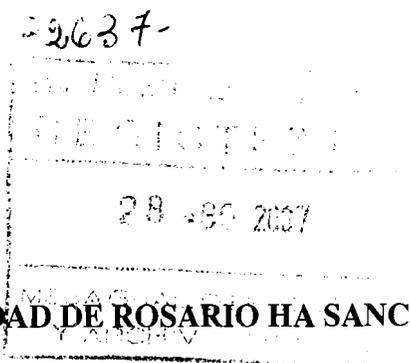




CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 8.206)**

Concejo Municipal:

Visto: Mensaje N° 28/07 S.P. con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define como Plan de Detalle Cooperativa Vivienda Unidos, complementario del Plan Especial "Parque Habitacional Ludueña" (aprobado por Ordenanza N° 7.932/05), al proyecto urbanístico que fija los trazados, indicadores urbanísticos y condiciones para la subdivisión del suelo de los inmuebles ubicados en la Sección Catastral 16, S/M, Gráfico 106, Subdivisiones: 39, 40, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 55 y 56; todo ello convenientemente evaluado por el Programa de Equilibrio Centros - Periferias.

CONSIDERANDO: La sanción de la Ordenanza N° 7.932/05 "Plan Especial Parque Habitacional Ludueña", que impulsa y regula la urbanización de un importante cuadrante en el sector Noroeste de nuestra ciudad.

Que, la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, en su punto 4, inciso 4.2. "Programas de Actuación: Marco Regulatorio", establece un régimen diferencial para las distintas modalidades de urbanización, mediante la figura de los "Convenios Urbanísticos", que admiten ser implementados por organismos públicos, privados o mixtos.

Que, la Ordenanza N° 5.596/93 y su modificatoria Ordenanza N° 5.610/93, que regulan los procesos de localización, proyecto y ejecución de Conjuntos Habitacionales, permite realizar diferentes tipos de intervenciones destinadas a vivienda de carácter social en diversos sectores de la ciudad, pudiendo ser enmarcados en los programas antes descriptos.

Que, la Cooperativa de Vivienda Unidos Ltda., a través del Expte. N° 32.612-C-01 propone urbanizar los terrenos de su propiedad ubicados en Calle 1.633 entre calle Jacobacci y Calle 1.650, empadronados catastralmente en la Sección 16°, S/M, Gráfico 106, S/D 41, 42, 43, 54, 55 y 56.

Que, el sector donde se encuentran los terrenos antes mencionados carece de todo tipo de red de infraestructura sanitaria y de servicios, lo cual condiciona la modalidad de urbanización.

Que, la implementación del Plan Especial "Parque Habitacional Ludueña" beneficiará sustancialmente a todo su ámbito de aplicación, el cual alcanza aproximadamente a 530 Ha, con el aporte de equipamientos comunitarios e infraestructuras hoy inexistentes.

Que, resulta necesario establecer una normativa particular para el sector y adecuar los procedimientos administrativos a fin de viabilizar una adecuada urbanización de los terrenos en cuestión.

Por todo lo expuesto se eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

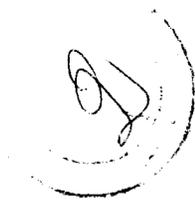
ORDENANZA COMPLEMENTARIA

**PLAN ESPECIAL PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA
"PLAN DE DETALLE COOPERATIVA DE VIVIENDA UNIDOS"**

CAPITULO I: DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.- Se define como "Plan de Detalle Cooperativa de Vivienda Unidos", complementario del "Plan Especial Parque Habitacional Ludueña" aprobado por Ordenanza N° 7.932/05, al proyecto urbanístico que fija los trazados, indicadores urbanísticos y condiciones para la subdivisión del suelo a los inmuebles ubicados dentro del polígono determinado por Calle 1.635, Calle 1.650, Calle 1.633 y Jacobacci, empadronados catastralmente en la Sección 16°, Sin Manzana, Gráfico 106. Subdivisiones: 39, 40, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 55 y 56.

Dra. NATACHA VILLALONGA
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



CAPITULO II: SISTEMA VIAL

Art. 2º.- Se incorpora al trazado oficial del sector “Área de Tejido Residencial: Sector N° 1 del “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”, el **Pasaje Público 1.680**, de orientación Este-Oeste, de 14 m. de ancho oficial en el tramo comprendido entre Calle 1.635 y Calle 1.633, cuyo eje coincide con el deslinde parcelario Sur de los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 16, Sin Manzana, Gráfico 106, Subdivisiones 39, 40, 41, 42, 43.

