



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

**ORDENANZA  
(N° 9501)**

**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; el Anteproyecto de Ordenanza Modificatoria PLAN ESPECIAL “PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA – NUEVAS SECTORIZACIONES RESIDENCIALES”.

Que, el Parque Habitacional Ludueña despierta gran interés entre los emprendedores locales que pretenden impulsar proyectos unitarios destinados a uso residencial en un sector donde coexisten proyectos habitacionales de diversa índole, y a su vez cuenta con instalaciones destinadas al equipamiento comunitario como la Escuela Nivel Inicial y Primario N° 1390; el Centro de Salud “José Raúl Ugarte” y el Complejo Educativo y Deportivo del Estadio Mundialista de Hockey.

Que, dicho sector contará asimismo con un Parque Metropolitano de aproximadamente 19 ha conformando una reserva ambiental sobre el Arroyo Ludueña de extraordinaria magnitud.

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

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

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

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

**ORDENANZA**

**PLAN DE DETALLE “BARRIO ABIERTO  
PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA”**

**Artículo 1°.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN.**

Se define PLAN DE DETALLE “BARRIO ABIERTO del PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA” al proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, las afectaciones al dominio y demás condicionantes edilicias para el área definida en los incisos 5.4 del Artículo 5° y 6.9 del Artículo 6° de la Ordenanza N° 7.932/05. Anexo Gráfico 4.

**Art. 2°.- INDICADORES URBANISTICOS, AFECTACIONES Y USOS ADMITIDOS.**

El Área de Barrio Abierto destinada a la residencia, en su modalidad de Vivienda Colectiva promueve la tipología en bloques continuos y lineales, de altura máxima de 17m.

**2.1 Usos:** Destinado al uso residencial, -Vivienda Colectiva-, debiendo conformar, sobre las Líneas Municipales o Líneas de Edificación de las manzanas donde se emplacen, sectores desti-



nados al comercio minorista y de abastecimiento que por lo menos representen, como mínimo, un quince por ciento (15%) de la superficie la Planta Baja del o los edificios que se dispongan sobre Línea Municipal. Estos comercios se ubicarán en Planta Baja y mantendrán una estrecha relación con el espacio público que generan los trazados oficiales. Los usos que se admiten son: comercios minoristas, gastronómicos, bancarios, educativos, de esparcimiento y complementarios a la residencia.

**2.2 Retiros:** Se establece un retiro mínimo de la Línea Municipal de 4m y un máximo de 15m. En las áreas de acceso a las edificaciones y en los sectores destinados a usos no residenciales, se formalizará una Servidumbre Administrativa de Uso Público, a fin de producir un ensanche de vereda en relación al uso que se disponga.

**2.3 Altura:** Se establece una altura máxima de diecisiete (17) metros, correspondiente a PB + 5 niveles. En caso de edificaciones de planta baja dentro de las líneas de retiro la altura mínima se establece en cuatro (4) metros. No se permiten alturas sobreelevadas, a excepción de las construcciones complementarias destinadas a tanques, salas de máquinas, chimeneas, las que no podrán estar sobre las líneas de edificación. Se admite una tolerancia de +/- 5%.

**2.4 Ocupación en planta:** FOS: 0.20. Se deberá formalizar una Servidumbre Administrativa de Uso Público en los planos de mensuras correspondientes, a fin de conformar amplias áreas de paseo y esparcimiento que alcanzarán como mínimo un 5% de la superficie de la manzana o el lote donde se emplazan.

### **Art. 3°.- DIVISIÓN DEL SUELO / UNIDADES DE GESTIÓN DE PROYECTO**

**3.1. División de suelo:** El diseño vial formaliza once (11) nuevas Unidades de Gestión, sobre la base de grandes bloques constructivos, de modo de permitir su organización ejecutiva a través de diferentes consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras modalidades de organización empresarial que puedan proponerse, todo ello a fin de permitir optimizar la administración y el financiamiento del emprendimiento. El urbanizador presentará el proyecto de división de suelo en base a la organización general del emprendimiento.

