

DECRETO nro. 33.337.-

Rosario, 26 de Octubre de 1966.-

## I VISTOS:

Que mediante Decreto nro. 28.464/63 fuera constituida / una Comisión -ad-honorem- con la finalidad de analizar la Ordenanza nro. 1.079/53 y su modificatoria Ordenanza nro. 1.427/59 y aconsejar las reformas que estimare conveniente introducir en / las mismas;

Que si bien la Ordenanza 1.079/53 fué un instrumento / necesario en aquel entonces pues puso coto a los excesos del libre dejar hacer;

Que dicha Ordenanza originó, más tarde la paraliza- / ción casi absoluta de las urbanizaciones de inmuebles en la ciudad, situación que subsiste hasta el presente;

Que oportunamente la aludida Comisión culminó su tarea con un meduloso trabajo que la misma denominara, en forma general "División y Urbanización de Tierras en el Municipio de Rosario", en el cual se incluye, además de una prolija relación de antecedentes en la materia, un análisis de la situación actual del problema y sugerencias a cerca de la forma de encararlo;

Que a pesar del tiempo transcurrido desde la constitu- / ción de dicha Comisión no se han adoptado las medidas necesarias a fin de legalizar dicho trabajo;

Que recientemente una Comisión constituida por los se- / ñores Directores de las Direcciones de Arquitectura, de Planeamiento Urbano y de Topografía y Catastro sugirió al Departamen- to Ejecutivo algunas modificaciones y agregados al anteproyecto primitivo;

Que se estima conveniente sancionar el correspondiente instrumento legal con miras de adecuar en el más breve lapso dicha materia a los intereses y necesidades de la población y la ciudad;

POR //

//TODO ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA, CON FUERZA DE ORDENANZA:

Artículo 1°.- Apruébase el proyecto de "DIVISION Y URBANIZACION DE TIERRAS EN EL MUNICIPIO DE ROSARIO" que a continuación se transcribe:

1. DE LA COMISION ASESORA

Créase con carácter permanente y "ad-honorem" una Comisión Asesora, a los efectos de dictaminar con respecto a las dudas de interpretación del presente Decreto-Ordenanza y proponer agregados, modificaciones o la actualización de sus disposiciones, teniendo en cuenta las experiencias que surjan de su aplicación.

1.1. CONSTITUCION

La Comisión Asesora estará integrada de la siguiente manera:

1.1.2.

Titulares:

- a) El Subsecretario de Obras Públicas, que actuará como Presidente,
- b) Un representante de la Dirección y Planificación de Obras Públicas de la Municipalidad, que actuará como Vicepresidente,
- c) Un representante de la Dirección de Topografía y Catastro de la Municipalidad,
- d) Un representante de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad,
- e) Un representante de la Dirección de Arquitectura de la Municipalidad,
- f) El Presidente de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del H. Concejo Municipal,
- g) Un delegado de la Asociación de Ingenieros de Rosario,
- h) Un delegado del Centro de Arquitectos de Rosario,
- i) Un delegado de la Asociación de Agrimensores e Ingenieros Geógrafos de Rosario,

Las asociaciones profesionales que se mencionan en g), h) e i), podrán designar, además, un delegado suplente que reemplace al /

//

//titular en caso de ausencia de este último.

1.1.2. Consultores:

La Comisión Asesora podrá solicitar, para el mejor cumplimiento de sus tareas, la colaboración "ad-honorem" de instituciones, personas o funcionarios públicos, cuyos conocimientos y verificación se consideren útiles. Los miembros consultores tendrán voz pero no voto en las reuniones de la Comisión Asesora.

1.2. FUNCIONAMIENTO

Para el desempeño de las funciones que le competen la Comisión Asesora se regirá por las siguientes disposiciones:

1.2.1. Del quórum para sesionar:

La Comisión Asesora sesionará con la presencia, como mínimo de cinco miembros, dos de los cuales por lo menos serán representantes del D.E. Municipal.

1.2.2. Del reglamento interno:

La Comisión Asesora dictará su propio reglamento interno que deberá ser aprobado por el voto, como mínimo, de cinco de sus miembros.

1.2.3. De las resoluciones en general:

Las resoluciones se tomarán por simple mayoría de votos. En caso de empate el Presidente de la Comisión Asesora tendrá doble voto.

1.2.4. De los agregados y modificaciones a la Ordenanza:

Toda propuesta de agregados a modificaciones de la Ordenanza, deberá ser aprobado con el voto favorable, como mínimo, de cinco miembros de la Comisión Asesora.

1.2.5. Del libro de actas:

La Comisión Asesora registrará todas sus actuaciones en un libro de actas.

2. DE LAS ZONAS DE ACUERDO AL USO

DE LA TIERRA

De acuerdo al uso actual o previsto para la tierra se consideran, dentro del municipio de Rosario, las zonas siguientes:

I Zonas urbanizadas y aptas para urbanizar.

II Zonas aptas para lotes "fin de semana".



//III Zonas industriales.

IV Zonas destinadas a lotes quintas. .S.I.I

V Zonas previstas para futura extensión urbana.

VI Zonas inaptas para urbanizar.

VII Zonas de reserva para espacios verdes y libres.

2.1. DIVISION DE LAS ZONAS

Las zonas antedichas tienen como límite los siguientes:

2.1.1. ZONA I (Urbanizadas y aptas para urbanizar)

I A - Río Paraná y Saavedra, Saavedra, Ayacucho, Ayolas, República Oriental del Uruguay, Corrientes, Rueda, Bv. Oroño, Bv. 27 de Febrero, Av. Ovidio Lagos, Av. Godoy,

Lima, La Paz, F.C.G.M. Belgrano, Olivé, Magallanes, F.C.G.B. Mitre, Av. de Circunvalación, Prolongación Av. Sorrento, vías del F.C.G.M. Belgrano, Av. de Circunvalación, río Paraná hasta Saavedra.

I B - Chacabuco y Av. Uriburu, Av. Uriburu, Ab. Brandoli, Camino prolongación de calle Centeno, vías F.C.G.B. Mitre, Gutiérrez, Chacabuco hasta Av. Uriburu.

I C - Arroyo Saladillo y Av. de Circunvalación, Av. de Circunvalación, Av. San Martín, Av. Batlle y Ordóñez, Buenos Aires, Av. Arijón, Av. Bermúdez, Av. Batlle y Ordóñez, Arroyo Saladillo hasta Av. de Circunvalación.

I D - Av. Ov. Lagos y Arroyo Saladillo, Arroyo Saladillo, F.C.G.M. Belgrano, Camino viejo a Soldini, Av. Ov. Lagos hasta Arroyo Saladillo.

I E - Prolongación República del Uruguay y Camino límite del Municipio, por éste hasta límite Norte de Barrio Godoy, Av. de Circunvalación, Av. F. Godoy, Anderson, República Oriental del Uruguay hasta Camino límite del Municipio.

I F - Av. de Circunvalación y Pasco, Pasco, Camino de los Muertos, Prolongación Mendoza, Prolongación calle G, Urquiza, Bv. Wilde, Av. Córdoba, Límites Country Club, Prolongación calle 7, Arroyo Ludueña, F.C.B.

//Mitre, Condarco, Línea paralela a 200 m. al Sud del Arroyo Ludueña, Prolongación de Olivé, Av. de Circunvalación hasta Pasco.

I G - Baigorria y Av. de Circunvalación, Baigorria, Dr. J. L. Pérez, Bv. Bouchard, Servellera, Granoli Norte, Av. de Circunvalación hasta Baigorria.

I H - Cruce de vías F.C.G.M. Belgrano línea a Retiro con línea ex-F.C. Rosario a Mendoza (levantada), F.C.M. Belgrano, Lima, Av. Godoy, Av. O. Lagos, Bv. 27 de Febrero, Bv. Oroño, Rueda, Corrientes, República Oriental del Uruguay, Ayolas, Ayacucho, Saavedra, F.C.G. B. Mitre, F.C.G.M. Belgrano, Av. San Martín, Lamadrid, Bv. Oroño y de éste punto en línea sesgada hasta / cruce de vías primeramente descripto.

