

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

**ORDENANZA  
(N° 8.431)**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 20/09 S.P., con anteproyecto de Ordenanza “Plan de Detalle Wilde y Newbery”, por medio del cual se planifica un proyecto de urbanización en forma concertada con un grupo de propietarios e inversores privados.

CONSIDERANDO: Que, la Ordenanza N° 7.932/05 fija la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización general del área denominada “Parque Habitacional Ludueña”, reglamentando las condiciones de urbanización de un vasto sector de la periferia del noroeste de la ciudad.

Que, en el Distrito Noroeste se encuentran áreas vacantes, como el inmueble empadronado como Sin Manzana, Gráfico 5, Subdivisión 4 de la Sección Catastral 14ª, situada muy próxima al tejido consolidado, y con un gran potencial para alcanzar la definitiva consolidación.

Que, el Decreto N° 28.902/06 ratifica el Convenio suscripto con la Firma EDINOR S.A.C.I., donde la firma se compromete a donar 12.000m<sup>2</sup> en la fracción antes mencionada, aceptada dicha donación por Decreto N° 29.240/07 del Concejo Municipal.

Que, el Decreto N° 26.687/05 ratifica en todos sus términos el Convenio suscripto con la Firma ALDEA S.A., donde la misma se obliga a donar al municipio los terrenos identificados catastralmente como Gráfico 44, S/D 1 y 2 de la Manzana 2 de la Sección 14° de nuestra ciudad.

Que, para sostener y dar continuidad a una política integral de actuación sobre la cuenca del Arroyo “Ludueña” se hace necesario incorporar a los propietarios de suelo que impulsen diferentes operaciones de urbanización en el marco de concertación ya iniciado.

Que, el Plan Especial “Parque Habitacional Ludueña” en pleno proceso de ejecución se basa en políticas de actuación establecidas en el Plan Urbano, mediante la consolidación de este frente territorial, a la vez que se presenta como la oportunidad de repensar los modos de construcción de la ciudad, diversificando las propuestas habitacionales, y estructurando la vialidad de manera integradora, generando una nueva Avenida de Borde sobre el Arroyo “Ludueña” a lo largo de todo su curso.

Que, esta urbanización posibilitará la recuperación de espacios públicos en sus márgenes, efectuando una conexión y realizando un importante aporte de infraestructuras necesarias en el área, tales como tendidos cloacales, de agua, gas, pavimentos, veredas y luminarias.

Que, particularmente para esta fracción, la elaboración de un Plan de Detalle permite sumar al proceso de concertación iniciado por la Secretaría de Planeamiento a los propietarios del predio, los cuales han manifestado su interés de acompañar la iniciativa, convalidada a través del Convenio Urbanístico firmado.

Que, se trata de una urbanización abierta que incorpora tres programas de viviendas diferentes: uno de viviendas unifamiliares organizado mediante un loteo de distintas dimensiones, otro bajo el régimen de viviendas colectivas o emprendimientos especiales y un tercero de viviendas de interés social -30 unidades habitacionales a construir por el Urbanizador - y la cesión además al municipio de 100 (cien) lotes afectados también al desarrollo de este último Programa, ubicados en la manzana conformada por las calles 1487, Olmos, Schweitzer y 1460, y por el Gráfico 44, S/D 1 y 2 de la Manzana 2 de la Sección Catastral 14ª, para dar respuesta a la demanda de algunas de las familias que hoy están asentadas sobre la calle Schweitzer.

Que, la construcción de vivienda social por parte del Urbanizador es una iniciativa innovadora, ya que las mismas se construyen en el mismo ámbito de aplicación de este Plan de Detalle aportando en parte una solución habitacional a los pobladores de los Barrios “Stella Maris”, “Santa Rosa” y “La Bombacha”.

Que, atento a lo dispuesto por los Decretos N° 28.902/06 y 29.240/07 del Concejo Municipal de Rosario, resulta necesario exigir al Urbanizador la donación de aquellas superficies que fueran comprometidas a fin de que permitan impulsar el presente Plan de Detalle y la ejecución de las viviendas de interés social en el sector.

Que, la urbanización incluye además, la construcción de un equipamiento comercial y una plaza para cubrir las demandas tanto del nuevo barrio como del existente, frente a un parque público de significativa dimensión.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### PLAN DE DETALLE WILDE Y NEWBERY

#### **Artículo 1°.- Definición y ámbito de aplicación.**

Se define como Plan de Detalle Wilde y Newbery al proyecto urbanístico y texto normativo que fija los indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y los espacios públicos para los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico 5, S/D 4 y Manzana 2, Gráfico 44, S/D 1 y 2, siendo su ámbito de aplicación las parcelas señaladas.

**Art. 2°.-** El Plan de Detalle Wilde y Newbery se enmarca en un Programa de Urbanización Mixta (Básica e Integral) definido en etapas, a fin de posibilitar la ejecución y posterior aprobación de las mismas de manera independiente.

#### **Art. 3°.- Definición de las Áreas.**

Área 1: conformada por Manzanas A.

Área 2: conformada por Manzanas B.

Área 3: conformada por Manzana C, viviendas de interés social.

Área 4: conformada por Manzana D, Manzana E y Manzana F, urbanización integral bajo el régimen de viviendas colectivas o emprendimientos especiales.

#### **Art. 4°.- Procedimiento.**

La presentación del Proyecto de Urbanización será efectuada por el Urbanizador y se encuadrará en lo establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, debiendo cumplimentar con las exigencias fijadas por dicha norma, el Código Urbano y el Reglamento de Edificación vigentes en todos aquellos aspectos no regulados por el presente Plan de Detalle. 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.

