

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 9.500)

#### Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura han tomado en consideración el Mensaje N° 55/15 S.P., con Anteproyectos de Ordenanzas por medio del cual se modifica el “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña, Nuevas Sectorizaciones Residenciales” y el “Plan de Detalle Barrio Abierto del Parque Habitacional Ludueña”.

**Considerando:** El Expte. N° 43.486-F-14 y la Ordenanza N° 7.932/05 “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”, y sus posteriores modificaciones, Ordenanza N° 8.432/09, Ordenanza N° 8.890/12.

Que, la presentación efectuada mediante Expte. N° 43.486/14 por la cual se solicita la disminución de la superficie destinada a vivienda individual bajo la figura de Barrio Cerrado determinado en la Ordenanza N° 7.932/05 “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”; a fin de que la misma sea destinada a un nuevo Barrio Abierto.

Que, tal como se menciona, el proyecto de la urbanización que se desarrolla en el citado “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” fue modificado en dos oportunidades. La primera a partir de la celebración del Mundial de Hockey Femenino sobre césped en Agosto de 2.010, mediante la sanción de la Ordenanza N° 8.432/09, donde 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 acondicionaron los espacios públicos que rodeaban la Escuela N° 1.390. La segunda, correspondiente a la Ordenanza N° 8.890/12 “Plan de Detalle Viviendas Colectivas del Parque Habitacional Ludueña”, que 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, el impulso de este modelo de concertación público – privado ha permitido incorporar a la ciudad una serie de obras de carácter público íntegramente financiadas por el sector privado, producto de la creación del Plan Especial. Estas son: la construcción de la Escuela Nivel Inicial y Primario N° 1390; el Centro de Salud “José Raúl Ugarte; el Complejo Educativo y Deportivo del Estadio Mundialista de Hockey; la canalización del Arroyo Ludueña; la ampliación de Av. Ing. Miglierini; la donación de tierras por una superficie total de 34.656,67 m<sup>2</sup>; la pavimentación de Bv. Wilde actualmente en ejecución; y la futura creación del nuevo Parque Público “Ludueña” sobre el margen del arroyo Ludueña de casi 19 has; y el importante aporte en obras de infraestructura destinadas al tendido de redes de gas natural, agua potable y tendidos eléctricos que permitirán contrarrestar la demanda que el sector tenía antes de su implementación.

Que, hoy, a diez años de su creación, el proyecto “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” despierta gran interés en inversores locales que pretenden impulsar proyectos destinados al uso residencial para sectores medios que hoy ven insatisfechas sus demandas de vivienda en el tejido interior. Es así que la modificación del entramado vial primario y secundario que este Anteproyecto de Ordenanza impulsa determina la creación un nuevo Barrio Abierto que se integran al tejido de la ciudad, en detrimento de los sectores destinados a Barrios Cerrados, incorporando además usos complementarios que antes no estaban considerados. Además, la ubicación de un predio de seis hectáreas para la instalación de un nuevo Gran Equipamiento Urbano otorga una nueva dinámica al sector, así como la reubicación del área comercial en la intersección de las Avenidas Ing. Miglierini y San José de Calasanz, que con casi 3 has permitirá la instalación de nuevos comercios minoristas destinados al abastecimiento, locales bancarios, educativos, de salud y de servicios en general.

Que, como se desprende de la reciente sanción de la Ordenanza N° 9.334/14 Plan de Detalle Calasanz que determina la modalidad de urbanización de una importante fracción de 14 Has ubicada en Av. Calasanz y Av. Ing. Miglierini, determinando el completamiento mediante tejido abierto residencial individual y colectivo; y de la Ordenanza N° 9.117/13



“Plan de Detalle Ugarteche” que establece los indicadores urbanísticos para área de casi 21.5 ha, actualmente en proceso de ejecución, que incorpora del mismo modo un variado programa de viviendas y espacio público; en ambos casos esta Municipalidad ha impulsado modelos densificadores.

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

## ORDENANZA

### PLAN ESPECIAL PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA.

#### NUEVAS SECTORIZACIONES RESIDENCIALES

**Artículo 1º.**- Creación y Modificación de Trazados. Ver Anexo Gráfico N° 3

**1.1** Modifícase el texto del Inciso 36 del Artículo 3º, Capítulo II, de la Ordenanza N° 7.932/05, el cual será remplazado por el siguiente texto: “Créase una Avenida Pública a denominarse 1686 de 30m de ancho oficial, de orientación Noreste-Suroeste, en el tramo comprendido entre Av. Ing. León Miglierini al Este y la Av. de Borde del Arroyo Ludueña al Oeste, definiéndose su eje a través de una poligonal de lados rectos y curvos constituidos de la siguiente manera:

Tramo recto FG de 262,85m de longitud el cual forma un ángulo de 16°5'19" con el deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16ª, S/M Gráfico 44 y en donde el punto F se ubica sobre la intersección entre dicho deslinde con la Línea Municipal Oeste de Av. Miglierini definida en la Ordenanza N° 5.410/92.

Tramo curvo GH de 142,52m de longitud de arco y 314m de radio, cuya tangente en el punto G está constituida por el segmento FG.

Tramo recto HI de 124,13m de longitud, siendo éste la tangente al tramo GH en el punto H.

Tramo curvo IJ de 56,92m de longitud de arco y 1041m de radio, cuya tangente en el punto I está constituida por el segmento HI.

**1.2.** Modifícase el nudo intercambiador de Av. San José de Calasanz y Av. Ing. Miglierini, que fuera establecido por Ordenanza 5.410/92, definiendo su nueva Línea Municipal Sudoeste en concordancia con lo establecido en el Decreto de Aceptación y Donación N° 41.840/14 por lo que la misma se ubica en coincidencia con un arco de 146,03m de longitud y 137,20m de cuerda la cual conforma un ángulo de 119°23'48" con la Línea Municipal Oeste de Calle 1655.

**1.3.** Créase el trazado de Calle 1690, en el tramo comprendido entre Colectora de Autopista Rosario-Córdoba al Sur y Av. San José de Calasanz al Norte, de orientación Sudeste-Noroeste y con un ancho de 20m, ubicando su eje en forma paralela y a 159,95m hacia el Noreste del eje de la Línea de Alta Tensión de 132Kv Sorrento.

**1.4.** Créase el trazado de Calle 1691, en el tramo comprendido entre Colectora de Autopista Rosario-Córdoba y Calle 1689 a crearse en la presente Ordenanza al Norte, de orientación Sudeste-Noreste y con un ancho de 33,84m, ubicando su eje en coincidencia con el eje de la Línea de Alta Tensión de 132Kv Sorrento.

**1.5.** Créase el trazado de Calle 1692, en el tramo comprendido entre Colectora de Autopista Rosario-Córdoba y Calle 1689 a crearse en la presente Ordenanza al Norte, de orientación Sureste-Noreste y con un ancho de 25m, en donde su eje se ubica a 29m hacia el este del vértice suroeste del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16ª, S/M Gráfico 189, S/D 2, medidos sobre el mismo, formando con éste un ángulo de 95°.

**1.6.** Créase el trazado de Calle 1693, en el tramo comprendido entre Colectora de Autopista Rosario-Córdoba y Calle 1689 a crearse en la presente Ordenanza al Norte, de orientación Sur-Norte y con un ancho de 25m, ubicando su eje en forma perpendicular al deslinde parcelario Sur del Inmueble empadronado en la Sección Catastral 16ª, S/M Gráfico 188 y a 215,50m hacia el Oeste de su vértice Sudeste.