CAPITULO III: DECLARACIÓN DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Art. 3º.- Se declara “Programa de Interés Social”, de acuerdo a lo previsto por el Punto 4 Inciso 4.2.3 de la Ordenanza N° 6.492/97, a la urbanización de los inmuebles propiedad de la Cooperativa de Vivienda Unidos Ltda., empadronados en la Sección 16°, Sin Manzana, Gráfico 106, Subdivisiones 41, 42, 43, 54, 55, 56, de acuerdo al anteproyecto que como Anexo Gráfico I se adjunta y forma parte de esta Ordenanza.

CAPITULO IV: INDICADORES URBANISTICOS, USOS Y DIVISION DEL SUELO

Art. 4º.- El emprendimiento estará únicamente destinado a la construcción de viviendas individuales, admitiéndose además, la instalación de comercios minoristas incorporados a la residencia.

Art. 5º.- Atento a las condiciones de urbanización establecidas en la Ordenanza N° 7.932/05 “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” referidas al tendido de troncales de desagües cloacales que tendrán la capacidad de absorber la demanda de ésta y las incipientes urbanizaciones existentes en el sector, se admitirá una división del suelo en lotes de 200 m2 de superficie y 10 m de frente mínimos, Se establece una tolerancia del 5% tanto en frente como en superficie.

Art. 6º.- Se admitirá un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de hasta 0.50 para uso residencial y de 0.75 para uso mixto (residencial y comercial). Será de aplicación para los lotes dentro del ámbito de aplicación de este Plan de Detalle la tolerancia establecida en el Punto 5.1 del Código Urbano de hasta un 10% y del mismo modo a los lotes en esquina se les podrá aplicar el incremento del 33% en el FOS máximo que establece el Punto 5.2.2.1 del mencionado Código. No se establece afectación para servidumbre de jardín.

CAPITULO V: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Art. 7º.- El Urbanizador deberá donar al dominio público municipal la superficie correspondiente a la traza del Pasaje Público N° 1680, creado en el Artículo 2° de esta norma. No será exigible la donación de tierra con destino a espacio verde y comunitario, requisito este que se considera cumplido a partir de la creación del parque sobre el “Arroyo Ludueña” y los espacios destinados a equipamiento comunitario que prevé para el área la Ordenanza N° 7.932/05.

Art. 8º.- El Urbanizador deberá ejecutar el Pasaje Público N° 1.680, creado en el Artículo 2°, de acuerdo a los siguientes Niveles de Exigencia:

Pavimento: Nivel de Exigencia 2: Carpeta de concepto asfáltico en caliente de 6.50 m de ancho distante 3.75 m de la Línea Municipal más próxima y a nivel definitivo.

Alumbrado público: Nivel de Exigencia 1.

Veredas: Ancho 1.20 sobre Línea Municipal.

Arbolado público: Un árbol cada 25 m.

Art. 9º.- Se deja sin efecto cualquier otra norma o disposición que se oponga a la presente.

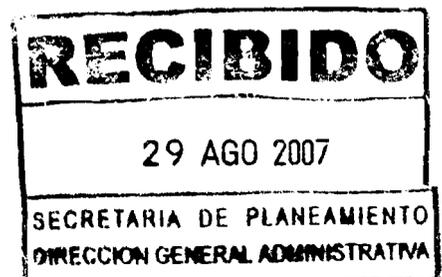
Art. 10º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al

D.M.
Sala de sesiones, 23 de Agosto de 2007.-

Dra. NATASHA VILLALBA
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario

Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 158.313-I-2007-C.M. y 32.612-C-2001-D.E.