#### **Art. 5°.- Definición de etapas de ejecución.**

**Etapas 1:** Áreas comprendidas entre Bv. Wilde, calle Schweitzer, calle Sarratea, Av. J. Newbery y las manzanas de viviendas de interés social denominadas Manzanas “C”.

**Etapas 2:** Áreas comprendidas entre calle Martínez Estrada, calle 1460, Av. Newbery y calle Sarratea

**Etapas 3:** Áreas comprendidas entre calle Martínez Estrada, calle Sarratea, calle Schweitzer, calle Olmos, Pasaje 1487 y calle 1460.

Las etapas podrán ordenarse de acuerdo al plan de intervención que establezca el Urbanizador, debiendo incluirse obligatoriamente en la primera etapa las manzanas de viviendas de interés social denominadas Manzanas “C”.

#### **Art. 6°.- Trazados oficiales.**

Se define una nueva diagramación vial para el sector delimitado por Av. J. Newbery, Pasaje 1461, calle Martínez Estrada, Bv. Wilde, calle Schweitzer y calle 1460 que contempla los trazados oficiales vigentes en relación al presente Plan de Detalle.

#### **6.1. Supresión de trazados.**



**6.1.1.** Se suprimen los tramos de orientación Suroeste – Noreste y Oeste - Este del trazado oficial de calle 1441, comprendido entre Bv. Wilde al Oeste y Pasaje 1461 al Este, definidos en los Artículos 5° y 6° de la Ordenanza N° 5.317/91.

**6.1.2.** Se suprimen las intersecciones Tipo I2 y Tipo I9 que fueran ratificadas en el Artículo 11°, Incisos a) y b) de la Ordenanza N° 5.317/91, referidas a los encuentros de calle 1460 con Av. J. Newbery y calle Martínez Estrada con Bv. Wilde, respectivamente.

## **6.2. Creación de trazados.**

**6.2.1.** Se modifica el ancho oficial de 40 metros de Av. Jorge Newbery en el tramo comprendido entre Bv. Wilde al Este y Calle 1460 al Oeste, llevándolo a 50 metros, manteniendo su actual Línea Municipal Norte existente en la Manzana 215 de la Sección Catastral 14ª.

**6.2.2.** Se crea la prolongación hacia el Oeste de la Calle 1441 con un ancho de 18 metros, extendiendo su actual eje existente al Este del Pasaje 1461 hasta intersectar con la traza de Bv. Wilde.

**6.2.3.** Se crea la prolongación hacia el Oeste de calle Martínez Estrada con un ancho de 25 metros, extendiendo su actual Línea Municipal Sur existente al Este del deslinde parcelario Este del S/M, Gráfico 5, S/D 16 hasta intersectar con la traza del Pasaje 14.110, a definir en el Inciso 6.2.10.

**6.2.4.** Se crea la prolongación hacia el Oeste de la calle Ayala Gauna con un ancho de 18 m, extendiendo su actual eje existente al Este de la calle González del Solar, hasta intersectar con la traza de Calle 1460.

**6.2.5.** Se crea el Pasaje 1487 de orientación Este-Oeste con un ancho de 14 m, en el tramo comprendido entre Bv. Wilde al Este y Calle 1460 al Oeste, ubicando su eje en forma paralela y a 60.50 m hacia el Sur del eje de la calle Ayala Gauna, descripta anteriormente.

**6.2.6.** Se modifica el emplazamiento de la Línea Municipal Sureste de la Calle 1460 en el tramo comprendido entre calle Schweitzer al Sur y el Pasaje 1487 al Norte, ubicándola de acuerdo a los siguientes segmentos de recta:

Segmento AB: donde el Punto A se ubica sobre la Línea Municipal Norte de calle Schweitzer, a 27.16 m hacia el Este del vértice Suroeste del S/M, Gráfico 5, S/D 5 de la Sección 14ª y, el Punto B, se fija a 29.14 m hacia el Norte de A, medidos en forma perpendicular a la citada Línea Municipal.

Segmento BC: recta de orientación Oeste-Este, de 14.60 m. de longitud, medida en forma perpendicular al segmento AB, desde el Punto B hacia el Este.

Segmento CD: recta de orientación Sur-Norte, de 15.35 m. de longitud, medida en forma perpendicular al segmento CD, desde el Punto D hacia el Norte hasta intersectar con la Línea Municipal Sur del Pasaje 1487.

**6.2.7.** Se crea la prolongación hacia el Norte de calle Olmos con un ancho de 18 m., extendiendo su actual eje proveniente del Sur de calle Schweitzer, hasta intersectar con la traza de calle Martínez Estrada.

**6.2.8.** Se crea el Pasaje 14.106 de orientación Norte-Sur, con un ancho de 14 m., entre las calles Martínez Estrada al Norte y Ayala Gauna al Sur, ubicando su eje en forma paralela y a 84.08 m. hacia el Este del eje de calle Olmos.

**6.2.9.** Se crea el Pasaje 14.108 de orientación Norte-Sur, con un ancho de 14 m., entre Calle 1460 al Norte y calle Ayala Gauna al Sur, ubicando su eje en forma paralela y a 86.50 m. hacia el Este del eje del Pasaje 14.106, definida en el inciso anterior.

**6.2.10.** Se crea la prolongación hacia el Norte de calle Sarratea con un ancho de 18 m., extendiendo su actual eje proveniente del Sur de calle Schweitzer, hasta intersectar con la traza de Av. Jorge Newbery.

