

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 9.099)

#### Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura han tomado en consideración el Mensaje N° 26/13 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se modifica la Ordenanza N° 8.886/11 – Plan de Detalle “Palos Verdes”. Todo ello convenientemente evaluado por el Programa de Equilibrios Centro – Periferia.

**Considerando:** Que, la sanción de la Ordenanza N° 8.886/11 “Plan de Detalle Palos Verdes” determina la modalidad de Urbanización de 79 hectáreas al Norte del Bosque de los Constituyentes.

Que, la sanción de la Ordenanza 8.876/11 “Delimitación y Usos de Suelo con riesgo de inundabilidad”, determina en base al estudio realizado por la Universidad Nacional de Rosario, las nuevas afectaciones que se registran en la ciudad de Rosario.

Que, la presentación realizada mediante Expediente N° 36.608-M-12 por el Sr. Maximiliano Mondino (DNI N° 23.344.302), en su carácter de Director General del Club “Palos Verdes” donde solicita se analicen y adecúen las condiciones previstas en la normativa en vigencia.

Que, la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento de la Secretaría de Obras Públicas ha remitido al Concejo Municipal el Expediente N° 7.397-C-12, donde en detallado informe afirma que con fecha posterior a la sanción de la nueva Ordenanza de Inundabilidad, ha podido verificar datos y actualizar información referida a las condiciones y afectaciones en el sector denominado “Área de Esparcimiento Privado” del Plan de Detalle Palos Verdes.

Que, este informe concluye afirmando que este sector está en condiciones de ser recategorizado como Zona Vb, elevando el Factor de Impermeabilización de Suelo de 0.10 a 0.30.

Que, a fojas 02 del Expediente N° 36.608-M-12 la Firma “Palos Verdes Country Club” solicita expresamente preservar las instalaciones existentes, como son las canchas de tenis, el buffet, la pileta de natación y demás dependencias que identifican la sede social, trasladando la capacidad constructiva definida en la ordenanza de referencia en el sector catalogado como Espacio Verde Privado.

Que, a fin de no afectar las condiciones generales de urbanización que impulsa la Ordenanza N° 8.886/11 en relación a los máximos edificables y las compensaciones económicas comprometidas en virtud de estas oportunidades edilicias, resulta pertinente acceder a lo solicitado.

Que, en virtud del relevamiento de la forestación existente en el sector residencial abierto sobre la calle García del Cossio resulta oportuno reducir el factor de ocupación de suelo a fin de preservar gran número de árboles de gran porte que otorgan una calidad paisajística de alto valor.

Que, para no menguar la capacidad edilicia en vigencia, resulta pertinente determinar la altura de las construcciones destinadas a vivienda colectiva en quince metros (15m) que con un Factor de Ocupación de Suelo de 0.20 alcanza el mismo máximo edificable.

Que, esta capacidad constructiva tiene una estrecha relación con las obligaciones determinadas en la Ordenanza N° 8.886, referidas a la ejecución de veinte (20) cuadras de pavimento a nivel definitivo.

Que, estas obras, ya han sido puestas en marcha en Barrio Ludueña, en el entorno definido por las calles Eva Perón, calle Solís vías del F.C. N.C.A. y Pasaje Cuba, a partir de la firma del Acta Acuerdo Inicio de Tareas celebrado el pasado 24 de Enero, entre la Secretaría de Obras Públicas Municipal y el Sr. Maximiliano Mondino, titular de la firma “Palos Verdes S.R.L.”

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento el siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

**Artículo 1°.- MODIFÍCASE** el Artículo 3° CREACIÓN DE TRAZADOS de la Ordenanza N° 8.886/11, en lo que concierne a los Incisos 3.1, 3.3, 3.4 y 3.5, según se detalla a continuación:

**1.1.** Suprímese el Trazado Oficial de Calle 14.112 (creada en el Inciso 3.3) en el tramo comprendido entre calle Baigorria al Norte y Av. Milicianos Rosarinos al Sur.

**1.2.** Suprímese el Trazado Oficial de Calle 1489 (creada en el Inciso 3.4), en el tramo comprendido entre calle García del Cossio al Oeste y Calle 14.112 al Este.

**1.3.** Suprímese el Trazado Oficial de Calle 1491 (creada en el Inciso 3.5), en el tramo comprendido entre calle García del Cossio al Oeste y Calle 14.112 al Este.

