

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(Nº 8.885)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, Gobierno y Cultura y de Ecología y Medio Ambiente han tomado en consideración el Mensaje Nº 69/11 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza “PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO Y SOCIAL PARQUE HABITACIONAL BOUCHARD”.

Considerando: Que este Plan intenta ordenar un proceso de transformación en los bordes de los canales Salvat e Ibarlucea dando continuidad al desarrollo del Plan Maestro del Arroyo Ludueña, con el cual se pretende garantizar la preservación paisajística y ambiental de la cuenca mediante el control y reordenamiento de los procesos de urbanización, con la categorización del área como Área de Protección Ecológica y Ambiental (APEA).

Que su finalidad es promover el saneamiento del curso de agua, la reserva de suelo para futuras transformaciones urbanas, la resolución de la problemática de los asentamientos irregulares y emprendimientos productivos de carácter social presentes en el área, la conformación de un corredor verde integrado por una sucesión de parques de carácter metropolitano, la construcción de espacios públicos y equipamientos comunitarios de carácter barrial, el control y ordenamiento de los programas de vivienda y la definición de un sistema de avenidas localizado en forma paralela al arroyo.

Que se impulsa y retoma de este modo, una antigua y valiosa propuesta urbanística desarrollada en la década del 30, la que evidencia que las cuencas de los arroyos han sido motivo de preocupación a lo largo de la historia de la ciudad. Al elaborar el Plan Regulador de 1.935 su propulsor -el Arquitecto Ángel Guido- planteaba la ejecución de un parque regional, a fin de preservar el suelo aledaño al curso de los arroyos libre de ocupación. Al no haberse cumplido con tales propósitos, esos suelos se han ido degradando a través de los años, no obstante lo cual, aún hoy representan valiosas piezas urbanas aptas para instalar nuevos proyectos que promuevan un proceso de transformación positiva del área y brinden alternativas de vida diferentes para la población de la ciudad, especialmente para los actuales ocupantes de esas tierras.

Que estas aspiraciones sólo podrán alcanzarse, si el municipio garantiza un proceso de planificación sostenida que asegure el cumplimiento de los propósitos antes enunciados, mediante una acción progresiva de desarrollo de suelo y urbanización programada.

Que finalmente, es necesario aclarar que esta iniciativa requiere a su vez para lograr un tratamiento favorable y hacer factible su implementación, que se establezcan reglas de juego claras, a los efectos de ordenar el accionar de los diferentes actores que van a estar involucrados en la operación garantizando una programación urbanística que satisfaga las necesidades sociales o registradas en el área.

Que el anteproyecto de Ordenanza del “Plan Urbano Rosario 2007 – 2017” presentado en el Concejo Municipal para su aprobación, tiene por finalidad definir los elementos claves de la estructura urbana; establecer las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio; identificar los proyectos estructurales para promover la transformación de la ciudad; clasificar el suelo, como medida previa a la ejecución de las acciones propuestas para su ordenamiento urbanístico; e integrar y controlar acciones, que involucren definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados.

Que la Ordenanza Nº 6.492 sancionada en el año 1.997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

Que las Ordenanzas Nº 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Area Central” y la Ordenanza Nº 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Area Central”, establecen nuevos indicadores urbanísticos para orientar el proceso de transformación - construcción en sectores ya consolidados de la ciudad.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Que las Ordenanzas N° 8.064/06, N° 8.431/09 y N° 7.932/05 que fijan cada una de ellas cuestiones específicas orientadas a ordenar procesos de urbanización en sitios considerados de carácter estratégico para el desarrollo de la ciudad: Barrio Centro del Parque Habitacional Ibarlucea; Parque Habitacional Wilde y Newbery y Parque Habitacional Ludueña y la Ordenanza N° 8.725/10 que prohíbe la construcción de barrios cerrados en la ciudad.

Que la necesidad de contener y orientar procesos con similares características en las áreas vinculadas a los grandes sistemas verdes, que forman parte de los "Planes Maestros" definidos en el plan de la ciudad.

Que constituye un objetivo fundamental del ordenamiento del territorio promover un desarrollo equilibrado de los distintos distritos y sectores que configuran el éjido municipal, a los efectos de fomentar un uso racional de las tierras productivas y del suelo urbano definiendo criterios y reglas para regular los procesos de urbanización y transformación; priorizar la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos; organizar adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos con el fin de garantizar una satisfactoria convivencia de actividades en la ciudad; y proteger las particularidades del medio ambiente, el paisaje, el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico para ofrecer una mejor calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

Que las cuencas de los arroyos han sido motivo de preocupación a lo largo de la historia de la ciudad, ya que el Plan Regulador de 1.935 proponía la ejecución en sus márgenes de parques regionales, a fin de preservar el suelo aledaño al curso de los arroyos libre de ocupación.

Que con el desarrollo del Plan Maestro del Arroyo Ludueña se pretende resguardar la preservación paisajística y ambiental de la cuenca mediante el control y reordenamiento de los procesos de urbanización, con la categorización del área como Área de Protección Ecológica y Ambiental (APEA), para promover el saneamiento del curso de agua, la reserva de suelo para futuras transformaciones urbanas, la atención a la presencia de los asentamientos irregulares, la conformación de un corredor verde integrado por una sucesión de parques de carácter metropolitano, el control y ordenamiento de los programas de vivienda y la definición de un sistema de avenidas localizado en forma paralela al arroyo.

Que las obras de saneamiento impulsadas por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, como la canalización del Canal Ibarlucea, la canalización del Arroyo Ludueña en el tramo comprendido entre Av. Eva Perón (ex Córdoba) y Autopista Rosario – Córdoba, y la rectificación en el tramo de descarga de los entubamientos al Río Paraná, suponen una modificación en los parámetros de resguardo con que se deben afectar los terrenos adyacentes a estos cursos de agua.

Que las conclusiones a las que estos estudios permiten arribar, suponen una nueva definición de las áreas a proteger en la zona de influencia del Canal Ibarlucea, el Canal 4 y el Arroyo Ludueña.

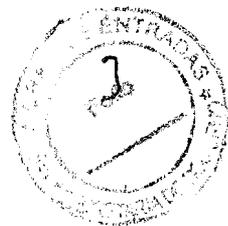
Que la zona de afectación demarcada constituye una reserva de suelo de carácter ambiental, la cual se transforma en una oportunidad para impulsar una estructura de espacios verdes que -sumada a la superficie ocupada actualmente por el Bosque de los Constituyentes- adquiera dimensiones y carácter relevante a nivel regional.

Que la organización de espacios de uso recreativo/deportivo de carácter público y/o privado en los sectores afectados por alguna restricción de inundabilidad permite hacer uso efectivo de esas tierras afrontando el necesario cuidado y mantenimiento de las mismas.

Que la incorporación de nuevos espacios públicos y equipamientos colectivos tanto de carácter estructural como de escala barrial, servirá para suplir la enorme carencia existente en los sectores barriales ya conformados, como San Eduardo, Hostal del Sol y Hostal B.

Que el desarrollo del Plan Especial (que involucra un área de 380 Ha), se sumará al proceso de concertación iniciado por la Secretaría de Planeamiento, comprometiendo a los actores institucionales, a los pobladores del área y a los propietarios de los predios.

Que con la consolidación de un proceso de concertación de tales características se pretende resolver las problemáticas sociales presentes en el sector asegurando la implementación de programas de desarrollo comunitario, la construcción de vivienda social y la



provisión de los servicios e infraestructuras que acompañen el desarrollo urbano y garanticen una efectiva ocupación del suelo.

Que las normativas sancionadas hasta la fecha con este mismo espíritu reafirman las políticas de actuación establecidas en el Plan Urbano, a la vez que introducen nuevos modos de construcción de la ciudad apostando a una diversificación de las propuestas habitacionales, que a la vez de cuidar el uso del suelo urbano redefinan criterios de densidad para consolidar un proceso de ocupación más eficiente y racional.

Que con este modo de operar se pretende evitar la ocupación indebida de suelo que se pueda dar con el desarrollo de procesos de urbanización no deseados y resguardar las áreas comprometidas con situaciones de inundabilidad, al garantizar su cuidado y preservación otorgándoles un destino de uso productivo, uso deportivo/recreativo o uso público.

Que con los cambios normativos que se introducen se promoverá un mayor aprovechamiento urbanístico que favorecerá a los propietarios de suelo involucrados, por lo cual corresponde la aplicación de las compensaciones que se determinen.

Que la obtención de dichos fondos estará orientada a resolver la problemática social presente en el sector, a cubrir el déficit de equipamientos de carácter comunitario y productivo, la carencia de servicios y el déficit de vivienda de los sectores de más bajos recursos.

Que con la planificación prevista se pretende mantener una caracterización del área con residencia vinculada a un soporte importante de espacios verdes públicos y privados y con una disposición de la masa edificada que determine una baja ocupación de suelo, pero con mayor densidad recurriendo al uso de una morfología edilicia muy variada.

Que con el mecanismo pautado se pretende garantizar que la transformación de suelo "no urbanizable" a "urbanizable" se produzca si están dadas las condiciones necesarias y si existe la disponibilidad real de recursos e interés de inversión efectiva por parte del sector privado que justifique tal recalificación normativa con la provisión de los servicios e infraestructuras necesarias. De no ser así el área preserva según el proceso pautado, su condición de "Área No Urbanizable".

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

ORDENANZA

ORDENANZA BÁSICA PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO Y SOCIAL "PARQUE HABITACIONAL BOUCHARD"

Artículo 1º. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

1.1. Se define como PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO Y SOCIAL PARQUE HABITACIONAL BOUCHARD a la Ordenanza Básica que tiene como OBJETIVO recuperar la ribera del Arroyo Ludueña y del Canal Ibarlucea promoviendo un modelo de urbanización innovador en la zona noroeste de Rosario, en una superficie de 380 Has., que permita a partir de la iniciativa y de la planificación pública con carácter social -encauzada mediante un proceso concertado con propietarios e inversores privados- obtener un desarrollo armónico, integrado y abierto del sector con la posibilidad de articular la coexistencia de residencia unifamiliar o colectiva destinada a distintos sectores sociales, con espacios públicos, equipamientos colectivos, emprendimientos sociales y deportivos. Su finalidad es establecer el modo de actuación a impulsar para lograr un crecimiento adecuado de este cuadrante de la ciudad; resolver la situación social que hoy se registra; fijar las condicionantes e indicadores urbanísticos generales; definir la organización del área en unidades de gestión; y establecer las pautas y criterios para proceder con posterioridad, a la regulación de los indicadores urbanísticos particulares en los planes de detalle que se elaboren y aprueben en lo sucesivo para cada unidad de gestión.

1.2. Se establece como ámbito de aplicación del "Plan Especial de Desarrollo Urbano y Social Parque Habitacional Bouchard", al sector comprendido por: eje de calle Salvat, eje del Canal Ibarlucea, deslindes parcelarios sur de los S/M, Gráficos 2, S/D 13, 12, 11 y 10 de la Sección Ca-



tastral 14^a, eje de calle Milicianos Rosarinos, eje de calle José A. Álvarez Condarco, hasta su intersección con el eje de calle Salvat.

1.3 El sector anteriormente delimitado se califica como **ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA**, dividida en unidades de gestión sujetas a una aprobación especial para el desarrollo de nuevas urbanizaciones residenciales, recreativas y deportivas, con su correspondiente equipamiento institucional y comercial asociado a la construcción de la vivienda.

1.4 Se establece que las unidades de gestión pueden ser catalogadas y subdivididas en función de su superficie en dos grandes grupos:

1.4.1: SUPERFICIES MENORES: Se trata de superficies que oscilan entre 5.000 m² y 50.000 m² que reúnan a propietarios colindantes que se agrupen y/o asocien con la finalidad de gestionar proyectos de urbanización a baja escala.

1.4.2: SUPERFICIES MAYORES: Se trata de superficies mayores de 50.000 m², enmarcadas en un todo de acuerdo con las Unidades de Gestión determinadas en el Art. 2° de la presente Ordenanza.

Art. 2°. DEMARCACIÓN Y FINALIDAD DE CREACIÓN DE “UNIDADES DE GESTIÓN”

2.1. Se divide el ámbito de actuación del presente plan en 5 (cinco) unidades de gestión, según quedan definidas en el Anexo Gráfico N°1. Estas son:

Unidad de Gestión N° 1: La conforma un sector de una superficie aproximada de 79 Ha, delimitado por eje de calle Juan Bautista Baigorria, eje del Canal Ibarlucea, deslindes parcelarios sur de los S/M, Gráficos 2, S/D 13, 12, 11 y 10 de la Sección Catastral 14^a, eje de calle José García del Cossio.

Unidad de Gestión N° 2: La conforma un sector de una superficie aproximada de 66 Ha, delimitado por el eje de Bv. Hipólito Bouchard, eje del Canal Ibarlucea, eje de calle Juan Bautista Baigorria, prolongación hacia el norte del eje teórico de calle José García del Cossio.

Unidad de Gestión N° 3: La conforma un sector de una superficie aproximada de 66 Ha delimitado por el eje de calle Salvat, eje del Canal Ibarlucea, eje de Bv. Hipólito Bouchard, prolongación hacia el norte del eje teórico de calle José García del Cossio.

Unidad de Gestión N° 4: La conforma un sector de una superficie aproximada de 100 Ha. delimitado por el eje de calle Salvat, prolongación hacia el norte del eje teórico de calle José García del Cossio, eje de calle Juan Bautista Baigorria, prolongación hacia el norte del eje teórico de calle José A. Álvarez Condarco.

Unidad de Gestión N° 5: La conforma un sector de una superficie aproximada de 57 Ha. delimitado por el eje de calle Juan Bautista Baigorria, eje de calle José García del Cossio, eje de calle Milicianos Rosarinos, eje de calle José A. Álvarez Condarco.

2.2. La demarcación de las unidades de gestión se efectúa a los efectos de impulsar una actuación urbanística desarrollada en forma progresiva, planificada por el municipio y concertada con los actores privados. A cada unidad de gestión le corresponderá el desarrollo de un Plan de Detalle y su aprobación por parte del Concejo Municipal a través del dictado de una norma específica.

2.3. Esta enumeración de las Unidades de Gestión no implica necesariamente el orden correlativo con el que se desarrollarán en el tiempo.

ART. 3°: CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN A BAJA ESCALA.

3.1: Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de urbanizaciones deberán ser propietarios colindantes que se agrupen y/o se asocien y se constituyan como personas jurídicas, con la posibilidad de establecer convenios de concertación público/público, público/privado entre el Estado Municipal y la entidad y/o representante técnico de los residentes del lugar cuyo propósito sea un **proyecto para vivienda unifamiliar y urbanización a baja escala.**

3.2. Cumplimentando estos requisitos el Municipio fijará los condicionantes y los indicadores urbanísticos particulares de acuerdo al área en cuestión y al tipo de Plan de Detalle especial que elaborará un organismo del Departamento Ejecutivo Municipal para este tipo de urbanizaciones que estará contemplado en el Plan de Desarrollo Urbano y Social Parque Habitacional Bouchard.



3.3. El Plan de detalle para urbanizaciones a baja escala, definirá la exigencia de infraestructura requerida, y los propietarios se comprometen a la provisión de infraestructura y servicios, como así también la donación, si fuera necesario, de los trazados establecidos. En este sentido, tendrán la posibilidad de constituir fideicomisos para la realización de obras de infraestructura.

Art. 4º. CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE LAS “UNIDADES DE GESTIÓN”

4.1. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito de aplicación de este plan especial podrán gestionar ante la Municipalidad el desarrollo de un proceso de concertación Público-Privado.

4.2. A tal efecto, en el caso de ser varios propietarios deberán integrarse bajo una figura jurídica que los represente y asocie a fin de asumir el compromiso de urbanizar el área convalidando el Plan de Detalle elaborado por el municipio mediante la firma de un “Convenio Urbanístico”, en caso de optar por la categoría concertación público/público, la modalidad será la firma de “Convenio Urbanístico Participativo”. También deberán designar un representante técnico, para impulsar un proyecto unitario de urbanización, planificado en forma concertada con el municipio y encuadrado en la organización general del “Plan Especial de Desarrollo Urbano Social Parque Habitacional Bouchard”.

4.3. La recalificación normativa del suelo de “Área No Urbanizable” a “Área Urbanizable” estará sujeta a la aprobación de los Planes de Detalle elaborados para cada unidad de gestión y sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

4.4. En cada plan de detalle se definirá la estructura vial, la división del suelo, los indicadores urbanísticos, los usos, la exigencia de infraestructura requerida y las compensaciones que corresponda aplicar por la recalificación normativa otorgada y los aprovechamientos urbanísticos asignados.

4.5. Los Planes de Detalle podrán establecer etapas para la ejecución del proyecto, de acuerdo a las distintas características que presente la propuesta urbana definida por cada Plan, de modo de permitir planificar adecuadamente la financiación y gestión del emprendimiento.

Art. 5º. SISTEMA VIAL Y ESPACIOS PÚBLICOS.

5.1. La Municipalidad definirá los criterios referidos a la organización vial para cada unidad de gestión en particular, la localización y dimensión del espacio público y el equipamiento comunitario.

5.2. En los diferentes planes de detalle se establecerá el sistema vial secundario y de distribución que garantice un modelo de urbanización abierta. Se precisarán además las características de los trazados en cuanto a definición de sus anchos y criterios particulares de materialización.

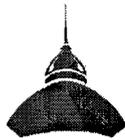
5.3. La Municipalidad – en un todo de acuerdo en lo establecido en el punto 4.1.- definirá la calle García Del Cossio como eje vial principal norte-sur, estableciendo sobre el mismo equipamiento comercial, cultural, educativo y rambla peatonal, entre otros usos. Así mismo fijará una arteria este-oeste, aplicando idéntica normativa, a fin de conservar los espacios públicos para un futuro crecimiento.

Art. 6º. INDICADORES URBANÍSTICOS.

6.1. **Usos:** Los usos admitidos para el sector son predominantemente residenciales, permanentes o transitorios, en la modalidad de vivienda colectiva o unifamiliar, incluyendo vivienda de interés social para las familias que actualmente ocupan los predios, hotel, appart hotel, alojamientos para delegaciones deportivas, clubes, instalaciones deportivas, recreativas, comercios minoristas complementarios a la residencia y emprendimientos de carácter social productivos, educativos y deportivos de uso comunitario. Se establecerá en cada Plan de Detalle la localización de las áreas comerciales necesarias para el abastecimiento a escala barrial y las parcelas destinadas a la localización del equipamiento institucional previsto.

6.2. El Departamento Ejecutivo Municipal estudiará la factibilidad de incorporar una zona de alta tecnología no contaminante, dedicada a la industria del software, hardware, de la comunicación, electrónica, robótica y de diagnóstico médico, y –en su caso- enviará a este Cuerpo el proyecto de modificación normativa que correspondiere.

6.3. **Amanzanamiento y conformación parcelaria:** Los Planes de Detalle definirán el amanzanamiento, tipo de loteo y conformación edilicia para cada unidad de gestión en particular. Se define para el área la posibilidad de utilización de tres modalidades diferentes de ocupación del sue-



lo y edificación, para el desarrollo del uso residencial: **Tipología a)** la vivienda de uso colectivo con espacios abiertos comunes; **Tipología b)** la vivienda en lote individual construída en forma apareada y mediante el desarrollo de un proyecto unitario; y, **Tipología c)** la vivienda en lote individual desarrollada según los parámetros de una urbanización básica (sin construcción simultánea).

Los Planes de Detalle definirán los criterios referidos a la distribución y variación de uso de las diferentes modalidades de ocupación del suelo y aprobarán los prototipos edilicios a incluir en cada unidad de gestión en particular.

6.4 Factor de ocupación del suelo (FOS), factor de ocupación total (FOT) y alturas:

6.4.1. Los Planes de Detalle establecerán el FOS, FOT y el régimen de alturas para cada unidad de gestión en particular.

6.4.2. En el área de afectación establecida por la Ordenanza de "Regulación del Uso del Suelo en correspondencia con las Planicies de Inundación del Sistema Arroyo Ludueña y los Canales Ibarlucea y Salvat" se priorizará el uso para actividades recreativas y deportivas abiertas y se especificarán las cuestiones constructivas particulares de acuerdo a las restricciones dispuestas por las Medidas Básicas de Protección que establece la mencionada norma.

6.4.3. Toda construcción a ejecutarse en el sector involucrado por este Plan deberá estar sobre elevada de acuerdo a las cotas específicas que, por sectores, determine en cada Plan de Detalle la Dirección General de Hidráulica, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas.

Art. 7º. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.

7.1. Provisión de infraestructura y servicios.

El Urbanizador deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97.

En el marco del Convenio Urbanístico se podrán establecer requisitos diferenciales para la infraestructura y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

7.2. Ejecución de infraestructuras urbanas.

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de la Secretaría de Planeamiento y la Secretaría de Obras Públicas definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana y los espacios públicos que el urbanizador deberá respetar y ejecutar, a saber: 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, 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.

Para el tendido de las infraestructuras el Urbanizador deberá respetar los requerimientos que establezcan las distintas empresas prestatarias de los servicios.

7.3. Donación de trazados públicos.

En cada unidad de gestión conformada, el/o los urbanizadores efectuarán la donación de suelo con destino a la ejecución de los trazados correspondientes (calles y avenidas).

7.4. Donación de espacios públicos y áreas destinadas a emprendimientos de carácter social.

El Urbanizador deberá donar con destino a espacio público y equipamiento comunitario un 20% de la superficie útil correspondiente a la parcela origen, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos.

Si por resolución del proyecto no se alcanzara a cubrir este porcentaje en situaciones particulares del área, la Municipalidad podrá exigir la compensación económica correspondiente hasta alcanzar el coeficiente de donación de tierras estipulado.

Asimismo, en los casos en que el suelo a donar esté afectado por restricciones por inundabilidad, la Municipalidad podrá incrementar la superficie a donar en función de la disminución del valor que se verifique para dicho suelo derivada de las condiciones de inundabilidad que presente.

Se efectuará la donación, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Urbanizador, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del Urbanizador, y que hagan al interés urbanístico general, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07.

El Municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados de tierra o construcción, que presente igual valor al de la tierra perteneciente a 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, para ser destinada al desarrollo de espacios públicos, vivienda y/o emprendimientos de carácter social con el correspondiente aporte de infraestructura.

El Urbanizador deberá hacer efectiva la donación de tierras, sea cual fuese la modalidad que adopte en definitiva para el cumplimiento de tal obligación, dentro de los doce meses contados desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo por parte de la Comisión Técnica de Urbanización (C.T.U.) a través del otorgamiento de la correspondiente Aptitud Urbanística.

ART. 8º: CONTRIBUCION POR MAYOR APROVECHAMIENTO RESULTANTE.

El Urbanizador deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística del polígono que conforma la Unidad de Gestión que le interese desarrollar y comprometerse a pagar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística acordada, la cual será determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento y aceptadas por el Urbanizador. Esta contribución compensatoria se fija en el 10% del excedente generado. Dicho monto integrará el Fondo Especial que se crea por artículo 9º de la presente, cuyo fin será resolver las diferentes problemáticas habitacionales y sociales presentes en el “Área Especial de Desarrollo del Hábitat y Promoción de los Emprendimientos Productivos Sociales y Solidarios de baja y mediana escala”.

Se fijan criterios de intervención para el destino de dicho Fondo:

- Garantizar la permanencia de las familias de las zonas actualmente pobladas.
- Promover y apoyar los emprendimientos productivos de tipo familiar y social de baja y mediana escala existentes en el lugar.
- Determinar un sector de suelo no inundable permitiendo proyección de vivienda y equipamiento comunitario.

De resultar un excedente de recursos económicos se destinarán al Fondo Municipal de Tierras creado por la Ordenanza N° 6.493/1.997 y su modificatoria N° 8.055/2.006.

El cálculo del mayor aprovechamiento se efectuará sobre la base de comparación con el suelo “no urbanizable” localizado fuera del área de actuación del Plan y su recalificación a “suelo urbanizable”.

También se considerará en el cálculo el mayor aprovechamiento que representa la aprobación de usos especiales (comercio, hotelería, usos institucionales u otros), así como el aprovechamiento de mayor índice de ocupación del suelo.

Art. 9º. Créase el Fondo Especial de asignación específica “Área Especial de Desarrollo del Hábitat y Promoción de los Emprendimientos Productivos Sociales y Solidarios de baja y mediana escala” con el objeto y los recursos establecidos en el artículo 8º de la presente y lo que se afecte por Ordenanza.

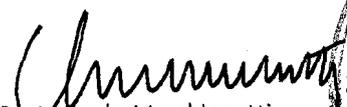
Art. 10º. ANEXOS.

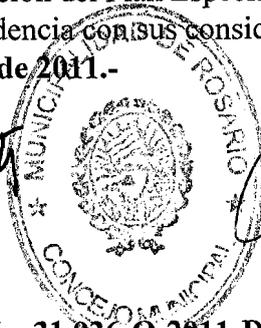
Se adjunta y forma parte del presente texto normativo:

Anexo Gráfico 1: Ámbito de Aplicación del Plan Especial y Unidades de Gestión.

Art. 11º. Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al DM.
Sala de sesiones, 22 de Diciembre de 2011.-




Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

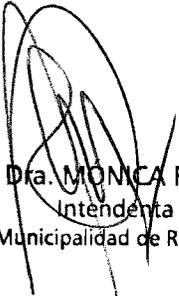
Exptes. Nros. 190.596-I-2011-C.M y 31.936-O-2011-D.E.

