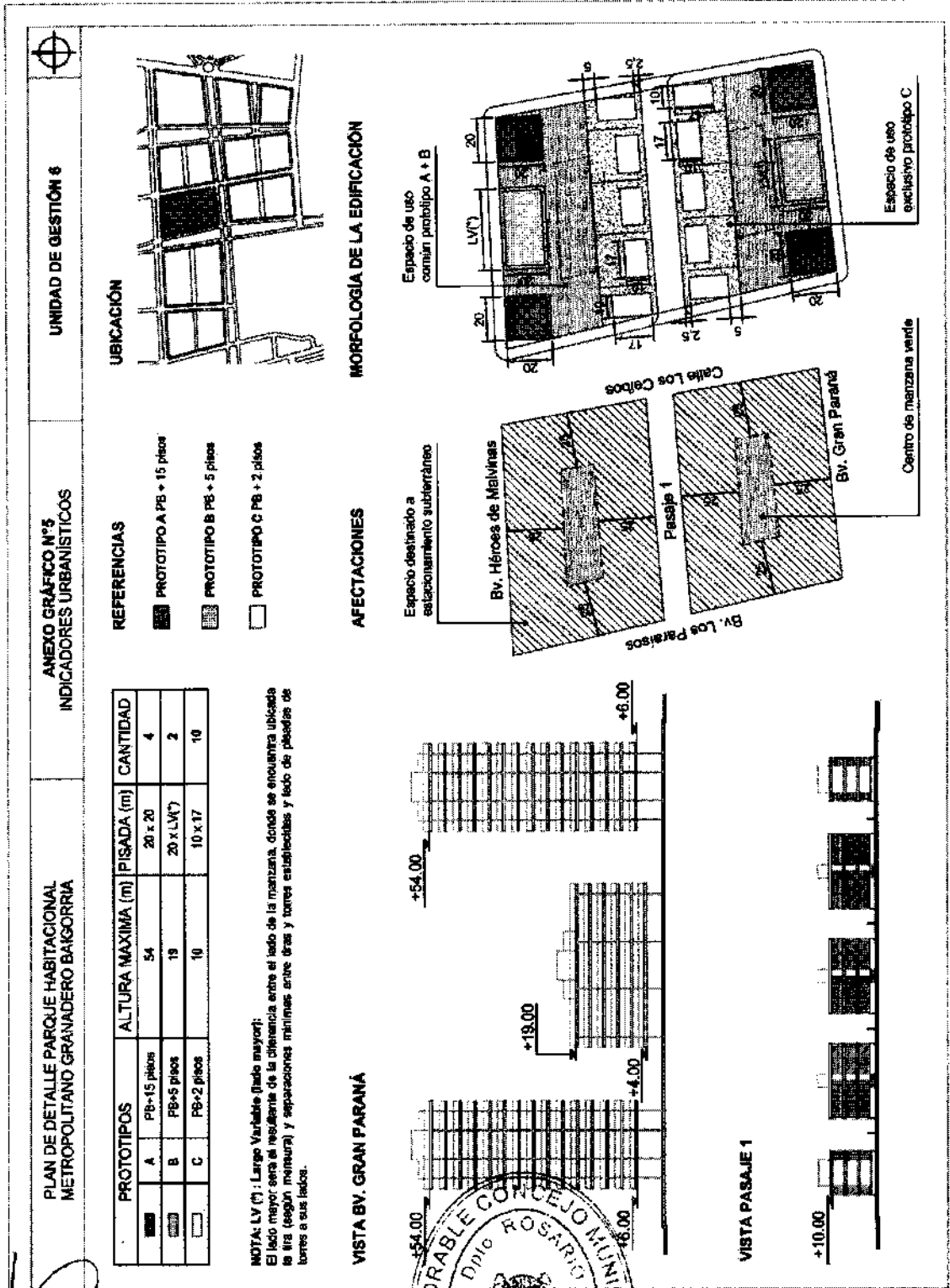
Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina

GISELA DA PONTI
Presidenta
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA



ARIEL PARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



GISELA DA PONTE
Presidenta
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

ANEXO GRÁFICO N°5
INDICADORES URBANÍSTICOS

UNIDAD DE GESTIÓN 7

REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UBICACIÓN

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

AECTACIONES

VISTA BY. GRAN PARANÁ

NOTA: LV ('): Largo Variable (lado mayor):
El todo mejor será el resultado de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentre ubicada la tira (según manzanas) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pasadas de torres a sus lados

PROTOTIPOS	ALTURA MÁXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
A	54	20 x 20	4
B	10	20 x LV (')	2
C	10	10 x 17	10

0226 / 26

ARIEL SARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA



Santa Fe, Argentina

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS
17-04-2016
MESA MENDOZA
Subgrupo de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD de Goro. BAIGORRIA

GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Buenos Aires 1011 - 2152 GRANADERO BAIGORRIA

PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA

ANEXO GRAFICO N°5 INDICADORES URBANISTICOS

UNIDAD DE GESTION 8

UBICACION

REFERENCIAS

PROTOTIPOS	ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
A ₁	76	25 x 25	2
Basamento	10	FOS máximo 0.6	

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: 0.6 **ALTURA MÁXIMA: 76m** **BASAMENTO: 10m**

Área destinada al uso residencial colectivo, permanente o transitorio, otros usos comerciales, recreativos, de la salud, oficinas, delegaciones institucionales y/o de servicios. Se encuentra delimitada del siguiente modo: línea municipal sur de Av. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de Av. Los Pinos, línea municipal norte de Bv. Gran Paraná, línea municipal este de Bv. Los Sauces.

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACION

ARIEL CARRIZO
 Secretario Parlamentario
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

GISELA DA PONTE
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 GRANADERO BAIGORRIA



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

ORDENANZA 6151/26

VISTO:

El Despacho N°2758 del Mensaje N°0049/25 referente a la Ordenanza N°5082/17 “Plan de Detalle Parque Habitacional Metropolitano Parque de la Cabecera”, sancionada en el año 2017, que fija las condiciones de la urbanización, los indicadores urbanísticos, los trazados viales, el sistema de espacios públicos y la morfología de la edificación para todo el cuadrante definido en el ámbito de aplicación de la mencionada norma; y

La Ordenanza N°5083/17 “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puente Rosario - Victoria”, sancionada en el año 2017, que determina la accesibilidad y el sistema vial de conexión metropolitana; y

CONSIDERANDO:

Que el área que conforma el límite entre las ciudades de Rosario y Granadero Baigorria presenta una configuración territorial singular dentro del esquema metropolitano del Gran Rosario, en las adyacencias inmediatas al acceso del puente Rosario-Victoria y en contacto directo con la ribera del río Paraná,

Que este sector concentra condiciones excepcionales para convertirse en un nodo de integración urbana, social y ambiental de escala regional;

Que el Gobierno de Santa Fe proyecta un conjunto de actuaciones orientadas a consolidar la vinculación funcional entre Rosario y Granadero Baigorria, completando la infraestructura vial y fortaleciendo la continuidad del sistema ribereño metropolitano;

Que estas acciones comprenden la creación de nuevos espacios públicos de gran escala, la integración paisajística y ambiental del frente ribereño, y la planificación de desarrollos residenciales que contemplen una gama amplia de demandas habitacionales

Que es uno de los objetivos planteados es la articulación de soluciones de hábitat para la población residente en el barrio conocido como Remanso Valerio, como así también la promoción de vivienda para sectores medios, fomentando la mixtura funcional y la integración urbana;

Que, en este sentido, se impulsa la implantación del Nuevo Complejo Cultural del Parque de la Cabecera, concebido como un equipamiento de referencia metropolitana capaz de dar respuesta a la creciente demanda de infraestructura cultural en el área del Gran Rosario;

Que el Nuevo Complejo Cultural se proyecta como un nodo de atracción de alcance regional, concebido para dar respuesta a una demanda cultural insatisfecha y para consolidarse como un referente en la oferta de espacios destinados a la creación, el encuentro social y la expresión artística, en el marco de una política pública orientada al fortalecimiento de la identidad local y la democratización del acceso a la cultura;

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe Argentina

MUNICIPALIDAD
GRANADERO BAIGORRIA

13-03-2016

MARISA MENDOZA
Encargado de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD de Gero. BAIGORRIA

MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Que el Gobierno de la Provincia de Santa Fe ha encomendado al Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe (CAUPSF) la organización del Concurso Nacional de Ideas "Borde Ribereño del Parque de la Cabecera", con el objeto de promover instancias de participación pública en el diseño de proyectos estratégicos, incentivando la colaboración interdisciplinaria y el compromiso ciudadano en la construcción colectiva del entorno urbano;

Que el proceso de enajenación de los inmuebles de propiedad del Estado Provincial se llevará a cabo mediante el mecanismo de Licitación Pública, estableciendo como condición esencial la obligación, por parte del adjudicatario, de ejecutar como contraprestación las obras de infraestructura vial, redes de servicios, espacios públicos y equipamiento urbano definidos en el proyecto integral, conforme a los lineamientos establecidos por los organismos técnicos competentes;

Que dentro del conjunto de obras exigidas se incluye la materialización del Nuevo Complejo Cultural Metropolitano, los parques públicos circundantes, las avenidas de jerarquía estructural y la infraestructura básica necesaria para garantizar el funcionamiento urbano, representando una inversión de significativa escala con alto impacto en el interés general;

Que la presente operatoria permite aplicar un modelo de gestión del suelo orientado a la captura de valorizaciones urbanas, reinvertiendo los excedentes generados por el proceso de desarrollo inmobiliario en bienes colectivos de calidad, garantizando así una intervención urbana equitativa, sustentable y estratégica para el fortalecimiento del sistema metropolitano.

Que el modelo de gestión propuesto promueve una articulación virtuosa entre el sector público y el privado, bajo criterios de interés general, planificación territorial, equidad urbana y sostenibilidad ambiental;

Que esta figura de operación urbana integrada ya ha sido implementada con éxito en la ciudad de Rosario, denominado Reconversión del Ex Batallón 121, y constituye una herramienta válida y replicable para intervenir en sectores con potencial de reconversión estratégica, maximizando el retorno social de los procesos de urbanización;

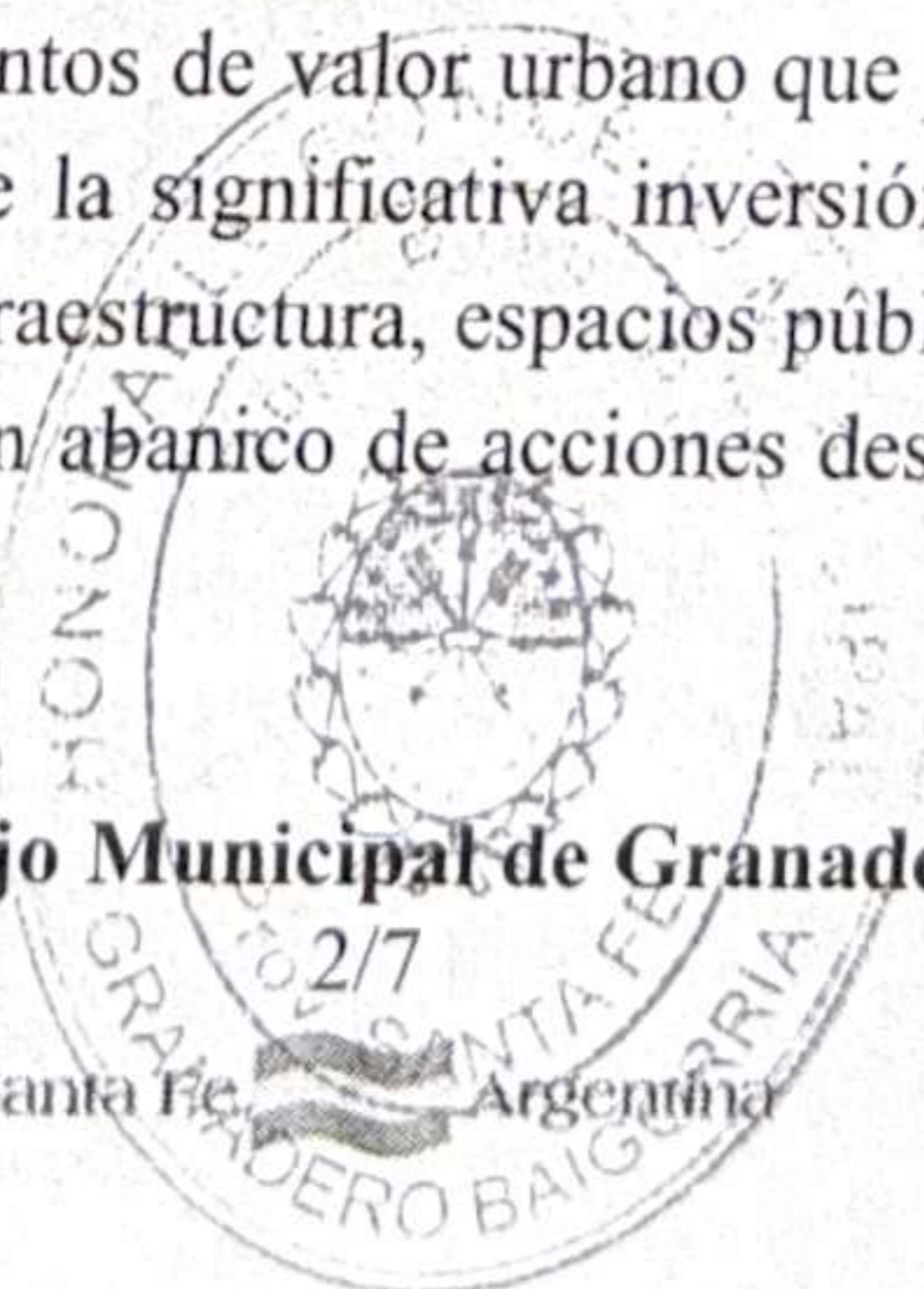
Que, si bien el tejido residencial cuenta con un marco normativo vigente que establece sus características principales, se considera necesario introducir adecuaciones programáticas que permitan viabilizar la implementación de los objetivos estratégicos definidos por la presente gestión;

Que las adecuaciones propuestas se fundamentan en la necesidad de actualizar las tipologías edilicias conforme a las configuraciones urbanas recientemente definidas por la ciudad de Granadero Baigorria, y en la incorporación de un nuevo perfil de alturas máximas sobre la Avenida Costanera, en concordancia con la morfología urbana proyectada para dicho sector;

Que los incrementos de valor urbano que percibe el municipio de Granadero Baigorria se materializan a través de la significativa inversión realizada por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe en obras de infraestructura, espacios públicos de calidad, parques, avenidas y otras intervenciones que integran un abanico de acciones destinadas a mejorar sustancialmente el hábitat del barrio Remanso Valerio;

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Que el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en sesión extraordinaria de fecha 11 de marzo de 2026 resolvió dar tratamiento favorable al presente tema;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ORDENANZA MODIFICATORIA ORDENANZA N°5082/17 PLAN DE DETALLE

"PARQUE HABITACIONAL METROPOLITANO GRANADERO BAIGORRIA"

ARTÍCULO 1°): TRAZADOS VIALES

1.1. Se suprime el Artículo 3°: Trazados, el que quedará redactado del siguiente modo: **"Artículo 3° TRAZADOS:** Se conforma la nueva estructura vial para el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

1. Sistema Vial de Conexión Metropolitana definido en el Plan Especial Interjurisdiccional "Parque de la Cabecera Puente Rosario-Victoria"
2. Sistema vial de Bulevares Urbanos
3. Calles
4. Pasajes
5. Avenida Los Pinos
6. Áreas de Estacionamiento

1.2. Se modifica el Artículo 3.3.1. Pasaje 1 y el Artículo 3.3.2. de la Ordenanza N°5083, los que quedará redactado de la siguiente manera: **"3.3.1. Pasaje N°1:** Se crea el Pasaje N°1, de orientación este-oeste, con un ancho oficial (AO) constante de 14m, en los siguientes tramos:

En la UG4: y UG5: en el tramo comprendido por calle Corrientes y Bv. Los Paraísos, definiendo su eje en los puntos medios de la línea municipal oeste de calle Corrientes y el punto medio de la línea municipal este de Bv. Los Paraísos.

En la UG6 y UG7: Tramo comprendido entre la Línea Municipal este de Bv. Los Paraísos y la Línea Municipal oeste de Bv. Los Sauces.

3.3.2. Pasaje N°2: Se crea el Pasaje N°2, de orientación este – oeste, con un ancho oficial (AO) variable, en los siguientes tramos:

En la UG1 y UG2: tramo comprendido por línea municipal este de Bv. Los Paraísos y línea municipal oeste de Bv. Los Sauces. AO 14m, definiendo su eje en los puntos medios de los segmentos definidos entre las líneas municipales sur de Bv. Gran Paraná y la línea municipal norte de Bv. Charigüé.

En la UG3: tramo comprendido por línea municipal este de Bv. Los Sauces y la línea municipal oeste de Av. Los Pinos, con un ancho variable que comprende 18m en el segmento definido en la línea municipal este de Bv. Los Sauces, entre la línea municipal sur de Bv. Gran Paraná y la línea municipal norte de Bv. Charigüé, hasta alcanzar los 38m en el segmento definido en la línea municipal oeste de Av. Los Pinos, comprendido entre la línea municipal sur de Bv. Gran Paraná y la línea municipal norte de Bv. Charigüé.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

3/7

Santa Fe  Argentina

MUNICIPALIDAD
GRANADERO BAIGORRIA

13-03-2016

MESA GENERAL DE
ENTRADAS Y SALIDAS

MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD de Gero. BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

1.3. Se suprime el Artículo 3.5. de la Ordenanza N°5082, y se reemplaza por el siguiente texto:

3.5. Av. Los Pinos: créase la prolongación de la Av. los Pinos, de dirección norte-sur, con un ancho oficial (AO) constante de 30m cuyo perfil será definido en el proyecto ejecutivo, en el tramo comprendido entre el eje de la Av. Costanera (punto fijo N°23), prolongando su actual eje.

1.4. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°2: "Accesibilidad y Estructura Vial General, Áreas de Estacionamiento", por el **Anexo Gráfico N°2: Trazados viales** que se adjunta y forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2°): Sectorización y definición de unidades

2.1. Se suprime el Artículo 4.3, el que será reemplazado por el siguiente texto: "**4.3. Unidad de Gestión N°4 (UG4):** Sector delimitado por línea municipal este de calle Corrientes, línea municipal sur de Bv. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de calle Catamarca y línea municipal norte de Bv. Gran Paraná.

- **Unidad de Gestión 4 (UG 4):** En este sector, el urbanizador podrá optar por el desarrollo de dos alternativas morfológicas:

- Sector destinado al desarrollo de tejido residencial.
- Sector destinado a la localización de equipamientos urbanos vinculados a funciones educativas, en cualquiera de sus niveles y modalidades (primario, secundario, terciario o universitario), así como a la instalación de servicios de salud, tanto de gestión pública como privada.