**1.4.** Modificase la prolongación hacia el Noreste de calle Milicianos Rosarinos (creada en el Inciso 3.1), determinando una nueva ubicación de su eje, de acuerdo a la siguiente poligonal abierta de tres lados, a saber:

Lado A-B: recta de 989,65m, de orientación Suroeste-Noreste, cuyo Punto Inicial A surge de la intersección entre la Línea Municipal Este de calle García del Cossio y la paralela a 5 m hacia el Noroeste del Deslinde Parcelario Sur del S/M, Gráfico 2, S/D 10 de la Sección Catastral 14ª.

Lado B-C: curva de 444 m de longitud de arco y 332,50 m de radio, de orientación Suroeste-Norte, cuya tangente en el vértice B está constituida por la prolongación hacia el Noreste del Lado recto A-B.

Lado C-D: recta de 113,10 m, de orientación Sur-Norte, donde el Punto Final D es la intersección de la paralela a 387 m hacia el Este del eje de Calle 1354, con la Línea Municipal Sur de calle Baigorria.

**1.5.** Créase la calle pública a denominarse 14.116 de 14 m de ancho y orientación Sur-Norte, en el tramo comprendido entre calle Milicianos Rosarinos al Sur y calle Baigorria al Norte, ubicando su eje en forma paralela y a 132 m hacia el Este del eje de Calle 1354.

**1.6.** Créase la calle pública a denominarse 14.118 de 14 m de ancho y orientación Sur-Norte, en el tramo comprendido entre Calle 1489, a crear en el Artículo 10° de la presente Ordenanza, al Sur y calle Baigorria al Norte, ubicando su eje en forma paralela y a 124 m hacia el Este del eje de Calle 14.116.

**1.7.** Créase la Calle 1489 de orientación Suroeste-Noreste, entre Calle 1354 al Oeste y calle Milicianos Rosarinos al Este, definiendo su traza en tres tramos rectos quebrados de anchos variables producto de ubicar su eje y Líneas Municipales de acuerdo a lo siguiente:

1.7.1. Entre Calles 1354 y 14116:

Se determina con un ancho variable entre 18 m y 30 m.

El *eje* se define coincidente al segmento EF, en donde el Punto E se ubica sobre el eje de Calle 1354, a 302 m hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de calle Baigorria, medidos sobre el mismo; y el Punto F, se sitúa sobre el eje de Calle 14.116, a 264 m hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de calle Baigorria, medidos sobre el mismo.

La *Línea Municipal Norte* queda determinada por la unión de los puntos de intersección entre la Línea Municipal Este de Calle 1354 con la paralela a 9 m hacia el Norte del eje y de la intersección entre la Línea Municipal Oeste de Calle 14.116 con la paralela a 15 m hacia el Norte del citado eje.

La *Línea Municipal Sur* se define por la unión del Punto de intersección entre la Línea Municipal Este de Calle 1354 y la paralela a 9 m hacia el Sur del eje, con el Punto de intersección entre la Línea Municipal Oeste de Calle 14.116 y la paralela a 15 m hacia el Sur del citado eje.

1.7.2. Entre Calles 14116 y 14118:



Se determina con un ancho constante de 30 m.

El eje se define coincidente con el segmento FG, en donde el Punto G se ubica sobre el eje de Calle 14.118, medidos sobre el mismo a 188 m hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de calle Baigorria.

Las Líneas Municipales Norte y Sur quedan determinadas por las paralelas a 15 m hacia el Norte y Sur, respectivamente del eje descrito anteriormente.

1.7.3. Entre Calles 14118 y Milicianos Rosarinos:

Se determina con un ancho variable entre 30 m y 18 m.

El eje se define coincidente con el segmento GH, en donde el Punto H se ubica sobre la prolongación hacia el Sur del segmento CD descrito en el Artículo 4º, a 152 m hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de calle Baigorria, medidos sobre el mismo.

La Línea Municipal Norte queda determinada por la unión del Punto que surge de la intersección entre la Línea Municipal Este de Calle 14118 con la paralela a 15 m hacia el Norte del eje, y del Punto de intersección entre la Línea Municipal Oeste de calle Milicianos Rosarinos con la paralela a 9 m hacia el Norte del eje mencionado.