**6.2.11.** Se crea el Pasaje 14.110 de orientación Norte-Sur, con un ancho de 14 m., entre Av. J. Newbery al Norte y calle Ayala Gauna al Sur, ubicando su eje en forma paralela y a 90.00 m. al Oeste del eje de calle Sarratea.

**6.2.12.** Se crea la prolongación hacia el Norte de calle González del Solar con un ancho de 20 m., extendiendo su actual eje proveniente del Sur de calle Martínez Estrada, hasta intersectar con la traza de Calle 1441, definida en el Artículo 6.2.2.

**6.2.13.** Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedarán sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de



dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

#### **Art. 7º.- Afectaciones y Desafectaciones.**

##### **7.1. Afectaciones por Servidumbres.**

**7.1.1.** Para los lotes pertenecientes a las Manzanas “A” se establece una Servidumbre de Jardín de 4 metros sobre el frente de cada lote. Para aquellos lotes en esquina, se aplica el punto 5.3.4.4. del Reglamento de Edificación.

**7.1.2.** Para el lote perteneciente a la Manzana “E” se establece una Servidumbre de Jardín de 4 metros sobre los frentes a calle Martínez Estrada y Pasaje 14.108.

**7.1.3.** Se establece una Servidumbre Administrativa de Uso Público en la Manzana “E” a formalizarse de acuerdo a la indicación del Anexo Gráfico N° 3.

**7.1.3.1.** El Urbanizador conservará la titularidad dominial del área afectada a este uso público, pudiendo construir y desarrollar diferentes usos en los niveles inferiores a la Servidumbre Administrativa de Uso Público (bajo nivel vereda), debiendo confeccionar el correspondiente Plano de Mensura para constituir la mencionada servidumbre.

**7.1.3.2.** El nivel superior (nivel vereda) se destinará al uso público de este espacio, el cual está referido al libre tránsito y accesibilidad del área no pudiéndose desarrollar sobre el área afectada a Servidumbre Administrativa de Uso Público actividades que se contradigan con el carácter residencial pretendido para todo el conjunto.

**7.1.3.3.** El Urbanizador deberá ejecutar sobre el área afectada a esta servidumbre una Plaza Pública con una rambla de estacionamiento a su costo, con la coordinación y en un todo de acuerdo con los lineamientos que, a nivel de anteproyecto, ha elaborado la Secretaría de Planeamiento.

**7.1.4.** Se deberá formalizar Servidumbre por Electroducto a favor de la Empresa Provincial de la Energía en el tramo comprendido entre Bv. Wilde y Calle 1460, respetando el diseño de la nueva traza del tendido de la línea de alta tensión (LAT) de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto N° 2.010/08 y las normas que rigen en la materia.

##### **7.2. Desafectaciones del uso y dominio público.**

**7.2.1.** Se desafecta del uso y dominio público con destino a parte del trazado que conformaba la Intersección Tipo I2, suprimida en el Artículo 6º, Inciso 6.1.2., correspondiente a la fracción de terreno identificada como Lote 19 del Plano de Mensura y Subdivisión N° 137.201/95, que fuera donada a favor de la Municipalidad de Rosario y aceptada por Decreto N° 10.983/95.

**7.2.2.** Se autoriza la transferencia al dominio privado de la fracción de terreno desafectada del dominio público en el Artículo 7º, Inciso 7.2.1. que no se encuentre afectado a nuevos trazados, para ser destinada a formar parte del presente Plan de Detalle.

**7.2.3.** Se modifica el destino previsto para espacio verde que recaía sobre el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 14ª-S/M-Gráfico 5-S/D 5, identificado en el Plano de Mensura y Subdivisión N° 137.201/95 como Lote 5, que fuera donado a favor de la Municipalidad de Rosario de acuerdo al citado plano y aceptada por ésta, por Decreto N° 10.983/95, otorgándole un nuevo uso público con destino al trazado de la Calle 1460.

**7.2.4.** Autorízase a la Dirección General de Asuntos Jurídicos a realizar las gestiones pertinentes ante el Registro Gral. Rosario para formalizar las transferencias de dominio de los inmuebles mencionados en los incisos anteriores, corriendo el Urbanizador con los costos que dichas transferencias conlleven.

##### **7.3. Compensaciones de superficies.**

**7.3.1.** El Urbanizador deberá compensar en tierra u obras, la superficie de terreno correspondiente al trazado que conformaba la intersección Tipo I2 referida al encuentro de Calle 1460 con Av. Jorge Newbery, que fuera suprimida en el Artículo 6º, Inciso 6.1.2., de acuerdo a la valoración que a tal efecto se realice en la oficina técnica correspondiente.

#### **Art. 8º.- Indicadores Urbanísticos y Usos del Suelo.**

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar, se detallan en los Anexos Gráficos que se adjuntan al presente texto normativo y forman parte de esta Ordenanza.



