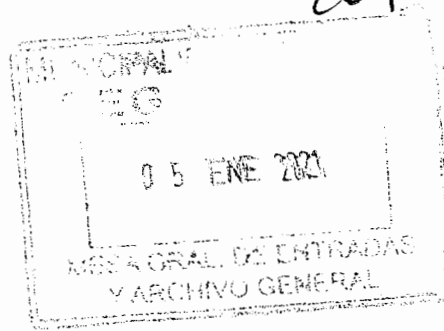
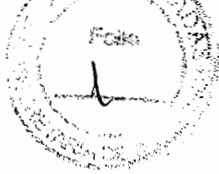




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.122)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 21/20 S.P.; el cual expresa:

"Visto: La sanción de la Ordenanza N° 7.932 "Plan Especial Parque Habitacional Ludueña", y sus posteriores modificatorias y complementarias: Ordenanzas Nros. 8.432, 8.890, 9.500 y 9.501, y

Considerando: Que, tal como se menciona en los vistos, a quince años de su creación, el proyecto de urbanización que se desarrolla en el citado "Plan Especial Parque Habitacional Ludueña" fue modificado en varias oportunidades.

Que, a partir de la celebración del Mundial de Hockey Femenino sobre césped en Agosto de 2010, mediante la sanción de la Ordenanza N° 8.432, se introdujeron las modificaciones necesarias para la creación del Complejo Educativo y Deportivo del Estadio Mundialista de Hockey, con áreas destinadas a las instalaciones deportivas y de prensa y se reacondicionaron los espacios públicos que rodeaban la Escuela N° 1.390, la donación de tierras por una superficie total de 34.656,67 m2.

Que, posteriormente la Ordenanza N° 8.890 "Plan de Detalle Viviendas Colectivas del Parque Habitacional Ludueña", avanza sobre la determinación morfológica de las Áreas destinadas a Vivienda Colectiva, profundizando aspectos referidos a los indicadores urbanísticos, alturas de la edificación, usos admitidos y los alcances de la Servidumbre Administrativa de Uso Público sobre la Av. Ing. Miglierini.

Que, por último, las Ordenanzas Nros. 9.500 y 9.501 establecen una disminución de las superficies originalmente asignadas a los Barrios Cerrados, generando un nuevo tejido residencial abierto, destinado a la oferta residencial en su modalidad de vivienda colectiva de baja densidad, así como la creación de áreas destinadas al soporte comercial y de servicios.

Que, desde su sanción, este Plan Especial, ha permitido incorporar a la ciudad una serie de obras de carácter público íntegramente financiadas por el sector privado. Estas son: la ejecución de la Plaza del Distrito Oeste; la canalización del Arroyo Ludueña; la construcción del Centro de Salud "José Raúl Ugarte"; la construcción de la Escuela Nivel Inicial y Primario N° 1390 "Ma. Elena Walsh"; la ejecución del Complejo Educativo y Deportivo del Estadio Mundialista de Hockey "Luciana Aymar"; la pavimentación de Bv. Wilde en el tramo comprendido por calle Mendoza y Autopista Rosario Córdoba; la donación de tierras

por una superficie total de 34.656,67 m²; la ejecución de una serie de pavimentaciones por fuera del área de actuación como son: la calle Bernheim desde Urizar a Ugarteche, la ampliación de Av. Ing. Miglierini; y el aporte en obras de infraestructura hidráulica como el conducto Bernheim y Bernheim Oeste.

Que, si bien se han cumplimentado gran parte de las obligaciones asumidas originalmente, aún se encuentran pendientes de ejecución o ejecutadas parcialmente algunas de ellas.

Que, en la actualidad, y a raíz del contexto tanto internacional, nacional como regional respecto de la pandemia por COVID 19, nuestra ciudad se ve afectada y atravesada por una emergencia sanitaria sin precedentes, donde los recursos del sistema de salud están altamente demandados. Es por ello que mediante el presente texto normativo se propone la reasignación de algunos de los compromisos pendientes de cumplimiento de este importante proyecto de urbanización que permitirán al municipio contar con un nuevo Centro de Salud -denominado "Avellaneda Oeste"- sito en calle Cisneros 5100- cuyo proyecto ha sido elaborado por la Dirección General de Arquitectura e Ingeniería Hospitalaria de la Municipalidad de Rosario y que alcanza una superficie de casi 1200m² cubiertos.

Que, los recursos para obtener esta importante obra provienen de la reasignación de la superficie cubierta (450m²) del Centro destinado a Promoción Social dispuesto en el inc. 3) del art. 8.2.6 de la Ordenanza N° 7.932 modificada por la Ordenanza N° 9.500, así como una parte de los recursos destinados a la ejecución del Parque Público Ludueña dispuesto en el Inc. G) del citado artículo.

Que, asimismo, la ejecución de un proyecto más acotado del parque originariamente dispuesto, responde a la concepción del mismo como una reserva forestal nativa, mediante su puesta en valor para disfrute de los vecinos de este importante cuadrante de la ciudad.