La Línea Municipal Sur se define por la unión del punto de intersección entre la Línea Municipal Sur definida en el inciso anterior y la paralela a 15 m hacia el Sur del eje; con el Punto de intersección entre la Línea Municipal Oeste de calle Milicianos Rosarinos y la paralela a 9 m hacia el Sur del citado segmento.

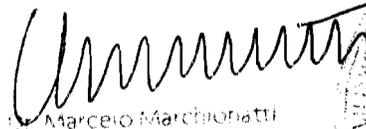
**Art. 2º.- MODIFÍCASE** el Inciso 5.5. "Obligación de ejecutar las obras de infraestructura de los espacios públicos y trazados", del Artículo 5º: OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR - de la Ordenanza N° 8.886/11, incorporando la obligación de ejecutar los siguientes trazados oficiales:

- Calle 14.116, de 14 m de Ancho Oficial, en el tramo comprendido por calle Baigorria al Norte y Av. Milicianos Rosarinos al Sur.
- Calle 14.118, de 14 m de Ancho Oficial, en el tramo comprendido por calle Baigorria al Norte y Calle 1489 al Sur.
- Calle 1489, de ancho variable de 30 m, en el tramo comprendido entre Calle 1354 al Este y Av. Milicianos Rosarinos al Oeste.

**Art. 3º.- MODIFÍCASE** el Artículo 9º: ANEXOS GRÁFICOS, de la Ordenanza N° 8.886/11, debiendo reemplazarse los Anexos N° 3, N° 4 y N° 5 de la citada por los Anexos Gráficos N° 3, N° 4 y N° 5 que se adjuntan a la presente. Por otra parte, **INCORPÓRANSE** a dicho texto normativo los Anexos Gráficos N° 6: Indicadores Urbanísticos Sector Residencial Cerrado y N° 7: Indicadores Urbanísticos Sector Residencial Abierto N° 2.

**Art. 4º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 19 de Septiembre de 2013.**

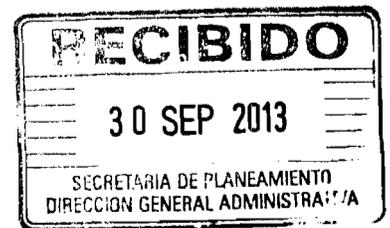
  
 Marcelo Marchionatti  
 Secretario General Parlamentario  
 Concejo Municipal De Rosario



  
 Miguel Zamarini  
 Presidente  
 Concejo Municipal de Rosario

12  
 7

**Expte. N° 204.990- I-13. CM. Y Expte. N° 36.608-M-2012 D.E.-**



//sario, 10 OCT 2013

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



Arq. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dra. MONICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