**3.2.** La división en parcelas de cada una de las Unidades de Gestión será admitida a efectos de conformar “unidades de ejecución de proyecto”, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Dicha condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente dejando establecido que para obtener finales de obra, sean éstos parciales o totales, para los distintos bloques edificados así como para gestionar habilitación al uso de los mismos, deberá haberse cumplimentado previamente con la realización de las obras públicas establecidas para cada “Unidad de Gestión”. La subdivisión preliminar prevista será visada por la Dirección General de Topografía y Catastro una vez efectivizada la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas al completamiento de los trazados públicos perimetrales.

**3.3.** La demarcación de las Unidades de Gestión se efectúa a los efectos de impulsar una actuación urbanística que posibilite la tramitación individual de cada una, sujeta a lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, debiéndose en cada caso cumplimentar con las exigencias fijadas por dicha norma, el Código Urbano y el Reglamento de Edificación y otras normas que pudieran ser de aplicación, vigentes en todos aquellos aspectos no regulados por la presente.

**3.4.** En el supuesto caso que el desarrollo ejecutivo y la administración del emprendimiento requieran la transferencia a terceros de alguna/s Unidad/es de ejecución de Proyecto, deberá consignarse obligatoriamente en toda documentación constitutiva de derechos reales sobre las parcelas (escrituras e inscripciones registrales) las obligaciones asumidas por el Urbanizador en relación con la ejecución de las obras públicas y demás requisitos establecidos por la presente norma y su correspondiente convenio urbanístico, así como las restricciones que pesarán sobre el inmueble hasta tanto dichas obligaciones sean cumplimentadas en su totalidad.

**3.5.** Teniendo en cuenta que el proceso se enmarca en el concepto de Urbanización Integral establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, la Dirección General de Topografía y Catastro deberá visar mensuras y subdivisiones que respondan al proyecto de loteo aprobado por la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

### **Art. 4°.- EXIGENCIAS GENERALES Y CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO**



Para el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle se establecen las siguientes características de los elementos que forman parte del espacio público:

**4.1 Antenas y Cableados:** los nuevos cableados correspondientes a las empresas prestadoras de servicios deberán ser subterráneos, a excepción de aquellos que explícitamente sean especificados por la empresa prestadora del servicio. Se deberá cumplimentar con la readecuación de los cableados existentes de acuerdo a los plazos y especificaciones establecido por la misma; no se admite la instalación de antenas y a las existentes se establece un plazo de hasta 1 año para su adecuación a las normas vigentes.

**4.2 Cercos perimetrales:** Los límites entre el espacio público y el espacio privado en los sectores residenciales y educativos, deberán formalizarse mediante cercos vivos. Los límites no deberán superar los cincuenta (50) metros de longitud, debiéndose consolidar áreas de acceso a las edificaciones o sectores destinados al comercio minorista y de abastecimiento, gastronómicos, bancarios, educativos, de esparcimiento y complementarios a la residencia.

**4.3 Defensas en esquinas:** los únicos elementos de protección admitidos son los pretilos aprobados por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

**4.4 Publicidad:** la estrategia de ubicación de los elementos publicitarios (E. P.) deberá formar parte del proyecto arquitectónico integral de los inmuebles y deberá ser consensuada con la Secretaría de Planeamiento, previo al inicio de la tramitación del permiso correspondiente para su habilitación. Sólo se permitirán E. P. adosados a la piel o fachadas de los edificios, rigiendo para este caso, las particularidades especificadas en el Artículo 41, Tipo 1, de la Ordenanza N° 8.324/08; y las letras corpóreas adosadas a fachadas. Los E.P. deberán ser en todos los casos transiluminados, tipo "backlight" ó tecnología superior tipo leds. En caso de letras corpóreas, se admitirán opacas, iluminadas por detrás. No se permitirá publicidad pintada ó rotulada sobre chapa, muro ó vidrio a excepción de la "publicidad transitoria", sobre vidrio, regida por el Artículo N° 41, Tipo 9, de la precitada Ordenanza. En ningún caso podrá colocarse E. P. sobre techos, vía pública ó elementos móviles de "quita y pon", visibles desde ésta. Los E. P. autoportantes dentro de los predios, quedan prohibidos. Para la tramitación, permisos, disposiciones generales y particulares rigen las regulaciones establecidas en la Ordenanza N° 8.324/08, para la publicidad en la Ciudad de Rosario."

