

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 26 de julio del 2000.-

Visto:

El Artículo 3° - Inc.4.2.4 de la Ordenanza N° 6.492/97 que establece los Programas por Convenio Urbanístico en el ámbito de la ciudad de Rosario, encomendando al Departamento Ejecutivo la elaboración de la reglamentación pertinente a los fines de contar con una normativa acorde a los requerimientos demandados, entre otros, por quienes proponen la construcción de barrios privados; y

Considerando:

Que el ordenamiento territorial establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones a través de la clasificación del suelo permite este tipo de emprendimientos sin generar conflictos urbanos en los sitios posibles de localización, respetando condiciones básicas de accesibilidad y de ordenamiento funcional;

Que es una realidad insoslayable receptada por los ordenamientos jurídicos provinciales y locales, la existencia y desarrollo de tales urbanizaciones como respuesta a una demanda social de nuevas formas de convivencia urbana, con la generación de emprendimientos de alta significación económica y de ocupación del suelo, que requieren de una adecuada reglamentación a los fines de compatibilizar los mismos con el sistema tradicional de inmuebles residenciales y/o de otros usos, a los efectos de no alterar el desarrollo urbano de la ciudad y/o contemplar los requerimientos generales de la comunidad;

Que éste tipo de urbanizaciones es considerado como una tipología urbana diferenciada de los conjuntos habitacionales, debiendo ser interpretados por sus características como conjuntos y/o barrios privados, y contemplar su reglamentación las distintas restricciones al dominio con tal finalidad, sin avanzar sobre la forma de adquisición y/o disposición del dominio, materia del derecho de fondo, y que ha dado origen a distintas posiciones doctrinarias sin existir aún una normativa específica.

Por todo ello, en uso de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA

Artículo 1°: Regláméntase el Artículo 3° Punto 4.2.4 de la Ordenanza N° 6.492/97 referido a convenios urbanísticos en suelo urbanizable, en cuanto el mismo implique el pedido de permiso de construcción de barrios privados dentro de las zonas urbanizables con tales emprendimientos.-

Artículo 2°: A los fines de la presente reglamentación se entiende por barrios privados los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su

mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.-

Artículo 3°: A los fines de su autorización, deberán cumplimentar las siguientes condiciones básicas:

1.- Su localización deberá resultar compatible con la Ordenanza N° 6.492/97, pudiéndose en consecuencia localizar en las "zonas de borde y potencial expansión" (Zona II 1, II 2 sólo frentista al Arroyo Ludueña y II 3) y en "zonas de integración urbano-rural (Zona III 1 y III 2), quedando supeditada su aprobación a que los mismos no provoquen y/o puedan provocar perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera futuros ejes de crecimiento y desarrollo urbanos, lo cual lo determinará el Departamento Ejecutivo en cada pedido de autorización.-

2.- Deberá urbanizarse en forma completa la fracción que constituya el objeto del programa, debiendo realizarse las obras complementarias que se establezcan en las normas en vigencias o las que para cada emprendimiento consideren necesarias y/o convenientes las oficinas técnicas competentes.-

3.- Deberá preverse y demostrarse su integración con el entorno urbano en materia de accesos viales, de servicios generales de infraestructura- según los niveles de exigencia de la Ordenanza N° 6.492/97-, teniendo en cuenta las normas que rijan al momento de su solicitud y/o aprobación, pudiendo las oficinas técnicas competentes requerir condiciones suplementarias, incluso fuera del ámbito del emprendimiento, para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables, y la continuidad de la trama urbana, circulatoria y vial, y de las redes de servicios e infraestructura esenciales. Se garantizará, en consecuencia, la continuidad de la trama urbana y circulatoria, en lo relacionado a la preservación de la Red Vial Jerárquica establecida en la Ordenanza N° 6.492/97, y lo dispuesto por la Ordenanza N° 4.766/89 " Normas Urbanísticas Particulares para el trazado oficial de la ciudad de Rosario, en área de potencial expansión", así como también de aquellas nuevas arterias que puedan crearse, a fin de lograr estos objetivos.-

4.- Deberá preverse como mínimo dos accesos-egresos con salidas a diferentes calles públicas, pudiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.-

5.- El cerramiento del perímetro deberá ser transparente (tejido, reja, cerco natural, etc.) y de altura no mayor a un metro con ochenta centímetros (1,80), no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones de la Dirección General de Parques y Paseos.-

