

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 9.117)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje Nº 47/13 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza “Plan de Detalle del Parque Habitacional Ugarteche”, ubicado en la Sección Catastral 15ª: Manzana 594, Gráficos 1, 2, 3 y 4; y S/M, Gráfico 225, S/D 1, 2 y 3, de la ciudad de Rosario, compuesto por el conjunto de indicadores urbanísticos, usos y espacios públicos, contando con la adhesión de los propietarios de las parcelas incluidas en el mismo.

Considerando: Que, a través de este mecanismo de concertación con el sector privado, el municipio impulsa actuaciones Urbanísticas Planificadas por el Municipio y desarrolladas por el sector privado que tienen por objeto:

- Controlar el crecimiento y desarrollo urbano, con intervenciones de carácter estratégico, que incrementen la densidad en la periferia, para hacer sustentable la provisión de los servicios e infraestructuras.
- Crear grandes parques, que contribuyan a acrecentar la superficie de verde en áreas periféricas, para cumplir con los estándares definidos en el plan de la ciudad.
- Planificar en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos comunitarios y las infraestructuras de comunicación y servicio.

Que, la sanción del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña, sancionado mediante Ordenanza Nº 7932/05; como otros: el Plan de Detalle Wilde y Newbery, sancionado mediante Ordenanza Nº 8431/09, el Plan de Detalle Barrio Travesía, sancionado mediante Ordenanza Nº 8.429/09 y el Parque Habitacional Ibarlucea, sancionado por Ordenanza Nº 8.064/06, son muestras elocuentes de los avances logrados.

Que, estos emprendimientos reafirman la presencia del estado municipal en la planificación y gestión de los procesos de urbanización diversificando las operaciones de vivienda, integrando a los operadores públicos y/o privados en los procesos de urbanización y/o reconversión urbana.

Que, en lo referido a la política de vivienda, se ha avanzado positivamente, aunque resulta necesario introducir regulaciones normativas innovadoras que interpreten adecuadamente estas políticas y garanticen su continuidad de aplicación en el tiempo.

Que, en el debate que la demanda habitacional nos presenta en términos de planificación y ordenamiento territorial, para lograr una gestión racional y efectiva del territorio urbano – metropolitano, resulta necesario evitar fracturas de la trama urbana de la ciudad que puedan ocasionar urbanizaciones no planificadas, y a su vez, introducir nuevas metodologías instrumentales que le permitan al municipio establecer estrategias de competitividad y productividad, orientando las inversiones en beneficio del sector público, tendientes al mejoramiento de la infraestructura y promoción de un desarrollo urbano sostenible.

Que, el Plan de Detalle “Parque Habitacional Ugarteche” establece las condiciones para urbanizar un sector calificado en la Ordenanza 9.068 como Área de Reserva, lo que le permitirá al municipio establecer las siguientes pautas, como son:

- La exigencia de contemplar en un proyecto de gran escala, el desarrollo de programas de vivienda de diversas modalidades: individual y/o colectiva, permanente y/o transitoria.
- La exigencia de donación de suelo para espacio público y la construcción efectiva del mismo.
- La exigencia de construcción de la totalidad de las infraestructuras.
- La obligatoriedad de dar continuidad al sistema vial jerárquico y a las colectoras barriales.
- El pago del mayor aprovechamiento urbanístico, ya que se verifica que se otorgan beneficios en el cambio normativo.
- La necesidad de desarrollar una programación en el tiempo de la urbanización acordada con el municipio.

Que, el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 presentado en el Concejo Municipal para su aprobación, cuya finalidad es 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 a partir de los cuales se promueve 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 N° 6.492 sancionada en el año 1997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

Que, la Ordenanza N° 7.932 Plan Especial Parque Habitacional Ludueña, que establece la urbanización de un área cercana a las 200 has impulsando un variado programa residencial, la conformación de un área de protección ambiental para las márgenes del Arroyo Ludueña mediante la creación de un Parque Metropolitano de casi 20 hectáreas, la canalización del Arroyo Ludueña desde la Autopista Rosario – Córdoba hasta la Av. Eva Perón.

Que, la sanción de la Ordenanza modificatoria N° 8.890 “Plan de Detalle Viviendas Colectivas del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”, que impulsa la actuación urbanística en el Área de Reserva introduciendo la tipología de viviendas colectivas de baja altura.

Que, la planificación y programación de la vivienda durante décadas ha sido abordado en forma parcial e incompleta, al no incorporar en forma simultánea la resolución de los equipamientos, infraestructuras y servicios necesarios, para un desarrollo e inserción adecuada en la ciudad.

Que, en los últimos años se ha registrado un avance sustancial con un cambio de política que es necesario reforzar y profundizar, ya que los desarrollos residenciales se planifican hoy con una visión más amplia, mediante la inclusión de programas destinados a distintos sectores sociales en una misma localización urbana, con la incorporación simultánea de infraestructura, servicios, espacios públicos y equipamientos comunitarios.

Que, el patrón de crecimiento urbano extendido y disperso no contribuye al uso eficiente de los recursos de la ciudad, demandando del gobierno local la implementación de políticas activas de desarrollo urbano tendientes a orientar y encauzar los procesos en curso.

Que, resulta necesario abordar instrumentos de gestión innovadores que permitan cumplir con las metas que el Plan Urbano establece, como es la de densificar la periferia, a fin de conformar una red de servicios más rentables y equilibrada.

Que, el área metropolitana de la ciudad de Rosario asiste desde hace unos años a la localización selectiva de nuevas inversiones privadas en la periferia urbana, fenómenos éstos carentes de demandas de infraestructura y servicios adecuados, respondiendo únicamente a una lógica estrictamente capitalista en la producción y reproducción urbana.

Que, es evidente la necesidad de cuidar especialmente las áreas vacantes para urbanizar, desarrollando una planificación integral acorde a los desafíos que la ciudad enfrenta, ya que en los últimos años, se ha tratado de revertir en alguna medida la situación imperante en materia de vivienda desarrollando una planificación local de carácter más integral, con una articulación de la gestión municipal con otros niveles del estado -nacional y provincial- y también con el sector privado.

Que, mediante la concertación con el sector privado, el municipio impulsa actuaciones urbanísticas de gran escala, planificadas por el municipio y desarrolladas por el sector privado que tienen por objeto:

- Controlar el crecimiento y desarrollo urbano, con intervenciones de carácter estratégico, que incrementen la densidad en la periferia, para hacer sustentable la provisión de los servicios e infraestructuras.
- Crear grandes parques, que contribuyan a acrecentar la superficie de verde en áreas periféricas, para cumplir con los estándares definidos en el plan de la ciudad.
- Planificar en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos comunitarios y las infraestructuras de comunicación y servicio.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento el siguiente proyecto de:



ORDENANZA

PLAN DE DETALLE “PARQUE HABITACIONAL UGARTECHE”

Artículo 1º.- Definición y Ambito de Aplicación.

Se define como “Parque Habitacional Ugarteche” al proyecto de urbanización básica e integral, según lo establecido en la Ordenanza N° 6492 de Urbanización y Subdivisión de la tierra, destinado a la construcción de viviendas en sus distintas modalidades, mediante un proyecto de urbanización unitario. El ámbito de aplicación de este Plan de Detalle está conformado por los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 15ª: Manzana 594, Gráficos 1, 2, 3 y 4 y S/M, Gráfico 225, S/D 1, 2 y 3.

Art. 2º.- Demarcación de las Unidades de Gestión.

2.1. Se divide el ámbito de actuación del presente Plan de Detalle en cuatro unidades de gestión, según quedan definidas en el Anexo Gráfico N° 1. Estas son:

Unidad de Gestión N° 1: Está conformada por la Manzana 594 de la Sección Catastral 15ª (incluye el pasaje peatonal y el pje. Stella) delimitada por las calles Casacuberta al norte, Alippi al sur, calle N° 1506 al este y calle 1514 al oeste.

Unidad de Gestión N° 2: Conformada por el inmueble catastrado como Sin Manzana, Gráfico 225, S/D 2.

Unidad de Gestión N° 3: Conformada por el inmueble catastrado como Sin Manzana, Gráfico 225, S/D 3.

Unidad de Gestión N° 4: Conformada por el inmueble catastrado como Sin Manzana, Gráfico 225, S/D 1.

2.2. La demarcación de las unidades de gestión se efectúa a los efectos de impulsar una actuación urbanística que posibilite la tramitación individual de cada una, sujeta a lo establecido en la Ordenanza de Urbanización N° 6492/97, debiéndose en cada caso cumplimentar con la exigencias fijadas por dicha norma, el Código Urbano y el Reglamento de Edificación vigentes en todos aquellos aspectos no regulados por la presente.

