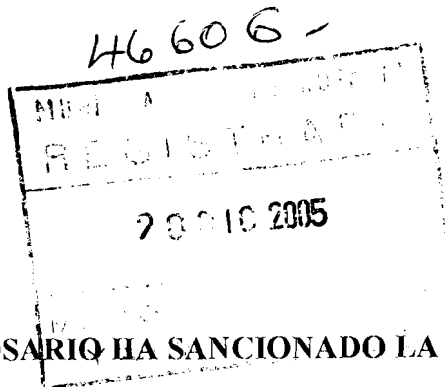




CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA

(N° 7.932)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje N° 23/05 S.P. con anteproyecto de Ordenanza del **“Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”**.

Considerando: Que, la aprobación del mencionado texto normativo tiene por objeto impulsar y regular el desarrollo urbanístico de un sector de aproximadamente 186 has. destinado fundamentalmente a la construcción de vivienda por parte de un emprendimiento privado. Su desarrollo implica además la incorporación de nuevas infraestructuras y servicios para un importante sector de la ciudad de más de 400 has., ubicado al borde del Arroyo Ludueña y al norte de la Autopista Rosario-Córdoba. Este sector ampliado se constituye en ámbito de aplicación del Plan Especial, el cual aborda una transformación normativa que ordena los usos y características de la edificación. Es decir que los beneficios de la operación (por imposición del plan) exceden ampliamente el sector perteneciente al urbanizador privado para abarcar un territorio que hoy presenta grandes carencias y demanda una readecuación normativa que ordene su transformación.

Que, es ésta una experiencia piloto de concertación público-privada, cuyo desarrollo invierte los procesos tradicionalmente utilizados en materia de urbanización: normalmente es el urbanizador quien presenta un proyecto y el municipio lo aprueba conforme a la norma vigente. Este mecanismo ha evidenciado en operaciones de gran escala enormes deficiencias, ya que el cumplimiento de la norma no ha sido suficiente garantía del desarrollo de un buen proyecto, más aún cuando están comprometidas importantes decisiones que tienen que ver con la creación de trazados estructurales y espacios públicos. En estos casos la intervención del municipio se considera imprescindible para resguardar los intereses públicos.

Que, son muchos los beneficios que reporta este emprendimiento:

La unificación lograda del suelo (con la intervención de 15 propietarios privados sumados a inversores en su mayor parte locales) mediante la conformación de la figura del Fideicomiso Proyectos Urbanísticos SA. lo cual permite la elaboración e implementación de un proyecto unitario que reporta mayores aprovechamientos desde el punto de vista público y también privado.

La concentración lograda de la donación de suelo para espacio público sobre las márgenes del arroyo, lo cual posibilita proyectar un parque como importante reserva ambiental que adquiere una dimensión y carácter regional.

La planificación y desarrollo de un equipamiento comunitario importante para el barrio, que resuelve la demanda de localización de una escuela, un centro de salud, un centro crecer y una unidad vecinal.

La incorporación de un centro comercial que le otorgará al área -con el resto de los equipamientos- un carácter de nueva centralidad a escala barrial.

El desarrollo de obras en el sector y en el Distrito Oeste, que exceden las exigencias de la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo, pero que igualmente asume a su cargo el urbanizador, como mecanismo de compensación derivado de los beneficios que reportan los cambios normativos otorgados.

La resolución de la demanda de vivienda con un proyecto que integra a diferentes sectores sociales (sectores de altos, medios y bajos recursos) brindando una oferta diversificada (vivienda individual, colectiva y vivienda social).

Que, finalmente interesa resaltar que la concreción del “Parque Habitacional Ludueña” que impulsa el plan que se remite en esta oportunidad, será posible gracias a una importante inversión por parte del sector privado y a una fuerte planificación y gestión pública del proyecto

Dra. CLAUDIA MARIANA LONGI
Secretaria Genl. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



Que, el interés de un grupo de propietarios e inversores asociados en el fideicomiso del Jockey, cuya fiduciaria es "Proyectos Urbanísticos S.A.", de impulsar un proyecto de urbanización de gran escala en el Distrito Noroeste de la ciudad.

Que, la Ordenanza N° 6492/97 de Urbanización en su punto 4, inciso 4.2. establece un régimen diferencial para las distintas modalidades de urbanización, mediante la utilización de la figura de los "Convenios Urbanísticos", los cuales pueden ser implementados por Organismos Públicos, privados o mixtos;

Que, la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, entiende que la acción de urbanizar es una operación superadora del mero hecho de realizar apertura de trazados y loteos, y que los nuevos crecimientos urbanos deben producir transformaciones positivas en la ciudad a partir de la incorporación actividades y usos que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

Que, en este sentido, se ha resuelto avanzar en la implementación de instrumentos urbanísticos que promuevan el desarrollo de áreas de interés para el municipio, mediante la implementación de Planes Especiales que permitan revisar los indicadores urbanísticos e impulsar procesos de concertación público-privado, a los efectos de favorecer e inducir las transformaciones deseadas.

Que, en este contexto la Municipalidad ha manifestado su compromiso de brindar la asistencia técnica necesaria a la firma "Proyectos Urbanísticos S.A.", sociedad fiduciaria que tiene a su cargo el gerenciamiento del emprendimiento en la propiedad del fundo, la cual ocupa una superficie aproximada de 185 has., a fin de que se adecue a un Plan Especial elaborado por la Secretaría de Planeamiento que establece una serie de requerimientos de provisión de infraestructuras, construcción de espacios públicos y equipamientos comunitarios y respeto de determinadas condiciones de urbanización.

Que, la posibilidad de que el Urbanizador realice obras de canalización en el Arroyo Ludueña, representa una oportunidad de revertir la afectación por inundabilidad de una gran extensión de suelo a la vez que se asume como un avance significativo en el tratamiento de los recursos vitales.


Que, con la implementación de este proyecto se favorecerá la integración social mediante el desarrollo de distintos programas de vivienda para sectores de altos, medios y bajos recursos, que convivirán en el mismo espacio territorial y con diferentes ofertas y tipologías de vivienda, de baja, media y alta densidad y de uso permanente y transitorio (alojamientos para deportistas).

Que, con el mismo fin se exige al urbanizador la donación de terrenos con infraestructura para el desarrollo de vivienda social en el área y un importante complejo de equipamiento comunitario (con una escuela, centro de salud, centro CRECER y centro vecinal).

Que, la aplicación del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña beneficiará al sector con el aporte de infraestructura de servicios, incorporando redes de desagües pluviales y cloacales, de provisión de gas natural y de distribución domiciliar de agua potable, además de otros servicios de infraestructura que posibilitarán la conexión a las troncales de servicio de barrios cercanos como Fisherton Sur, Fisherton R, San Cayetano, Los Unidos, Barrio Tango, Floresta, todos pertenecientes al cuadrante de influencia del proyecto de referencia.

Que, el desarrollo de este importante proyecto mejorará también y en forma progresiva las condiciones ambientales del área, mediante la creación de un parque en la margen este del Arroyo de aproximadamente 24 hectáreas destinado al uso público, en un suelo de excepcionales características paisajísticas, potenciado además por la localización en forma contigua de otras 36 hectáreas de espacio verde afectadas a uso privado, lo que determina un total de 60 has. que conformarán una reserva ambiental de características regionales.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su



Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONZI
Secretaría Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



ORDENANZA

CAPITULO I:

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: Definición y Ámbito de Aplicación. (Anexo gráfico N° 1)

Se define como Plan Especial "Parque Habitacional Ludueña", al proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, los trazados estructurales y secundarios, los espacios públicos, las unidades de actuación y las áreas de reserva paisajística ambiental para el sector ubicado en la Secciones Catastrales 15° y 16° del Municipio de Rosario, delimitado por Calle Alippi, Calle Ugarteche, Camino de las Carretas, Bv. Wilde, Calle N° 1664, Calle Furlong, Calle Santa Fe al Norte; Av. de Circunvalación "25 de Mayo" al Este; Autopista Rosario-Córdoba al Sur; y el Arroyo Ludueña al Oeste.

ART. 2º: Distintas Áreas de Actuación. (Anexo gráfico N° 2)

2.1. Se establece como "Área Fideicomisada" al sector perteneciente a la firma "Proyectos Urbanísticos S.A." según datos de dominio consignados en el Expediente 37069/2004 F.

2.2. Se establece como "Área Complementaria" al sector perteneciente al cuadrante de aplicación del Proyecto Parque Habitacional Ludueña, excluida el Area Fideicomisada.

CAPITULO II:

SISTEMA VIAL: SUPRESION, MODIFICACION Y

CREACION DE TRAZADOS (Anexo gráfico N° 3)

Art. 3º.- Se redefine el trazado vial del sector comprendido entre Camino de las Carretas, Calle Furlong, Calle colectora de la Autopista Rosario - Córdoba y A° Ludueña, de la siguiente manera:

3.1. Se modifica parcialmente la Ordenanza N° 3.051/82 suprimiendo los trazados creados en el sector comprendido entre Camino de las Carretas, Calle 1633, Av. Bernheim, Calle 1649, Calle Magaldi, Calle 1647, Av. Bernheim y deslinde parcelario Este del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 50, S/D 2 .

3.2. Se suprime el trazado oficial de Av. Bernheim, definido por Ordenanza N° 5727/93, de orientación Este-Oeste, de 22 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. Ing. Miglierini y Calle N° 1514 (Calle de borde del A° Ludueña).

3.3. Se suprime el trazado oficial de Calle N° 1650, ratificado por Ordenanza N° 5727/93, de orientación Este-Oeste de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. Ing. Miglierini y Calle N° 1643.

3.4. Se suprime el trazado oficial de Calle Jacobacci, de orientación Este-Oeste de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. Ing. Miglierini y Calle N° 1639.


Dra. CLAUDIA ADRIANA ALCONGI
Secretaría Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



3.5. Se suprime el trazado oficial de Calle Laflor, de orientación Este-Oeste, de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. Ing. Miglierini y el deslinde parcelario este del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 104.