Los indicadores urbanísticos a cumplimentar en cada caso se detallan en el Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos de la Unidad de Gestión N°4.

a) **Unidad de Gestión N°5 (UG5):** Sector delimitado por línea municipal este de calle Catamarca, línea municipal sur de Bv. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de Bv. Los Paraísos y línea municipal norte de Bv. Gran Paraná."

2.2. Se reemplaza parcialmente el Artículo 4.5. SUPERMANZANA (SM5) **UG8** por el siguiente texto: "**4.5. UG8:** área destinada al uso residencial colectivo, permanente o transitorio, otros usos comerciales, recreativos, de la salud, oficinas, delegaciones institucionales y/o de servicios. Se encuentra delimitada del siguiente modo: línea municipal sur de Bv. Héroes de Malvinas, línea municipal oeste de Av. Los Pinos, línea municipal norte de Bv. Gran Paraná, línea municipal este de Bv. Los Sauces, línea municipal de Bv. Héroes de Malvinas."

2.3. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°3, por el **Anexo Gráfico N°3: Identificación de las unidades de Gestión y Espacios Públicos**, que se adjunta y forma parte de la presente.

ARTÍCULO 3°): Tipologías edilicias e Indicadores Urbanísticos

3.1. Se modifica el Artículo 5°, el que quedará redactado de la siguiente manera: "**Artículo 5°: Condiciones edilicias:** El ordenamiento morfológico de las supermanzanas establecidas en el artículo anterior queda determinado por la aplicación de los prototipos edilicios definidos en la presente normativa. Los proyectos deberán adecuarse a los prototipos edilicios admitidos, conforme a las especificaciones morfológicas, tipológicas y volumétricas establecidas para cada caso:

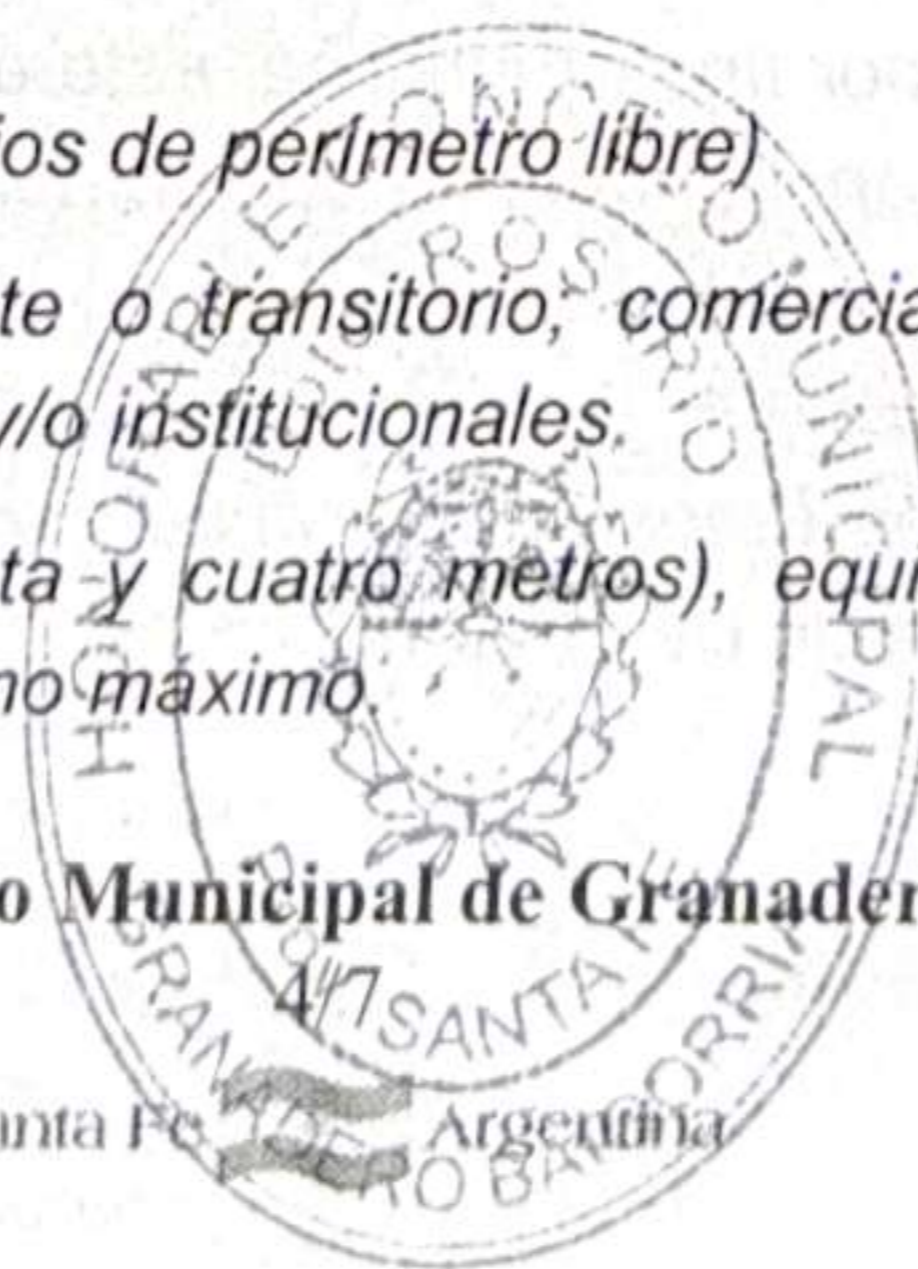
5.1. **Prototipo A: TORRES** (Edificios de perímetro libre)

Usos: Residencial, permanente o transitorio, comercial; de oficinas; de servicios, de salud; educativos; recreativos y/o institucionales.

Altura Máxima: 54m (cincuenta y cuatro metros), equivalente a PB (altura 6m) y 15 (quince) niveles superiores como máximo.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Definición del polígono de ocupación en planta: estos prototipos deberán circunscribirse a un polígono de ocupación en planta de 20m x 20m.

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones a partir de los 6m del nivel de vereda hasta el nivel inferior de losa, por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo establecido en la presente.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Cocheras: deberán estar en subsuelo, enterradas a medio nivel de vereda como mínimo. Las distancias entre bloques deberán ajustarse a lo establecido en la normativa vigente respecto a patios reglamentarios.

PROTOTIPO A1: TORRES SOBRE AV. LOS PINOS (Edificios de Perímetro libre)

Para el caso de los **Prototipos de Torres A1, ubicadas sobre el frente de Av. Los Pinos**, se establecen los siguientes parámetros:

Usos: Residencial, permanente o transitorio; comercial; de oficinas; de servicios, de salud; educativos; recreativos y/o institucionales.

Altura Máxima: 76m (setenta y seis metros), equivalente a PB de 6m y 22 (veintidos) niveles superiores como máximo.

Altura de Basamento: 10m (diez metros)

Definición del polígono de ocupación en planta: estos prototipos deberán circunscribirse a un polígono de ocupación en planta de 25m x 25m.

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones a partir de los 6m del nivel de vereda hasta el nivel inferior de losa, por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo establecido en la presente.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Cocheras: deberán estar en subsuelo, enterradas a medio nivel de vereda como mínimo.

Además, para esta Unidad de Gestión se establece el Factor de Máximo Ocupación de Suelo (FOS) de 0.60, atendiendo las características particulares que demanda definición del programa de usos que se impulsa."

3.2. Se suprime el Artículo 5.2. **Prototipo B.**

3.3. Se suprime el Artículo 5.3., y se reemplaza por el siguiente texto: "**5.3. Prototipo B: PLACAS:** Edificios que admiten ser subdivididos en unidades menores para la concreción del proyecto.

Usos: Mixtos, vivienda colectiva, permanente o transitoria, usos comerciales, de servicios, educativos, recreativos, y/o de atención de la salud.

Altura Máxima: 19m (diecinueve metros) correspondiente a seis niveles como máximo.

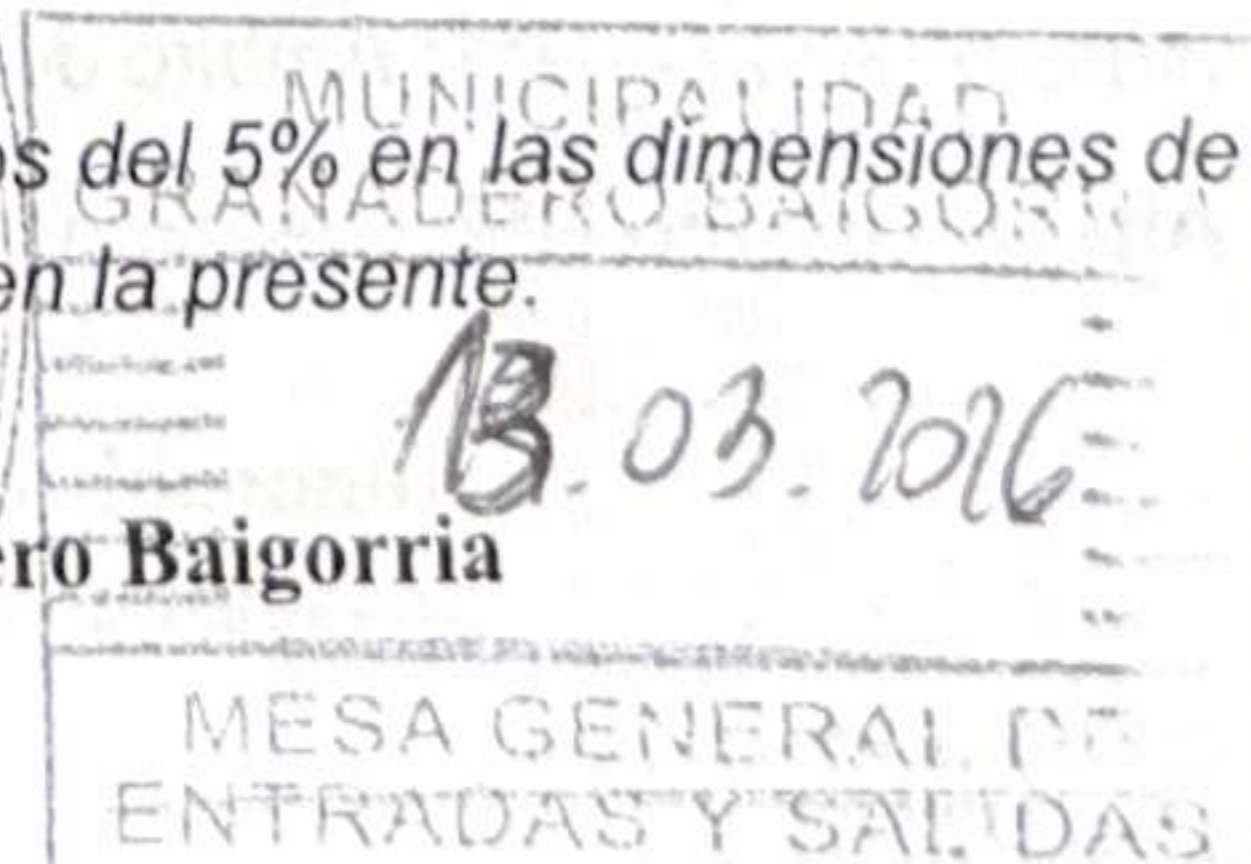
Definición del polígono de ocupación en planta: Estos edificios deberán circunscribirse a un polígono de forma rectangular, cuyo lado menor será de veinte metros (20m), siendo su lado mayor de largo variable.

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones a partir de los 4m del nivel de vereda hasta el nivel inferior de losa, por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina



MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entradas y Salidas
MUNICIPALIDAD de Garo, BAIGORRIA



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Cocheras: deberán estar en subsuelo, enterradas a medio nivel como mínimo.

Las distancias entre bloques deberán ajustarse a lo establecido en la normativa vigente respecto a patios reglamentarios”

3.4. Se suprime el Artículo 5.5. y se reemplaza por el siguiente texto: **“5.5. Prototipo C: Bloques:** Edificios que admiten ser subdivididos en unidades menores para la concreción del proyecto.

Usos: Mixtos, vivienda colectiva, permanente o transitoria, usos comerciales, de servicios, educativos, recreativos, y/o de atención de la salud.

Altura Máxima: 10m (diez metros) correspondiente a tres niveles como máximo.

Definición del polígono de ocupación en planta: Estos edificios deberán circunscribirse a un polígono de forma rectangular, cuyo lado menor será de 10m (diez metros), siendo su lado mayor de 17m (diecisiete metros).

Salientes y Balcones: Se admiten salientes y balcones por fuera de la ocupación en planta definida anteriormente, debiendo considerar el FOS máximo.

Tolerancias: Se admite una tolerancia en más o en menos del 5% en las dimensiones de ocupación en planta y las alturas máximas establecidas en la presente.

Cocheras: deberán resolverse en subsuelo, enterradas a medio nivel como mínimo.

Retiros de Línea de edificación. Se establece un retiro de línea municipal, estableciendo línea de edificación paralela a la LM, ubicada a 2,5m (dos metros y medio) afectado a servidumbre de jardín.

Las distancias entre bloques deberán ajustarse a lo establecido en la normativa vigente respecto a patios reglamentarios”

3.5. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°4, Plano N°1 y Plano N°2, por el **Anexo Gráfico N°4: Tipologías edilicias**” que se adjunta y forma parte de la presente.

3.6. Se reemplaza el Anexo Gráfico N°5: Planillas N°1 al N°6, por el **Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos, Unidad de Gestión N°1 a Unidad de Gestión N°8**, que se adjuntan y forman parte de la presente.

3.7. Se suprime el Artículo 6° y se reemplaza por el siguiente texto: **“Artículo 6°: Factor de ocupación del suelo (FOS):** Se establece el factor de ocupación de suelo máximo de 0.25 para todo el Ámbito de Aplicación de la presente en los casos de impulsar la alternativa de tejido residencial. Se podrá alcanzar esta máxima ocupación con construcciones que no estén contempladas en la morfología general descripta, como pueden ser amenidades, ingresos vehiculares, halles de acceso u otras construcciones que pudiera corresponder. En caso de impulsar un Gran Equipamiento Urbano, resulta de aplicación en la UG 3 y en la UG8 un FOS máximo de 0.60.”

3.7. Se suprime el inciso 1° del Artículo 7°: Cocheras, en su reemplazo se incorpora el siguiente texto: **“7.1. Cocheras:** el cálculo de plazas destinadas a cocheras surgirá de lo establecido en la normativa en vigencia.”

Artículo 4°): Se suprime el Artículo 12°.

Artículo 5°): Se reemplaza el Artículo 14°: Anexos, por el siguiente texto: **“Artículo 14°:** Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos Gráficos:

Anexo Gráfico N°1: Ámbito de Aplicación

Anexo Gráfico N°2: Creación de trazados

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe Argentina

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Anexo Gráfico N°3: Identificación de Unidades de Gestión

Anexo Gráfico N°4: Tipologías edilicias

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 1

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 2

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 3

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 4: Alternativa 1: Tejido residencial / Alternativa 2: Grandes Equipamientos Urbanos

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 5

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 6

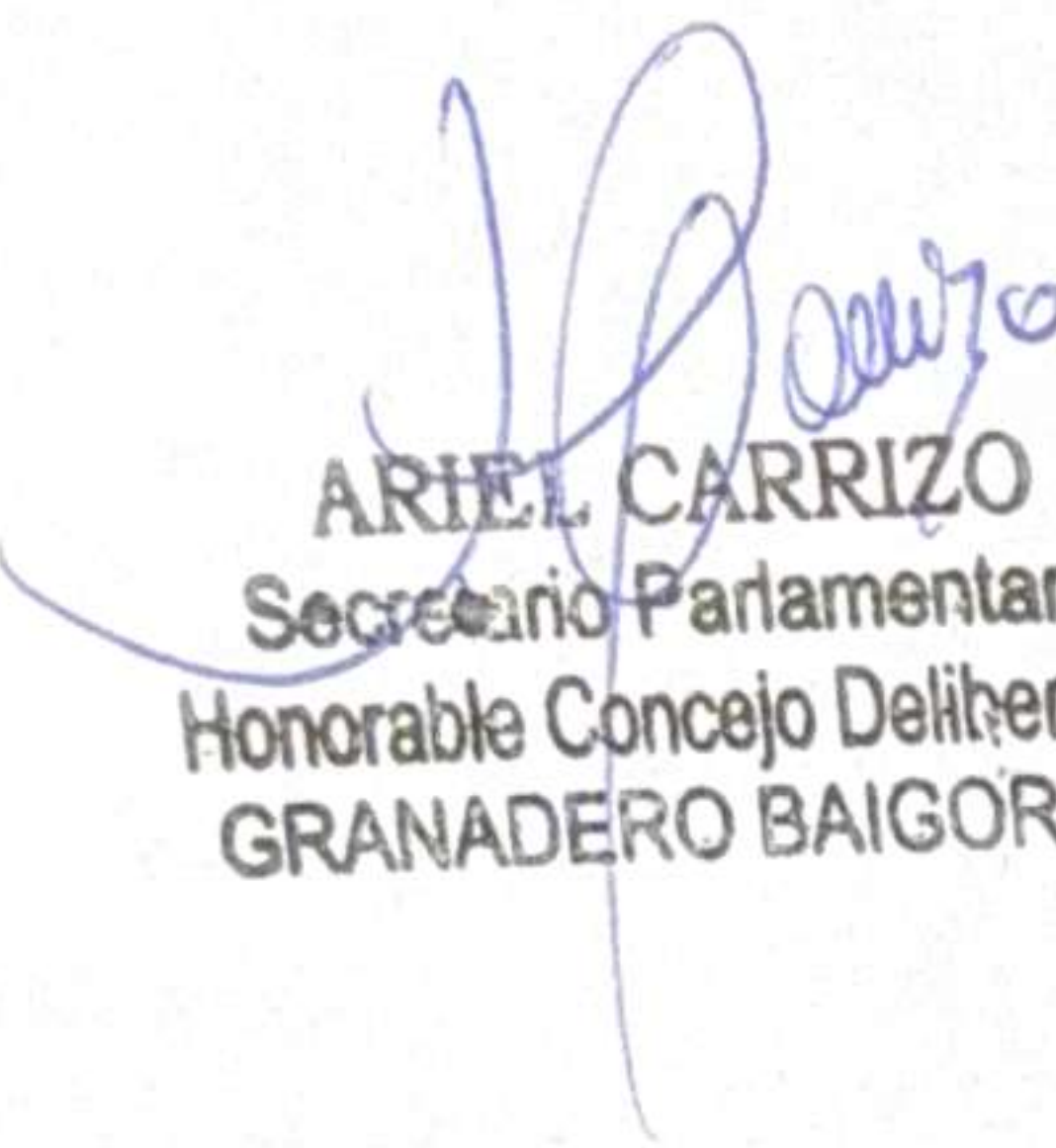
Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 7

Anexo Gráfico N°5: Indicadores Urbanísticos Unidad de Gestión 8"


Artículo 6°): Además de lo establecido en los artículos precedentes, resultan de aplicación las normas que se encuentren vigentes al momento de la promulgación de la presente.-