### 8.1. División del suelo y Edificabilidad.

La división de suelo admitida para cada tipología es:

- a) Lotes en Manzanas “A”: Frente mínimo 11 metros, superficie mínima 400 m<sup>2</sup>. FOS máximo: 0.33. Altura máxima: 9m. Se establece Servidumbre de Jardín de 4 m.
- b) Lotes en Manzanas “B”: Frente mínimo 10 metros, superficie mínima 225 m<sup>2</sup>. FOS máximo: 0.33. Altura máxima: 9 m. Estos lotes serán destinados únicamente a vivienda unifamiliar.
- c) Lotes en Manzanas “C”: Frente mínimo 6.50 metros, con posibilidad hasta de 2 lotes internos con pasillo de 2.50 m. Estos lotes serán destinados únicamente a vivienda unifamiliar.
- d) Manzanas “D”: Altura fija sobre las calles con orientación Norte-Sur: 10 m. (correspondiente a PB y 2 pisos), altura fija sobre las calles Martínez Estrada y Ayala Gauna: 15 m. (correspondiente a PB y 4 pisos).

Esta altura se toma desde el punto más alto de la manzana, y no incluye sobre elevación de tanques. Los bloques constructivos adoptarán la tipología en placas con un ancho máximo en planta de cada tira de 20 m. En el Anexo Gráfico N° 4 se muestra –de manera indicativa- la ubicación de cada uno de estos bloques, que deberán permitir las vistas hacia los jardines interiores. FOS: 0.45. Cada manzana con su bloque edificado deberá conformar una unidad de proyecto.

Los bloques constructivos deberán ubicarse sobre la Línea Municipal.

No se establece servidumbre de jardín.

Altura del balcón: 4 metros desde nivel de vereda.

- e) La Manzana “E” alcanzará un FOS máximo de 0.33 y altura máxima de 9 m. (correspondiente a PB y 1 piso).
- f) Manzana “F”, en el caso de ser destinada a usos residenciales, se aplicará un FOS de 0.45 y altura máxima de 10 m. Para aquellos usos no residenciales, se podrá alcanzar un FOS máximo de 0.70 y una altura máxima de 15 m.

**8.1.1. Tolerancias:** Se establece una tolerancia para las construcciones en más o en menos un 5% aplicable a las magnitudes de ocupación en planta y a las alturas, tanto en el área comercial como en los programas de vivienda. No se contempla tolerancia para las alturas fijas. La aplicación de esta tolerancia deberá estar debidamente fundamentada en demandas específicas del proyecto y serán aceptadas en la medida que no desvirtúen el esquema previsto, ni signifiquen agregado de nuevas áreas funcionales.

La tolerancia en loteo será la establecida por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 para Urbanización Básica.

**8.2. Usos:** Los lotes pertenecientes a las Manzanas “A”, “B” y “C” se destinarán a vivienda unifamiliar. Los de las Manzanas “D” se destinarán a viviendas colectivas y/o de hotelería en todas sus formas y/o residencias deportivas; la Manzana “E” se destinará únicamente a emprendimientos comerciales, recreativos, gastronómicos y de servicios, no permitiéndose la residencia, ni usos productivos que puedan comprometer el desarrollo del programa residencial. La Manzana “F” se podrá destinar a usos residenciales, hotelería en todas sus formas, educacionales, institucionales, clínicas, consultorios u otros que no interfieran con el carácter residencial del área o se consideren complementarios a la misma.

#### Art. 9°.- Obligaciones del Urbanizador.

Se establecen las siguientes obligaciones para el Urbanizador:

##### 9.1. Donación de trazados públicos.

A fin de garantizar la estructuración general de la urbanización, deberán concretarse en la 1ª etapa los trazados que la hacen posible, ellos son calle Martínez Estrada, calle Sarratea y calle Olmos.

Las donaciones de los trazados restantes se formalizarán secuencialmente a fin de viabilizar cada una de las etapas en las que se plantea el desarrollo del proyecto.

##### 9.2. Donaciones de tierra para espacio público y equipamiento comunitario.

Las donaciones de tierra para espacio público y equipamiento comunitario deberán ser efectivizadas en la 1ª etapa, cumplimentando lo establecido en el Decreto N° 28.902/06.



El Municipio aceptará como equivalente a la exigencia de donación de tierra establecida en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, y por el mayor aprovechamiento generado por el cambio normativo que impulsa este Plan de Detalle, lo siguiente:

- La donación de los lotes destinados a vivienda social que se localicen en el área identificada como Manzana “C”, delimitada por las calles 1487, Olmos, Schweitzer y 1460.
- La donación de los lotes destinados a vivienda social que se localicen en el área identificada como Manzana “C” delimitada por las calles Schweitzer, Olmos y García del Cossio que forma parte de la Manzana 2 de la Sección Catastral 14ª (Decreto N° 26.687/05).
- La construcción de treinta (30) unidades de vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura, en lotes que conforman la Manzana “C”, delimitada por calles 1487, Olmos, Schweitzer y 1460, según detalle obrante en el Anexo Gráfico N° 5.

### **9.3. Ejecución de Obras.**

**9.3.1. Ejecución de la plaza y rambla de estacionamiento en la Manzana destinada a usos comerciales.**

El urbanizador asume a su cargo la ejecución de la plaza que queda conformada en la servidumbre administrativa de uso público, en un plazo máximo de 5 años. Su proyecto será desarrollado por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario y deberá contemplar dársenas de estacionamiento.