3.6. Se suprime el trazado oficial de Av. San José de Calasanz, definida por Ordenanza N° 4766/89, de orientación Este-Oeste, de 30 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. Ing. Miglierini y calle de borde del Arroyo Ludueña.

3.7. Se suprime el trazado oficial de Calle N° 1666, de orientación Este-Oeste, creada por Decreto N° 46252/72, de 18 metros de ancho, en el tramo comprendido entre el Pasaje N° 1601 y la calle S/Nombre de orientación Norte-Sur, de 20 m de ancho oficial, creada por el mismo Decreto.

3.8. Se suprime el trazado oficial de Calle Sin Nombre, creada por Decreto N° 46252/72, de orientación Norte-Sur, de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y Calle Rivero.

3.9. Se suprime el trazado oficial de Calle Urizar, definida por Ordenanza N° 4766/89 y ratificada por Ordenanza N° 5727/93, de orientación Norte-Sur, de 25 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y Calle Colectora de la Autopista Rosario-Córdoba.

3.10. Se suprime el trazado oficial de Calle N° 1633, creada por Decreto N° 5.673/74, de orientación Norte-Sur, de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Camino De las Carretas y Av. J. Bernheim.

3.11. Se suprime el trazado oficial de Calle N° 1639, de orientación Norte-Sur, de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. J. Bernheim y Av. San José de Calasanz.

3.12. Se suprime el trazado oficial de Calle N° 1643, de orientación Norte-Sur, de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. J. Bernheim y Av. San José de Calasanz.

3.13. Se suprime el trazado oficial de Calle N°1641, ratificado por Ordenanza N° 5727/93, de orientación Norte-Sur, de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y el deslinde parcelario sur del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 151.

3.14. Se modifica el ancho oficial de 25 metros de calle Furlong, de orientación Norte-Sur, definido por las Ordenanzas Nros. 4766/89 y 5460/92, llevándolo a un ancho de 30 metros, en el tramo comprendido entre Calle 1664 y la calle colectora de la Autopista Rosario-Córdoba, respetándose su actual Línea Municipal Este.

3.15. Se modifica el ancho oficial de Bv. Wilde, de orientación Norte-Sur, definido por la Ordenanza N° 7086/00, llevándolo a:

- un ancho variable de 22 a 32 metros, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la Catastral 16°, S/M, Gráfico 178, S/D 5 y el deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la Catastral 16°, S/M, Gráfico 178, S/D 4.

- 32 metros de ancho oficial, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la Catastral 16°, S/M, Gráfico 178, S/D 4 y la Calle colectora de la Autopista Rosario- Córdoba.

Respetándose en todos los tramos su actual Línea Municipal Oeste.



- 3.16. Se incorpora al trazado oficial la prolongación de la Calle Pública creada por Decreto N° 46.252/72, de 20 metros de ancho, de orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y Calle Rivero ubicándose su eje en forma coincidente con el deslinde parcelario Oeste del inmueble empadronado en la Catastral 16°, S/M, Gráfico 177, S/D 1.
- 3.17. Se modifica el ancho oficial de 25 metros de calle Gallegos, de orientación Norte-Sur, definido por la Ordenanza N° 4766/89, llevándolo a 30 metros, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y Calle Colectora de la Autopista Rosario- Córdoba, respetándose su actual Línea Municipal Oeste.
- 3.18. Se modifica el ancho oficial de 12 metros de Calle Libertad Lamarque, de orientación Norte-Sur, llevándolo a 20 metros de ancho oficial, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y Calle Rivero, respetándose su actual Línea Municipal Oeste.
- 3.19. Se modifica el ancho oficial de 35 metros de Calle 1655 (Calle Ing. Miglierini) definido por Ordenanza N° 4766/89, llevándolo a 47 metros de ancho oficial, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calasanz y calle colectora de la Autopista Rosario- Córdoba, respetándose la actual Línea Municipal Este.
- 3.20. Se modifica el ancho oficial de 35 metros de Calle Miglierini de orientación Norte-Sur, definido por Ordenanza N° 4766/89, llevándolo a 40 metros de ancho oficial, en el tramo comprendido entre Av. Bernheim y Av. San José de Calasanz, respetándose su actual eje en forma coincidente con el eje del Canal 4.
- 3.21. Se incorpora al trazado oficial la prolongación de Calle Urgarteche de 20,24 metros de ancho, de orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre Camino de las Carretas y Calle Bernheim, respetándose la prolongación del eje existente al Norte del Camino de Las Carretas.
- 3.22. Se crea la Calle Pública de 20 metros de ancho oficial, de orientación Norte-Sur, en el tramo comprendido entre Camino de las Carretas y Av. Bernheim, ubicando su Línea Municipal Este coincidente con el deslinde parcelario Este del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 51, S/D 85.
- 3.23. Se incorpora al trazado oficial la prolongación de Calle N° 1656 de 18m de ancho, de orientación Este-Oeste, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Este del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 50, S/D 2 y Calle Pública creada en el Artículo 3.22, respetándose la prolongación de su actual eje.
- 3.24. Créase el Pasaje Público de orientación Este-Oeste de 14 metros de ancho oficial, con fondo cerrado (cul de sac), definido por un radio de 12m, normal a Calle 1635 y una extensión de 129m en su tramo recto, medidos desde la Línea Municipal Oeste de la Calle 1635; cuyo eje se ubicará paralelo y a 51,35 metros hacia el Norte de la Línea Municipal Norte de la Calle 1650.
- 3.25. Se crea el Pasaje Público de orientación Este-Oeste de 14 metros de ancho oficial, con fondo cerrado (cul de sac), definido por un radio de 12m, normal a Calle N° 1635 y una extensión de 129m en su tramo recto, medidos desde la Línea Municipal Oeste de la Calle 1635; cuyo eje se ubicará paralelo y a 51,35 metros hacia el Norte de la Línea Municipal Norte de la Calle Jacobacci.
- 3.26. Se crea el Pasaje Público de orientación Este-Oeste de 14 metros de ancho oficial, con fondo cerrado (cul de sac), de finido por un radio de 12m, normal a Calle 1635 y una extensión de 129m



en su tramo recto, medidos desde la Línea Municipal Oeste de la Calle 1635; cuyo eje se ubicará paralelo y a 51,35 metros hacia el Norte de la Línea Municipal Norte de la Calle Laflor.

3.27. Se crea un Pasaje Público de orientación Este-Oeste de 14 metros de ancho, en el tramo comprendido entre calle Libertad Lamarque y calle Gallegos, definiendo su eje en forma coincidente con los deslindes parcelarios Sur de los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráficos 155, 156 y 157.

3.28. Se incorpora al trazado oficial la prolongación de Calle Fresedo de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Calle Libertad Lamarque y Calle Gallegos, respetándose la prolongación del eje existente al Oeste de Calle Libertad Lamarque.

3.29. Se crea un Pasaje Público de orientación Este-Oeste de 14 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Calle Libertad Lamarque y Calle Gallegos, definiendo su eje en forma coincidente con los deslindes parcelarios Sur de los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 161, S/D 2, S/M, Gráfico 162, S/D 2 y S/M, Gráfico 168.

3.30. Se crea un Pasaje Público de orientación Este-Oeste de 14 metros de ancho, en el tramo comprendido entre calle Libertad Lamarque y calle Gallegos, definiendo su eje en forma coincidente con los deslindes parcelarios Sur de los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 161, S/D 3 y S/M, Gráfico 172, S/D 2 y 1.

3.31. Se incorpora al trazado oficial la prolongación del Pasaje Sosa de orientación Este-Oeste de 14 metros, en el tramo comprendido entre Pasaje 1601 y Calle Gallegos, respetándose la prolongación del eje existente al Oeste del Pasaje N° 1601.

3.32. Se incorpora al trazado oficial la prolongación de Calle Hugo del Carril de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre Pasaje N° 1601 y Calle Gallegos, respetándose la prolongación del eje existente al Oeste del Pasaje 1601.

3.33. Se modifica parcialmente el trazado oficial de la Calle de Borde del A° Ludueña definida en la Ordenanza N° 7.477/03, "Regulación del uso del suelo en correspondencia con la planicies de inundación del Sistema A° Ludueña", de orientación Noreste-Suroeste, unificándose su ancho en 30 mts., en el tramo comprendido por el Camino de las Carretas al norte y la Calle Colectora de la Autopista Rosario-Córdoba al Sur; definiéndose su eje a través de una poligonal de lados rectos y curvos constituidos de la siguiente manera:

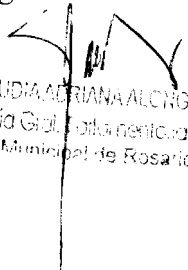
Tramo curvo A01 A02 de 103 mts. de longitud de arco y 369 mts. de radio cuyo principio de curva está definido por el Punto A01 que se ubica sobre la L.M. Norte de la Manzana 600 de la Sección Catastral 16ª, a 26 mts. hacia el oeste del Vértice esquinero de la Manzana mencionada.

Tramo curvo A02 A03 de 279 mts. de longitud de arco y 187 mts. de radio, cuyo principio de curva coincide con fin de curva del tramo curvo A01 A02 descrito en el inciso a).

Tramo recto A03 A04 de 104 mts. de longitud, constituido por la prolongación hacia el suroeste de la tangente al lado curvo A02 A03 en el Vértice A03.

Tramo curvo A04 A05 de 173 mts. de longitud de arco y 450 mts. de radio, cuya tangente en el Vértice A04 está constituida por la prolongación hacia el suroeste del lado recto A04 A03 descrito en el inciso c).

Tramo recto A05 A07 de 545 mts. de longitud, constituido por la prolongación hacia el suroeste de la tangente al lado curvo A04 A05 en el Vértice A05.


Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI
Secretaría General de Despacho
Concejo Municipal de Rosario



CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho

Tramo recto A07 A08 de 304 mts de longitud, de orientación Noreste – Suroeste, que forma un ángulo de 174° con el tramo recto A05 A07, anteriormente descripto y que se extiende desde el Punto A07 hacia el Suroeste.

Tramo recto A08 A09 de 155 mts. de longitud de orientación Noreste – Suroeste, que forma un ángulo de 178° con el tramo recto A08 A07 anteriormente descripto y que se extiende desde el Punto A08 hacia el Suroeste.

Tramo curvo A09 A10 de 196 mts de longitud de arco y 173 mts. de radio, cuya tangente en el Vértice A09 está constituida por la prolongación hacia el Suroeste del lado recto A09 A08 descripto en el inciso g).

3.34. Se crea la Calle Pública de 30 mts. de ancho oficial, de orientación Sur – Noroeste en el tramo comprendido por la Calle Colectora de la Autopista Rosario - Córdoba y la Calle de Borde del Arroyo Ludueña, definiéndose su eje a través de una poligonal de lados rectos y curvos constituidos de la siguiente manera:

Tramo recto D04 D03 de 527 mts. de longitud de orientación Sureste – Noroeste que forma un ángulo de 84° con la Línea de Título Sur de los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 188 y Gráfico 189, S/D 3, donde el Punto A se ubica sobre la Línea de Título Sur 53 mts. hacia el este del Vértice esquinero Suroeste del inmueble mencionado

Tramo curvo D03 D02 de 98 mts. de longitud de arco y 83 mts. de radio, cuya tangente en el Vértice D03 está constituida por la prolongación hacia el noroeste del lado recto D04 D03 descripto en el inciso a).

Tramo recto D02 C01 de 378 mts de longitud, constituido por la prolongación de la tangente al lado curvo D03 D02 en el Vértice D02.


3.35. Se crea la Calle Pública de 30 mts. de ancho oficial de orientación Noreste – Suroeste en el tramo comprendido por Calle Ing. León Miglierini (Calle 1655) al este y Calle Pública creada en el Artículo **3.34**, definiéndose su eje a través de una poligonal de lados rectos y curvos constituidos de la siguiente manera:

Tramo recto C06 C05 de 528 mts. de longitud de orientación Noreste – Suroeste que forma un ángulo de 84° con la prolongación de la Línea Municipal Este de la Calle 1655 (Calle Ing. León Miglierini), tomando 115 mts. hacia el Norte de la Línea Municipal Norte del Pje. 1668.

Tramo curvo C05 C04 de 210 mts. de longitud de arco y 736 mts. de radio, cuya tangente en el Vértice C05 está constituida por la prolongación hacia el Suroeste del tramo recto C06 C05 descripto en el inciso g).

Tramo curvo C04 C03 de 244 mts. de longitud de arco y 296 mts. de radio, cuya tangente en el Vértice C03 está constituida por la prolongación hacia el noroeste del lado recto D02 D03.

3.36. Créase la Calle Pública de 30 mts. de ancho oficial de orientación Noreste – Suroeste en el tramo comprendido al este del nudo de la Calle Ing. León Miglierini y al Oeste por la calle de borde del Arroyo Ludueña creado en el Art. 3.33, definiéndose su eje por la unión de los Puntos B01 y B02, de 606 mts. de longitud, donde el Punto B01 se ubica sobre la Línea de Título oeste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16°, S/M, Gráfico 44 a los 12.50 mts. hacia el Sureste del Vértice esquinero Noroeste de la mayor área mencionada.


Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI
Secretaría Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



3.37. Se deja establecido que las afectaciones correspondientes al proyecto vial descripto quedan sujetas a los ajustes resultantes de las mediciones lineales, angulares y de superficies que determinen la precisión de los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer dichos ajustes.

3.38. El plano correspondiente al proyecto vial forma el Anexo Gráfico N° 3, que forma parte indisoluble de la presente Ordenanza.

3.39. Servidumbres de paso:

El urbanizador está facultado a resolver vinculaciones entre el área recreativa identificada como **H3-3** y las Áreas de Esparcimiento Privado(Anexos Gráficos N° 6, 7, 8 y 9) propias de la urbanización y el Área Comercial Privada (Anexo Gráfico N° 10) propia de la urbanización, mediante la utilización de atravesamientos subterráneos y/o aéreos como servidumbres de paso en calles públicas, los cuales serán estudiados y aprobados con la evaluación de los proyectos puntuales.

CAPITULO III:

NUEVA SECTORIZACION

Art. 4°.- Anulación de los Distritos Urbanos vigentes en el cuadrante de aplicación del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña

4.1. Se anulan en el área correspondiente al Parque Habitacional Ludueña los distritos del Código Urbano, excepto el distrito **G1-6** que quedará delimitado de la siguiente forma: Norte de calle Comenius, límite Sur de la zona de vías del F.C. N.C.A. (ex F.C. G.B. Mitre, línea a Córdoba), límite Oeste de Avda. de Circunvalación, Sur de Calle Santa Fe, eje de Calle Furlong, eje de Calle 1664, línea municipal este de Bv. Wilde, Sur de Calle Urquiza, límite Este y Sur de los terrenos pertenecientes al jockey Club (H 3-3), eje de Bv. Wilde hasta Norte de Calle Comenius; excluido el Distrito Arteria D 2-24, rigiendo en su reemplazo los indicadores urbanísticos fijados en este Plan Especial.

Art. 5°.- Nueva Sectorización

5.1. Se crea el Parque Público “Ludueña”

En el sector delimitado por: eje de Camino de las Carretas; línea municipal Oeste de Av. Ing. León Miglierini; línea municipal Sudeste de la Calle creada en el Artículo **3.33** de la presente; línea municipal Sudeste de Calle de borde del Arroyo Ludueña; límite Norte de la Autopista Rosario-Córdoba; límite Sureste del Arroyo Ludueña hasta su intersección con el eje del Camino de las Carretas.


5.2. Se crea el Parque Público de la Autopista.

En el sector delimitado por: eje de Calle H. del Carril; eje de Calle Gallegos; Norte de la Autopista Rosario-Córdoba hasta su intersección con el eje de la Calle H. del Carril.

5.3. Se crean las Áreas de Esparcimiento Privado, según anexos gráficos N° 6, 7, 8, y 9, en el Área Fideicomisada, excluidos los sectores destinados a loteos residenciales.

5.4. Se crea el Área de Nuevo Desarrollo Residencial.

Según proyecto general Anexo Gráfico N° 2, que comprende:


Dra. CLAUDIA MARIANA LONGI
Concejalista
Concejo Municipal de Rosario



- Barrio Cerrado 1: Anexo Gráfico N° 5.
- Barrio Cerrado 2: Anexo Gráfico N° 6.
- Barrio Cerrado 3: Anexo Gráfico N° 7.
- Barrio Cerrado 4: Anexo Gráfico N° 8.
- Manzanas 541, 544, 547 de la Sección Catastral 16ª: Anexo Gráfico N° 9.
- Área Comercial: Anexo Gráfico N° 10.
- Área destinada a Viviendas Colectivas.

5.5. Se crea el Área de Tejido Residencial, que comprende los dos sectores que se detallan a continuación:

Sector 1: eje del Camino de las Carretas; línea municipal Este de Bv. Wilde; eje de Calle Filiberto; eje de Calle Gallegos y su prolongación hacia el Sur; eje de la Calle H. del Carril; límite Norte de la Autopista Rosario-Córdoba, línea municipal oeste de la Av. Ing. León Miglierini; eje de Av. San José de Calasanz; eje de Calle 1635; eje de Calle Bernheim; eje de Calle pública S/Nombre creada en el Artículo 3.22 de la presente hasta su intersección con el eje del Camino de las Carretas; exceptuando el área "Reserva para Futuro Desarrollo Residencial Sector 2".

Sector 2: eje de la Calle Santa Fe; límite Oeste de Av. de Circunvalación; límite Norte de la Autopista Rosario-Córdoba; deslinde parcelario Este de los gráficos S/M 200, S/M 199 y S/M 185 S/D 2 y de la Manzana 495 todos de la Sección Catastral 16ª; eje de Calle Forest, eje de Calle Chaparro; eje de Calle White; eje de Calle Furlong hasta su intersección con la línea municipal Sur de Calle Santa Fe.

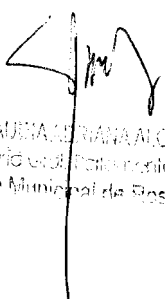
5.6. Se crean las áreas de Reserva para Futuro Desarrollo Residencial los cuales no podrán constituirse como barrios cerrados (countries), que se enumeran a continuación:

Sector 1: eje de Calle Alippi; eje de Calle Ugarteche; eje del Camino de las Carretas; límite Sureste del Arroyo Ludueña hasta su intersección con el eje de Calle Alippi.

Sector 2: se corresponde con los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 16ª gráficos S/M 152 S/D 2 y S/M 152 S/D 3.

Sector 3: eje de Calle White; eje de Calle Chaparro; eje de calle Forest, deslinde parcelario Este de los gráficos S/M 200, S/M 199 y S/M 185 S/D 2 y de la Manzana 495 todos de la Sección Catastral 16ª; límite Norte de la Autopista Rosario-Córdoba; eje de Calle Furlong hasta su intersección con el eje de Calle White.

5.7. Se crea el Área de Reserva para Plataforma Productiva, que comprende el sector delimitado por: eje de Calle Filiberto; línea municipal Este de Bv. Wilde; eje de Calle 1664, eje de Calle Furlong; límite Norte de la Autopista Rosario-Córdoba; eje de Calle Gallegos y su prolongación, hasta su intersección con el eje de Calle Filiberto.


Dra. CLAUDIA STRANA LONGI
Secretaría General de Despacho
Concejo Municipal de Rosario



CAPITULO IV:

NORMAS URBANISTICAS

Art. 6°.- Se determinan a continuación los indicadores urbanísticos, afectaciones y demás restricciones al dominio para cada sector detallado en el capítulo anterior.