Estas disposiciones rigen para las zonas I A, I B, I C, I D, I E, I F e I G:

Se excluye de este régimen a la zona I H, hasta tanto se puedan solucionar los problemas de desagües mediante la conclusión y puesta en funcionamiento del Emisario Sur.

Mientras tanto la subdivisión de la tierra se registrará por lo dispuesto por la zona VI.

Una vez finalizadas las obras del Emisario Sur y previa aprobación de la Comisión Asesora, se la incorporará al régimen de la Zona I.

2.1.2. ZONA II (Aptas para lotes "fin de semana").

II A - Prolongación línea de edificación Este calle Matienzo y Av. Batlle y Ordóñez, prolongación calle 17, av. de Circunvalación, Vías F.C.G.M. Belgrano / (ex-F.C. Rosario a Mendoza), prolongación línea de edificación Este calle Matienzo hasta Av. Batlle y Ordóñez.

II B - Av. Godoy y Camino límite del Municipio, Camino Límite del Municipio, Prolongación República Oriental del Uruguay, Anderson, Av. Godoy hasta Camino Límite del Municipio.

II C - Pasco y Av. de Circunvalación, Av. de Circunvalación,



//límite Norte del Barrio Gedoy, prolongación Camino de los Muertos, Pasco hasta Av. de Circunvalación

II D - Prolongación de Urquiza y límite del Municipio, límite del Municipio, prolongación calle 7, límite Country Club, Urquiza hasta límite del Municipio

II E - Prolongación Olivé y Av. de Circunvalación por Olivé, hasta línea paralela y a 200 metros al Sur del Arroyo Ludueña, prolongación Sorrento, Av. de Circunvalación hasta prolongación de Olivé.

II F - Servellera y Bv. Bouchard, Bv. Bouchard hasta aproximadamente 870 m. hacia el Oeste y siguiendo en dirección Norte hasta Grandoli, Grandoli, Servellera hasta Bv. Bouchard.

### 2.1.3. ZONA III (Zonas industriales)

III A<sub>1</sub> - Ov. Lagos, Calle 23, Av. Francia, Av. Acindar, R. Lista, Nahuel Huapi, Vías F.C.G.B. Mitre hasta Av. Ov. Lagos.

III A<sub>2</sub> - Av. Ov. Lagos, Fta. Sarmiento, Suipacha, La Vincha hasta Ov. Lagos.

III A<sub>3</sub> - Ov. Lagos, Lamadrid hasta F.C.G.B. Mitre, La Vincha, Divisoria Zona Urbanizada, Calle E, Comodoro Rivadavia, Av. Francia, Av. Uriburu, Calle E, / prolongación Pasaje Y, Suipacha, Estado de Israel Gral. Riccheri, Av. Uriburu hasta Av. Ov. Lagos.

III A<sub>4</sub> - Av. E (Camino de las Animas) Av. L., Av. Godoy, Bv. Seguí, Calle 17, Calle 6, Calle 19, Pasaje J. / Deliot, prolongación línea extremo Este de calle Matienzo hasta Av. E.

III B - Av. Godoy, Av. L., Calle G., Camino límite del Municipio hasta Av. Godoy.

III C - Av. E., (Camino de las Animas), prolongación línea edificación Este de calle Matienzo, Calle G., Av. L. hasta Av. E., (Las Animas).

///

/// III D - Camino límite del Municipio, Calle H., prolongación línea de Edificación Este de calle Matienzo, Av.I. hasta límite del Municipio.

2.1.4. ZONA IV (Zonas destinadas a lotes quintas)

Corresponde al área del Municipio no incluido en las otras seis zonas.

2.1.5. ZONA V (Zonas previstas para futura extensión urbana).

Camino límite Norte del Municipio y Av.de Circunvalación, Av.de Circunvalación, Grandoli Norte, / Camino Villa del Parque, prolongación Camino Cullen y Ugarte, Tres Sargentos, Camino límite Norte del Municipio hasta Av.de Circunvalación.

2.1.6. ZONA VI (Zonas inaptas para urbanizar).

Av.San Martín y Av.de Circunvalación, Av.de Circunvalación, prolongación línea edificación Este calle Matienzo, Pasaje J.Deliot, Calle 19, Calle 6 Calle 17, Bv.Seguí, Av.de Circunvalación, vías / del F.C.B.Mitre (línea a Córdoba), Magallanes, Olivé, vías del F.C.M.Belgrano, La Paz, Lima, vías F.C.M.Belgrano, Lamadrid, Av.O.Lagos hasta encuentro con línea sesgada descripta en I H, por ésta hasta Lamadrid, Lamadrid, Av.San Martín, vías F.C.M.Belgrano, vías F.C.B.Mitre, Camino prolongación Centeno, Abanderado Grandoli, Av.Uriburu, / Chacabuco, Gutiérrez, vías F.C.B.Mitre, Arroyo Saladillo, Av.Batlle y Ordóñez, Av.Bermúdez, Av.Arijón. Buenos Aires, Av.Batlle y Ordóñez, Av.San Martín, / hasta Av.de Circunvalación.

2.1.7. ZONA VII (Zonas de reserva para espacios verdes y libres)

VII A - Camino límite del Municipio y prolongación calle Baigorria, prolongación calle Baigorria, vías F.C.B.Mitre (línea a Tucumán), prolongación Av.Sorrento, línea paralela a doscientos (200) metros al Sud del Arroyo Ludueña, vías F.C.B.Mitre (línea a Córdoba), línea paralela a doscientos (200) me-



//tros al Norte del Arroyo Ludueña, prolongación de Av.Sorrento  
Camino límite del Municipio hasta prolonga-  
ción de Baigorria.

VII B - Av.Córdoba y Bv.Wilde, Bv.Wilde, prolongación  
Urquiza, límites Country Club, Av.Córdoba has-  
ta Bv.Wilde.

VII C - Av.O.Lagos y Arroyo Saladillo, Av.O.Lagos, lí-  
nea paralela y a doscientos (200) metros al  
Norte del Arroyo Saladillo, Av.de Circunvala-  
ción, Arroyo Saladillo hasta Av.O.Lagos.

#### 2.1.8. MODIFICACION DE LAS ZONAS

Se admitirá la modificación de las zonas antes descrip-  
tas cuando las necesidades y posibilidades lo justifiquen, lo que  
será determinado por la Comisión Especial Asesora, que se crea /  
por esta Ordenanza.

### 3. DE LOS REQUISITOS GENERALES Y ESPECIALES

La división de la tierra correspondiente a las zonas  
delimitadas se hará de conformidad con los requisitos que, para  
cada una de ellas, se establecen a continuación.

#### 3.1. DIVISION EN ZONA I (zonas urbanizadas y aptas para ur- banizar).

Se distinguen dos casos: División con trazado de vías  
públicas (Amanzanamiento) y subdivisión o loteo dentro de la /  
manzana.

##### 3.1.1. DIVISION CON TRAZADO DE VIAS PUBLICAS (Amanzanamiento).

3.1.1.1. De las vías públicas En el trazado de las vías públicas  
de las nuevas divisiones de tierras cabe distinguir dos casos:

1º) Zonas interiores o contiguas de otras con traza-  
do aprobado oficialmente: El trazado de las vías públicas se /  
proyectará prolongando las avenidas y calles y pasajes del tra-  
zado oficial y con el ancho que ya tienen asignado, pero las ca-  
lles no podrán ser nunca de ancho menor de diez y ocho (18) metros, y  
los pasajes de ancho no inferior a doce (12) metros, no pudien-



//do estos últimos en su longitud total exceder de trescientos // (300) metros, computándose esta longitud en cuadras enteras y excluidas las fracciones de cuadras.