Sobre los inmuebles frentistas a la Autopista Che Guevara, rige lo establecido en el artículo N° 10 de la Ordenanza N° 8.324/08, caracterizado como ZONA 3 "Vías de Acceso a la Ciudad", cuyas normas particulares se describen en el artículo N° 44 de la misma.

#### **Art. 5°.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR**

**5.1** El urbanizador atenderá todas aquellas exigencias establecidas en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, en un todo de acuerdo a los niveles de exigencia que establezcan las oficinas municipales con competencia en la materia.

El urbanizador sumirá a su cargo el costo de las infraestructuras urbanas generadas y demandadas por la urbanización integral: pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado, arbolado público, incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, y equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

**5.2.** 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.”

**5.2 Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas:** la Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento, Servicios Públicos y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, a los que debe adecuarse el urbanizador. Se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

**5.3 Responsabilidad del urbanizador en la provisión de las infraestructuras y servicios:** La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá Finales de Obra y otorgará las habilitaciones correspondientes siempre y cuando se hayan completado y certificado las obras básicas de infraestructura necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad. Esta circunstancia será claramente consignada en el plano de mensura y subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las escrituras públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

#### **Art. 6º.- CONTRIBUCION POR MAYOR APROVECHAMIENTO RESULTANTE**

**6.1** El urbanizador deberá asumir el pago de la contribución económica determinado en virtud del mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística del suelo y la definición de la edificabilidad establecido por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística para el proyecto de “Nuevo Barrio Abierto del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” en los plazos definidos en el inciso 2 del Artículo 8º de la presente.

**6.2** Dicha contribución será destinada 50% al Fondo de Tierras y el 50% restante a programas de vivienda de gestión pública o, previa autorización del Concejo Municipal, a la ejecución de aquellas obras que, por causa de interés urbanístico, la Municipalidad considere prioritarias.

#### **Art. 7º.- PROCEDIMIENTOS**

**7.1.** El presente Plan de Detalle se enmarca en los procedimientos previstos en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 para Urbanización Integral. La presentación del proyecto de urbanización 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.

**7.2.** 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.

**7.3** El urbanizador deberá acogerse a lo determinado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe a fin de categorizar ambientalmente el emprendimiento de acuerdo a la Ley N° 11.717 de Medio ambiente y el Decreto Reglamentario N° 101/03 para evaluar si es exigible el estudio de impacto ambiental.

#### **Art. 8º.- PLAZOS**

**8.1.** Plazo para la presentación de los programas de Urbanización Integral: un (1) año de aprobada la presente.

**8.2.** Plazo para cumplimentar con el pago del Mayor Aprovechamiento: Se deberá efectuar el primer pago correspondiente al treinta (30 %) por ciento del mayor aprovechamiento del total del emprendimiento a los tres años de la sanción de la presente Ordenanza, independientemente del avance en el proceso de urbanización. Si previo a los tres años se efectuara en las Unidades de Gestión un avance mayor al 30% en la urbanización, se deberá cumplimentar con el pago al mayor aprovechamiento resultante del avance realizado. La programación de las etapas posteriores de pago serán presentadas y evaluadas por la Comisión Técnica de Urbanizaciones.



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho



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

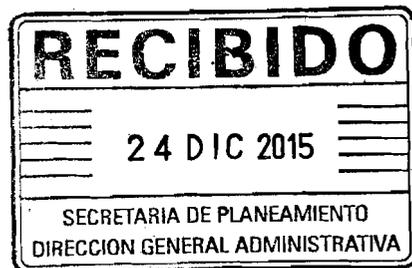
**Sala de sesiones, 03 de diciembre de 2015.**

CM 86
REALIZÓ
Vº Bº

Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, **07 ENE 2016**

Cumplase, 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

**Expte. Nros. 225.670- I-2015. CM. y 43.486-F-2014. D.E**