

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 8.886)

#### Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 17/11 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza “Plan de Detalle Palos Verdes” y Acta Acuerdo suscripta con el Sr. Maximiliano Mondino apoderado de la Firma “Barrio Palos Verdes S.R.L.” y propietario del predio ubicado en el Distrito Noroeste de la ciudad, empadronado catastralmente en la Sección 14ª, S/M, Gráfico 2, Subdivisiones 10, 11, 12 y 13. Todo ello convenientemente evaluado por el Programa de Equilibrio Centro Periferia.

CONSIDERANDO: La presentación realizada mediante Expte. N° 19.893-P-05 por el Sr. Maximiliano Mondino (D.N.I. N° 23.344.302), en su carácter de Director General de la Firma “Palos Verdes”, emprendimiento de 75 Has. ubicado en el Distrito Noroeste de la ciudad de Rosario (Sección Catastral 14ª, S/M, Gráfico2, S/D 10, 11, 12 y 13).

El Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal N° 2.603/06 que ratifica el Acta Acuerdo suscripta con la firma propietaria.

El Artículo 3° de la Ordenanza 8.725/10 dictada en referencia a la problemática de los Barrios Cerrados en la ciudad, establece que *“El Departamento Ejecutivo remitirá dentro de los noventa (90) días de sancionada dicha Ordenanza la adecuación de la Ordenanza 6.492/97 proponiendo al Concejo Municipal las modificaciones que correspondan a la modificación de esta operatoria, explicitando los procedimientos a seguir para la finalización de los proyectos ya aprobados y/o que hayan iniciado trámites ante el municipio de Rosario.*

Los estudios realizados por la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la Universidad Nacional de Rosario (Cátedra de Hidráulica) a partir de la firma del Convenio con el Municipio, que permitieron verificar datos y actualizar información referida a las condiciones de anegamiento de los terrenos afectados por el comportamiento hidráulico de la cuenca del Arroyo Ludueña y del Canal Ibarlucea.

Las obras de saneamiento impulsadas por el Ministerio de Asuntos Hídricos de la Provincia de Santa Fe, como la recanalización del Canal Ibarlucea, la recanalización del Arroyo Ludueña (tramo Ruta 9 hasta Autopista Rosario-Córdoba), y la rectificación del Arroyo Ludueña (en el tramo de descarga de los Entubamientos-Río Paraná).

El Mensaje N° 001/2.011 remitido por la Secretaría de Obras Públicas modificando la Ordenanza N° 7.477/03 de Inundabilidad.

La derogación del Decreto del Ejecutivo Municipal N° 1.542/00.

Que, desde la sanción de la Ordenanza de Urbanizaciones han pasado casi catorce (14) años, período en el que se han producido cambios significativos en el desarrollo urbano de Rosario, muchos de los cuales se registran particularmente en el Distrito Noroeste, sector en el que se han instalado importantes urbanizaciones residenciales que le fueron definiendo un perfil singular y confirieron una mayor potencialidad y vocación de crecimiento.

Que, el interés de inversión que se registra en el área debe ser canalizado y orientado en forma favorable por el Estado para cumplir con las pautas definidas en el plan para la ciudad y concretar uno de los proyectos de mayor envergadura planteado en torno a la Cuenca del A° Ludueña.

Que, el “Plan Urbano Rosario 2.007-2.017” establece para el suelo en proceso de consolidación localizado en todos aquellos sectores de la ciudad que presenten condiciones deficitarias, el desarrollo de acciones tendientes al completamiento dotacional (infraestructura y equipamientos), a la reprogramación de la cantidad y ubicación de los espacios públicos donde se considere necesario (calles y espacios verdes) y a la definición de una trama de calles que vinculen adecuadamente los distintos sectores con el resto de la ciudad.

Que, el completamiento del borde urbano y la extensión de la planta urbanizada se impulsa mediante operaciones de nueva urbanización preferentemente integrales, de carácter residencial, productivo y/o de servicios que preserven los valores paisajísticos y ambien-



tales incrementando el aporte de espacios verdes para garantizar la preservación ambiental de la cuenca.

Que, mediante una concertación con los propietarios del suelo el municipio viene impulsando el desarrollo de diversos Parques Habitacionales Integrados, como urbanizaciones planificadas y programadas que permiten un adecuado completamiento de la planta urbana.

Que, la realización de este tipo de operaciones queda condicionada a su ejecución en forma integral para asegurar el cumplimiento de los objetivos planteados y a los efectos de obtener una mejora sustancial en la calidad urbana en las nuevas urbanizaciones, al incorporar las infraestructuras, los servicios, los equipamientos y espacios públicos necesarios en la zona.

Que, según las conclusiones obtenidas de los estudios hidráulicos conviene redefinir las medidas de protección en las áreas localizadas en la zona de influencia del Canal Ibarlucea, el Canal 4 y el Arroyo Ludueña, con la información más precisa obtenida de esos estudios, los cuales dan cuenta del comportamiento general de la cuenca y establecen un nuevo perfil de afectación del suelo con mayor y menor impacto en las diferentes parcelas involucradas.

Que, el emprendimiento "Palos Verdes" existe en el sector desde hace veinte años reuniendo a numerosas familias, a las cuales se les ofrece en el lugar una serie de servicios de carácter recreativo, por lo que están dispuestas a formar parte de un emprendimiento residencial pensado como ampliación de las instalaciones existentes que les permita habitar en proximidad con el complejo ya construido.