204940

GARCIA DEL COSSIO - AO 30 m

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

BAIGORRIA - AO 30 m

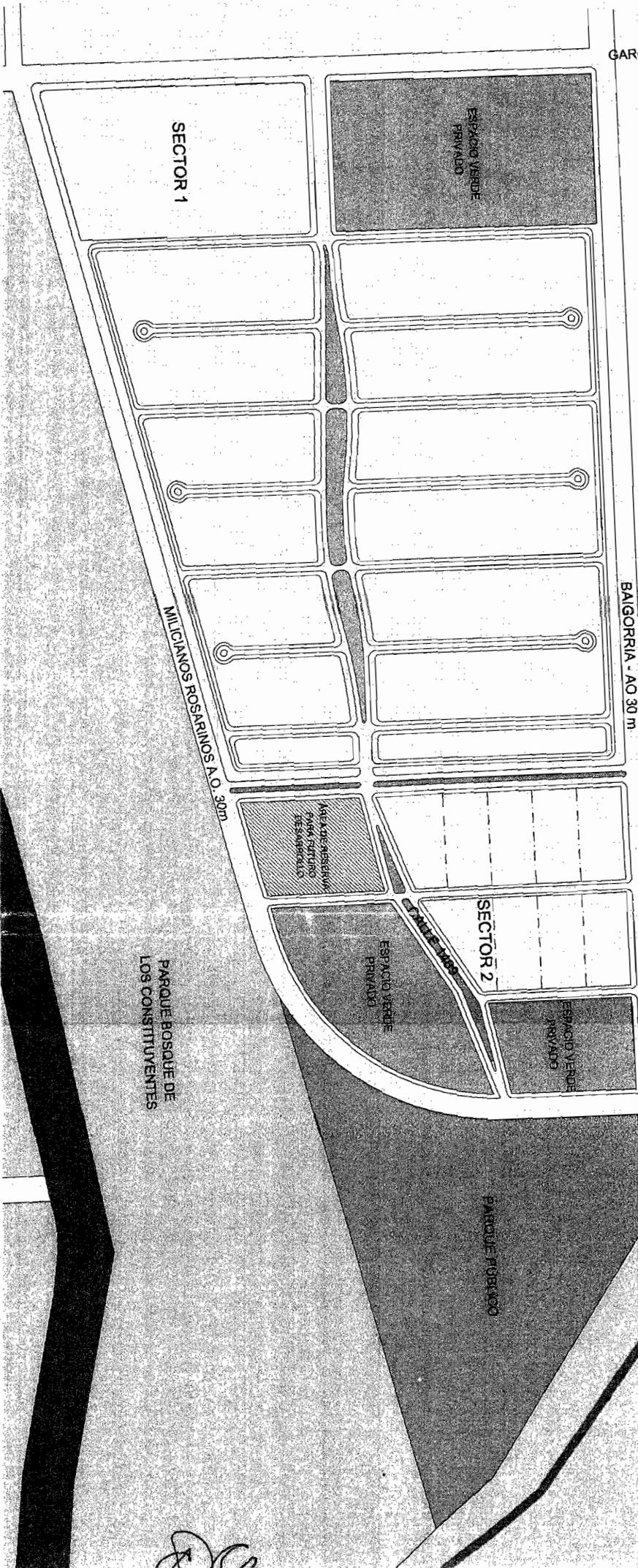
CALLE 1354 A.O. 30m

CALLE 14116 A.O. 14m

CALLE 14118 A.O. 14m

CALLE 1352 A.O. 20m

MODIFICACIÓN PLAN DE  
DETALLE PALOS VERDES  
SECCIÓN CATASTRAL 14º S/M GRAFICO 2 S/D 10, 11, 12, 13



■ ÁREA DE RESERVA PARA FUTURO DESARROLLO

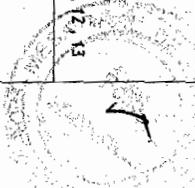
■ PARQUE PÚBLICO

■ ESPACIO VERDE PRIVADO

ANEXO GRÁFICO N°4

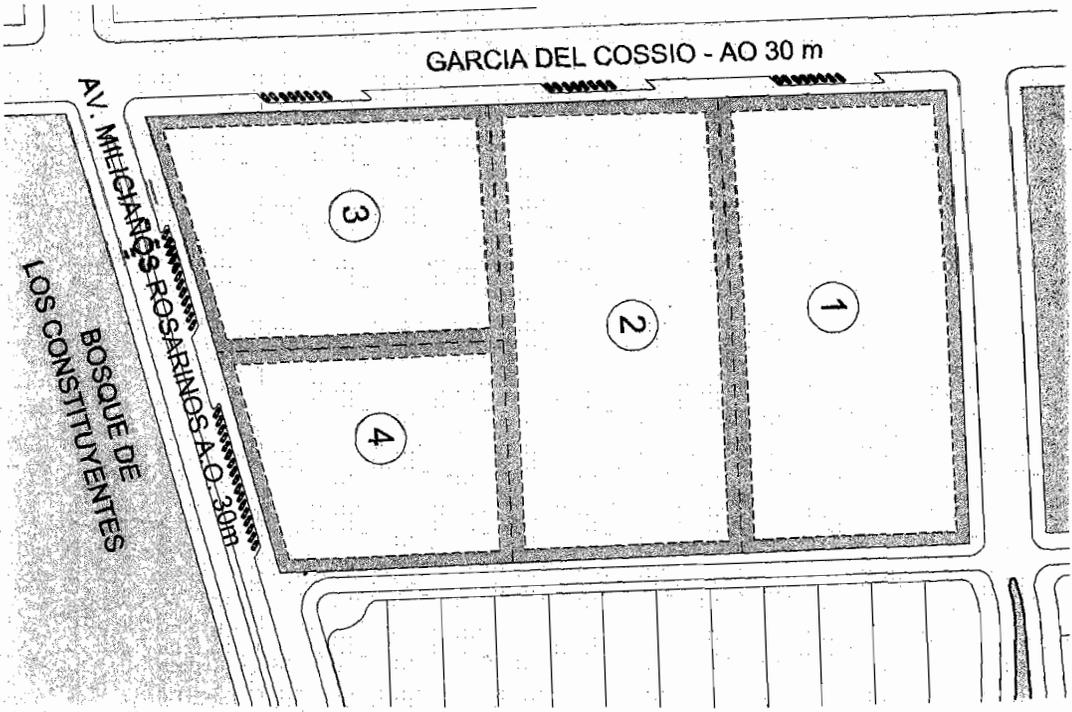
ÁREA DE NUEVO DESARROLLO

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

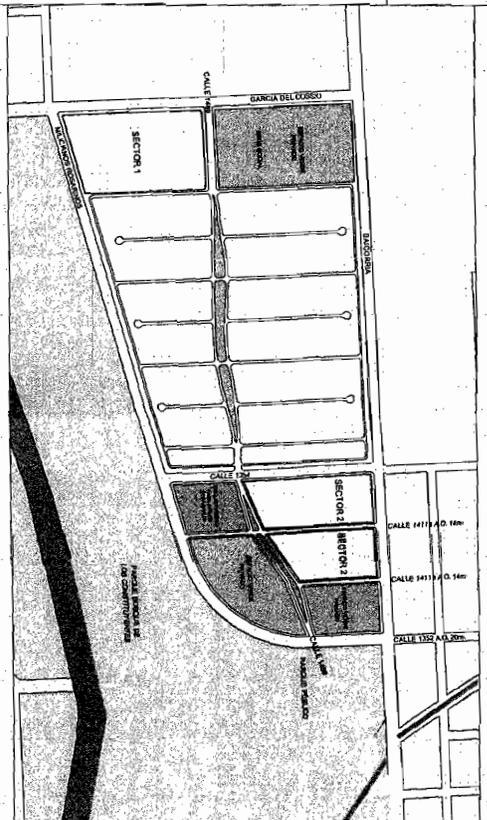


204490

# SECTOR RESIDENCIAL ABIERTO N°1



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



**INDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**  
F.O.S. 0,20

**MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**  
El proyecto urbanístico a definir en estas manzanas adoptará un carácter unitario. Las veredas, arbolado público y equipamiento cumplirán los mismos requisitos de aprobación. La cota 0.00 de las viviendas deberá ser superior en 50cm al nivel del terreno natural.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**  