**1.7.** Créase el trazado de Calle 1694, en el tramo comprendido entre Colectora de Autopista Rosario-Córdoba y Calle 1689 a crearse en la presente Ordenanza al Norte, de orientación Sur-Norte y con un ancho de 25m, ubicando su eje en forma paralela y a 263m hacia el Oeste del eje de Calle 1693.



**1.8.** Créase una Calle Parquizada de borde al Parque Público Ludueña, otorgándole un ancho oficial de 14m y ubicando su Línea Municipal Norte en coincidencia con los deslindes parcelarios Sur de los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 16ª, S/M Gráfico 30, S/D 183, 178, 174, 156, 154, 152, 137, 136 y 129.

**1.9.** Créase la prolongación hacia el Oeste de Pasaje Víctor Hugo en el tramo comprendido entre Calle 1655 y Calle 1690, otorgándole un ancho oficial de 14m y ubicando su Línea Municipal Norte en forma perpendicular a la Línea Municipal Oeste de Calle 1655 y a 138,76m hacia el Sur del deslinde parcelario Norte del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16ª, S/M Gráfico 151.

**1.10.** Créase la prolongación hacia el Oeste de Pasaje Camus en el tramo comprendido entre Calle 1655 y Calle 1690, otorgándole un ancho oficial de 14m y ubicando su Línea Municipal Norte en forma paralela y a 94m hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de Pasaje Víctor Hugo.

**1.11.** Créase el trazado de Calle 1689 en el tramo comprendido entre Calle 1655 al Este y Av. de Borde del Arroyo Ludueña al Oeste, definiéndose su eje a través de una poligonal de lados rectos y curvos constituidos de la siguiente manera:

Tramo recto AB de 551,23m de longitud en donde el punto A se encuentra sobre el eje de Calle 1690 a 10m hacia el Norte del "Punto C" del Plano de Mensura 145627/01 y el punto B se ubica sobre la Línea Municipal Este de Calle 1688 a 99,38m hacia el Noroeste del deslinde parcelario Sur del inmueble empadronado en la Sección Catastral 16ª, S/M Gráfico 189, S/D 3.

Tramo recto BC de 625,79 de longitud el cual forma un ángulo de 174° con el anterior.

Tramo curvo CD de 69,64m de longitud de arco y 151,21m de radio.

Tramo recto DE de 316,05 m de longitud que forma un ángulo de 154° con el tramo CB y en donde el punto E se ubica sobre el eje de Av. de Borde del Arroyo Ludueña.

**1.12.** Incorpórase al trazado oficial las áreas necesarias para constituir los empalmes de las siguientes intersecciones:

Empalme Noreste entre Calle 1690 y Calle 1689 se constituye mediante un arco de 54,15m de longitud, 46m de radio y 50,98 de cuerda la cual forma un ángulo de 149° con la Línea Municipal Este de Calle 1690.

Empalme Noroeste entre Calle 1690 y Calle 1689 se constituye mediante un arco de 79m de radio cuyas tangentes en sus puntos extremos son coincidentes con las Líneas Municipales Oeste y Norte de Calle 1690 y 1689 respectivamente.

Empalme Sudeste entre Calle 1689 y Av. de Borde del Arroyo Ludueña se constituye mediante un arco de 14m de radio cuyas tangentes en sus puntos extremos son coincidentes con las Líneas Municipales Suroeste y Este de Calle 1689 y Av. de Borde del Arroyo Ludueña respectivamente.

Empalme Nordeste entre Calle 1689 y Av. de Borde del Arroyo Ludueña se constituye mediante un arco de 26m de radio cuyas tangentes en sus puntos extremos son coincidentes con las Líneas Municipales Noreste y Este de Calle 1689 y Av. de Borde del Arroyo Ludueña respectivamente.

**1.13.** Desaféctanse del uso y dominio público municipal los trazados del loteo aprobado por Decreto N° 22.001/58, suprimidos por Ordenanza N°7932/05, los cuales se encuentran indicados en el Plano de Mensura N° 184.482/14 con los siguientes lotes:

Lote A correspondiente a la traza de Av. Bernheim conformado por un polígono cuyo lados miden: Norte 455,13m, Oeste 20,00m, Sur 424,25, Sureste arco de 31,37m de longitud y Este 6,71m.

Lote B correspondiente a la traza de Calle Tero conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 363,42m, Oeste 20,00m, Sur 365,58m y Este 20,12m.

Lote C correspondiente a la traza de Calle Jacobacci conformado por un polígono cuyo lados miden: Norte 141,93m, Oeste 20,00m, Sur 144,42m y Este 20,15m.

Lote D correspondiente a la traza de Calle La Flor conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 625,53m, Oeste 20,00m, Sur 627,99m, Este 20,15m.

Lote E correspondiente a la traza de Calle 1639 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 20,00m, Oeste 100,69, Sur 20m y Este 100,78m.

Lote F correspondiente a la traza de Calle 1639 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 20,00, Oeste 102,70, Sur 20,00m y Este 102,70.



Lote G correspondiente a la traza de Calle 1639 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 20,00m, Oeste 102,70m, Sur 20,00m y Este 102,70m.

Lote H correspondiente a la traza de Calle 1639 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 20,00m, Oeste 102,70m, Sur 20,00m y Este 102,70m.

Lote I correspondiente a la traza de Calle 1643 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 10m, Oeste 99,67m, Sur 10,00m, Este 99,71m.

Lote J correspondiente a la traza de Calle 1643 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 10m, Oeste 148,48m, Sur 10,00m, Oeste 76,93m, Sur 20m, Este 255,41m.

Lote K correspondiente a la traza de Calle 1643 conformado por un polígono cuyos lados miden: Norte 20,00m, Oeste 102,70m, Sur 20,00m y Este 102,70m.

**1.14.** Desaféctase del uso y dominio público municipal la fracción de terreno destinada al trazado de Av. San José de Calasanz suprimido por Ordenanza N° 7.932/05, indicado como Lote C en el Plano de Mensura N°122.441/86 conformado por el polígono cuyos lados miden: Norte 301,51, Oeste 5,00m, Sur 301,51 y Este 5,00m.

**1.15.** Desaféctase del uso y dominio público municipal la superficie correspondiente al trazado de Av. San José de Calasanz incorporada en el Plano Oficial de 1915 entre Av. Miglierini y el Arroyo Ludueña y que fuera suprimido por Ordenanza N° 7.932/05.

**1.16.** Transfiérense las fracciones de terreno indicadas en el artículo 1°, incisos 13, 14 y 15 a los actuales propietarios linderos, hoy Proyectos Urbanísticos S.A., a fin de poder implementar las normas urbanísticas emanadas en el "Plan Especial Parque Habitacional Ludueña".

**1.17.** Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedan sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes así como de los proyectos de obras de pavimento los cuales determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

**Art. 2°.-** Se modifica el inciso 5.1 del Artículo 5° de la Ordenanza N° 7.932/05, el que se reemplaza por el siguiente texto:

**"5.1.** Se crea el Parque Público Ludueña en el sector delimitado por el deslinde parcelario Norte del S/M Gráfico 44 de la Sección Catastral 16°, la Línea Municipal Oeste de Av. Ing. Miglierini, la Línea Municipal Sudeste de la calle creada en el Artículo 3.33 de la Ordenanza N° 7.932, límite Norte de la Autopista a Córdoba Ernesto Che Guevara, eje del cauce del Arroyo Ludueña, Línea Municipal Noroeste de la Av. de Borde del Arroyo Ludueña."