6.1. Área de Esparcimiento Privado:

Sector N° 1: destinado a la práctica de actividades deportivas y recreativas al aire libre, admitiéndose instalaciones complementarias al uso al que están destinadas.

Superficie máxima edificable: 500 m² cubiertos.

Usos: Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, locales destinados a la gastronomía: restaurantes, bares, salón de fiesta.

División del suelo: No se admite.

Sector N° 2: destinado a la práctica de actividades deportivas y recreativas al aire libre, admitiéndose instalaciones complementarias al uso al que están destinadas.

Superficie máxima edificable: 1. 500 m² cubiertos.

Usos: Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, locales destinados a la gastronomía: restaurantes, bares, salones de fiesta.

División del suelo: No se admite.

6.2. Área de Nuevo Desarrollo Residencial.

Barrio Cerrado 1:

En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 5.

Barrio Cerrado 2:

En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 6.

Barrio Cerrado 3:

En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 7.

Barrio Cerrado 4:

En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 8.

Loteos correspondiente a las Manzanas Abiertas N° 541, 544 y 547 de la Sección Catastral 16:

En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 9.



Área de Reserva destinada a Viviendas Colectivas:

Queda calificada como Reserva para el desarrollo de un Proyecto Unitario de Viviendas. Las normas urbanísticas particulares se elaborarán a partir de las definiciones que surjan del **Concurso de Ideas para el Sector**, según lo estipulado en el artículo **8.3** de la presente.

La normativa complementaria para definir los indicadores urbanísticos en el mencionado sector, será presentada para su aprobación ante el Concejo Municipal.

Área Comercial:

En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 10.

6.3. Área de Tejido Residencial: Sectores 1 y 2, para los Permisos de Edificación que se otorguen a partir de la presente.

Altura Máxima de la Edificación: 10 metros, sin contemplar sobre-elevaciones de tanques. Esta limitación no se aplicará a edificaciones que cuenten con Permisos de Edificación anteriores a la presente.

Factor de Ocupación del Suelo: Para uso residencial: 0.50; para otros usos: 0.75.

Usos Admitidos: Residenciales y de servicios complementarios a la residencia, comercios minoristas y mayoristas con carga y descarga, actividades productivas o industriales menos restringidas que no produzcan inconvenientes con la residencia.

6.4. Área de Reserva para Futuro Desarrollo Residencial: Sectores 1, 2 y 3

El sector está destinado a futuros desarrollos residenciales. Los indicadores urbanísticos para su desarrollo serán fijados según lineamientos generales que determine la Secretaría de Planeamiento; quedando los mismos supeditados a estudios posteriores tendientes a consolidar el carácter residencial que se quiere otorgar al sector. Estos lineamientos deberán ser remitidos al Concejo Municipal.

6.5. Área de Reserva para Plataforma Productiva

Alturas de la Edificación: La altura correspondiente a planta baja será fija de 8 metros, pudiéndose alcanzar una altura máxima fija de 20 metros.

Tamaño de los lotes: 20 metros de frente y 800 m² como mínimo.


Factor de Ocupación del Suelo: 0.65

Usos Admitidos: Aquellos destinados a la producción: industriales, de servicios, logística, depósitos, y todas aquellas actividades relacionadas al mercado de productores, con carga y descarga. Industrias restringidas o menos restringidas que no produzcan emanaciones, ruidos u otras circunstancias que alteren el desarrollo que se pretende impulsar en el área. Se admitirán además usos recreativos, deportivos, clubes y sedes educacionales.

Usos NO Admitidos: Residenciales, permanentes o transitorios.

Retiros de deslindes parcelarios: Deberá realizarse un retiro de ejes medianeros de 5 metros como mínimo. Deberá mantenerse la servidumbre de jardín de 10 metros al frente. Se permitirá sobre la línea municipal la construcción de instalaciones necesarias de control, vigilancia e infraestructura.

La Secretaría de Planeamiento tramitará los proyectos particulares que se desarrollen en mayores áreas; los que deberán ser remitidos al Concejo Municipal para su aprobación.


Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI
Concejal, Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



CAPITULO V:

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR / ETAPAS DE LA URBANIZACION

Art. 7º.- Exigencias generales.

El urbanizador atenderá todas aquellas exigencias establecidas en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, en un todo de acuerdo a los niveles de exigencia que establezcan las oficinas municipales con competencia en la materia.

El Urbanizador asumirá a su cargo el costo de las infraestructuras urbanas generadas y demandadas por la urbanización integral: pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado, arbolado público y veredas, incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, y equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

Además, el urbanizador asume a su costo las obras y demás Exigencias Complementarias que se detallan a continuación para cada una de las etapas.

Art. 8º.- Planificación y definición de las etapas de Urbanización.

1º Etapa: Deberá comenzar como máximo a los 2 meses y culminará al término del 18º mes, ambos plazos tomados desde la sanción de esta Ordenanza.

2º Etapa: Una vez recepcionada la etapa anterior por el Municipio, el Urbanizador podrá dar inicio a la siguiente. Esta etapa comprende 2 años, tomados a partir de la recepción de la etapa anterior.

3º Etapa: Una vez recepcionada la etapa anterior por el Municipio, el Urbanizador podrá dar inicio a la siguiente. Esta etapa comprende 2 años, tomados a partir de la recepción de la etapa anterior.

8.1. Obligaciones a cumplimentar en la 1º Etapa

Canalización del Arroyo Ludueña: El Urbanizador asume a su costo las obras necesarias para realizar la Canalización del Arroyo Ludueña. Para esto, deberá someter a consideración del Municipio el Proyecto Ejecutivo, el que será realizado en base a los resultados emanados del Informe que realizara la Cátedra de Hidráulica de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la U.N.R, obrante a fojas 117 del Expediente 37.069-F-04. Estas obras serán inspeccionadas por la Secretaría de Obras Públicas. Una vez recepcionadas, se producirá la modificación de la Ordenanza de Inundaciones N° 7477 en virtud del corrimiento de la cota de recurrencia a 100 años. Como parte de esta operación se deberán prever las tareas de excavación y contención necesarias para ejecutar el espejo de agua especificado en los planos del Proyecto del Parque.

Tendido de la infraestructura: El Urbanizador asume a su costo los tendidos de desagües cloacales necesarios para abastecer la demanda existente a la fecha en el área complementaria definida en el Artículo 1º de la presente, incluida la demanda de los terrenos afectados a vivienda social.

Donación de Tierra para planes de interés municipal: El Urbanizador donará en esta 1º Etapa al dominio público municipal 4,50 ha en el cuadrante definido en el Artículo 1º de la presente, dentro de los primeros 4 meses de la aprobación de esta Ordenanza. El Urbanizador propone y la



Municipalidad acepta el terreno identificado como Sin Manzana Gráfico 191 de la Sección Catastral 16°.

Ejecución de los Equipamientos Comunitarios: El Urbanizador asume a su costo la ejecución de los edificios destinados al equipamiento comunitario a realizar en la Manzana N° 551 de la Sección 16ª, en un todo de acuerdo a los proyectos realizados por la Secretaría de Planeamiento. Los equipamientos comprenden una Escuela Nivel Inicial y E.G.B., un Área de Desarrollo Social y Centro Crecer, un edificio destinado a Sede Vecinal y un Centro de Salud de Atención Primaria, en total alcanzan los 2.000 m² cubiertos y serán ejecutados en el transcurso de esta 1º Etapa.

Donación de la Manzana N° 551 de la Sección Catastral 16: Correspondiente a los equipamientos comunitarios, una vez que los mismos estén ejecutados en su totalidad y hayan sido recepcionados por la Secretaría de Planeamiento.

Ejecución de Plaza del Distrito Oeste: El Urbanizador asume a su costo la ejecución de la Plaza del Distrito Oeste en un todo de acuerdo al proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento. La misma alcanza 8.000 m² y su ejecución queda sujeta a la fecha de inicio de obra que disponga el Municipio cumplimentándose dentro de los 10 primeros meses de iniciada la 1ª Etapa.

Una vez cumplimentadas estas demandas y las propias de la urbanización (en un todo de acuerdo al marco de las Exigencias Generales que se describen en el Artículo 7º de la presente) correspondientes a las Manzanas 541, 544 y 547 de la Sección Catastral 16, y al Sector N° 1 del Barrio Cerrado, la Comisión Técnica de Urbanización emitirá el informe correspondiente. El Concejo Municipal aprobará en forma definitiva dichos sectores, luego de lo cual se podrá proceder a su correspondiente escrituración. Asimismo, una vez que el urbanizador presente el proyecto para el área comercial (Anexo Gráfico N° 10) y cumplimentadas que fuesen las exigencias propias de este sector, la Comisión Técnica de Urbanización emitirá el informe correspondiente. El Concejo Municipal aprobará en forma definitiva dicho Sector Comercial luego de lo cual se podrá proceder a su correspondiente escrituración.

8.2. Obligaciones a cumplimentar en la 2º Etapa.

Reordenamiento y Regularización dominial: El Urbanizador desarrollará en forma conjunta con el municipio el proceso de reordenamiento del asentamiento irregular existente entre Calle N° 1.631, Magaldi, Calle N° 1.629 y Jacobacci.

La Municipalidad se compromete a censar a la población existente a la fecha en este sector, a efectuar los estudios necesarios para proceder a las aperturas de trazados oficiales y la división del suelo que resulte más apropiada para el caso de referencia.

El Urbanizador se hará cargo de la totalidad de las obras referidas a provisión de infraestructuras urbanas: aperturas de calles(pavimentos, veredas, alumbrado y arbolado público), y del costo de la transferencia de dominio de los terrenos a cada una de las familias que queden asignadas a los nuevos lotes.