Cuando la superficie de la fracción de tierra a dividir sea inferior o igual a ocho (8) hectáreas y las manzanas resultantes del trazado oficial superen en una de sus dimensiones los cien (100) metros podrá admitirse la intercalación de pasajes en las mismas condiciones señaladas precedentemente pero no se permitirá la continuidad de pasajes existentes si con ello la longitud total resulta igual o mayor a trescientos (300) metros.

En el caso de fracciones de tierra cuya superficie exceda de ocho (8) hectáreas podrá proponerse un diseño de calles / que se aparte del trazado oficial contiguo siempre y cuando se / satisfaga en forma adecuada, a juicio de las oficinas técnicas / municipales, la vinculación del trazado proyectado con las avenidas o calles próximas y no se perturben las condiciones del tránsito general de la zona. Deberá darse cumplimiento, además, a los requisitos que se establecen a continuación para el caso 2°).

2°) Zonas no circundadas por otras con trazado aprobado oficialmente: El trazado se proyectará de modo que la longitud de las cuadras no sea inferior a ciento cincuenta (150) metros ni exceda de doscientos cincuenta (250) metros pero deberán preverse / en sentido normal uno o más pasajes peatonales intermedios. Las / calles tendrán como ancho mínimo dieciocho (18) metros. Las calles sin salida o cerradas en un extremo (en bolsa) no excederán de / ciento veinte (120) metros de largo y tendrán un ancho mínimo de doce (12) metros, debiendo disponerse en el fondo cerrado de esa calle un espacio circunscripto en un círculo de un radio mínimo / de doce (12) metros. Los pasajes peatonales tendrán siete (7) metros de ancho como mínimo, debiendo preverse a ambos lados, servidumbres de jardines de cuatro (4) metros. Los lotes frentistas a dichos pasajes deberán tener acceso directo a una vía pública / vehicular.

El ancho de las manzanas deberá ser suficiente para permitir dos hileras de lotes de profundidad igual a la mínima admitida.

### ///3.1.1.2. De los espacios libres:

Cuando de las tierras a dividir, descontadas las superficies de vías públicas (inclusive los pasajes peatonales) quede un área útil a subdividir en lotes superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, el porcentaje a ceder a la Municipalidad será como mínimo, en todos los casos el 40% de la superficie que resulte de descontar / ocho mil (8.000) metros cuadrados a la superficie total que se divide (o sea incluidas las superficies de avenidas, calles, pasajes peatonales, espacios libres, etc.) no pudiendo proyectarse un espacio libre que sea menor del 10% de la superficie útil a subdividir en lotes. Si la superficie necesaria para vías públicas excede de por sí al 40% / calculada en la forma anterior no será obligatorio la cesión de superficie con destino a espacio libre. En el caso de tener que respetarse el trazado oficial y la superficie de vías públicas a ceder sea mayor al 30%, se exigirá completar hasta el 40%, como mínimo, con superficie para espacio libre con destino a centros asistenciales, culturales, educacionales o de uso comunitario y el resto será destinado a parques, plazas o jardines.

Las oficinas técnicas establecerán la ubicación de los espacios libres teniendo en cuenta la finalidad a llenar y su posible integración con espacios libres ya existentes o a crearse en futuras divisiones.

### 3.1.1.3. De los requisitos especiales:

La aprobación de la división de la tierra con el trazado de vías públicas proyectado para fracciones mayores de ocho mil // (8.000) metros cuadrados útil a subdividir en lotes, implica para él o los propietarios de la tierra, la obligación de dar cumplimiento a / los requisitos sobre provisión de servicios públicos, establecidos / en los puntos 1° al 5° siguientes. En cuanto al requisito de pavimento se ajustará a lo que se establece en el punto 6°.

1°) Se exigirá la instalación para agua corriente cuando la fracción a dividir sea contigua a otra dotada de este servicio, o el mismo se encuentre a una distancia no mayor de cien (100) metros y no exista impedimento por parte de la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación para la extensión del suministro.

//Para el caso de fracciones ubicadas a más de cien (100) metros de la red de distribución de agua la Comisión Asesora aconsejará si es justificable cumplir o no con el requisito anterior.

Cuando no sea exigible la construcción de la red de distribución se acompañará un certificado de potabilidad de agua con indicación de la napa y profundidad media de la misma.

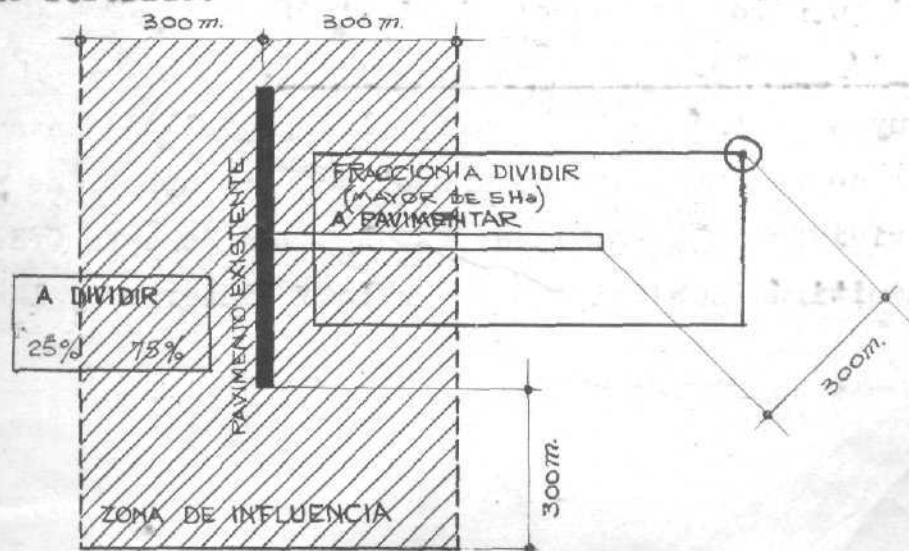
2º) Se exigirán desagües cloacales cuando la fracción a dividir sea contigua a otra dotada de estos servicios y no exista impedimento por parte de la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación para la extensión de los mismos.

3º) En todos los casos, el propietario de la tierra a dividir deberá realizar los trabajos de desagües pluviales, ya sea se trate de vías públicas a pavimentar o no en un todo de acuerdo a las instrucciones de las oficinas técnicas Municipales.

4º) En todos los casos se exigirá la instalación de la red de distribución de energía eléctrica. Cuando la importancia de la división obligue a la alimentación en alto voltaje el propietario deberá ceder a Agua y Energía la fracción de terreno necesaria para instalar la respectiva cabina transformadora.

5º) Con respecto al alumbrado público se exigirá la colocación de postes, conductores, focos, etc.

6º) La exigencia de pavimentos dependerá de la ubicación de la fracción que se divide con respecto a una zona de influencia delimitada por dos líneas trazadas paralelamente y a trescientos (300) metros de distancia de los ejes de las arterias pavimentadas más próxima y cerrada la figura, en los casos de extremo de pavimento, por otra línea normal al eje y a trescientos (300) metros del extremo referido.



//didas mínimas serán:

a) Lotes intermedios.

Frente diez (10) metros Fondo veinte (20)mts.

b) Lotes de esquina.

Frente menor (15) metros Frente mayor (20)mts.

En lotes cuyos lados no sean normales a la línea de edificación se conservarán dichas medidas mínimas y además, sus superficies no deberán ser inferiores a doscientos (200) metros cuadrados para los lotes intermedios y trescientos (300) metros cuadrados para los lotes de esquina.

Para determinados sectores regirán las medidas mínimas establecidas mediante ordenanzas especiales. Se mantiene en consecuencia las disposiciones pertinentes de las Ordenanzas N°1589/62, N°1598/62 y Decretos Ordenanzas N°28.012/62 y N°28.079/62 (zonas Alberdi, Fisherton, Avda. de Circunvalación, Bv. Rondeau y Barrio Jorge Cura).