Regirá una altura fija de 15 m, equivalente a planta baja y cuatro pisos altos. Tolerancia 5%.

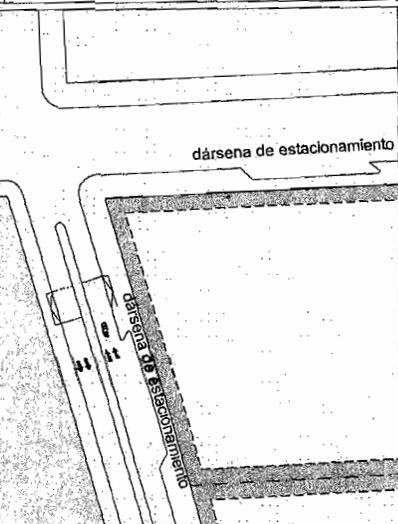
**CERRAMIENTO LOTES**  
Se deberá garantizar en los lotes la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 2,50 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con el tratamiento paisajístico, que asegure su integración con el entorno.

**MODIFICACIÓN PLAN DE DETALLE PALOS VERDES**  
SECCIÓN CATASTRAL 14º  
S/M GRÁFICO 2 S/D 10, 11, 12, 13

**USOS ADMITIDOS:**  
Vivienda Colectiva - locales comerciales complementarios a la residencia

**SERVIDUMBRE DE JARDÍN:**  
Aplica Servidumbre de Jardín de 4m

**DIVISIÓN DEL SUELO**  
La Manzana N° 1 se dividirá en 4 lotes.  
Superficie Mínima Lotes: 8.000m²



**ESTACIONAMIENTOS**  
Sobre las calles Garcia del Cossio y Av. Milicianos Rosarinos se ejecutarán dársenas de estacionamiento público, según proyecto de la Secretaría de Planeamiento.