El suelo de la operación correspondiente a los inmuebles empadronados como Sin Manzana 109 S/D 1, Sin Manzana 109 S/D 2, Sin Manzana 106 S/D 12, Sin Manzana 106 S/D 13, Sin Manzana 106 S/D 14, Sin Manzana 106 S/D 15, todos de la Sección Catastral 16, será donado al Municipio y/o por instrucción expresa del mismo en forma directa a las familias que queden asignadas a los nuevos lotes.

Ejecución de Trazados Oficiales: El Urbanizador asume el costo de la ejecución de los trazados oficiales que se especifican a continuación, situados en el Área Complementaria. En esta 2º Etapa deberá cumplimentar con la pavimentación, forestación, alumbrado público y veredas -en un todo de acuerdo a los niveles de exigencia que determinen las reparticiones públicas oportunamente-, de los tramos de calles descriptos a continuación.



- Bv. Wilde: Tramo Av. San José de Calasanz – Autopista Rosario-Córdoba “Ernesto Che Guevara”.
- Calle Bernheim: Tramo Calle Urizar -- deslinde este del S/M gráfico 74 S/D 2.
- Camino De las Carretas: Tramo Av. Ing. León Miglierini -- Calle de Borde del Arroyo.
- Calle Malabia: Tramo Av. Eva Perón – Camino de las Carretas.

El Municipio se reserva la potestad de modificar el orden de ejecución de las obras.

Una vez cumplimentadas estas demandas y las propias de la urbanización (en un todo de acuerdo al marco de las Exigencias Generales que se describen en el Artículo 7° de la presente) correspondientes a los Sectores N° 2 y 4 del Barrio Cerrado, el Concejo Municipal aprobará en forma definitiva dichos sectores y se podrá proceder a su correspondiente escrituración.

8.3. Obligaciones a cumplimentar en la 3° Etapa.

Ejecución del Parque Público: De acuerdo al proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento, el cual contemplará el desarrollo de un Centro Polideportivo y en su límite norte un área destinada a la Escuela de Jardinería.

Donación del Parque Público: El Urbanizador donará al Municipio las tierras correspondientes al Parque Público Ludueña, que alcanzan alrededor de 19 Ha, una vez ejecutados los equipamientos previstos anteriormente, lo cual cubre las exigencias de donación de espacios verdes y comunitario establecida en la Ordenanza de Urbanizaciones. Será obligación del urbanizador mantener estas tierras libre de ocupantes hasta el momento de la donación al municipio.

Donación de Tierra para planes de interés municipal: El Urbanizador donará en esta 3° Etapa aquella superficie necesaria para alcanzar las 11.65 Ha exigidas en el Artículo 7: Exigencias Generales. Para determinar este remanente se tomarán en cuenta las fracciones exigidas en la 1° Etapa (4.50 Ha), y las que resultaran necesarias para dar solución al asentamiento irregular descrito en la 2° Etapa, ya sea aquellas que se donen en forma directa a los futuros beneficiarios, como aquella a donar al dominio público municipal.

Llamado a Concurso para la definición del carácter de la edificación en las parcelas destinadas a Reserva para Vivienda Colectiva:

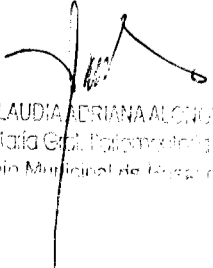
El Urbanizador acuerda con el Municipio en definir el proyecto a desarrollar en las parcelas destinadas a Vivienda Colectiva por medio de un Concurso Público que financiará el Urbanizador, y que contará con la coordinación de la Secretaría de Planeamiento y el Colegio de Arquitectos – Distrito 2 - Rosario.

Una vez cumplimentadas estas demandas y las propias de la urbanización (en un todo de acuerdo al marco de Exigencias Generales que se describen en el Artículo 7° de la presente) al Sector N° 3 del Barrio Cerrado, el Concejo Municipal aprobará en forma definitiva dicho sector y se podrá proceder a la correspondiente escrituración de los lotes.

8.4. La programación de obras antes detallada podrá ser modificada de común acuerdo entre el Urbanizador y el Municipio, con aprobación del Concejo Municipal.

8.5. Recepción de las obras en cada etapa de Urbanización.

En caso de que las exigencias planteadas para cada una de las etapas fueran ejecutadas en su totalidad y de acuerdo a las especificaciones que surjan de las oficinas técnicas con competencia, el


Dra. CLAUDIA ADRIANA ALCEGA
Secretaría Genl. Planeamiento
Concejo Municipal de Rosario



15

Urbanizador podrá solicitar al Municipio la correspondiente recepción de esa etapa y así dar inicio a la subsiguiente.

Art. 9º.- Coordinación de los proyectos.

La Secretaría de Planeamiento podrá conformar junto con el Urbanizador un **Comité Coordinador de Urbanización** a fin de garantizar el cumplimiento y desarrollo adecuado de las exigencias establecidas, para cada una de las etapas de urbanización definidas en los artículos **8.1, 8.2, y 8.3** de la presente, y fundamentalmente para facilitar y acelerar el desarrollo del proceso de urbanización.

El proceso definitivo de urbanización será evaluado en el marco de la Comisión Técnica de Urbanización y aprobado por el Concejo Municipal.

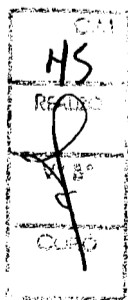
Art. 10º.- Todas las magnitudes expresadas en la presente deberán ajustarse a los valores que resulten de las mensuras definitivas. Además, podrá aplicarse una tolerancia del + - 5% en todas las magnitudes aquí expresadas a fin de adecuar los proyectos en particular.

Art. 11º.- No son de aplicación en este sector todas las normas reglamentarias y disposiciones de orden municipal que se opongan a la presente Ordenanza.-

Art. 12º.- Los Anexos Gráficos que se detallan a continuación, forman parte inescindible de la presente Ordenanza:

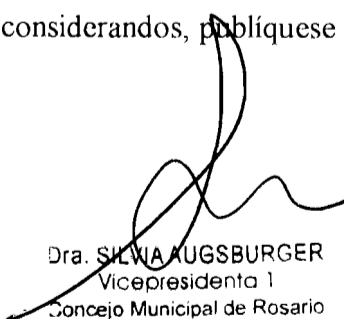
- Anexo Gráfico N° 1: Área Fideicomisada y Complementaria.
 - Anexo Gráfico N° 2: Proyecto General
 - Anexo Gráfico N° 3: Trazados Viales.
 - Anexo Gráfico N° 4: Normas Urbanísticas.
 - Anexo Gráfico N° 5: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / Barrio Cerrado 1.
 - Anexo Gráfico N° 6: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / Barrio Cerrado 2.
 - Anexo Gráfico N° 7: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / Barrio Cerrado 3.
 - Anexo Gráfico N° 8: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / Barrio Cerrado 4.
 - Anexo Gráfico N° 9: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / Manzanas 541, 544, y 547 Sección Catastral 16º.
 - Anexo Gráfico N° 10: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / Área Comercial.
- Se adjunta anexos gráficos, etc.

Art. 13º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 01 de Diciembre de 2005. -




Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONGI
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario

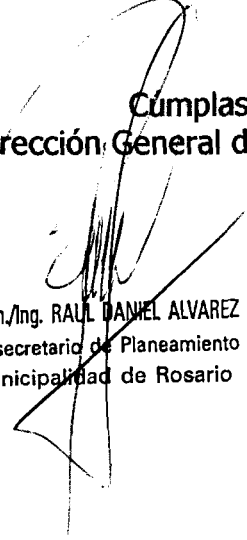



Dra. SILVIA AUGSBURGER
Vicepresidenta 1
Concejo Municipal de Rosario

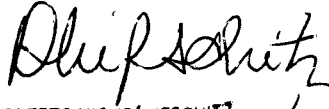
Expte. N° 146.141-I-2005-C.M.

Rosario, **29 DIC. 2005**


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



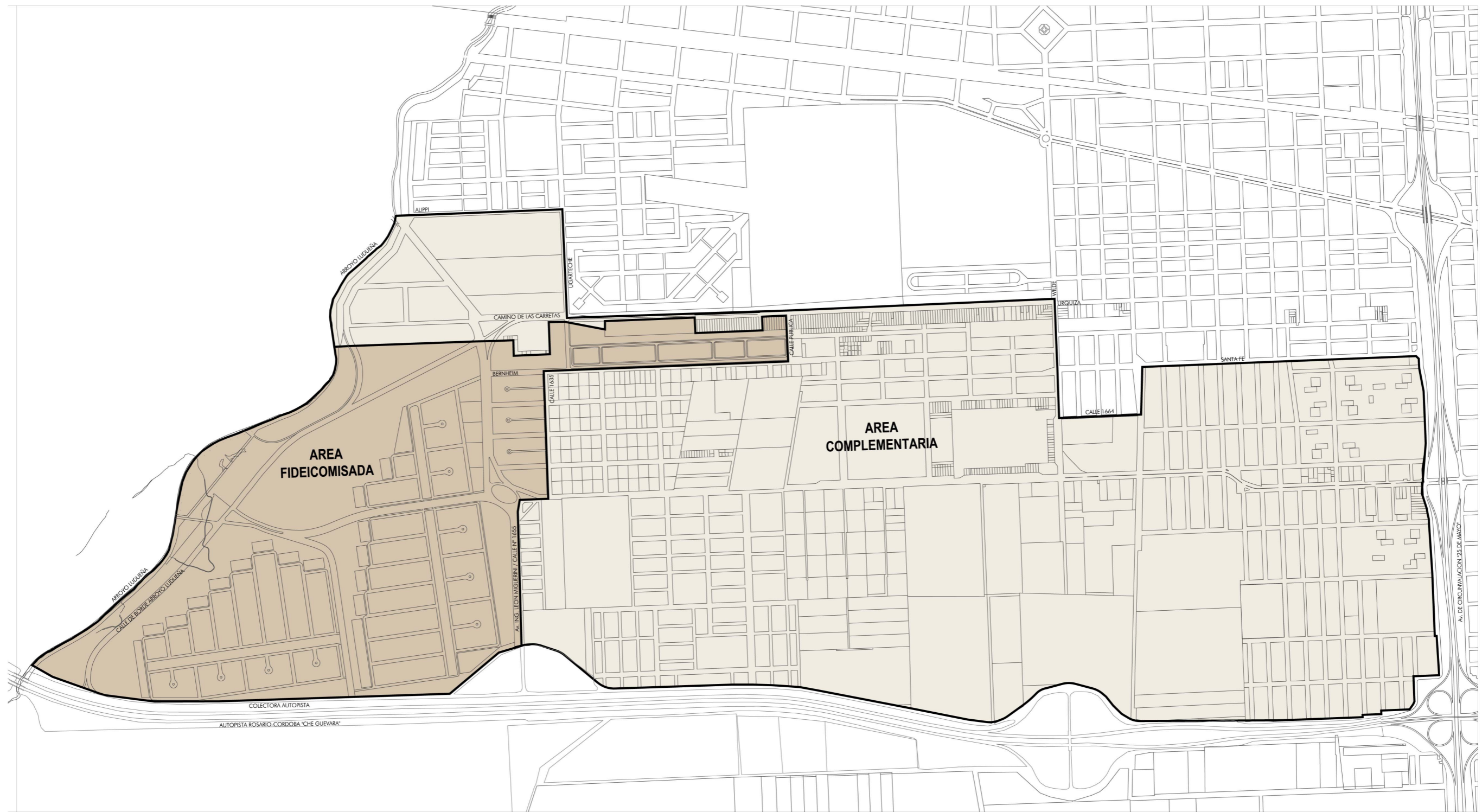
Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