### **9.3.2. Ejecución de infraestructuras urbanas.**

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos que deberá respetar el Urbanizador de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana y los espacios públicos que el Urbanizador ejecutará, es decir: la totalidad de las calles, espacios públicos y redes de infraestructura generadas y demandadas por la urbanización (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía y forestación) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

### **9.3.3 Ejecución de Viviendas de Interés Social.**

El Urbanizador, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9, inciso 9.2., asume a su costo la ejecución de 30 (treinta) viviendas en la Manzana “C” conformada por calle Schweitzer, Pasaje 1487, calle 1460 y calle Olmos, en un todo de acuerdo al proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento. Cada unidad alcanza una superficie edificada de 60 m<sup>2</sup> aproximadamente y contará con los servicios de gas natural, agua potable, luz eléctrica y desagües cloacales, provistos por el Urbanizador. El municipio podrá optar entre las siguientes alternativas:

- La construcción de las 30 (TREINTA) viviendas completas,
- O aceptar una mayor cantidad de unidades construidas en forma parcial de acuerdo al Legajo Técnico elaborado por la Secretaría de Planeamiento al efecto, que represente el mismo valor económico.

El proyecto final de cada uno de los prototipos propuestos quedará sujeto a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes, pudiendo readecuarse en función de las mismas.

### **9.4. Escrituración de las unidades de vivienda.**

En un plazo de un (1) año, contado desde la recepción definitiva de la obra correspondiente a las viviendas sociales, el Urbanizador transferirá directamente por escritura pública a cada adjudicatario los lotes destinados a vivienda social, con todo lo edificado, clavado y plantado y de acuerdo a los criterios a establecer por el Servicio Público de la Vivienda.

#### **Art. 10º.- Etapas y plazos de la urbanización.**

**10.1.** El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de seis meses de promulgada la presente Ordenanza.

**10.2.** La aprobación de las mensuras parciales correspondientes a las distintas etapas de ejecución queda sujeta al cumplimiento de las donaciones de los trazados oficiales y ejecución de las obras de infraestructura con sus debidas conexiones a las redes primarias relativas a cada etapa.



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho



Del amanzanamiento resultante, las manzanas del Área 4 (D, E y F) definidas en el Artículo 3º, mantendrán las condiciones dispuestas en el Artículo 8º, Incisos “d”, “e” y “f” de la presente, para el régimen de urbanización integral, debiendo quedar asentada tal condición en el Plano de Mensura y Subdivisión.

En las manzanas destinadas a vivienda social (tipo C) podrán autorizarse las mensuras y subdivisiones en tanto se verifiquen ejecutadas las infraestructuras públicas perimetrales, independientemente del grado de avance que se verifique en el resto de las infraestructuras generales del emprendimiento.

**10.3.** Se establece un plazo máximo de diez (10) años, desde la aprobación del proyecto definitivo, para la ejecución de todas las obras de carácter público especificadas en el presente texto normativo, excepto las viviendas de carácter social ejecutadas por el Urbanizador, para las cuales se establece un plazo máximo de tres (3) años desde la mencionada aprobación del proyecto definitivo por parte de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

**10.4.** En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador o por interés especial, la Municipalidad podrá ejecutar, parcial o totalmente, las obras de infraestructuras urbanas de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas con obras similares o mediante la restitución de su costo, por parte del Urbanizador.

**10.5.** Si en el plazo de quince (15) años, no se hubiera cumplimentado con todo el proceso de urbanización, el municipio se reserva el derecho de revisar el presente texto normativo.

**Art. 11º.-** Se deja sin efecto el Decreto N° 29.240/07 del Concejo Municipal y cualquier otra normativa o disposición para el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle que se oponga al presente texto normativo.

**Art. 12º.-** Las planillas adjuntas forman parte del presente texto normativo:

Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral.

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y Trazados.

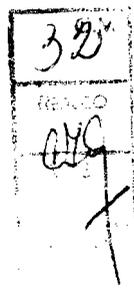
Anexo Gráfico N° 3: División de suelo y Afectaciones.

Anexo Gráfico N° 4: Proyecto general.

Anexo Gráfico N° 5: Planta general del desarrollo de la vivienda social.

**Art. 13º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

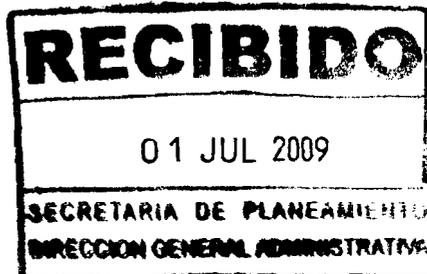
**Sala de Sesiones, 24 de junio de 2009.-**



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
Cjal. Miguel Zamarrin  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



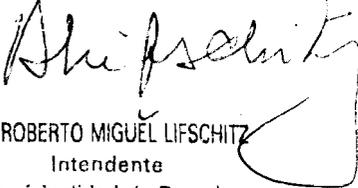
**Expte. N° 170220-I-2009 CM y 8781-D-2009 D.E.-**