Que, esta iniciativa presentada ante la municipalidad dio lugar a la firma de un convenio que establecía el compromiso del municipio de analizar la propuesta una vez que se contara con los estudios hidráulicos antes mencionados.

Que, con esos datos recientemente obtenidos la Secretaría de Planeamiento ha elaborado una propuesta plasmada en el presente plan de detalle, que contempla los requerimientos establecidos en el Plan Urbano de: creación de un gran parque público diseñado como continuidad del existente, conformación de un parque privado que ocupa el área de restricción de construcción, ejecución de una avenida de borde que garantice una mayor accesibilidad al Parque Bosque de los Constituyentes y lo conecte con el resto del barrio, y la definición de dos tipologías de vivienda diferenciadas, una de carácter individual y otra de carácter colectivo.

Que, de acuerdo a lo establecido en el art. 3ro. de la Ordenanza 8725/10 éste es el único proyecto, con antecedentes existentes en la Municipalidad, que amerita ser considerado según las normativas vigentes al momento de la sanción de la misma, atento a que un sector de la urbanización prevista guarda el formato de barrio cerrado.

Que, su desarrollo se sustenta en una comunidad de familias que conforman una institución con un fuerte carácter social y recreativo.

Que, por su ubicación particular, su trazado garantiza la accesibilidad libre a los espacios públicos y no genera barreras que aislen o perjudiquen a otras urbanizaciones.

Que, la Secretaría de Planeamiento, en virtud de las nuevas pautas establecidas por la Ordenanza de Inundabilidad, se encuentra elaborando una propuesta para extender los límites de la zona urbanizable hacia el oeste del Arroyo Ibarlucea, en el marco de lo establecido por la nueva normativa, para permitir la radicación de proyectos de integración urbana que consideren la necesidad de ganar nuevo espacio público, generar zonas recreativas y localizar residencia para distintos sectores, siempre con la modalidad de barrio abierto.

Que, el Departamento Ejecutivo elevará un proyecto de Ordenanza para regular las nuevas urbanizaciones en virtud de la modalidad y de las pautas establecidas por el Concejo Municipal.

Por lo antes expuesto, éstas Comisiones proponen para su aprobación del siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA PLAN DE DETALLE “PALOS VERDES”**

### **Artículo 1º.- DEFINICIÓN.**

Se define como Plan de Detalle “Palos Verdes” al proyecto urbanístico que fija: los indicadores de edificabilidad, las pautas de construcción, los usos, los trazados viales, la estructura de espacios públicos, las áreas calificadas como de “protección ambiental”; y que determina además, las condicionantes de gestión y construcción para viabilizar la concreción del emprendimiento de carácter residencial/recreativo, resuelto con un proyecto unitario, programado mediante una planificación concertada con el Municipio.

### **Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NUEVA SECTORIZACIÓN.**

(Anexos Gráficos N° 1 y N° 2).

**2.1.** El ámbito de Aplicación de este Plan de Detalle lo conforma un sector de 75 Has., que involucra los inmuebles de la Sección Catastral 14ª, Sin Manzana, Gráfico 2, Subdivisión 10, 11, 12 y 13.

**2.2.** Se modifica la Ordenanza de Urbanizaciones y División de la Tierra N° 6.492/97 (Zona IV1) para incorporar el sector definido como ámbito de aplicación de este Plan de Detalle en el artículo 2.1.

**2.3.** Se modifica el Distrito 11-2 del Código Urbano, el que quedará definido de la siguiente manera: Límite Norte del Municipio, límite Suroeste de la zona de vías del F.F.C.C. Gral. M. Belgrano (K 1-16), límite Noroeste y Suroeste del Canal Ibarlucea – Nuevo Alberdi (Distrito G 3-1 y F 3-12 / F 2-6), Línea Municipal Sur de calle Baigorria, Línea Municipal Este de calle García del Cosio, límite Noreste del Distrito H 2-2 hasta el límite Noreste del Distrito H 2-7, eje de Calle 1409, límite Este y Norte de los terrenos del Aeropuerto (Distrito M 1-1), límite Oeste, Sur y Oeste del Municipio hasta límite Norte del Municipio.

### **Art. 3º.- CREACIÓN DE TRAZADOS (Ver Gráfico N° 3).**

**3.1.** Se crea la prolongación de calle Milicianos Rosarinos hacia el Noreste y Norte entre calles García del Cosio al Oeste y Baigorria al Norte, con un ancho de 30 metros, definiendo su eje en forma coincidente a la siguiente poligonal abierta de tres lados, a saber:

Lado A-B: Recta de 988,19 m., de orientación Suroeste-Noreste, cuyo Punto Inicial A surge de la intersección entre la Línea Municipal Este de calle García del Cosio y la paralela a 5 m. hacia el Noroeste del deslinde parcelario Sur del S/M, Gráfico 2, S/D 10 de la Sección Catastral 14ª.

Lado B-C: Curva de 526,88 m., de longitud de arco y 293,46 m. de radio, cuya tangente en el vértice B está constituida por la prolongación hacia el Noreste del Lado recto A-B.