Que, por último resulta necesario establecer nuevos plazos para el efectivo cumplimiento de las obras aún pendientes de ejecución, así como para la construcción del Centro de Salud "Avellaneda Oeste" que surge del diseño de una nueva estrategia del sistema de atención primaria de la salud en un barrio donde se construyeron casi mil viviendas en los últimos años y aún se verifican grandes demandas de equipamientos que requieren ser atendidas a la brevedad.

Que, respecto de las donaciones establecidas en el Inciso J del artículo 8.2.4. de la Ordenanza nro. 8.432, el urbanizador debe donar las superficies necesarias para completar 11.65 Hs. Dicha superficie se compone por los inmuebles registrados en la Sección 16°, Manzana 619 Gráfico 1 (ex Manzana 551), Sección 16° Sin Manzana Gráfico 191, Gráficos 109, S/D 1 y 2; Gráfico 106 S/D 12, 13, 14 y 15; y el inmueble registrado en la Sección 5° Manzana 126 Gráfico 25 (ex gráficos 13, 14 y 15); De dicha sumatoria se desprende que aún resta donar la superficie aproximada de 1.54Ha.

Que, al respecto, se considera pertinente que se establezca la posibilidad de cumplimentar este remanente mediante la donación de suelo a propuesta del urbanizador y que resulte de interés urbanístico para el municipio, o bien que el DEM pueda optar por su compensación económica la que integrará el Fondo Municipal de Tierras según las necesidades del Municipio.

Que, además, los urbanizadores en razón de no ser los actuales propietarios de los inmuebles registrados en la Sección 16°, Sin Manzana Gráfico

106 Sub División 12, 13, 14 y 15, que alcanzan una superficie aproximada de 8.240m², han solicitado en las actuaciones obrantes en el Expediente administrativo nro. 19523/2020 - F compensar dicha donación de cumplimiento imposible, con el pago efectivo de su valor de mercado, propuesta que se considera satisfactoria a los intereses del municipio.

Que, a tal efecto, respecto de los casos precedentemente mencionados, será el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento, el que elaborará la tasación pertinente de los inmuebles de referencia al momento de su efectivo pago”.

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el inc. F) del artículo 8.2.6 Sexta Etapa de la Ordenanza N° 7.932, el que quedará redactado del siguiente modo:

“Ejecutar a cargo del urbanizador, hasta un valor máximo equivalente a dieciocho y medio (18,5) cuadras de pavimento tipo, el Centro de Salud Avellaneda Oeste con una superficie de mil doscientos metros cuadrados cubiertos (1200 m²) según anteproyecto elaborado por Dirección General de Arquitectura e Ingeniería Hospitalaria de la Municipalidad de Rosario, en un todo de acuerdo a la documentación que consta en el Anexo nro. 1 de la presente, que forma parte inescindible de la misma, e incluye: a) Memoria descriptiva, b) Pliego de Especificaciones Técnicas, c) Lista de Partidas, d) Listado de Planos. El Legajo Ejecutivo de Obra quedará a cargo del urbanizador”.

Art. 2°.- Establécese que, la ejecución del "Parque Público Ludueña" detallada en el inc. G) del Art. 8.2.6 de la Ordenanza N° 7.932, se realizará en un todo de acuerdo a la documentación que consta en el Anexo nro. 2 que forma parte inescindible de la presente, y cuyo valor deberá respetar el presupuesto máximo de siete (7) Cuadras de Pavimento Tipo. Este valor de referencia comprende: pavimento asfáltico a nivel definitivo de 7.00m de ancho total por 120m de largo total, que comprende las siguientes tareas: fresado carpeta en 0.06m espesor promedio y 5m de ancho; excavación caja 0.5m espesor promedio y 8.20 de ancho, sub rasante en 0.20m de espesor y 8.20m de ancho; base S.A.E.C. en 0.10m de espesor y 7.80m de ancho; base S.A.E.C. en 0.10m de espesor y 6m de ancho; provisión de suelo para bases; cordón cuneta de H° A°; riego de liga en 6m de ancho; carpeta asfáltica en 0.05m de espesor promedio y 6m de ancho; incidencia relocalizaciones instalaciones existentes: 5%; incidencia bocacalles: 10% ambos porcentajes calculados sobre el total rubros antes mencionados; acceso a propiedades: 10 por cuadra.

Art. 3°.- Modifícase el inciso h) del artículo 8.2.6 Sexta Etapa de la Ordenanza Nro. 7.932 el que quedará redactado del siguiente modo:

“h) Donar la superficie necesaria para completar las 11.65 Has. exigidas por la presente ordenanza con destino a vivienda social y equipamiento comunitario, compuesta por los siguientes inmuebles: Sección 16°, Manzana 619 Gráfico 1 (ex Manzana 551), Sección 16° Sin Manzana Gráfico 191, Gráficos 109, S/D1 y 2; Sección 5° Manzana 126 Gráfico 25 (ex gráficos 13,14 y 15) y Gráfico 106 S/D12,13,14 y 15.