**Art. 3°.-** Se incorpora al inciso 5.4° del Artículo 5° de la Ordenanza N° 7.932/05, el siguiente texto: "Área de Reserva para futuro Equipamiento de Servicios o Logístico. Anexo Gráfico N° 4

**Área Gran Equipamiento Urbano".** Anexo Gráfico N° 4

**Área de Instalaciones Deportivas y Recreativas.** Anexo Gráfico N° 4

**Áreas de Reserva destinada a BARRIO ABIERTO.** Anexo Gráfico N° 4"

**Art. 4°.-** Se incorpora el inciso 6.6. al Artículo 6° de la Ordenanza N° 7.932/05 con el siguiente texto:

**"6.6. Área de Reserva** para futuro Equipamiento de Servicios o Logístico: Área de Reserva destinada a usos comerciales, estaciones de servicio, servicios educativos, de atención de la salud, o logísticos."

**Art. 5°.-** Se incorpora el inciso 6.7. al Artículo 6° de la Ordenanza N° 7.932/05 con el siguiente texto:

**"6.7. Área Gran Equipamiento Urbano:**

**a) Usos:** Destinado al uso educativo, admitiendo además usos complementarios o de servicios, bancarios, sanitarios, gastronómicos, de esparcimiento y complementarios a los servicios educativos que se definen como actividad principal. Se admite la residencia permanente de aquellas personas dedicadas al cuidado del predio, y la residencia transitoria (*dormis*) para estudiantes y docentes vinculados con la actividad principal.

**b) Altura máxima:** Se define una altura máxima de quince (15) metros, correspondiente a PB y dos pisos altos. Se admite una tolerancia de +/- 5%.

**c) Ocupación en planta:** FOS: 0.2. La disposición de la masa edificable se dispondrá en un polígono frentista a calle N° 1689 creada en artículo 3° de la presente al norte, la calle N° 1694 crea-



da en artículo 3° de la presente al este, la calle colectora de la autopista “Che Guevara” al sur y por la paralela de calle N° 1694 creada en artículo 3° de la presente distante 200 m hacia el oeste; a excepción de las construcciones complementarias del sector destinado a espacios verdes y de esparcimiento. Se deberá formalizar una Servidumbre Administrativa de Uso Público en los retiros de las edificaciones, a fin de conformar áreas de paso y esparcimiento que alcanzarán como mínimo el 20% de la superficie de la parcela.

**d) Edificabilidad Máxima:** La superficie máxima a se establece en 30.000 m<sup>2</sup>

**Art. 6°.-** Se incorpora el inciso 6.8. al Artículo 6° de la Ordenanza N° 7.932/05 con el siguiente texto:

**“6.8. Área de Instalaciones Deportivas y Recreativas:** Según Ordenanza N° 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario”.

**Art. 7°.-** Se incorpora el inciso 6.9. al Artículo 6° de la Ordenanza N° 7.932/05 con el siguiente texto:

**“6.9. Área de Reserva destinada a BARRIO ABIERTO:**

Se establece una ocupación de suelo FOS de 0.20 y una altura máxima de diecisiete (17) metros, con tolerancia del + / - 5%.

El Área será destinada al uso residencial, en su modalidad de Vivienda Colectiva, debiendo incorporar sectores destinados al comercio minorista y de abastecimiento, gastronómicos, bancarios, educativos, de esparcimiento y complementarios a la residencia.

Se deberá formalizar una Servidumbre Administrativa de Uso Público a fin de conformar amplias áreas de paseo y esparcimiento, principalmente en los sectores destinados al comercio.

Las normas urbanísticas particulares necesarias para el desarrollo de las Viviendas colectivas se especificarán en el Plan de Detalle a partir de las definiciones elaboradas por la Secretaría de Planeamiento y será presentado para su aprobación ante el Concejo Municipal.

**Art. 8°.-** Se incorpora el inciso 7.1. al Artículo 7° de la Ordenanza N° 7.932/05 con el siguiente texto:

**“7.1** Los niveles de exigencia para Urbanización Integral definidos en el Artículo 4.3.3. de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492, que deberán ser cumplimentados son los siguientes:

- Desagües Cloacales: Nivel de Exigencia 3.
- Desagües Pluviales: Nivel de Exigencia 3. Aplica lo establecido en la Ordenanza N° 8.876 “Restricciones al uso del suelo en correspondencia a las planicies de inundación del Arroyo Ludueña, Canal Salvat e Ibarlucea” y la Ley Provincial N° 13.246 Estabilización de aportes de escurrimientos superficiales en la cuenca del Arroyo Ludueña”.
- Abastecimiento domiciliario de Agua Potable: Nivel de Exigencia 2.
- Pavimentos: Nivel de exigencia 3.
- Energía Eléctrica y Alumbrado Público: Nivel de Exigencia 2.
- Suministro de Gas Natural: requisito obligatorio, provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de la empresa “Litoral Gas” o la empresa prestataria del servicio.

**Art. 9°.-** Se sustituye el inciso 8.2.3. de la Ordenanza N° 7.932, el que quedará redactado del siguiente modo:

**“8.2.3.** Tercera etapa: Obras cumplimentadas.

**a)** Construcción del edificio destinado a servicios del Centro Deportivo, según proyecto realizado por la Secretaría de Planeamiento en la Manzana 547, con una superficie cubierta aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados (950m<sup>2</sup>) distribuidos en los siguientes locales: vestuarios para delegaciones, vestuarios para jueces, centro de medios de prensa, oficinas del torneo y hall de acceso, centro médico, oficinas de administración, sala de conferencias y depósitos, incluyendo la ejecución de las veredas y espacio público que rodean al predio que conforman toda la manzana, de acuerdo al proyecto definitivo elaborado por la Secretaría de Planeamiento.

**b)** Calle 1635 en el tramo comprendido por calle Bernheim y Av. San José de Calazanz.

**c)** Cerco perimetral a la playa del estacionamiento restringido de aproximadamente doscientos setenta metros lineales (270m), construido en forma provisoria para el evento, con la posibilidad del posterior recupero del material por parte del Urbanizador.



d) Realizar la canalización del Arroyo Ludueña. Deberá someter a consideración del Municipio el Proyecto Ejecutivo, el que será realizado en base a los resultados emanados del Informe que realizará la Cátedra de Hidráulica de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la U.N.R, obrante a fojas 117 del Expediente 37.069-F-04. Estas obras serán inspeccionadas por la Secretaría de Obras Públicas. Una vez recepcionadas se producirá la modificación de la Ordenanza de Inundaciones N° 7.477 en virtud del corrimiento de la cota de recurrencia a 100 años. Como parte de esta operación se deberán prever las tareas de excavación y contención necesarias para ejecutar el espejo de agua especificado en los planos del Proyecto del Parque.

e) Donar la superficie compuesta por: Manzana 551 destinada a la Escuela, S/M, Gráfico 191 de la Sección Catastral 16°, Manzana 547 de la Sección Catastral 16° destinada al centro deportivo, y el inmueble catalogado en la Sección Catastral 5°, Manzana 126, gráficos 13, 14 y 15.