Lado C-D: Recta de 34,78 m., de orientación Sureste-Noroeste, donde el Punto Final D es la intersección de la tangente en el vértice C del Lado B-C, con la Línea Municipal Sur de calle Baigorria, cerrando el polígono.

**3.2.** Se crea la prolongación hacia el Sur de Calle 1354 con un ancho de 30 metros, a partir de calle Baigorria al Norte y la Avenida de Borde Milicianos Rosarinos al Sur, manteniendo la Línea Municipal Este proveniente del Norte de calle Baigorria.

**3.3.** Se crea la Calle Pública 14112 de orientación Norte-Sur, entre calles Baigorria al Norte y la Avenida de Borde Milicianos Rosarinos al Sur, con un ancho de 14 metros, definiendo su Línea Municipal Este en forma coincidente con el deslinde parcelario Este del S/M, Gráfico 2, S/D 10 de la Sección Catastral 14ª.

**3.4.** Se crea la Calle Pública 1489 de orientación Oeste-Este, entre calle García del Cosio al Oeste y Calle 14112 con un ancho de 45 metros, ubicando su Línea Municipal Norte en forma paralela y a 307 metros hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de calle Baigorria.

**3.5.** Se crea la Calle Pública 1491 de orientación Oeste-Este, entre calle García del Cosio al Oeste y Calle 14112, con un ancho de 20 metros, ubicando su Línea Municipal Norte en forma paralela y a 121 metros hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de Calle 1489.



**3.6.** Las afectaciones derivadas al proyecto vial descrito en los artículos anteriores 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. 4º.- INDICADORES URBANÍSTICOS** (Ver Gráfico N° 5).

Los indicadores urbanísticos, afectaciones y demás restricciones que corresponde aplicar están definidas en las planillas que conforman el Anexo Gráfico N° 5.

**Art. 5º.- OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR.**

**5.1. Provisión de infraestructura y servicios.**

El emprendedor deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97 y demandadas por la urbanización de referencia. Se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

**5.2. Donación de trazados públicos.**

El emprendedor efectuará la donación de suelo destinado a trazados públicos correspondientes a la totalidad de la urbanización. Todas las afectaciones de trazados, servidumbres y retiros quedarán registradas en las escrituras públicas correspondientes a cada dominio. Se permitirá el uso restringido de la Calle 14112 en el tramo comprendido por Baigorria y calle Milicianos Rosarinos hasta tanto se impulse la urbanización de los sectores destinados a emprendimientos residenciales colectivos.

**5.3. Donación de tierras para espacios públicos y equipamiento comunitario.**

El urbanizador deberá donar con destino a espacio público y equipamiento comunitario un 25% de la superficie útil correspondiente a la parcela origen, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Urbanizador. En el caso de que la superficie afectada a la creación del parque contiguo al Arroyo sea inferior al porcentaje antes mencionado, el Municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados de tierra o construcción de vivienda por un valor equiparable al de la operación involucrada, valoración que se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07.

**5.4. Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios.**

La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá finales de obra y otorgará habilitación al uso a emprendimientos localizados en el área en cuestión 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. Además el urbanizador deberá hacer constar en las escrituras de cada lote la aceptación por parte del comprador de la preexistencia del Autódromo Municipal y su operatividad.

**5.5. Obligación de ejecutar las obras de infraestructura de los espacios públicos y trazados.**

El emprendedor deberá asumir a su costo la ejecución de las obras de los trazados y espacios públicos definidos en este Plan de Detalle, admitiéndose programar el cumplimiento de las mismas por etapas compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

- Calle 1489, en el tramo comprendido por García del Cosio y Calle 14112.
- Calle 1491, en el tramo comprendido por García del Cosio y Calle 14112.
- Milicianos Rosarinos, en el tramo comprendido por García del Cosio y Baigorria.
- Calle 1354, en el tramo comprendido por Milicianos Rosarinos y Baigorria.
- Calle 14112, en el tramo comprendido por Baigorria y Milicianos Rosarinos.
- Parque público localizado en forma contigua al Bosque de los Constituyentes y al Este de Av. Milicianos Rosarinos.

El Departamento Ejecutivo, a través de sus oficinas competentes, establecerá los niveles de exigencia que corresponde aplicar en lo relativo a pavimentos, arbolado público, iluminación, desa-

gües pluviales que caractericen el sistema vial propuesto. También elaborará el proyecto de parque público que construirá el urbanizador.

**Art. 6.-CONTRIBUCIÓN POR MAYOR APROVECHAMIENTO RESULTANTE.**

El Urbanizador deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística del polígono que conforma este Plan de Detalle y comprometerse a pagar la contribución económica que se determine en virtud del mayor aprovechamiento otorgado por la recalificación urbanística de suelo y la definición de trazados e índices de edificabilidad diferenciados, con respecto a los fijados por las normas vigentes en el tejido residencial existente y consolidado en el área circundante (B° Hostal del Sol). La misma fue determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y aceptada por el urbanizador. Este monto se repartirá del siguiente modo: el 50 % a la ejecución de pavimento de las primeras 20 cuadras del Barrio Ludueña que están incluidas en el Plan de Pavimentación a nivel definitivo de la Municipalidad de Rosario, y el otro 50 % al Fondo Especial creado en el Artículo 8° de la Ordenanza N° 8885/11 (Plan Especial de Desarrollo Urbano y Social "Parque Habitacional Bouchard").

