

DECRETO nro. 40.631.-

Rosario, 13 de julio de 1970.-

Vistas las actuaciones nro. 16.464-D-70, mediante las cuales la Dirección de Planeamiento Urbano, eleva a consideración de este Departamento Ejecutivo, un exhaustivo estudio realizado de la Zona V de la Reglamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada mediante Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, referente al trazado oficial y reglamentación de la misma, y-

**C O N S I D E R A N D O:**

Que, se hace necesario proyectar nuevos trazados viales en / mayores áreas de nuestro municipio, que todavía no cuentan con normas pre-establecidas, como sucede en la Zona V "autodenominada de Futura / Extensión Urbana", siendo indudablemente el Poder Público Municipal / quien planifique orgánicamente las mismas, con el fin de que todos los pedidos individuales de división de la tierra se resuelvan, no como ca / sos particulares e inconexos entre sí, sino como parte integrante de / un esquema generador y eficiente;

Que, dada la situación actual, en la precitada Zona V sola / mente se admite la división de la tierra para urbanizar únicamente, / cumpliendo con todos los requisitos que se exigen para los núcleos ur / banos independientes o bien para las Zonas Quintas, hasta tanto se aprue / be su diseño vial;

Que, de las inspecciones oculares efectuadas por la dependen / cia más arriba mencionada, dentro de la zona que se esta analizando pa / ra su reglamentación, se ha llegado a la conclusión de que se hace nece / sario, dadas las características prefijadas a dicho sector y su exten / sión, reducir el área fijada primitivamente;

Que, la zona en estudio está tácitamente comprendida dentro del eje de desarrollo lineal Norte-Sur, que en forma natural se ha da / do en nuestra ciudad, potencialmente revitalizada por dos construccio / nes viales de incuestionable jerarquía, como lo son la avda. de Circun / valación, ya habilitada y la Autopista Santa Fe-Rosario, en construc / ción y muy próxima a ser terminada, lo que hace preveer que el área de referencia se verá expuesta a la necesidad de absorber distintos impac / tos del desarrollo urbano, los que deben ser considerados a tiempo a / fin de impedir un distorsionamiento de funciones, que resultan incompa

//tibles con la bondades del área y de sus inmejorables condiciones de ubicación;

Que, en el diseño urbano proyectado, para la zona en estudio, se ha desterrado la aplicación del damero, como sistema generalizado, / ya que no contribuye a resolver problema alguno, trazado cuyo origen se remonta a la Grecia de Hipodamos de Mileto, cuando todavía se estaba / lejos de pensar en la aparición del automóvil y otros adelantos propios de la época actual, que hace que la planificación contemporánea se apar / te de la rígida y uniforme concepción de la retícula;

Que, de acuerdo al criterio y metas fijadas por el Código Urba / no, el área cuyo estudio se considera, debe incluirse dentro de las limi / taciones y normas establecidas para los Distritos Jardín, pero sobre la base de modificar el índice edilicio máximo permitido para tales zonas, en mérito a las dimensiones del loteo mínimo prefijado de común acuerdo, con las prescripciones reglamentarias que fija en forma genérica la Re / glamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de / Rosario aprobada por Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, propiciándose, / en consecuencia, que dicho sector sea considerado como de uso residen / cial, con un loteo mayoritario para la construcción de viviendas, como asimismo para localizaciones comerciales y de uso mixto, en lotes que for / men parte de las áreas centrales, pero de tal manera que resulten siem / pre frentistas a las calles de distribución, cuyas calzadas se ensanchan en concordancia con dichos locales, de manera que permita el eventual es / tacionamiento de vehículos sin interferir a la vía pública propiamente dicha;

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1º.- Incorpóranse a la Reglamentación de División y Ur / banización de Tierras en el Municipio de Rosario y al Código Urbano, apro / bados mediante Decretos-Ordenanzas nros. 33.337/66 y 34.319/67, respecti / vamente, los siguientes agregados y modificaciones de las zonas y distri / tos que a continuación se detallan:

- a) Modifícanse los deslindes de la Zona V, denomi / nada de Futura Extensión Urbana, que determi / na el art. 2.1.5 de la Reglamentación de Divi