**Art. 10°.-** Se reemplaza el inciso 8.2.4. de la Ordenanza N° 7.932, por el siguiente texto:

**“8.2.4. Cuarta Etapa:** Plazo para cumplimentar con esta obligación: 12 meses a partir de la sanción de la presente.

a) Ejecutar el trazado de Bv. Wilde en el tramo comprendido entre Av. San José de Calazanz y Autopista Che Guevara, situado en el Área Complementaria. Comprende pavimentación, alumbrado público en un todo de acuerdo a los niveles de exigencia que determinen las reparticiones públicas oportunamente.”

**Art. 11°.-** Se incorpora el inciso 8.2.5. a la Ordenanza N° 7.932, con el siguiente texto:

**“8.2.5. Quinta Etapa:** Plazo para cumplimentar esta etapa: veinticuatro (24) meses a partir de la sanción de la presente.

a) Realizar la obra completa correspondiente al tendido de desagües pluviales principales denominados “Bernheim II Etapa” y “Bernheim Oeste”, para atender la demanda de servicios de la urbanización privada y su zona de influencia, de acuerdo a los lineamientos estipulados por la Dirección General de Hidráulica. Respecto de “Bernheim Oeste” se encuentran pendientes de ejecución los ramales correspondientes a calles Tero, Jacobacci y prolongación de calle La Flor, como así también las descargas de los cul de sac hacia estos ramales (según Planos SB N° 02, SBEO 02, SBE 04, 06, 07, 08 y el Plano 1035, de la Dirección General de Hidráulica, obrantes en el Expediente N° 43.486/2014/F). En lo referente a “Bernheim II Etapa” la obra está ejecutada desde calle Urizar hacia el este, faltando ejecutar el tramo hacia el oeste y el completamiento de sus respectivos ramales (según plano SB N° 02 de la Dirección General de Hidráulica).

b) Ejecución del trazado de calle Bernheim entre calle Urizar y Calle Silvia.

**Art. 12°.-** Se incorpora el inciso 8.2.6. a la Ordenanza N° 7.932, con el siguiente texto:

**“8.2.6. Sexta Etapa:** Plazo para cumplimentar con esta etapa: Cuarenta y ocho meses (48) a partir de la sanción de la presente.

a) Ejecutar Calle Jacobacci en el tramo comprendido por calle Suindá (ex 1635) y Av. Miglierini.

b) Plaza y veredas perimetrales de la superficie que conforma la Manzana 551, y el ingreso peatonal a la escuela y al complejo deportivo de sentido este-oeste, con su correspondiente iluminación y forestación.

c) Cerco perimetral definitivo para el Centro Deportivo de aproximadamente quinientos veinte metros lineales (520m).

d) Reja de cierre del predio de la Escuela y el Centro de Salud, según proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento de aproximadamente sesenta y cinco metros lineales (65m).

e) Cerco perimetral definitivo de la cancha de aproximadamente de trescientos veinte metros lineales (320m). Se ejecutará según las especificaciones definidas en el Anexo I que forma parte de la presente.

f) Ejecutar el Centro destinado a Promoción Social, de una superficie aproximada de 450m<sup>2</sup> según proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento.

g) Ejecución del Parque Público Ludueña, el que deberá permanecer libre de ocupantes hasta el momento que se haga efectiva la donación al estado municipal, o cuando el municipio lo solicite. El urbanizador deberá presentar un plan integral de forestación, que será aprobado por la Dirección de diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento, el que podrá ser puesto en marcha por etapas, a propuesta del urbanizador.



h) Donar la superficie necesaria para completar las 11.65 has. exigidas por la presente ordenanza con destino a vivienda social y/o equipamiento comunitario. Esta superficie está compuesta por: S/M Gráfico 109 S/D 1 y S/D 2, S/M Gráfico 106 S/D 12, 13, 14, y 15, Sin Manzana Gráfico 191, todos de la Sección Catastral 16°. Las superficies restantes hasta alcanzar el total de 11.65 has, serán propuestas por el Urbanizador y aceptadas por el municipio en tanto resulten de interés municipal.”.

**Art. 13°.-** Se incorpora al inciso 8.4. al Artículo 8° de la Ordenanza N° 7.932/05 el siguiente texto:

“8.4. 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. 14°.-** Se reemplazan los siguientes Anexos Gráficos de la Ordenanza N° 7.932/05 por los que se enumeran a continuación, y forman parte de la presente.

Anexo Gráfico N° 1: Masterplan

Anexo Gráfico N° 3: Trazados Viales

Anexo Gráfico N° 4: Nuevas Sectorizaciones

Anexo Gráfico N° 5: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / BARRIO CERRADO 1

Anexo Gráfico N° 6: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / BARRIO CERRADO 2

Anexo Gráfico N° 7: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / BARRIO CERRADO 3

Anexo Gráfico N° 8: Área de Nuevo Desarrollo Residencial / BARRIO CERRADO 4

Anexo Gráfico N° 10: Área de Nuevo Desarrollo Residencial/ AREA COMERCIAL

**Art. 15°.-** Se suprimen los incisos 5.2, 5.5 y 5.7 del Artículo 5° de la Ordenanza N° 7.932/05, en virtud de lo establecido por la Ordenanza N° 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario”

**Art. 16°.-** Se suprimen los incisos 6.3 y 6.5 de Artículo 6° de la Ordenanza N° 7.932/05, en virtud de lo establecido por la Ordenanza N° 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario”.

**Art. 17°.-** Se suprime el Anexo Gráfico N° 2 de la Ordenanza N° 8.890.

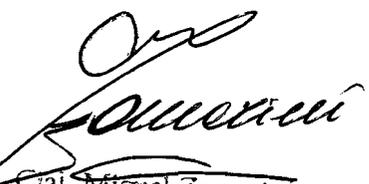
**Art. 18°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al C.M.

Sala de sesiones, 03 de diciembre de 2015.