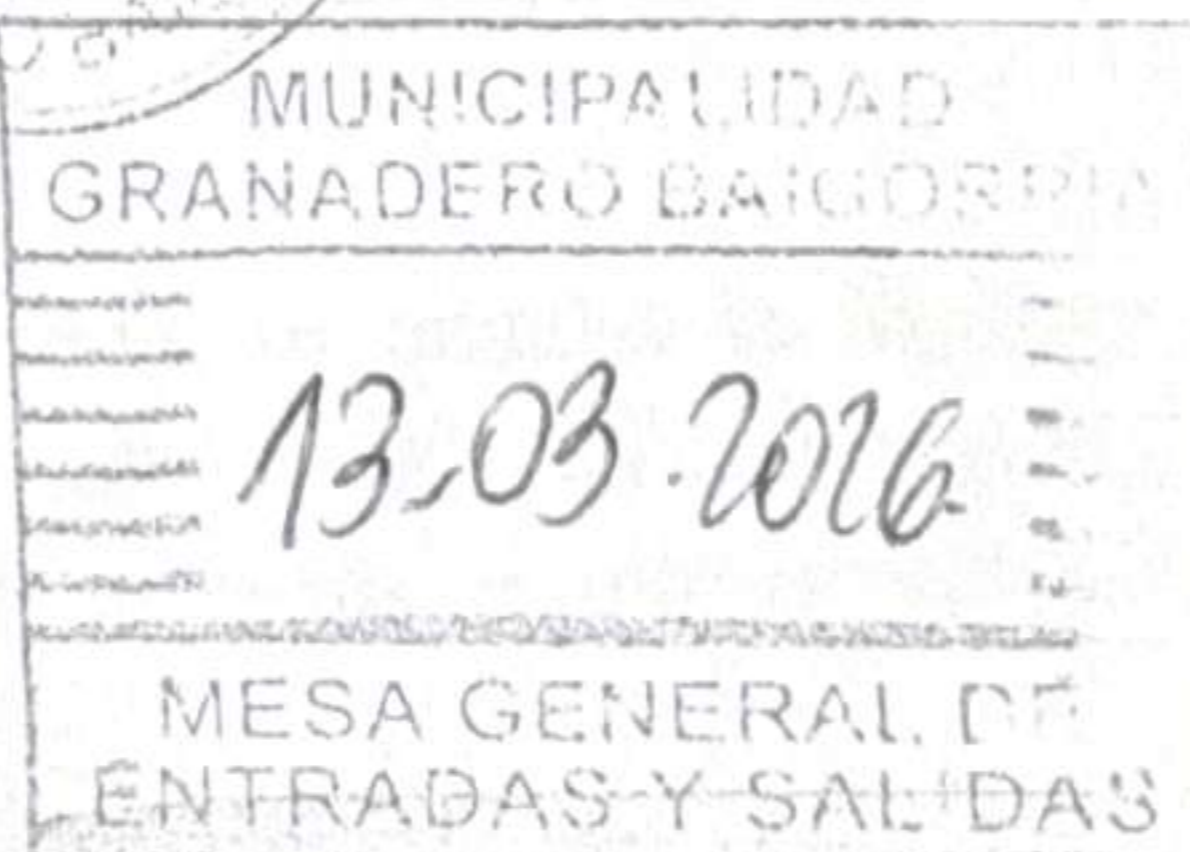
Artículo 7°): Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese. -


DADA EN SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 11 DE MARZO DE 2016

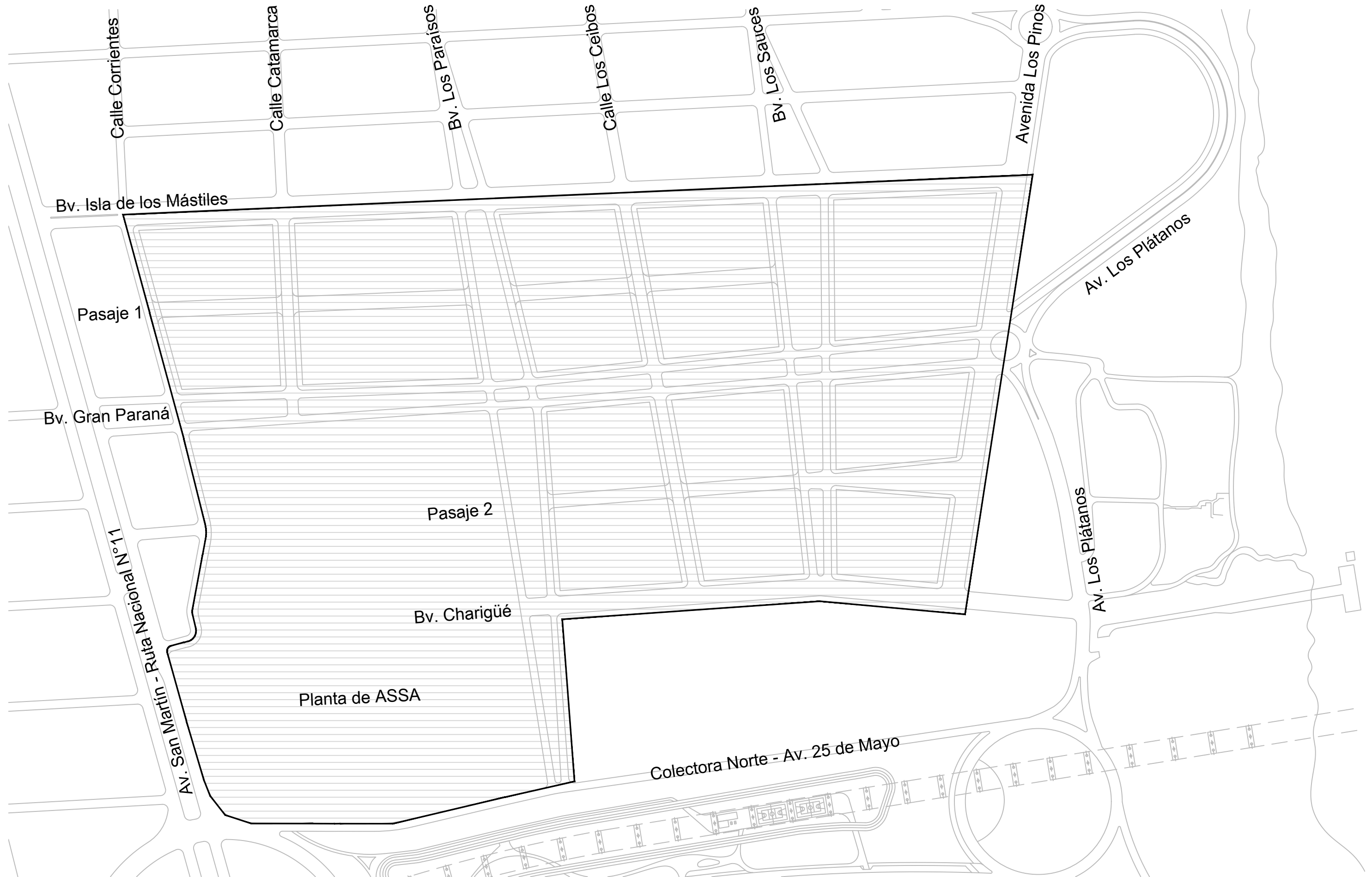
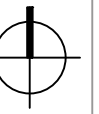

ARIEL CARRIZO
Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

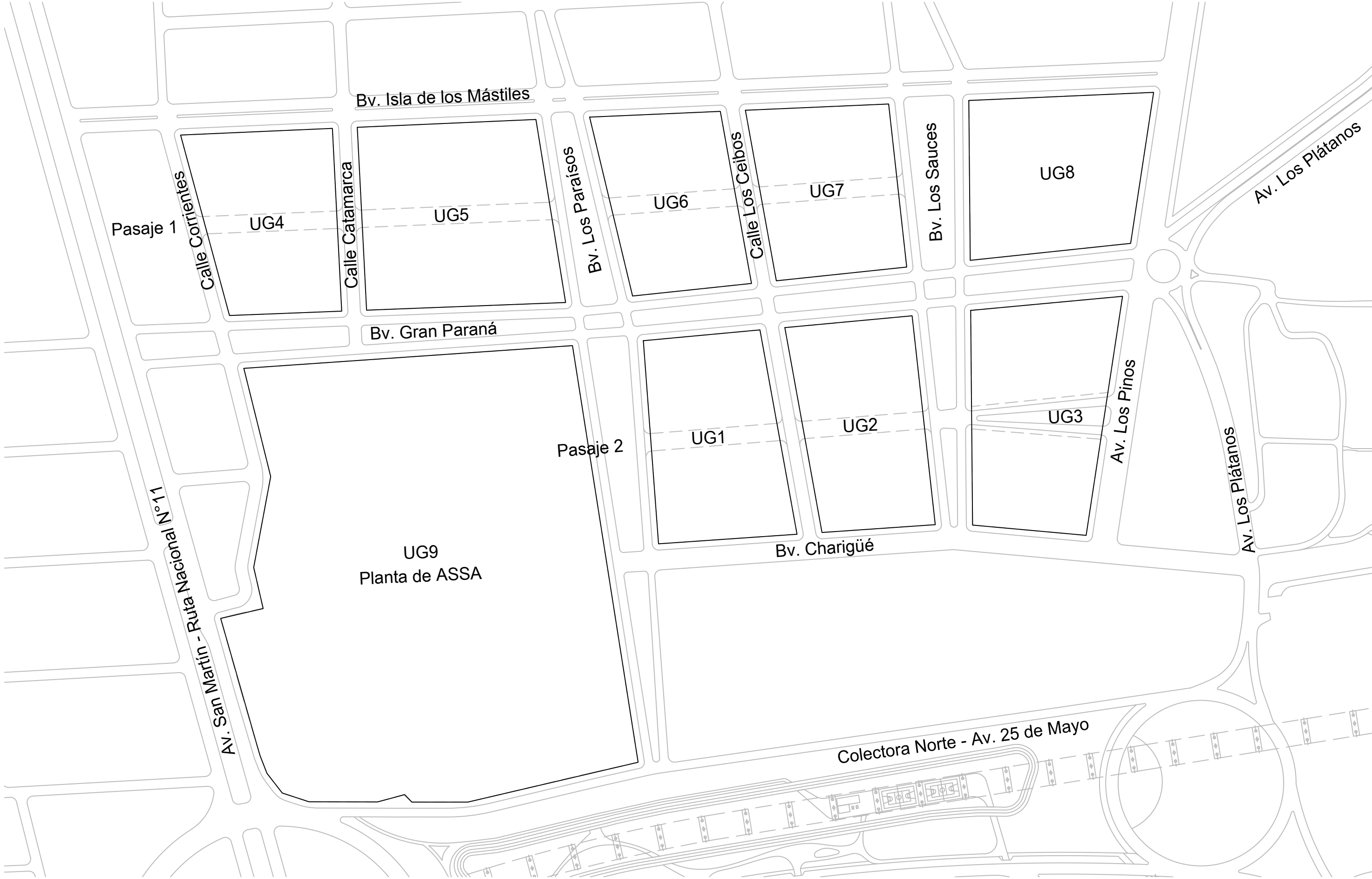


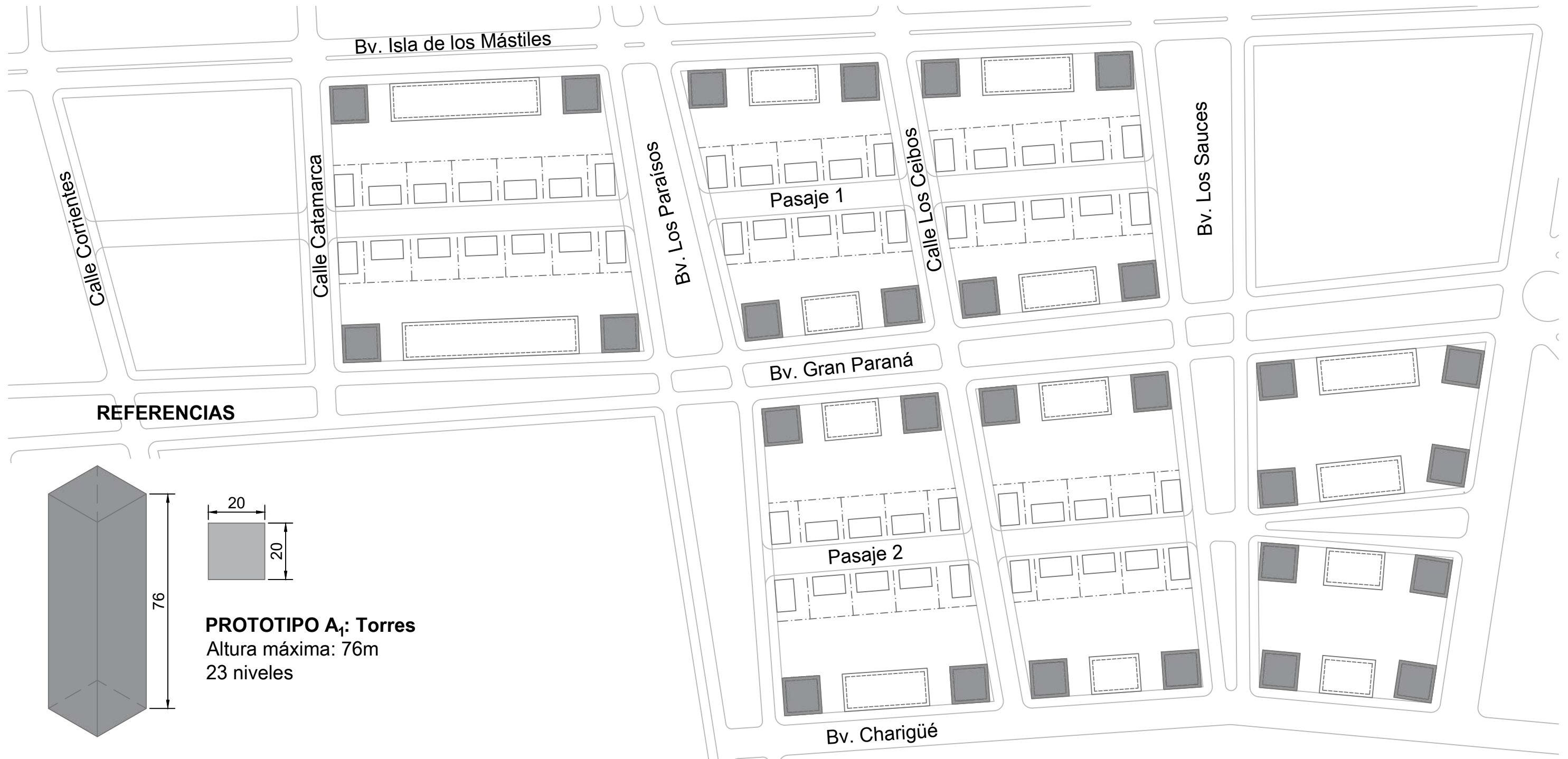
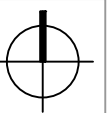

GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA



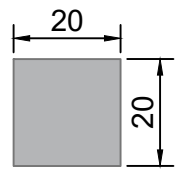
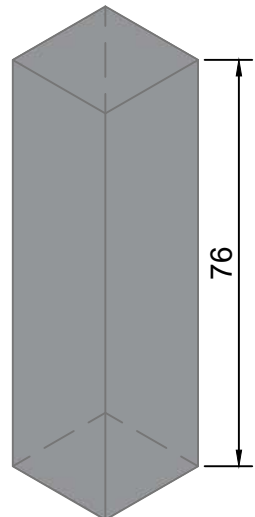

MARISA MENDOZA
Encargado de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD de Gdro. BAIGORRIA



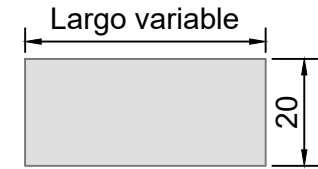
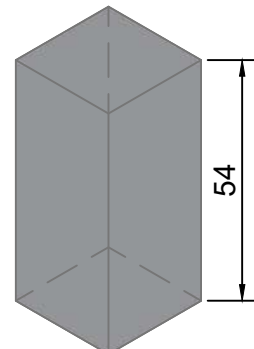
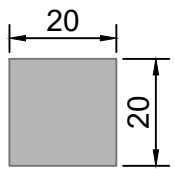




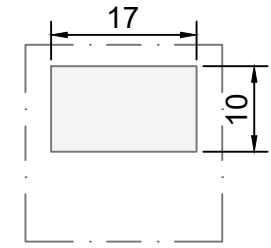
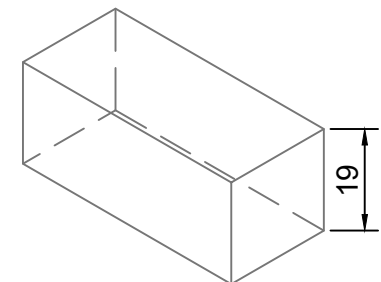
REFERENCIAS



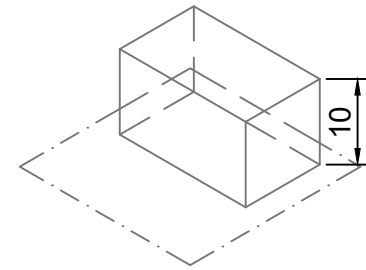
PROTOTIPO A₁: Torres
 Altura máxima: 76m
 23 niveles



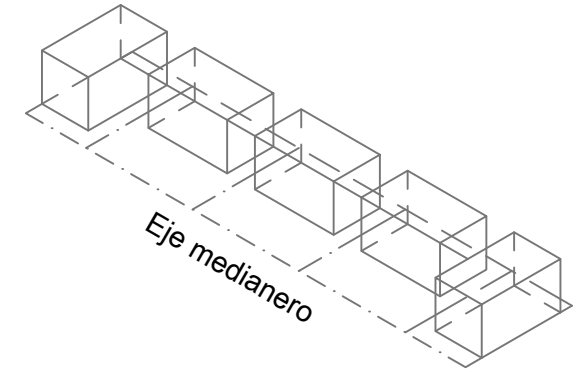
PROTOTIPO B: Placas
 Altura máxima: 19m
 6 niveles



Eje medianero



PROTOTIPO C: Bloques
 Altura máxima: 10m
 3 niveles



Eje medianero



PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A	PB+15 pisos	20 x 20	4
	B	PB+5 pisos	20 x LV(*)	2
	C	PB+2 pisos	10 x 17	10

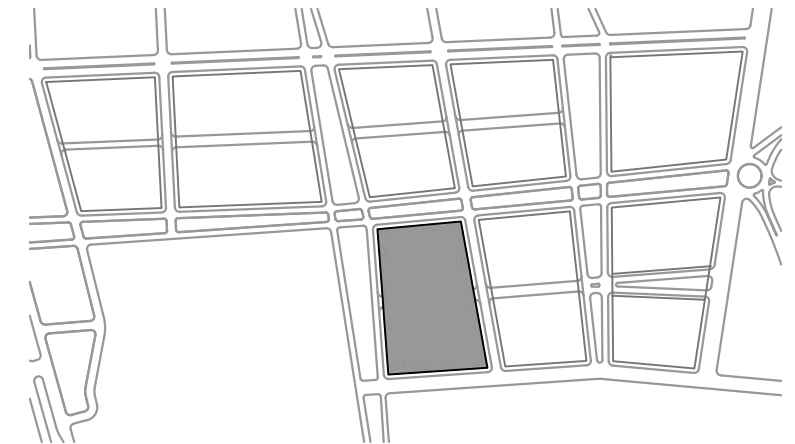
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):