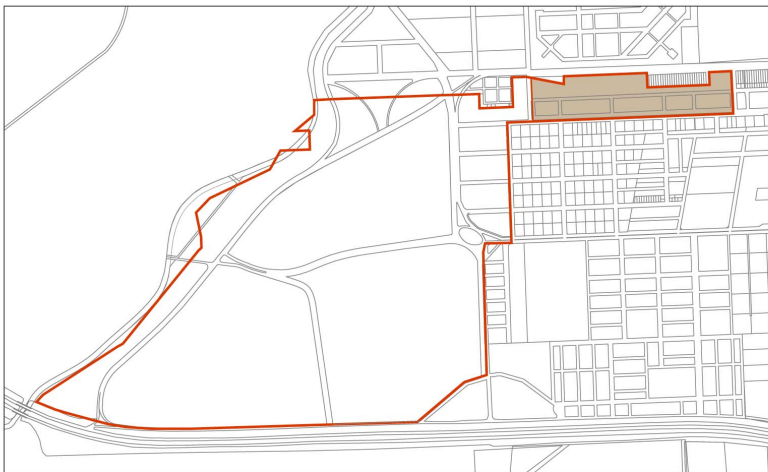








ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 1



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)

Además de las a continuación descriptas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación.

RED DE CIRCULACIÓN INTERNA

Las calles internas tendrán un ancho mínimo de 14 metros.

CERRAMIENTO PERIMETRAL

Se deberá garantizar la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 1,80 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo con especificaciones de la Secretaría de Planeamiento.

N.U.P. AREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO SECTOR 1

a. DIVISIÓN DEL SUELO

No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

b. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Superficie máxima edificable 500 m².

c. USOS ADMITIDOS

Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, locales destinados a la gastronomía: restaurantes, bares, salones de fiesta.

N.U.P. VIVIENDA UNIFAMILIAR

a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 450 m² adoptando un frente mínimo de 15 m.

b. SERVIDUMBRE DE JARDIN

Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas de 5 m; y desde los ejes medianeros o límites entre las unidades: 3 m.

c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 9 m, equivalente a planta baja y un piso alto.

d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

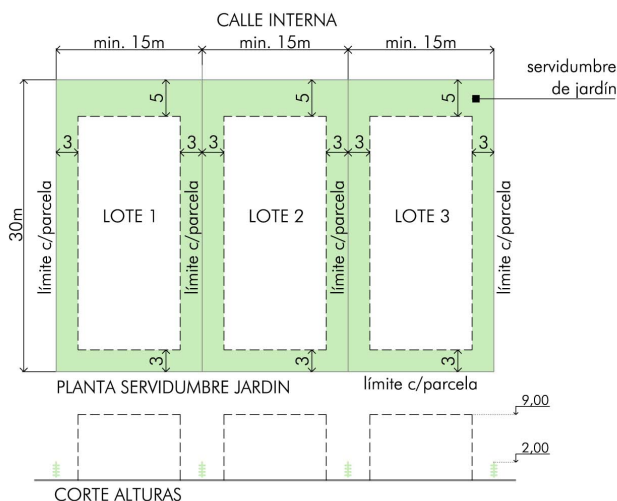
F.O.S. 0,33 (para un lote de 450 m², equivale a 148,5 m²)

e. USOS ADMITIDOS

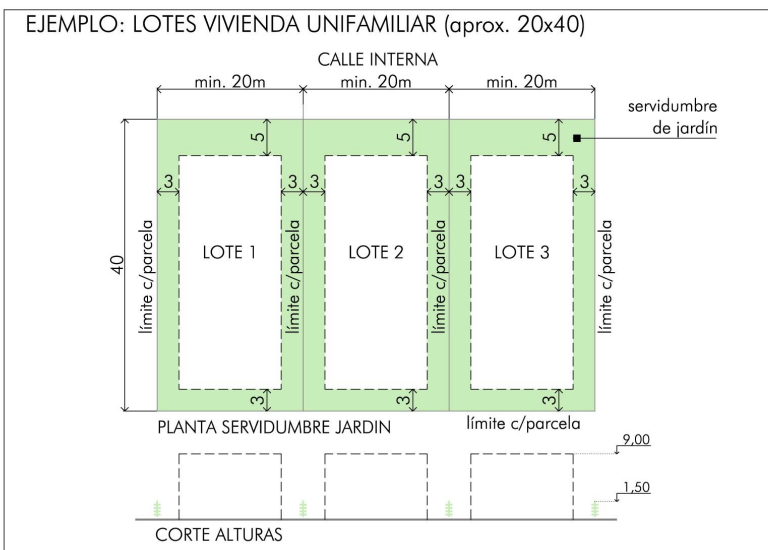
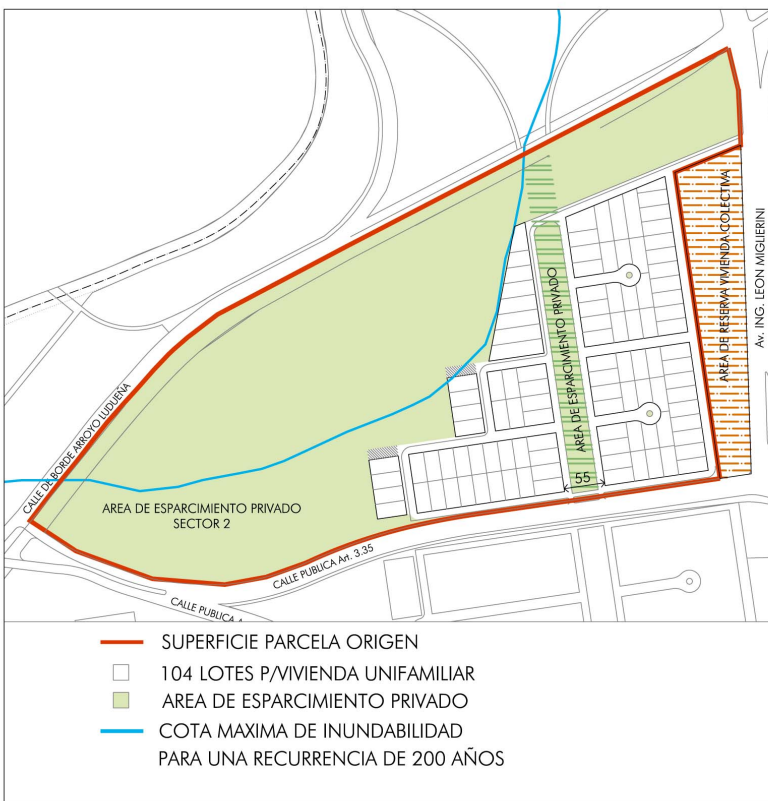
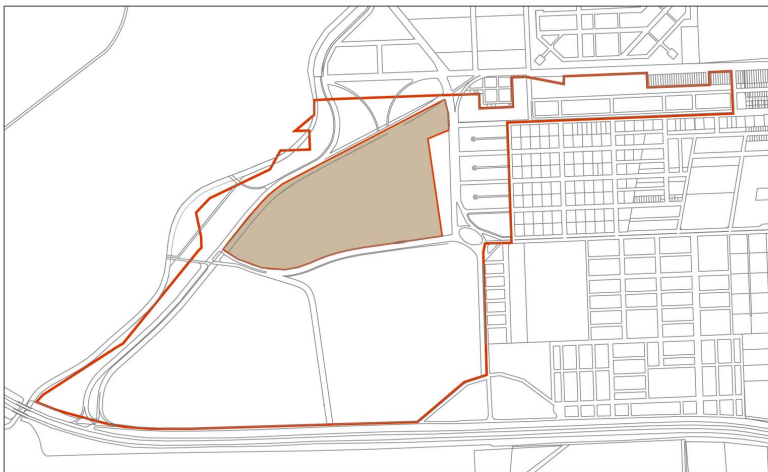
Destinado únicamente a la residencia unifamiliar permanente.

TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUJETAS AL REPLANTEO DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.

EJEMPLO: LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR (aprox. 15x30)



ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 2



AFECTACIONES

AREA INUNDABLE

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)

Además de las a continuación descriptas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación.