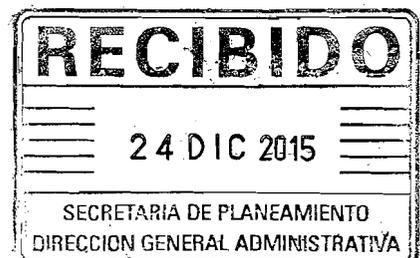
CM 85
REALIZÓ
Vº Bº

  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

Expte. N° 225.670- I-2015. CM. y 43.486-F-2014. D.E.-



//sario, 07 ENE 2016

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

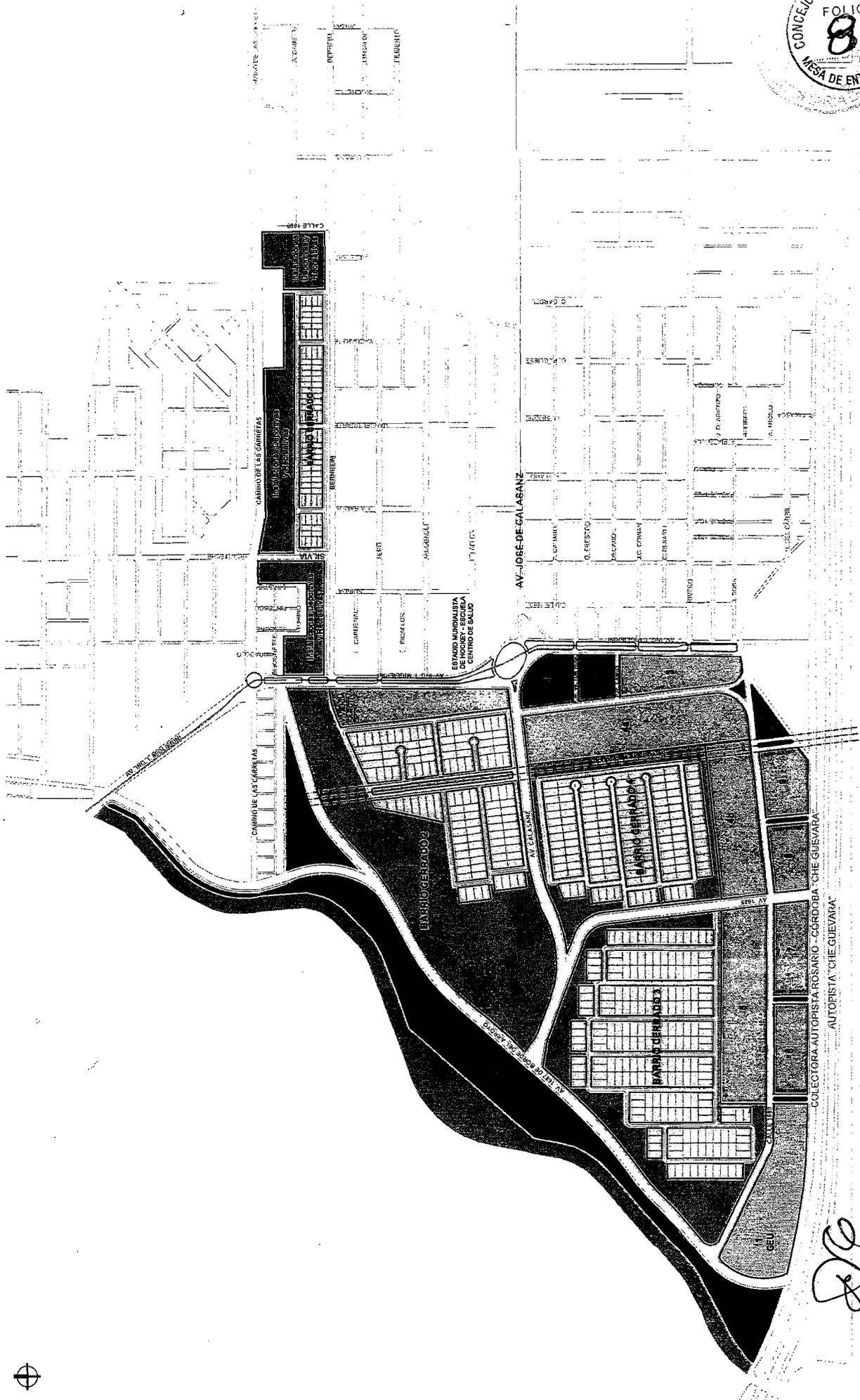


Arq. PABLO H. ÁBALOS  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

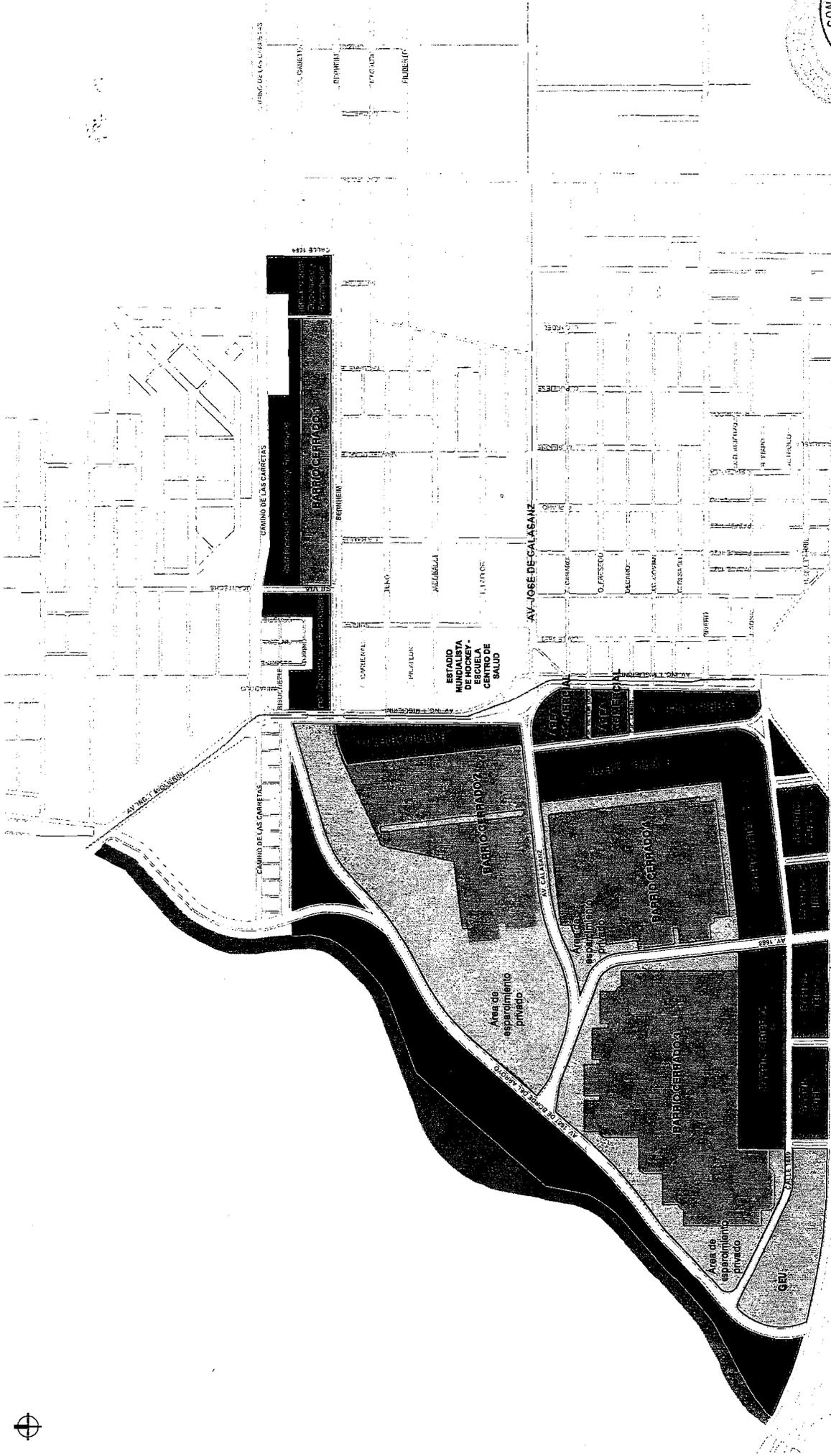
ANEXO GRÁFICO N° 1  
**MASTERPLAN PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA**



Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia

*[Handwritten signature]*

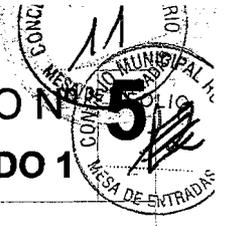




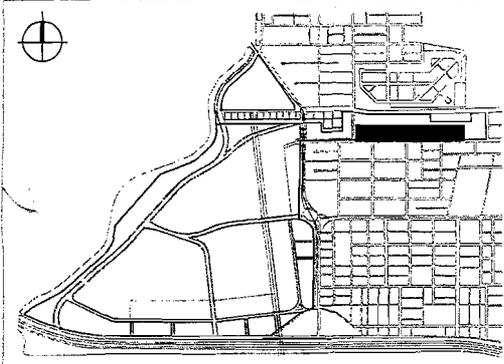
*[Handwritten signature]*

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia  
 SECRETARÍA

010508



**ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 1**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)**

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

**RED DE CIRCULACIÓN INTERNA**

Las calles internas tienen un ancho mínimo de 14 metros.