3.1.2.2. Subdivisiones de lotes existentes.

1°) Dentro del perímetro de las zonas A y B del Reglamento de Edificación no se admiten subdivisiones con lotes intermedios. Las medidas mínimas serán:

a) Lotes intermedios.

Frente quince (15) metros Fondo treinta (30)mts.

b) Lotes de esquina

Frente menor 15 metros Frente mayor 20 mts.

En lotes cuyos lados no sean normales a la línea de edificación se conservarán dichas medidas mínimas y además, sus superficies no deberán ser inferiores a cuatrocientos cincuenta (450) / metros cuadrados para los lotes intermedios y trescientos (300) metros cuadrados para los lotes de esquina.

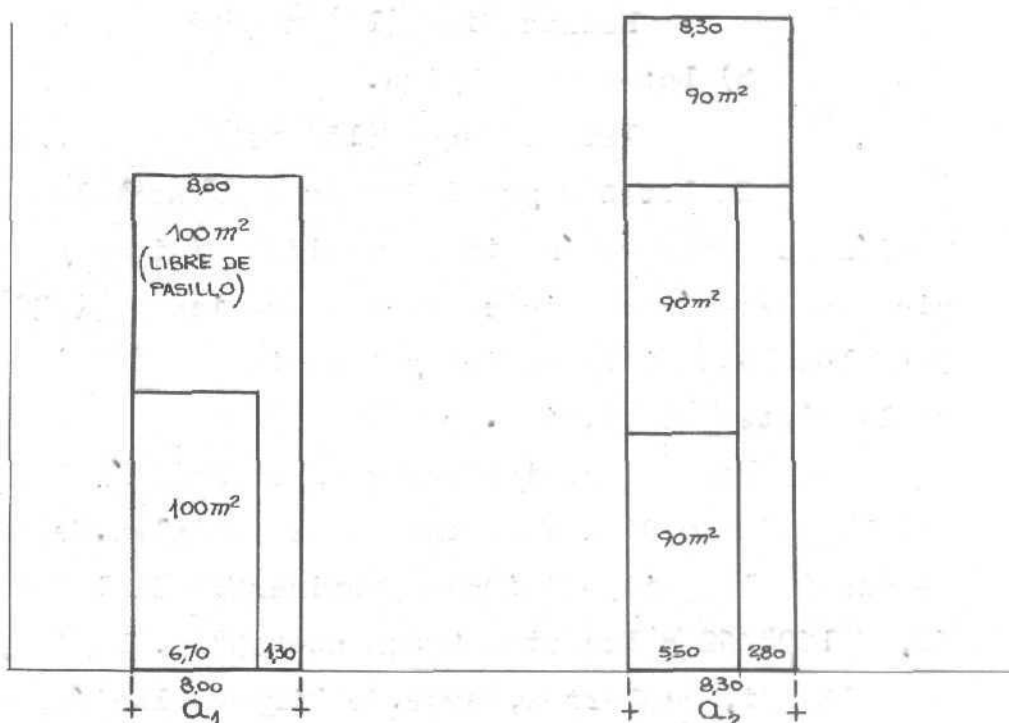
2°) Fuera del perímetro de las zonas A y B del Reglamento de Edificación pueden diferenciarse dos tipos de subdivisiones:

a) Lotes existentes que sólo admiten la subdivisión con



///

//un lote al frente y uno o más internos. Se pueden considerar dos casos:  $a_1$ ) con pasillo exclusivo y  $a_2$ ) con pasillo en condominio



Para el caso  $a_1$  con pasillo exclusivo se exigirá:

Frente mínimo del lote origen: ocho (8) metros.

Ancho mínimo del pasillo 1,30mts. tomados desde el eje medianero.

En caso de muro medianero de 0,45 mts., el ancho del pasillo se incrementará en 0,07 mts.

Superficie mínima del lote frentista: cien (100)mts<sup>2</sup>.

Superficie mínima del lote interno libre de pasillo cien (100) mts<sup>2</sup>.

En este caso se admitirá un solo lote interno.

Para el caso  $a_2$  con pasillo en condominio se exigirá frente mínimo del lote origen: 8,30 mts.

Ancho del pasillo en condominio 2,80 mts. tomado desde el eje medianero de 0,30 mts. En caso que el muro medianero fuese de 0,45 mts. el ancho del pasillo se incrementará en 0,07 mts.

Superficie mínima del lote frentista: noventa // (90) mts<sup>2</sup>.

Superficie mínima de cada lote interno: noventa (90) mts<sup>2</sup>.

//los casos de lotes edificados con permiso de edificación anterior a la fecha de promulgación de la presente ordenanza y cuyo pasillo no cumpla con el ancho establecido anteriormente, se permitirá / continuarlo con el mismo ancho en la longitud correspondiente a / los lotes edificados debiendo ajustarse el ancho de 2.80 mts. en el tramo correspondiente a los nuevos lotes internos. Además, se / eximirá del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas, siempre que los lotes existentes constituyan unidades de viviendas perfectamente definidas.

b) Fracciones que admitan la subdivisión en dos o más lotes frentistas e internos. Se pueden considerar tres casos: b1) con lotes frentistas únicamente, b2) con lotes frentistas e internos con pasillo exclusivo y b3) con lotes frentistas e internos con pasillo en condominio.

Para el caso b1 con lotes frentistas únicamente se exigirá:

Lotes mínimos en esquina de quince (15) mts. por veinte (20) mts.

Lotes mínimos intermedios de diez (10) mts. por veinte (20) mts.

Para el caso b2 con lotes frentistas e internos con pasillo exclusivo se exigirá:

Frente mínimo del lote frentista complementario al interno 8,50 mts.

Ancho del pasillo exclusivo: 1,50 mts. tomado desde el eje medianero.

Superficie mínima del lote frentista: 110 mts<sup>2</sup>.

Superficie mínima del lote interno libre de pasillo: / 110 mts<sup>2</sup>.

En este caso se admitirá un solo lote interno.

Para el caso b3 con lotes frentistas e internos con pasillo en condominio se exigirá:

Frente mínimo del lote frentista complementario a los internos 7.20 mts.

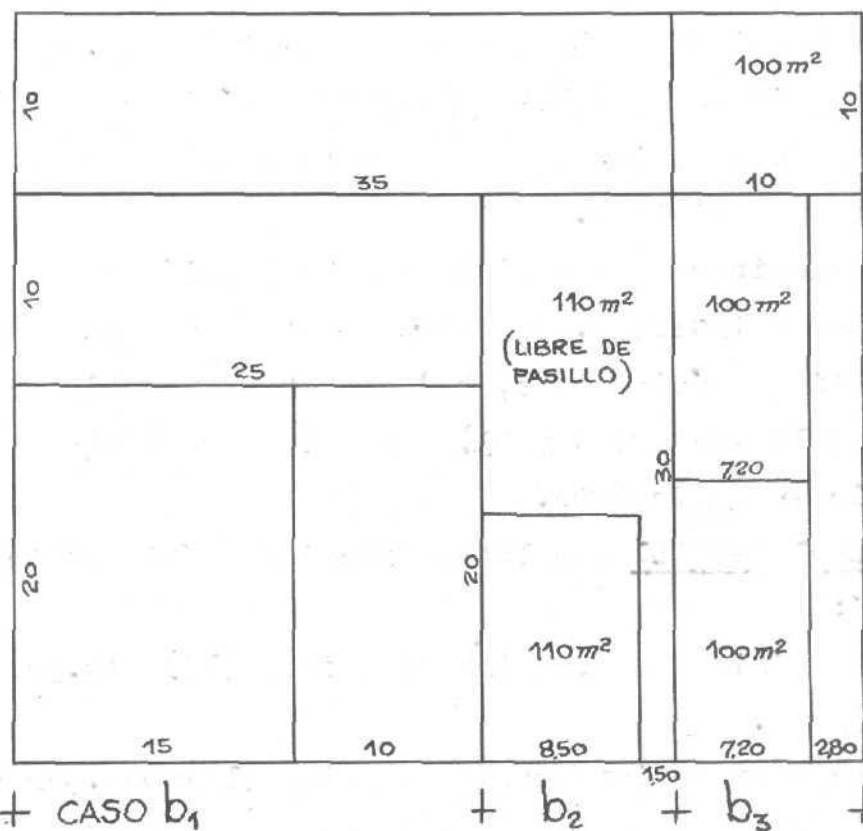
Ancho del pasillo en condominio: 2.80 mts. tomado desde / el eje medianero. En caso de muro medianero existente de



//0,45 mts. el ancho del pasillo se incrementará en 0,07 mts.