Respecto de la donación del Gráfico 106 S/D 12, 13, 14 y 15, el urbanizador, con acuerdo previo del DEM, podrá optar por su compensación económica. Dicha compensación integrará el Fondo Municipal de Tierras creado por Ordenanza N° 6.493/1997 y será depositada en la Cuenta del Banco Municipal que administra el Fondo para la recepción de compensaciones dinerarias.

En este caso, el producto de la compensación tendrá una afectación específica destinada al proceso de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana del barrio "Los Unidos", relevado en el Polígono ID 1841 "Los Unidos" de la Ley Nacional N° 27.453 de Regulación Dominial para la Integración Socio-Urbana de Barrios Populares, en el marco del Programa Municipal de Integración Urbana (RENABAP), creado por Ord. N° 10.030.

El Departamento Ejecutivo remitirá en un plazo no mayor a un (1) año el proyecto de intervención en el sector a los fines de proceder a la integración socio-urbana del mismo.

El remanente que representa 1.54Has podrá ser propuesto por el urbanizador y aceptado por el Municipio en tanto resulten de interés municipal, o bien, el urbanizador podrá optar por su compensación económica, la que integrará el Fondo Municipal de Tierras, según lo establecido por la Ordenanza N° 6.492.

El Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento será la oficina encargada de elaborar las tasaciones pertinentes de los inmuebles de referencia a los efectos de efectuar las compensaciones económicas precedentemente mencionadas".

Art. 4°.- Plazos de cumplimiento de las obligaciones:

- a) Ejecución del "Centro de Salud Avellaneda Oeste": Veinticuatro (24) meses contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.
- b) Ejecución del "Parque Público Ludueña": Doce (12) meses contados a partir de la entrega del legajo ejecutivo, cuyo anteproyecto conforma el Anexo N° 2 de la presente. El Legajo Ejecutivo deberá, a su vez, ser entregado dentro de los 60 días de promulgada la presente Ordenanza.
- c) Pago de la compensación económica del valor de los inmuebles Gráfico 106 S/D 12,13, 14 y 15: Doce (12) meses contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.
- d) Donaciones de tierra. Seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.
- e) Resto de las obligaciones pendientes de cumplimiento establecidas en la Ordenanza N° 7.932 y sus modificatorias: Ordenanzas Nros. 8.890, 9.500 y 9.501: Doce (12) meses a partir de la promulgación de la presente ordenanza. El listado de estas obligaciones se detalla a título enunciativo en el Artículo 5.1.

Art. 5°.- Se ratifican y mantienen en todos sus términos y condiciones el resto de las obligaciones y exigencias pendientes de cumplimiento dispuestas en los cuerpos normativos: Ordenanzas Nros. 7.932, 8.890, 9.500 y 9.501, que no hubieren sido modificadas por la presente.

5.1. Se enuncian a continuación las obligaciones y exigencias pendientes de cumplimiento a saber:

- . El desarrollo en forma conjunta con el Municipio del proceso de Reordenamiento del Asentamiento Irregular existente entre calles 1631, Magaldi, 1629 y Jacobacci;
- . Obras Hidráulicas:

- Los conductos terciarios de calles Gallego, Nochetto y Urizar (transversales a Bernhein);
- Obras demandadas por el proyecto interno de los barrios (pendiente entubar el zanjón que atraviesa el parque público dentro del reservorio).
- . Equipamiento Urbano, Veredas y Forestación del sector:
- . Arbolado público, veredas y equipamiento urbano en general.
- . Donaciones y Compensaciones Dinerarias:
- . Queda pendiente de pago al 14-10-2020 la Contribución Compensatoria por la Modificación Urbanística responde al mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística del suelo efectuada por la Ordenanza N° 9.501 (art.6°).
- . Queda pendiente de formalizar la inscripción registral de las ex Manzanas 547 y 551, hoy empadronadas catastralmente como Sección 16° Manzana 619 Gráficos 1 (Ex 551), 2 y 3 (ex 547). Si bien se ha efectivizado su donación aún figuran a nombre de la empresa urbanizadora.

Art. 6°.- Derógase toda disposición en cuanto sea incompatible con la presente Ordenanza.

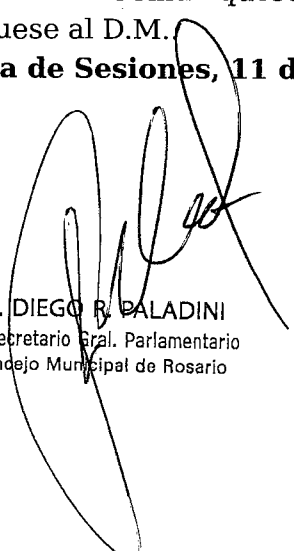
Art. 7°.- Transparencia. El Departamento Ejecutivo publicará en la página web la información contenida en el Expediente 257.089-I-2020 "Informe sobre Parque Habitacional Ludueña" de forma clara, accesible y de simple comprensión (planillas, anexos gráficos, entre otros) con el objetivo de proporcionar a la ciudadanía en general y a este Cuerpo en particular, el conocimiento relativo al estado del cumplimiento de las obligaciones asumidas y a los fines de dar cumplimiento a la Ordenanza N° 8.536/10. El avance de las obras y su grado de cumplimiento/incumplimiento se actualizará como máximo cada 6 meses o antes si el D.E. lo considera pertinente.

