

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA  
(Nº 8.890)**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura han tomado en consideración el Mensaje de Intendente Nº 87/11 S.P. con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se aprueba el “Plan de Detalle Viviendas Colectivas del Parque Habitacional Ludueña”, al definir indicadores para el Área de Reserva constituida como tal en la Ordenanza original del Parque Habitacional Ludueña, en la cual se previó desarrollar un modelo de vivienda especial.

CONSIDERANDO: La Ordenanza Nº 7.932/05 “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” y su modificatoria Ordenanza Nº 8.432/09.

Que, el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 presentado en el Concejo Municipal para su aprobación, establece las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio e identifica proyectos estructurales de carácter estratégico a partir de los cuales se promueve la transformación de la ciudad, encuadrándolos en la categoría de Área de Reserva a los efectos de darles un tratamiento particular involucrando definiciones especiales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados.

Que, incluyendo el mismo criterio y de acuerdo a los lineamientos previstos por el Plan Urbano, la Municipalidad de Rosario ha promulgado las Ordenanzas Nº 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” y Nº 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central” para posibilitar la actuación sobre los ámbitos de aplicación correspondientes a las mismas.

Que, asimismo el Municipio ha desarrollado diversas experiencias que evidencian las ventajas que se obtienen para la ciudad con la utilización de estos instrumentos normativos particulares, entre ellas el Plan Especial del Parque Habitacional Ibarlucea (Ordenanza Nº 8.064/06), el Plan de Detalle Wilde y Newbery (Ordenanza Nº 8.431/09), el Plan de Detalle Barrio Travesía (Ordenanza Nº 8.429/09) y el Plan Especial Parque Habitacional Ludueña (Ordenanza Nº 7.932/05 y su modificatoria, Ordenanza Nº 8.432/09).

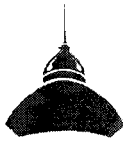
Que, resulta prioritaria la promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población en la preparación, discusión y ejecución de los planes, programas y proyectos de renovación urbana, debiendo encuadrarse en lo sucesivo la actuación urbanística referida a intervenciones de gran escala en regímenes especiales cuando se trate de acciones desarrolladas en dos situaciones diferenciadas:

- A. En áreas de significativa dimensión que representan las grandes reservas de suelo para urbanizar, localizadas en sectores calificados por la “Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo” como “Áreas de Potencial Expansión”.
- B. En grandes parcelas sujetas a intervenciones de reconversión o renovación urbana, ubicados en el área calificada por la misma Ordenanza como “Área Interior”.

Que, el Parque Habitacional Ludueña despierta gran interés entre los emprendedores locales que pretenden impulsar proyectos unitarios destinados a uso residencial en un sector donde coexisten proyectos habitacionales de diversa índole, y a su vez cuenta con instalaciones destinadas al equipamiento comunitario como la escuela, el centro de salud y el estadio mundialista de hockey.

Que, dicho sector contará asimismo con un Parque Metropolitano de 19 has. que sumadas a las 42 has. de la cancha de golf de los barrios Los Pasos estructura una reserva ambiental sobre el Arroyo Ludueña de extraordinaria magnitud.

Que, en el marco normativo general del sector se estableció para la definición de los indicadores del área destinada a Viviendas Colectivas, la necesidad de efectuar un estudio particular y exhaustivo, por lo cual se le otorgó la calificación de “Área de Reserva”, sujeta a la elaboración de un Plan de Detalle.



Que, los avances logrados en las distintas instancias establecidas por el Plan Especial, entre ellas la realización de las obras de infraestructura pública que debía asumir el urbanizador, sumado al resto de las iniciativas privadas que ya se han concretado en la zona, hacen hoy del sector uno de los más buscados a la hora de destinar y proyectar importantes inversiones en materia de vivienda.