**Art. 7°.- PROCEDIMIENTOS.**

Los titulares del conjunto de parcelas que integran este Plan de Detalle deberán seguir el siguiente procedimiento:

- a) designar un representante técnico para desarrollar en forma coordinada con el municipio el proceso de urbanización planificado;
- b) efectivizar el pago de la contribución;
- c) solicitar la "Viabilidad Urbanística" del proyecto de urbanización ante la CTU
- d) informar y notificar en forma fehaciente a cada adquirente de lotes del emprendimiento sobre los alcances de la presente norma y las condicionantes del entorno.

No se otorgará la "Viabilidad Urbanística" hasta tanto no se cumplan todos los requisitos fijados incluido el pago de la contribución, en los plazos establecidos en el artículo 8.4.de la presente.

**Art. 8°.- ETAPAS Y PLAZOS.**

**8.1.** El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de 6 meses de promulgada la presente ordenanza.

**8.2.** Hacer efectiva la donación de tierras, sea cual fuese la modalidad que adopte en definitiva el cumplimiento de tal obligación, dentro de los doce meses contados desde la fecha de aprobación del presente Plan de Detalle por parte del Concejo Municipal. El urbanizador mantendrá la custodia de dichos terrenos a fin de evitar intrusiones y depredaciones.

**8.3.** Se establece un plazo de dos años para la ejecución de la Av. Milicianos Rosarinos (en el tramo comprendido por García del Cossio y Baigorria), la calle 1354 (en el tramo comprendido por Baigorria y Milicianos Rosarinos) y para la ejecución del parque público a incorporar al Bosque de los Constituyentes, recayendo en el urbanizador la obligación de custodiar dichas tierras a fin de evitar intrusiones hasta cumplimentar con dicho plazo.

**8.4.** En base al modelo de organización que adopta el emprendimiento se establece que el pago de la compensación se realizará de la siguiente manera: 25% de este monto se hará efectivo en un plazo de seis (6) meses o al momento de obtener la aptitud urbanística de la primera etapa (correspondiente al Barrio Cerrado), un 25% en un plazo de 12 meses o al momento de solicitar la aptitud urbanística de uno de los sectores colectivos, y el 50% restante en un plazo de 24 meses o al momento de solicitar la aptitud urbanística de la etapa restante; lo que ocurra primero. Los plazos expresados se cuentan a partir de la sanción de la ordenanza.

**8.5.** Si en un plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación de este plan de detalle, no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad podrá revisar el presente texto normativo y retrotraer la recalificación de suelo efectuada. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional de hasta 5 años para completar las obras programadas en caso de verificarse imprevistos o fuerza mayor que impidan su concreción en los plazos originalmente establecidos.



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho



**8.6.** Por incumplimiento de parte del Emprendedor, 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 por obras similares o mediante la restitución de su costo por parte del Emprendedor o de los beneficiados integrados en el emprendimiento privado. El incumplimiento podrá dar lugar además a la paralización de las obras privadas localizadas dentro del predio por parte del municipio y a la restricción al otorgamiento de nuevos permisos de edificación.

**Art. 9°.- ANEXOS GRÁFICOS:**

Anexo Gráfico N° 1: Ambito de Aplicación.

Anexo Gráfico N° 2: Nueva Sectorización.

Anexo Gráfico N° 3: Afectaciones y Trazados.

Anexo Gráfico N° 4: Área de nuevo desarrollo.

Anexo Gráfico N° 5: Indicadores Urbanísticos.

**Art. 10°.-**Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

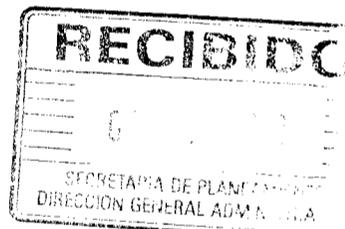
**Sala de Sesiones, 22 de diciembre de 2011.-**