Art. 3º.- Definición del Sistema Vial.

3.1. Se modifica el trazado oficial de calle Miglierini entre calle Alippi y Camino de las Carretas, dispuesto por Ordenanza N° 5.410/92, otorgándole un nuevo perfil de arteria parquizada con un ancho variable, que surge de incorporar una franja de terreno hacia el noreste de su actual traza de 40m de ancho, definiendo sus nuevas Líneas Municipales de acuerdo a lo siguiente:

Línea Municipal Suroeste: se determina coincidente con el frente noreste de la Manzana 581 y los frentes noreste y este de la Manzana 583, ambas de la Sección Catastral 15ª, indicadas en el Plano N° 99.024/79 como Manzanas C y A.

Línea Municipal Noreste: queda definida por una poligonal abierta de once lados, que se detallan a continuación:

Lado AB: recta de orientación sur-norte, perpendicular a la Línea Municipal Norte de Camino de las Carretas, a partir del Punto Inicial A, ubicado a 73m hacia el oeste de la Línea Municipal Oeste de calle Malabia, medidos sobre la citada Línea Municipal Norte; hasta su intersección con el deslinde parcelario sur del S/M, Gráfico 225, S/D 3, dando lugar al Punto B.

Lado BC: recta de orientación este-oeste, coincidente con el deslinde parcelario sur del S/M, Gráfico 225, S/D 3, donde el Punto C se ubica a 42.50m hacia el oeste del Punto B, medidos sobre el citado deslinde.

Lado CD: recta de orientación sur-norte, perpendicular al lado BC, donde el Punto D se ubica a 63m hacia el norte del Punto C.

Lado DE: recta de orientación este-oeste, perpendicular al Lado CD, donde el Punto E se ubica a 42.50m hacia el oeste del Punto D.

Lado EF: recta de orientación sur-norte, perpendicular al lado DE, a partir del Punto E hasta su intersección con el deslinde parcelario sur del S/M, Gráfico 225, S/D 2.

Lado FG: recta de orientación este-oeste, coincidente con el deslinde parcelario sur del S/M, Gráfico 225, S/D 2, donde el Punto G se ubica a 42.50m hacia el oeste del Punto F, medidos sobre el citado deslinde.



Lado GH: recta de orientación sur-norte, perpendicular al lado FG, donde el Punto H se ubica a 46m hacia el norte del Punto G.

Lado HI: recta de orientación este-oeste, perpendicular al Lado GH, donde el Punto I se ubica a 42.50m hacia el oeste del Punto H.

Lado IJ: recta de orientación sur-norte, perpendicular al lado HI, donde el Punto J se ubica a 69m hacia el norte del Punto I.

Lado JK: recta de orientación este-oeste, perpendicular al Lado IJ, donde el Punto K se ubica a 42.50m hacia el oeste del Punto J.

Lado KL: recta de orientación sur-norte, perpendicular al lado JK, a partir del Punto L hasta su intersección con la Línea Municipal Sur de calle Alippi, dando lugar al Punto Final L.

3.2. Se otorga el carácter de uso público con destino a parque lineal y público a la fracción de terreno comprendida entre la antigua y la nueva Línea Municipal Noreste de calle Miglierini, determinada en el Artículo 3° Inciso 1 de la presente, con una superficie aproximada de 24.100m² cuya superficie definitiva surgirá de las mensuras pertinentes. Dicha fracción de terreno deberá computarse como espacio verde, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 4°, Inciso 3 de la Ordenanza N° 6.492 y modificatorias.

3.3. Se ratifica el trazado oficial de calle Malabia con un ancho de 20m, prolongando hacia el sur el eje proveniente del norte de calle Alippi hasta Camino de las Carretas.

3.4. Se crea el pasaje público a denominarse 1521 con un ancho de 14m y una orientación este-oeste, entre calles Ugarteche y Malabia, ubicando su eje en forma coincidente con el deslinde parcelario norte del S/M, Gráfico 225, S/D1.

3.5. Se modifica el trazado oficial de calle 1505, de orientación este-oeste, entre calle Ugarteche y la nueva traza de calle Miglierini, definiendo su traza con un nuevo perfil con fondo cerrado, ubicando su nuevo eje a 73m paralelos y hacia el norte del deslinde parcelario norte del S/M, Gráfico 225, S/D 1, manteniendo su ancho oficial de 20m.

3.6. Se crea el pasaje público a denominarse 1519 con un ancho de 14m y una orientación este-oeste, entre calles Ugarteche y Malabia, ubicando su eje en forma coincidente al deslinde parcelario sur del S/M, Gráfico 225, S/D2.

3.7. Se modifica el trazado oficial de calle Parravicini, de orientación este-oeste, entre calle Ugarteche y la nueva traza de calle Miglierini, definiendo su traza con un nuevo perfil con fondo cerrado, ubicando su eje a 56m paralelos y hacia el norte del deslinde parcelario sur del S/M, Gráfico 225, S/D 2, manteniendo su ancho oficial de 20m.

3.8. Se crea el pasaje público a denominarse Petrone con un ancho de 14m y una orientación este-oeste, entre calles Ugarteche y Malabia, prolongando hacia el oeste el eje existente al este de calle Ugarteche.

3.9. Se suprimen y desafectan del dominio público los trazados oficiales dispuestos por Decreto N° 3.832/77 correspondientes al pasaje Stella de 14m de ancho, entre calles 1506 y 1514 y el pasaje peatonal de 7m de ancho entre calles Casacuberta y Alippi, en la Manzana 594, Gráficos 1, 2, 3, y 4 de la Sección Catastral 15^a, indicadas en el Plano de Mensura y Urbanización inscripto en el SCIT bajo el N° 93.896/78 como Manzanas B, F, G y C.

3.10. Los anchos y líneas municipales indicados en el presente texto, así como las superficies definitivas afectadas al proyecto vial enunciado, quedan sujetos a los ajustes resultantes de los trabajos de mensura correspondientes y a las indicaciones que en el marco de la Ordenanza N° 8.876, disponga la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, en virtud de los cuales se



determinará con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 4º.- Indicadores Urbanísticos y Usos del Suelo.

4.1. Condiciones generales para la edificación:

Además de lo establecido en la presente, rigen todas las normas emanadas del Código Urbano y del Reglamento de Edificación que no se opongan a la presente.

4.1.1. Para el desarrollo de la vivienda individual: Lote de doce metros (12m) de frente mínimo, superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²). Servidumbre de jardín de 4.00m, Índice de ocupación de suelo 0.33, altura máxima de la edificación de diez metros (10m).

4.1.2. Para las construcciones en altura:

a) Ocupación en planta:

La morfología destinada a edificios en altura, está definida por polígonos de ocupación en planta y alturas fijas, dentro de los cuales deberá inscribirse la edificación, que deberá estar ubicada sobre la Línea Municipal. La posición relativa dentro del lote podrá modificarse atendiendo las dimensiones necesarias que demanden los patios reglamentarios.

En el caso de existir balcones, los mismos podrán sobresalir fuera del contenedor que define esta norma un metro veinte centímetros (1.20m).

b) Alturas de la Edificación:

Para los lotes de vivienda individual: Altura máxima de 10.00m.

Para el resto de los casos, las alturas son fijas: 7.00m, 15.00m o 19.00m

c) Usos: Se define el carácter residencial de la urbanización, impulsando sus modalidades permanente, transitoria, individual y colectiva. Se admitirá la instalación de usos complementarios a la residencia, como locales comerciales, gastronómicos, recreativos, educacionales, institucionales, bancarios, así como aquellos destinados a la atención de la salud.

d) Todas las dimensiones expresadas en este Plan de Detalle tienen una tolerancia del cinco por ciento (5%) aplicable a cada Unidad de Gestión de forma independiente. No se aplica servidumbre de jardín en los lotes destinados a la edificación en altura, debiendo ubicar las construcciones sobre Línea Municipal.

e) División de suelo: El diseño vial según Artículo 3º determina distintas fracciones de terreno que constituyen las Unidades de Ejecución de Proyecto y los lotes destinados a calles públicas y espacios públicos a donar a la Municipalidad de Rosario.

En cada Unidad de Gestión, se realizará un único plano de Mensura y Subdivisión al sólo efecto de determinar las parcelas mencionadas anteriormente y que servirá para efectuar el trámite de donación correspondiente, por lo que las Unidades de Gestión quedarán conformadas de la siguiente forma:

UG1: Manzana 594.

UG2: Comprende los lotes de 1 al 11, distribuidos de la siguiente manera:

Lotes 1, 3, 6, 8 y 10 para Unidades de Ejecución de Proyecto (UEP).

Lotes 2 y 9 para calle Parravichini.

Lote 5 para calle Malabia.

Lote 7 para calle Petrone.

Lote 11 para semiancho calle 1519.

Lote 4 para Espacio Público.

UG3: Comprende los lotes 12 al 21 distribuidos de la siguiente manera:

Lotes 12, 14, 18 y 20 para UEP.

Lotes 13 y 19 para calle 1505.

Lote 16 para calle Malabia.

Lote 17 para semiancho calle 1519.

Lote 21 para semiancho calle 1521.

Lote 15 para Espacio Público.

UG4: Comprende los lotes 22 al 26 distribuidos de la siguiente manera:



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho

- Lote 22 para Area de Reserva.
- Lote 24 para calle Malabia.
- Lote 25 para semiancho calle 1521.
- Lote 26 para UEP.
- Lote 23 para Espacio Público.

f) Etapas de Proyecto: Las etapas de proyecto serán propuestas por el Urbanizador en base a la definición del programa de inversiones y comercialización que se prevea, de modo de poder posibilitar y viabilizar el adecuado desarrollo del proceso.

4.2. Indicadores Urbanísticos particulares.

Se detallan en los gráficos adjuntos los indicadores urbanísticos para cada Unidad de Gestión en particular.

- a. Unidad de Gestión N° 1: Anexo Gráfico N° 5.
- b. Unidad de Gestión N° 2: Anexo Gráfico N° 6.
- c. Unidad de Gestión N° 3: Anexo Gráfico N° 7.
- d. Unidad de Gestión N° 4: Anexo Gráfico N° 8.

Art. 5°.- Obligaciones del urbanizador.

5.1. Donaciones:

- a) Se deberán donar las superficies correspondientes al trazado del sistema vial definido en el Artículo 3° de la presente.
- b) Se deberá cumplimentar con el requerimiento de donación del 15 % de superficie destinada a espacio verde y comunitario. El Proyecto de espacios públicos y/o de uso público, será elaborado de acuerdo a los criterios definidos por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento.

5.2. Desagües cloacales: NE3.

5.3. Desagües pluviales:

Estas obras serán ejecutadas en forma prioritaria por el urbanizador.

- Para el sector delimitado por Casacuberta, calle 1506, Alippi y Av. de Borde del Arroyo: Nivel de Exigencia 3.
- Para el sector delimitado por calles Alippi, Malabia, Camino de las Carretas y Miglierini: Nivel de Exigencia 3.
- Para el sector delimitado por calles Alippi, Ugarteche, Camino de las Carretas y Malabia: Nivel de Exigencia 2. Si bien, este nivel asume la resolución de los desagües a cielo abierto, deberá rellenarse el canal existente en calle Alippi, ya que tiene una profundidad riesgosa para los frentistas y generará dificultades para la construcción de los ingresos particulares.

En caso de ejecutarse en primer término el sector con NE2, dado que las canalizaciones atraviesan la zona con NE3 (conductos cerrados) las mismas podrán ser ejecutadas a cielo abierto. En el momento en que se construya el resto de la obra, estas canalizaciones se deberán entubar respetando el NE3.

De acuerdo a la Ordenanza N° 8.876/11 "Restricciones al uso del suelo en correspondencia a las planicies de inundación del Arroyo Ludueña, Canales Salvat e Ibarlucea" y a la Ley Provincial N° 13246 "Estabilización de caudales de la cuenca del Arroyo Ludueña" será necesaria la ejecución de un sistema de regulación de caudales efluentes y reservorios para almacenamiento transitorio del agua. Resultará necesaria la realización de un estudio hídrico y proyecto del sistema que deberá ser evaluado por la Dirección de Proyectos de Hidráulica de la Municipalidad de Rosario y por la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.



El o los reservorios que resulten necesarios, podrán ubicarse en el área verde a donar al municipio y cada unidad de gestión deberá hacerse cargo de la proporción que corresponda a la Unidad de Gestión que impulsa. Deberán considerarse los aportes de caudales externos al predio. Se establecen las siguientes cuencas de aporte:

- Al Oeste de calle 506: hasta calle Ugarteche
- Al Oeste de calle Ugarteche: hasta prolongación de calle J. Maradona
- Al Sur de Camino de las Carretas: hasta Bisognette
- Al Norte de Casacuberta: sólo frentistas

Los aportes externos que atraviesan el predio deberán conducirse mediante conductos cerrados, los diámetros serán los que resulten del estudio.

El urbanizador está obligado a aportar para la obra completa el valor que resulte proporcional a las hectáreas saneadas de la propia urbanización.

5.4. Abastecimiento de agua potable y energía eléctrica: Nivel de Exigencia 2.

5.5. Alumbrado público: Nivel de Exigencia 2.

5.6. Pavimentos:

- Nivel de Exigencia 3: Para todas las calles ubicadas al sur de calle Casacuberta, al oeste de la calle N° 1506 y de calle Malabia, al norte de Camino de las Carretas y al este de los nuevos espacios públicos que por esta ordenanza se crean. Dichos pavimentos deberán ejecutarse en un ancho de 7,00 metros, repartiendo por igual los anchos de veredas.
- Nivel de exigencia 2: Para las calles ubicadas al “este” de calle Malabia (excluida esta última en el tramo que va desde Alippi hasta Camino de las Carretas), siendo requisito la ejecución de pavimentos con superficie de concreto asfáltico en caliente en 5,00 metros de ancho con banquetas estabilizadas en 0,80 metros de ancho cada una cuya posición asimétrica (nivel definitivo o terreno natural) dependerá de las características propias de la urbanización, su entorno y las posibilidades de evacuación de los desagües pluviales y cloacales.

En todos los casos, las características geométricas y estructurales como así también las especificaciones técnicas serán las que fije la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Obras Públicas municipal, con diseños estructurales similares a los que existen en el sector.

5.7. Provisión y Ejecución de infraestructura y servicios:

El urbanizador deberá garantizar, en cada una de las Unidades de Gestión que se impulse, la provisión de la totalidad de las infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6492/97 y demandadas por la urbanización de referencia.

5.8. 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 las habilitaciones correspondientes 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.

5.9. Ejecución del Espacio Público:

Cada urbanizador asume a su costo la ejecución del espacio público conformado sobre Avenida Miglierini, en base al proyecto que oportunamente definirá la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento.

5.10. Una vez desarrollado el proyecto ejecutivo será categorizada ambientalmente de acuerdo a la Ley N° 11.717 de Medio Ambiente y Decreto Reglamentario N° 101/03.



Art. 6°.- Mayor aprovechamiento resultante.

El Urbanizador deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística del polígono que conforma la Unidad de Gestión propuesta y comprometerse a ingresar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística acordada, la que fuera determinada en base a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y acordadas por cada urbanizador.

El monto de esta contribución compensatoria está expresada en valor de m² equivalente de pavimento asfáltico según estructura tipo que licita habitualmente en pliegos oficiales de Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, red a nivel definitivo, de 7 metros de ancho con cordones cuneta de hormigón y espesor de 45 cm. total, consistiendo el mismo en demolición, excavación, subrasante, estabilizado, carpeta de concreto asfáltico, riego de liga y cordones, a los efectos de su actualización al momento de hacer efectivo el pago.

Dicha contribución será destinada 50% al Fondo de Tierras y el 50% restante a obras de mejoramiento barrial y saneamiento del Barrio Antártida Argentina.

Art. 7°.- Plazos.

a) Plazo para la presentación del proyecto a fin de obtener la Aptitud Urbanística: 1 (UNO) año a partir de la sanción de la presente ordenanza.

b) Plazo para el pago del Mayor Aprovechamiento por recalificación urbanística: el pago de la contribución será efectuado conforme el desarrollo del emprendimiento, una vez aprobada la urbanización (Aptitud Urbanística) y cumplimentada las infraestructuras urbanas, al momento de la aprobación del plano de loteo del sector correspondiente a la urbanización o al solicitarse un permiso de edificación, lo que ocurra en primer término; según se trate de las diferentes Unidades de Gestión, a saber:

- Unidad de Gestión N° 1: Por tratarse de una urbanización integral, la contribución se hará por el total (**100%**).
- Unidad de Gestión N° 2 y 3: Por tratarse estas unidades de urbanizaciones mixtas (básica e integral), la contribución será abonada por el urbanizador de la siguiente manera:
 - **30%** del total de la compensación calculada al cumplimentar la aprobación del plano de loteo del sector correspondiente a **urbanización básica o al solicitarse un permiso de edificación**, lo que ocurra en primer término.
 - **70%** del total de la compensación calculada al cumplimentar la aprobación del plano de loteo del sector correspondiente a **urbanización integral o al solicitarse un permiso de edificación**, lo que ocurra en primer término.
- Unidad de Gestión N° 4: el plazo para abonar el pago por mayor aprovechamiento tendrá similar tratamiento que los aplicados en las Unidades de Gestión N° 1, 2 y 3 una vez acordados los indicadores a aplicar en ésta unidad.

c) Si en un plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación de este Plan de Detalle, no se concretaran los requisitos de infraestructura 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.

d) En el caso de incumplimiento del Urbanizador en la ejecución de las obras de infraestructura, o que la Municipalidad requiera su ejecución en forma anticipada por causa de interés urbanístico, ésta última 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 Urbanizador o de los beneficiados directos de la misma integrados en el emprendimiento privado. El incumplimiento por parte del Urbanizador podrá traer aparejado la paralización de las obras privadas localizadas dentro del predio y la restricción del otorgamiento de nuevos permisos de edificación.

Art. 8°.- Procedimientos.

El presente Plan de Detalle se enmarca en los procedimientos previstos en la Ordenanza de Urbanizaciones para Urbanización Mixta, ya que se trata de una Urbanización Básica (para el sector de lotes individuales) y Urbanización Integral (para el caso de edificios en altura). La presentación del proyecto de urbanización 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.

Los Permisos de Edificación serán otorgados por cada Unidad de Gestión de manera individual.

Art. 9°.- División de Suelo.

9.1. El emprendimiento podrá desarrollarse en etapas, las que para permitir su adecuada ejecución, se dividirán en áreas de intervención. Dichas áreas de intervención se formalizarán sobre las parcelas en las que se podrá subdividir inicialmente las manzanas, constituyendo cada una de ellas una “unidad de ejecución de proyecto” sobre la base de grandes bloques constructivos, de modo de permitir su organización ejecutiva a través de diferentes consorcios, fideicomisos, sociedades comerciales, uniones transitorias de empresas u otras modalidades de organización empresarial que puedan proponerse, todo ello a fin de permitir optimizar la administración y financiamiento del emprendimiento. Esta subdivisión parcelaria preliminar deberá desarrollarse de acuerdo a las pautas que se establecen en el “Anexo Gráfico N° 3 – División del Suelo” y será admitida exclusivamente a efectos de conformar las unidades de ejecución de proyecto previstas, no constituyendo en modo alguno urbanización del predio de origen. Dicha condición será fijada taxativamente en el plano de mensura correspondiente, dejando establecido que para obtener finales de obra, sean éstos parciales o totales, para los distintos bloques edificados así como para gestionar habilitación al uso de los mismos, deberá haberse cumplimentado previamente con la realización de las obras públicas establecidas para cada “unidad de ejecución de proyecto” o etapa en cuestión. La subdivisión preliminar prevista será visada por la Dirección General de Topografía y Catastro una vez efectivizada la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas al completamiento de los trazados, de acuerdo a lo que se establece en el “Anexo Gráfico N° 2 – Trazado Vial”.

9.2. En el supuesto caso que el desarrollo ejecutivo y la administración del emprendimiento requieran la transferencia a terceros de alguna/s unidad/es de ejecución de proyecto, deberá consignarse obligatoriamente en toda documentación constitutiva de derechos reales sobre las parcelas (escrituras e inscripciones registrales) las obligaciones asumidas por el Urbanizador en relación con la ejecución de las obras públicas y demás requisitos establecidos por la presente norma y su correspondiente convenio urbanístico así como las restricciones que pesarán sobre el inmueble hasta tanto dichas obligaciones sean cumplimentadas en su totalidad. El urbanizador deberá garantizar, mediante documento público adecuado puesto a consideración del Municipio, la responsabilidad solidaria de los eventuales titulares de las parcelas, que conforman las distintas unidades de ejecución de proyecto, en la ejecución de las obras públicas comprometidas por el emprendimiento dentro de los plazos que para cada etapa se establecen en el inciso 9.3 de esta norma. La transferencia de derechos reales sin atender a las citadas formalidades habilitará al Municipio a reconsiderar las condiciones establecidas por la presente Ordenanza.

9.3. Teniendo en cuenta que el proceso se enmarca en el concepto de Urbanización Integral establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97, la Dirección General de Topografía y Catastro podrá visar mensuras y subdivisiones que respondan al proyecto de loteo aprobado por la Comisión Técnica de Urbanización de acuerdo al procedimiento que establece el Artículo 4° de la presente norma. Dichas subdivisiones serán admitidas a partir de la obtención de finales de obra para los distintos bloques constructivos que determinan parcelas independientes, manteniendo la integridad parcelaria de la superficie remanente dentro de la unidad de ejecución de proyecto correspondiente.

Art. 10°.- Los Anexos Gráficos que se detallan a continuación, forman parte integrante de la presente Ordenanza:

Anexo Gráfico N° 1 – Ambito de Aplicación.

Anexo Gráfico N° 2 – Trazado Vial.

Anexo Gráfico N° 3 – División del Suelo.

Anexo Gráfico N° 4 – Proyecto General.

Anexo Gráfico N° 5 – Unidad de Gestión N° 1.

Anexo Gráfico N° 6 – Unidad de Gestión N° 2.

Anexo Gráfico N° 7 – Unidad de Gestión N° 3.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho

Anexo Gráfico N° 8 – Unidad de Gestión N° 4.

Art. 11°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 21 de noviembre de 2013.

EM
REALIZÓ
V. B.

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



Zamarini
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
04 DIC 2013
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Rosario, **13 DIC 2013**

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

Pablo Barese
Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Mónica Fein
Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 207707-S-2013CM y 41401-D-2010 D.E.

PLAN DE DETALLE
PARQUE HABITACIONAL UGARTECHE

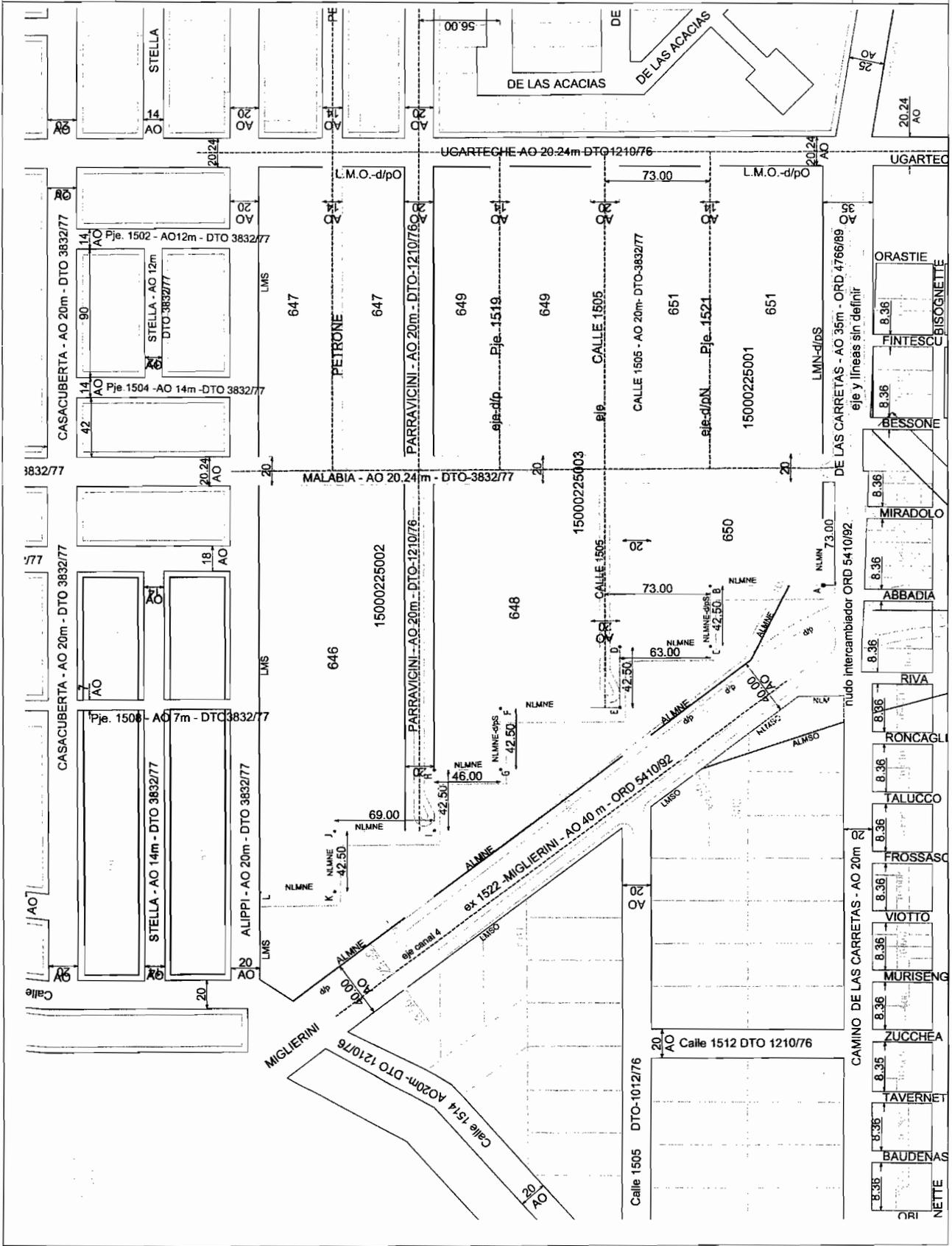
SECCIÓN CATASTRAL 15° MZ 594

SECCIÓN CATASTRAL 15° S/M 225 GRÁFICOS 1, 2 Y 3

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

ANEXO GRÁFICO N°2
TRAZADO VIAL

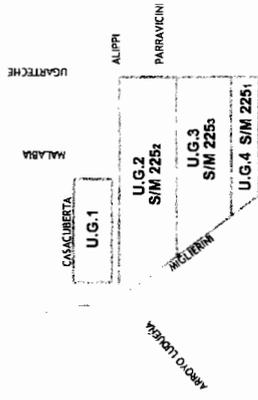
82



PLAN DE DETALLE
PARQUE HABITACIONAL UGARTECHE

SECCIÓN CATASTRAL 15° MZ 594
SECCIÓN CATASTRAL 15° S/M 225 GRÁFICOS 1, 2 Y 3

PROYECTO GENERAL / SECTORIZACION

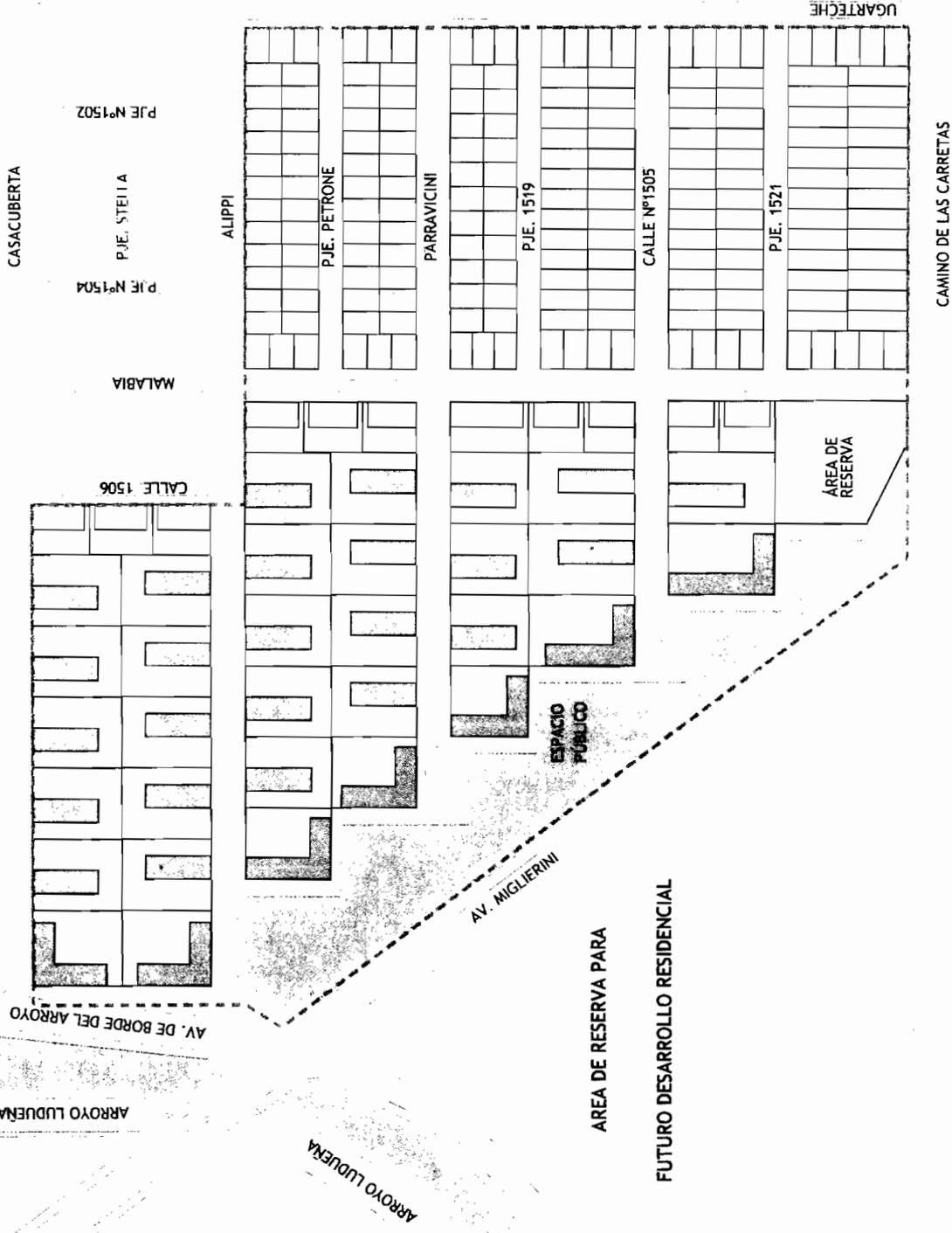


[Signature]
Arq. CECILIA MARTÍNEZ
DIRECTORA
Programa Centro Periferia
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

ANEXO GRÁFICO Nº4

PROYECTO GENERAL

10
14

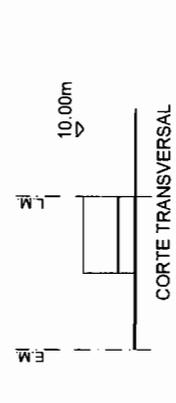
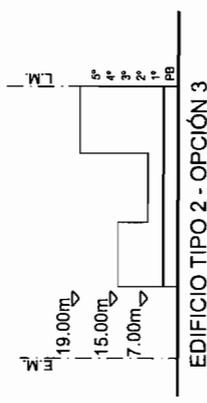
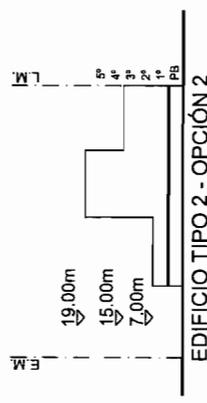
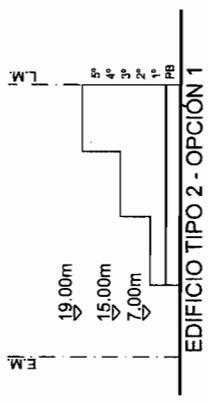
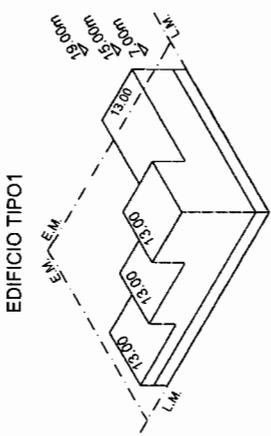
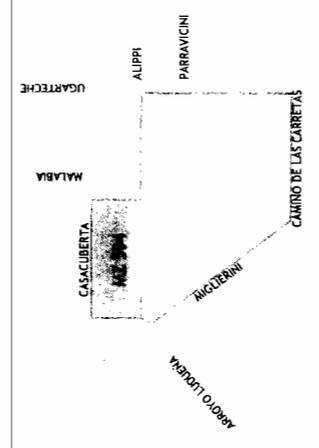