Que, es una prioridad para el municipio contribuir al desarrollo de proyectos habitacionales de gran escala destinada a sectores medios de la sociedad, que demandan soluciones a la problemática de la vivienda compatibles con su capacidad de pago acompañando iniciativas de inversores locales de reconocida trayectoria en el medio y que han demostrado capacidad para facilitar el acceso a la vivienda de esos sectores de la población.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación por parte del Cuerpo el siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### PLAN DE DETALLE VIVIENDAS COLECTIVAS DEL "PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA"

#### Artículo 1º.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se define como "Plan de Detalle Viviendas Colectivas del PHL" al proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, las afectaciones al dominio y demás condicionantes edilicias para el sector definido por el Artículo 6º Inciso "g" de la Ordenanza Básica N° 7.932/05, modificada por la Ordenanza N° 8.432/09, como "Áreas de Reserva destinada a Vivienda Colectiva", compuesto por dos fracciones ubicadas sobre la Línea Municipal Oeste de Av. Miglierini en el tramo comprendido entre el nudo que conforma dicha arteria con la Autopista Rosario Córdoba "Ernesto Che Guevara" al Sur y la prolongación de calle Bernheim al Norte (Anexo Gráfico N° 1).

#### Art. 2º.- INDICADORES URBANÍSTICOS, AFECTACIONES Y USOS ADMITIDOS.

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

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

- Altura Máxima edificios tipo "A": 17.00 m correspondiente a P.B. y 5 pisos. En la P.B. de estos edificios se dispondrán cocheras y locales comerciales, no pudiéndose destinar a unidades de vivienda.
- Altura Máxima edificios tipo "B": 8.50 m correspondiente a P.B. y 2 pisos.
- Altura Máxima edificios tipo "C": 3.00 m correspondiente a P.B. destinados a cocheras y amenidades (asadores, vestuarios, salas de máquinas, depósitos, etc.)

Esta definición de jaulas se asimila a las particularidades establecidas en el Reglamento de Edificación, en lo que respecta a salientes de balcones y marquesinas, para la Línea de Edificación. Es decir que de la jaula, podrán salir balcones hasta 1.20m del límite de la misma.

Todas las dimensiones expresadas en la planilla adjunta admiten una tolerancia de +/- 5%.

La edificabilidad máxima establecida para el sector es de ciento dos mil metros cuadrados (102.000 m<sup>2</sup>). Se podrá incrementar esta edificabilidad hasta un 5% a fin de resolver los edificios destinados al guardado de vehículos y amenidades, que podrán resolverse sobre el eje medianero lindante con la calle del Barrio Cerrado, en el extremo Oeste de los predios, en un solo nivel.

La división de lotes se define en los Anexos que se adjuntan a la presente.

#### 2.2. "Servidumbre Administrativa de Uso Público":

Se establece una Servidumbre Administrativa de Uso Público, que se formalizará según muestra el Anexo Gráfico N° 2. Configuraré un Paseo Peatonal que el urbanizador deberá ejecutar a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que elaborará la Secretaría de Planeamiento. Las dimensiones definitivas de los polígonos destinados a tal fin surgirán del correspondiente plano de mensura para la constitución de servidumbre que deberá confeccionar a



su cargo el urbanizador, quien conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público. Atento la especial naturaleza del predio sometido a Servidumbre Administrativa, se deja establecido que sus usos, aprovechamiento y equipamiento, se regulará por las normas municipales que rigen dichos aspectos del espacio público que se encuentran vigentes o las que se dicten en el futuro, debiendo en consecuencia y en cada caso, gestionarse las respectivas autorizaciones ante las oficinas municipales con competencia en la materia, las que ejercerán el pertinente poder de policía.

### **2.3. Responsabilidades sobre los espacios destinados a Servidumbres Administrativas:**

Dado el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre las superficies que ocupará la Servidumbre Administrativa de Uso Público, las responsabilidades emergentes del uso asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles frentistas en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para los tramos de vereda.

**2.4. Usos Admitidos:** Residencial permanente o transitorio, hotel, apart hotel, comercios minoristas, gastronómicos, oficinas, consultorios médicos, bancos, gimnasios, edificios escolares, institucionales, deportivos y aquellos otros que no alteren el carácter residencial que se le quiere otorgar al conjunto.

**Art. 3º.** En virtud a que cada uno de los lotes podrá ser construido de manera independiente, se deja establecida la posibilidad de modificar -a fin de atender necesidades particulares de cada proyecto- la disposición final de los bloques edificados sin alterar la edificabilidad ni la altura máxima definidas en el Artículo 2º.

### **Art. 4º. OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR.**

#### **4.1. Provisión de infraestructura y servicios:**

La Municipalidad de Rosario, como condición previa, a través de las Empresas de Servicios y oficinas competentes, municipales y provinciales, llevarán a cabo los estudios de impacto en el área de este Plan de Detalle, previamente a la ejecución del proyecto definitivo de las infraestructuras y servicios de luz, agua, gas y desagües pluvio-cloacales cuya ejecución deberá garantizar el emprendedor.