El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

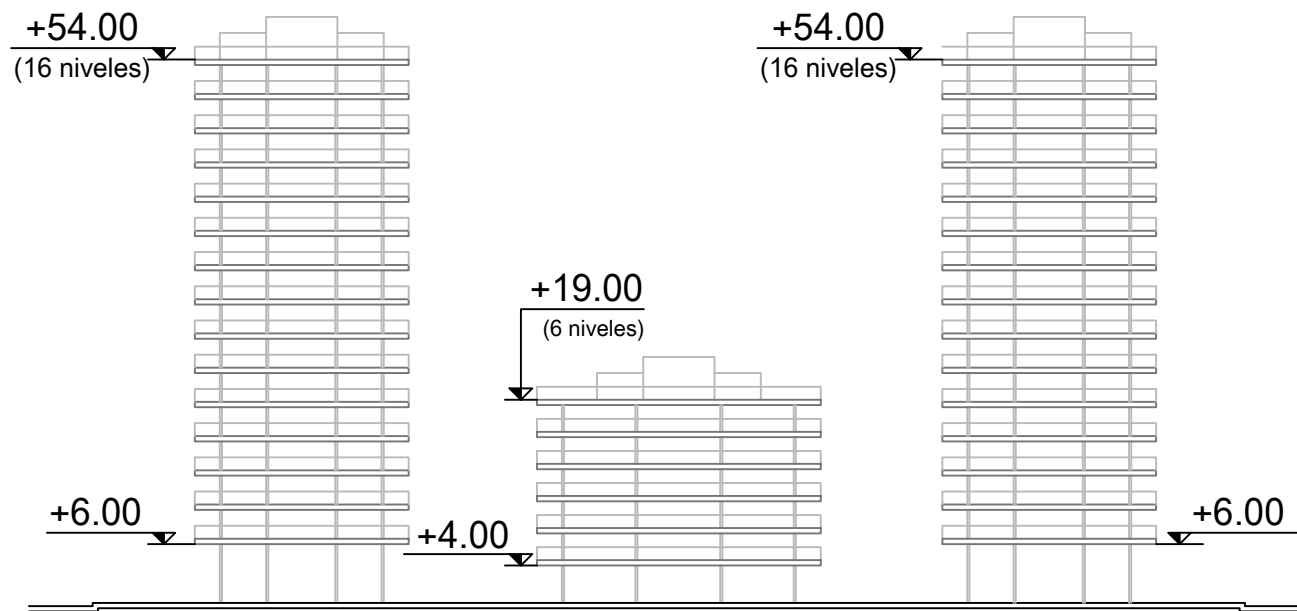
REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UBICACIÓN



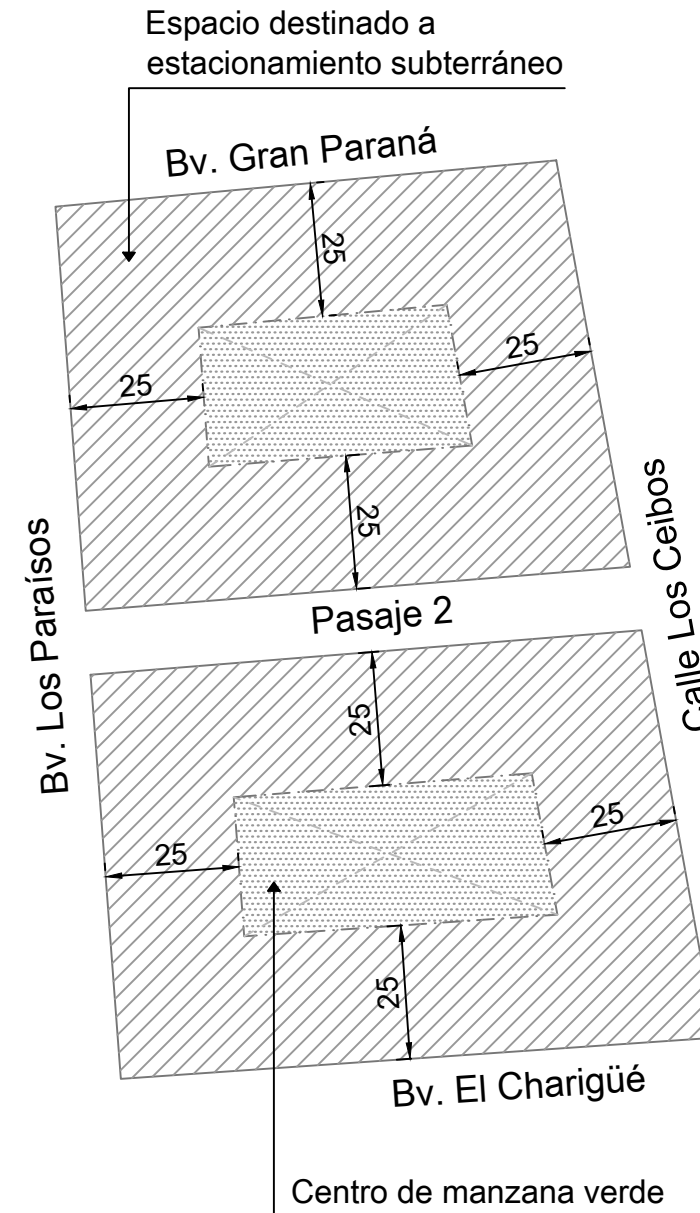
VISTA BV. EL CHARIGUÉ



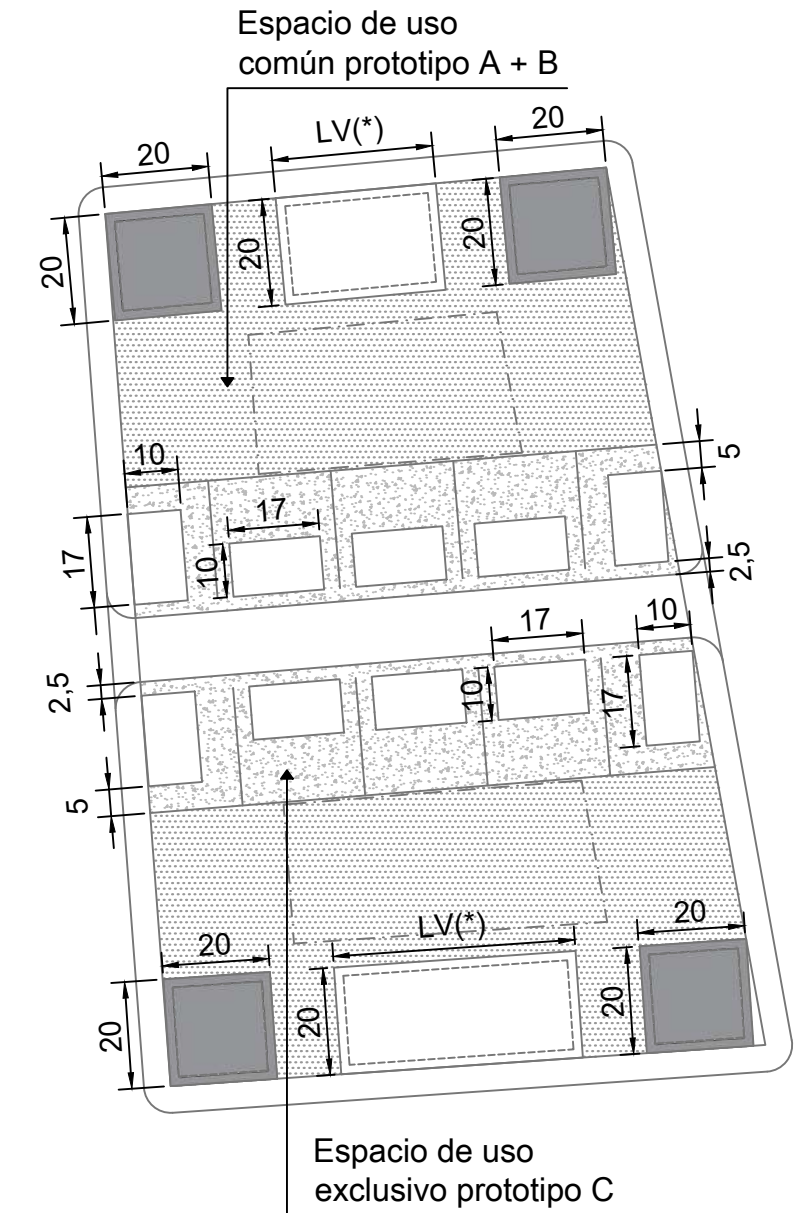
VISTA PASAJE 2

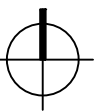


AFECTACIONES



MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN





PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A	PB+15 pisos	20 x 20	4
	B	PB+5 pisos	20 x LV(*)	2
	C	PB+2 pisos	10 x 17	10

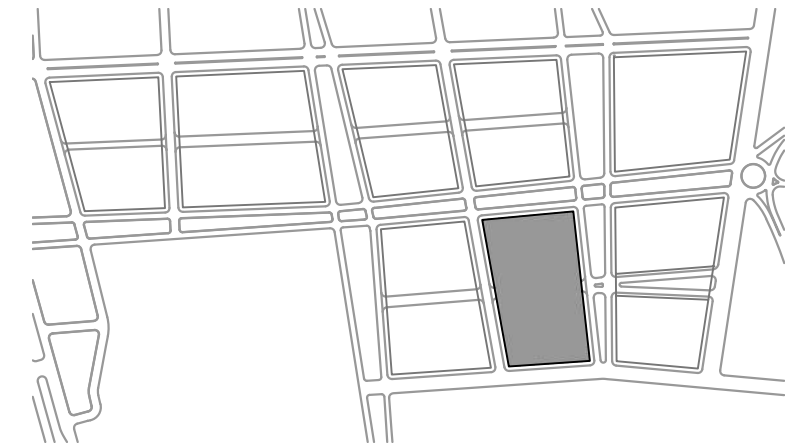
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):

El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

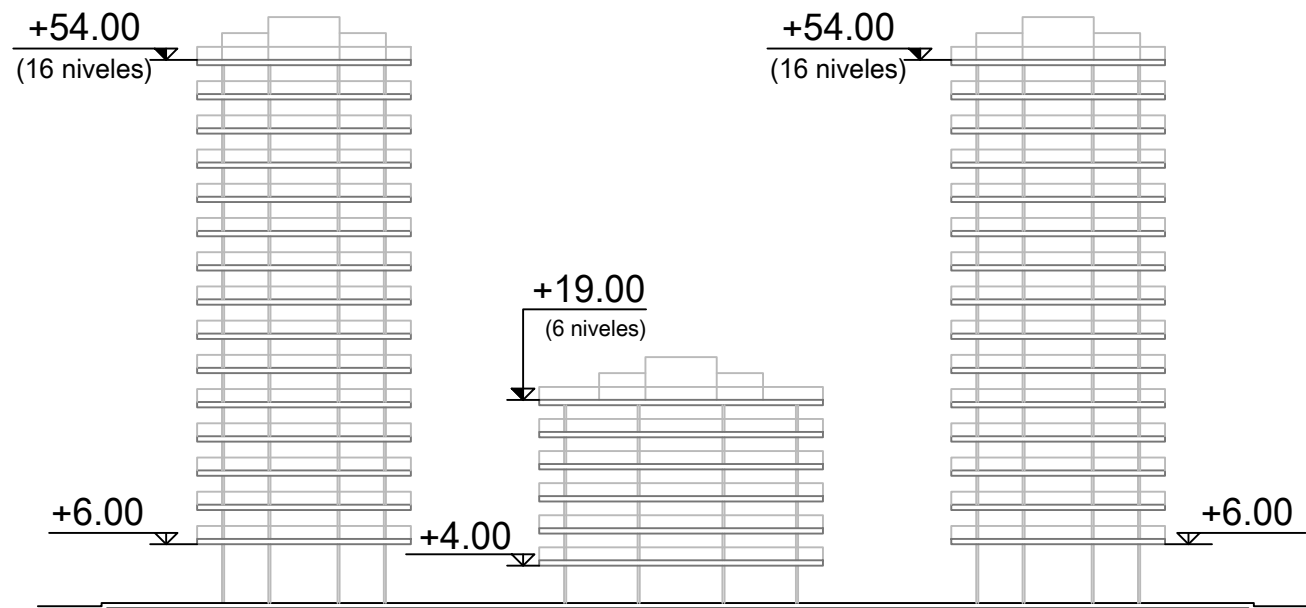
REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UBICACIÓN