6.- Se garantizará que los organismos del Estado, en ejercicio de su poder de policía, así como las empresas concesionarias y/o prestatarias de servicios esenciales, tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.-

7.- Deberá donarse al Municipio las calles perimetrales a la urbanización y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica -incorporadas o no al trazado oficial- que garanticen la continuidad de la trama urbana y las superficies correspondientes a áreas verdes y equipamientos conforme a lo dispuesto y con las exigencias establecidas en la Ordenanza N°



Intendencia Municipal

Platario

-6.492/97, calculándose a tal efecto para espacios verdes y equipamiento los porcentajes del 10% y 5% sobre el remanente que surja de restar a la parcela original las superficies de calles públicas. Las áreas verdes y/o áreas de equipamientos a donar, se ubicarán fuera del perímetro del emprendimiento y serán de libre acceso o bien, podrá exigirse, que se realicen en otra zona más conveniente a los intereses urbanísticos y/o de la comunidad, en cuyo caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a los valores y forma de tasación que determine la reglamentación de la Ordenanza N° 6.493/97 " Banco de Tierras ", con el cargo de ser destinado a programas de interés municipal. La aceptación de la donación, se hará efectiva a través del H.C.M , en el momento de la aprobación definitiva de la urbanización.

Artículo 4°: Para la materialización de los proyectos los mismos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Superficie mínima y máxima del emprendimiento: 5 y 50 has respectivamente. b) Indices de ocupación: FOS 0,33/ FOT 0,60.-

c) Red de circulación interna -ancho mínimo: 10 metros.-

d) Retiro de la edificación:

- Desde todas las áreas de circulación internas y calles públicas: 5 metros.-
- Desde ejes medianeros o límite entre unidades (PH): 3 metros.-

e) Dimensiones mínimas de la parcela destinada a vivienda:

- Zonas II: 800 m2 de superficie.-
- Zonas III: 1200 m2 de superficie.-

De adoptarse el régimen de propiedad horizontal como organización jurídica del emprendimiento, el frente mínimo referirá al segmento divisorio entre cada unidad y las áreas de circulación interna y/o calles públicas colindantes. En cuanto a la superficie mínima referirá al área del polígono cerrado que delimita la unidad en planta baja, que será igual o mayor a la parcela mínima exigida en el cuadro.-

f) Tipología de lote o parcela de propiedad horizontal exclusivamente frentista a la red de circulación interna.-

g) Densidad neta máxima de unidades de vivienda por hectárea: Zona II: 12 y zona III:8.-

Artículo 5°: El trámite para la aprobación del emprendimiento será el que se detalla a continuación:

a) Se iniciará mediante expediente ante Mesa General de Entradas, acompañando la documentación exigida en el artículo 6° del presente. Recibida la solicitud por la Secretaría de Planeamiento Urbano, la remitirá a la Comisión Técnica de Urbanización, la que en un plazo máximo de treinta días deberá analizar la propuesta, y si ésta reúne todas las condiciones exigidas en las normas en vigencia aconsejará a la Secretaría el otorgamiento de la aptitud urbanística o el rechazo de la misma.-

b) Otorgada la aptitud urbanística, el peticionante deberá acreditar la titularidad del inmueble mediante título de propiedad en original y copia certificada y certificado expedido por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, e informe previo sobre libre inhibición de sus titulares, embargo y/o hipotecas, actualizados a la fecha de presentación, y libre

deuda del impuesto inmobiliario y de la tasa general de alumbrado, barrido y limpieza de los inmuebles afectados y confeccionará los planos definitivos del proyecto de urbanización, de los servicios requeridos y reglamento previsto en el Art.6º, para ser agregados al expediente.-

c) Previa verificación de los mismos, la C.T.U. confeccionará el anteproyecto de ordenanza de trazados. Una vez aprobado el trazado oficial, adjuntará las actas de donación que correspondan, para su remisión al Honorable Concejo Municipal. Una vez sancionada la Ordenanza de Urbanización y aceptada la donación/es por el Honorable Concejo Municipal el urbanizador podrá iniciar la ejecución de las obras de infraestructura, previa aprobación de los proyectos respectivos por las oficinas técnicas competente. El expediente de solicitud de aprobación de la urbanización será reservado en la C.T.U. hasta la finalización de las obras.-