RED DE CIRCULACIÓN INTERNA

El boulevard de 55 metros de ancho, está compuesto por una calle de ancho mínimo 10 metros, un cantero central coincidente con la servidumbre de electroducto y una calle ancho mínimo 10 metros.

Las calles internas tienen un ancho mínimo de 14 metros. Los Cul de Sac tiene un diámetro mínimo 24 metros.

CERRAMIENTO PERIMETRAL

Se deberá garantizar la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 1,80 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo con especificaciones de la Secretaría de Planeamiento.

N.U.P. AREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO SECTOR 2

a. DIVISIÓN DEL SUELO

No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

c. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Superficie máxima edificable 1.500 m².

e. USOS ADMITIDOS

Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, locales destinados a la gastronomía: restaurantes, bares, salones de fiesta.

N.U.P. VIVIENDA UNIFAMILIAR

a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m² ; adoptando un frente mínimo de 20 m.

b. SERVIDUMBRE DE JARDIN

Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación desde todas la áreas de circulación interna y calles públicas de 5 m; y desde los ejes medianeros o límites entre las unidades 3 m.

c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 9 m, equivalente a planta baja y un piso alto.

d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,33 (para un lote de 800 m², equivale a 264 m²)

e. USOS ADMITIDOS

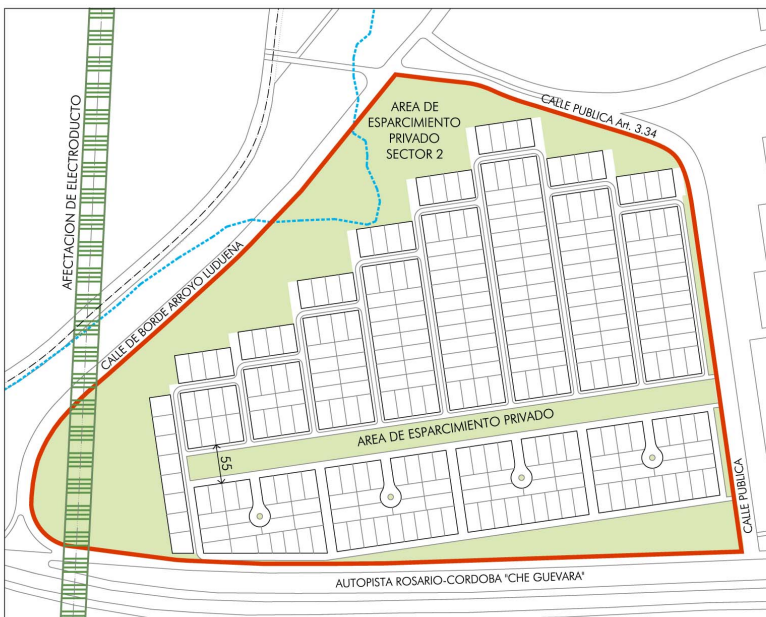
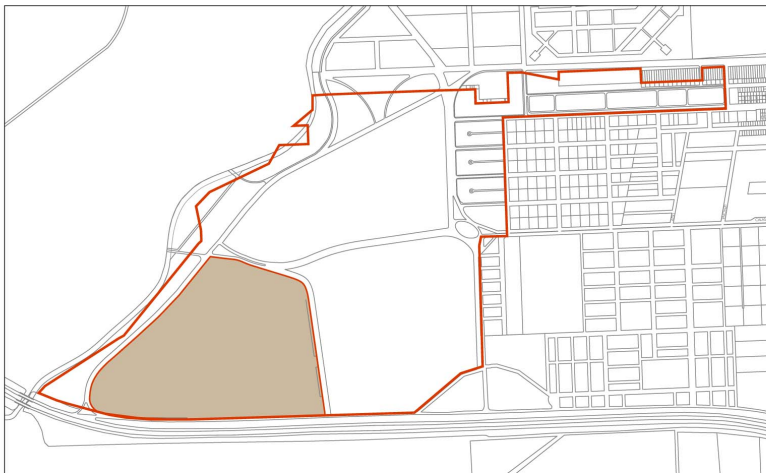
Destinado únicamente a la residencia unifamiliar permanente.

N.U.P. VIVIENDA COLECTIVA

Ver artículo 8.3, llamado a concurso para la definición del caracter de la edificación en las parcelas: "AREA DE RESERVA VIVIENDA COLECTIVA"

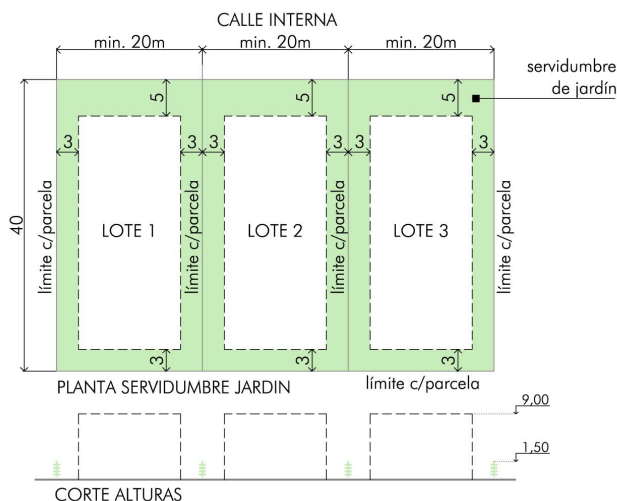
TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUJETAS AL REPLANTEO DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.

ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 3



- SUPERFICIE PARCELA ORIGEN
- 308 LOTES P/VIVIENDA UNIFAMILIAR
- AREA PARA ESPARCIMIENTO PRIVADO
- COTA MAXIMA DE INUNDABILIDAD PARA UNA RECURRENCIA DE 200 AÑOS

EJEMPLO: LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR (aprox. 20x40)



AFECTACIONES

ÁREA INUNDABLE

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)

Además de las a continuación descritas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación.

RED DE CIRCULACIÓN INTERNA

El boulevard de 55 metros de ancho esta compuesto por una calle de 10 metros ancho mínimo, un cantero central de 35 metros de ancho mínimo y una calle de 10 metros de ancho mínimo.

Las calles internas tienen un ancho mínimo de 14 metros. Los Cul de Sac tienen un diámetro mínimo de 24 metros.

CERRAMIENTO PERIMETRAL

Se deberá garantizar la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 1,80 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo con especificaciones de la Secretaría de Planeamiento.

N.U.P. AREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO SECTOR 2

a. DIVISIÓN DEL SUELO

No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

c. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Superficie máxima edificable 1.500 m².

e. USOS ADMITIDOS

Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, locales destinados a la gastronomía: restaurantes, bares, salones de fiesta.

N.U.P. VIVIENDA UNIFAMILIAR

a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m²; adoptando un frente mínimo de 20 m.

Los lotes o parcelas de propiedad horizontal serán exclusivamente frentistas a la red de circulación interna.

b. SERVIDUMBRE DE JARDIN

Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas de 5 m; y desde los ejes medianeros o límites entre las unidades 3 m.

c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 9 m, equivalente a planta baja y un piso alto.

d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

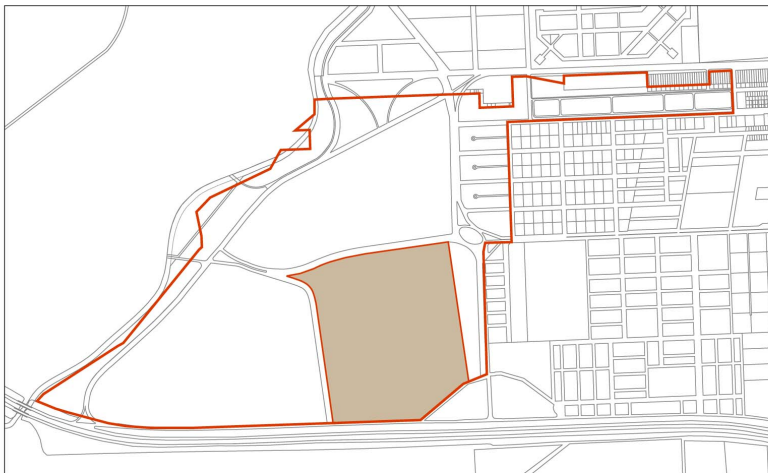
F.O.S. 0,33 (para un lote de 800 m², equivale a 264 m²)

e. USOS ADMITIDOS

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar permanente.

TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUJETAS AL REPLANTEO DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.

ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 4



- SUPERFICIE PARCELA ORIGEN
- 312 LOTES P/VIVIENDA UNIFAMILIAR
- AREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)

Además de las a continuación descriptas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación.

RED DE CIRCULACIÓN INTERNA

El boulevard esta compuesto por una calle de 10 metros de ancho mínimo, un cantero central coincidente con la servidumbre de electroducto y una calle de 10 metros de ancho mínimo.

Las calles Internas tiene un ancho mínimo de 14 metros.
Los Cul de Sac tienen un diámetro mínimo de 24 metros.

CERRAMIENTO PERIMETRAL

Se deberá garantizar la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 1,80 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo con especificaciones de la Secretaría de Planeamiento.

N.U.P. AREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO SECTOR 2

a. DIVISIÓN DEL SUELO

No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

c. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Superficie máxima edificable 1.500 m².

e. USOS ADMITIDOS

Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, locales destinados a la gastronomía: restaurantes, bares, salones de fiesta.

N.U.P. VIVIENDA UNIFAMILIAR

a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800 m²; adoptando un frente mínimo de 20 m.

Los lotes o parcelas de propiedad horizontal serán exclusivamente frentistas a la red de circulación interna.

b. SERVIDUMBRE DE JARDIN

Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas de 5 m; y desde los ejes medianeros o límites entre las unidades 3 m.

c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 9 m, equivalente a planta baja y un piso alto.

d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,33 (para un lote de 800 m², equivale a 264 m²)

e. USOS ADMITIDOS

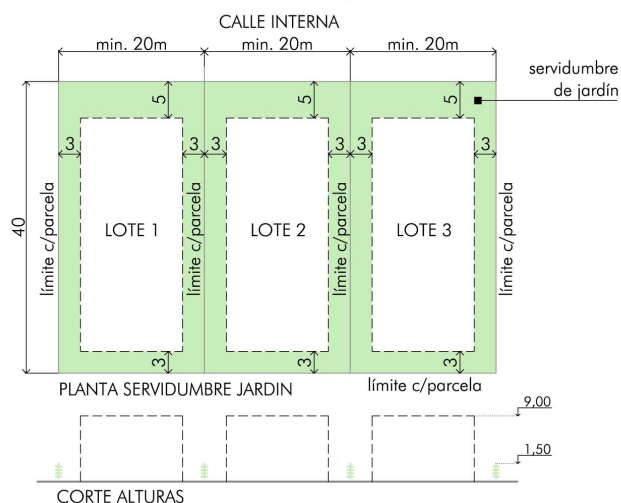
Destinado únicamente a la residencia unifamiliar permanente.

N.U.P. VIVIENDA COLECTIVA

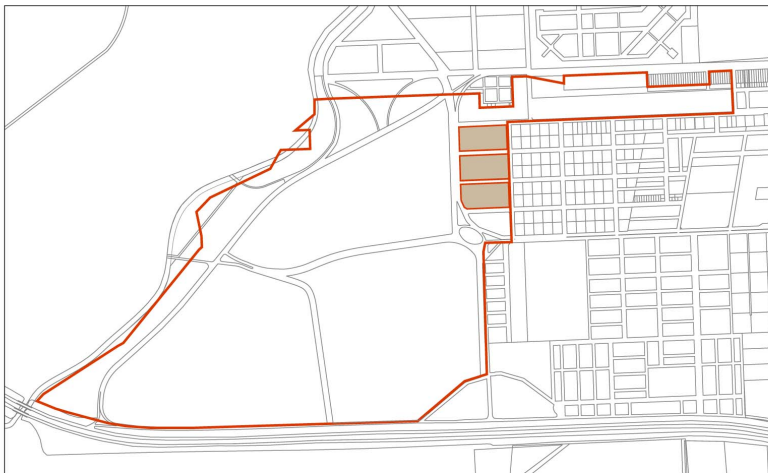
Ver artículo 8.3, llamado a concurso para la definición del carácter de la edificación en las parcelas: "AREA DE RESERVA VIVIENDA COLECTIVA"

TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUJETAS AL REPLANTEO DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.

EJEMPLO: LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR (aprox. 20x40)



ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / MANZANAS ABIERTAS 541- 544- 547 SEC. CAT. 16



AFECTACIONES

PASAJE PÚBLICO 1	2.270 m ²
PASAJE PÚBLICO 2	2.270 m ²
PASAJE PÚBLICO 3	2.270 m ²

TRAZADOS PUBLICOS

Pasajes: ancho oficial 14 metros / Cul de Sac: diámetro 24 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)

Además de las a continuación descriptas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación.

N.U.P. VIVIENDA UNIFAMILIAR

a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 500m² y 400m².

b. SERVIDUMBRE DE JARDIN

Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación de 5m; y desde los ejes medianeros o límites entre las unidades 3m.

c. CERRAMIENTO SOBRE LA L.M. EN LOTES INDIVIDUALES

Se deberá garantizar en los lotes individuales la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 1,80 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno del barrio jardín.

d. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 9 m, equivalente a planta baja y un piso alto.

e. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,33

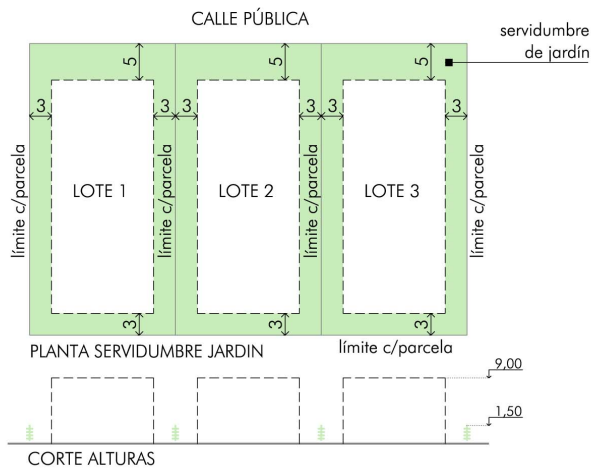
f. USOS ADMITIDOS

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar permanente.



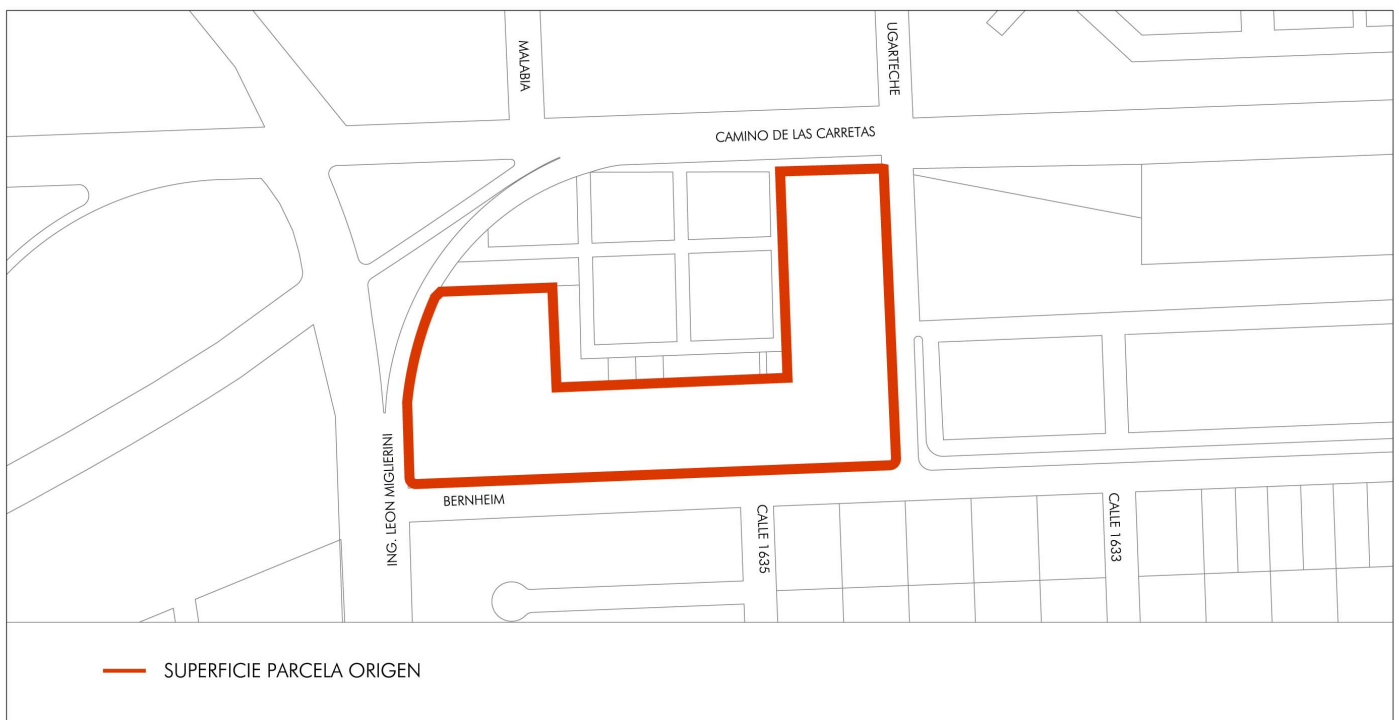
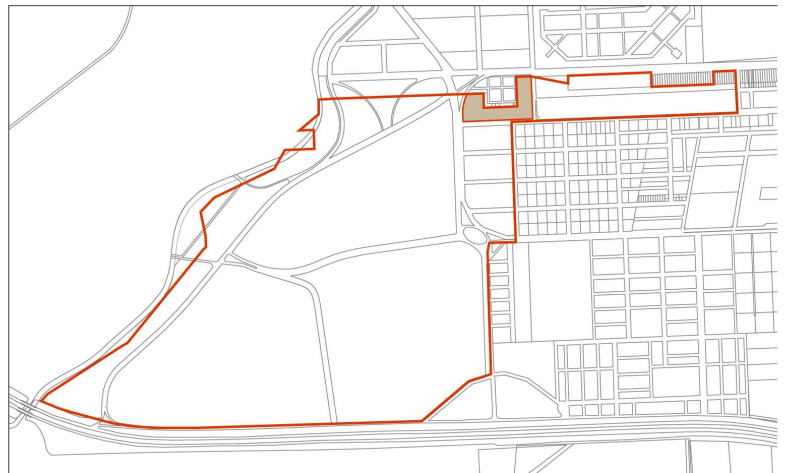
- SUPERFICIE PARCELA ORIGEN
- 123 LOTES P/VIVIENDA UNIFAMILIAR
- PASAJES PÚBLICOS (1,2,3)

EJEMPLO: LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR (sup. min. 400m²/sup. máx. 500m²)



TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUJETAS AL REPLANTEO DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.

ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / ÁREA COMERCIAL



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)

Además de las a continuación descriptas, rigen todas las particularidades emanadas del Reglamento de Edificación.

N.U.P. ÁREA COMERCIAL

a. DIVISIÓN DEL SUELO

El urbanizador deberá presentar un proyecto unitario que será analizado por la Secretaría de Planeamiento.

c. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 1,00

d. USOS ADMITIDOS

Destinado únicamente a la radicación de actividades comerciales complementarias a la residencia.

e. ESTACIONAMIENTOS

Deberá preverse una superficie para estacionamientos de aproximadamente el 5% de la superficie total del área comercial, o aquella que permita estacionar 150 autos, la cual será evaluada en el marco del nuevo proyecto presentado.

TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUJETAS AL REPLANTEO DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.