

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 9.061)**

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 54/12. S.P. por medio del cual se eleva a este Cuerpo para su conocimiento y ratificación el Acta Acuerdo suscripta entre la Municipalidad de Rosario y la Firma "Procel S.A. - Plan de Detalle Wilde y Newbery" por la cual se adhiere a las modificaciones del "Plan de Detalle Wilde y Newbery", ubicado en la Sección 14ª, S/M, Gráfico 22, S/D 5.

Considerando: Que, la reciente sanción de la Ordenanza N° 8.876 que establece una nueva zonificación para el uso del suelo en los valles de inundación del Canal Ibarlucea y Canal Salvat, estableciendo los alcances de las restricciones a aplicar y condiciones particulares; y la Ordenanza N° 8431 sobre el Plan de Detalle Wilde y Newbery.

Que, la Ordenanza N° 8.876 se basa en los resultados que arrojara el Estudio de Manchas desarrollado por el Departamento de Hidráulica de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la Universidad Nacional de Rosario, en razón del Convenio celebrado entre el Municipio y la mencionada Alta Casa de Estudios en Octubre de 2009.

Que, las obras de Recanalización Canal Ibarlucea, la Recanalización Arroyo Ludueña Tramo Ruta 9 hasta Autopista Rosario – Córdoba, y la Rectificación del Arroyo Ludueña en el Tramo Descarga de los Entubamientos – Río Paraná, modificaron ciertos parámetros de referencia que se tomaron como base para el análisis efectuado.

Que, como consecuencia de nuevos comportamientos en la capacidad absorbente del suelo, resulta oportuno revisar los indicadores urbanísticos de algunos sectores que hoy se encuentran vacantes.

Que, uno de estos sectores son los lotes identificados catastralmente como S/M, Gráfico 5 S/D 4 y Manzana 2, Gráfico 44, S/D 1 y 2, ambos de la Sección Catastral 14º, que están comprendidos por el ámbito de aplicación de la Ordenanza 8431 "Plan de Detalle Wilde y Newbery".

Que, dicho Plan de Detalle establece condiciones para urbanizar aproximadamente 25 has, en base a indicadores urbanísticos referidos al Factor de Ocupación del Suelo que requieren ser adecuados a lo que dispone la Ordenanza 8.876.

Que, la revisión de la Ordenanza 8.431 aborda únicamente condiciones referidas a la modalidad de ocupación del suelo, diagrama de la red vial primaria, sin alterar otros indicadores como el máximo edificable, la estructura de espacios públicos, la donación de suelo y el compromiso de construcción de unidades de carácter social.

Que, en virtud de lo expresado, a fin de ordenar la normativa aplicable al Plan de Detalle de Wilde y Newbery salvaguardando los parámetros precedentemente expresados, resulta conveniente reemplazar la Ordenanza N° 8431 por el presente cuerpo normativo simplificando de este modo su interpretación y la aplicación de las modificaciones propuestas.

Por todo lo expuesto las Comisiones elevan para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Definición y ámbito de aplicación.

Se define como Plan de Detalle Wilde y Newbery al proyecto urbanístico y texto normativo que fija los indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y los espacios públicos para los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 5, S/D 4 y Manzana 2, Gráfico 44, S/D 1 y 2, siendo su ámbito de aplicación las parcelas señaladas.

Art. 2º.- El Plan de Detalle Wilde y Newbery se enmarca en un Programa de Urbanización Mixta (Básica e Integral) definido en etapas, a fin de posibilitar la ejecución y posterior aprobación de las mismas de manera independiente.

Art. 3º.- Definición de Sectores. Ver Anexo gráfico N° 3.
Sector 1: Definido por Av. Newbery, Sarratea, Martínez de Estrada y calle 1460.



Sector 2: Definido por Av. Newbery, calle 14110, Schweitzer y Sarratea.

Sector 3: Definido por Av. Newbery, Bv. Wilde, Schweitzer y calle 14110.

Sector 4: Definido por Martínez de Estrada, Sarratea, Schweitzer y Olmos.

Sector 5: Definido por Martínez de Estrada, Olmos, calle 1487 y calle 1460.

Sector 6: Definido por calle 1487, Olmos, Schweitzer y calle 1460; y los inmuebles identificados como Sin Manzana 44 Gráficos 1 y 2 de la Sección Catastral 14°.

Art. 4°.- Procedimientos.

La presentación del proyecto de urbanización será efectuada por el urbanizador y se encuadrará en lo establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97, debiendo cumplimentar con las exigencias fijadas por dicha norma, el Código Urbano y el Reglamento de Edificación vigentes, en todos aquellos aspectos no regulados por el presente Plan de Detalle. Se hará ante la Comisión Técnica de Urbanización constituida al efecto con la composición establecida en el Decreto N° 3.232/05, órgano que analizará y aprobará el proyecto definitivo de urbanización.

Art. 5°.- Definición de etapas de ejecución: Las etapas podrán ordenarse de acuerdo al plan de comercialización que establezca el urbanizador, debiendo incluirse obligatoriamente en la primer etapa las obras correspondientes a las viviendas de interés social en el sector N° 6 y **la ejecución de las obras de infraestructura de desagües pluviales establecidos en la presente Ordenanza.**

Art. 6°.- Trazados oficiales.

Se define una nueva diagramación vial para el sector delimitado por Av. Newbery, Pasaje 1461, calle Martínez Estrada, Bv. Wilde, calle Schweitzer y calle 1460 que contempla los trazados oficiales vigentes en relación al presente Plan de Detalle.

6.1. Supresión de trazados.

6.1.1. Se suprimen los tramos de orientación suroeste – noreste y oeste - este del trazado oficial de calle 1441, comprendido entre Bv. Wilde al oeste y Pasaje 1461 al este, definidos en los Artículos 5° y 6° de la Ordenanza N° 5.317/91.

6.1.2. Se suprimen las intersecciones Tipo I2 y Tipo I9 que fueran ratificadas en el Artículo 11°, Incisos a) y b) de la Ordenanza N° 5.317/91, referidas a los encuentros de calle 1460 con Av. J. Newbery y calle Martínez Estrada con Bv. Wilde, respectivamente.

6.2 Creación de Trazados:

6.2.1. Se modifica el emplazamiento de la Línea Municipal Sureste de la calle 1460 en el tramo comprendido entre calle Schweitzer al sur y el Pasaje 1487 al norte, ubicándola de acuerdo a los siguientes segmentos de recta:

Segmento AB, donde el Punto A se ubica sobre la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer, a 27.16m hacia el este del vértice suroeste del S/M, Gráfico 5, S/D 5 de la Sección 14ª y el Punto B, se fija a 29.14m hacia el norte de A, medidos en forma perpendicular a la citada línea municipal.

Segmento BC: Recta de orientación oeste-este, de 14.60m de longitud, medida en forma perpendicular al segmento AB, desde el Punto B hacia el este.

Segmento CD: recta de orientación sur-norte, de 15.35m de longitud medida desde el Punto C, en forma perpendicular al segmento BC, hacia el norte hasta su intersección con la paralela a 44.49m hacia el norte de la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer, dando lugar al punto D.

6.2.2. Se crea la prolongación hacia el norte de calle Olmos, entre calles Schweitzer y Martínez Estrada, manteniendo su ancho oficial de 18m y ubicando su eje a 203,90m hacia el este del Punto A, definido en el Inciso 6.2.1, medido sobre la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer en forma perpendicular a la misma.

6.2.3. Se crea el Pasaje 14106 de orientación norte-sur, con un ancho de 14m, entre calles Martínez Estrada y Schweitzer, ubicando su eje en forma paralela y a 88.19m hacia el este del eje de calle Olmos.

6.2.4. Se crea el Pasaje 14108 de orientación norte-sur, con un ancho de 14m, entre calles Martínez Estrada y Schweitzer, ubicando su eje en forma paralela y a 86.19m hacia el este del eje del Pasaje 14106, definido en el Inciso 6.2.3.

6.2.5. Se crea la prolongación hacia el norte de calle Sarratea, entre calle Schweitzer al sur y Av. Jorge Newbery al norte, con ancho oficial de 18m, ubicando su eje en forma perpendicular a la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer, a 88.19m paralelos y hacia el este del eje del Pasaje 14108, definido en el Inciso 6.2.4.