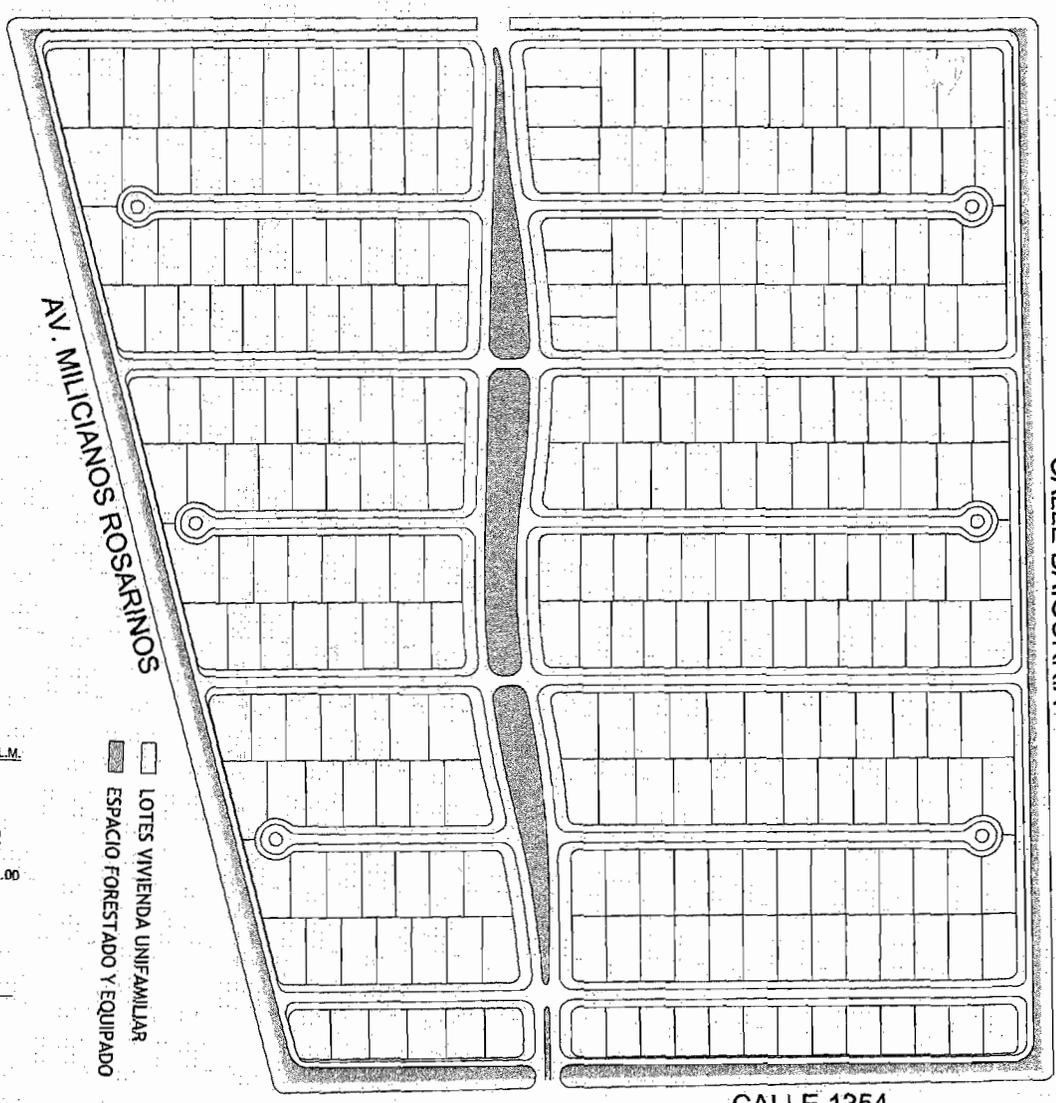
**ANEXO GRÁFICO N°5**  
INDICADORES URBANÍSTICOS SECTOR RESIDENCIAL ABIERTO N°1

Arg. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

204990

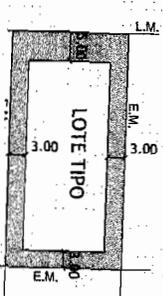
# SECTOR RESIDENCIAL CERRADO

CALLE BAIGORRIA



CALLE 1354

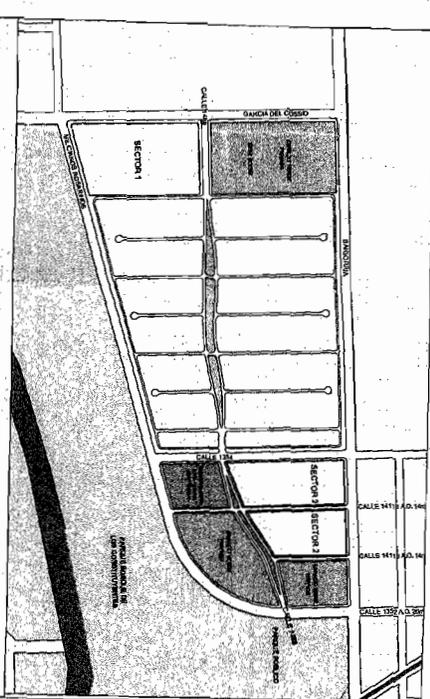
LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 ESPACIO FORESTADO Y EQUIPADO



RETIROS LOTE TIPO

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR / BARRIO CERRADO



RED DE CIRCULACION INTERNA

Las calles internas, ancho mínimo de 14m

CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL SECTOR

Se deberá garantizar la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 2,50 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno.