Art. 8°.- A los fines de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del urbanizador, establecidas en futuras ordenanzas complementarias a la presente (en correspondencia con diferentes unidades de gestión) se aplicará el Art. 4.3.4 de la Ord. 6.492/1997, o se exigirá la constitución de un certificado de caución emitido por entidad financiera habilitada.

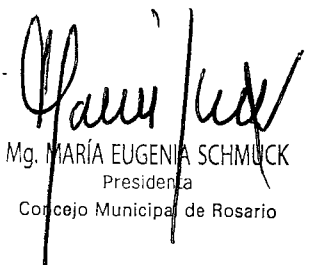
Art. 9°.- Forman parte inescindible del presente texto de Ordenanza el Anexo 1 y Anexo 2, siendo copias de los obrantes a fs. 5 a 13 del Exp. N° 257.088-I-20 C.M..

Art. 10°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

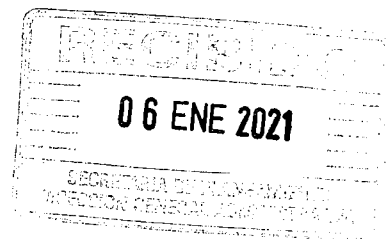
Sala de Sesiones, 11 de Diciembre de 2020.-


Dr. DIEGO R. PALADINI
Subsecretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario





Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidencia
Concejo Municipal de Rosario

Expte. N° 257.088-I-2020 C.M.-



//sario, **15** ENE 2021

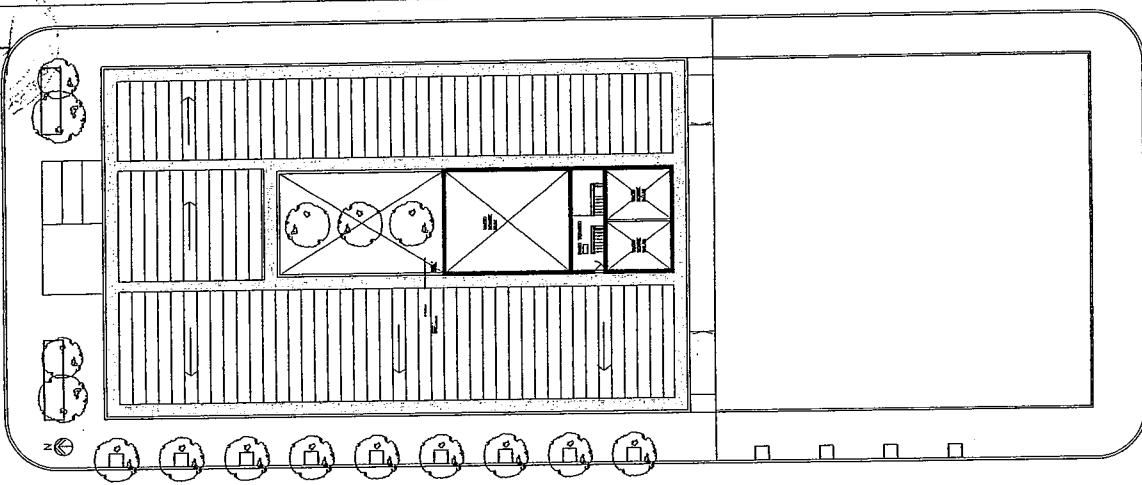
Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal
y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