- 6.2.6. Se crea el Pasaje 14110 de orientación norte-sur, con un ancho de 14m, entre Av. Jorge Newbery al norte y calle Schweitzer al sur, ubicando su eje en forma paralela y a 90.00 m hacia el este del eje de calle Sarratea, definido en el Inciso 6.2.5.
- 6.2.7. Se ratifica la prolongación hacia el norte de calle González del Solar, indicada en el gráfico que acompaña la Ordenanza N° 5.317/91 con un ancho de 18m, entre calles Martínez Estrada al Sur y Fresno (ex calle 1441) al norte, extendiendo su eje proveniente del sur.
- 6.2.8. Se modifica el ancho oficial de 40m de Av. Jorge Newbery en el tramo comprendido entre Bv. Wilde al este y calle 1460 al oeste, llevándolo a 50m, manteniendo su actual Línea Municipal Norte existente en la Manzana 215 de la Sección Catastral 14ª y ubicando su Línea Municipal Sur a 10m paralelos y hacia el sur del deslinde parcelario norte del S/M, Gráfico 5, S/D 4 de la citada sección.
- 6.2.9. Se restituye la orientación este-oeste prevista por Ordenanza N° 4.766/89 para ex calle 1441, actual Fresno, manteniendo el ancho oficial de 18m, existente al este de Pasaje Lembú (ex 1461), extendiendo su eje hasta su intersección con el eje de Bv. Wilde.
- 6.2.10. Se crea el Pasaje 1493 de orientación este-oeste con un ancho de 14m, en el tramo comprendido entre Bv. Wilde y Pasaje 14110, ubicando su Línea Municipal Norte en forma paralela y a 75m hacia el sur de la nueva Línea Municipal Sur de Av. Jorge Newbery.
- 6.2.11. Se crea el Pasaje 1495 de orientación este-oeste con un ancho de 14m, en el tramo comprendido entre Bv. Wilde y Pasaje 14110, ubicando su Línea Municipal Norte en forma paralela y a 75m hacia el sur de la Línea Municipal Sur del Pasaje 1493, definido en el Inciso 6.2.10.
- 6.2.12. Se rectifica el emplazamiento dispuesto por Ordenanza N° 5.317/91 para calle Martínez Estrada entre calle 1460 al oeste y pasaje 14110 al este, manteniendo su ancho oficial de 25m, ubicando su eje a 250.50m hacia el norte de la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer, medidos en forma paralela a la misma.
- 6.2.13. Se crea la prolongación hacia el este de calle Martínez Estrada con un ancho oficial de 25m, entre la Línea Municipal Oeste del Pasaje 14110 y el deslinde parcelario este del S/M, Gráfico 5, S/D 16, ubicando su eje coincidente con los siguientes Segmentos EF y FG:
Segmento EF: donde el Punto E resulta ser la intersección entre la paralela a 250.50m hacia el norte de la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer con la Línea Municipal Oeste del Pasaje 14110 y el Punto F, surge de la intersección entre dicha paralela con el eje de Bv. Wilde.
Segmento FG: donde el Punto F fue descrito anteriormente y el Punto G surge de la intersección entre el deslinde parcelario este del S/M, Gráfico 5, S/D 16, con la paralela a 12.50m hacia el norte de la Línea Municipal Sur de calle Martínez Estrada existente en la Manzana 105 de la Sección Catastral 14ª.
- 6.2.14. Se crea la prolongación hacia el oeste de calle Ayala Gauna con un ancho de 18m, extendiendo su actual eje existente al este de la calle González del Solar, hasta su intersección con el eje de Pasaje 14110.
- 6.2.15. Se crea el Pasaje 1487 de orientación este-oeste con un ancho de 14m, en el tramo comprendido entre calles Olmos y 1460, ubicando su Línea Municipal Sur en forma paralela y a 44.49m hacia el norte de la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer.
- 6.2.16. Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedarán sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 7º.- Afectaciones y Desafectaciones.

7.1. Afectaciones por Servidumbres:

7.1.1. Servidumbre de Jardín: Se establece una Servidumbre de Jardín de cuatro metros (4.00m) en todos los lotes de vivienda individual. Para aquellos lotes en esquina, se aplica el punto 5.3.4.4. del Reglamento de Edificación.

7.1.2. Servidumbre Administrativa de Uso Público: Se establece una Servidumbre Administrativa de Uso Público en el Sector 1 a formalizarse de acuerdo Anexo Gráfico N° 4. El urbanizador deberá ejecutar sobre el área afectada a esta servidumbre una Plaza Pública con una rambla de estacionamiento a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto, elabore la Secretaría de Planeamiento. El Urbanizador conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo construir y desarrollar



diferentes usos en los niveles inferiores a la Servidumbre Administrativa de Uso Público (bajo nivel vereda), debiendo confeccionar el correspondiente Plano de Mensura para constituir la mencionada servidumbre. El nivel superior (nivel vereda) se destinará al uso público de este espacio, el cual está referido al libre tránsito y accesibilidad del área no pudiéndose desarrollar sobre el área afectada a Servidumbre Administrativa de Uso Público actividades que se contradigan con el carácter residencial pretendido para todo el conjunto.

7.2. Desafectaciones del uso y dominio público.

7.2.1. Se desafecta del uso y dominio público con destino a parte del trazado que conformaba la Intersección Tipo I2, suprimida en el Artículo 6º, Inciso 6.1.2., correspondiente a la fracción de terreno identificada como Lote 19 del Plano de Mensura y Subdivisión N° 137.201/95, que fuera donada a favor de la Municipalidad de Rosario y aceptada por Decreto N° 10.983/95.

7.2.2. Se autoriza la transferencia al dominio privado de la fracción de terreno desafectada del dominio público en el Artículo 7º, Inciso 7.2.1. que no se encuentre afectado a nuevos trazados, para ser destinada a formar parte del presente Plan de Detalle.

7.2.3. Se modifica el destino previsto para espacio verde que recaía sobre el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 14ª S/M Gráfico 5 S/D 5 identificado en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 137.201/95 como Lote 5, que fuera donado a favor de la Municipalidad de Rosario de acuerdo al citado plano y aceptada por ésta, por Decreto N° 10.983/95, otorgándole un nuevo uso público con destino al trazado de la calle 1460.

7.2.4. Autorízase a la Dirección General de Asuntos Jurídicos a realizar las gestiones pertinentes ante el Registro General Rosario para formalizar las transferencias de dominio de los inmuebles mencionados en los incisos anteriores, corriendo el urbanizador con los costos que dichas transferencias conlleven.

7.3. Afectaciones y restricciones de carácter Hidráulico:

El recurrente deberá presentar un proyecto de desagües pluviales a la Dirección de Proyectos de Hidráulica. El mismo deberá ajustarse a las recomendaciones de la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.

Dado que el proyecto de urbanización tendrá pavimento a nivel definitivo con cordón cuneta, tendrá que verificarse la capacidad de conducción de las calles a fin de evitar desbordes para una recurrencia de 5 años. En caso de requerirse una conducción, la misma podrá estar en la vereda de la calle Martínez de Estrada, en el tramo comprendido por las calles Sarratea – Calle 1460 (o lo que resulte de los estudios específicos) a fin de lograr una menor profundidad ya que debe descargar en el reservorio a cielo abierto definido como Sector 5.

La manzana definida por las calles Martínez de Estrada, Olmos, calle 1487 y calle 1460 quedará afectada en su totalidad al uso de Reservorio para el almacenamiento transitorio del volumen de agua que resulta de la diferencia entre el caudal producido por una precipitación y el admisible a evacuar para no generar un impacto negativo en el cuerpo receptor. Además deberá permitirse el libre escurrimiento del agua en caso de desborde del Arroyo Ludueña. El diseño de este espacio verde deberá contemplar una incidencia despreciable en el escurrimiento del flujo de agua durante el tránsito de crecidas. Tal condición será aprobada por la Dirección General de Hidráulica de la Secretaría de Obras Públicas y la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento.

7.4. Compensaciones de superficies.

7.4.1. El urbanizador deberá compensar en tierra u obras, la superficie de terreno correspondiente al trazado que conformaba la intersección Tipo 9 referida al encuentro de calle 1460 con Av. Jorge Newbery, que fuera suprimida en el Artículo 6º, Inciso 6.1.2., de acuerdo a la valoración que a tal efecto se realice en la oficina técnica correspondiente.

Art. 8º.- Indicadores Edilicios y Usos del Suelo:

8.1. Condiciones generales para la edificación:

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

a) Ocupación en planta:

La morfología destinada a edificios en altura, está definida por polígonos de ocupación en planta y altura fija, dentro de los cuales deberán inscribirse estos edificios, que quedarán ubicados sobre la línea que define la Servidumbre Administrativa de Uso Público o la Línea Municipal. La



ubicación relativa dentro del lote podrá modificarse atendiendo las proporciones necesarias que demanden los patios reglamentarios.

Los cerramientos deberán materializarse con cerco verde o transparente en todo su perímetro.

En el caso de existir balcones, los mismos podrán sobresalir fuera de la jaula 1.20m y deberán estar contruidos a una altura mínima de 4 metros, definida entre el nivel de vereda y el elemento más bajo de su construcción.

b) Alturas de la Edificación

Para los lotes de vivienda individual, se define altura máxima de diez metros (10m). Para el resto de los casos, las alturas son fijas. Estas tendrán una tolerancia del cinco por ciento (5%).

c) Usos no permitidos: No se admitirá la instalación de Centros Comerciales: supermercados, shoppings, complejos de cines, actividades productivas o depósitos.

8.2. Condiciones particulares para la edificación:

Sector N° 1: Sector destinado a uso residencial permanente o transitorio. Actividades comerciales, recreativas, deportivas y de servicios complementarios a la residencia. Los usos a desarrollar en este sector están referidos a locales comerciales minoristas, locales destinados a la gastronomía, actividades bancarias, edificios educativos, consultorios médicos y despachos profesionales. (Anexo Gráfico N° 4)

Altura fija de la edificación:

En lote 1: 22m, correspondiente a PB y 5 pisos altos.

En lote 2: 22m, correspondiente a PB y 5 pisos altos.

En lote 3: 12m, correspondiente a PB y 2 pisos altos.

Máximo Edificable: Lote 1: 11.600m², lote 2: 10.400m² y lote 3: 6.000m²

División del suelo:

Lote 1: frente sobre calle Sarratea de 84 m y superficie mínima de 8.400m²,

Lote 2: frente sobre calle Sarratea de 104 m y superficie mínima de 17.400m²,

Lote 3: frente sobre calle Sarratea de 75m y superficie mínima de 17.500m²

Sector N° 2:

a) Lotes Individuales: Destinado al uso residencial

Altura máxima de la edificación: 10m

Factor de Ocupación del Suelo: se aplica F.I.S. 0.35

Tamaño de lotes: Frente 12m y 400m² de superficie mínima

Servidumbre de jardín: 4m

b) Lotes Edificios Colectivos: Destinado al uso residencial, permanente o transitorio. La edificación deberá incluirse en la silueta determinada por una ocupación en planta y una altura fija, que se detalla en el Anexo Gráfico N° 5. Se admite en Planta Baja el desarrollo de comercios minoristas complementarios al uso residencial.