Las veredas, arbolado público y equipamiento serán aprobados por la Secretaría de Planeamiento.

CERRAMIENTO 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.

**MODIFICACIÓN PLAN DE DETALLE PALOS VERDES**  
 SECCIÓN CATASTRAL 14º S/M GRÁFICO 2 S/D 10, 11, 12, 13

SERVIDUMBRE DE JARDÍN:

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 de 3 m.

DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m<sup>2</sup>. No se permitirá la subdivisión en propiedad horizontal.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,30

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 10 m, equivalente a planta baja y un piso alto. Se establece una tolerancia del 5%.

La cota 0.00 de la viviendas deberá ser superior en 50cm al nivel del terreno natural.

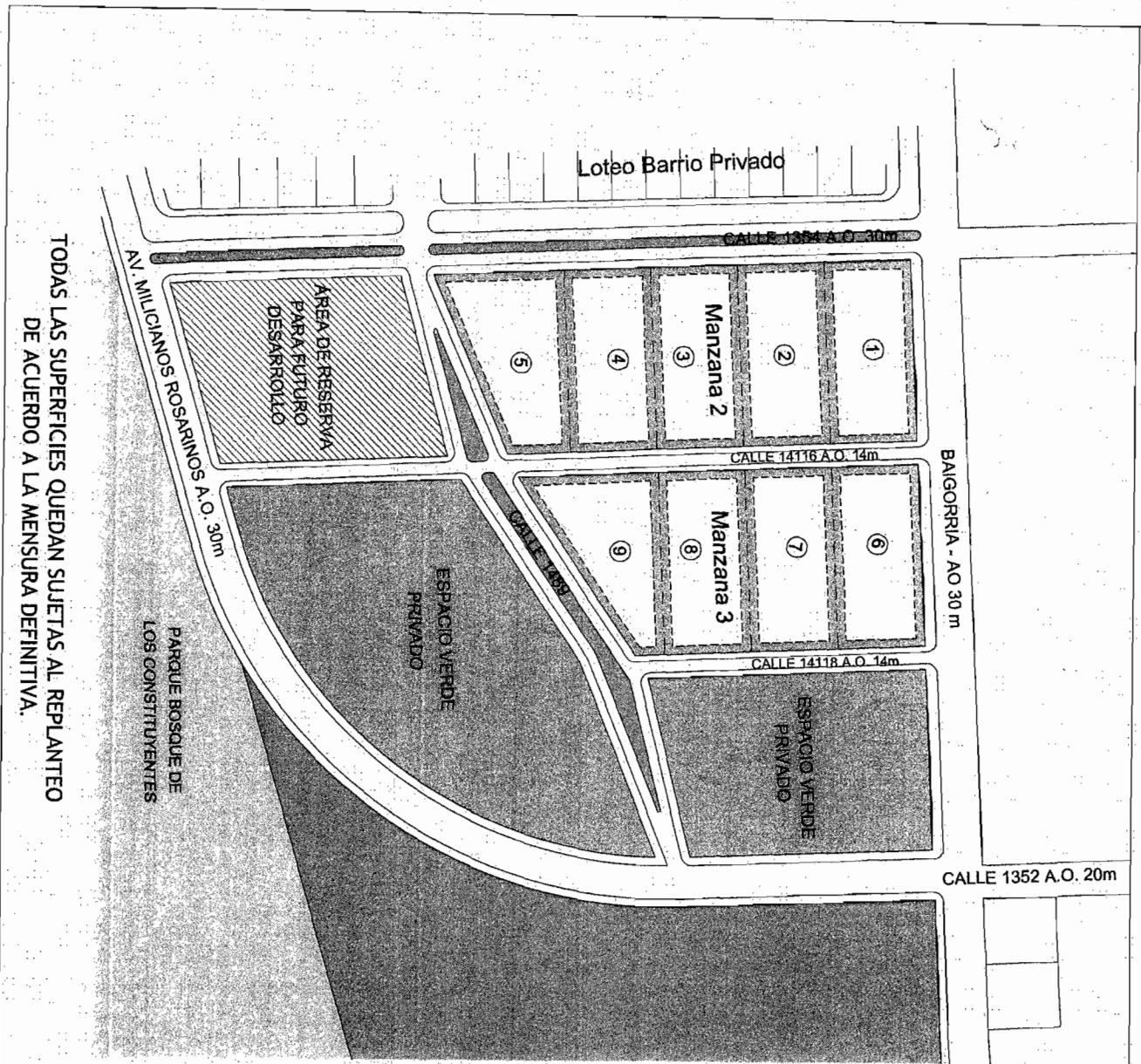
USOS ADMITIDOS:

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar.

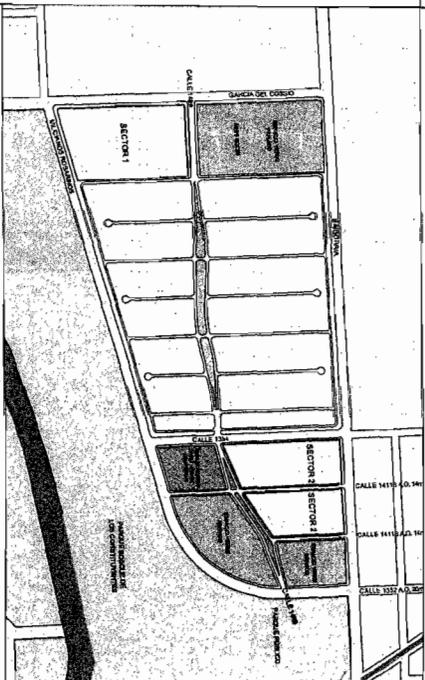
**ANEXO GRÁFICO N°6**  
 INDICADORES URBANÍSTICOS SECTOR RESIDENCIAL CERRADO

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

# SECTOR RESIDENCIAL ABIERTO N°2



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



## ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura fija de 15 m, equivalente a planta baja y cuatro pisos altos. Tolerancia 5%.

## CERRAMIENTO LOTES

Se deberá garantizar en los lotes la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 2,50 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico, que asegure su integración con el entorno.

## USOS ADMITIDOS:

Vivienda Colectiva  
Locales comerciales complementarios a la residencia

## MODIFICACIÓN PLAN DE DETALLE PALOS VERDES

SECCIÓN CATASTRAL 14° S/M. GRÁFICO 2 S/D 10, 11, 12, 13

## SERVIDUMBRE DE JARDÍN:

Aplica Servidumbre de Jardín de 4m

## DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de superficie igual o mayor a 5000m<sup>2</sup>

## ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,20

## FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN

F.I.S. 0,30  
Determinado por ordenanza 8.876

## MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

El proyecto urbanístico a definir en estas manzanas adoptará un carácter unitario y será aprobado por la Secretaría de Planeamiento. Las veredas, arbolado público y equipamiento cumplirán los mismos requisitos de aprobación. La cota 0.00 de las viviendas deberá ser superior en 50cm al nivel del terreno natural.

## ANEXO GRÁFICO N°7

INDICADORES URBANÍSTICOS SECTOR RESIDENCIAL ABIERTO N°2

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

2011