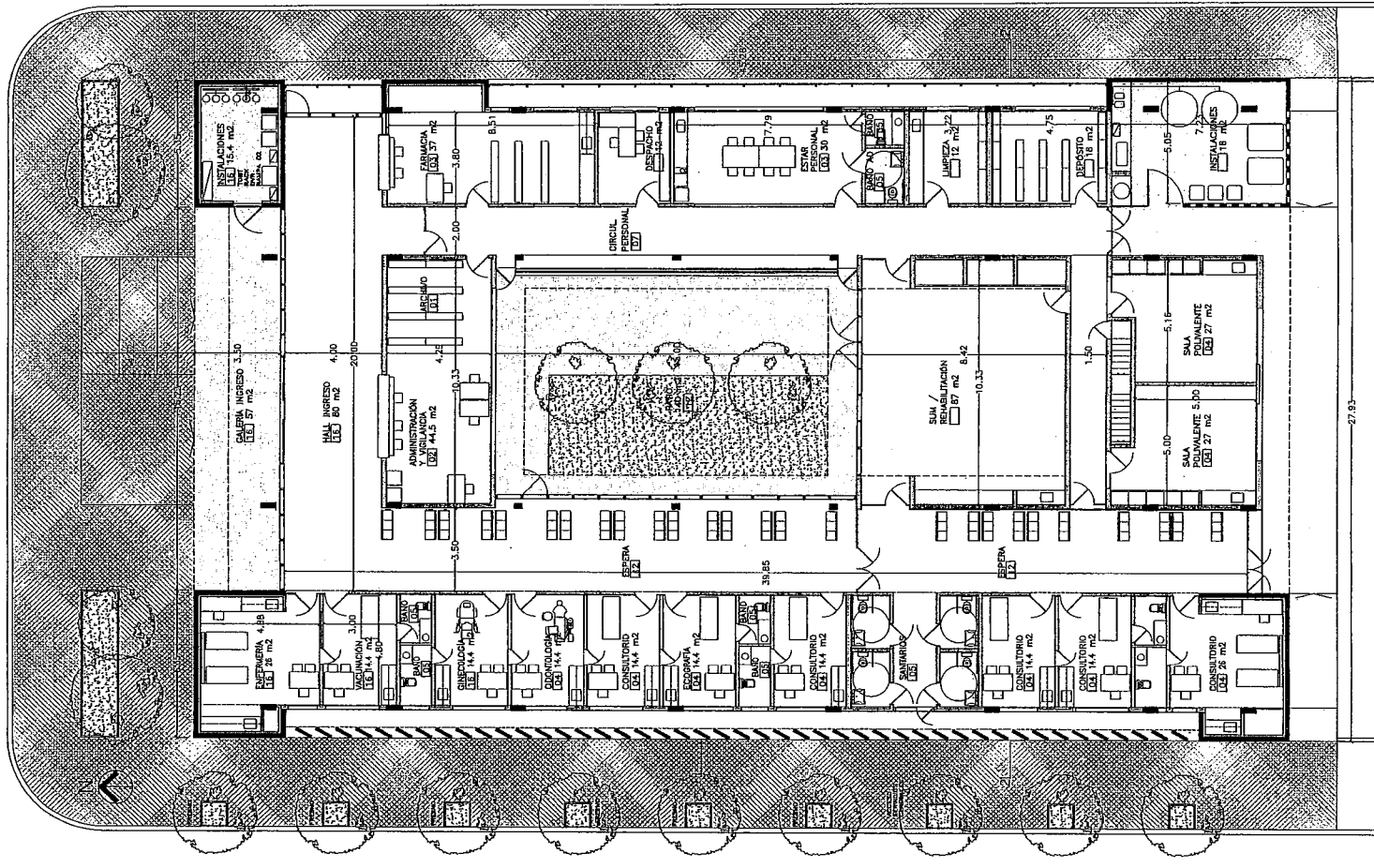
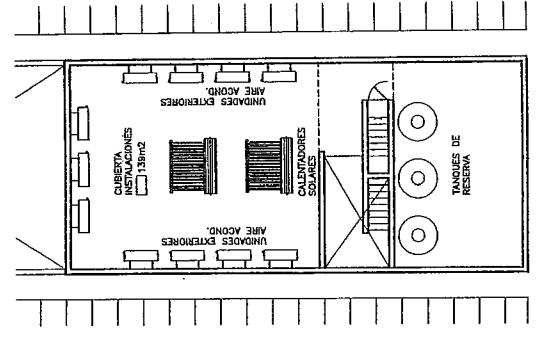
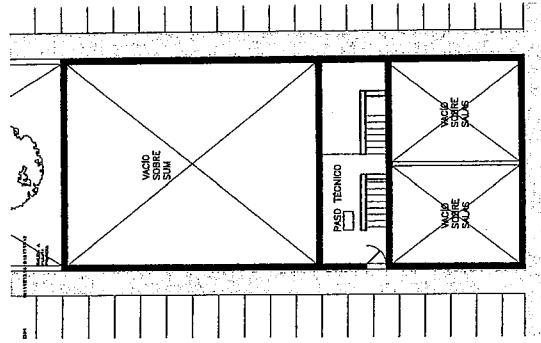
Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