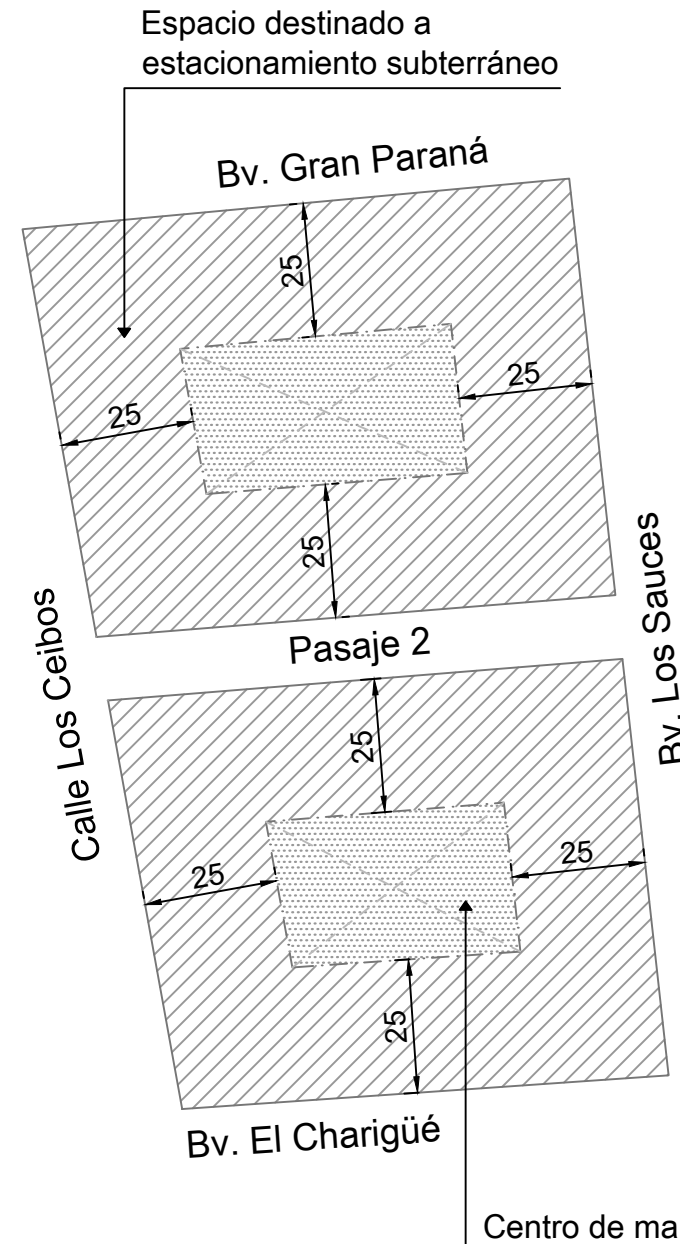
VISTA BV. EL CHARIGÜÉ



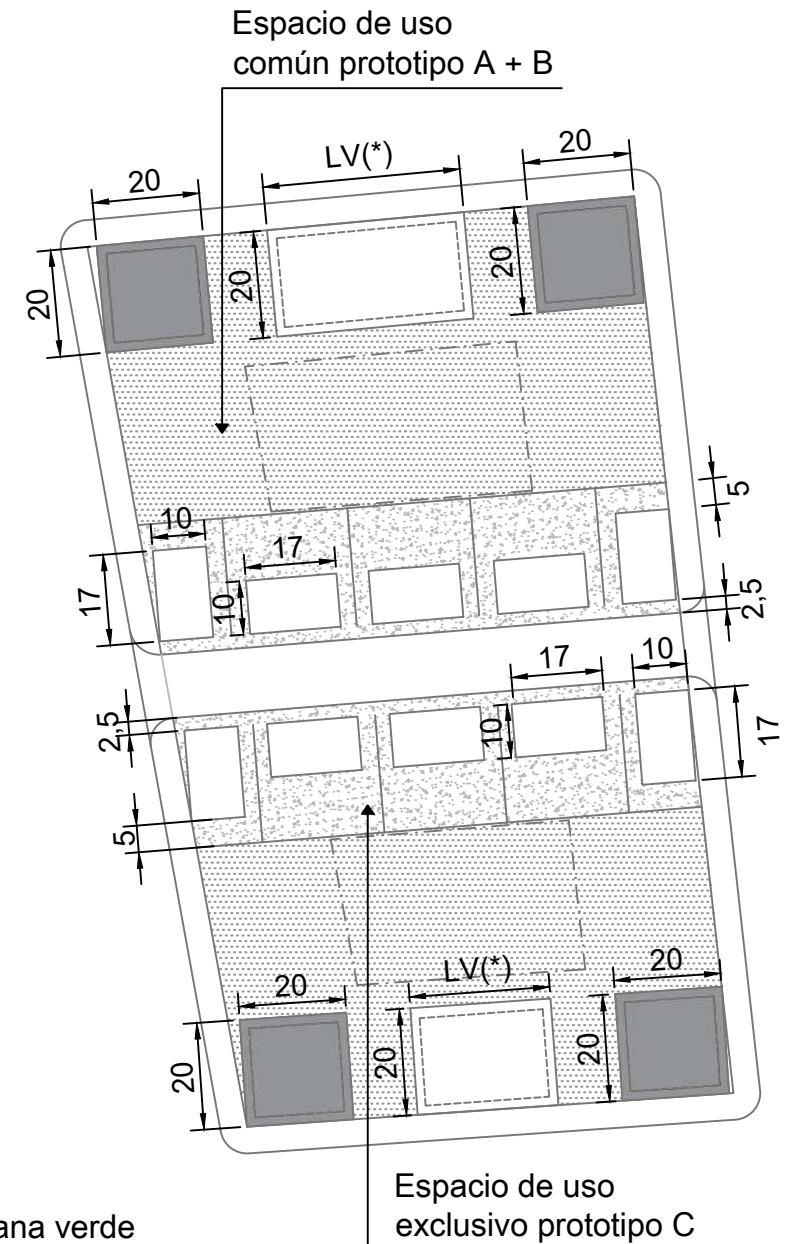
VISTA PASAJE 2

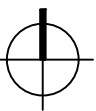


AFECTACIONES

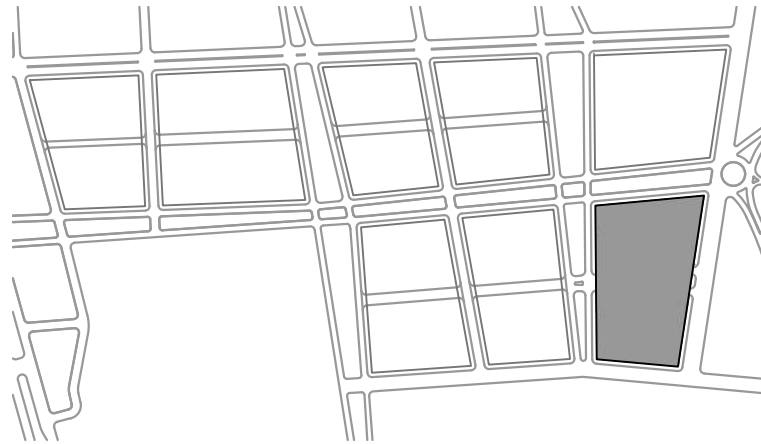


MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN





UBICACIÓN



REFERENCIAS

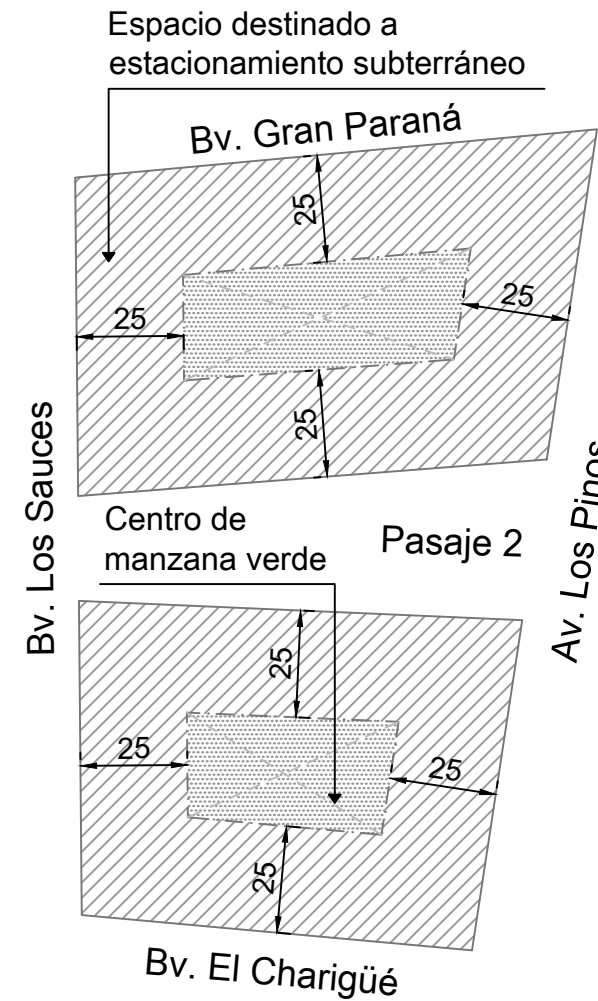
- PROTOTIPO A** PB + 15 pisos
- PROTOTIPO A₁** PB + 22 pisos
- PROTOTIPO B** PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C** PB + 2 pisos

PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A	PB+15 pisos	20 x 20	4
	A ₁	PB+22 pisos	25 x 25	4
	B	PB+5 pisos	20 x LV(*)	4
	C	PB+2 pisos	10 x 17	0

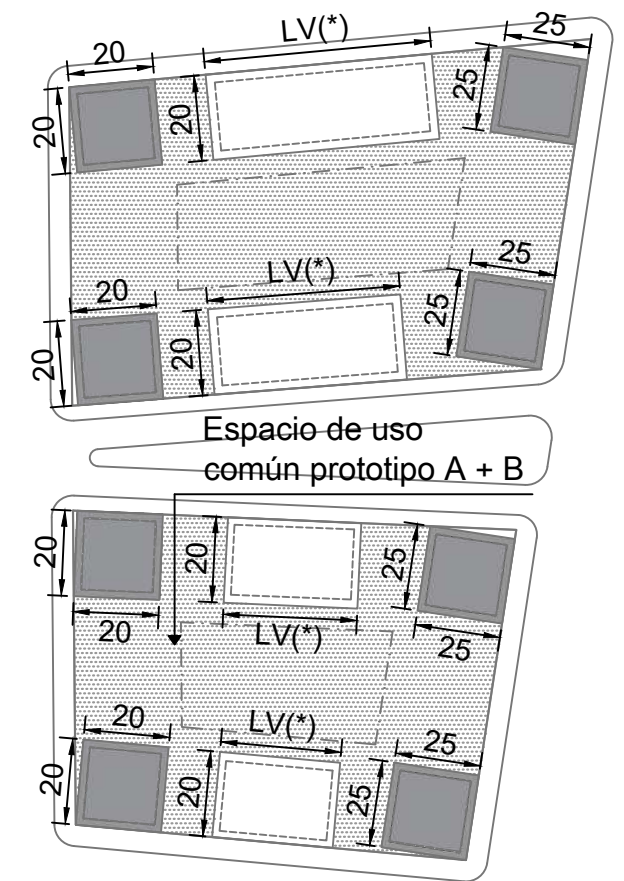
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):

El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

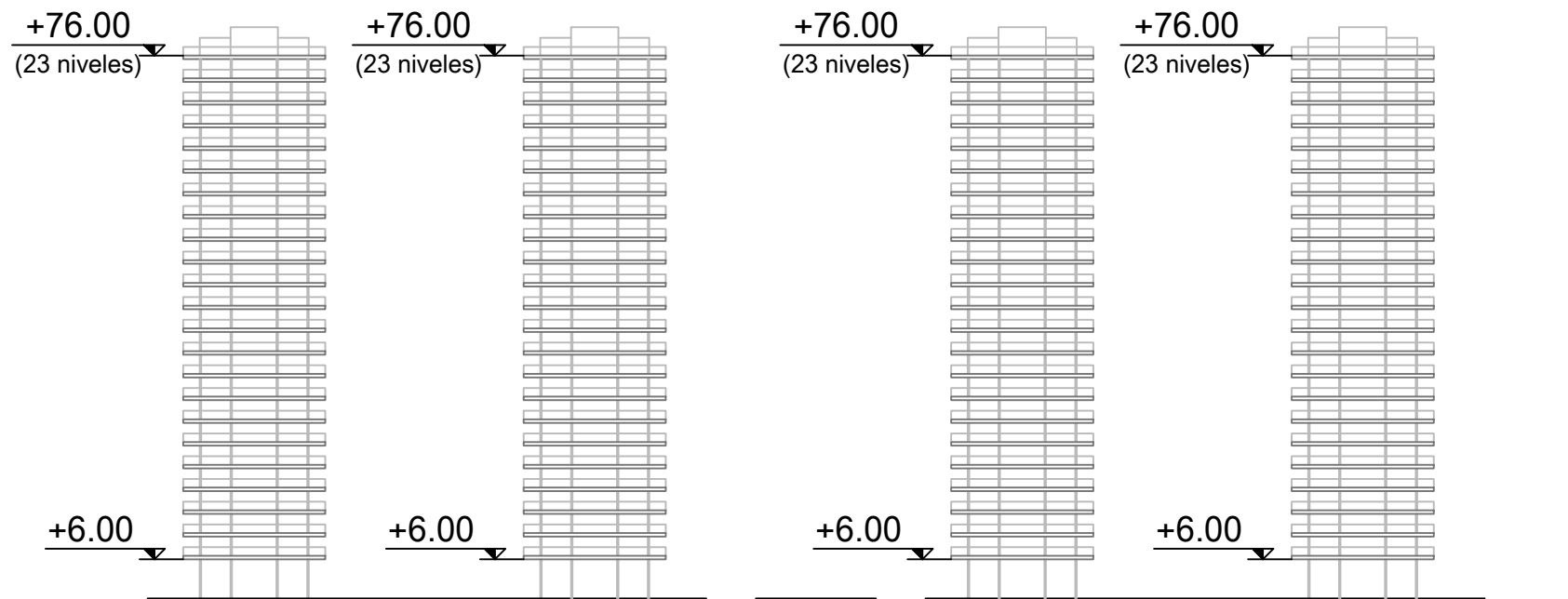
AFECTACIONES



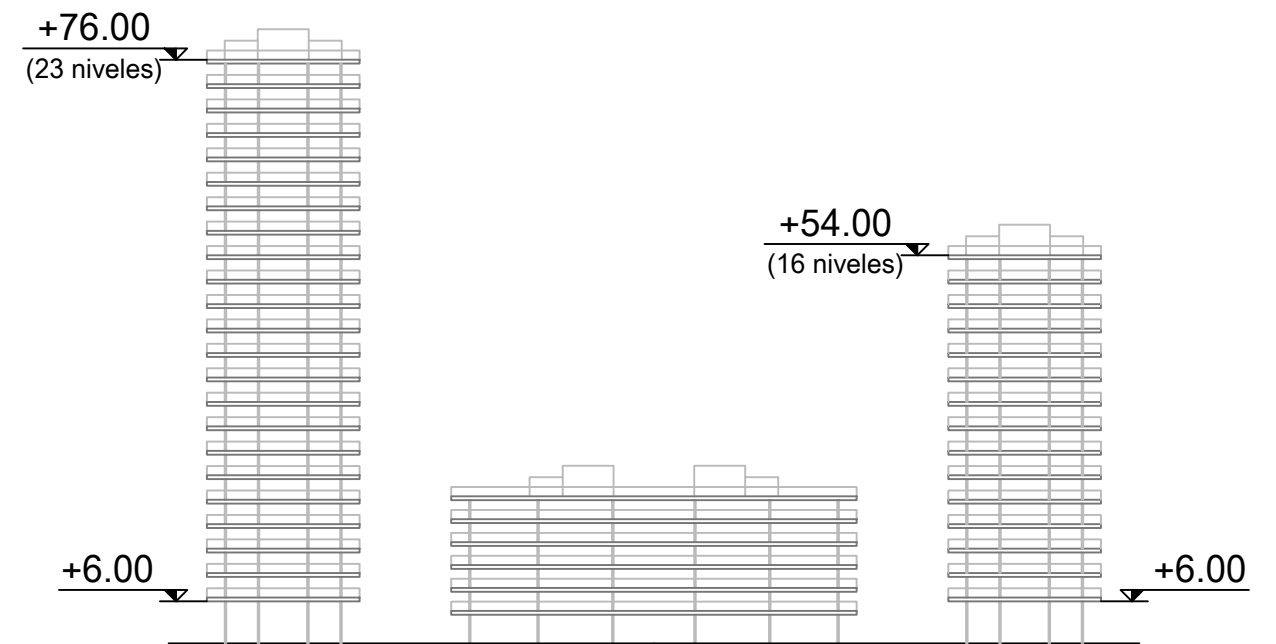
MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

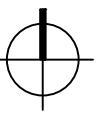


VISTA AV. LOS PINOS



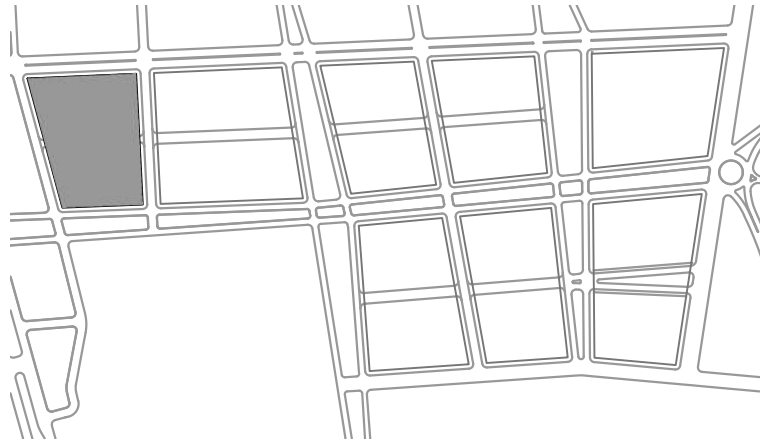
VISTA BV. GRAN PARANÁ





ALTERNATIVA N°1

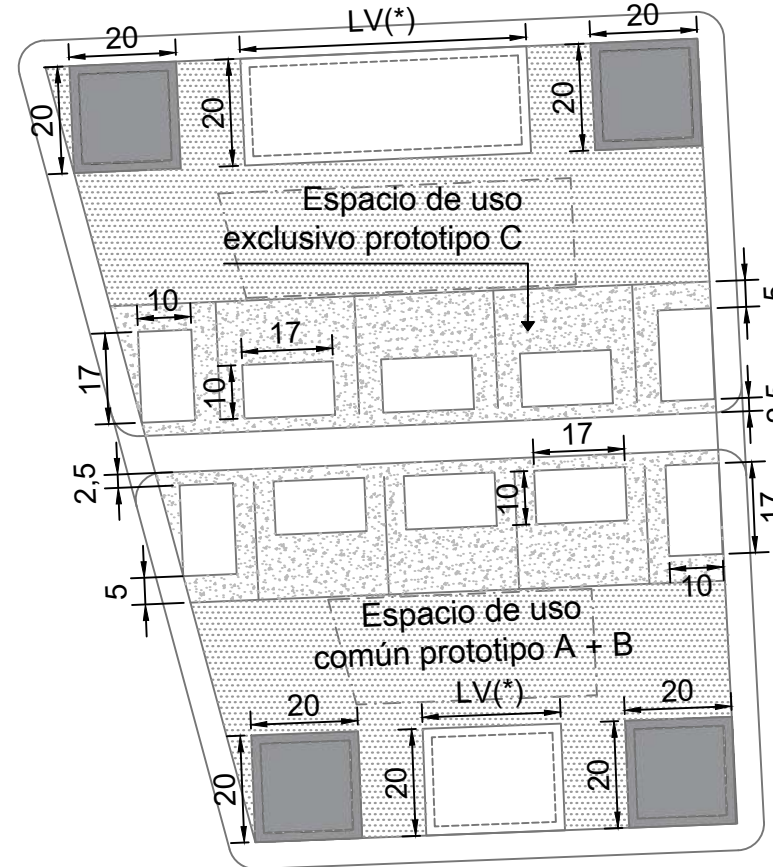
UBICACIÓN



REFERENCIAS

- PROTOTIPO A**
PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B**
PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C**
PB + 2 pisos

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

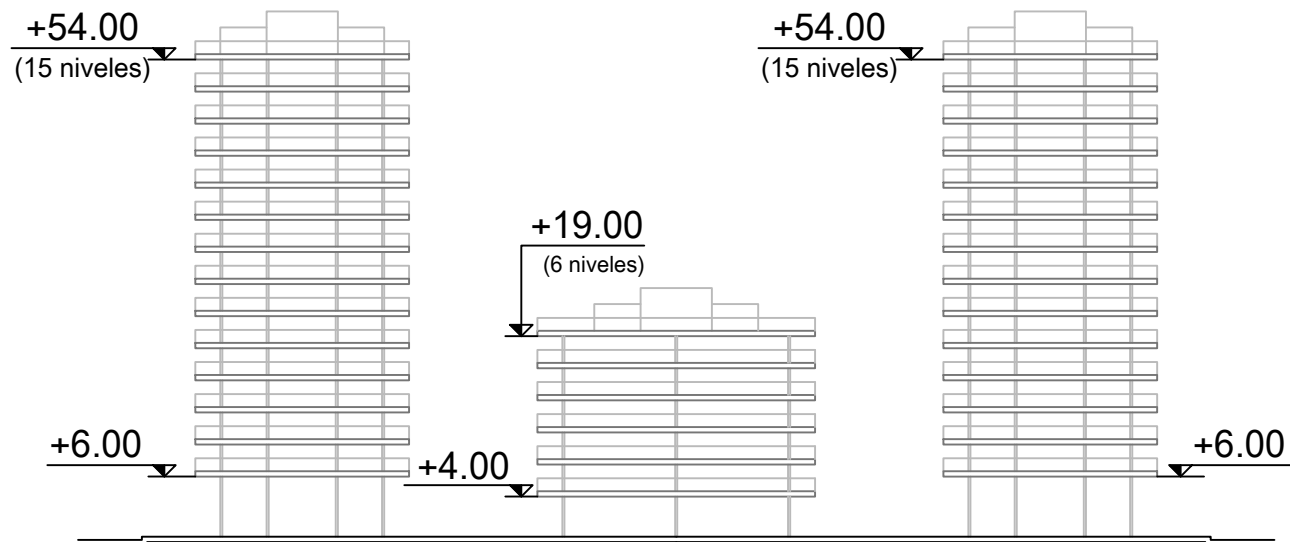


PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A PB+15 pisos	54	20 x 20	4
	B PB+5 pisos	19	20 x LV(*)	2
	C PB+2 pisos	10	10 x 17	10

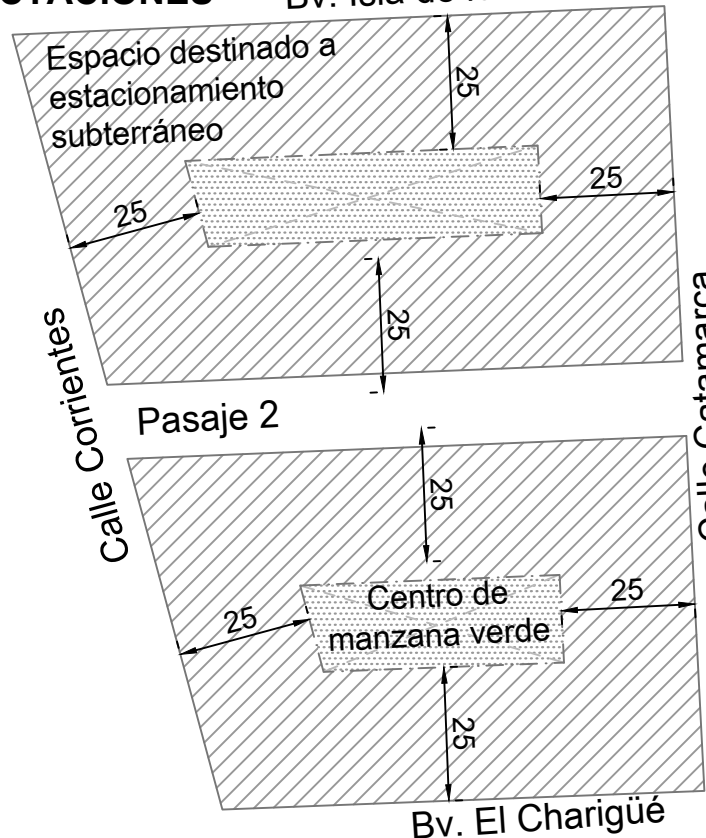
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):

El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

VISTA BV. EL CHARIGÜÉ



AFECTACIONES Bv. Isla de los Mástiles



ALTERNATIVA N°2

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

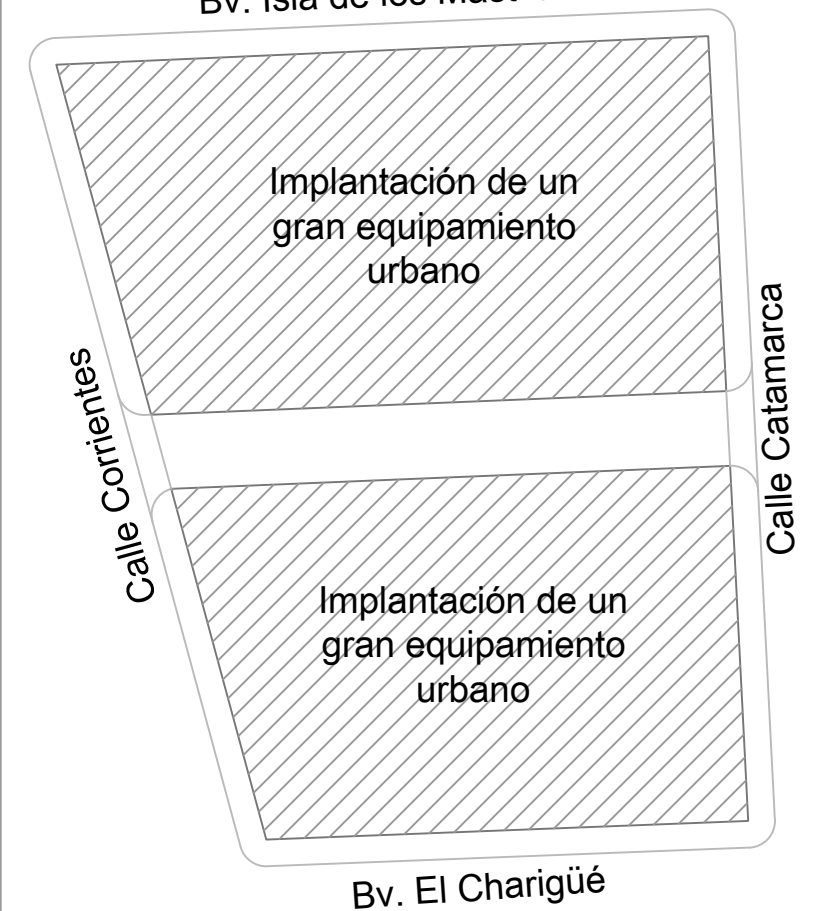
Sector destinado a la localización de equipamientos urbanos vinculados a funciones educativas, en cualquiera de sus niveles y modalidades (primario, secundario, terciario o universitario), así como a la instalación de servicios de salud, tanto de gestión pública como privada.