//sion y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada/ mediante Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, a la cual se le reduce su área primitiva de acuerdo al siguiente texto: límite norte del Municipio, límite noroeste de la avda. de Circunvalación, prolongación eje calle Grandoli norte, límite este de la zona de vías del F.C.G.M. Belgrano, línea a Tucumán, hasta límite norte del Municipio;

- b) Incorporase dentro de los deslindes de la Zona IV, área destinada a lotes quintas, que determina el art. 2.1.4 de la Reglamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada por Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, a la superficie delimitada de acuerdo al siguiente texto: límite norte del Municipio, límite oeste de la zona de vías del F.C.G.M. Belgrano, línea a Tucumán, eje de Grandoli norte, camino Villa del Parque, prolongación camino Cullen y Ugarte, Tres Sargentos hasta el camino límite norte del Municipio;
- c) Créase un nuevo distrito jardín, cuya nomenclatura será G 1-10, a incorporarse dentro del Art. 3.1.5.7 del Código Urbano, aprobado mediante Decreto-Ordenanza nro. 34.319/67 cuya delimitación es la siguiente: límite norte del Municipio, límite noroeste de la avda. de Circunvalación, prolongación eje calle Grandoli norte, límite este de la zona de vías del F.C.G.M. Belgrano, línea a Tucumán, hasta límite norte del Municipio, quedando excluido de este sector la Autopista Rosario-Santa Fe (Distrito G 2-2);
- d) Suprímese total y definitivamente dentro del art. 3.1.5.6 del Código Urbano, aprobado por Decreto-Ordenanza nro. 34.319/67, la existencia de los distritos F 3-1, F 3-2, F 3-3 y F 3-4;
- e) Modifícanse los deslindes del distrito rural I 1-1 que determina el art. 3.1.5.9 del Código Urbano aprobado mediante Decreto-Ordenanza nro. 34.319/67, ampliándose su área primitiva de acuerdo al siguiente texto: límite norte del Municipio, límite oeste de la zona de vías del F.C.G.M. Belgrano, línea a Tucumán, eje de Grandoli norte, límite noreste de la zona de vías del F.C.G.M. Belgrano, línea a Córdoba, hasta límite norte del Municipio.

Art. 2º.- Apruébase el trazado vial del distrito jardín G 1-10, conforme a la planificación graficada en el plano nro. 3.021, obran

//te a fojas 7 del expediente nro. 16.464-D-70.-

Art. 3º.- Del Régimen de Usos: Asimílese el distrito G 1-10, al régimen de calidades de ocupación que determina el Código Urbano, / aprobado mediante Decreto-Ordenanza nro. 34.319/67, para todos los distritos jardín que respondan a la nomenclatura genérica denominada G 1.-

Art. 4º.- Del Régimen Edilicio: Establécese para el distrito G 1-10, un índice edilicio máximo de 0,50 y un mínimo de 0,20 para el loteo de uso residencial y de 1,50 y 0,50 respectivamente, para el loteo de uso mixto, con prohibición absoluta de ejecutarse construcciones en altura para los lotes donde se emplacen edificaciones cuyo uso exclusivo sea el residencial y de cualquier clase de vivienda que con prescindencia de su sistema estructural (sea o no prefabricada) se considere de tipo precario, dejándose perfectamente aclarado que en los lotes de uso mixto (que son todos de doble frente) las construcciones deberán / erigirse sobre ambas líneas de edificación y en una profundidad mínima de 3 mts., como asimismo, se permitirán construcciones de planta baja y alta en aquellos lotes de uso residencial exclusivo, siempre y cuando sean única unidad de vivienda y que la edificación se halle también retirada de ambos ejes medianeros con una distancia mínima de 1 metro, estableciéndose que la Dirección de Arquitectura, no podrá aprobar mediante la regularización de obras ejecutadas sin permiso municipal, / ningún tipo de construcción que por su naturaleza configure edificaciones precarias y de usos que no sean los expresamente autorizados por / el presente Decreto-Ordenanza.-

Art. 5º.- Del Régimen de loteo: Para aquellos predios donde sólo se permitan construcciones de un uso exclusivo de vivienda, los anchos y superficies mínimas de los lotes serán de 10 metros y 200 m<sup>2</sup>. / respectivamente; para los únicos lotes donde se permitirán localizaciones comerciales o de cualquier otro tipo de actividad, contemplada por el régimen de calidades de ocupación que establecen los distritos jardín siempre que no sea el de vivienda, se establece un ancho y superficie mínima de lote igual a 10 mts. y 150 m<sup>2</sup> respectivamente.-