*Marchionatti*  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



*Zamarini*  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



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

*Pablo Barese*  
Arg. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

*Mónica Fein*  
Dra. MONICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

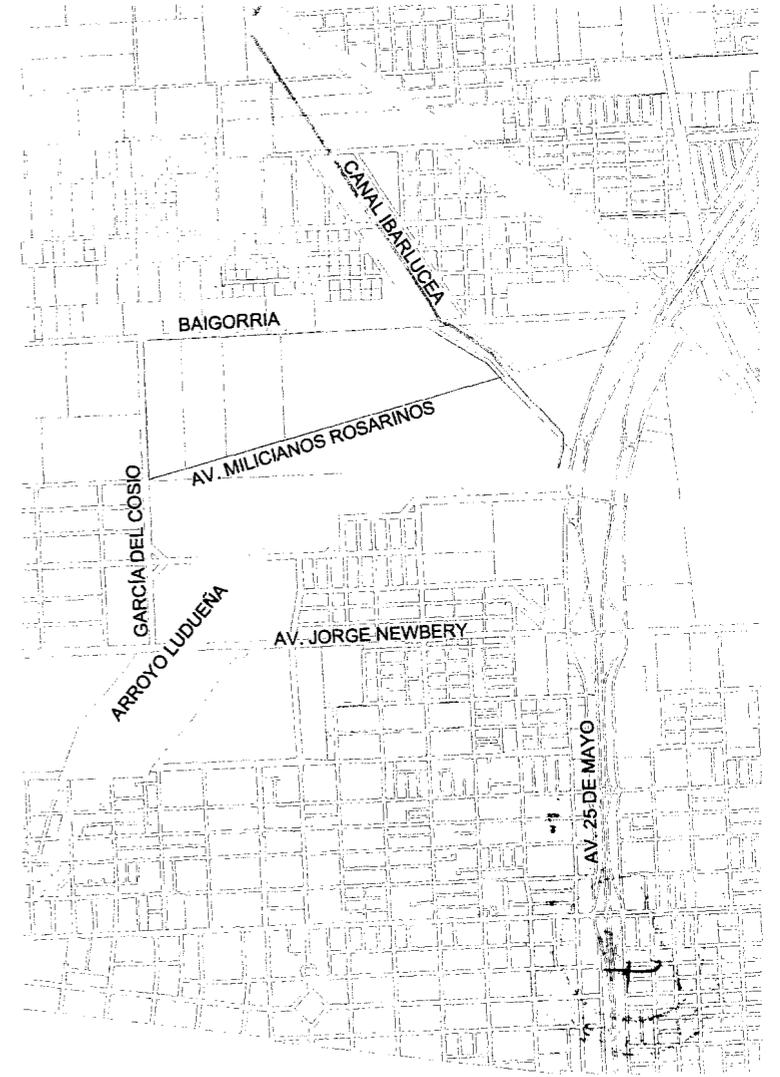
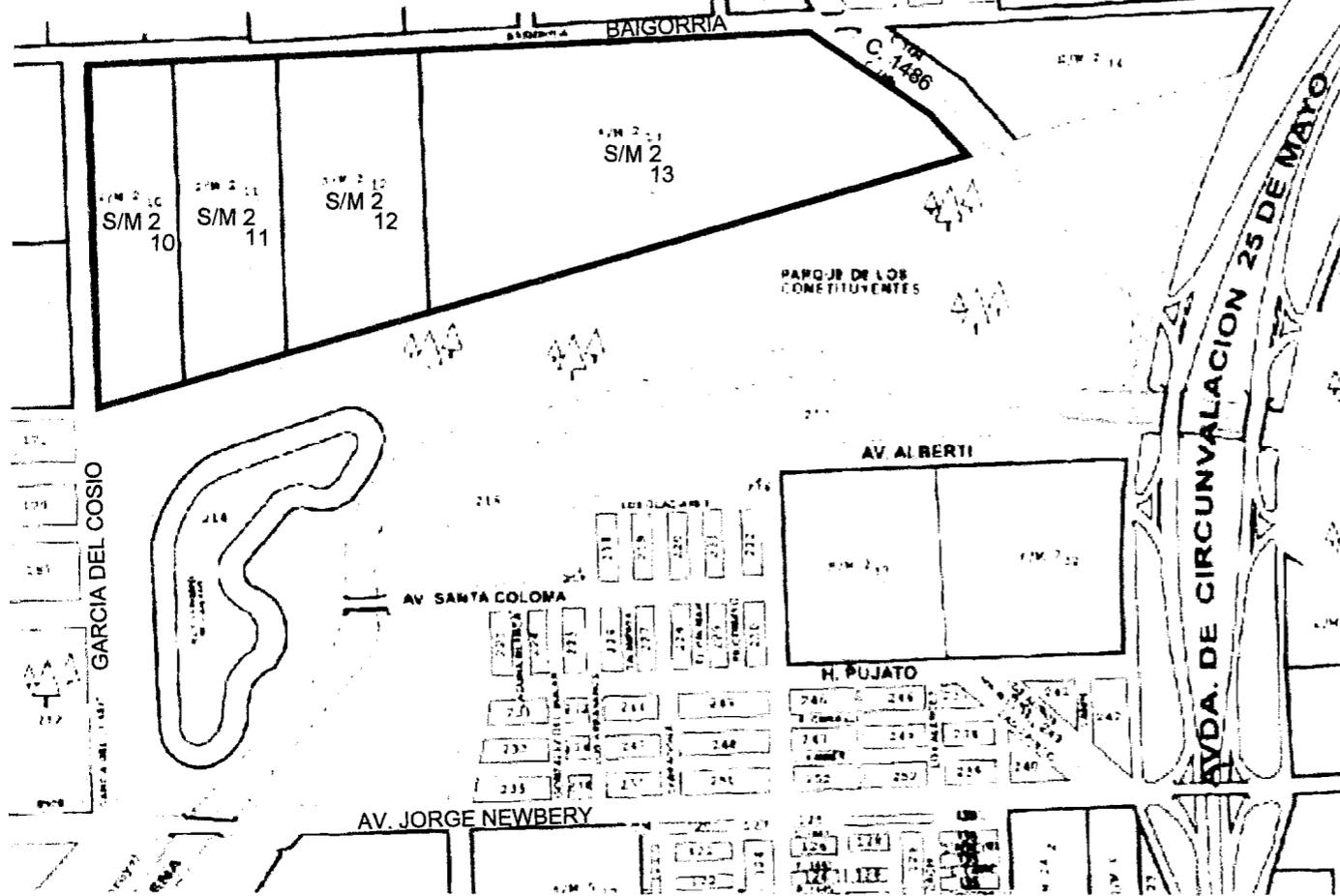
**Exptes. Nros. 185.913-I-2011 C.M.; 14.761-B-2008 D.E. y 19.893-P-2005 D.E.-**