Altura máxima de la edificación: 19m, correspondiente a PB y 5 pisos altos.

Sector N° 3: Sector Edificios Colectivos: Destinado al uso residencial, permanente o transitorio. La edificación deberá incluirse en la silueta determinada por una ocupación en planta y una altura fija, que se detalla en el Anexo Gráfico N° 6. Se admite el desarrollo de comercios minoristas complementarios al uso residencial. Los edificios deberán ubicarse sobre Línea Municipal.

Alturas de la edificación:

Altura Fija: 19m, correspondiente a PB y 5 pisos altos.

Altura Fija: 16m, correspondiente a PB y 4 pisos altos.

Altura Fija: 11m, correspondiente a PB y 2 pisos altos.

Tamaño de lotes: Los lotes quedan determinados por las manzanas 1, 2, 3, 4 y 5. No se permite la subdivisión parcelaria.

Sector N° 4:

a) Sector Viviendas Individuales

Altura de la edificación: Máximo diez metros (10m)

Factor de Ocupación del Suelo: se aplica F.I.S. 0.35

Tamaño de lotes: Frente 12m y 400m² de superficie mínima

Servidumbre de jardín: 4m



b) Sector Viviendas Colectivas: Destinado al uso residencial, permanente o transitorio. La edificación deberá incluirse en la silueta determinada por una ocupación en planta y una altura fija, que se detalla en el Anexo Gráfico N° 7.

Alturas de la edificación:

Altura Fija 19m, correspondiente a PB y 5 pisos altos.

Sector N° 5: Destinado únicamente a actividades recreativas, comerciales y deportivas.

Factor de Impermeabilidad del Suelo: 1

Altura de la Edificación: 10m

La edificación deberá incluirse en la silueta determinada por una ocupación en planta y una altura fija, que se detalla en el Anexo Gráfico N° 8.

Sector N° 6: Destinado a lotes individuales para el desarrollo de viviendas de interés social.

8.3. Tolerancias: Se establece una tolerancia para las construcciones en más o en menos un 5% aplicable a las magnitudes de ocupación en planta y a las alturas, tanto en el área comercial como en los programas de vivienda colectiva. La aplicación de esta tolerancia deberá estar debidamente fundamentada en demandas específicas del proyecto y serán aceptadas en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevas áreas funcionales.

La tolerancia en la dimensión de los loteos será la establecida por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 para Urbanización Básica.

Art. 9°.- Obligaciones del urbanizador:

Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

9.1. Donación y Ejecución de trazados:

A fin de garantizar la estructuración general de la urbanización, deberá cumplimentarse con la obligación de donar, pavimentar, forestar e iluminar los trazados oficiales que posibiliten el desarrollo de cada una de las etapas y sectores que se pretenda impulsar.

9.2. Donaciones de tierra para espacio público y equipamiento comunitario:

Las donaciones de tierra para espacio público y equipamiento comunitario deberán ser efectivizadas en la etapa inicial, cumplimentando con el Decreto N° 28.902/06.

El municipio aceptará como equivalente a la exigencia de donación de tierra establecida en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.497/97, y por el mayor aprovechamiento generado por el cambio normativo que impulsa este Plan de Detalle, lo siguiente:

- 1) La donación de 120 lotes destinados a vivienda de interés social, localizadas en el sector 6.
- 2) La construcción de 30 (TREINTA) unidades de vivienda de interés social con las conexiones de servicios correspondientes (luz eléctrica, gas natural, desagües cloacales y pluviales), en los lotes determinados en el sector N° 6.

9.3. Ejecución de Obras

9.3.1. Ejecución de la plaza en la Manzana identificada como Sector 1.

El urbanizador asume a su cargo la ejecución de la plaza que queda afectada a la servidumbre administrativa de uso público, en un plazo máximo de 5 años, contados a partir de la Aptitud Urbanística. Su proyecto será desarrollado por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento, contemplará dársenas de estacionamiento y deberá ser verificado en el proyecto de desagües hidráulicos que el urbanizador presentará ante la Dirección de Proyectos de Hidráulica.

9.3.2. Ejecución de infraestructuras urbanas

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos que deberá respetar el urbanizador de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana y los espacios públicos que el urbanizador ejecutará, es decir: la totalidad de las calles, espacios públicos y redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación en calles públicas y plazas) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

Niveles de exigencia a cumplimentar:

Línea de alta tensión: deberá trasladarse la línea de alta tensión (Ordenanza N° 7144/01 y su modificatoria Ordenanza N° 8235/07) de acuerdo a proyecto establecido por la EPE.



Pavimentos: Nivel de Exigencia 3. Será obligatoria la pavimentación a nivel definitivo con cordón o cordón cuneta de la totalidad de las calles, sea el caso de pavimentos de hormigón con cordones integrales o carpetas asfálticas con cordón cuneta.

Desagües pluviales: Nivel de Exigencia 3. Se deberán proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, por cordón cuneta y/o conductos, a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica. Deberá limitarse el caudal de salida al generado por la cuenca en su estado actual, para una lluvia de 100 años de recurrencia. Deberán analizarse las lluvias cuya duración genere el máximo caudal pico y el máximo volumen a almacenar. Las conducciones deberán ser calculadas para un período medio de retorno de 5 años.

Provisión de Agua Potable y Desagües Cloacales: Deberán cumplimentarse los requerimientos fijados por Aguas Santafesinas S.A., asegurando la provisión de agua potable e infraestructura cloacal Nivel de Exigencia 3 presentando proyecto aprobado por esa entidad ante la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

Alumbrado Público: Nivel de Exigencia 2

Provisión de Gas Natural, Energía Eléctrica Domiciliaria y Telefonía:

Todos los proyectos de infraestructura deberán ser aprobados por las oficinas técnicas municipales con competencia en la materia.

9.3.3. Ejecución de Viviendas de Interés Social.

El urbanizador, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9, inciso 9.2., asume a su costo la ejecución de 30 (TREINTA) viviendas en el Sector 6 conformado por calle Schweitzer, calle 1460, Pasaje 1487 y calle Olmos, en un todo de acuerdo al legajo técnico elaborado por la Secretaría de Planeamiento. Cada unidad alcanza una superficie edificada de 60m² aproximadamente y contará con los servicios de gas natural, agua potable, luz eléctrica, desagües cloacales y pluviales, provistos por el urbanizador. El municipio podrá optar entre las siguientes alternativas:

- La construcción de las 30 (TREINTA) viviendas completas según el proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento.
- O aceptar una mayor cantidad de unidades construidas en forma parcial de acuerdo al Legajo Técnico elaborado por la Secretaría de Planeamiento al efecto, que represente el mismo valor económico.

El proyecto final de cada uno de los prototipos propuestos quedará sujeto a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes.

9.4. Escrituración de las unidades de vivienda:

En un plazo de un año, contado desde la recepción definitiva de la obra correspondiente a las viviendas sociales, el urbanizador transferirá directamente por escritura pública a cada adjudicatario los lotes destinados a vivienda social, con todo lo edificado, clavado y plantado y de acuerdo a los criterios a establecer por el Servicio Público de la Vivienda.

Art. 10º.- Etapas y Plazos de la Urbanización:

10.1. El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de doce meses de promulgada la presente ordenanza.

10.2. La aprobación de las mensuras parciales correspondientes a las distintas etapas de ejecución queda sujeta al cumplimiento de las donaciones de los trazados oficiales, ejecución de las obras de infraestructura con sus debidas conexiones a las redes primarias referida a dicha etapa.

Del amanzamiento resultante, los lotes del Sector 3 definidos en el Artículo 3º, mantendrán las condiciones dispuestas para el régimen de urbanización integral, debiendo quedar asentada tal condición en el plano de mensura y subdivisión.

En las manzanas destinadas a vivienda social podrán autorizarse las mensuras y subdivisiones en tanto se verifiquen ejecutadas las infraestructuras públicas perimetrales, independientemente del grado de avance que se verifique en el resto de las infraestructuras generales del emprendimiento.

10.3. Se establece un plazo máximo de diez (10) años, desde la aprobación del proyecto definitivo, para la ejecución de todas las obras de carácter público especificadas en el presente texto normativo, excepto las viviendas de carácter social ejecutadas por el urbanizador, para las cuales se establece un plazo máximo de tres (3) años desde la mencionada aprobación del proyecto definitivo por parte de la Comisión Técnica de Urbanización.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



10.4. En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador o por interés especial, la Municipalidad podrá ejecutar, parcial o totalmente, las obras de infraestructuras urbanas de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas con obras similares o mediante la restitución de su costo, por parte del urbanizador.

10.5. Si en el plazo de quince (15) años, no se hubiera cumplimentado con todo el proceso de urbanización, el municipio se reserva el derecho de revisar el presente texto normativo.

Art. 11°.- Se deja sin efecto el Decreto N° 29.240/07 del Concejo Municipal y cualquier otra normativa o disposición para el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle que se oponga al presente texto normativo.

Art. 12°.- Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo:

Anexo Gráfico N° 1: Delimitación de Areas con riesgo de inundabilidad

Anexo Gráfico N° 2: Trazados oficiales

Anexo Gráfico N° 3: Proyecto general - Sectorización

Anexo Gráfico N° 4: Sector N° 1

Anexo Gráfico N° 5: Sector N° 2

Anexo Gráfico N° 6: Sector N° 3

Anexo Gráfico N° 7: Sector N° 4

Anexo Gráfico N° 8: Sector N° 5

Anexo Gráfico N° 9: Sector N° 6

Art. 13°.- Se deroga la Ordenanza N° 8.431/2009

Art. 14°.- Dése cumplimiento a la Ley Provincial N° 11.717/99, Capítulo VIII (Impacto Ambiental).

Art. 15°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

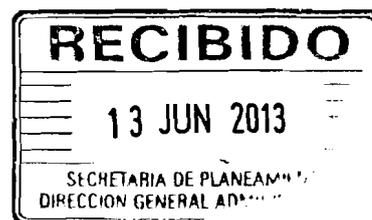
Sala de sesiones, 30 de Mayo de 2013.-

CM 80
REALIZÓ Eria
Vº Bº


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarrin
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Expte. N° 200.648-I-2012-C.M.; 13.191-P-2010-D.E. y 39.281-C-2011-D.E.

//sario, 24 JUN 2012

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



Arq. EDUARDO W. GONZÁLEZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



DELIMITACION DE ÁREAS CON RIESGO DE INUNDABILIDAD

PLAN DE DETALLE NEWBERY Y WILDE
SECCION CATASTRAL 14° SM 5 GRÁFICO 4
SECCION CATASTRAL 14° MANZANA 2
GRÁFICOS 44 SD1 y SD2

Av. JORGE NEWBERY

CALLE 1441

MARTINEZ ESTRADA

AYALA GAUNA

SCHWEITZER

BV. WILDE

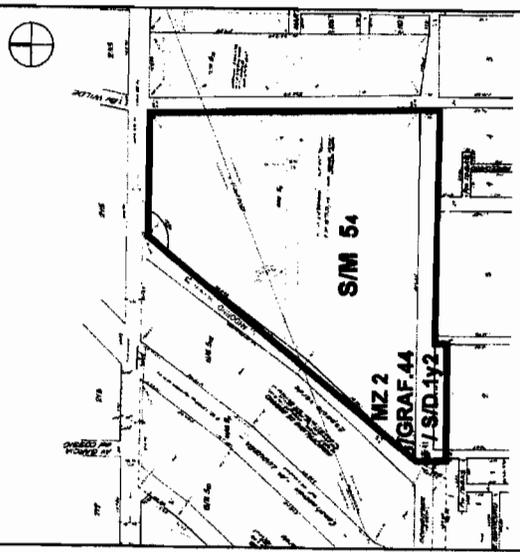
SARRATEA

OLMOS

GARCIA DEL COSCO

ARROYO LUDUENA

CALLE N° 1460

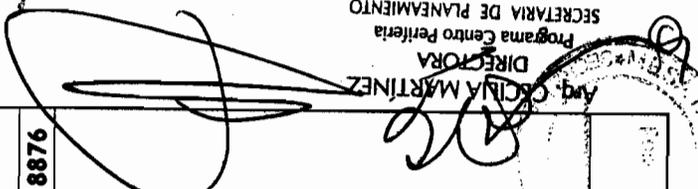


REF. ORDENANZA INUNDABILIDAD N° 8876

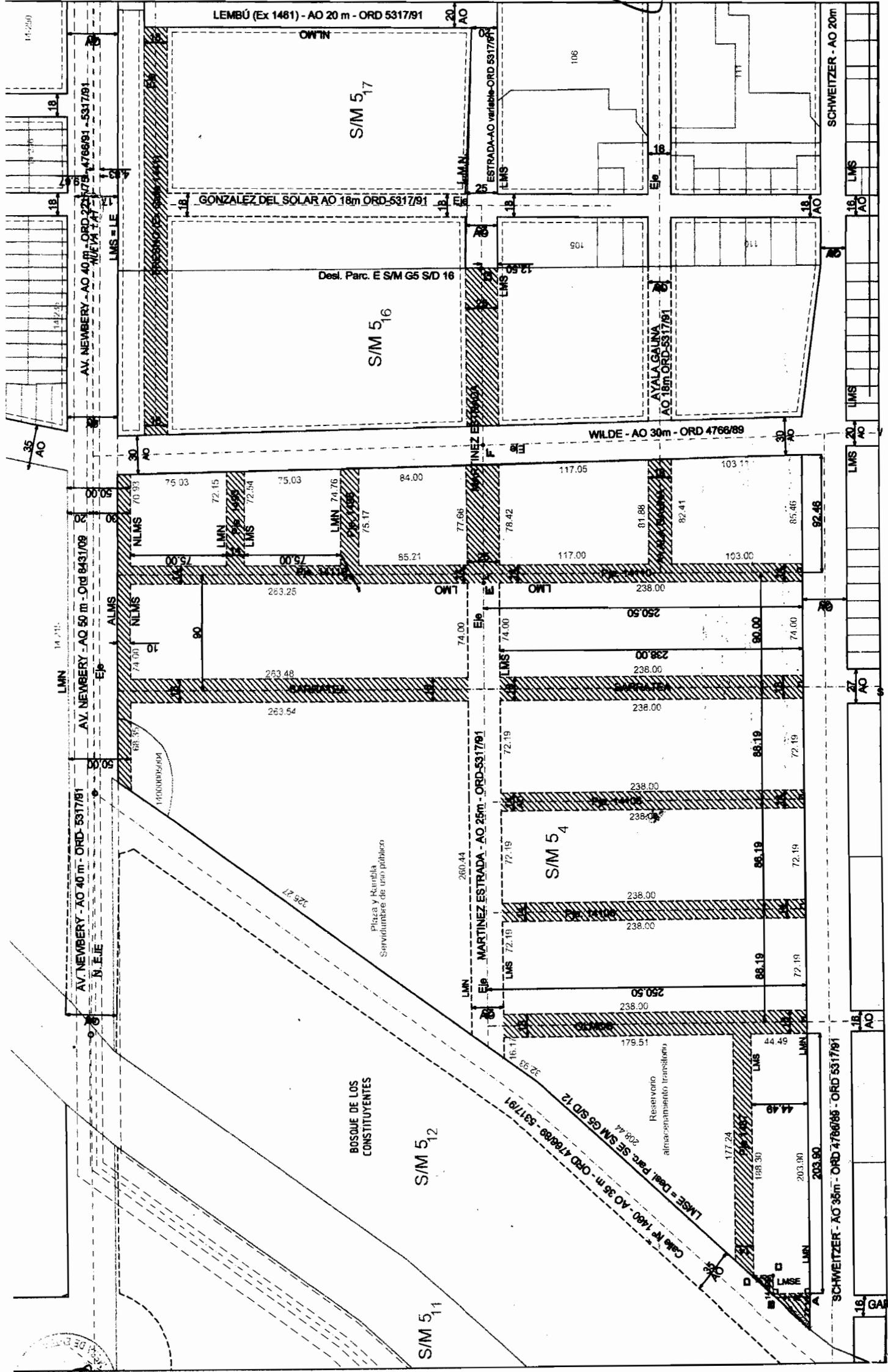
-  ZONA 3 DE IMPACTOS MENORES . (VII)
-  ZONA 2 DE IMPACTOS MAYORES (VI a-d)
-  ZONA 2 DE IMPACTOS MAYORES (VI a)

ANEXO GRÁFICO N° 1

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Programa Centro Periferia
DIRECTORA
ANDRÉS MARTÍNEZ



Arq. CESILIA MARTINEZ
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

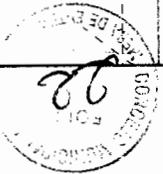


ANEXO GRAFICO N° 2 - TRAZADOS



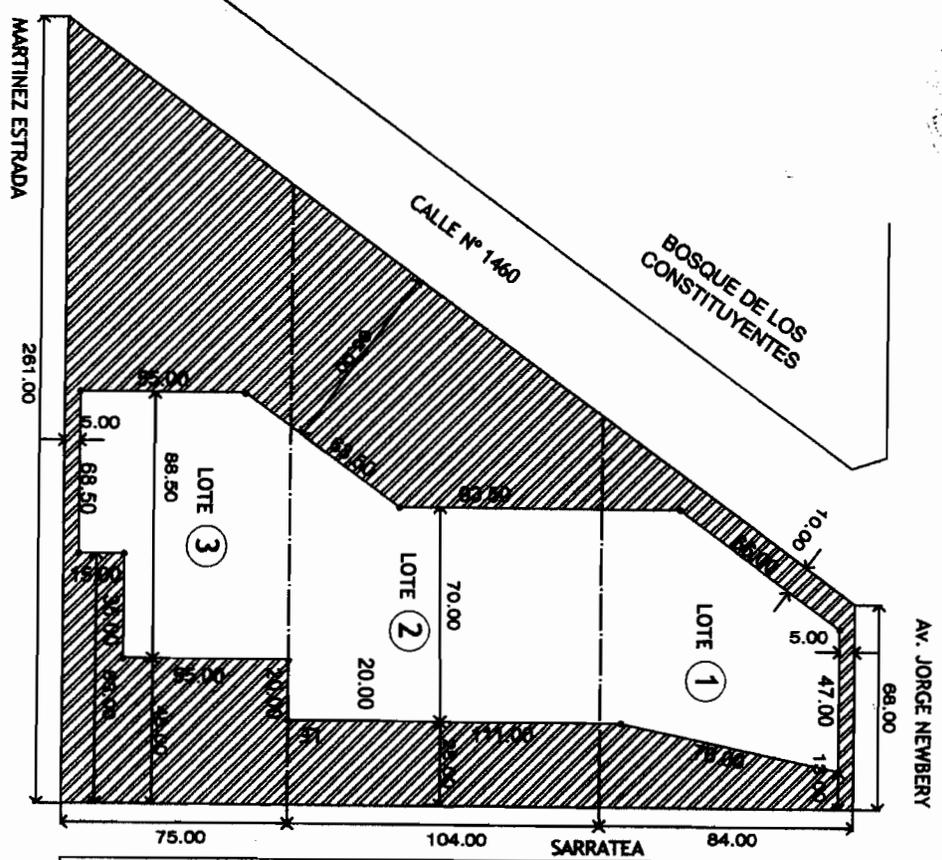
TO A CREAR
 TO NO INCORPORADO AL DOMINIO