//sario, 06 JUL 2009

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

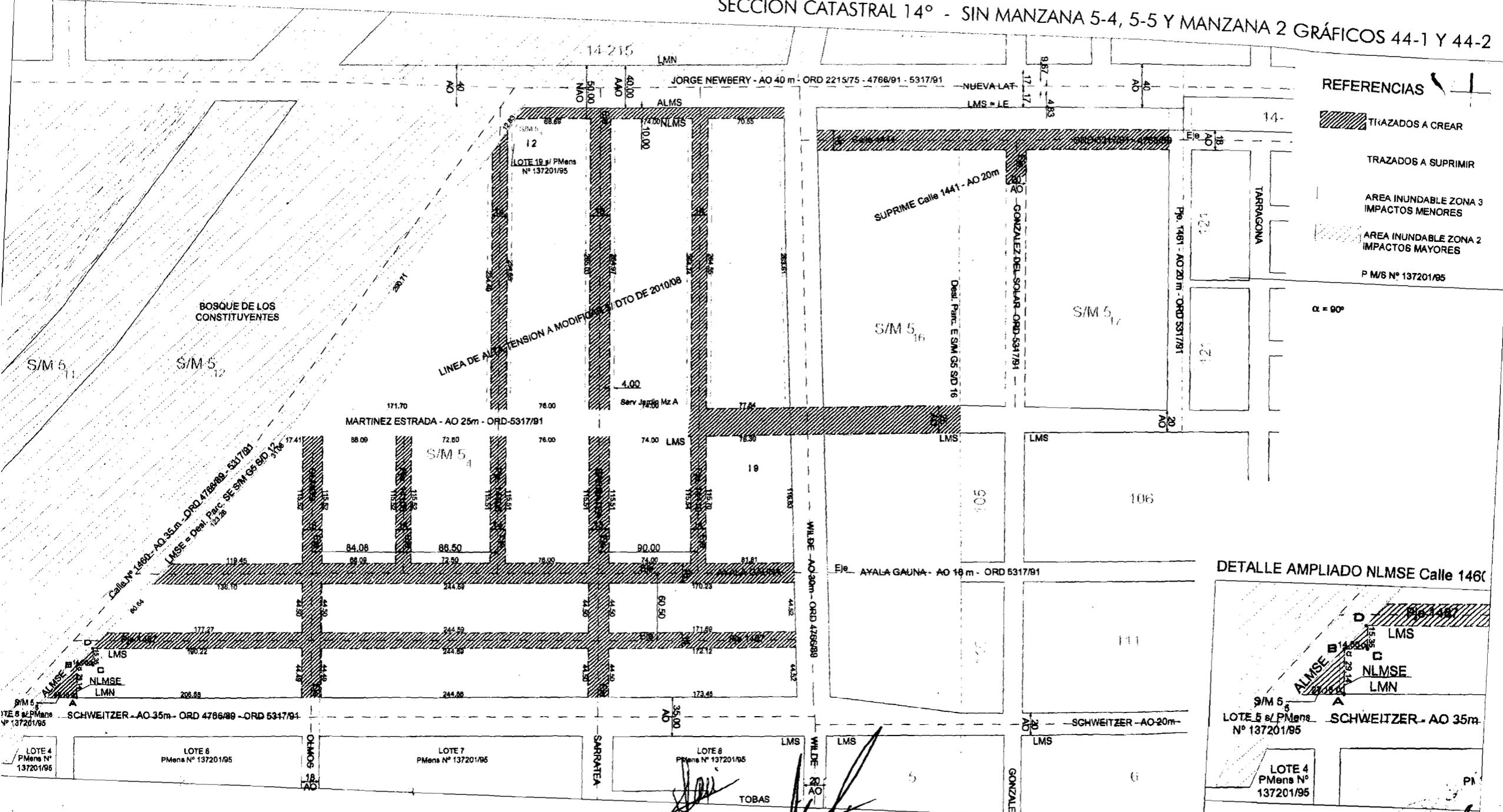


Arq. MIRTA LEVIN  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario



Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

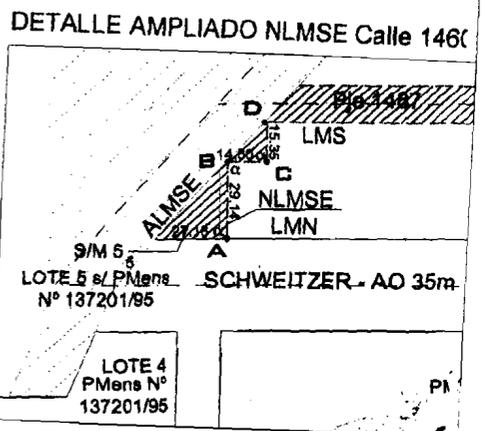