El emprendedor deberá garantizar la provisión de la totalidad de las infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97 y demandadas por la urbanización de referencia. Se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

**4.2. Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios:** La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá finales de obra y otorgará habilitación al uso a emprendimientos localizados en el área en cuestión siempre y cuando se hayan completado y certificado las obras básicas de infraestructura necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad. Esta circunstancia será claramente consignada en el plano de mensura y subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las escrituras públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

### **Art. 5º.- CONTRIBUCIÓN POR MAYOR APROVECHAMIENTO RESULTANTE.**

El Urbanizador deberá asumir el pago de la contribución económica que se determine en virtud del mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística de suelo y la definición de índices de edificabilidad diferenciados respecto a los fijados por las normas vigentes en el tejido residencial consolidado en el área circundante. La misma será determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y aceptada por el urbanizador. Este monto se asignará del siguiente modo: un 33% al Fondo de Obras Públicas, un 33% integrará el Fondo de Preservación y

un 34% será destinado a planes de vivienda pública destinado a los sectores de medianos recursos.

#### **Art. 6º.- PROCEDIMIENTOS.**

Previamente a la presentación del proyecto de urbanización definitivo el urbanizador deberá informar y notificar en forma fehaciente a cada adquirente de lote del emprendimiento, lo siguiente: Proyecto de Urbanización, Proyecto de División del Suelo y Proyecto de Obras de Infraestructuras definitivos de todo el Parque Habitacional Ludueña.

El urbanizador deberá asumir la obligación de que los fiduciantes que sean, a la fecha, titulares de derechos sobre las “Áreas de Reserva destinadas a Viviendas Colectivas” cuyos indicadores fija la presente Ordenanza, no podrán disponer de ninguno de los fondos que se devenguen por la venta o disposición de dichos inmuebles, todos los cuales serán destinados por el Fideicomiso, al cumplimiento de su objeto, en el que tendrán plena prioridad las obras incumplidas a la fecha prevista en la Ordenanza 7932/05 del “Plan Especial Habitacional Ludueña”. A tales fines se deberá constituir una Comisión integrada por beneficiarios y representantes de la Comisión Técnica de Urbanización (C.T.U.) del Departamento Ejecutivo Municipal, quienes controlarán y fiscalizarán el cumplimiento de lo dispuesto y ante la cual deberá rendir cuentas el Fideicomiso semestralmente del destino de la totalidad de los fondos que perciba por este concepto. A tal efecto el Departamento Ejecutivo Municipal deberá solicitar el Acta que acredite la presente obligación y los informes semestrales, los cuales remitirá al Concejo Municipal y también adjuntará al expediente de urbanización correspondiente.

La presentación del proyecto de urbanización definitivo será efectuada por el Urbanizador dentro de los 24 (veinticuatro) meses de aprobada la presente Ordenanza y se enmarcará dentro del concepto de Urbanización Integral definida de acuerdo al inciso b) del art. 4.1.1. de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97. Se hará ante la Comisión Técnica de Urbanización, constituida al efecto de acuerdo a lo dispuesto por Decreto del Ejecutivo Municipal N° 3.232/05, Organo que analizará y aprobará el proyecto de urbanización en su conjunto incluido el proyecto de división de suelo definitivo que, acorde a la futura organización jurídica del emprendimiento, deberá formar parte de la mencionada propuesta.

En virtud a que cada uno de los lotes podrá ser construido de manera independiente, la Comisión Técnica de Urbanizaciones podrá analizar y aprobar la modificación de la disposición final de cada conjunto, según lo dispuesto en el Artículo 3º de la presente norma.