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
 DIRECCION GRAL. DE TRAMITACION Y FISCALIZACION URBANISTICA
 Vºº DIRECTORA GRAL. Arq. BEATRIZ AMBROGI

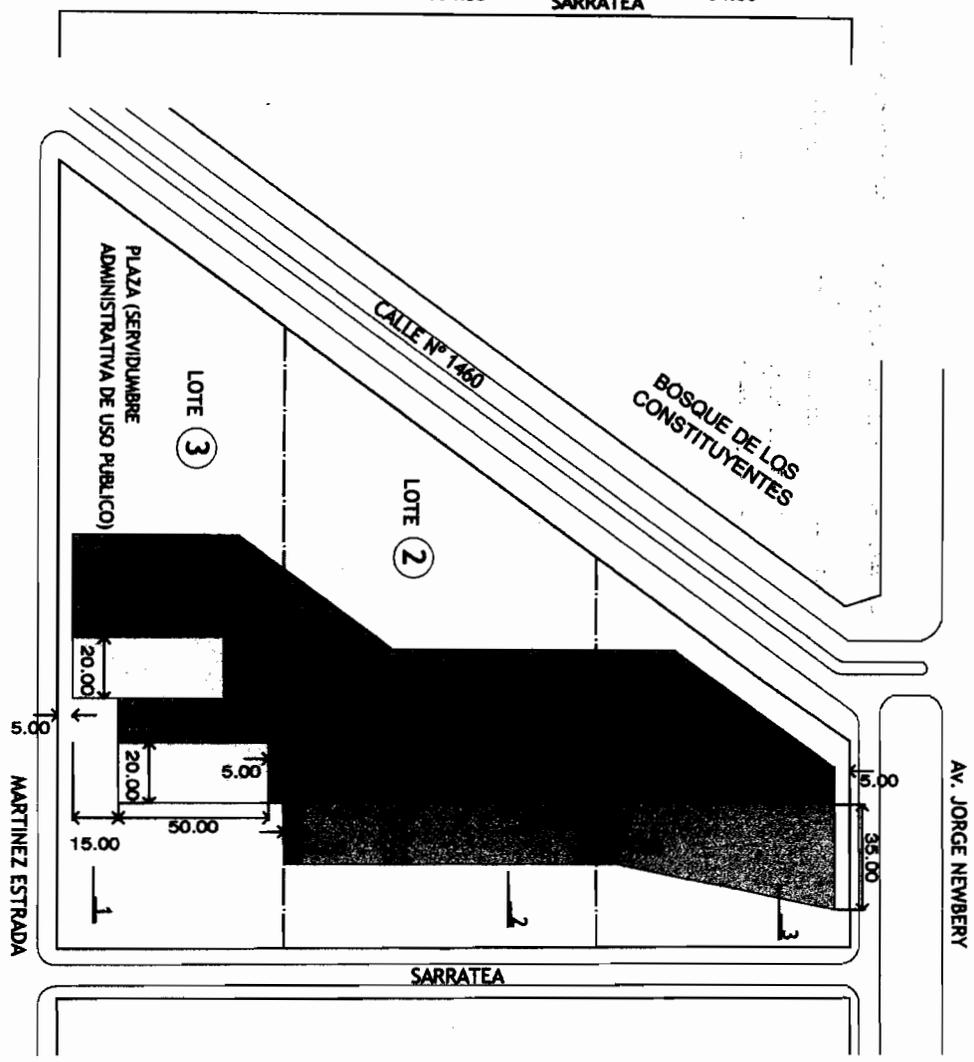




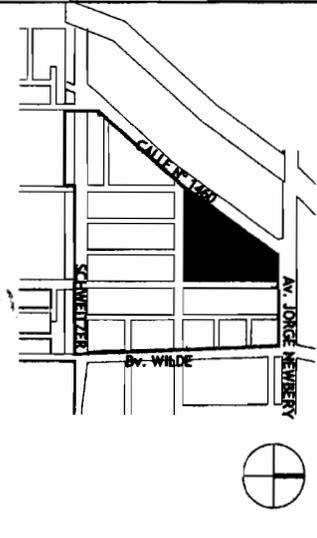
DIVISION DEL SUELO



MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION



PLAN DE DETALLE NEWBERY Y WILDE
 SECCION CATASTRAL 14° SM 5 GRÁFICO 4
 SECCION CATASTRAL 14° MANZANA 2
 GRÁFICOS 44 SD1 y SD2



DIVISION DEL SUELO
 LOTE 1: 8.400 m²
 LOTE 2: 17.400 m²
 LOTE 3: 17.500 m²

Aplica FIS del conjunto del emprendimiento

AFECCIONES
 Area de Servidumbre Administrativa s/
 Anteproyecto Secretaria de Planeamiento

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION
 ALTURA 22.00m (PB + 5)
 ALTURA 12.00m (PB + 2)

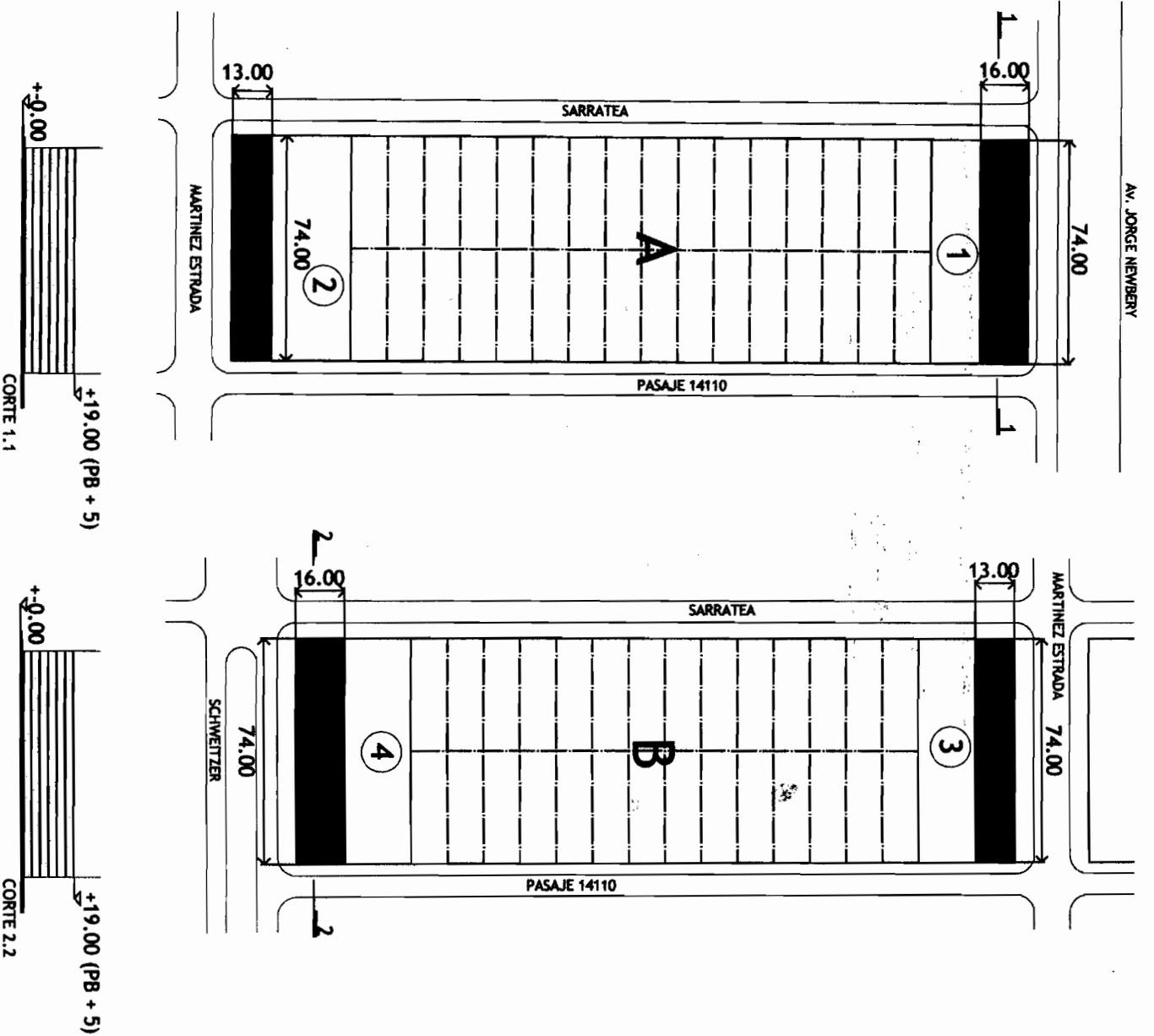
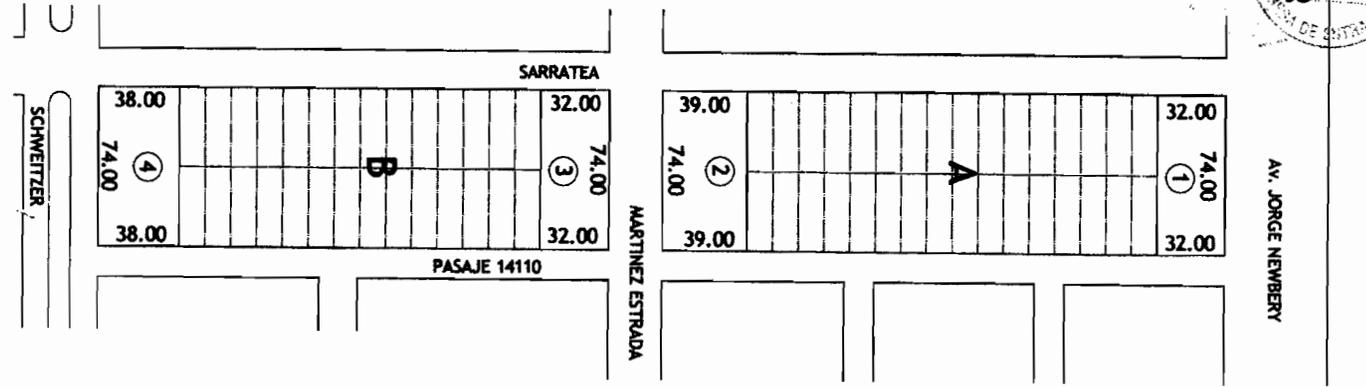
EDIFICABILIDAD MÁXIMA
 LOTE 1: 11.600 m²
 LOTE 2: 10.400 m²
 LOTE 3: 6.000 m²

