



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE **ORDENANZA** (Nº 8.432)

#### **Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 32/09. S.P., con Anteproyecto de **“Ordenanza modificatoria del Plan Especial PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA (Ordenanza Nº 7932/2005) inclusión COMPLEJO EDUCATIVO DEPORTIVO MUNDIAL DE HOCKEY FEMENINO SOBRE CÉSPED ROSARIO 2010”**.

CONSIDERANDO: La Ordenanza Nº 7.932/2005 que aprobó el Plan Especial “Parque Habitacional Ludueña” y las exigencias establecidas por la “Confederación Argentina de Hockey sobre Césped y Pista” para la designación de la Ciudad de Rosario como Sede del “Mundial de Hockey Femenino sobre Césped Rosario 2010” a disputarse en los meses de agosto y septiembre de ese año.

Que, su aprobación permitirá: **a)** completar el desarrollo urbanístico ya iniciado en un importante sector de la ciudad, mediante la implementación de un Plan aprobado como “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” y **b)** cumplir con los requisitos establecidos para la designación de la Ciudad de Rosario como Sede del “Mundial de Hockey Femenino sobre Césped Rosario 2010”.

Que, interesa resaltar que la concreción de las instalaciones previstas para el mundial será posible gracias a una importante inversión por parte del sector privado en una parcela de su propiedad, que será donada a tal efecto al municipio, y a una planificación y gestión pública del proyecto, el cual será ejecutado por el Urbanizador.

Que, para que esto sea posible se establece una programación y replanteo de algunas de las obras previstas en la Ordenanza aprobada en el año 2005 pudiendo de este modo cumplir con las exigencias que demanda tan importante evento a desarrollarse en nuestra ciudad.

Que, el Hockey es uno de los deportes de mayor crecimiento y difusión en el país, muy especialmente en nuestra ciudad y principalmente entre las mujeres, por lo cual el Municipio de Rosario, a través de la Dirección General de Recreación y Deportes, ha venido desarrollando tareas de difusión y promoción del deporte en toda la ciudad y en el exterior, en concordancia con el importante trabajo que se realiza en la gran cantidad de clubes de Rosario y su zona de influencia.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, a partir de la mencionada designación de Sede la Municipalidad asume entre sus obligaciones la provisión del predio donde se disputarán la totalidad de los partidos, que -conforme especificaciones técnicas de la Federación Internacional de Hockey (FIH)- incluye dos canchas sintéticas “de agua”, en un mismo sector, así como una serie de requisitos detallados en el Manual de la FIH para la organización del “Mundial de Hockey Femenino sobre Césped Rosario 2.010”.

Que, en la ciudad de Rosario hoy sólo existe una cancha de esas características y se encuentra situada dentro de las instalaciones del Jockey Club de Rosario en su predio de Fisherton, y que a partir de gestiones realizadas, dicho club ha ofrecido sus instalaciones en forma gratuita para ser utilizada por los organizadores como Cancha N° 2 del Mundial de Hockey 2.010.

Que, se hace necesario completar este equipamiento en un lugar próximo al que se localiza la cancha existente.

Que, la urbanización “Parque Habitacional Ludueña” verifica en la actualidad un notable grado de avance en la provisión de infraestructura, apertura de calles, ejecución de desagües pluviales y la construcción de una serie de equipamientos públicos existiendo en el sector correspondiente a dicha urbanización terrenos adecuados para satisfacer esa demanda.

Que, entre las exigencias complementarias establecidas en el Capítulo V de la Ordenanza N° 7.932, se encuentra el desarrollo de una manzana destinada a la construcción del equipamiento comunitario del “Parque Habitacional Ludueña”, perfilándose ésta como una nueva centralidad barrial por diversos factores como son, la presencia de la Escuela, el Centro de Salud, y las dependencias destinadas a Promoción Social, instalaciones que establecerán relaciones que potenciarán sin dudas su desarrollo.

Que, por lo anteriormente mencionado resulta oportuno emplazar en la Manzana 547, definida por las Calles 1635, Jacobacci, Ing. Miglierini y Laflor, el Centro Deportivo donde se celebrará el “Mundial de Hockey Rosario 2.010”, para integrar con la Escuela, ubicada en la Manzana 551, un Complejo Educativo-Deportivo de significación para el desarrollo del área e importante en términos generales para la ciudad.

Que, en virtud que el Urbanizador destina suelo en el emprendimiento actualmente en curso (Complejo Educativo, Centro de Salud y Centro de Promoción Social) se considera necesario, ampliar el emprendimiento con una superficie mayor de suelo a donar.