**CERRAMIENTO PERIMETRAL BARRIO CERRADO**

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

**BARRIO CERRADO 1**

CANTIDAD DE LOTES:

**80**

- ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO
- SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO

**ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO**

**a. DIVISIÓN DEL SUELO**

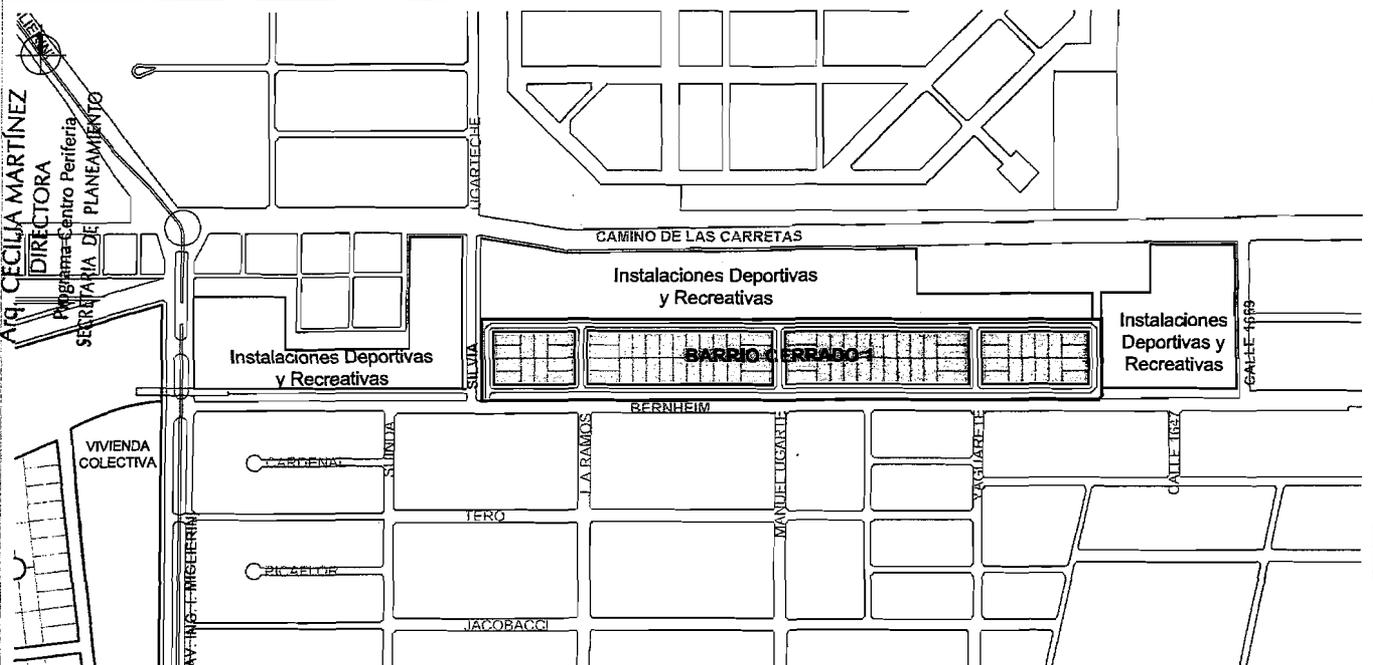
No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

**b. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

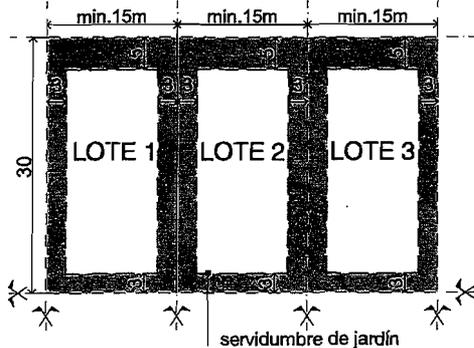
Superficie máxima edificable 500 m<sup>2</sup>.

**c. USOS ADMITIDOS**

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



**LOTES BARRIO CERRADO 1**



**LOTES BARRIO CERRADO**

**a. DIVISIÓN DEL SUELO**

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 450m<sup>2</sup> de superficie mínima; adoptando un frente mínimo de 15 m.

**b. SERVIDUMBRE DE JARDÍN**

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

**c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

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

**d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

F.O.S. 0,33

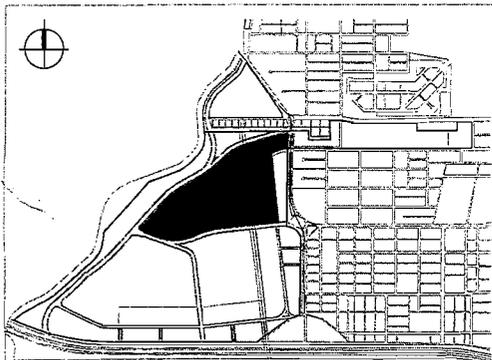
**e. USOS ADMITIDOS**

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar.

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



ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)**

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

**RED DE CIRCULACIÓN INTERNA**

El boulevard Sureste - Noroeste contendrá la Servidumbre Administrativa de Electroducto. Las calles internas tienen un ancho mínimo de 14 metros. Los Cul de Sac tiene un diámetro mínimo 24 metros.

**CERRAMIENTO PERIMETRAL BARRIO CERRADO**

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

**BARRIO CERRADO 2**  
CANTIDAD DE LOTES: **122**

- ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO
- SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO

**ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO**

**a. DIVISIÓN DEL SUELO**

No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

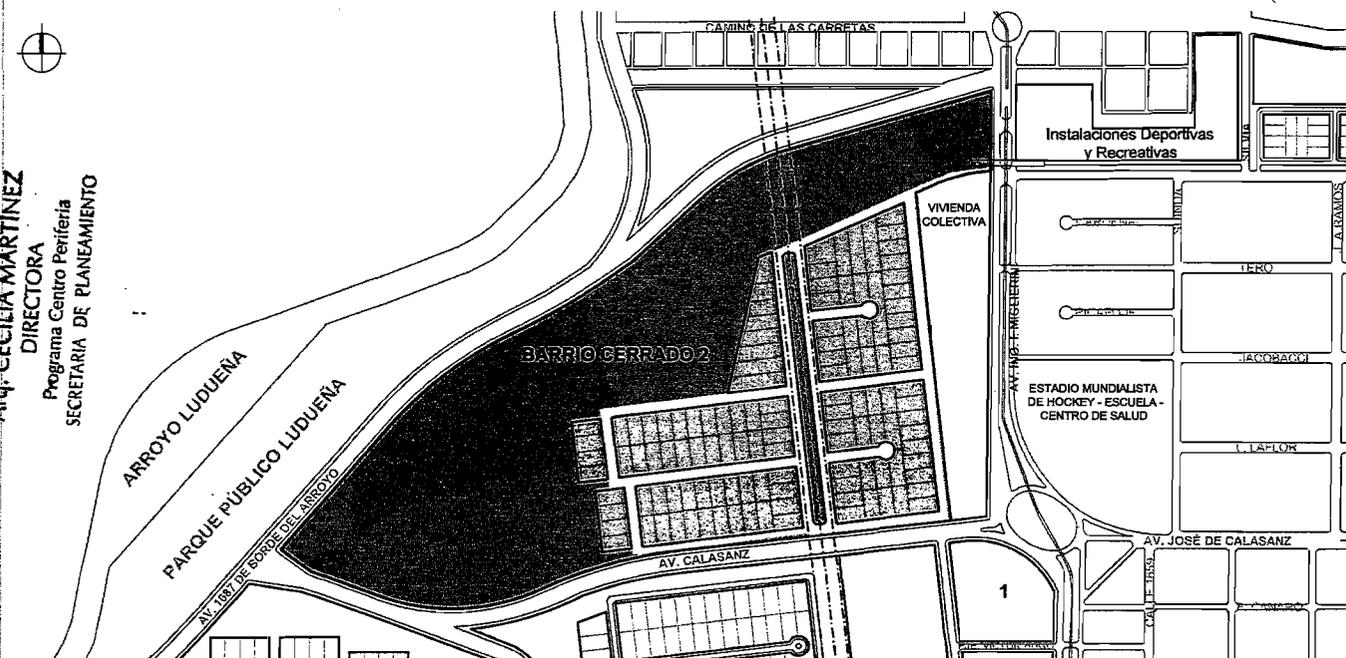
**b. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:** Superficie máxima edificable 1. 500 m<sup>2</sup>.

**c. USOS ADMITIDOS**

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

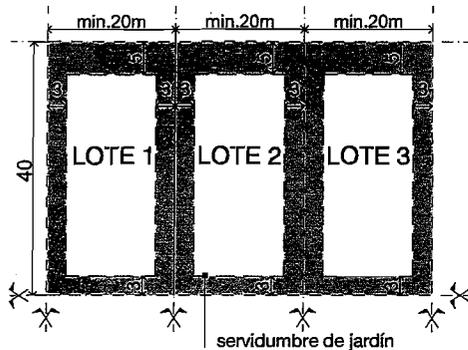
**Nota:** En caso de que las torres de alta tensión se reemplacen por monopostes, y la empresa prestadora del servicio determine una nueva afectación por electroducto, y ésta resultara menor a la existente, se podrán incorporar a la trama del Barrio Cerrado las superficies que resulten desafectadas por la misma para ser incorporados como nuevos lotes. Se admite una tolerancia en la creación de nuevos lotes del 5% de la cantidad admitida para el Barrio 2 (6 lotes de 800m<sup>2</sup> de superficie mínima).

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



245640

**LOTES BARRIO CERRADO 2**



**LOTES BARRIO CERRADO**

**a. DIVISIÓN DEL SUELO**

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m<sup>2</sup> de superficie mínima; adoptando un frente mínimo de 20 m.

**b. SERVIDUMBRE DE JARDIN**

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

**c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

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

**d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

F.O.S. 0,33

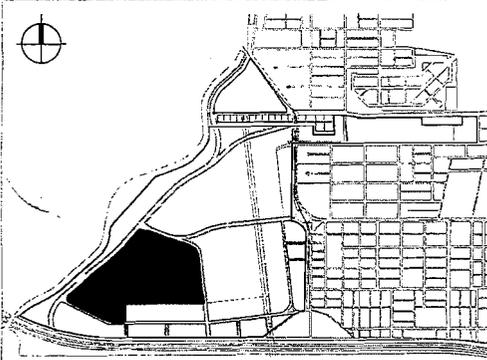
**e. USOS ADMITIDOS**

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar.

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



ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 3



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)**

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

**RED DE CIRCULACIÓN INTERNA**

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

**CERRAMIENTO PERIMETRAL BARRIO CERRADO**

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

**BARRIO CERRADO 3**  
CANTIDAD DE LOTES: **214**

■ ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO  
--- SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO

**ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO**

**a. DIVISIÓN DEL SUELO**

No se admitirá ningún tipo de subdivisión.

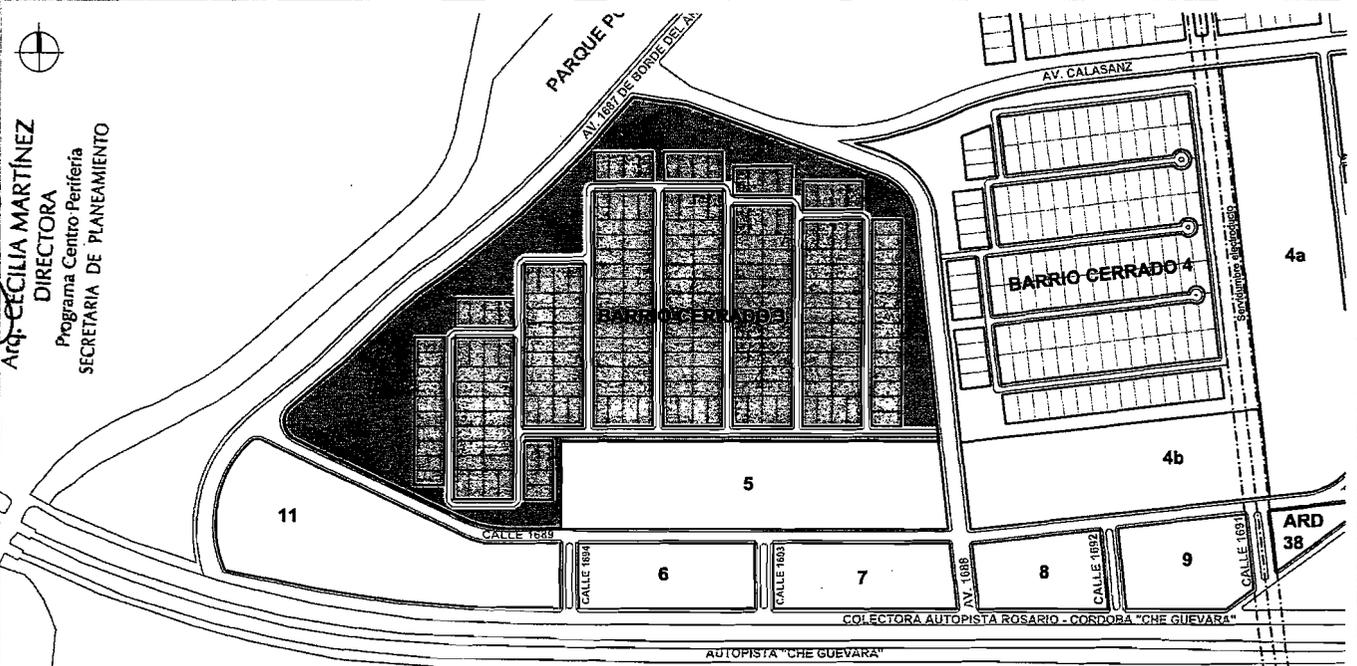
**b. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

Superficie máxima edificable 1.500 m<sup>2</sup>.