USO ADMITIDO: Residencial Permanente o Transitorio-
 Actividades Comerciales, Recreativas y de servicios
 Complementarios a la residencia

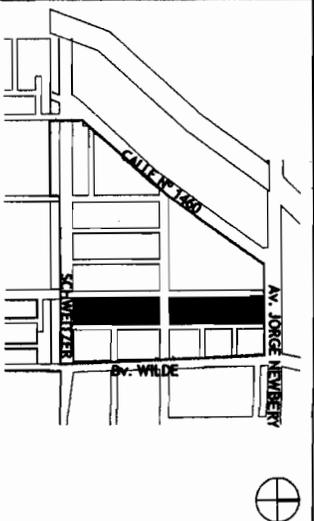
TODAS LAS SUPERFICIES QUEDAN SUETAS AL REPLANTEO
 DEL PROYECTO DE ACUERDO A LA MENSURA DEFINITIVA.

ANEXO GRÁFICO N° 4 - SECTOR 1

Arq. **CAROLINA MARTÍNEZ**
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO



PLAN DE DETALLE NEWBERY Y WILDE
SECCION CATASTRAL 14° SM 5 GRÁFICO 4
SECCION CATASTRAL 14° MANZANA 2
GRÁFICOS 44 SD1 y SD2



DIVISION DEL SUELO

LOTES INDIVIDUALES: Ancho mínimo: 12.00 m
Superficie mínima: 300 m²
Servidumbre de Jardín: 4.00 m.

INDICE DE OCUPACION DEL SUELO: Aplica FIS 0.35

LOTES 1, 2, 3 y 4: Aplica FIS del conjunto del emprendimiento

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

■ ALTURA 19m (PB + 5)

LOTES VIVIENDA INDIVIDUAL ALTURA MÁXIMA: 10m

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

LOTE 1: 7.100 m²

LOTE 2: 5.850 m²

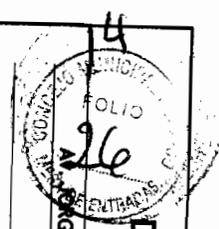
LOTE 3y4: 5.770 m²

USO ADMITIDO: Residencial Permanente o Transitorio.
Actividades Comerciales, Recreativas y de servicios
Complementarios a la residencia

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

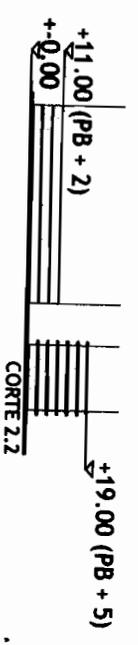
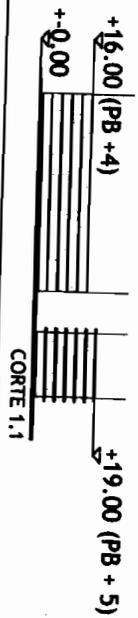
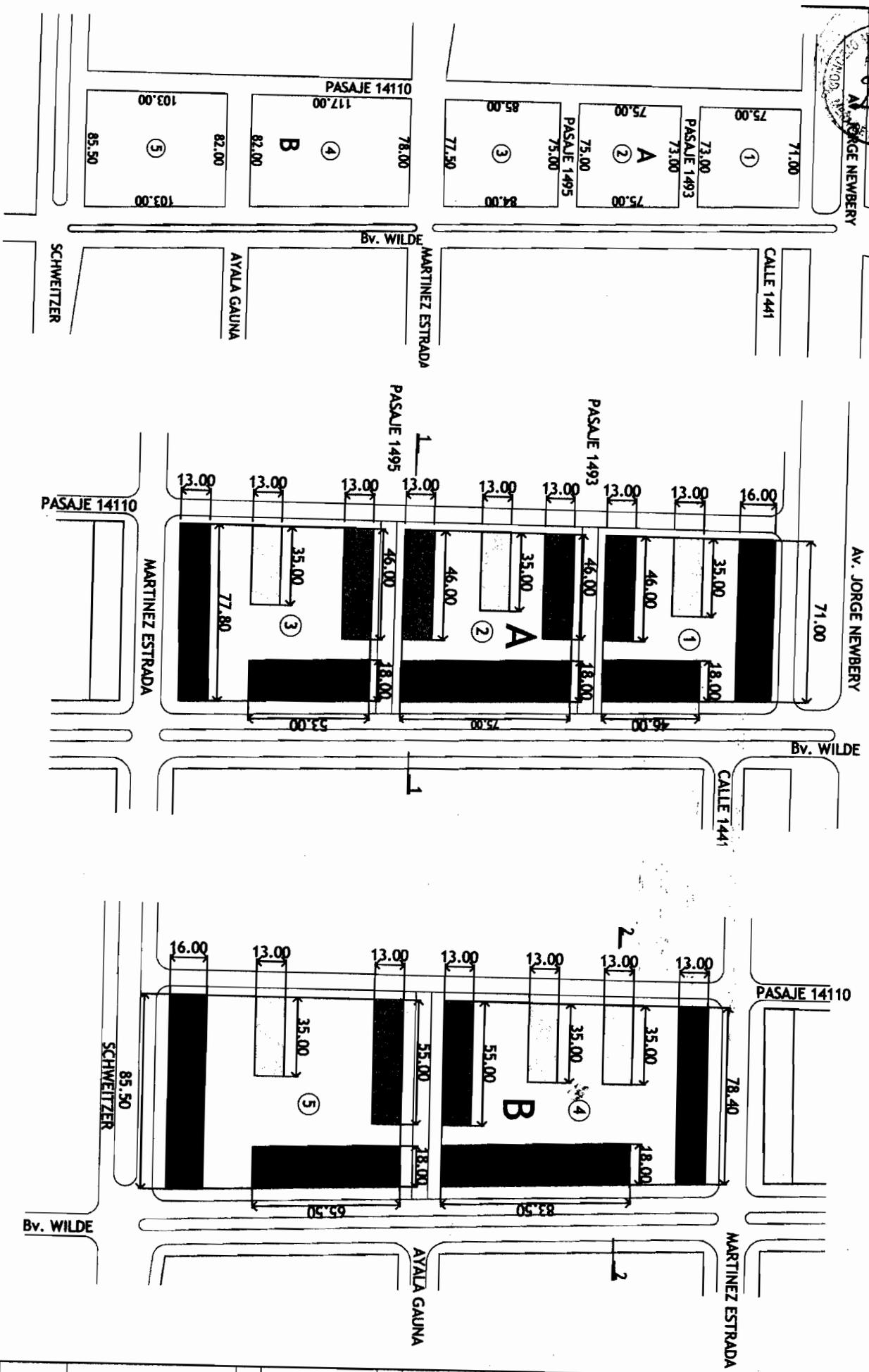
ANEXO GRÁFICO N° 5 - SECTOR 2

Arq. **CECILIA MARTÍNEZ**
DIRECTORA
Programa Centro Periferia
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

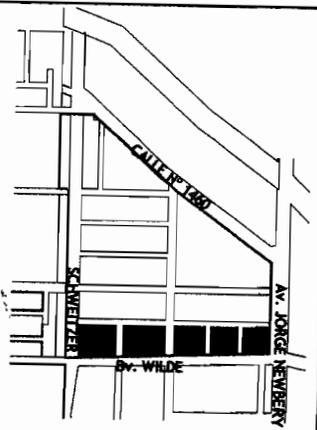


DIVISION DEL SUELO

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION



PLAN DE DETALLE NEWBERY Y WILDE
 SECCION CATASTRAL 14º SM 5 GRAFICO 4
 SECCION CATASTRAL 14º MANZANA 2
 GRAFICOS 44 SD1 Y SD2