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

Que, para conformar una única Unidad de Proyecto que integre al equipamiento antes mencionado las Instalaciones Deportivas se requiere eliminar el trazado de la calle Laflor y del Pasaje Público - Artículo 3.26 de la Ordenanza N° 7.932.

Que, para la realización del “Mundial de Hockey Femenino sobre Césped Rosario 2.010” el Urbanizador acordó desarrollar una serie de acciones, a cumplimentar en etapas, que exceden lo inicialmente dispuesto en el Plan Especial,

Que, en razón de lo expuesto, siendo que la Ordenanza N° 7.932 reserva a la Municipalidad la facultad de modificar el orden de ejecución de obras (Artículo 8.2) y sobre la base de lo expresado precedentemente, se requiere modificar reemplazando algunas de las exigencias de obras y donación de suelo previstas y sus plazos de ejecución, adecuando las disposiciones de la Ordenanza N° 7.932 a estas nuevas exigencias.

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

### **O R D E N A N Z A**

#### **ORDENANZA MODIFICATORIA**

**PLAN ESPECIAL PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA (Ordenanza N° 7.932/2005).**

#### **INCLUSION COMPLEJO EDUCATIVO DEPORTIVO**

**“MUNDIAL DE HOCKEY FEMENINO SOBRE CESPED ROSARIO 2010”.**

#### **Artículo 1º.- TRAZADOS.**

**1.1.** Se modifica el Inciso 20 del Artículo 3º - Capítulo II de la Ordenanza N° 7.932/05, estableciéndose en 44 metros el Ancho Oficial de Calle Ing. León Miglierini entre Av. Bernheim al Norte y Av. San José de Calazanz al Sur, manteniendo su eje en forma coincidente con el actual eje del Canal 4.

**1.2.** Se suprime el trazado oficial del Pasaje Público con fondo cerrado (cul de sac) creado en el Inciso 26 del Artículo 3º - Capítulo II de la Ordenanza N° 7.932/05.

**1.3.** Se suprime el trazado oficial de calle Laflor de 20 metros de ancho entre calle Suindá (ex 1635) al Este y calle Ing. León Miglierini al Oeste.

#### **Art. 2º.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

Se sustituye el Inciso 2 del Artículo 6º - Capítulo IV de la Ordenanza N° 7.932/05 por el siguiente:

**“6.2. Área de Nuevo Desarrollo Residencial.**



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- a. Barrio Cerrado 1: En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 5.
- b. Barrio Cerrado 2: En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 6.
- c. Barrio Cerrado 3: En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 7.
- d. Barrio Cerrado 4: En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 8.
- e. Loteos correspondientes a las Manzanas Abiertas N° 541 y 544 de la Sección Catastral 16ª: En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 9.
- f. Manzana 547 de la Sección Catastral 16ª: Resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 8° de la presente.
- g. Área de Reserva destinada a Viviendas Colectivas: Queda calificada como Reserva para el desarrollo de un Proyecto Unitario de Viviendas. Las normas urbanísticas particulares se elaborarán a partir de las definiciones que surjan del Concurso de Ideas para el Sector, según lo estipulado en el artículo 8.2.4.h. de la presente.  
La normativa complementaria para definir los indicadores urbanísticos en el mencionado sector, será presentada para su aprobación ante el Concejo Municipal.
- h. Área Comercial: En esta área rigen las normas urbanísticas particulares detalladas en la planilla adjunta en el Anexo Gráfico N° 10.”

**Art. 3°.-** Se sustituye el Artículo 8° de la Ordenanza N° 7.932/05, por el siguiente:

**“Artículo 8°: Obligaciones del Urbanizador y definición de las etapas de Urbanización.**

**8.1.** El Urbanizador deberá donar a la Municipalidad de Rosario:

- Manzana 547 de la Sección Catastral 16ª con destino a la localización del Centro Deportivo
- Manzana 551 de la Sección Catastral 16ª con destino a equipamientos comunitarios
- S/M Gráfico 191 de la Sección Catastral 16ª para planes de interés municipal

*Estas donaciones deberán efectuarse al momento de la entrada en vigencia de la presente.*

**8.2.** El Urbanizador deberá cumplimentar con las obligaciones dispuestas en la presente norma de acuerdo a los plazos y formas que a continuación se detallan:

**8.2.1. Primera Etapa:** Al 30 de Junio de 2.009 el Urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

*Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- a. Preparación del suelo para el área de cancha y sector tribunas según proyecto realizado por la Secretaría de Planeamiento en la Manzana 547. Construcción de la base de pavimento asfáltico de la cancha, según las medidas reglamentarias para el campo de juego y perímetros definidos por la reglamentación de la “Federación Internacional de Hockey”, según plano que forma parte de la presente como ANEXO I y según los requerimientos técnicos especificados por el proveedor de la carpeta del césped sintético.*
  - b. Provisión y colocación del sistema de riego según las exigencias requeridas por la “Federación Internacional de Jockey”.*
  - c. Provisión y colocación de un albañal perimetral completo y su conexión a la red.*
  - d. Provisión y colocación de un cerco perimetral provisorio para resguardar el área de obras.*
  - e. Ejecución de la Plaza del Distrito Oeste: El Urbanizador ejecutará a su costo la “Plaza de la Infancia” en un todo de acuerdo con el proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento, la misma tiene una superficie aproximada de 8.000 m<sup>2</sup>. Una vez cumplimentadas estas demandas y las propias de la urbanización (en un todo de acuerdo al marco de las Exigencias Generales que se describen en el Artículo 7° de la presente) correspondientes a las Manzanas 541 y 544 de la Sección Catastral 16ª, y al Sector N° 1 del Barrio Cerrado, la Comisión Técnica de Urbanización aprobará en forma definitiva dichos sectores y se podrá proceder a su correspondiente escrituración. Asimismo, una vez que el Urbanizador presente el proyecto para el Área Comercial (Anexo Gráfico N° 10) y cumplimentadas que fuesen las exigencias propias de este sector, la Comisión Técnica de Urbanización aprobará en forma definitiva dicho Sector Comercial y se podrá proceder a su correspondiente escrituración.*
- 8.2.2. Segunda Etapa:** Desde el 1° de Julio de 2.009 hasta el 31 de Agosto de 2.009, el Urbanizador deberá ejecutar las obras de infraestructuras correspondientes a los trazados públicos y equipamientos que se detallan en el Anexo II y que forma parte de la presente Ordenanza, a saber:
- a. Calle Ugarteche, en el tramo comprendido entre Av. de las Carretas y calle Bernheim, con zanja vegetal.*
  - b. Calle Bernheim, en el tramo comprendido entre calle Ugarteche y Av. Miglierini, incluidos los tendidos pluviales que atienden la demanda del área complementaria adyacente.*
  - c. Construcción de los edificios destinados al equipamiento comunitario que comprenden una Escuela y un Centro de Salud de Atención Primaria, en un todo de acuerdo a la documentación consignada en el Legajo Técnico elaborado por la Secretaría de Planeamiento, en la Manzana N° 551 de la Sección Catastral 16ª.*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

*Una vez cumplimentadas estas demandas y las propias de la urbanización (en un todo de acuerdo al marco de las Exigencias Generales que se describen en el Artículo 7° de la presente) correspondientes a los Sectores N° 2 y 4 del Barrio Cerrado, se aprobarán en forma definitiva dichos Sectores y se podrá proceder a su correspondiente escrituración.*

**8.2.3. Tercera Etapa:** Desde el 1° de Septiembre de 2.009 hasta el 31 de Julio de 2.010: el Urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

- a.** Construcción del edificio destinado a servicios del Centro Deportivo, según proyecto realizado por la Secretaría de Planeamiento en la Manzana 547, con una superficie cubierta aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados (950m<sup>2</sup>), distribuidos en los siguientes locales: vestuarios para delegaciones, vestuarios para jueces, centro de medios de prensa, oficinas del torneo y hall de acceso, centro médico, oficinas de administración, sala de conferencias y depósitos, incluyendo la ejecución de las veredas y espacio público que rodean al predio que conforman toda la Manzana, de acuerdo al proyecto definitivo elaborado por la Secretaría de Planeamiento.
- b.** Calle 1635, en el tramo comprendido por calle Bernheim y Av. San José de Calazanz.
- c.** Calle Jacobacci, en el tramo comprendido por calle Suindá (ex 1635) y Av. Miglierini.
- d.** Plaza y veredas perimetrales de la superficie que conforma la Manzana 551.
- e.** Ingreso peatonal a la Escuela y al Complejo Deportivo de sentido Este-Oeste, con su correspondiente iluminación y forestación.
- f.** Cerco perimetral definitivo para el Centro Deportivo de aproximadamente quinientos veinte metros lineales (520 m).
- g.** Cerco perimetral a la playa del estacionamiento restringido de aproximadamente doscientos setenta metros lineales (270 m), construido en forma provisoria para el evento, con la posibilidad del posterior recupero del material por parte del Urbanizador.
- h.** Cerco perimetral definitivo de la cancha de aproximadamente de trescientos veinte metros lineales (320 m). Se ejecutará según las especificaciones definidas en el Anexo I que forma parte de la presente.
- i.** Reja de cierre del predio de la Escuela y el Centro de Salud, según proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento de aproximadamente sesenta y cinco metros lineales (65 m).