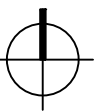
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: 0,6

ALTURA MÁXIMA: 19m

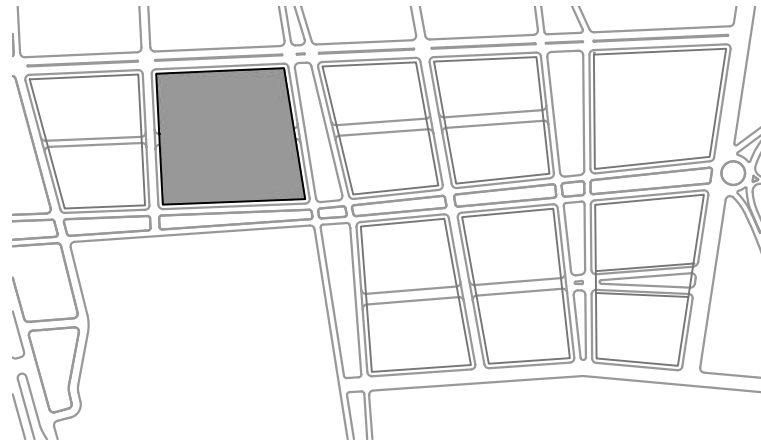
BASAMENTO: 10m

Bv. Isla de los Mástiles





UBICACIÓN



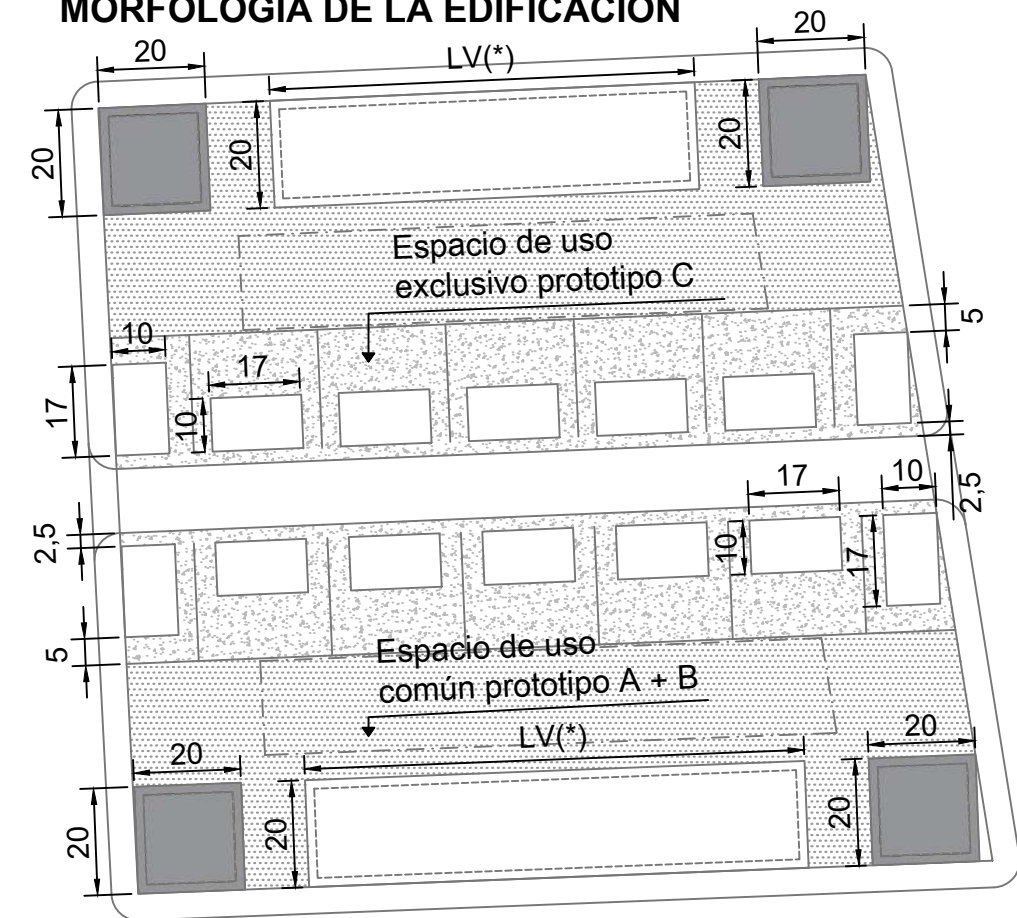
REFERENCIAS

- PROTOTIPO A** PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B** PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C** PB + 2 pisos

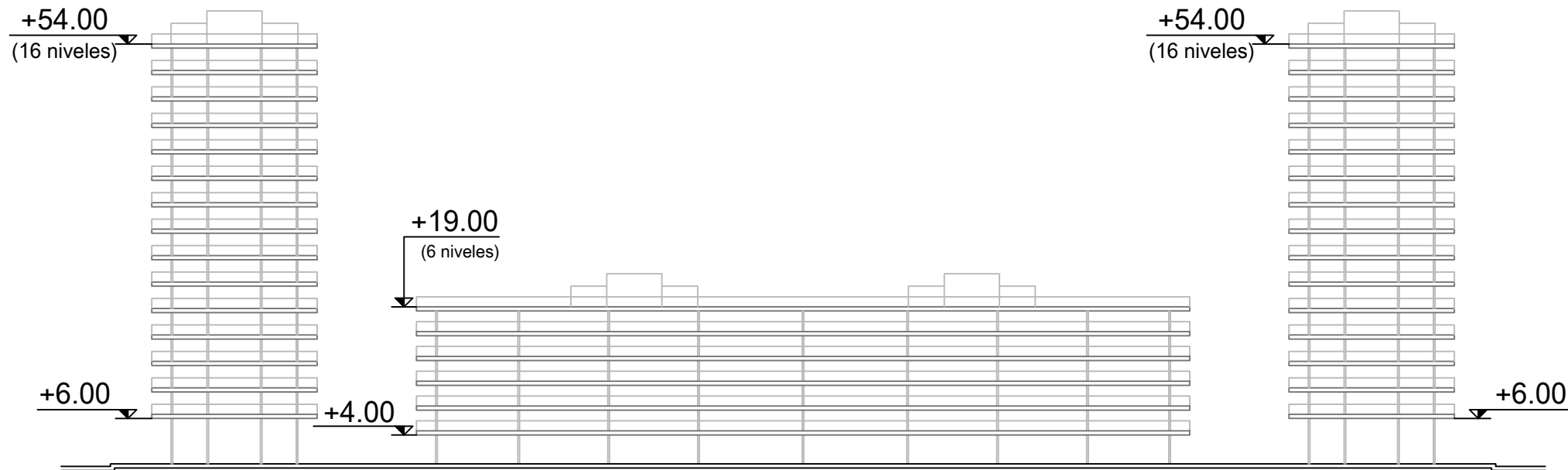
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):
El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A	PB+15 pisos	20 x 20	4
	B	PB+5 pisos	20 x LV(*)	2
	C	PB+2 pisos	10 x 17	14

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



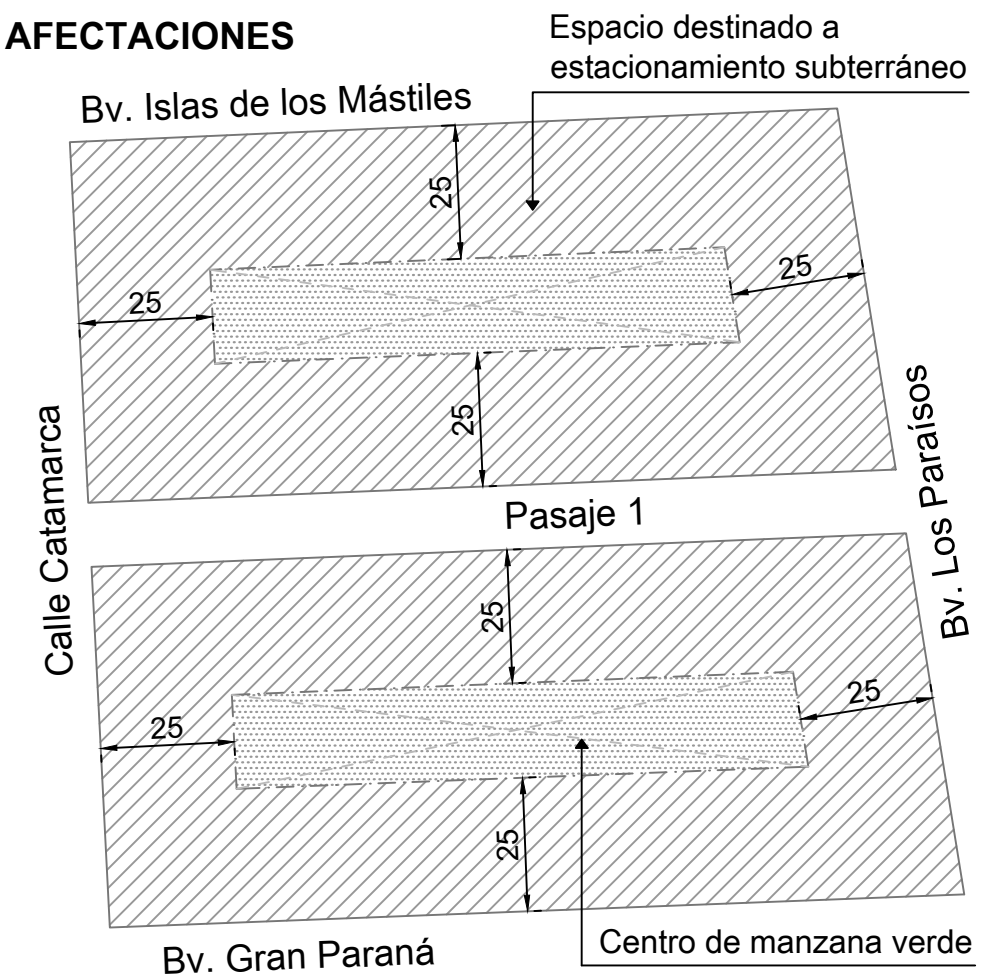
VISTA BV. ISLA DE LOS MÁSTILES

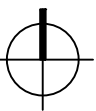


VISTA PASAJE 1



AFECTACIONES





PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A	PB+15 pisos	20 x 20	4
	B	PB+5 pisos	20 x LV(*)	2
	C	PB+2 pisos	10 x 17	10

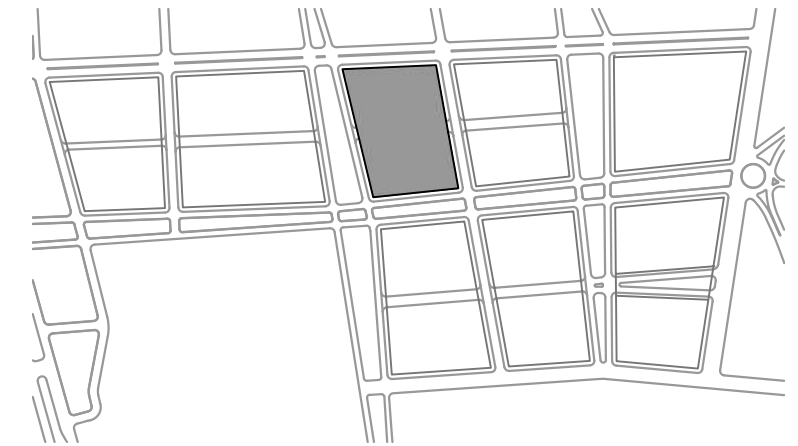
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):

El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

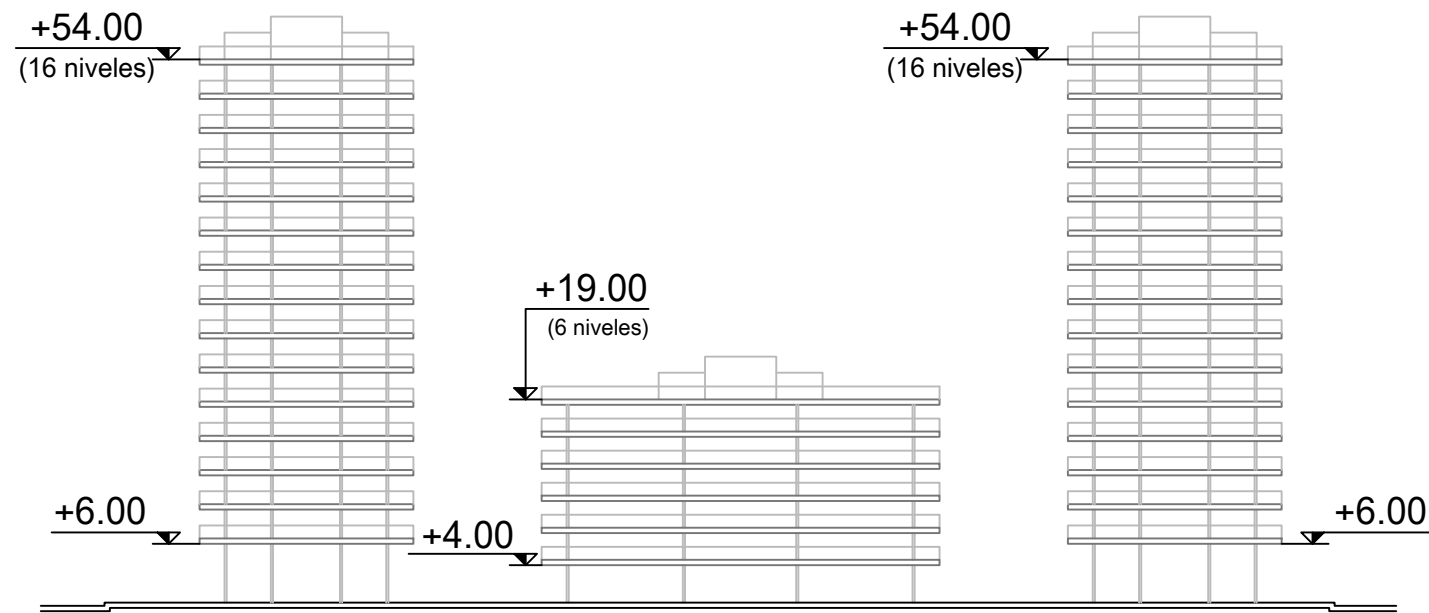
REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UBICACIÓN