FUTURO DESARROLLO RESIDENCIAL

AREA DE RESERVA PARA

DIVISION DEL SUELO

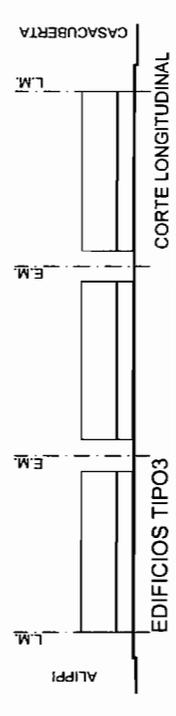
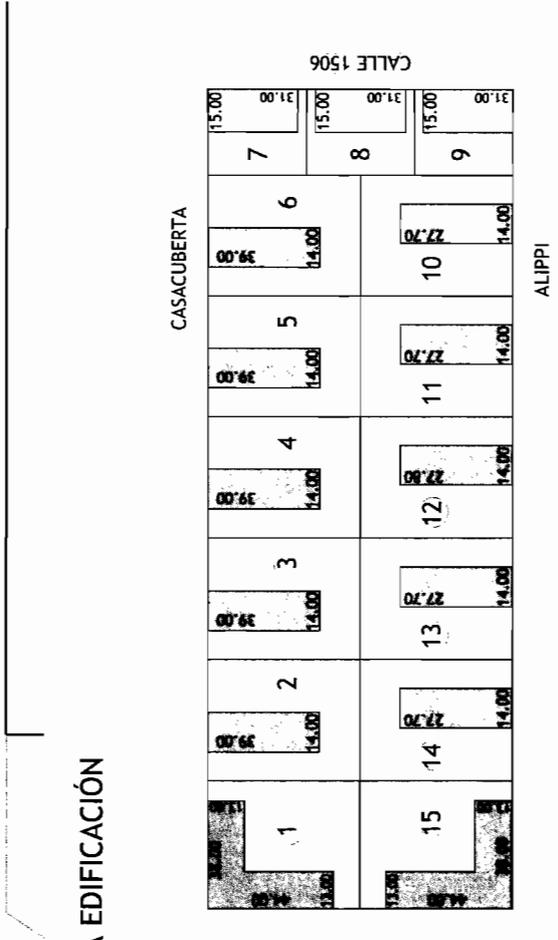
PLAN DE DETALLE
PARQUE HABITACIONAL UGARTECHE
 SECCION CATASTRAL 15° MANZANA 594



DIVISION DEL SUELO

L.M.		CASACUBERTA										L.M.					
53.00		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	53.00
E.M.		45.00	42.50	42.50	42.50	42.50	42.50	30.00	37.00	34.00	42.50	42.50	42.50	42.50	42.50	42.50	E.M.
L.M.		ALIPPI										L.M.					
34.00		CALLE 1506										34.00					

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION



DIVISION DEL SUELO

SUPERFICIE LOTES 1 Y 15: 2.370m²
 SUPERFICIE LOTES 2,3,4,5,6,10,11,12,13 Y 14:
 2.240m²
 SUPERFICIE LOTES 7 Y 9: 1.030m²
 SUPERFICIE LOTE 8: 1.110m²

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

- EDIFICIO TIPO 1
- EDIFICIO TIPO 2
- EDIFICIO TIPO 3

EDIFICABILIDAD TOTAL: 32.700m

LOTES 1 Y 15: 3.500m²

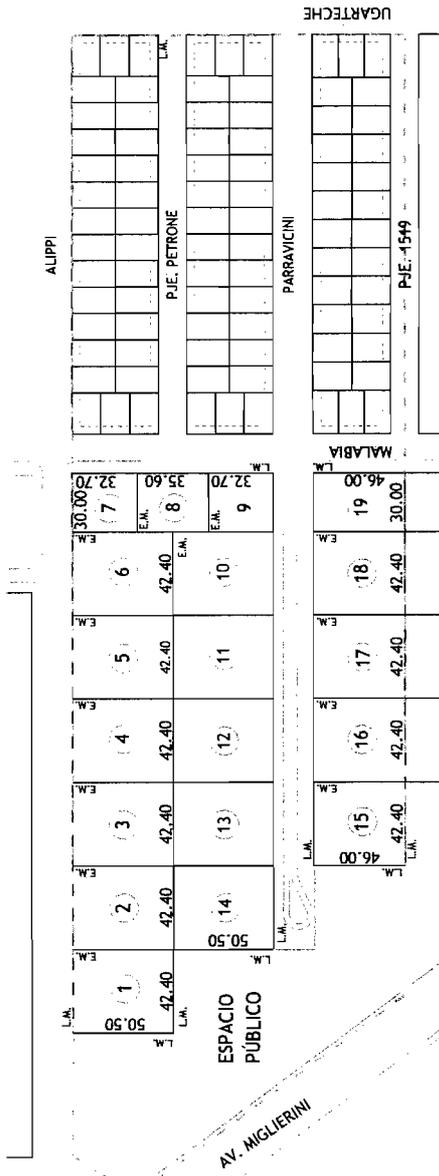
LOTES 2,3,4,5,6,10,11,12,13 Y 14: 2.180m²

LOTES 7, 8 Y 9: 1.310m²

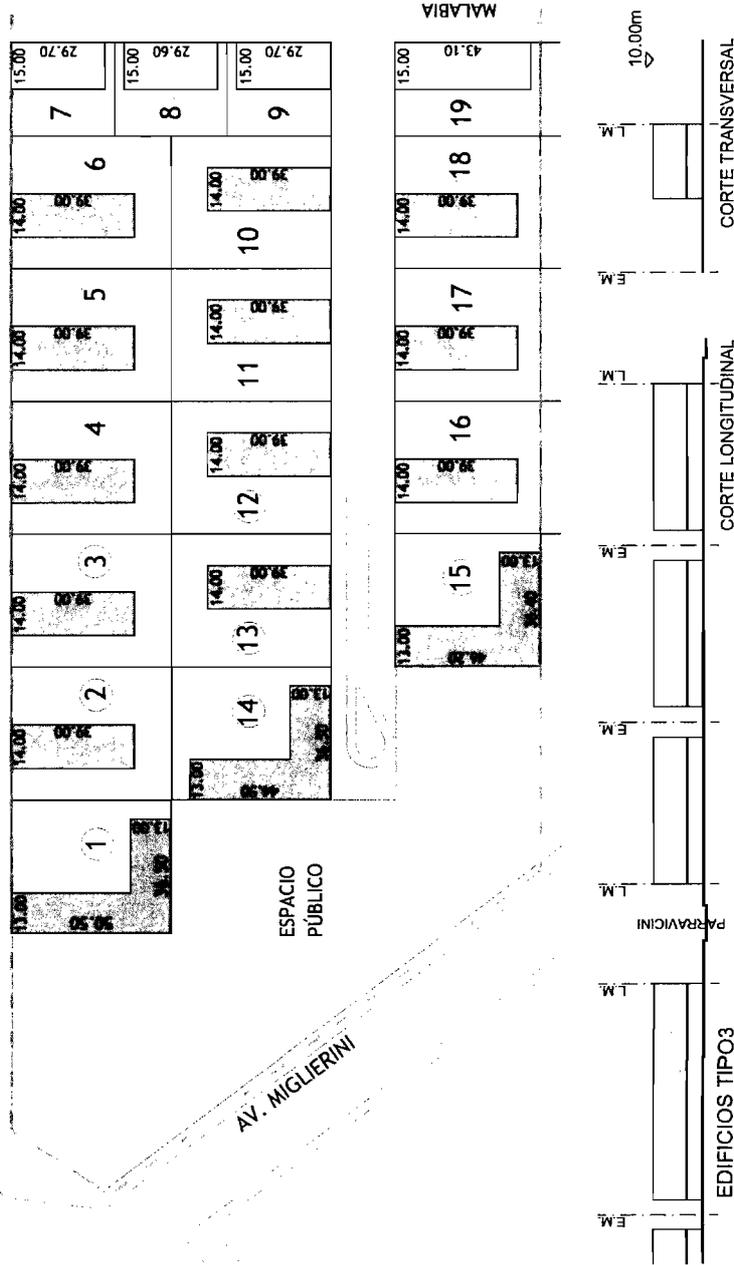
DIRECTORA
 Progrma Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