# PLAN DE DETALLE PALOS VERDES COUNTRY CLUB

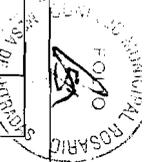
SECCION CATASTRAL 14° S/M GRÁFICO 2 SUBDIVISIÓN 10-11-12-13

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



ANEXO GRÁFICO Nº 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN

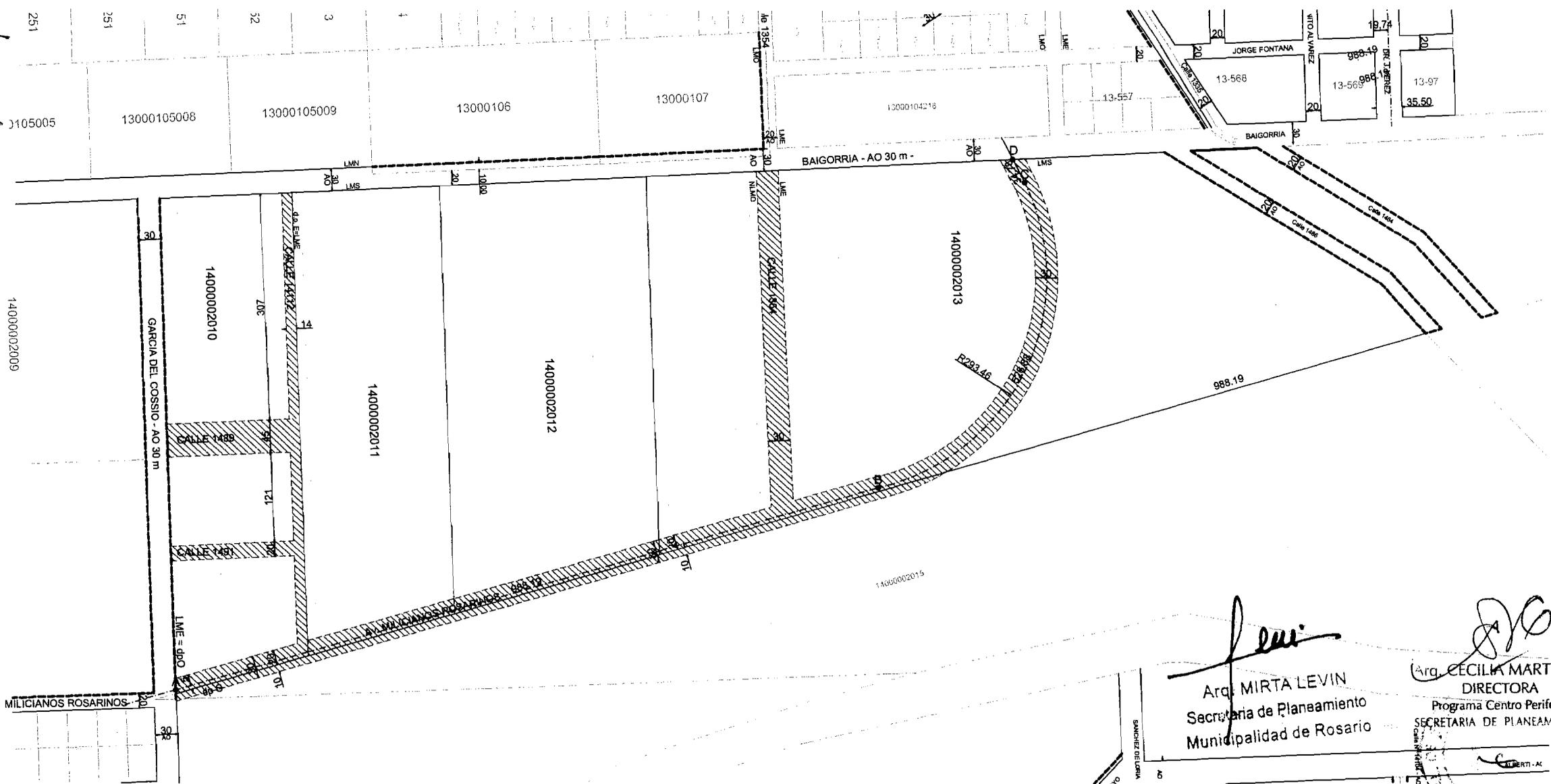


VICARIO...  
 ARQ. MARÍA ELIZABETH...  
 CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO



# PLAN DE DETALLE PALOS VERDES COUNTRY CLUB

SECCION CATASTRAL 14° S/M GRÁFICO 2 SUBDIVISIÓN 10 -11 - 12 -13



TRAZADOS A CREAR

Arq. MIRTA LEVIN  
 Secretaria de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
 DIRECTORA  
 Programa Centro Periferia  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