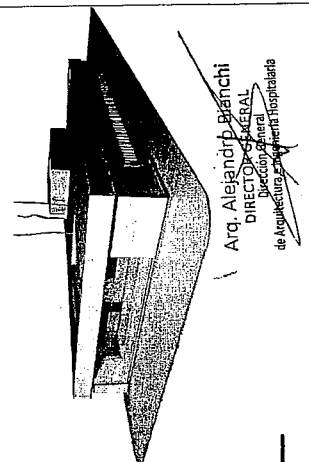
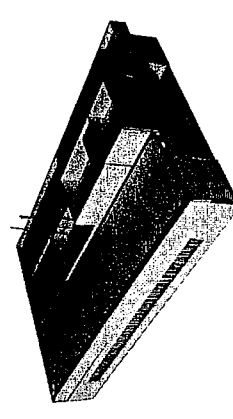
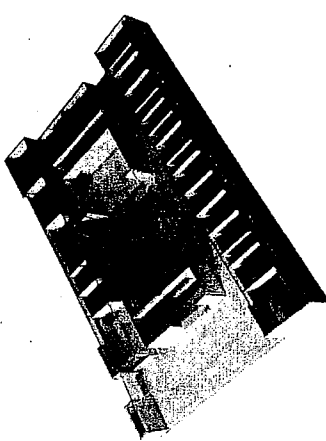
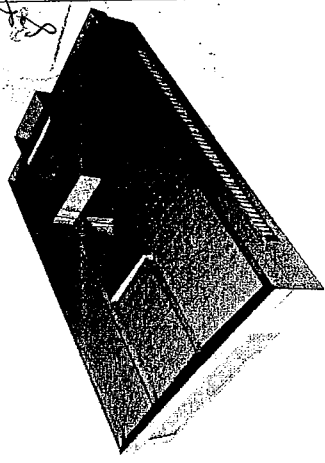
RESUMEN SUPERFICIES
 SUP. CUBIERTA = 930 m²
 SUP. SEMI CUBIERTA = 300 m²
 SUP. PATIOS = 140 m²

Alejandro Bianchi
 DIRECCION GENERAL
 de Arquitectura e Ingeniería Hospitalaria

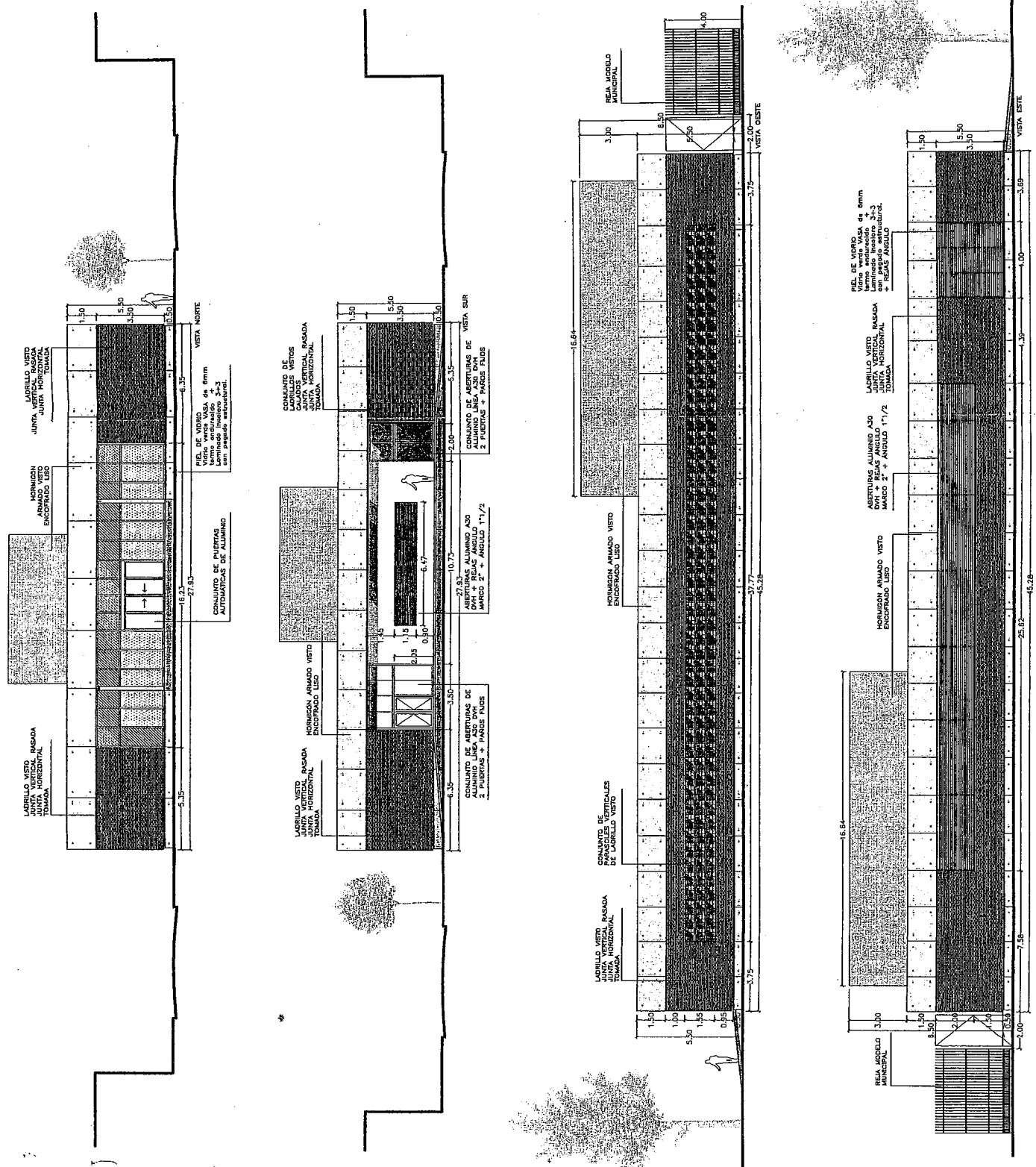
PLANO N° 01
 DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA E INGENIERIA HOSPITALARIA
 EFECTOR: NUEVO CENTRO DE SALUD ARELANDERA OESTE
 SITIO: CALLE CERBERO 800
 PLANO: PLANTA BAMA Y CUBIERTA INSTALACIONES
 MUNICIPALIDAD DE ROSARIO SECRETARIA DE SALUD PUBLICA