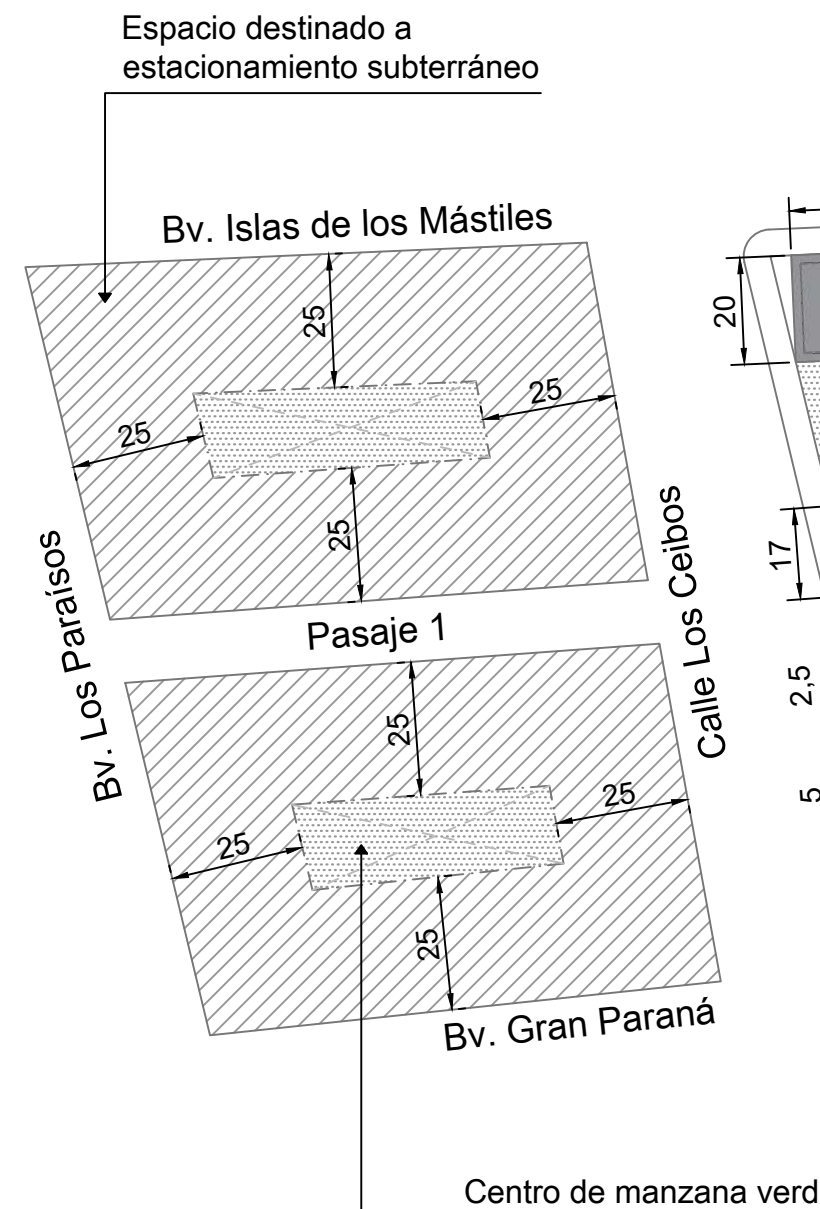
VISTA BV. GRAN PARANÁ



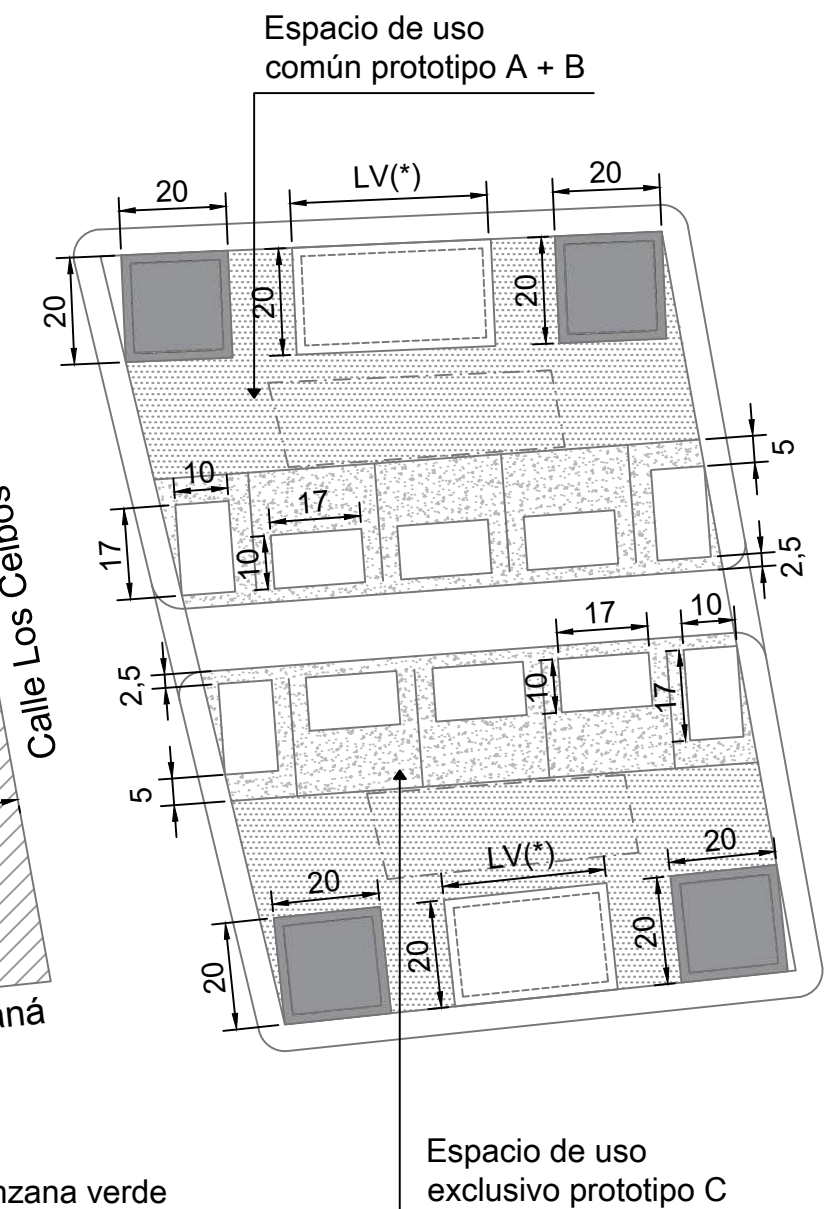
VISTA PASAJE 2

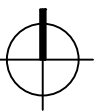


AFECTACIONES



MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN





PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A	PB+15 pisos	20 x 20	4
	B	PB+5 pisos	20 x LV(*)	2
	C	PB+2 pisos	10 x 17	10

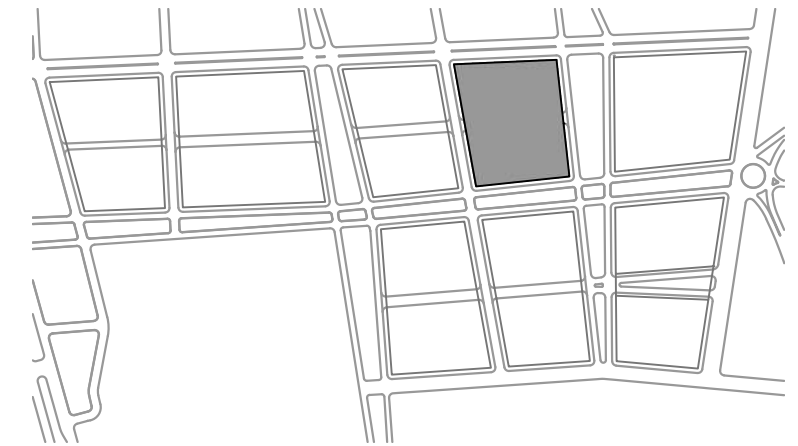
NOTA: LV (*) : Largo Variable (lado mayor):

El lado mayor será el resultante de la diferencia entre el lado de la manzana, donde se encuentra ubicada la tira (según mensura) y separaciones mínimas entre tiras y torres establecidas y lado de pisadas de torres a sus lados.

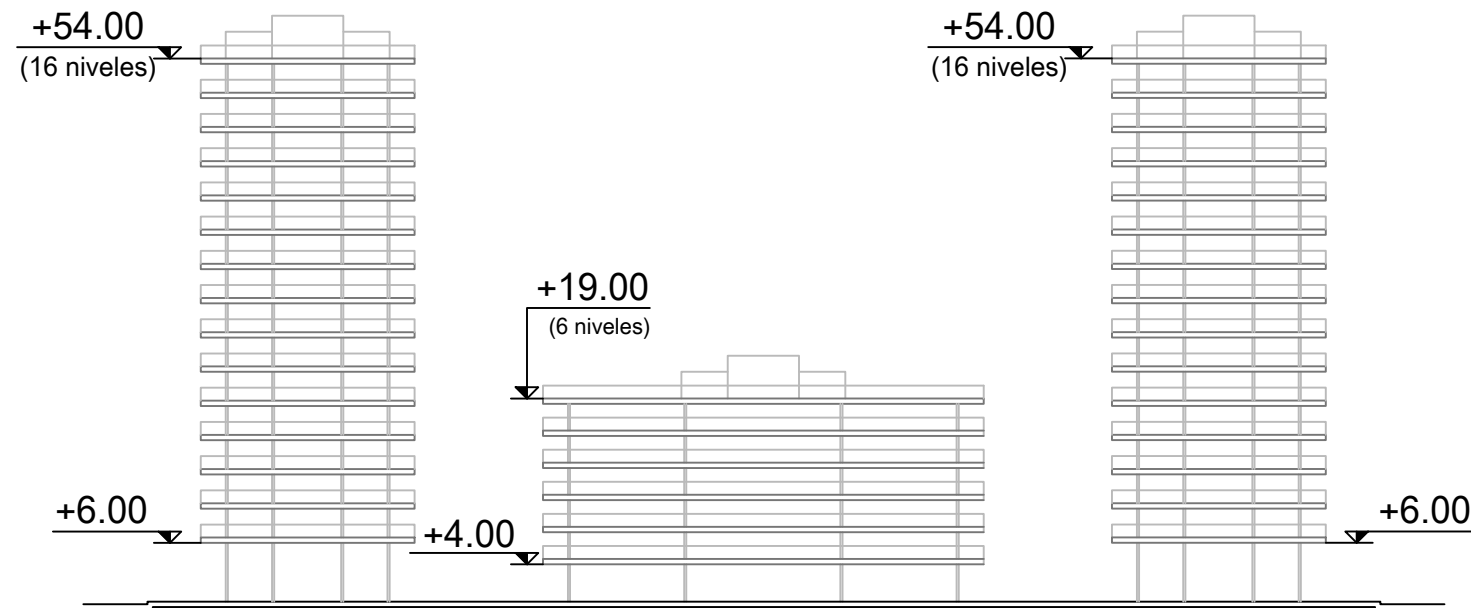
REFERENCIAS

- PROTOTIPO A PB + 15 pisos
- PROTOTIPO B PB + 5 pisos
- PROTOTIPO C PB + 2 pisos

UBICACIÓN



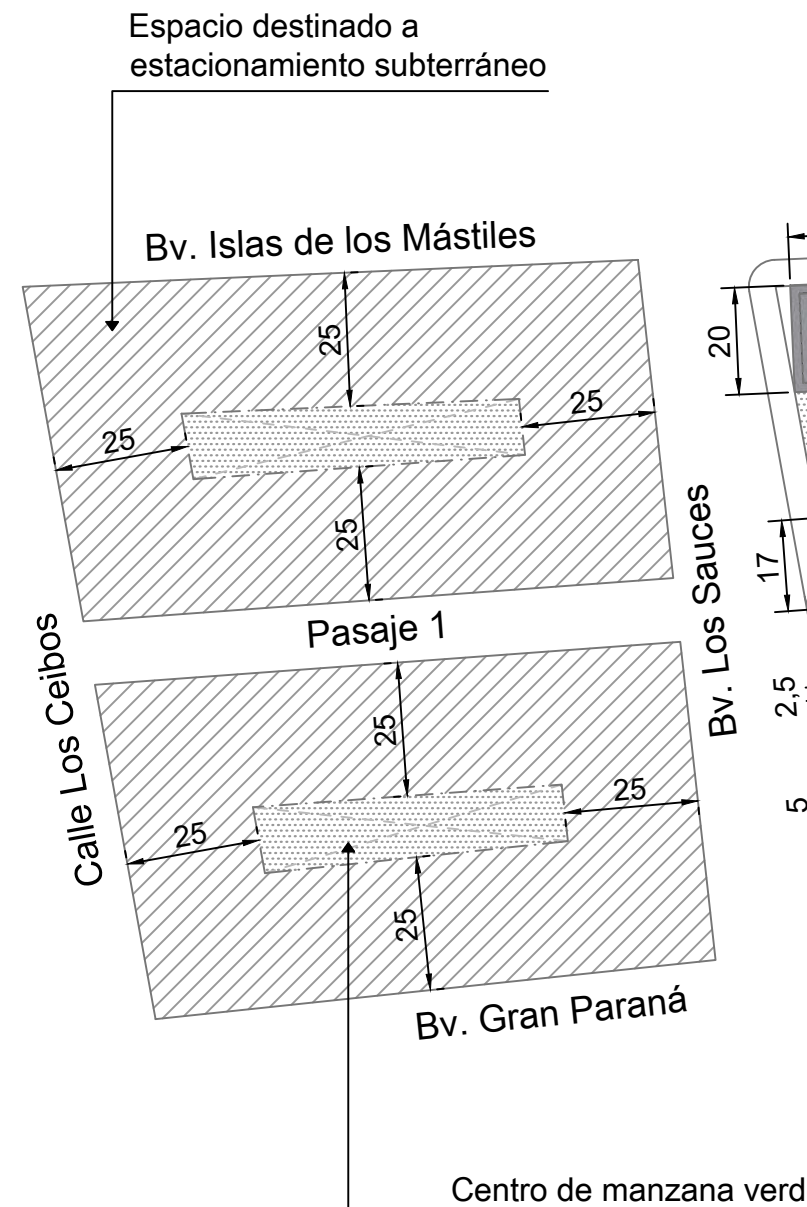
VISTA BV. EL CHARIGUÉ



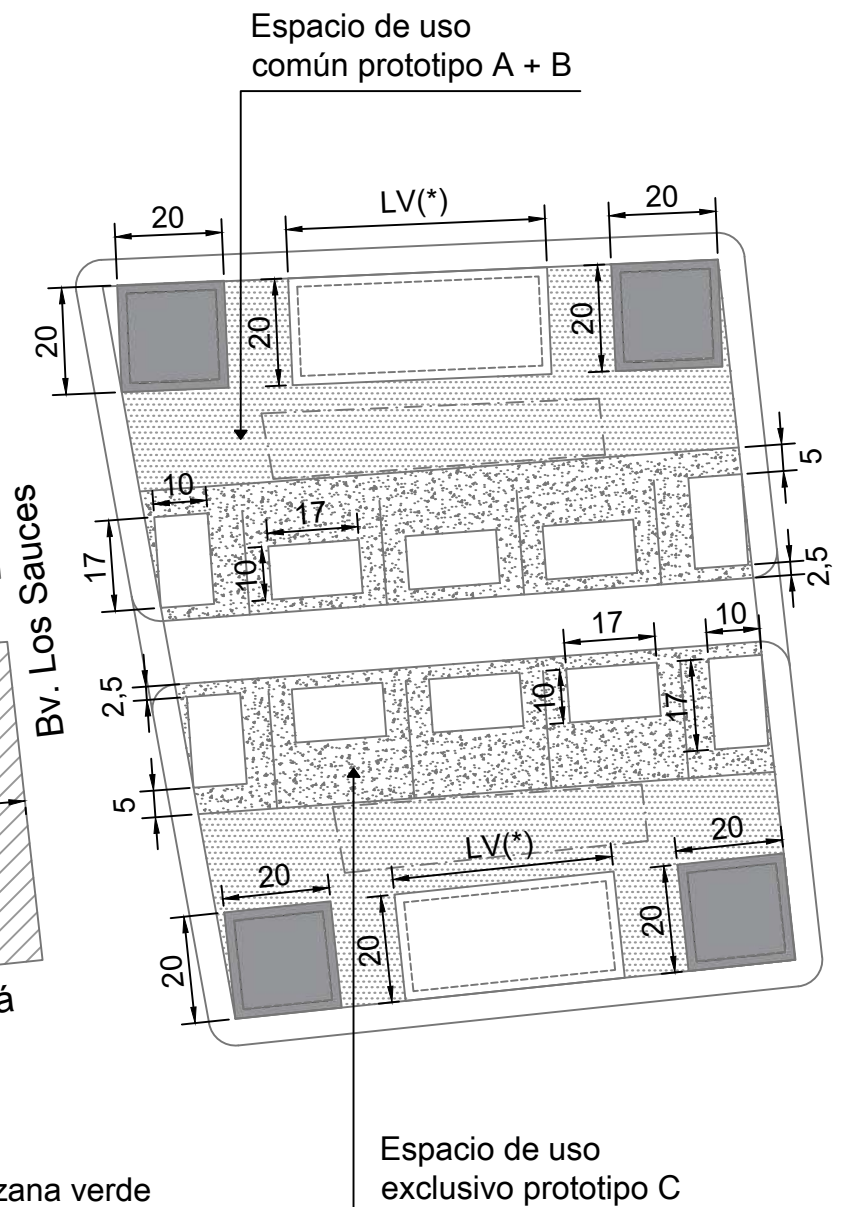
VISTA BV. GRAN PARANÁ

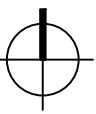


AFECTACIONES

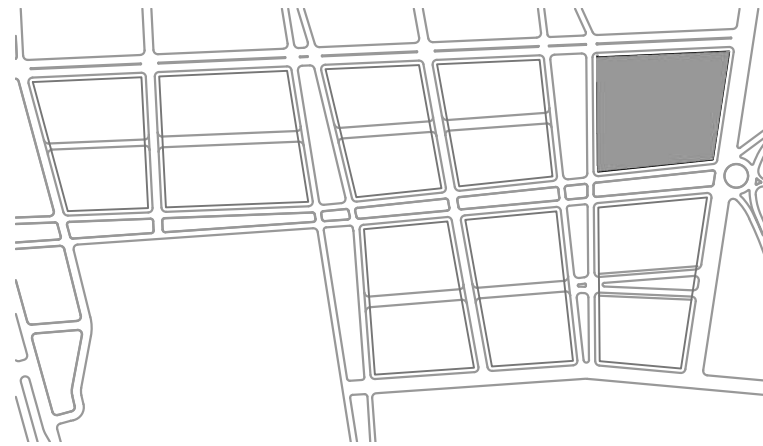


MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN





UBICACIÓN



REFERENCIAS

PROTOTIPOS		ALTURA MAXIMA (m)	PISADA (m)	CANTIDAD
	A ₁ PB+22 pisos	76	25 x 25	2
	Basamento	10	FOS máximo 0,6	

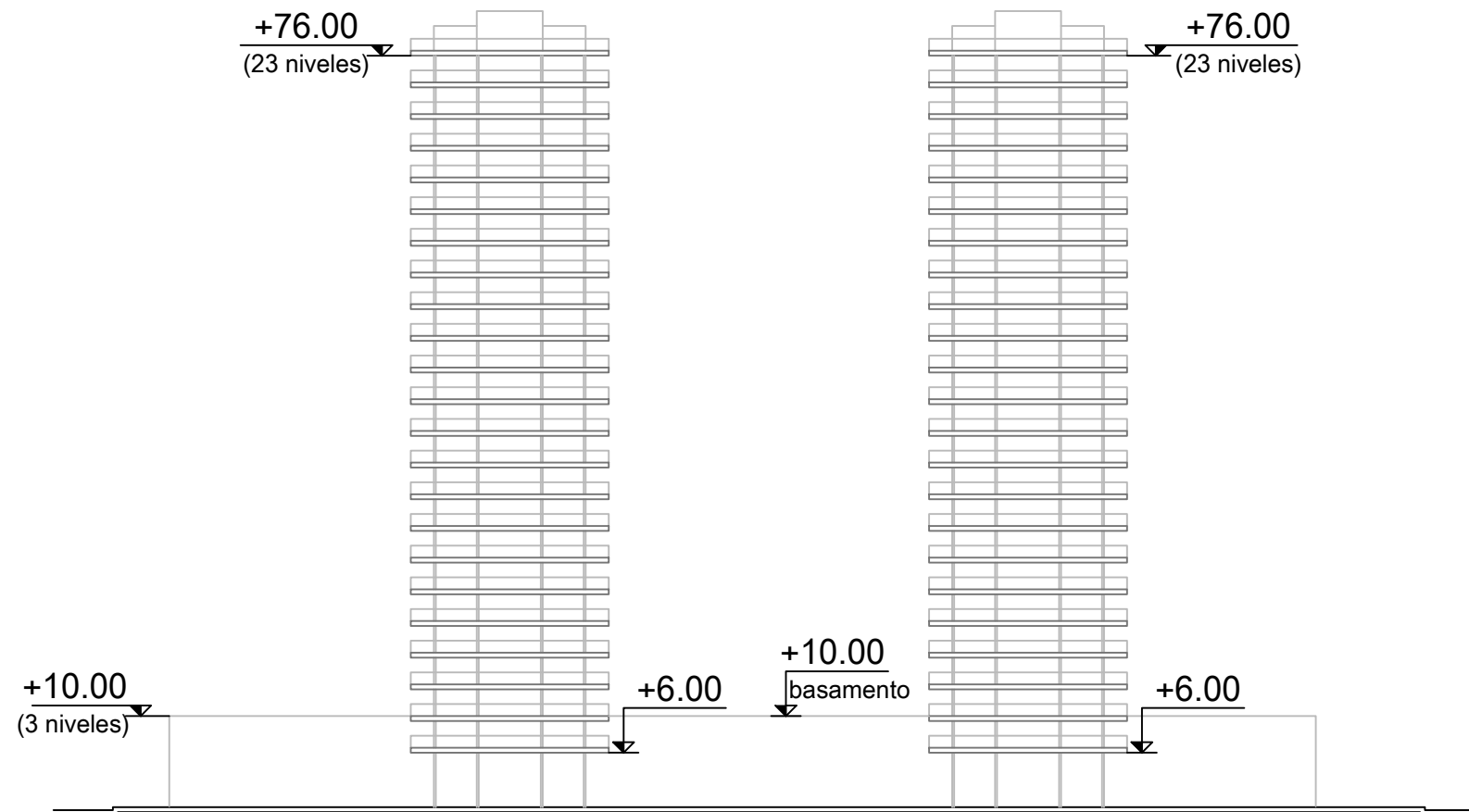
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: 0,6