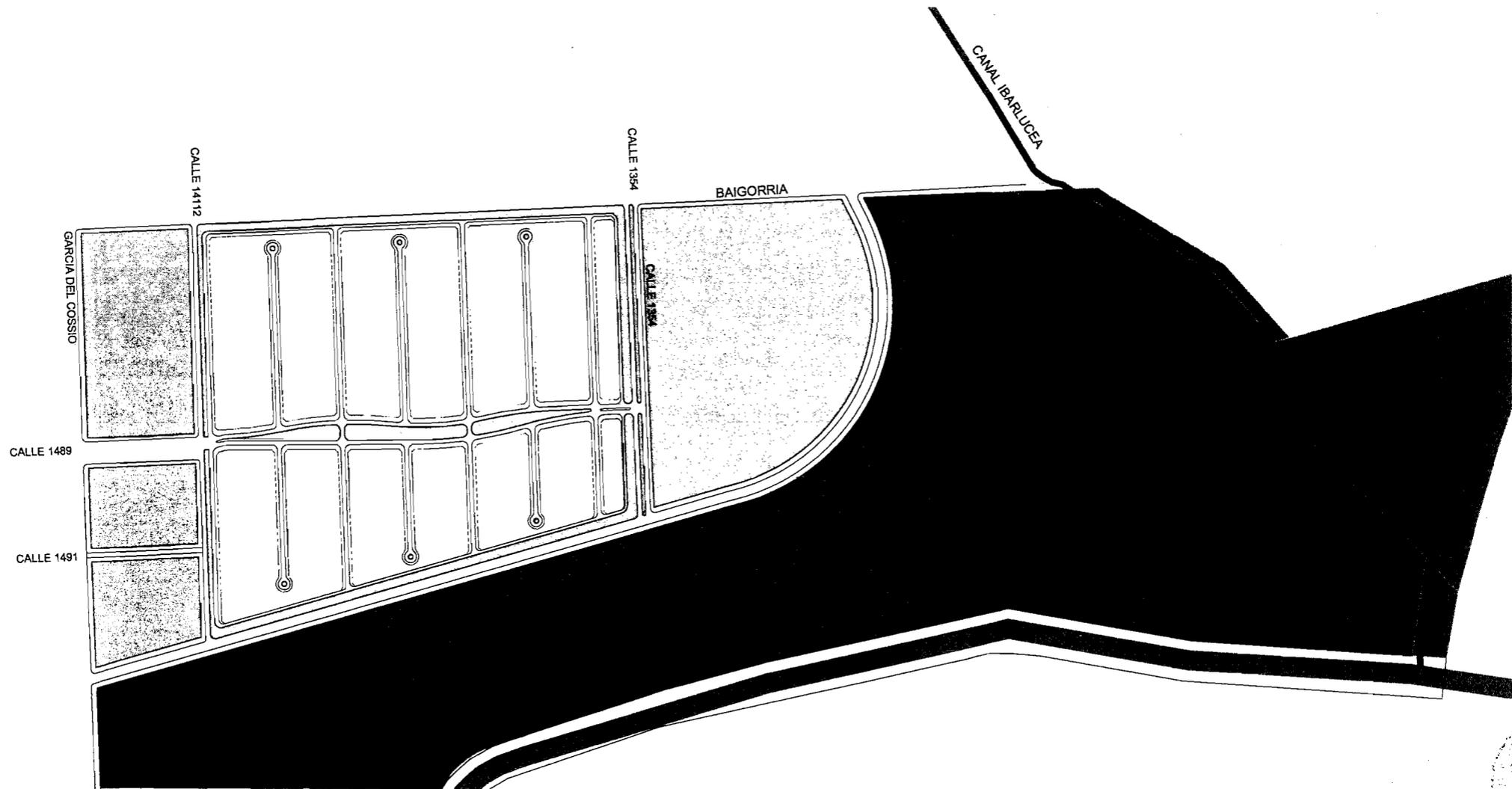
ANEXO GRÁFICO N° 3 - AFECTACIONES Y TRAZADOS

JADO  
 Dra. MARIA ELIZABETH  
 Secretaria  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario

CONCORDIA  
 FOLIO  
 ROSARIO

# PLAN DE DETALLE PALOS VERDES COUNTRY CLUB

SECCION CATASTRAL 14° S/M GRÁFICO 2 SUBDIVISIÓN 10 -11 - 12 -13



- BARRIO CERRADO. LOTES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL
- BARRIO ABIERTO. VIVIENDA COLECTIVA
- AREA DE ESPARCIMIENTO PRIVADO
- PARQUE PUBLICO

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

ANEXO GRÁFICO Nº 4 - AREA DE NUEVO DESARROLLO



Arq. MARIA ELIZABETH...  
Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
Concejo Municipal de Rosario

# PLAN DE DETALLE PALOS VERDES COUNTRY CLUB

SECCION CATASTRAL 14° S/M GRÁFICO 2 SUBDIVISIÓN 10 -11 - 12 -13

## INDICADORES URBANISTICOS PARTICULARES PARA EL SECTOR RESIDENCIAL ABIERTO

### VIVIENDA COLECTIVA

#### a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de superficie igual o mayor a 5000m<sup>2</sup>.

#### b. SERVIDUMBRE DE JARDIN

Se mantendrá retiro obligatorio de la línea de edificación y ejes medianeros de 5 m.  
Sobre calle Milicianos Rosarinos se establece un retiro de línea de edificación de 10m.

#### c. CERRAMIENTO EN LOTES

Se deberá garantizar en los lotes la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 2,50 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico, que asegure su integración con el entorno.