02/1/880.tst

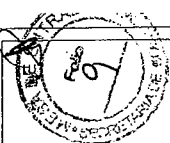


Arq. Alejandro Bianchi
DIRECTOR GENERAL
de Arquitectura e Ingeniería Hospitalaria

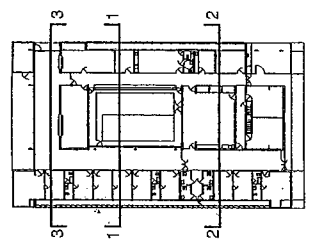
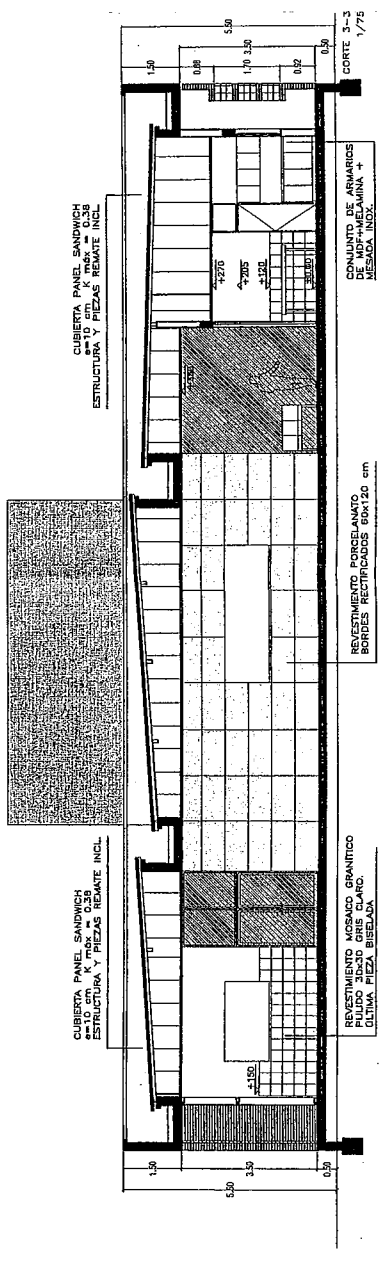
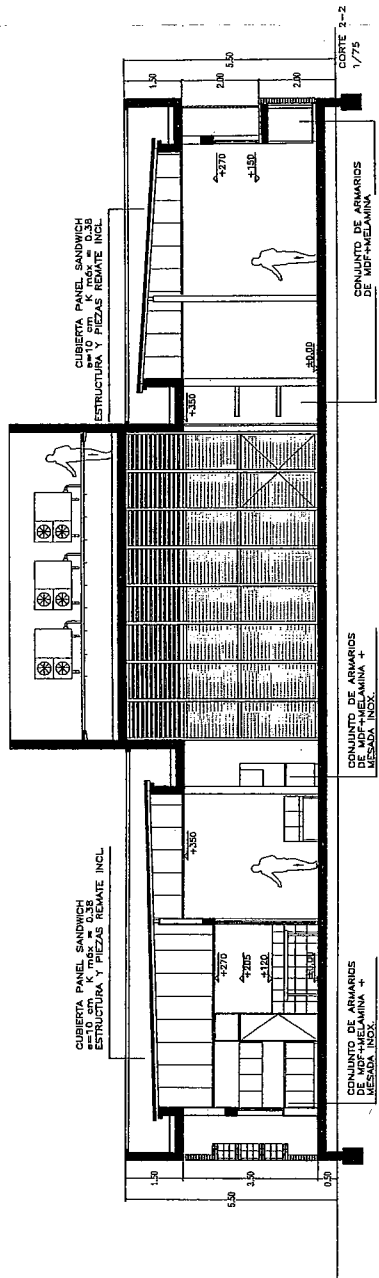
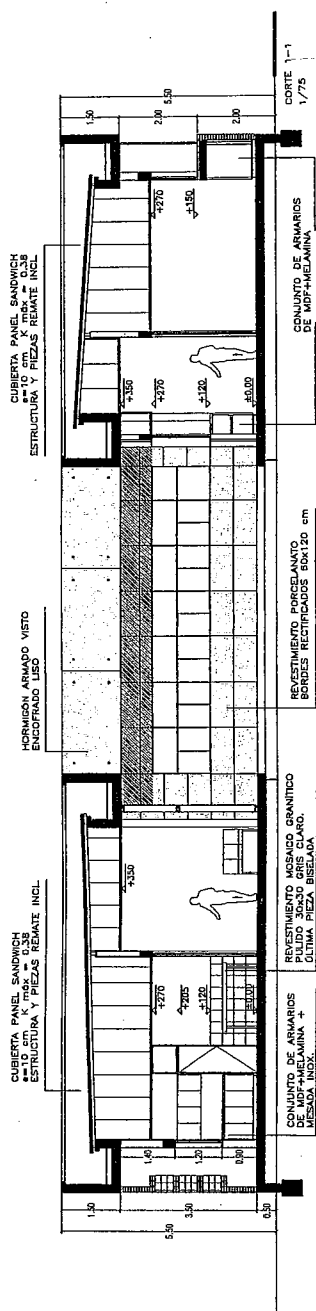