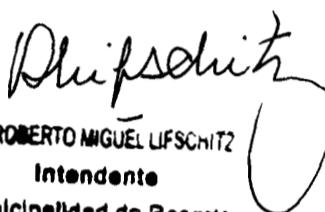


Rosario, 09 SEP 2007

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



Arq. MARTA LEVIN
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



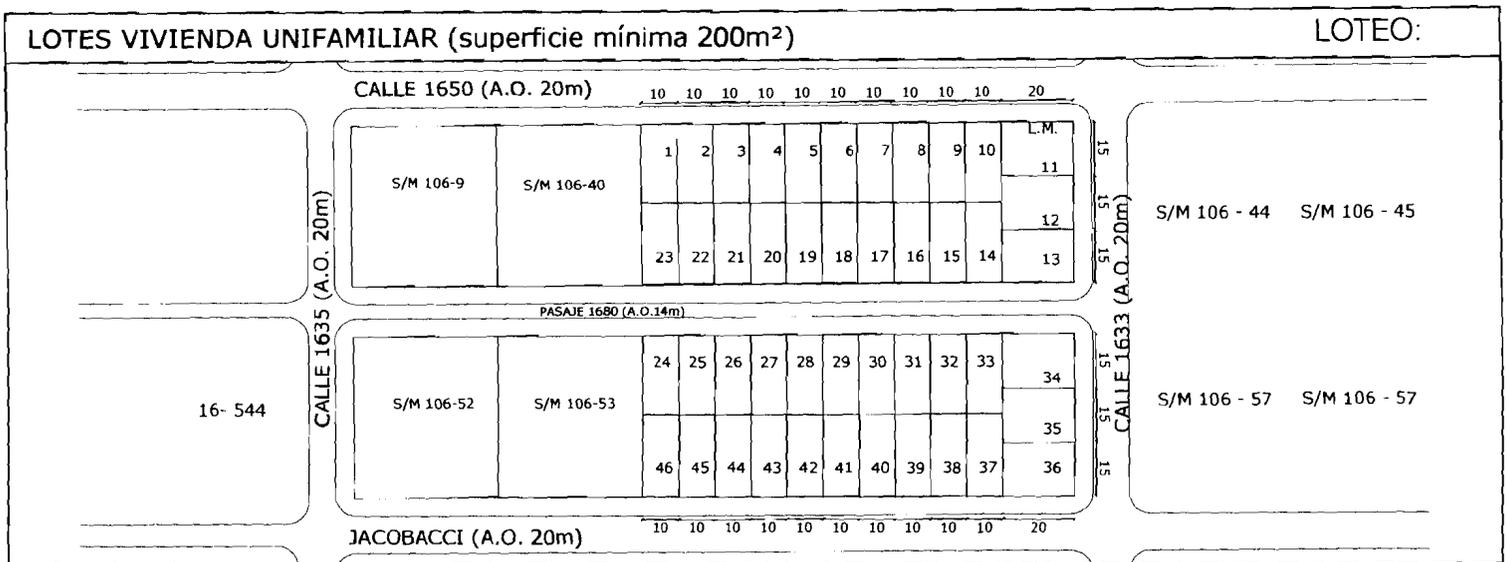
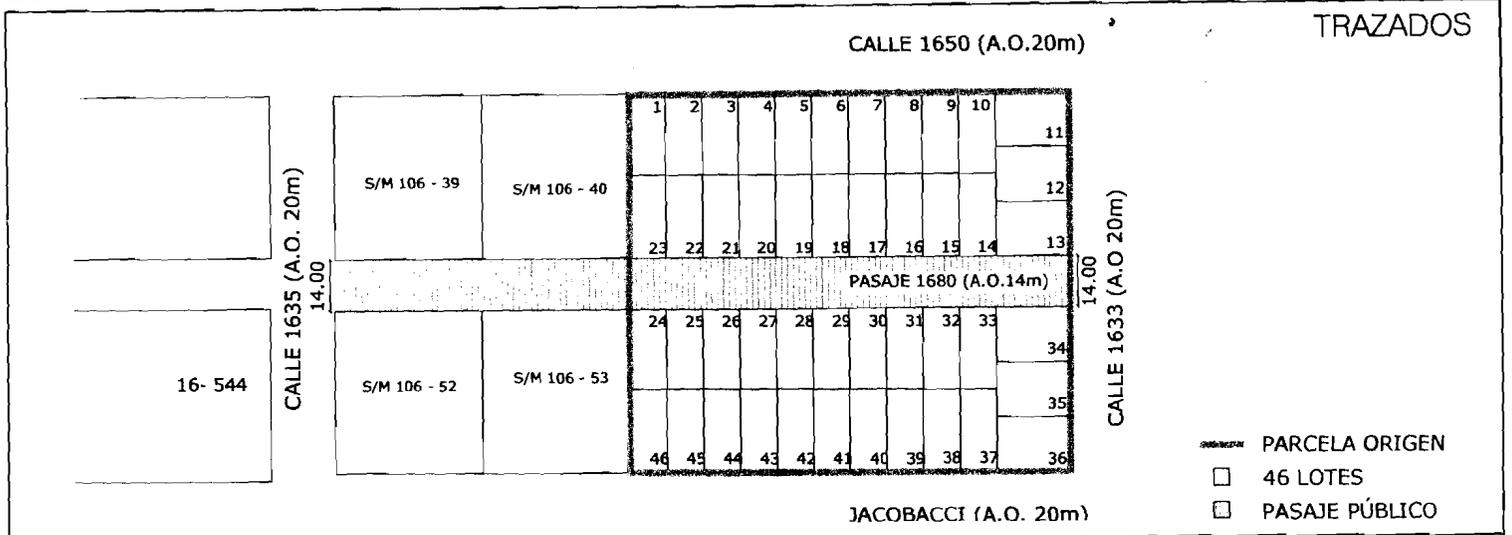
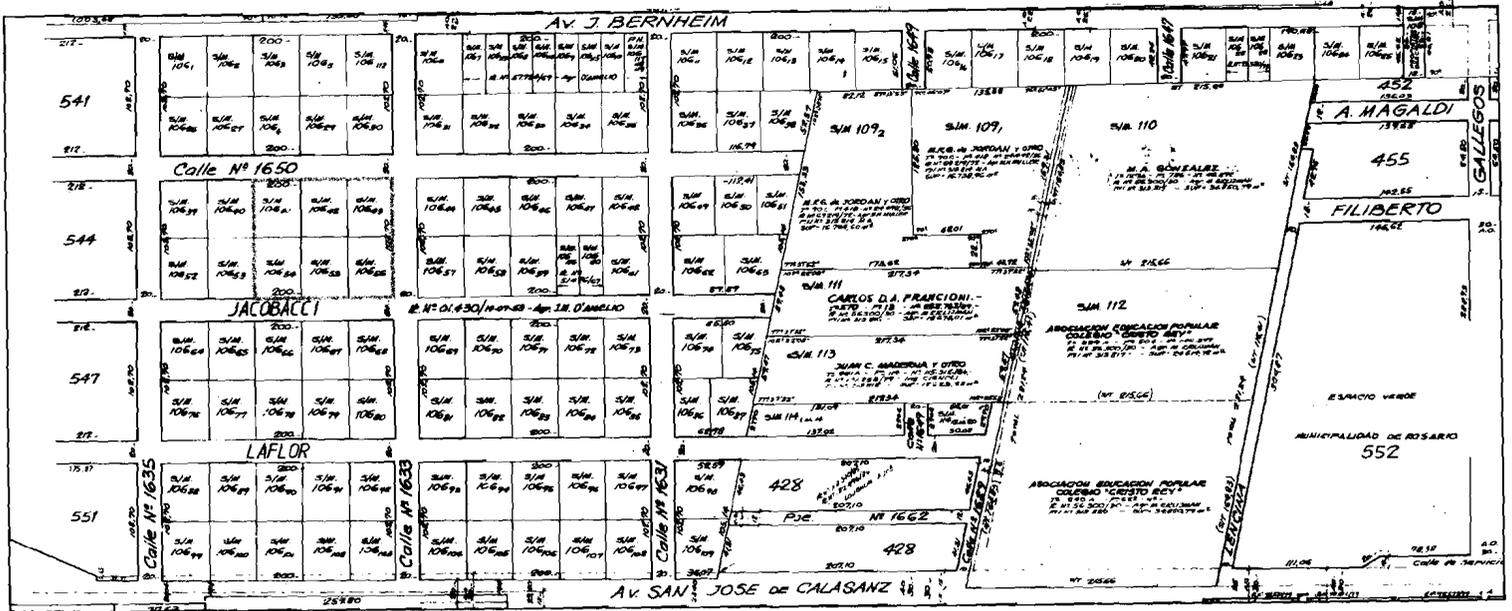
mg ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE URBANIZACION COOPERATIVA UNIDOS

ANEXO GRÁFICO

Sección 16º Sin Manzana Gráfico 106 S/D 39, 40, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 55, y 56.

UBICACIÓN



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Además de las condiciones que se establecen para este Plan de Detalle a continuación rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

a. DIVISIÓN DEL SUELO.

Se permitirá la subdivisión en lotes frentistas de 200 m² de superficie mínima, con un frente mínimo de 10m.

b. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Para el uso residencial: 0,50.

Para el uso mixto y otros usos: 0,75.

c. USOS ADMITIDOS.

Destinado a residencia unifamiliar permanente y pequeños comercios incorporados a la residencia.

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