#### d. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura fija de 13 m, equivalente a planta baja y tres pisos altos. Se establece una tolerancia del 5%.

#### e. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,25

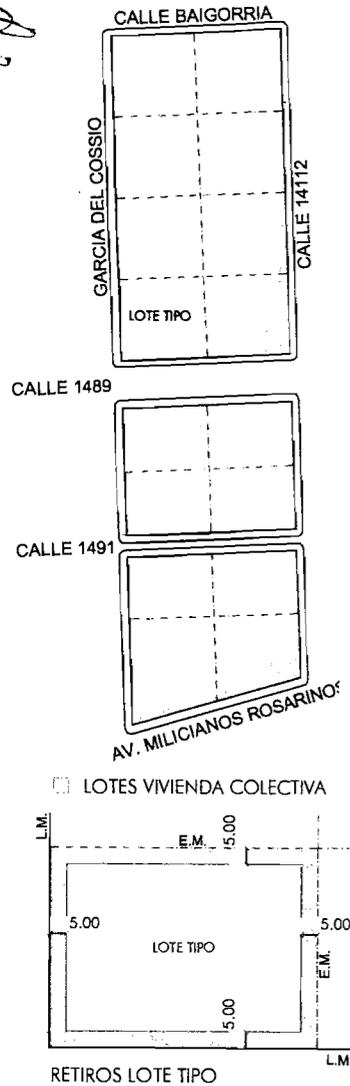
#### f. MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

El proyecto urbanístico a definir en estas manzanas adoptará un carácter unitario y será aprobado por la Secretaría de Planeamiento. Las veredas, arbolado público y equipamiento cumplirán los mismos requisitos de aprobación. La cota 0.00 de las viviendas deberá ser superior en 50cm al nivel del terreno natural.

#### g. USOS ADMITIDOS

Residencial colectiva y comercios minoristas complementarios a la residencia en las plantas bajas de los edificios.

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



## INDICADORES URBANISTICOS PARTICULARES PARA EL SECTOR RESIDENCIAL CERRADO

### RED DE CIRCULACIÓN INTERNA

Las calles internas tendrán un ancho mínimo de 14m

### VIVIENDA UNIFAMILIAR / BARRIO CERRADO

#### a. DIVISIÓN DEL SUELO

Se permitirá la subdivisión en parcelas de 800m<sup>2</sup>. No se permitirá la subdivisión en propiedad horizontal.

#### 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 los ejes medianeros de 3 m.

#### c. CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL SECTOR

Se deberá garantizar la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 2,50 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, debiéndose forestar todo el perímetro con tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno.

Las veredas, arbolado público y equipamiento serán aprobados por la Secretaría de Planeamiento.

#### d. CERRAMIENTO EN LOTES INDIVIDUALES

Se deberá garantizar en los lotes individuales la transparencia en un 30% (tejido, reja o cerco natural, etc.) y de una altura no mayor a 1,80 metros, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos.

#### e. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Regirá una altura máxima de 10 m, equivalente a planta baja y un piso alto. Se establece una tolerancia del 5%. La cota 0.00 de las viviendas deberá ser superior en 50cm al nivel del terreno natural.

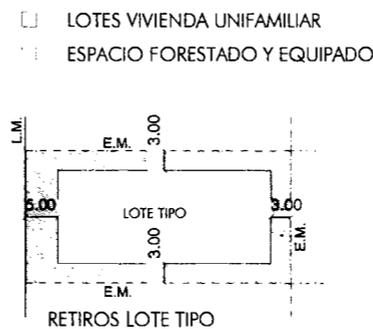
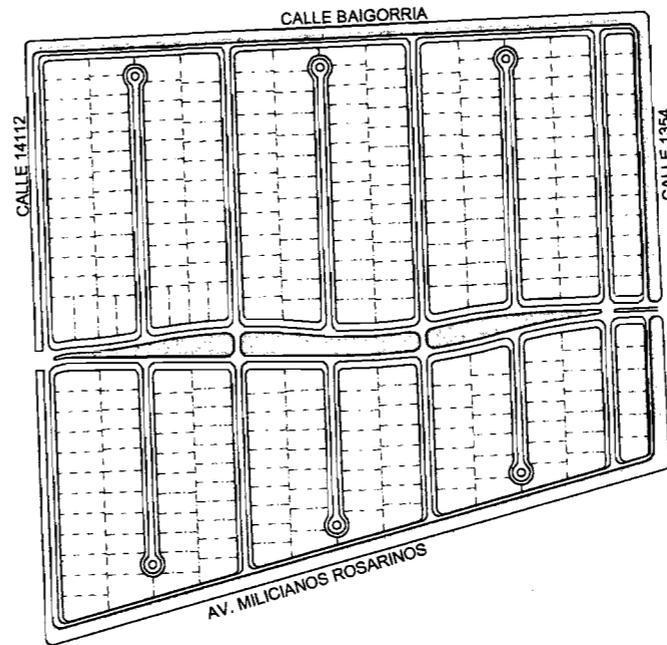
#### f. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

F.O.S. 0,30

#### g. USOS ADMITIDOS

Destinado únicamente a la residencia unifamiliar permanente.

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



Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
PLANEAMIENTO

Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

ANEXO GRÁFICO Nº 5 - INDICADORES URBANÍSTICOS

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO  
FOLIO  
ROSA