*Una vez cumplimentadas estas demandas y las propias de la urbanización (en un todo de acuerdo al marco de Exigencias Generales que se describen en el Artículo 7° de la*





## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

presente) del Sector N° 3 del Barrio Cerrado, se aprobará en forma definitiva dicho Sector y se podrá proceder a la correspondiente escrituración de los lotes.

**8.2.4. Cuarta Etapa:** Desde el 1° de Agosto de 2.010 hasta el 31 de Julio de 2.014, el Urbanizador deberá concretar las siguientes acciones:

- a. Ejecutar el Centro destinado a Promoción Social, de una superficie aproximada de 450 m<sup>2</sup> según proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento.
- b. Ejecutar el trazado complementario de calle Bernheim, en el tramo comprendido por calle Urizar y Calle Pública de 20 m creada por Artículo 3.22.
- c. Realizar la canalización del Arroyo Ludueña. Deberá someter a consideración del Municipio el Proyecto Ejecutivo, el que será realizado en base a los resultados emanados del Informe que realizará la Cátedra de Hidráulica de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la U.N.R, obrante a fojas 117 del Expediente N° 37.069-F-04. Estas obras serán inspeccionadas por la Secretaría de Obras Públicas. Una vez recepcionadas se producirá la modificación de la Ordenanza de Inundaciones N° 7.477 en virtud del corrimiento de la cota de recurrencia a 100 años. Como parte de esta operación se deberán prever las tareas de excavación y contención necesarias para ejecutar el espejo de agua especificado en los planos del Proyecto del Parque.
- d. Realizar el tendido de las troncales de desagües cloacales, necesarios para abastecer la demanda existente a la fecha en el área complementaria definida en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 7.932/05, incluida la demanda de los terrenos afectados a vivienda social.
- e. Ejecutar el trazado de Bv. Wilde, en el tramo comprendido entre Av. San José de Calazanz y Autopista "Che Guevara", situado en el Área Complementaria. En esta etapa deberá cumplimentar con la pavimentación, forestación, alumbrado público y veredas, en un todo de acuerdo a los niveles de exigencia que determinen las reparticiones públicas oportunamente. Esta obra deberá estar concluida antes del 31 de Julio de 2.012.
- f. Ejecutar el Parque Público de acuerdo al proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento.
- g. Realizar la obra completa correspondiente al tendido de desagües pluviales principales denominados "Bernheim II Etapa" y "Bernheim Oeste", para atender la demanda de servicios de la urbanización privada y su zona de influencia, de acuerdo a los lineamientos estipulados por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

- h. Llamar a Concurso Público para la definición del carácter de la edificación en las parcelas destinadas a “Reserva para Vivienda Colectiva”, que contará con la coordinación de la Secretaría de Planeamiento.*
  - i. Donar el área destinada a Parque Público sobre la margen derecha del “Arroyo Ludueña”, que alcanza aproximadamente 19 has. Es obligación del urbanizador mantener estas tierras libre de ocupantes hasta el momento de la donación al municipio.*
  - j. Donar la superficie necesaria para completar las 11,65 has. exigidas por la presente Ordenanza con destino a vivienda social y/o equipamiento comunitario. Esta superficie está compuesta por: Manzana 551 destinada a la Escuela y S/M-Gráfico 191, S/M-Gráfico 109-S/D 1 y S/D 2, S/M-Gráfico 106-S/D 12, 13, 14, y 15, todos de la Sección Catastral 16ª. Las superficies restantes hasta alcanzar el total de 11,65 has, serán propuestas por el Urbanizador y aceptadas por el Municipio en tanto resulten de interés municipal. Además de la donación de las 11,65 has. el urbanizador deberá donar los terrenos correspondientes a la Manzana 547, para ser destinada a la construcción del Centro Deportivo, obligación a cumplir en el plazo establecido en el inciso 1 del presente artículo..*
  - k. Desarrollar en forma conjunta con el Municipio el proceso de Reordenamiento del Asentamiento Irregular existente entre Calle Nº 1.631, Magaldi, Calle Nº 1.629 y Jacobacci. La Municipalidad, a través del órgano competente, llevará adelante el censo de la población existente previo al inicio de la ejecución de las obras y donación de los lotes, efectuar los estudios necesarios para proceder a las aperturas de trazados oficiales y la división del suelo que resulte más apropiada para el caso de referencia. El Urbanizador se hará cargo de la totalidad de las obras referidas a provisión de infraestructuras urbanas: aperturas de calles (pavimentos, veredas, alumbrado y arbolado público), y del costo de la transferencia de dominio de los terrenos a cada una de las familias que queden asignadas a los nuevos lotes. El suelo de la operación correspondiente a los inmuebles empadronados como Sin Manzana 109-S/D 1, Manzana 109-S/D 2, Sin Manzana 106-S/D 12, Sin Manzana 106-S/D 13, Sin Manzana 106-S/D 14, Sin Manzana 106-S/D 15, todos de la Sección Catastral 16ª, será donado al Municipio y/o por instrucción expresa del mismo en forma directa a las familias que queden asignadas a los nuevos lotes.*
- 8.3.** *El Urbanizador deberá ejecutar la mitad de la calzada que comprende pavimento, veredas, forestación, iluminación y desagües de los siguientes trazados oficiales: Calle de Borde del Arroyo: Tramo comprendido entre Camino de las Carretas y Autopista Rosario – Córdoba “Ernesto Che Guevara”, y Calles Públicas creadas en el Artículo 3 incisos 34, 35 y 36.*





## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**8.4.** *El Departamento Ejecutivo se reserva la potestad de modificar el orden de ejecución de las obras, por razones de Interés Municipal.*

**8.5.** *Recepción de las obras en cada etapa de Urbanización.*

*En caso de que las exigencias planteadas para cada una de las etapas fueran ejecutadas en su totalidad y de acuerdo a las especificaciones que surjan de las oficinas técnicas con competencia, el Urbanizador podrá solicitar al Municipio la correspondiente recepción de esa etapa y así dar inicio a la subsiguiente.”*

**Art. 4º.-** Se sustituye el párrafo 1º del Artículo 9º “Coordinación de proyectos” de la Ordenanza N° 7.932/05, por el siguiente párrafo:

*“La Secretaría de Planeamiento podrá conformar junto con el Urbanizador un Comité Coordinador de Urbanización a fin de garantizar el cumplimiento y desarrollo adecuado de las exigencias establecidas, para cada una de las etapas de urbanización definidas en el Artículo 8º, y fundamentalmente para facilitar y acelerar el desarrollo del proceso de urbanización.”*

**Art. 5º.-** El incumplimiento parcial o total, el cumplimiento defectuoso o la mora en el cumplimiento de alguna de las obligaciones exigidas al Urbanizador por esta Ordenanza, faculta a la Municipalidad de Rosario a dejar sin efecto lo dispuesto por este Cuerpo Normativo, quedando en firme todas las Normas Municipales vigentes previas a la sanción de la presente según lo convenido en el Acta Acuerdo suscripta entre el Urbanizador y la Municipalidad de Rosario en fecha 18 de Marzo de 2.009, ratificada en el Artículo 10º de esta Ordenanza.

**Art. 6º.-** Se ratifica en todos sus términos el Acta Acuerdo suscripta entre la Municipalidad de Rosario y “Proyectos Urbanísticos S.A.” en fecha 18 de Marzo de 2.009 según lo dispone su Cláusula Décimo Primera.

**Art. 7º.-** Quedan sin efecto para el ámbito de aplicación de esta Ordenanza las disposiciones municipales que se opongan a la presente.

**Art. 8º.-** Forman parte de la presente Ordenanza los Anexos que se detallan a continuación: Anexo I “Masterplan”; Anexo II “Anteproyecto general cancha. Especificaciones técnicas para la preparación de la base de cancha”; Anexo III “Modificación del Trazado Oficial” y el Anexo Gráfico N° 9 que sustituye al Anexo Gráfico N° 9 de la Ordenanza 7932/05.-

**Art. 9º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerando, publíquese y agréguese al D.M.

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

**Expte. N° 171220-I-2009 CM y 18602-D-2009 D.E.-**