DIVISION DEL SUELO
 No se Admitira Subdivision Parcelaria

INDICE DE OCUPACION DEL SUELO: Aplica FIS del conjunto del emprendimiento

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

- ALTURA 19m (PB + 5)
- ALTURA 16m (PB + 4)
- ALTURA 11m (PB + 2)

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

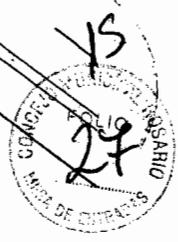
- LOTE 1: 16.100 m2
- LOTE 2: 15.500 m2
- LOTE 3: 16.100 m2
- LOTE 4: 21.400 m2
- LOTE 5: 20.200 m2

USO ADMITIDO: Residencial Permanente o Transitorio- Actividades Comerciales, Recreativas y de servicios Complementarios a la residencia

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

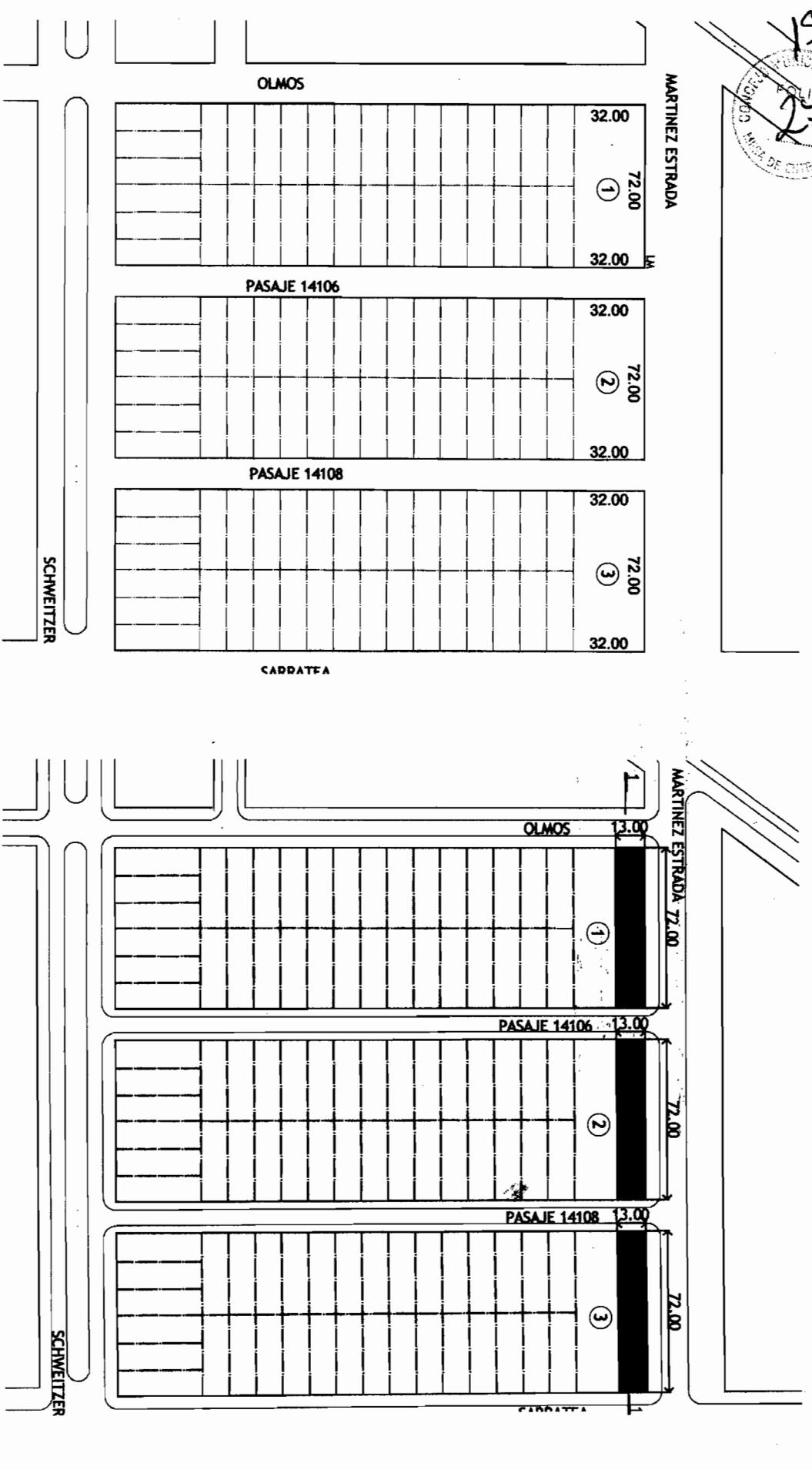
ANEXO GRÁFICO N° 6 - SECTOR 3

Arq. **CECILIA MARTINEZ**
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO



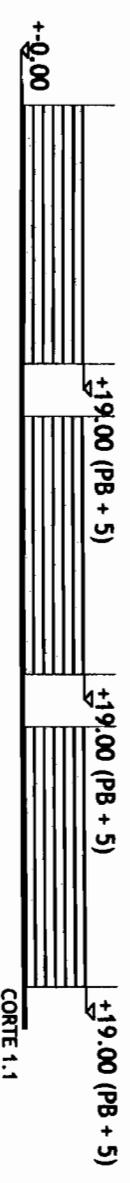
DIVISION DEL SUELO

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

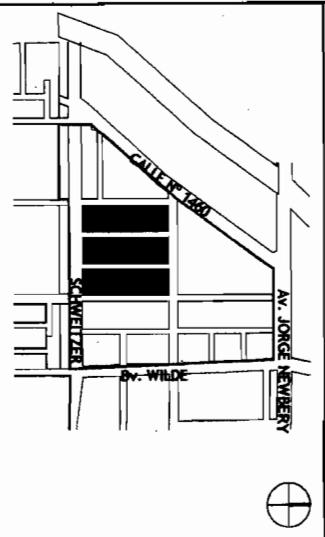


SUPERFICIES

LOTE 1.....	2.300 m ²
LOTE 2.....	2.300 m ²
LOTE 3.....	2.300 m ²



PLAN DE DETALLE NEWBERRY Y WILDE
 SECCION CATASTRAL 14° SM 5 GRÁFICO 4
 SECCION CATASTRAL 14° MANZANA 2
 GRÁFICOS 44 SD1 y SD2



DIVISION DEL SUELO

LOTES INDIVIDUALES: Ancho mínimo: 12.00 m
 Superficie mínima: 300 m²
 Servidumbre de Jardín: 4.00 m.

INDICE DE OCUPACION DEL SUELO: Aplica FIS 0.35

LOTES 1, 2 y 4: Aplica FIS del conjunto del emprendimiento

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

ALTURA 19m (PB + 5)
 LOTES VIVIENDA INDIVIDUAL ALTURA MAXIMA: 10m

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

LOTE 1 / 2 / 3: 5.600 m²

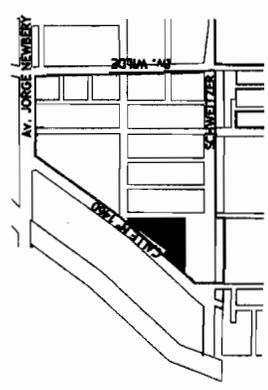
USO ADMITIDO: Residencial Permanente o Transitorio-
 Actividades Comerciales, Recreativas y de servicios
 Complementarios a la residencia

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

ANEXO GRÁFICO N° 7 - SECTOR 4

Arq. **CAROLINA MARTÍNEZ**
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

PLAN DE DETALLE NEWBERY Y WILDE
 SECCION CATASTRAL 14° SM 5 GRÁFICO 4
 SECCION CATASTRAL 14° MANZANA 2
 GRÁFICOS 44 SD1 y SD2



DIVISIÓN DEL SUELO

NO SE ADMITIRA SUBDIVISION PARCELARIA

AFECTACIONES

AREA DESTINADA A ESPACIO VERDE / RESERVORIO

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

EDIFICIO DESTINADO INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL USO DEPORTIVO

MAXIMA OCUPACION EN PLANTA: 300m2

LA UBICACION DEL EDIFICIO ES SOLO INDICATIVA

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

900 m2

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

ALTURA MAX: 10 m.
 CERCOS VERDES / ALTURA REJAS MAX: 2 m.