//sario, **12 ENE 2012**

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



Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

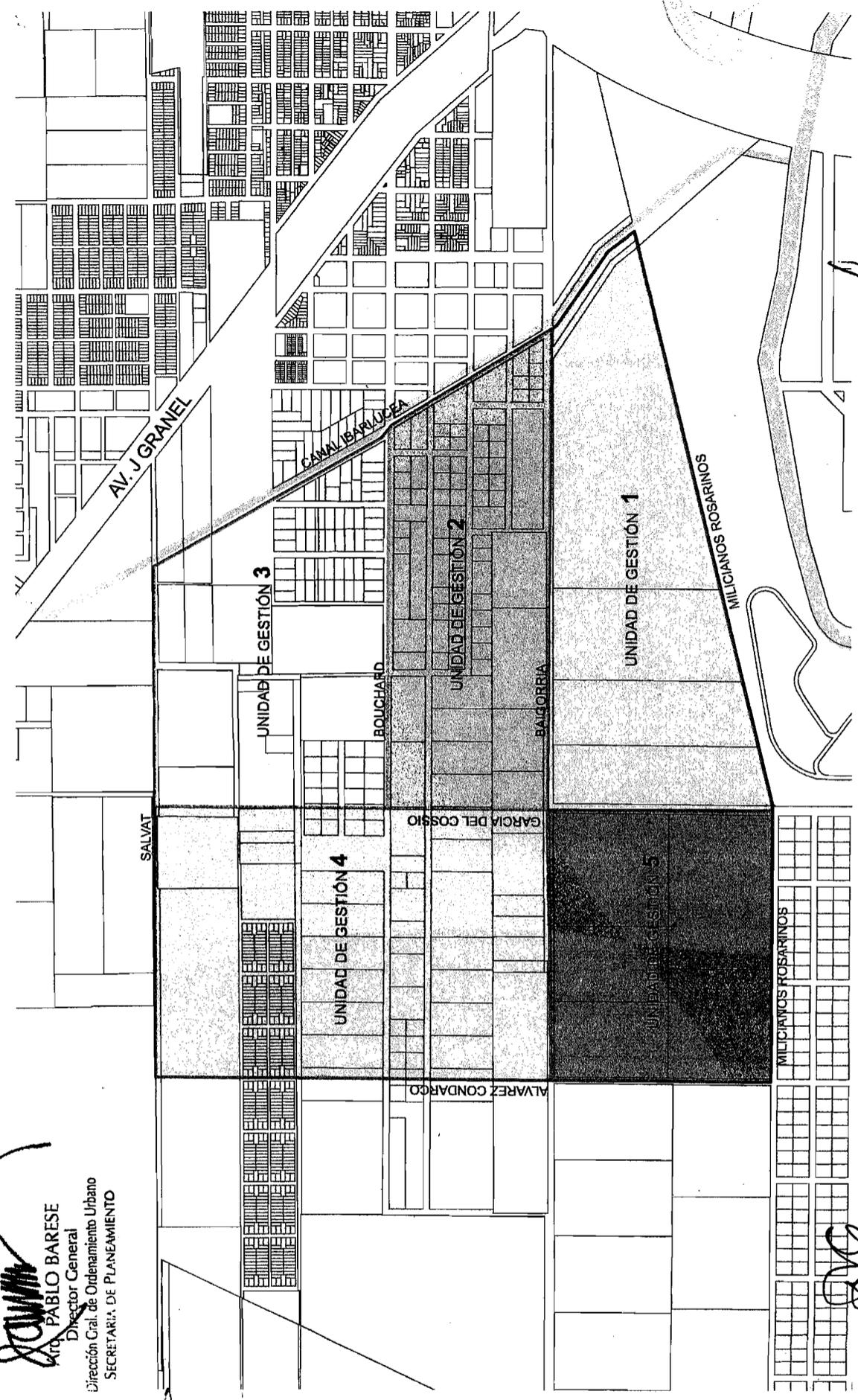


Dña. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

EXC-N-170.576-5-11e

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO Y SOCIAL. PARQUE HABITACIONAL BOUCHARD

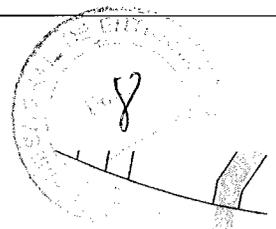
[Signature]
Arq. PABLO BARESE
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO



VISADO *[Signature]*
Arq. MARÍA EL DE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

[Signature]
Arq. CECILIA MARTÍNEZ
DIRECTORA
Programa Centro Periferia
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

[Signature]
Arq. MIRTA LEVIN
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Municipalidad de Rosario



ANEXO GRÁFICO N° 1 - UNIDADES DE GESTIÓN