**REFERENCIAS**

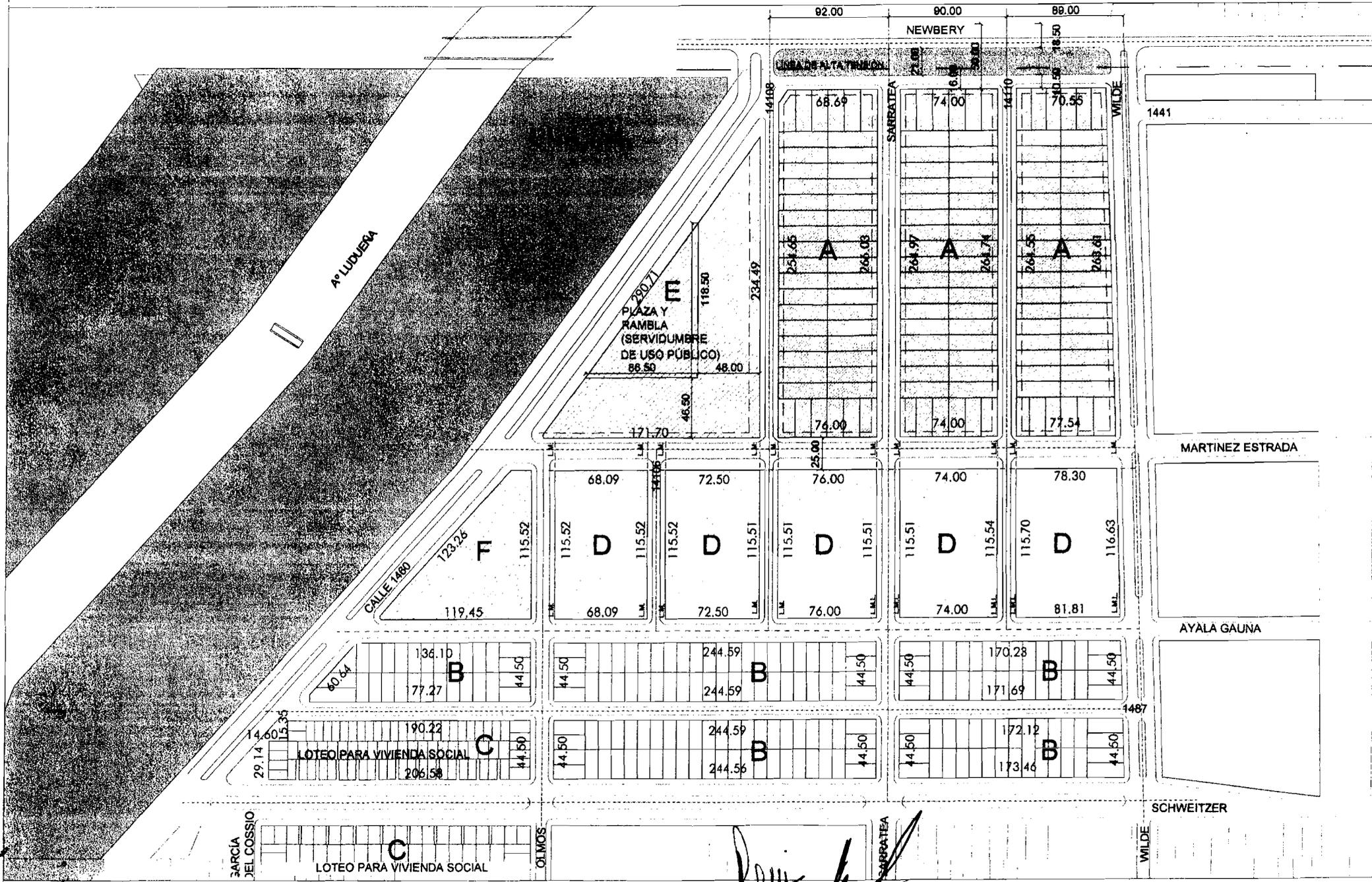
- TRAZADOS A CREAR
- TRAZADOS A SUPRIMIR
- AREA INUNDABLE ZONA 3 IMPACTOS MENORES
- AREA INUNDABLE ZONA 2 IMPACTOS MAYORES

P/M 5 N° 137201/95



*[Handwritten signatures]*

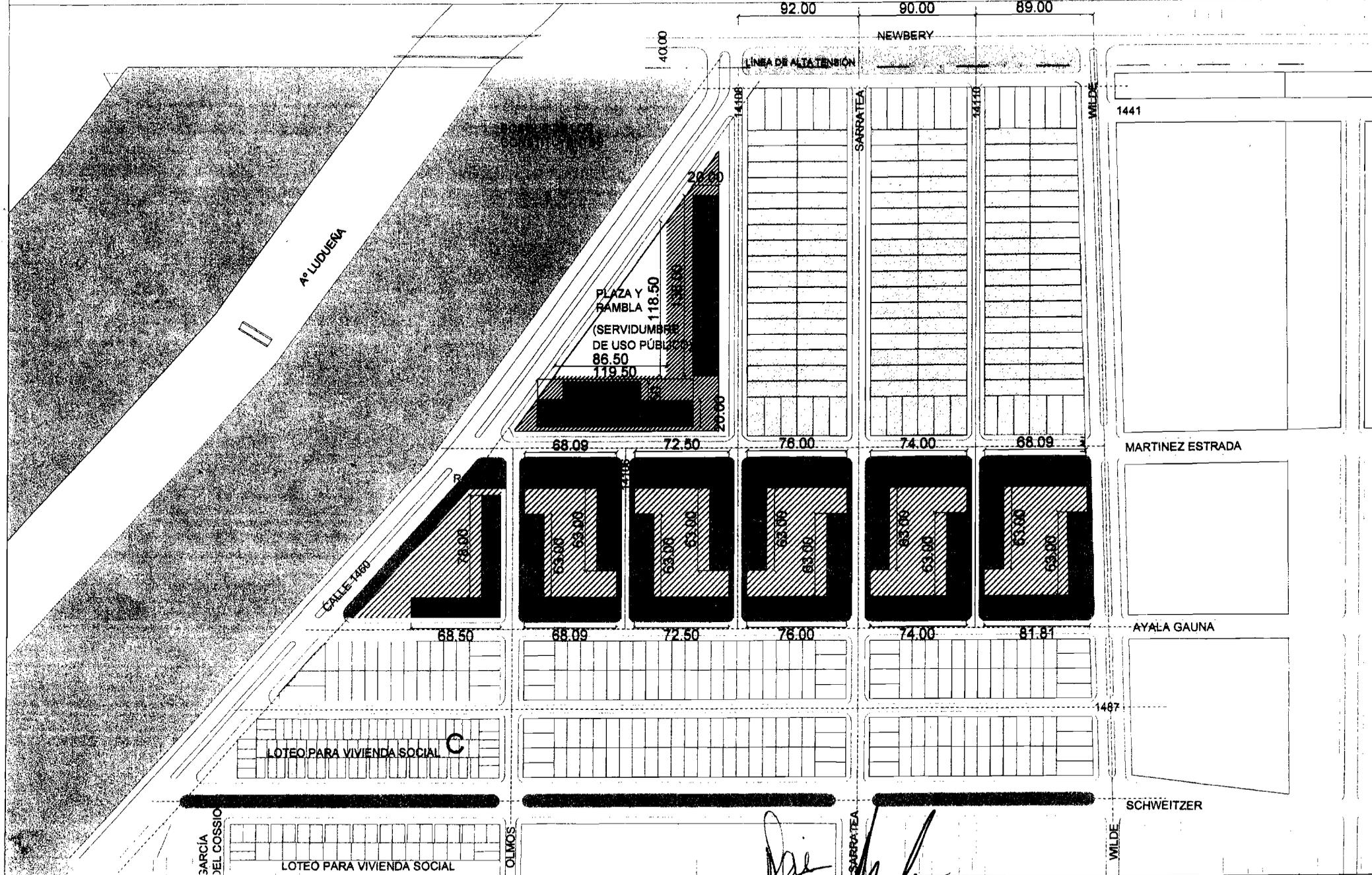
**ANEXO GRÁFICO N° 2 - AFECTACIONES Y TRAZADOS**