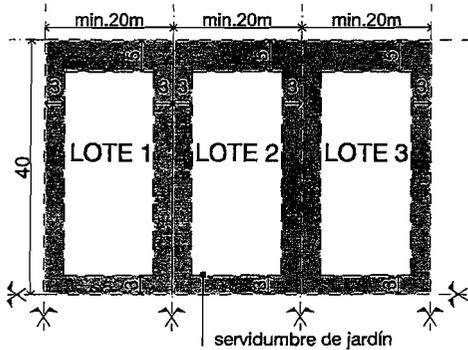
**c. USOS ADMITIDOS**

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

*Dr. Cecilia Martínez*  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



**LOTES BARRIO CERRADO 3**



**LOTES BARRIO CERRADO**

**a. DIVISIÓN DEL SUELO**

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m<sup>2</sup> de superficie mínima; adoptando un frente mínimo de 20 m.

**b. SERVIDUMBRE DE JARDIN**

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

**c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

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

**d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

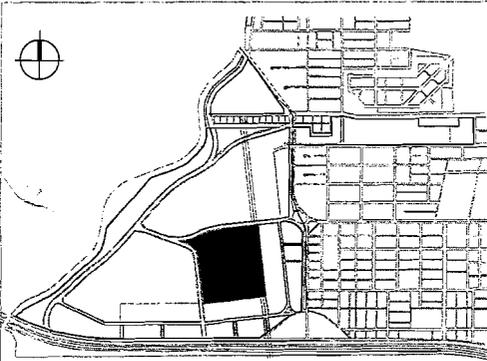
F.O.S. 0,33

**e. USOS ADMITIDOS**

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar.

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

ÁREA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL / BARRIO CERRADO 4



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (N.U.P.)**

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

**RED DE CIRCULACIÓN INTERNA**

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

**CERRAMIENTO PERIMETRAL BARRIO CERRADO**

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

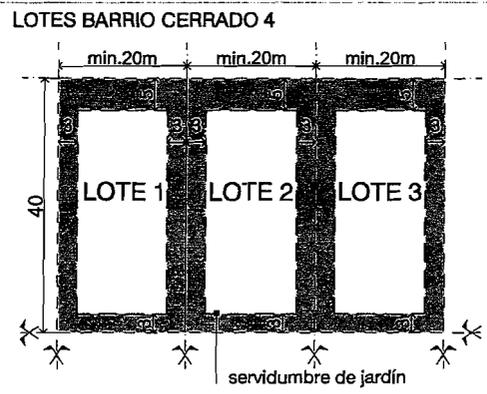
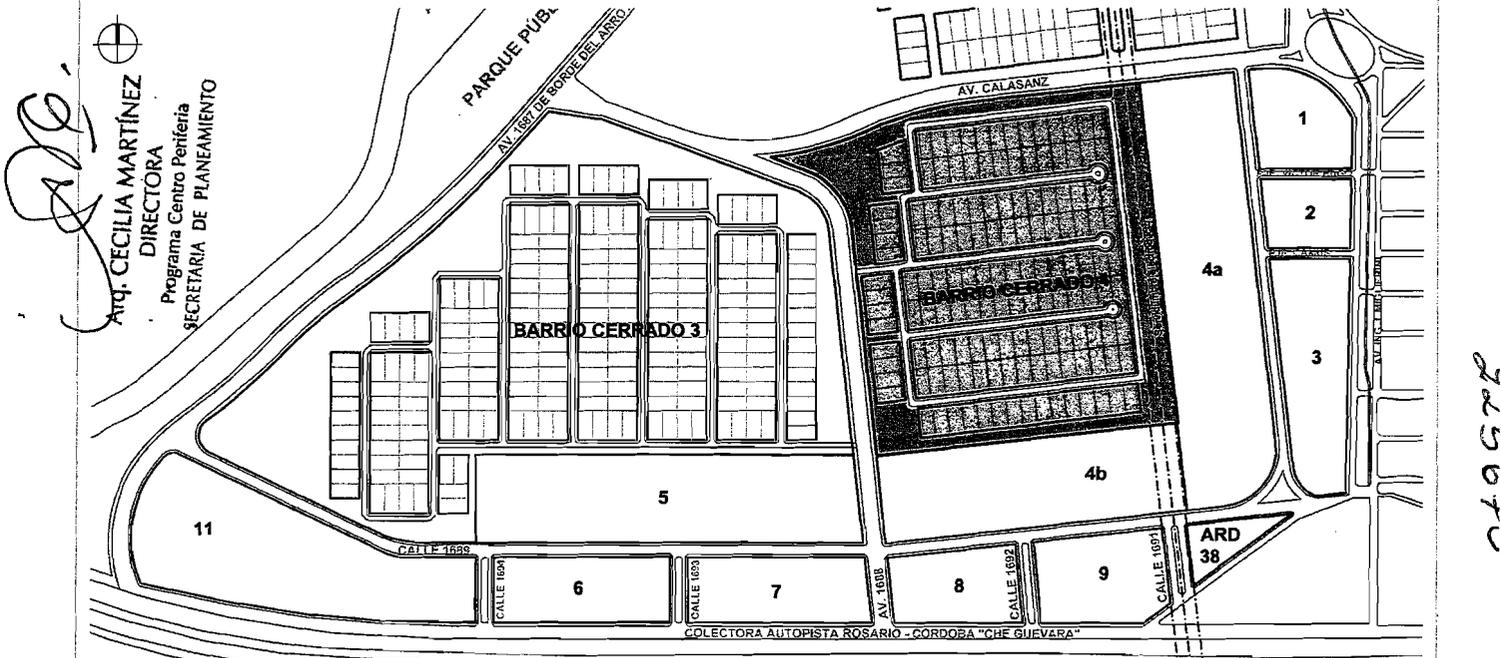
**BARRIO CERRADO 4**  
CANTIDAD DE LOTES: **144**

- ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO
- SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO

**ÁREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO**

- a. DIVISIÓN DEL SUELO  
No se admitirá ningún tipo de subdivisión.
- b. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO  
Superficie máxima edificable 1. 500 m<sup>2</sup>.
- c. USOS ADMITIDOS  
Actividades recreativas, locales sanitarios complementarios a las actividades deportivas, restaurantes, bares, salones de fiesta.

**Nota:** En caso de que las torres de alta tensión se reemplacen por monopostes, y la empresa prestadora del servicio determine una nueva afectación por electroducto, y ésta resultara menor a la existente, se podrán incorporar a la trama del Barrio Cerrado las superficies que resulten desafectadas por la misma para ser incorporados como nuevos lotes. Se admite una tolerancia en la creación de nuevos lotes del 5% de la cantidad admitida para el Barrio 4 (7 lotes de 800m<sup>2</sup> de superficie mínima).



**LOTES BARRIO CERRADO**

- a. DIVISIÓN DEL SUELO  
Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m<sup>2</sup> de superficie mínima; adoptando un frente mínimo de 20 m.
- b. SERVIDUMBRE DE JARDIN  
Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas de 5 m; y desde ejes medianeros o límites entre las unidades: 3 m.
- c. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN  
Regirá una altura máxima de 9 m, equivalente a planta baja y un piso alto.
- d. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO  
F.O.S. 0,33
- e. USOS ADMITIDOS  
Destinado únicamente a la residencia unifamiliar.

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