Todos los lotes frentistas a la avda. de Circunvalación y a la Autopista Santa Fe-Rosario, tendrán un ancho y superficie / mínimas de 20 mts. y 600 m<sup>2</sup>. respectivamente, no rigiendo para ellos / la obligatoriedad de efectuar construcciones de usos residenciales.-

Art. 6º.- Solamen



//te se permitirá la radicación de usos no residenciales, en las franjas de loteo lineales emplazadas dentro de la columna vertebral de la composición de los espacios verdes, pudiéndose admitir para dichos lotes, un uso mixto de vivienda-comercio y una edificación de planta baja y de un piso alto como máximo.-

Art. 7º.- Para todos los lotes de uso exclusivo de vivienda se establece una servidumbre de jardín obligatoria de 4 mts. de profundidad, a partir de las respectivas líneas municipales, tal restricción de dominio no rige para los lotes donde se ha previsto la radicación de construcciones comerciales y de cualquier otro tipo de uso permitido, siempre que no sea el residencial, donde se deberá cumplimentar la exigencia puntualizada en el art. 4º, con excepción de las construcciones que se emplacen en lotes frentistas a la avda. de Circunvalación y Autopista Santa Fe-Rosario donde se exigirá en todos los casos, al margen del uso adoptado, la conformación de la servidumbre de jardín reglamentaria.-

Art. 8º.- De la Cesión de Espacios de Calles y Areas Libres: Para todas las nuevas urbanizaciones que se proyecten materializar dentro de las mayores áreas emplazadas en el distrito jardín G 1-10, no se impondrá ningún tipo de porcentaje uniforme para la superficie de terreno que la parte propietaria deberá ceder al dominio público, por tratarse de una planificación integral de tipo libre, cada titular donará solamente a la Municipalidad las superficies de terrenos destinadas para calles vehiculares y de espacios libres de recreación que se hallen incluidas dentro de sus respectivas áreas, cualquiera sea el porcentaje de cesión que ello involucre, dejándose de aplicar para el referido distrito las disposiciones genéricas que establece la Reglamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada mediante Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, en su apartado 3.1.1.2.-

Art. 9º.- De los Requisitos Especiales: para todo pedido de urbanización que se presente en el distrito jardín G 1-10, se aplicarán las siguientes normas que a continuación se puntualizan:

a) Agua Corriente: Regirá el sistema adoptado en el apartado 4.3.3.2 de la Reglamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada mediante Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66;

b) Pavimento: Pa

//ra el cumplimiento de esta exigencia, se aplicarán las disposiciones que la Reglamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada por Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, establece en el apartado 4.3.3.8 con la salvedad que el / pavimento será de tipo ruta sin cordón;

- c) Desagües Pluviales: Serán entubados y proyecta / dos para la utilización del escurrimiento de las aguas servidas. No se construirán zanjas y por / encima de esta zona y a partir del extremo de la calzada pavimentada, hasta la vereda peatonal, / se hará un tratamiento obligatorio parquizado (co / locación de césped) que deberá ser mantenido en buen estado de conservación;
- d) Con relación a los demás servicios a saber: alumbrado público, energía eléctrica, desagües cloacales y arbolado se aplicarán las disposiciones establecidas en la Reglamentación de División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario, aprobada por Decreto-Ordenanza nro. 33.337/66, en su apartado 3.1.1.3.-

Art. 10°.- Cuando la fracción a urbanizar tenga una superficie útil igual o menor a los 10.000 m<sup>2</sup>., siempre y cuando la misma provenga de títulos o planos de fraccionamiento que hayan sido aprobados con anterioridad a la sanción del presente Decreto-Ordenanza, quedarán exceptuadas del cumplimiento de los requisitos especiales consignados en el art. 9°.-

Art. 11°.- Comuníquese, publíquese y dese al A.M.-

S.E.O.P.  
FDL

*Luis Beltramo*

Dr. LUIS BELTRAMO  
INTENDENTE MUNICIPAL

Ing. LORENZO A. LOUGHLIN  
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

22 Julio de 1966

Comuníquese en la forma que corresponda al Círculo 106.