ANEXO GRAFICO N°5
UNIDAD DE GESTION 1

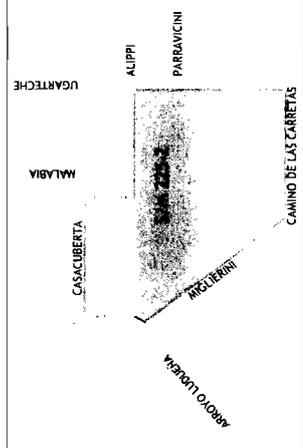
DIVISION DEL SUELO



MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION



PLAN DE DETALLE PARQUE HABITACIONAL UGARTECHE SECCION CATASTRAL 15° S/M 225 GRAFICO 2



DIVISION DEL SUELO

LOTES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL:
 SUPERFICIE MÍNIMA: 300m² / FRENTE MÍNIMO: 12m
 SERVIDUMBRE DE JARDÍN: 4m
 SUPERFICIES LOTES PARA VIVIENDA COLECTIVA:
 LOTES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 y 14: 2.140m²
 LOTES 7 y 9: 980m²
 LOTE 8: 1.070m²
 LOTES 15, 16, 17, 18: 1.960m²
 LOTES 19: 1.380m²

EDIFICABILIDAD

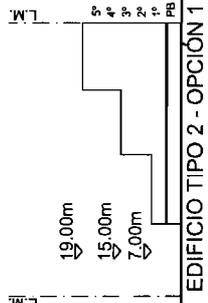
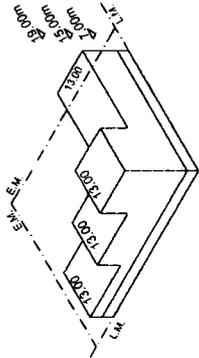
LOTES VIVIENDA INDIVIDUAL:
 ÍNDICE OCUPACION DE SUELO: 0.33 / ALTURA MAX= 10m
 ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0.66
 LOTES VIVIENDA COLECTIVA:
 LOTE 1: 3.570m², LOTES 2,3,4,5,6,10, 11,12,13,16,17 y 18: 2.180m², LOTE 14: 3.470m², LOTE 15: 3.520m²
 LOTES 7,8 y 9: 1.290m², LOTE 19: 1.380m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL VIVIENDA COLECTIVA: 42.000m²

ANEXO GRAFICO N°6 UNIDAD DE GESTION 2

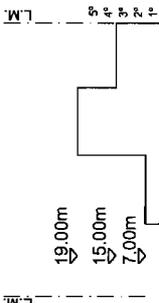
Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 DIRECTORA
 Programa Centro Periferia
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

12
16

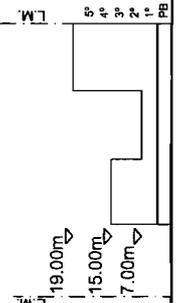
EDIFICIO TIPO 1



EDIFICIO TIPO 2 - OPCION 1



EDIFICIO TIPO 2 - OPCION 2



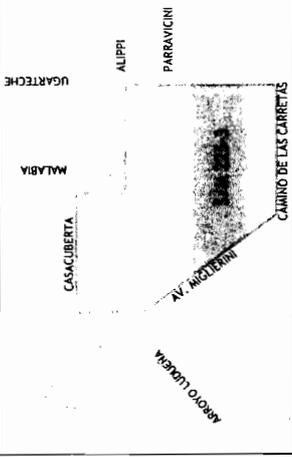
EDIFICIO TIPO 2 - OPCION 3

MORFOLOGIA DE LA EDIFICACION

- EDIFICIO TIPO 1
- EDIFICIO TIPO 2
- EDIFICIO TIPO 3

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

PLAN DE DETALLE
PARQUE HABITACIONAL UG.-RTECHE
 SECCIÓN CATASTRAL 15° S/M 225 GRÁFICO 3



DIVISION DEL SUELO

LOTES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL:

SUPERFICIE MÍNIMA: 300m²

FRENTE MÍNIMO: 12m

SERVIDUMBRE DE JARDÍN: 4m

SUPERFICIES LOTES PARA VIVIENDA COLECTIVA:

LOTE 1, 2 Y 3: 2.660m², LOTE 4: 990m²

LOTE 5: 900m², LOTES 6 Y 7: 2.670m²

LOTE 8: 920m², LOTE 9: 1.020m²

MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICIO TIPO 1

EDIFICIO TIPO 2

EDIFICIO TIPO 3

EDIFICABILIDAD

LOTES VIVIENDA INDIVIDUAL:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE SUELO: 0.33 / ALTURA MAX= 10m

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0.66

LOTES VIVIENDA COLECTIVA:

LOTE 1: 3.780m², LOTES 2, 3 Y 7: 2.520m²

LOTES 4 Y 5: 1.210m², LOTE 6: 4.120m²

LOTE 8: 1.220m², LOTE 9: 1.240m²

EDIFICABILIDAD TOTAL VIVIENDA COLECTIVA: 20.350m²

ANEXO GRÁFICO N°7
UNIDAD DE GESTIÓN 3

Arq. CECILIA MARTÍNEZ

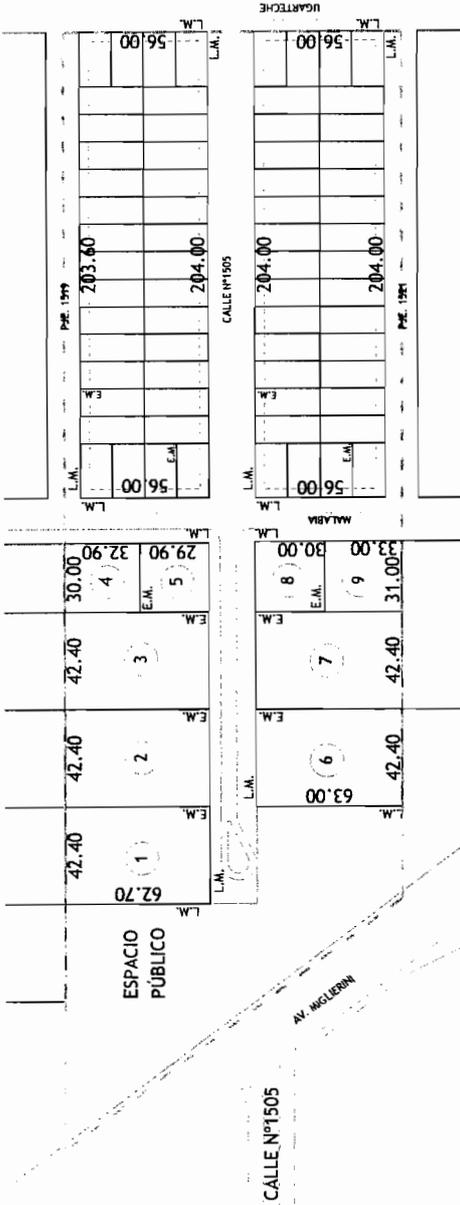
DIRECTORA

Programa Centro Periferia

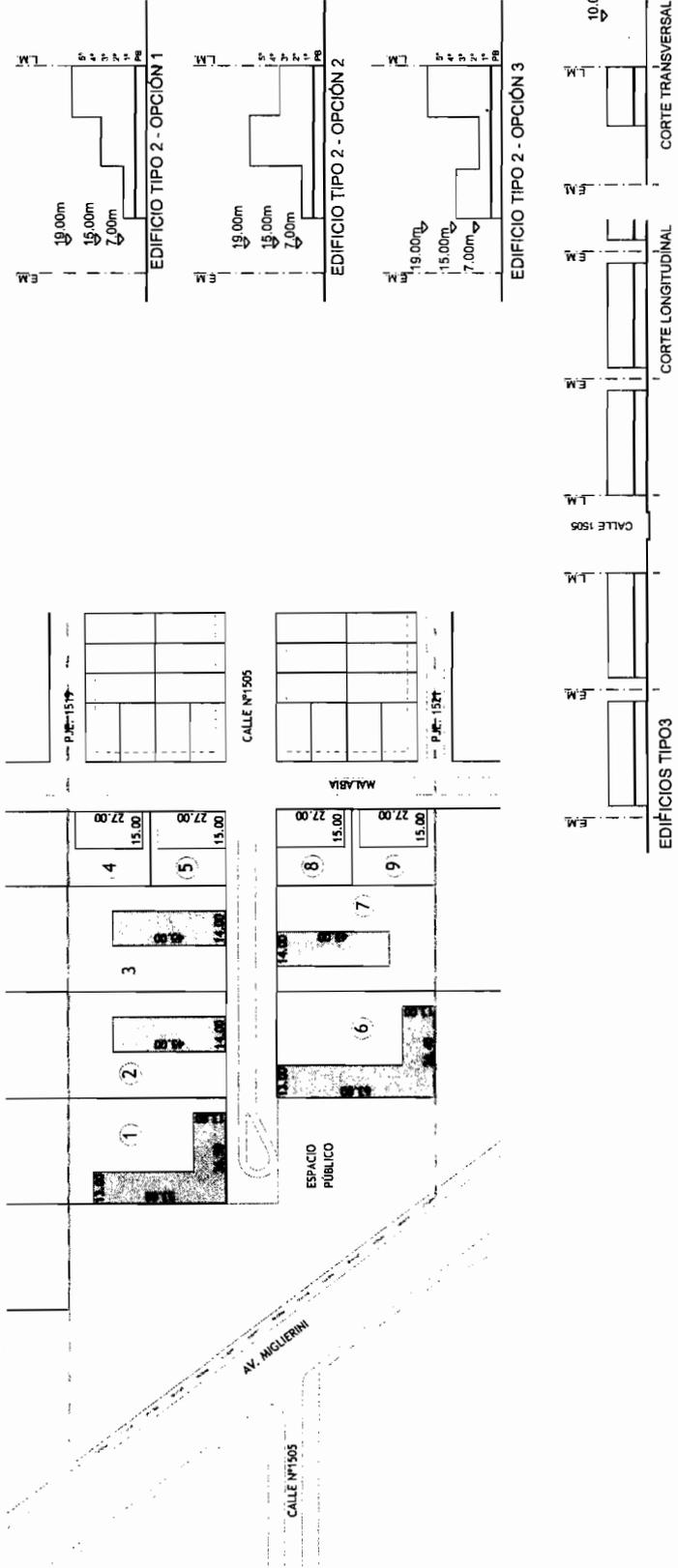
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