Superficie mínima del lote frentista: cien (100)mts<sup>2</sup>.

Superficie mínima de cada lote interno: cien (100)mts<sup>2</sup>.



En los dos tipos de subdivisiones a) y b) descriptos precedentemente si los lados de los lotes o fracciones a subdividir / no son normales a la línea de edificación deberán respetarse las / medidas y superficies mínimas consignadas en cada caso.

Para determinados sectores regirán las medidas mínimas establecidas mediante ordenanzas especiales. Se mantiene en consecuencia las disposiciones pertinentes de las Ordenanzas N°1589/62, N°1598/62 y Decreto Ordenanzas N°28.012/62 y N°28.079/62 (zonas Alberdi, Fisherton, Av. de Circunvalación, Bv. Rondeau y Barrio Jorge Cura).

### 3.2. DIVISION EN ZONA II (apta para lotes y fin de semana)

La división de la tierra correspondiente a la Zona II se hará de conformidad con los requisitos que se establecen a continuación:

#### 3.2.1. De la vía pública:

El trazado de la vía pública se proyectará en base a caminos de veinte (20) metros de ancho distanciados entre ciento //

//cincuenta (150) y ciento ochenta (180) metros en una dirección y entre trescientos (300) y trescientos sesenta (360) metros en la / otra.

3.2.2. De la subdivisión:

Los lotes destinados a fin de semana tendrán como mínimo un frente de treinta (30) metros y una superficie de dos mil (2000) metros cuadrados.

3.2.3. De los requisitos especiales:

a) El propietario de la tierra deberá realizar los trabajos de apertura de los caminos, abovedamiento y zanjeo, siguiendo instrucciones de las oficinas técnicas municipales.

b) Se exigirá además el arbolado de los caminos, de conformidad con las directivas que indiquen las oficinas municipales correspondientes.

3.3. DIVISION EN ZONA III (Zonas industriales)

La división de la tierra correspondiente a la Zona III / se hará de conformidad con los requisitos que se establecen a continuación:

3.3.1. De la vía pública:

El trazado de la vía pública seguirá los lineamientos determinados por la Ordenanza N°1330/54.

3.3.2. De la subdivisión:

Las medidas mínimas de los lotes, determinadas en función del destino de la industria respectiva, serán las siguientes:

Zona IIIA: frente 40 metros	Superficie 0,5 Ha.
Zona IIIB: frente 70 metros	Superficie 1 Ha.
Zona IIIC: frente 100 metros	Superficie 3 Ha.
Zona IIID: frente 150 metros	Superficie 10 Ha.

3.3.3. De los requisitos especiales:

El propietario de la tierra deberá realizar los trabajos de apertura de las calles y avenidas, abovedamiento y zanjeo, siguiendo instrucciones de las oficinas técnicas municipales.

3.4. DIVISION EN ZONA IV (Zona destinada a lotes quintas)

La división de la tierra correspondiente a la Zona IV se hará de conformidad con los requisitos que se establecen a continuación:





3.4.1. De la vía pública:

El trazado de la vía pública se proyectará en base a caminos de veinte (20) metros de ancho, distanciados entre quinientos (500) y seiscientos (600) metros en una dirección y mil (1.000) y mil doscientos (1.200) metros en la otra, siguiendo en lo posible el trazado de los caminos existentes.

3.4.2. De la subdivisión:

Los lotes destinados a quintas tendrán como mínimo un // frente de cien (100) metros y una superficie de tres (3) hectáreas.

3.4.3. De los requisitos especiales:

El propietario de la tierra deberá realizar los trabajos de apertura y abovedamiento de los caminos.

3.5. DIVISION EN ZONA V: (Zona prevista para futura extensión urbana).

La Dirección de Planeamiento Urbano confeccionará en un // plazo no mayor de ciento ochenta (180) días, a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, un proyecto de trazado oficial de la zona y su reglamentación, que someterá a consideración de la Comisión Asesora.

Hasta tanto el mismo sea aprobado oficialmente se admitirá la división de la tierra para urbanizar, únicamente cumpliendo todos los requisitos que se exigen para núcleo urbanos independientes, o bien la división de la tierra según lo especificado para la Zona IV.

3.6. DIVISION EN ZONA VI (Zonas inaptas para urbanizar)

La división de la tierra correspondiente a la Zona VI, se registrará por lo establecido a continuación :

3.6.1. División con trazado en vías públicas (amanzanamiento)

En los casos de una fracción no mayor de cinco (5) hectáreas o de varias fracciones contiguas cuya superficie total no sobrepase las cinco (5) hectáreas, siempre y cuando en ambos casos se hallen totalmente rodeados de urbanizaciones existentes, podrá autorizarse la división con trazado de vías públicas, ajustándose a lo dispuesto para la Zona I.

Cuando en los casos descriptos anteriormente, las superficies sean mayores de cinco (5) hectáreas, queda suspendida la // división con trazado de vías públicas (amanzanamiento) hasta tan-

//to se solucionen los problemas de desagües mediante la ejecución y puesta en funcionamiento de los Emisarios N°6, 8 y 9 del plan general de desagües del municipio. A medida que se finalicen estas obras y previa aprobación de la Comisión Asesora, se incorporarán las zonas servidas por cada una de ellas, al régimen establecido para la Zona I.

#### 4. DE LOS NUCLEOS URBANOS INDEPENDIENTES

##### 4.1. GENERALIDADES

Se entiende como "núcleo urbano independiente" a una urbanización integral, realizada de conformidad con los requisitos que se establecen a continuación:

##### 4.1.1. CLASIFICACION

Pueden definirse dos tipos de núcleos urbanos independientes, a saber:

##### 4.1.1.1. Caso A (urbanización sin viviendas)

Cuando se desea solamente urbanizar la tierra, es decir, / subdividirla en vías públicas (amanzanamiento), espacios libres, loteo y dotarla de los mínimos requisitos generales y especiales exigidos.

##### 4.1.1.2. Caso B (urbanización con viviendas)

Cuando además de urbanizar la tierra, según lo especificado anteriormente, se la desea integrar también con la construcción de las viviendas y los comercios indispensables.

##### 4.1.2. PROGRAMA

Para la confección del proyecto se tendrán en cuenta / los siguientes elementos mínimos necesarios:

##### 4.1.2.1. Destino:

De uso residencial exclusivamente, con una capacidad mínima de cuatrocientas (400) unidades de viviendas individuales cuya construcción puede o no estar incluida en el programa (Casos A y B). En todos los casos debe preverse una servidumbre de jardín de cuatro (4) metros de frente a la vía pública o pasaje peatonal.

Cuando se proyecte construir también viviendas colecti-



//vas en monobloques, se tendrán en cuenta para la determinación del número de unidades de viviendas, solamente las correspondientes a la planta baja.

La elección del terreno a urbanizar debe previamente ser aprobado por las oficinas técnicas municipales en cuanto a sus características topográficas; altimétricas y potabilidad del agua.

#### 4.1.2.2. División de la tierra:

División con trazado libre de vías públicas, vehiculares y peatonales (amanzanamiento) y espacios libres solucionados en continuidad.