- A- LOTE VIVIENDA INDIVIDUAL
- B- LOTE VIVIENDA INDIVIDUAL
- C- VIVIENDA SOCIAL
- D- LOTES 8000m2 VIVIENDA COLECTIVA
- E- ÁREA COMERCIAL 16000m2
- F- ÁREA PARA EDIFICIO INSTITUCIONAL

*[Handwritten signatures]*





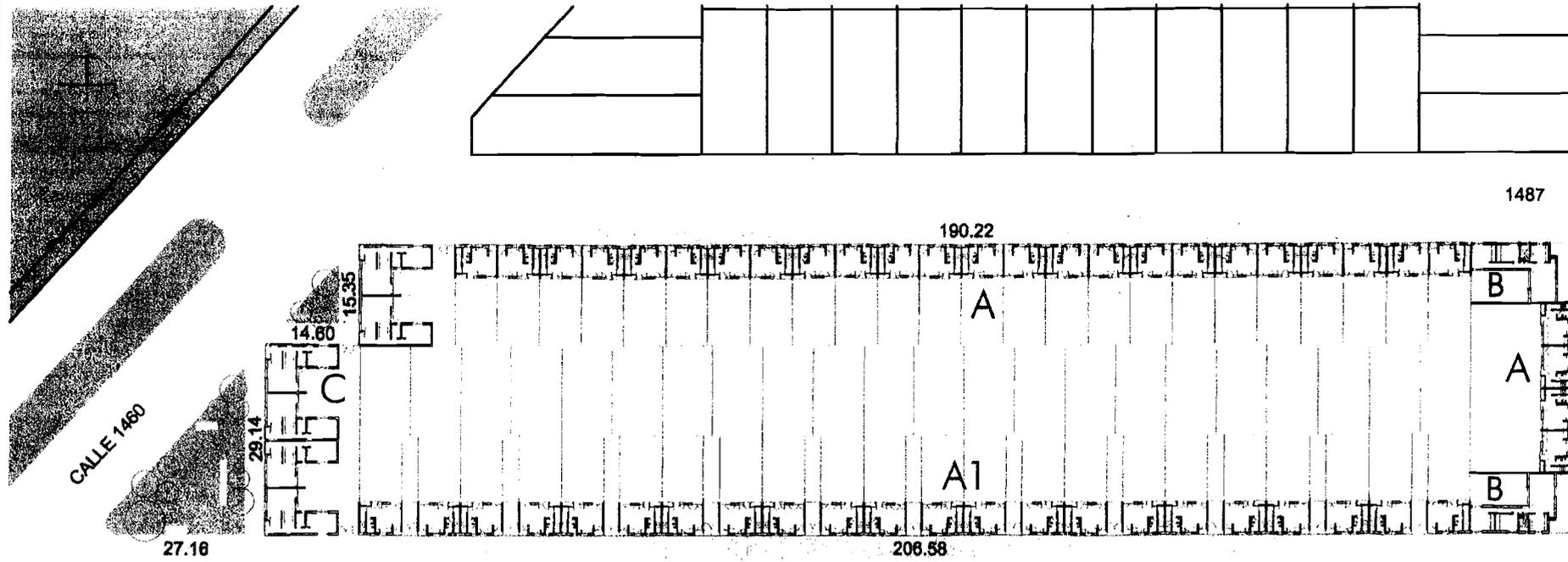
TIPOLOGÍAS EDILICIAS

- VIVIENDA COLECTIVA P.B. Y 4 PISOS
- VIVIENDA COLECTIVA P.B. Y 2 PISOS

*[Handwritten signatures]*



ANEXO GRÁFICO Nº 4 - PROYECTO GENERAL



PROTOTIPOS

PROTOTIPO A.....65,00m<sup>2</sup>  
DUPLEX DE 2 DORMITORIOS

PROTOTIPO A1.....70,00m<sup>2</sup>  
DUPLEX DE 2 DORMITORIOS  
CON PASILLO DE INGRESO A  
LOTES INTERNOS

PROTOTIPO B.....72,00m<sup>2</sup>  
2 DORMITORIOS EN PLANTA  
BAJA

PROTOTIPO C.....60,00m<sup>2</sup>  
1 DORMITORIO EN PLANTA  
BAJA

SCHWEITZER

ACEVEDO

OLMOS

*Handwritten signatures:*  
 [Signature 1]  
 [Signature 2]



ANEXO GRÁFICO Nº 5 - VIVIENDA SOCIAL