ALTURA MÁXIMA: 76m

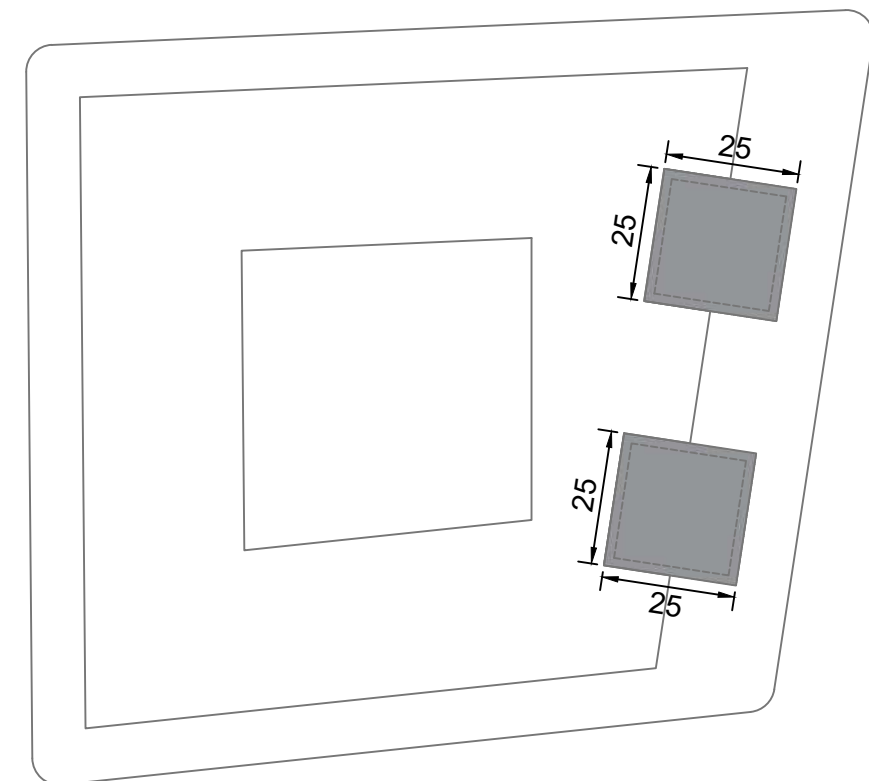
BASAMENTO: 10m

Área destinada al uso residencial colectivo, permanente o transitorio, otros usos comerciales, recreativos, de la salud, oficinas, delegaciones institucionales y/o de servicios. Se encuentra delimitada del siguiente modo: línea municipal sur de Av. Isla de los Mástiles, línea municipal oeste de Av. Los Pinos, línea municipal norte de Bv. Gran Paraná, línea municipal este de Bv. Los Sauces, línea municipal de Av. Isla de los Mástiles.

VISTA AV. LOS PINOS



MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA



ORDENANZA 6152/26

VISTO:

El Despacho N° 2759/26 del Mensaje N° 0050/25 referente al proyecto de ordenanza mediante la cual se aprueba el nuevo convenio urbanístico con las modificaciones introducidas; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto N° 0740/15 se aprobó el convenio urbanístico “Plan Especial de Renovación Urbana Barrio Sindicato del Personal de Obras Sanitarias”, en el cual se establecieron las condiciones de uso del suelo, indicadores urbanísticos, cesiones, donaciones y demás compromisos asumidos por las partes;

Que conforme Ordenanza N° 4931/16 se aprobó en todos sus términos y condiciones el mencionado convenio y se aceptaron las donaciones de los espacios públicos entregados por el Sindicato del Personal de Obras Sanitarias de Rosario y el Desarrollador.-

Que durante el transcurso del desarrollo del emprendimiento, y a partir del Concurso de Ideas impulsado por la Provincia de Santa Fe, destinado a promover la creación de nuevos espacios culturales de carácter regional, surgió la propuesta de instalar un Centro Cultural dentro del área del desarrollo urbanístico en cuestión;

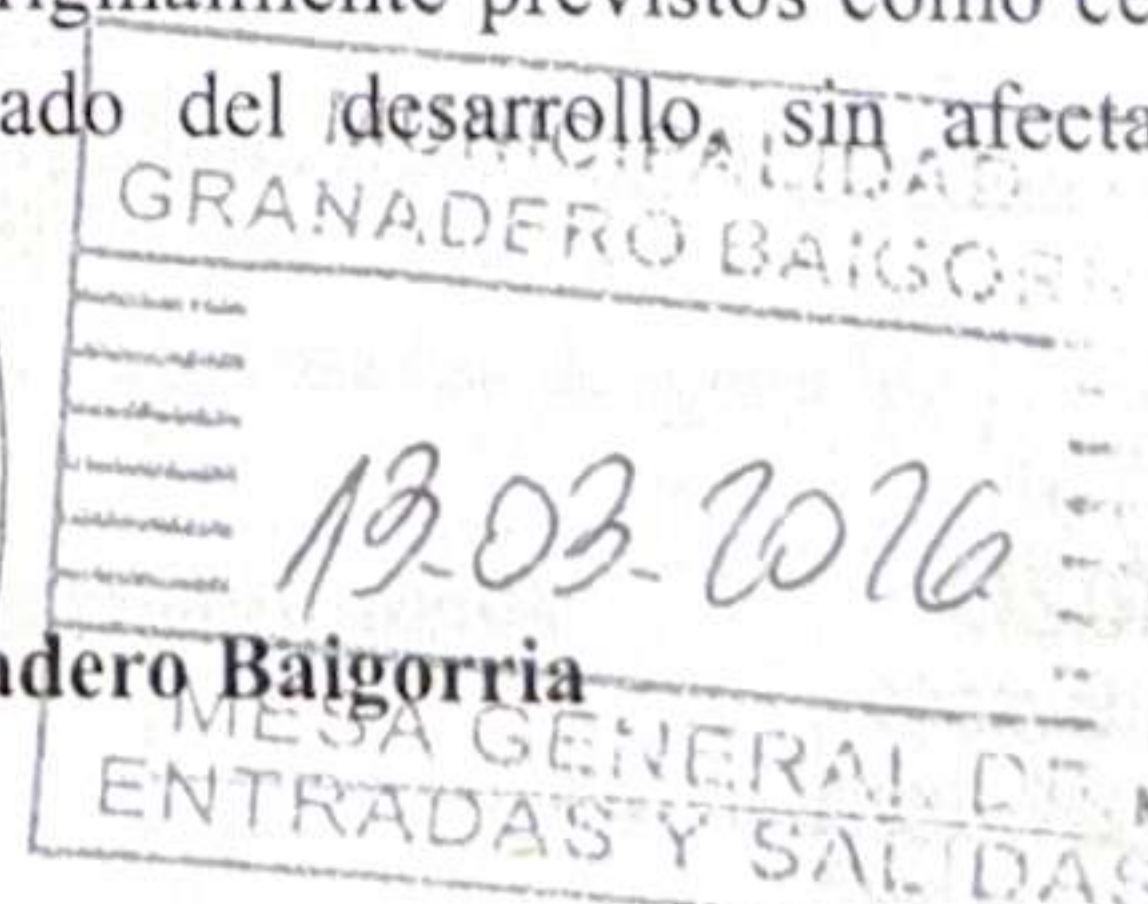
Que actualmente se encuentran vigentes las ordenanzas N° 5083/17 “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puente Rosario – Victoria” y N° 5082/17 “Plan de Detalle Parque Habitacional Metropolitano Parque de la Cabecera”.

Que para la concreción de dicho equipamiento, resulta indispensable que el desarrollador efectúe la donación con cargo de la Manzana N° 16, la cual será destinada a la construcción e instalación del Complejo Cultural surgido del Concurso Nacional de Ideas “Borde Ribereño del Parque de la cabecera” propuesto y llevado a cabo por la Provincia de Santa Fe, constituyendo un aporte de significativo interés público, social y cultural para la comunidad;

Que la mencionada donación implica la transferencia gratuita de uno de los sectores de mayor valor dentro del conjunto urbanístico, motivo por el cual se considera procedente reconocer una compensación urbanística al desarrollador, consistente en la modificación de ciertos parámetros de ocupación y edificación en sectores determinados del emprendimiento;

Que entre las modificaciones propuestas se incluye la autorización para mayores alturas edificables en algunos sectores, así como la reconfiguración de la red vial interna, disponiéndose que determinados tramos de calles originalmente previstos como cesión al dominio público pasen a integrarse al dominio privado del desarrollador, sin afectar la conectividad general ni el interés urbano.

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria



MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entrada
MUNICIPALIDAD de Gran. BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Que, como consecuencia de que las áreas técnicas concluyeron que la modificación propuesta resultaba urbanística y jurídicamente viable, en tanto mantiene el equilibrio general de cargas y beneficios del convenio original, es que se suscribió un nuevo convenio manteniendo plenamente vigentes las cláusulas que no ameritaban modificación y actualizó aquellas que resultaran indispensables para llevar adelante el proyecto pretendido;

Que la incorporación del nuevo Centro Cultural, surgida del mencionado concurso de Ideas Provincial, representa un aporte de alto valor cultural, arquitectónico y simbólico, alineado con los objetivos de desarrollo urbano sostenible y de fortalecimiento del equipamiento comunitario del Municipio;

Que el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en sesión extraordinaria de fecha 05 de marzo de 2026 resolvió dar tratamiento favorable al presente tema;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

Artículo 1º): APRUÉBASE en todos sus términos y condiciones el Convenio Urbanístico “Plan Especial de Renovación Urbana Barrio Sindicato del Personal de Obras Sanitarias” firmado en fecha 18/12/2025, manteniendo como válidas todas aquellas disposiciones que no hayan sido modificadas del convenio original que se suscribiera en fecha 08/09/2015 y sus anexos.-

Artículo 2º): ACEPTENSE las donaciones ofrecidas de los distintos polígonos destinados a trazados viales, de propiedad del Fideicomiso DESARROLLOS URBANISTICOS INTEGRALES S.R.L, conforme los términos del convenio, incorporándose los mismos al dominio público municipal.-

Artículo 3º): A los fines del cumplimiento del convenio, AUTORICESE AL D.E.M a suscribir todas las escrituras, convenios, actas, declaraciones, planos, formularios y demás documentación que resulta necesaria para perfeccionar la aceptación de las donaciones, su inscripción registral y la efectiva incorporación de los bienes al patrimonio municipal y a disponer de los mismos.-

Artículo 4º): Déjense sin efecto las donaciones oportunamente efectuadas respecto de los los polígonos I, J, K, L y M, N, O, P, conforme el plano anexo nº 3 que forma parte de la presente, debiendo en consecuencia desafectarse del dominio público municipal.

Artículo 5º): Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 05 DE MARZO DE 2026

ARIEL CARRIZO

Secretario Parlamentario
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina

GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA



Municipalidad de Granadero Baigorria
Chacabuco 1050 – C.P. 2152
Te. (0341) 4467800 – 4487809 - 4467808
E-MAIL: despacho@baigorria.gob.ar
Provincia de Santa Fe

GRANADERO BAIGORRIA, 17 MAR 2026

DECRETO Nº 0227 / 26

VISTO

Que el Honorable Concejo Municipal ha sancionado la Ordenanza Nº 6152/26; y

CONSIDERANDO

Que, conforme lo preceptúa la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2756 es facultad del Departamento Ejecutivo Municipal promulgar las Ordenanzas sancionadas por el Honorable Concejo Municipal;

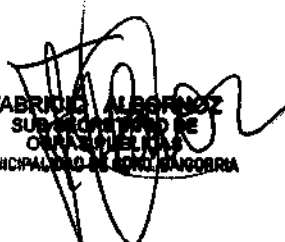
POR ELLO

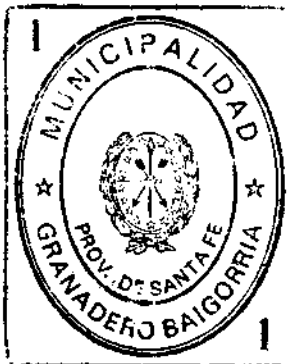
EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE GRANADERO BAIGORRIA


DECRETA

Artículo 1º- Promúlgase la Ordenanza Nº 6152/26 sancionada por el Honorable Concejo Municipal, la que por separado y como único anexo, en 01 f. útil pasa a formar parte integrante del presente.

Artículo 2º- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.


FABRICIO A. B. B. B.
SUB SECRETARIO DE
OPINAS DEL Dpto.
MUNICIPALIDAD DE GDR. BAIGORRIA




ING. ADRIÁN MAGLIA
INTENDENTE
Municipalidad de Gdro. Baigorria



Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria

Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

ORDENANZA 6152/26

VISTO:

El Despacho N° 2759/26 del Mensaje N° 0050/25 referente al proyecto de ordenanza mediante la cual se aprueba el nuevo convenio urbanístico con las modificaciones introducidas; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto N° 0740/15 se aprobó el convenio urbanístico “Plan Especial de Renovación Urbana Barrio Sindicato del Personal de Obras Sanitarias”, en el cual se establecieron las condiciones de uso del suelo, indicadores urbanísticos, cesiones, donaciones y demás compromisos asumidos por las partes;

Que conforme Ordenanza N° 4931/16 se aprobó en todos sus términos y condiciones el mencionado convenio y se aceptaron las donaciones de los espacios públicos entregados por el Sindicato del Personal de Obras Sanitarias de Rosario y el Desarrollador.-

Que durante el transcurso del desarrollo del emprendimiento, y a partir del Concurso de Ideas impulsado por la Provincia de Santa Fe, destinado a promover la creación de nuevos espacios culturales de carácter regional, surgió la propuesta de instalar un Centro Cultural dentro del área del desarrollo urbanístico en cuestión;

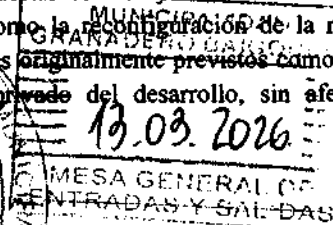
Que actualmente se encuentran vigentes las ordenanzas N° 5083/17 “Plan Especial Interjurisdiccional Parque de la Cabecera Puente Rosario – Victoria” y N° 5082/17 “Plan de Detalle Parque Habitacional Metropolitano Parque de la Cabecera”.

Que para la concreción de dicho equipamiento, resulta indispensable que el desarrollador efectúe la donación con cargo de la Manzana N° 16, la cual será destinada a la construcción e instalación del Complejo Cultural surgido del Concurso Nacional de Ideas “Borde Ribereño del Parque de la cabecera” propuesto y llevado a cabo por la Provincia de Santa Fe, constituyendo un aporte de significativo interés público, social y cultural para la comunidad;

Que la mencionada donación implica la transferencia gratuita de uno de los sectores de mayor valor dentro del conjunto urbanístico, motivo por el cual se considera procedente reconocer una compensación urbanística al desarrollador, consistente en la modificación de ciertos parámetros de ocupación y edificación en sectores determinados del emprendimiento;

Que entre las modificaciones propuestas se incluye la autorización para mayores alturas edificables en algunos sectores, así como la reconfiguración de la red vial interna, disponiéndose que determinados tramos de calles originalmente previstos como cesión al dominio público pasen a integrarse al dominio privado del desarrollo, sin afectar la conectividad general ni el interés urbano.

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



MARISA MENDOZA
Encargada de Mesa de Entradas
MUNICIPALIDAD de Gran. BAIGORRIA

0227 / 26

Honorable Concejo Municipal Granadero Baigorria



Av. Buenos Aires 1011 – 2152 GRANADERO BAIGORRIA

Que, como consecuencia de que las áreas técnicas concluyeron que la modificación propuesta resultaba urbanística y jurídicamente viable, en tanto mantiene el equilibrio general de cargas y beneficios del convenio original, es que se suscribió un nuevo convenio manteniendo plenamente vigentes las cláusulas que no ameritaban modificación y actualizó aquellas que resultaran indispensables para llevar adelante el proyecto pretendido;

Que la incorporación del nuevo Centro Cultural, surgida del mencionado concurso de Ideas Provincial, representa un aporte de alto valor cultural, arquitectónico y simbólico, alineado con los objetivos de desarrollo urbano sostenible y de fortalecimiento del equipamiento comunitario del Municipio;

Que el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en sesión extraordinaria de fecha 05 de marzo de 2026 resolvió dar tratamiento favorable al presente tema;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

Artículo 1°): APRUÉBASE en todos sus términos y condiciones el Convenio Urbanístico “Plan Especial de Renovación Urbana Barrio Sindicato del Personal de Obras Sanitarias” firmado en fecha 18/12/2025, manteniendo como válidas todas aquellas disposiciones que no hayan sido modificadas del convenio original que se suscribiera en fecha 08/09/2015 y sus anexos.-

Artículo 2°): ACEPTENSE las donaciones ofrecidas de los distintos polígonos destinados a trazados viales, de propiedad del Fideicomiso DESARROLLOS URBANISTICOS INTEGRALES S.R.L, conforme los términos del convenio, incorporándose los mismos al dominio público municipal.-

Artículo 3°): A los fines del cumplimiento del convenio, AUTORICESE AL D.E.M a suscribir todas las escrituras, convenios, actas, declaraciones, planos, formularios y demás documentación que resulta necesaria para perfeccionar la aceptación de las donaciones, su inscripción registral y la efectiva incorporación de los bienes al patrimonio municipal y a disponer de los mismos.-

Artículo 4°): Déjense sin efecto las donaciones oportunamente efectuadas respecto de los los polígonos I, J, K, L y M, N, O, P, conforme el plano anexo n° 3 que forma parte de la presente, debiendo en consecuencia desafectarse del dominio público municipal.

Artículo 5°): Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 05 DE MARZO DE 2026

Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria

Santa Fe, Argentina

GISELA DA PONTE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

Parlamentario
Concejo Deliberante
GRANADERO BAIGORRIA