#### 4.1.2.3. Edificios públicos:

Según la cantidad de habitantes previstos, deben construirse una Escuela, Centro Asistencial, Destacamento Policial y Estafeta de Correos como mínimo, agrupados convenientemente y vinculados con los espacios libres.

#### 4.1.2.4. Centros Comerciales:

Proporcionados a la cantidad total de viviendas previstas y vinculados al trazado vial y peatonal, en un grupo principal y en secundarios -cuando se proyecten más de 400 viviendas- emplazados en lugares equidistantes del principal.

#### 4.1.2.5. Planificación:

Una vez aprobado el trazado de la vía pública (amanzanamiento) y los espacios libres, se podrá solicitar la subdivisión o loteo dentro de las manzanas, para lo cual se exigirá previamente el cumplimiento total de los requisitos generales y especiales. Estos últimos pueden ejecutarse parcialmente o por etapas (sectores), debiendo para ello acompañarse al proyecto general, un plan de desarrollo progresivo del núcleo urbano independiente propuesto.

La mínima etapa inicial comprenderá un 25% del loteo total, para lo cual se exigirá previamente a su subdivisión el cumplimiento de los requisitos generales y especiales correspondientes.

#### 4.1.2.6. Memoria descriptiva, reglamentación o planos de las viviendas.-

El proyecto de urbanización deberá venir acompañado con una memoria descriptiva que justifique su composición: el trazado vial y/

//peatonal, la distribución de los espacios libres, la ubicación y el proyecto de los edificios públicos y el o los centros comerciales.

Para el caso A, (urbanización sin viviendas), deberá acompañarse además un proyecto de reglamentación especial de orden estético-arquitectónico, que determine las características generales de las viviendas a construirse, las servidumbres de jardín, los cercos y el tipo de veredas.

Para el caso B (urbanización con viviendas), deberán acompañarse además los planos de las viviendas tipos a construir y los detalles de cercos y veredas correspondientes.

#### 4.2. DE LAS ZONAS EN PRINCIPIO APTAS

Son en principio zonas aptas para la creación de núcleos urbanos independientes, las designadas con los números II, IV, V, y VII.

#### 4.3. DE LOS REQUISITOS GENERALES Y ESPECIALES.

En todos los casos deben cumplirse con los siguientes requisitos:

##### 4.3.1. DE LAS VIAS PUBLICAS

El sistema vial y peatonal debe proyectarse en forma orgánica y exclusiva para el núcleo urbano independiente a crear, pudiendo las oficinas técnicas municipales sugerir las provisiones / para su eventual extensión.

##### 4.3.1.1. Del acceso:

Debe existir una vinculación clara entre las zonas urbanizadas del municipio con el núcleo urbano independiente, que sirva de acceso al sistema circulatorio interno.

##### 4.3.1.2. De la vía principal:

Constituye la arteria principal de circulación interna, en comunicación directa con el acceso, como continuación o desviación de la vía exterior de acceso, debiendo contar con un ancho mínimo de dieciocho (18) metros).

##### 4.3.1.3. De las vías de distribución:

Vinculadas a la vía principal y exclusivamente destinadas

//al tránsito local residencial, con un ancho mínimo de doce (12) metros. Pueden ser también calles sin salida o cerradas en un extremo (en bolsa) que no excederán en este caso de ciento veinte (120) metros de largo, debiendo disponerse en el fondo cerrado un espacio circunscripto en un círculo de un radio mínimo de quince (15) metros.

#### 4.3.1.4. De los pasajes peatonales:

Los pasajes peatonales tendrán diez (10) metros de ancho mínimo, debiendo preverse a ambos lados, servidumbres de jardines de cuatro (4) metros.

Estos pasajes peatonales deben vincularse, sin cruces, de calles, con los espacios libres, edificios públicos y centros comerciales, pudiendo tener un ancho mayor, que configuren verdaderos espacios libres peatonales. En estos casos la diferencia en más, de los diez (10) metros mínimos exigidos, serán computados como superficie de espacios libres a ceder.

#### 4.3.2. DE LOS ESPACIOS LIBRES

Se exigirá una superficie del terreno a urbanizar destinada a espacios libres, a razón de cuarenta (40) m<sup>2</sup>. por cada unidad de vivienda, con destino exclusivo para parques, jardines y el emplazamiento de los edificios públicos indispensables. Estos espacios / libres deben trazarse en continuidad y ubicarse convenientemente en vinculación con los pasajes peatonales.

#### 4.3.3. DE LOS REQUISITOS ESPECIALES

Los núcleos urbanos independientes se realizarán de conformidad con los requisitos especiales que, para cada caso se establecen a continuación:

##### 4.3.3.I. Edificios públicos:

Se incluyen como mínimo los siguientes edificios proporcionados al total de la población prevista:

1º) Una escuela primaria a construirse una vez que se haya completado el 50% del loteo proyectado para el caso A (urbanización sin viviendas), o bien construido el 50% de las viviendas //

//para el caso B (urbanización con viviendas).

2º) Un Centro Asistencial, Destacamento Policial y Estafeta de Correo a construirse una vez que se haya completado el 25% del loteo proyectado para el caso A, o bien construido el 25% de las viviendas para el caso B.

4.3.3.2. Agua Corriente:

En cualquier caso se exigirá la instalación de agua corriente siempre que no exista impedimento por parte de la Administración / General de Obras Sanitarias de la Nación para la extensión del suministro.

Si así no fuera, se exigirá la dotación de este servicio con perforación, bombas, tanque de reserva y red de distribución para el caso A (urbanización sin viviendas) y el servicio individual / con perforación y bomba para cada vivienda construida para el caso B (urbanización con viviendas) siempre y cuando se construyan las viviendas por etapas (4.1.2.5.).

4.3.3.3. Desagües cloacales:

En todos los casos se exigirá el servicio individual con pozo absorbente y cámara séptica antes de otorgarse el certificado final de cada vivienda.

4.3.3.4. Desagües Pluviales:

En todos los casos, el propietario de la tierra a urbanizar deberá realizar los trabajos de desagües pluviales, ya sea se / trate de vías públicas a pavimentar o no, en un todo de acuerdo a / las instrucciones de las oficinas técnicas Municipales y siempre que el escurrimiento natural de las aguas no perjudique otras zonas.

4.3.3.5. Energía eléctrica:

Se exigirá la instalación de la red de distribución de / energía eléctrica. Cuando la importancia de la urbanización obligue a la alimentación en alto voltajes, deberá cederse a Agua y Energía la fracción del terreno necesaria para instalar la respectiva cabina transformadora.

En todos los casos se admitirá realizar ésta instalación por etapas (4.1.2.5.).

4.3.3.6. Alumbrado público:

Con respecto al alumbrado público se exigirá la coloca- /



//ción de postes, conductores, focos, etc., admitiéndose la instalación por etapas (4.1.2.5.).

4.3.3.7. Arbolado:

Se exigirá el arbolado de calles, pasajes peatonales y espacios libres, en un todo de acuerdo a las instrucciones de la oficina técnica municipal correspondiente, pudiendo realizarse el mismo / por etapas (4.1.2.5.).

4.3.3.8. Pavimentos:

En todos los casos se exigirá la pavimentación como mínimo de un 66% del desarrollo lineal total de la vía pública, comenzando / por la vía principal y continuando progresivamente por las arterias secundarias.

En general, el ancho de las calzadas correspondientes a / las calles principales no podrá ser menor de siete (7) metros.

En caso que el propietario quisiera proceder al pavimento de todas las calles podrá realizarlo con ancho menores y de tal manera, que la superficie ocupada en total por el pavimento no sea / menor a la obtenida, multiplicando el 66% de la longitud de calles / por el ancho mínimo estipulado anteriormente. Para estos casos, previamente deberá contar con el consentimiento de la Comisión Asesora.

Se admitirá la pavimentación por etapas (4.1.2.5.). manteniéndose el criterio de su extensión progresiva desde el acceso / hasta el sector correspondiente.