13
H

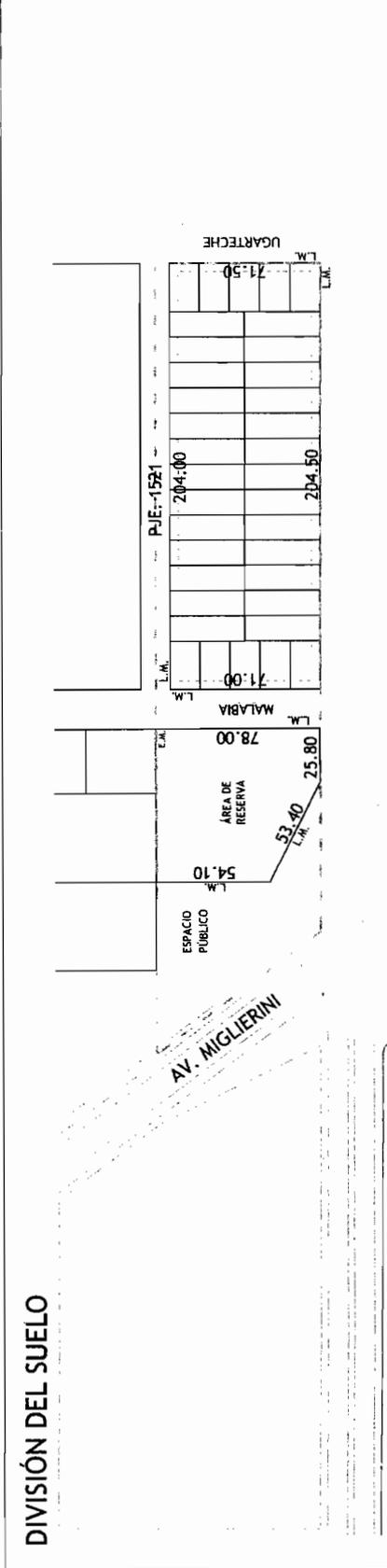
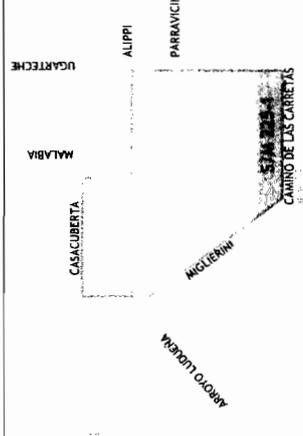
DIVISION DEL SUELO



MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



PLAN DE DETALLE
PARQUE H'UITACIONAL UGARTECHE
 SECCIÓN CATASTRAL 15° S/M 225 GRÁFICO 1



DIVISIÓN DEL SUELO

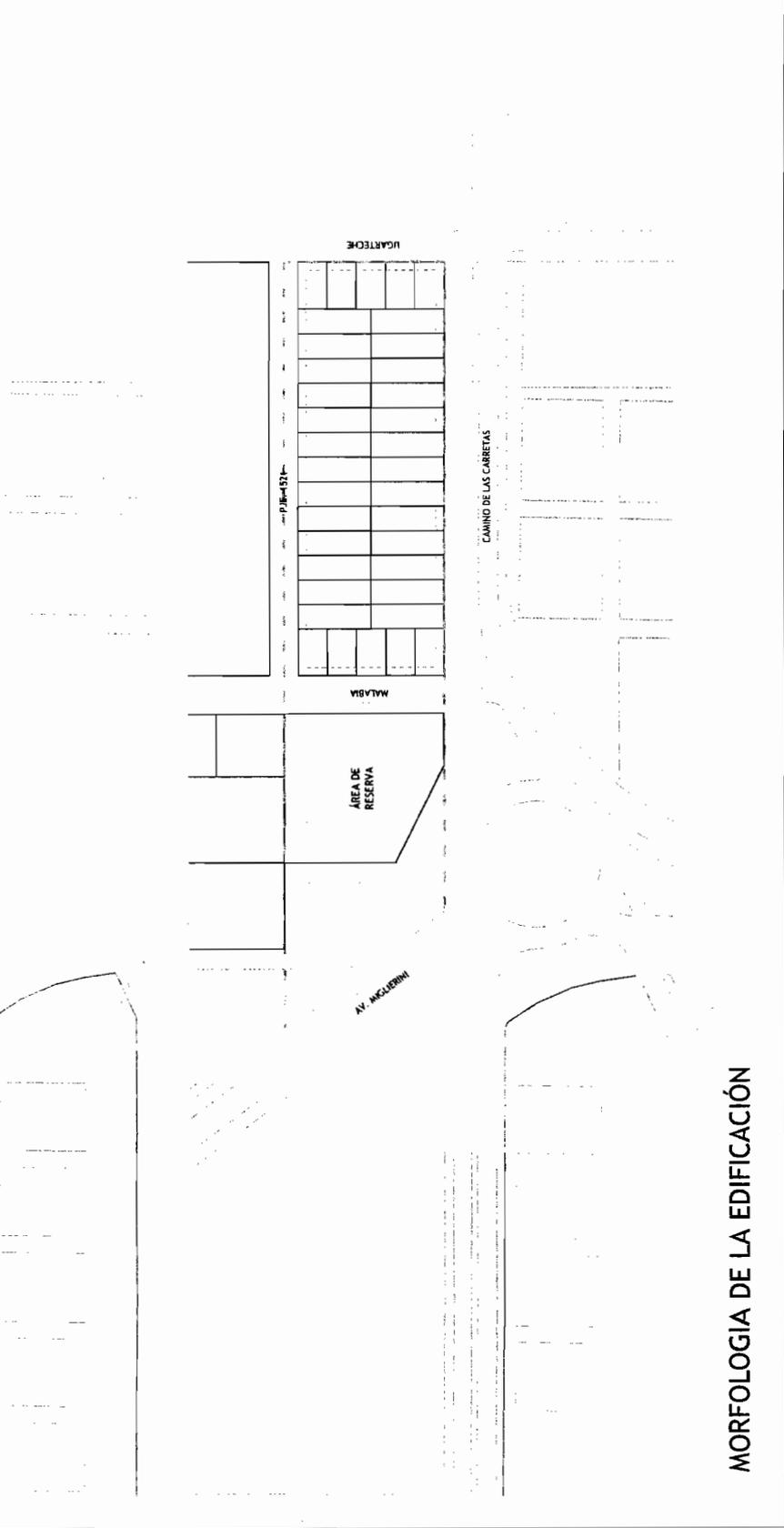
ÁREA DE RESERVA:
 SUPERFICIE: 5.750m²
 SUPERFICIES LOTES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL:
 SUPERFICIE MÍNIMA: 300m²
 FRENTE MÍNIMO: 12m
 SERVIDUMBRE DE JARDÍN: 4m

EDIFICABILIDAD

LOTES VIVIENDA INDIVIDUAL:
 ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE SUELO: 0.33
 ALTURA MÁXIMA=10m
 ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0.66
 EDIFICABILIDAD TOTAL: 9.6500m²

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

ANEXO GRÁFICO N°8
UNIDAD DE GESTIÓN 4



MORFOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN

10
 18