257.088/1/20

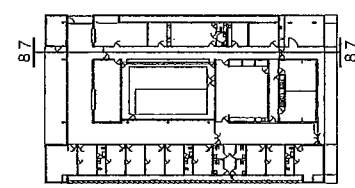
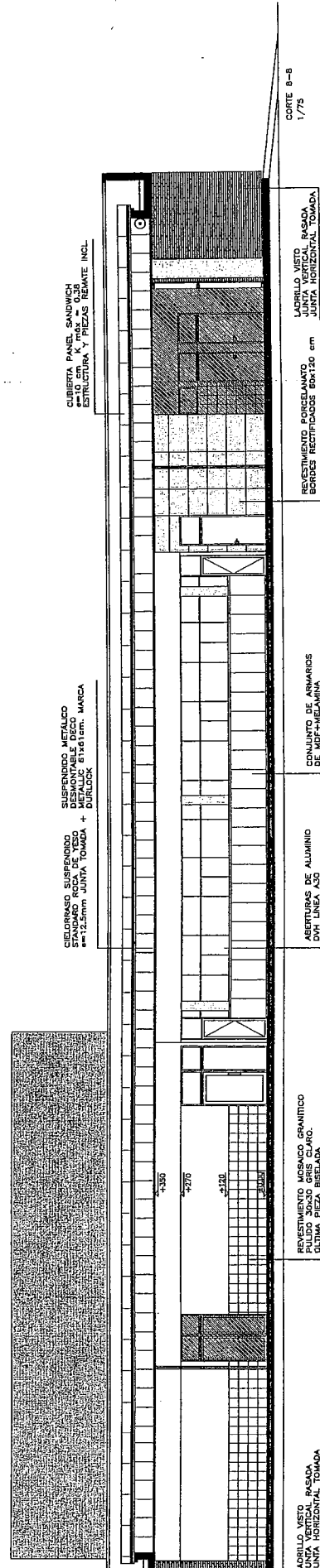
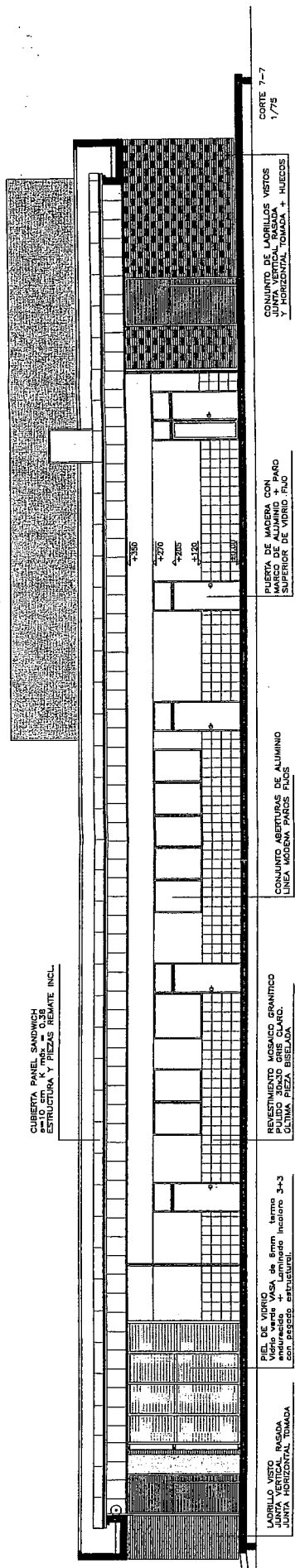
EXP. N° 261-C-01 ORD. N° 70.122



ATO. ALEXANDRO Bianchi
DIRECTOR GENERAL
 de Arquitectura e Ingeniería Hospitalaria



257/088-1/20



257.088/E/30

EXP. No 261-c-21 OPD. No 10.122

Arq. Alejandro Bianchi
 Director General
 de Ingeniería Hospitalaria
 de la Municipalidad de Rosario