4.3.3.9. Cordones y veredas:

En todos los casos en que la calzada no se pavimente ó se pavimente sólo parcialmente en lo que respecta a su ancho, se exigirá la construcción de un cordón de mampostería o similar a dos (2) metros de la línea de edificación y el abovedamiento y zanjeo correspondiente.

En todos los casos deberá someterse a la aprobación respectiva por parte de las oficinas municipales correspondientes, el / tipo de cordones las dimensiones y características de las veredas en calles y senderos en pasajes peatonales, admitiéndose su ejecución / por etapas (4.1.2.5.)

#### 4.3.4. DE LA SUBDIVISION O LOTEO DENTRO DE LA MANZANA

Las medidas mínimas exigidas para la subdivisión o loteo dentro de cada manzana, responderá a lo estipulado en el artículo 3.1.2.1. a) y b).

Cumplidos los requisitos generales y especiales ya sea en su totalidad o por etapas se podrá solicitar la subdivisión correspondiente por manzanas.

#### 5. DE LOS TRAMITES PARA LA DIVISION O URBANIZACION DE LA TIERRA.

El trámite para la aprobación de los proyectos de división de la tierra en las diferentes zonas del Municipio establecidas en esta Ordenanza será el que a continuación se determina.

##### 5.1. EN ZONA I

Se distinguen dos casos: a) División con trazado de vías públicas (Amanzanamiento). b) Subdivisión o loteo dentro de la manzana.

##### 5.1.1. División con trazado de vías públicas (Amanzanamiento)

##### 5.1.1.1. Trámite previo:

Previamente al pedido de autorización el profesional / que intervenga en un proyecto de división de tierras, con trazado de vías públicas, deberá recabar de las oficinas técnicas municipales, en el sellado que se determine, las instrucciones por escrito necesarias para su trabajo.

##### 5.1.1.2. Pedido de autorización:

El pedido de autorización tendrá que ser formulado en una solicitud dirigida al Señor Intendente Municipal, con el sellado de Ordenanza, firmada por el / o los propietarios o por sus representantes con poder suficiente para hacerlo.

##### 5.1.1.3. Documentación:

La solicitud deberá ser acompañada con la siguiente documentación:

- a) Los títulos de propiedad de los terrenos a dividir





+

//o un extracto de aquellos extendido por Escribano Público. De no /  
contarse con los títulos definitivos podrá presentarse una copia /  
autenticada por Escribano Público del respectivo boleto de compra-  
venta.

b) Los planos que a continuación se detallan firmados por un profesional habilitado, inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe:

1°) Un plano en tela transparente y cinco copias sobre fondo blanco del proyecto de división con trazado de vías públicas, en escala 1:1.000.

En este plano se indicarán los datos siguientes: Medidas lineales y angulares del polígono perimetral que delimita la fracción a dividir y superficie total de la misma. Medidas lineales y angulares que vinculan el polígono perimetral y los ejes del nuevo / trazado a los ejes de vías públicas de trazados contiguos aprobados oficialmente. Distancias entre ejes y anchos de las vías públicas proyectadas y superficies parciales y totales de las mismas. Medidas lineales, angulares y superficiales de las manzanas o fracciones de manzanas libres de calles y de las fracciones destinadas a espacios libres. Cuadro de superficies y porcentajes correspondientes a las áreas útiles a subdividir, de vías públicas y de espacios libres. Croquis o / plano de ubicación, en escala 1:10.000, que abarque una zona de 1000 metros de radio, en el que se indicarán servicios públicos, pavimentos y centros de interés existentes.

2°) Un plano, a escala 1:2.000, con cotas de nivel del terreno y su relacionamiento a desagües próximos, de conformidad a las instrucciones que impartan las oficinas técnicas municipales.

3°) Planos y memorias descriptivas de las instalaciones de aguas corrientes, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público y desagües y pavimentos, de conformidad a las instrucciones impartidas por las oficinas técnicas municipales, y/u organismos / prestatarios de los servicios, en el caso de tener que cumplimentarse la ejecución de estas obras.

5.1.1.4. Formato, tamaño y plegado de los planos:

El formato, tamaño y plegado de los planos se ajustarán a

//las normas para la confección de los planos de mensura en uso por el Departamento Topográfico de la Provincia de Santa Fe. El caratula de será reglamentado por la Dirección de Topografía y Catastro de / la Municipalidad de Rosario.

5.1.1.5. Expedientes incompletos:

No se dará curso al expediente de división de tierras que no venga acompañado con la documentación que corresponde o cuyo plano de división no se ajuste a los requisitos establecidos por esta Ordenanza y a las instrucciones impartidas.

5.1.1.6. Trámite para fracciones pequeñas:

Cuando la fracción a dividir sea inferior a ocho (8) mil metros cuadrados de superficie útil a subdividir en lotes, siempre que provenga de títulos o fraccionamientos anteriores a la promulgación de esta ordenanza y el trazado de vías públicas se ajuste al oficial existente, el trámite a seguir será el corriente de los planos de subdivisión y mensura. Deberá acompañarse al plano un acta por duplicado de cesión gratuita de calles firmada por el propietario y autenticada por Escribano Público.

5.1.1.7. Autorización por el H. Concejo Deliberante:

Cuando la fracción cuya división se proyecta sea superior a ocho (8) mil metros cuadrados de superficie útil a subdividir en lotes la autorización pertinente debe ser concedida por el H. Concejo Deliberante. La tela original del plano de división la firmará el señor Presidente y refrendará el Secretario del Cuerpo.

5.1.1.8. Escrituración:

La cesión gratuita de la totalidad de las superficies correspondientes a vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, para los casos 5.1.1.6 y 5.1.1.7, así como las donaciones que se efectúen serán escrituradas, libre de todo gravamen y ocupación, a favor de la Municipalidad, por intermedio del Escribano Municipal que designe el Departamento Ejecutivo, dentro de los ciento ochenta (180) días contados desde la fecha de la autorización concedida, bajo pena de caducidad de esta última. Previo al acto de escrituración el o los propietarios de la tierra deberán amojonar las superficies a ceder, procediendo a dejar expeditas, a su exclusivo costo, las vías

X

//públicas cuyo trazado y apertura se ha aprobado.

5.1.2. Subdivisión o loteo dentro de las manzanas:

Los planos de subdivisión o loteos dentro de manzanas pertenecientes a divisiones aprobadas oficialmente seguirán el trámite común de los planos de mensura y subdivisión ajustándose, en su confección, a las normas en uso por el Departamento Topográfico de la Provincia de Santa Fe.

No se dará curso a los planos de loteos de manzanas correspondientes a divisiones de tierras cuyos propietarios no hayan dado cumplimiento a la ejecución de los servicios públicos, pavimentos, / etc., exigidos por esta ordenanza y que no hayan escriturado las superficies a ceder a favor de la Municipalidad.

5.2. EN ZONA II

El trámite se ajustará al común de los planos de mensura y subdivisión. Deberá acompañarse un acta por duplicado de cesión / gratuita de caminos firmada por el propietario y autenticada por Escribano Público rigiendo las disposiciones contenidas en 5.1.1.8.-

5.3. EN ZONA III

El trámite se ajustará al común de los planos de mensura y subdivisión.

5.4. EN ZONA IV.

El trámite se ajustará al común de los planos de mensura y subdivisión. Deberá acompañarse un acta por duplicado de cesión / gratuita de caminos firmada por el propietario y autenticada por Escribano Público, rigiendo las disposiciones contenidas en 5.1.1.8.-

5.5. EN ZONA V.

El trámite se ajustará al común de los planos de mensura y subdivisión como para 5.4. y hasta tanto se apruebe su incorporación al régimen de Zona I.

5.6. EN ZONA VI

El trámite es análogo al que se indica en 5.1.

5.7. EN ZONA VII

El trámite se ajustará al común de los planos de mensura y subdivisión.