**6.1.** La Dirección General de Topografía y Catastro visará el Plano de Mensura y Subdivisión, a partir del cual se efectuarán las donaciones correspondientes a trazados oficiales y de aquellos inmuebles destinados a vivienda social, en un todo de acuerdo a las Ordenanzas N° 7.932 y N° 8.432, a partir del cual se definirán nuevas manzanas en el Parque Habitacional Ludueña. Los permisos de edificación se otorgarán en base a las manzanas delimitadas por el mencionado plano de mensura y alcanzadas por la presente norma. Una vez cumplimentadas las obras de infraestructura que se definen a continuación, se podrán subdividir los lotes y solicitar los diferentes Finales de Obra. Los niveles de infraestructura y equipamiento requeridos, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, son:

- Sistema de desagües cloacales: Nivel de Exigencia 3.
- Sistema de evacuación de desagües pluviales: Nivel de Exigencia 3.
- Abastecimiento de agua potable: Nivel de Exigencia 2.
- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público: Nivel de Exigencia 2.
- Pavimentos: Nivel de Exigencia 3 para Av. Miglierini en el tramo comprendido entre Camino de las Carretas y la calle Colectora de la Autopista “Che Guevara”.
- Suministro de gas natural: De acuerdo a las exigencias que establezca la empresa Litoral Gas.



**6.2.** Los titulares del conjunto de parcelas que integran este Plan de Detalle deberán seguir el siguiente procedimiento:

- a) Designar un representante técnico para desarrollar en forma coordinada con el municipio el proceso de urbanización planificado.
- b) Efectivizar el pago de la contribución; la misma se hará efectiva en etapas de acuerdo al parcelamiento propuesto por el urbanizador y aprobado por la C.T.U. El urbanizador podrá cancelar dicha compensación en forma proporcional a la superficie de los lotes sobre los que se solicite Permiso de Edificación o la totalidad de la misma, con anterioridad a solicitar dichos permisos. El saldo de la obligación cancelada de acuerdo a las distintas etapas constructivas (bloques) será recalculado por la Municipalidad en oportunidad de cada pago parcial mediante similar mecanismo al que se utilizó para determinar la compensación. Si en un plazo máximo de tres (3) años no se presentara el proyecto completo de urbanización, se deberá igualmente cancelar el pago completo.
- c) Solicitar la “Viabilidad Urbanística” del proyecto de urbanización ante la C.T.U.
- d) Informar y notificar en forma fehaciente a cada adquirente de lotes del emprendimiento sobre los alcances de la presente norma y las condicionantes del entorno.

No se otorgará la “Viabilidad Urbanística” hasta tanto no se cumplan todos los requisitos fijados incluido el pago de la contribución, en los plazos establecidos en el Artículo 6.1. de la presente.

#### **Art. 7º. ETAPAS Y PLAZOS.**

**7.1.** El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses de promulgada la presente Ordenanza.

**7.2.** Si en un plazo máximo de 5 (cinco) años a partir de la aprobación de este Plan de Detalle, no se concretaran los requisitos de infraestructura establecidos, la Municipalidad deberá revisar el presente texto normativo y retrotraer la recalificación de suelo efectuada. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional de hasta 5 (cinco) años para completar las obras programadas en caso de verificarse imprevistos o fuerza mayor que impidan su concreción en los plazos originalmente establecidos.

**7.3.** En el caso de incumplimiento del Urbanizador en la ejecución de las obras de infraestructura, o que la Municipalidad requiera su ejecución en forma anticipada por causa de interés urbanístico, ésta última podrá ejecutar, parcial o totalmente, las obras de infraestructuras urbanas de //// acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas por obras similares o mediante la restitución de su costo por parte del Urbanizador o de los beneficiados directos de la misma integrados en el emprendimiento privado. El incumplimiento por parte del Urbanizador podrá traer aparejado la paralización de las obras privadas localizadas dentro del predio y la restricción del otorgamiento de nuevos permisos de edificación.

#### **Art. 8º. Anexos Gráficos:**

Anexo Gráfico N° 1

Anexo Gráfico N° 2



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho



Art. 9°. Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

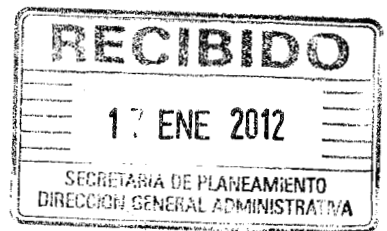
Sala de Sesiones, 22 de diciembre de 2011.-



*Marchionatti*  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



*Zamarini*  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 25 ENE 2012

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

*Scagliotti*  
Lic. ELEONORA SCAGLIOTTI  
Subsecretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

*Fein*  
Dra. MÓNICA FEIN  
Intendenta  
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 192.063-I-2011 C.M. y 35.802-P-2011 D.E.-