d) Aprobada la urbanización podrá gestionarse ante la Dirección General de Obras Particulares una visación previa para el permiso de edificación del proyecto edilicio, el que deberá responder a los requisitos exigidos en el Art. 4º y cumplimentar con el Código de Edificación para la zona.- La aprobación de la urbanización mediante la ordenanza respectiva deberán prever el inicio de las obras de infraestructura en un plazo no mayor a 120 días desde la promulgación de la misma, pudiendo prorrogarse dicho plazo por un período igual y por única vez mediante resolución de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el supuesto de existir motivos fundados y previa intervención de la C.T.U. aconsejando dicha prórroga. Vencido dicho plazo perderá vigencia la aprobación de la Urbanización y se archivará todo lo actuado. El plazo máximo para la terminación integral de las obras de infraestructura no podrá exceder de los tres años contados a partir de la fecha de su aprobación, en cuyo caso la Dirección General de Obras Particulares no otorgará a partir de esa fecha nuevos permiso de edificación.-

e) Finalizadas las obras de infraestructura y aprobadas mediante certificados de recepción por las reparticiones municipales competentes, se remitirá el expediente a la Dirección General de Topografía y Catastro para la aprobación de la mensura y división, de acuerdo al régimen adoptado para el parcelamiento.-

Artículo 6º: La documentación a presentar junto con la solicitud de la aprobación de la urbanización a que hace referencia el artículo anterior, será la siguiente:

1.- Anteproyecto:

a) Constancia instrumental por parte del peticionante, suficiente a criterio municipal, que acredite que el mismo se encuentra jurídicamente habilitado para la iniciación del presente trámite de urbanización, ya sea por poder especial otorgado por el titular o titulares de los inmuebles involucrados, o mediante cualquier otra forma jurídica válida que le permita asumir las responsabilidades derivadas del pedido de urbanización.-

b) Plano general y del entorno, donde se visualice la trama circulatoria y urbanizaciones colindantes.-

c) Propuesta del sistema circulatorio que posibilite los desplazamientos internos y la conexión del fraccionamiento con la red vial pavimentada (según niveles de exigencia establecidos en la Ordenanza N° 6.492/97).-

d) Propuesta de subdivisión con anchos de calles, superficies, formas y cantidad de lotes o unidades funcionales.- Balance de superficie con indicación de los porcentajes para cada tipo de espacios y destino de los mismos.-



Intendencia Municipal

Rosario

e) Propuesta de la red de servicios: anteproyecto de agua corriente, desagües cloacales, pluviales y de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación de las arreas comunes, aprobados por las empresas prestatarias de los respectivos servicios y previsión del sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humo, olores, proliferación de roedores, enfermedades, etc.).-

f) Certificado de aptitud hidráulica y de Aguas Provinciales de Santa Fe sobre el suministro y calidad de agua y disposición de líquidos cloacales.-

g) Propuesta de forestación y pavimentación de los accesos exteriores y circulación interiores. Tratamiento de veredas y cercos perimetrales.-

h) Se deberán respetar aquellos hechos naturales que a criterio de la Municipalidad posean un valor paisajístico que aporte un aspecto de particular significado al lugar.-

2.- Memoria Técnica:

a) Ubicación del barrio con relación al centro urbano. Características generales.-

b) Régimen legal y de dominio adoptado.-

c) Densidad bruta y neta residencial.-

d) Equipamiento general previsto.-

3.- Reglamento:

Reglamento urbanístico y de edificación a que deberá ajustarse los edificios a construir, así como otras normas particulares a las que se someten las construcciones del barrio, para obtener la tipología edilicia que se propone. Estos requisitos deberá expresarse bajo la forma de una normativa particularizada que fije las condiciones edilicias y áreas de ocupación (índices máximos y mínimos de edificación y de ocupación del suelo), las regulaciones de construcción del emprendimiento (líneas de edificación, retranqueos, alturas máximas y mínimas permitidas, etc.), características arquitectónicas y tipologías residenciales.-

Artículo 7°: Insértese, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-

Ing. SEBASTIAN A. BONET
SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL

DR. HERNANDEZ JOAN RINER
INTENDENTE MUNICIPAL

M. ANTONIO J. BONFATTI
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO