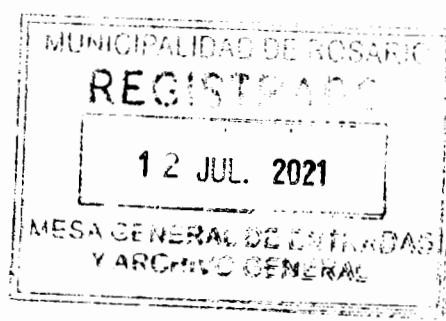




Concejo Municipal
de Rosario



17383



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.213)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 06/21 I.G. con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.890 "Plan de Detalle Viviendas Colectivas del Parque Habitacional Ludueña" en sus Art. 1° y 2°, a partir de la presentación efectuada por la Firma "BAUEN Arquitectura S.R.L." por Expediente 20227-B-20; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 8.890 "Viviendas Colectivas del Parque Habitacional Ludueña" sancionada en el año 2012.

La sanción de la Ordenanza N° 9.500 en el año 2015 "Nuevas Sectorizaciones Residenciales del Parque Habitacional Ludueña".

La sanción de la Ordenanza N° 9.501 en el año 2015 "Plan de Detalle Barrios Abiertos del Parque Habitacional Ludueña".

La presentación realizada por la firma "BAUEN Arquitectura S.R.L." mediante Expediente 20227-B-2020 donde solicita la modificación de la Ordenanza N° 8.890 para disponer viviendas, oficinas, cocheras y locales comerciales en las plantas bajas de los edificios que está desarrollando en la manzana determinada por la calle Bernheim, Av. Miglierini, Av. San José de Calasanz y el deslinde medianero oeste del gráfico catalogado catastralmente como Sección 16°, Sin manzana, Gráfico 105 S/D 5, y

Considerando: Que, las mencionadas normativas introdujeron significativas modificaciones al proyecto de urbanización original, que impulsaba un amplio abanico de ofertas residenciales que abarcaban desde viviendas individuales en la trama abierta del tejido, viviendas individuales bajo la modalidad de barrio cerrado y el prototipo de viviendas colectivas de altura moderada.

Que, en el año 2012, el Plan de Detalle Viviendas Colectivas en el Parque Habitacional Ludueña que desarrolla la firma BAUEN fue uno de los primeros proyectos de urbanización que formalizaban la densificación en el cuadrante noroeste de la ciudad con el prototipo de condominios de altura moderada.

Que, posteriormente, a partir de la iniciativa presentada por la firma Fideicomiso Los Pasos, se elevó al Concejo para su posterior aprobación, una reducción en el tamaño de los barrios cerrados y la aparición de un nuevo manzanero donde se determinó la consolidación de un área comercial y de servicios

de casi 27,4 ha., con un potencial edificable de casi 30.000 m² que sin embargo, a la fecha aún no se ha consolidado.

Que, por lo tanto resulta pertinente atender lo solicitado por la firma BAUEN Arquitectura en referencia a permitir la disposición de locales comerciales, oficinas, cochera y unidades residenciales en el nivel inferior de los edificios que se localizan en sus terrenos de manera de acompañar el desarrollo de este proyecto de tan significativas dimensiones".

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

O R D E N A N Z A

MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 8.890 "VIVIENDAS COLECTIVAS EN EL PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA"

Artículo 1°.- Sustitúyase el Artículo 1° de la Ordenanza N° 8.890, el que será reemplazado por el siguiente texto:

"Artículo 1°.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN: Se define como "Plan de Detalle Viviendas Colectivas del PHL" al proyecto urbanístico que fija los Indicadores urbanísticos, las afectaciones al dominio y demás condicionantes edilicias para el sector definido por la Línea Municipal Sur de calle Bernheim, Línea Municipal Oeste de Av. Miglierini, Línea Municipal Norte de Av. San José de Calasanz y el Deslinde medianero Oeste del gráfico catalogado catastralmente como Sección 16°, Sin manzana, Gráfico 105 S/D 5".

Art. 2°.- Sustitúyase el Artículo 2° de la Ordenanza N° 8.890, el que será reemplazado por el siguiente texto:

"Art. 2°.- INDICADORES URBANÍSTICOS, AFECTACIONES Y USOS ADMITIDOS.

2.1. En el Anexo Gráfico N° 2 se define el proyecto urbanístico donde se disponen las masas a construir con las características que en el mismo se detallan.

Condiciones generales: Se establece que los distintos edificios a ejecutarse deberán resolver la situación urbana, mediante su articulación morfológica con el conjunto del Parque Habitacional Ludueña.

- Altura Máxima edificios tipo "A": 17.00 m correspondiente a P.B. y 5 pisos. En la P.B. de estos edificios se dispondrán cocheras, locales comerciales, oficinas, despachos profesionales y unidades de vivienda.
- Altura Máxima edificios tipo "B": 8.50 m correspondiente a P.B. y 2 pisos.
- Altura Máxima edificios tipo "C": 3.00 m correspondiente a P.B. destinados a cocheras y amenidades (asadores, vestuarios, salas de máquinas, depósitos, etc.).
- Esta definición de jaulas se asimila a las particularidades establecidas en el Reglamento de Edificación, en lo que respecta a salientes de balcones y marquesinas, para la Línea de Edificación. Los balcones podrán sobresalir de la jaula según lo permita el Reglamento de Edificación vigente, asemejándose los límites de la misma a lo dispuesto para las salientes de Líneas Municipales. Todas las dimensiones expresadas en la planilla adjunta admiten una tolerancia de +/- 5%.

- La edificabilidad máxima establecida para el sector es de cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados (46.500m²). Se podrá incrementar esta edificabilidad hasta un 5% a fin de resolver los edificios destinados al guardado de vehículos y amenidades, que podrán resolverse sobre el eje medianero lindante con la calle del Barrio Cerrado, en el extremo Oeste de los predios, en un solo nivel. La división de lotes se define en el Anexo que se adjunta a la presente".

Art. 3°.- Comuníquese a la intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 24 de Junio de 2021.-


 Lic. AGUSTINA BOUZA
 Secretaria Oral Parlamentaria
 Concejo Municipal de Rosario




 Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
 Presidenta
 Concejo Municipal de Rosario

15 JUL 2021


Rosario, **23 JUL 2021**

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


 Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
 Secretaria de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
 Intendente
 Municipalidad de Rosario

04 AGO 2021

RECEBIDO DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO ENTRO
SALDO
INTERVINO 

Exptes. Nros. 258.073-I-2021 C.M. y 20.227-B-2020 D.E.-