//5.8. EN NUCLEOS URBANOS INDEPENDIENTES5.8.1. TRAMITE PREVIO

Previamente al pedido de autorización, el profesional que intervenga en un proyecto de núcleo urbano independiente, deberá presentar a las oficinas técnicas municipales, en el sellado que se determine, un anteproyecto del mismo, con indicación de la situación alimétrica y potabilidad del agua de la zona elegida.

5.8.2. PEDIDO DE AUTORIZACION

El pedido de autorización, tendrá que ser formulado en una solicitud dirigida al Señor Intendente Municipal, con el sellado de ordenanza, firmada por el o los propietarios o por sus representantes con poder suficiente para hacerlo.

5.8.3. DOCUMENTACION

La solicitud deberá ser acompañada con la siguiente documentación:

a) TITULOS.

Los títulos de propiedad de los terrenos a dividir o un extracto de aquellos extendido por Escribano Público. De no contarse con los títulos definitivos, podrá presentarse una copia autenticada por Escribano Público del respectivo boleto de compra venta.

b) PLANOS Y MEMORIAS

Los planos que a continuación se detallan, firmados por un profesional o profesionales habilitados, inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe:

1º) Un plano en tela transparente y cinco (5) copias sobre fondo blanco del proyecto de núcleo urbano independiente, en escala / 1:1000.

En este plano se indicarán los datos siguientes:

Medidas lineales y angulares del polígono perimetral que delimita la fracción a dividir y superficie total de la misma. Distancias entre ejes y anchos de las vías públicas proyectadas y superficies parciales y totales de las mismas. Medidas lineales, angulares y superficiales de las manzanas o fracciones de manzanas libres de calles y de las fracciones destinadas a espacios libres. Cuadro de superficies y porcentajes correspondientes a las áreas útiles a subdividir, de vías públicas y de espacios libres. Croquis o plano de ubicación, en esca-



//la 1:10.000 que abarque una zona de 1000 metros de radio, en el que se indicarán servicios públicos, pavimentos y centros de interés existentes. Ubicación dentro del núcleo urbano independiente de los edificios públicos y centros comerciales.

2°) Un plano, a escala 1:2.000, con cotas de nivel del terreno y su relacionamiento a desagües próximos, de conformidad a las instrucciones que impartan las oficinas técnicas municipales.

3°) Planos y memorias descriptivas de las instalaciones de aguas corrientes, energía eléctrica, alumbrado público, desagües y pavimentos, de conformidad a las instrucciones impartidas por las oficinas técnicas municipales y/u organismos prestatarios de los servicios, en el caso de tener que cumplimentarse la ejecución de estas obras.

4°) Memoria descriptiva del proyecto y planificación de la ejecución del mismo.

5°) Para el Caso A (urbanización sin viviendas) la reglamentación especial para la construcción de viviendas, cercos y veredas y los planos (planta, fachada y corte, escala 1:50) de los edificios públicos.

6°) Para el Caso B (urbanización con viviendas) los planos (planta, fachada y corte, escala 1:50) de las viviendas tipos, cercos, veredas y de los edificios públicos.

#### 5.8.4. FORMATO, TAMAÑO Y PLEGADO DE PLANOS

El formato, tamaño y plegado de los planos, se ajustará a las normas para la confección de los planos de mensura en uso en el Departamento Topográfico de la Provincia de Santa Fe, y los de construcción, a lo dispuesto en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

#### 5.8.5. EXPEDIENTES INCOMPLETOS

No se dará curso al expediente de urbanización, que no venga acompañado con la documentación que corresponde o cuyos planos no se ajusten a los requisitos establecidos por esta ordenanza y a las instrucciones impartidas.

#### 5.8.6. AUTORIZACION POR EL H. CONCEJO DELIBERANTE.

La autorización para la creación del núcleo urbano indepen-

//diente debe ser concedida por el H. Concejo Deliberante. La tela original del plano de división, la firmará el señor Presidente y la refrendará el Secretario del Cuerpo.

5.8.7. ESCRITURACION

La cesión gratuita de la totalidad de las superficies correspondientes a vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, así como las donaciones que se efectúen, serán escrituradas, libre de todo gravamen y ocupación, a favor de la Municipalidad, por intermedio del Escribano Municipal que designe el Departamento Ejecutivo, dentro de los ciento ochenta (180) días contados desde la fecha de la autorización concedida, bajo pena de caducidad de esta última.

Previo al acto de escrituración, el o los propietarios de la tierra, deberán amojonar las superficies a ceder, procediendo a dejar expeditas, a su exclusivo costo, las vías públicas cuyo trazado y apertura se ha aprobado.

5.8.8. SUBDIVISION O LOTEO DENTRO DE LAS MANZANAS

Para la aprobación del plano de lote, se deben considerar dos casos:

1º) Caso A (urbanización sin vivienda). Deberá haber cumplimentado según la planificación, con los requisitos generales y especiales, excepción de los desagües cloacales, que quedarán en suspenso hasta el certificado final de obra.

2º) Caso B (urbanización con vivienda). Deberá haber cumplimentado, según la planificación, además de los requisitos generales y especiales, con la certificación final de las obras construídas.

5.9. URBANIZACIONES EN TRAMITE

Las urbanizaciones actualmente en trámite que no tengan aún concedida la autorización deberán sujetarse a la presente ordenanza.

5.10. URBANIZACIONES OFICIALES

Los proyectos de división y urbanización de tierras dentro del Municipio de Rosario, que lleven a cabo la Municipalidad, la Provincia o la Nación por intermedio de los organismos constituidos

//específicamente para la solución del problema de la vivienda, se ajustarán a las disposiciones de esta ordenanza y/o a las normas que en cada caso, previo dictamen de la Comisión Asesora, se establezcan por ordenanza especial.

5.11. PUBLICIDAD DE LA VENTA O REMATE DE LOTES:

En todos los casos de urbanizaciones autorizadas a mérito de la presente ordenanza se exigirá, al comenzar la venta o remate de lotes, la colocación en el lugar de un cartel en el que se consignará el número del decreto aprobatorio, nombre, título y número de matrícula del profesional interviniente.

Estos requisitos deberán también cumplirse en los anuncios, afiches y volantes que se realicen con tal motivo.

6. DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MULTAS

6.1. Las oficinas técnicas municipales no aprobarán planes / de loteos o fraccionamientos frente a caminos o calles, cuya apertura haya sido dispuesta por ordenanza especial del H. Concejo Municipal fundada en razones de interés público, hasta tanto el propietario dé cumplimiento a los requisitos que establece, en cada caso, la presente ordenanza.

6.2. Tampoco se aprobarán planos de urbanización o de subdivisión en zonas declaradas por ley como de utilidad pública y sujetas a expropiación.

6.3. Queda terminantemente prohibida la venta de fracciones o lotes de terrenos ubicados dentro del Municipio de Rosario sin plano previamente visado y aprobado por las oficinas competentes.

6.4. El propietario que venda o remate, al contado o a plazos, terrenos en infracción a lo dispuesto en la presente ordenanza se hará pasible de una multa equivalente al 20% del valor de / las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder. En ningún caso la multa a aplicar podrá ser inferior al 20% del valor de la tasación municipal correspondiente.

7. DISPOSICIONES VARIAS

7.1. Establécese que en circunstancias de caducidad del H./

//Concejo Municipal las **autORIZACIONES** consignadas en 5.1.1.7 y 5.8.6./  
serán concedidas por el Departamento Ejecutivo Municipal y las telas  
originales serán firmadas en estos casos por el Señor Secretario de  
Obras Públicas de la Municipalidad.

Art.2º.- Establécese que el presente Decreto-Ordenanza, re-  
girá a partir de los treinta días de su sanción, quedando derogadas  
las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan al mismo.

Art.3º.- Comuníquese, publíquese y dése al R.M.-

  
Luis Beltramo  
Int. ~~Francisco M. Serva~~  
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

  
Dr. LUIS BELTRAMO  
INTENDENTE MUNICIPAL