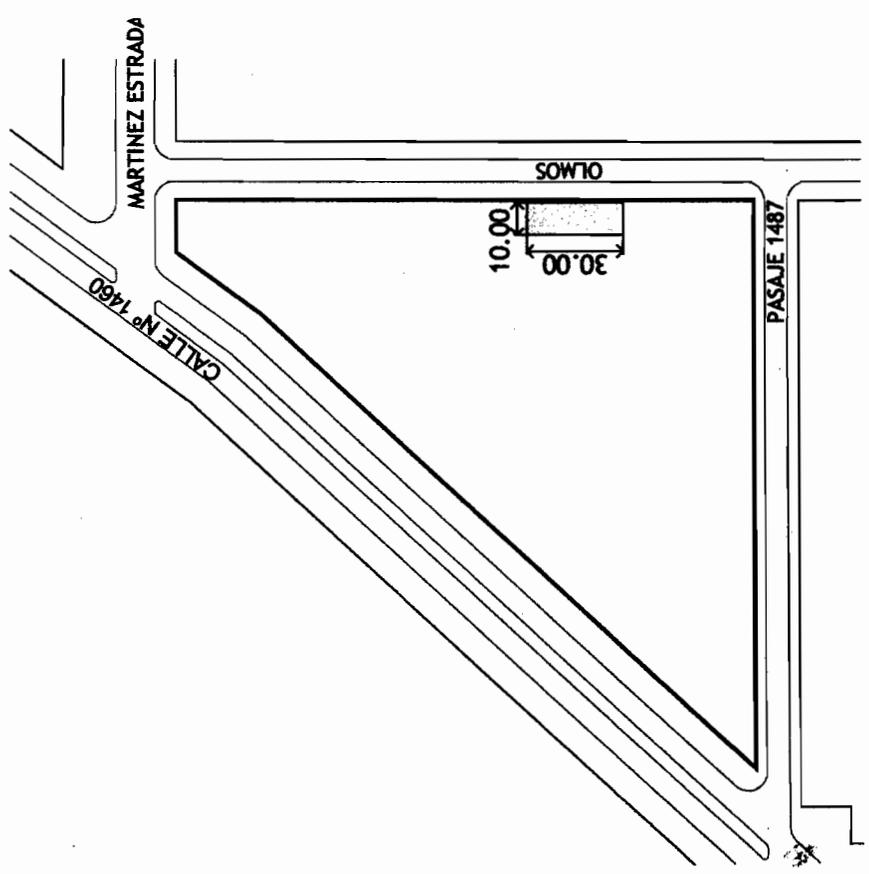
USOS ADMITIDOS

COMERCIALES / RECREATIVOS / DEPORTIVOS

ANEXO GRAFICO N° 8 - SECTOR 5

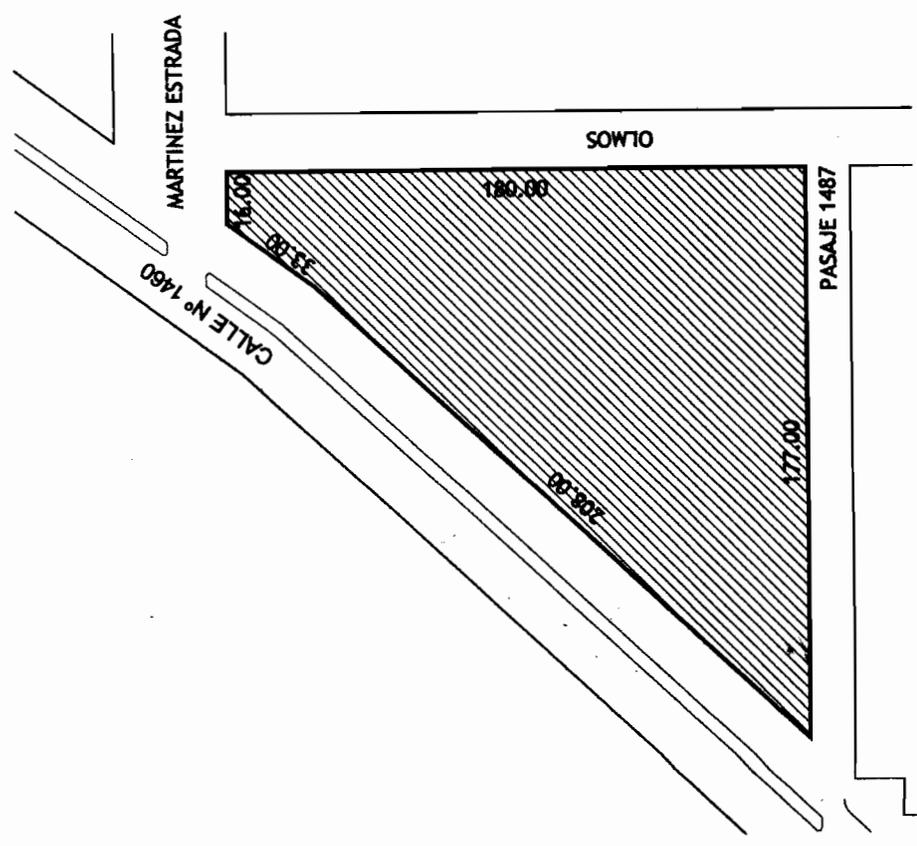
Arg. Central
 Dirección
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION



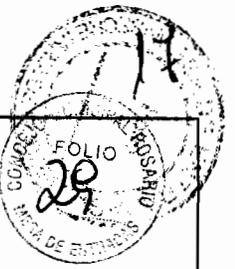
ALTURA MAX: 10 m.
 CERCOS VERDES / ALTURA REJAS MAX: 2 m.

DIVISION DEL SUELO

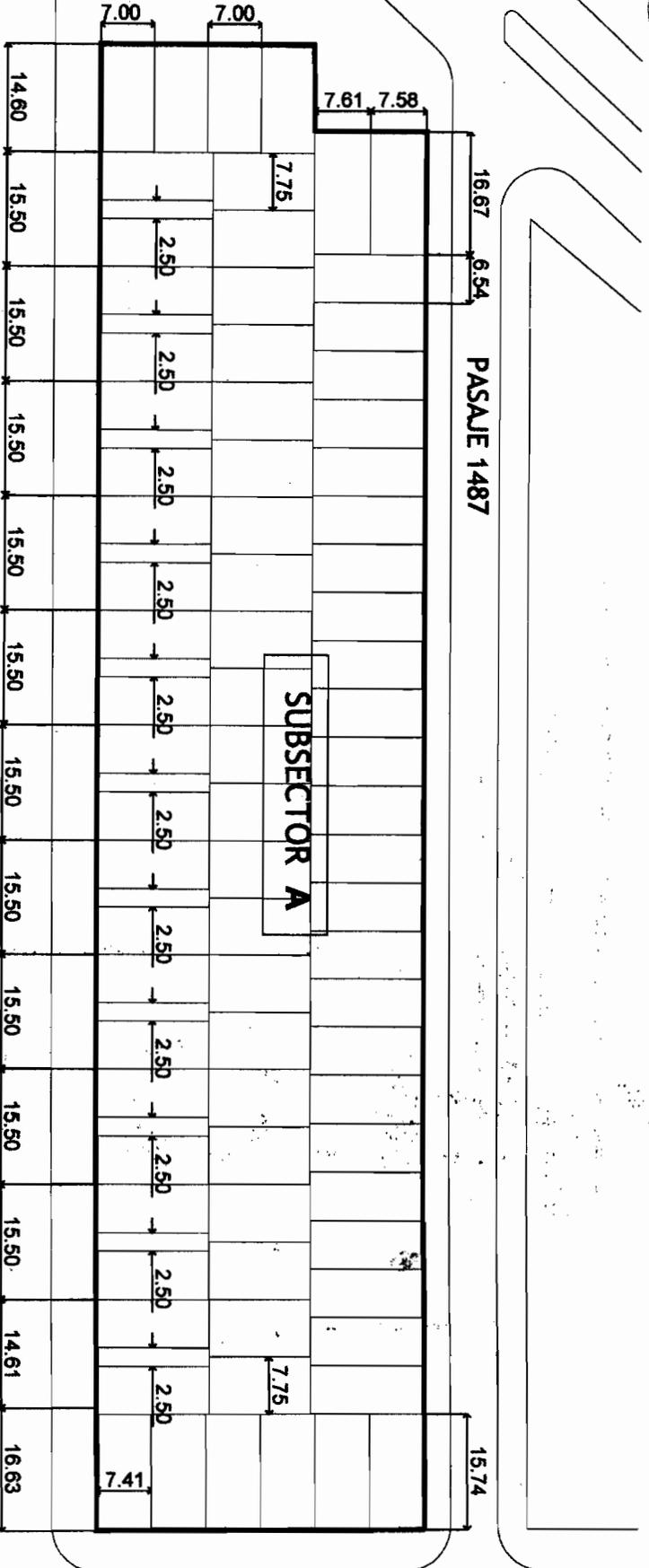


AREA DESTINADA A ESPACIO VERDE / RESERVORIO

FOLIO 28
 DE 5
 20

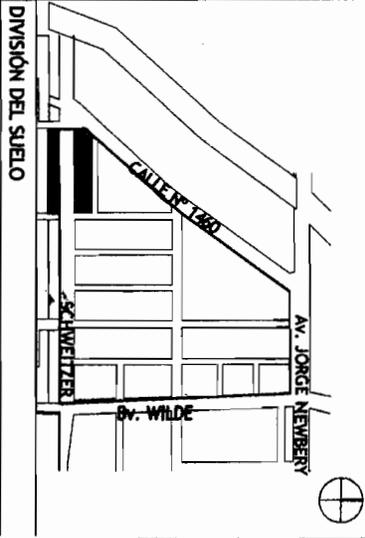


LOTEOS DESTINADOS A VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL: SUBSECTOR "A": CANTIDAD 80 LOTES



SUBSECTOR B
 Loteo de Interes Social Para Reordenamiento Urbanístico

PLAN DE DETALLE NEWBERRY Y WILDE
 SECCION CATASTRAL 14° SM 5 GRÁFICO 4
 SECCION CATASTRAL 14° MANZANA 2
 GRÁFICOS 44 SD1 Y SD2



DIVISION DEL SUELO
SUBSECTOR A
 LOTES FRENITISTAS: Ancho mínimo: 6.50 m
 Superficie mínima: 100 m²

PASILLOS ACCESO LOTES INTERNOS: Ancho mínimo: 2.50 m
 LOTES INTERNOS: Ancho mínimo: 7.70 m
 Superficie mínima: 00 m²

CANTIDAD DE LOTES: 78
SUBSECTOR B
 Loteo de Interes Social para Reordenamiento Urbanístico

INDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Aplica FIS 0.35

ALTURA MÁXIMA: 10m

USO ADMITIDO: Vivienda individual

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

ANEXO GRÁFICO N° 9 - SECTOR 6

Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANFAMIENTO