



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

#### ORDENANZA (N° 8.206)

##### **Concejo Municipal:**

**Visto:** Mensaje N° 28/07 S.P. con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define como Plan de Detalle Cooperativa Vivienda Unidos, complementario del Plan Especial “Parque Habitacional Ludueña” (aprobado por Ordenanza N° 7.932/05), al proyecto urbanístico que fija los trazados, indicadores urbanísticos y condiciones para la subdivisión del suelo de los inmuebles ubicados en la Sección Catastral 16, S/M, Gráfico 106, Subdivisiones: 39, 40, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 55 y 56; todo ello convenientemente evaluado por el Programa de Equilibrio Centros – Periferias.

**CONSIDERANDO:** La sanción de la Ordenanza N° 7.932/05 “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”, que impulsa y regula la urbanización de un importante cuadrante en el sector Noroeste de nuestra ciudad.

Que, la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, en su punto 4, inciso 4.2. “Programas de Actuación: Marco Regulatorio”, establece un régimen diferencial para las distintas modalidades de urbanización, mediante la figura de los “Convenios Urbanísticos”, que admiten ser implementados por organismos públicos, privados o mixtos.

Que, la Ordenanza N° 5.596/93 y su modificatoria Ordenanza N° 5.610/93, que regulan los procesos de localización, proyecto y ejecución de Conjuntos Habitacionales, permite realizar diferentes tipos de intervenciones destinadas a vivienda de carácter social en diversos sectores de la ciudad, pudiendo ser enmarcados en los programas antes descriptos.

Que, la Cooperativa de Vivienda Unidos Ltda., a través del Expte. N° 32.612-C-01 propone urbanizar los terrenos de su propiedad ubicados en Calle 1.633 entre calle Jacobacci y Calle 1.650, empadronados catastralmente en la Sección 16°, S/M, Gráfico 106, S/D 41, 42, 43, 54, 55 y 56.

Que, el sector donde se encuentran los terrenos antes mencionados carece de todo tipo de red de infraestructura sanitaria y de servicios, lo cual condiciona la modalidad de urbanización.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, la implementación del Plan Especial “Parque Habitacional Ludueña” beneficiará sustancialmente a todo su ámbito de aplicación, el cual alcanza aproximadamente a 530 Ha, con el aporte de equipamientos comunitarios e infraestructuras hoy inexistentes.

Que, resulta necesario establecer una normativa particular para el sector y adecuar los procedimientos administrativos a fin de viabilizar una adecuada urbanización de los terrenos en cuestión.

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

### ORDENANZA

#### ORDENANZA COMPLEMENTARIA

#### PLAN ESPECIAL PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA ”PLAN DE DETALLE COOPERATIVA DE VIVIENDA UNIDOS”

#### CAPITULO I: DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

**Artículo 1º.-** Se define como “Plan de Detalle Cooperativa de Vivienda Unidos”, complementario del “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” aprobado por Ordenanza N° 7.932/05, al proyecto urbanístico que fija los trazados, indicadores urbanísticos y condiciones para la subdivisión del suelo a los inmuebles ubicados dentro del polígono determinado por Calle 1.635, Calle 1.650, Calle 1.633 y Jacobacci, empadronados catastralmente en la Sección 16°, Sin Manzana, Gráfico 106, Subdivisiones: 39, 40, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 55 y 56.

#### CAPITULO II: SISTEMA VIAL

**Art. 2º.-** Se incorpora al trazado oficial del sector “Área de Tejido Residencial: Sector N° 1 del “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña”, el **Pasaje Público 1.680**, de orientación Este-Oeste, de 14 m. de ancho oficial en el tramo comprendido entre Calle 1.635 y Calle 1.633, cuyo eje coincide con el deslinde parcelario Sur de los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 16, Sin Manzana, Gráfico 106, Subdivisiones 39, 40, 41, 42, 43.

#### CAPITULO III: DECLARACIÓN DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

**Art. 3º.-** Se declara “Programa de Interés Social”, de acuerdo a lo previsto por el Punto 4 Inciso 4.2.3 de la Ordenanza N° 6.492/97, a la urbanización de los inmuebles propiedad de la Cooperativa de Vivienda Unidos Ltda., empadronados en la Sección



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

16°, Sin Manzana, Gráfico 106, Subdivisiones 41, 42, 43, 54, 55, 56, de acuerdo al anteproyecto que como Anexo Gráfico I se adjunta y forma parte de esta Ordenanza.

### **CAPITULO IV: INDICADORES URBANISTICOS, USOS Y DIVISION DEL SUELO**

**Art. 4°.-** El emprendimiento estará únicamente destinado a la construcción de viviendas individuales, admitiéndose además, la instalación de comercios minoristas incorporados a la residencia.

**Art. 5°.-** Atento a las condiciones de urbanización establecidas en la Ordenanza N° 7.932/05 “Plan Especial Parque Habitacional Ludueña” referidas al tendido de troncales de desagües cloacales que tendrán la capacidad de absorber la demanda de ésta y las incipientes urbanizaciones existentes en el sector, se admitirá una división del suelo en lotes de 200 m<sup>2</sup> de superficie y 10 m de frente mínimos, Se establece una tolerancia del 5% tanto en frente como en superficie.

**Art. 6°.-** Se admitirá un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de hasta 0.50 para uso residencial y de 0.75 para uso mixto (residencial y comercial). Será de aplicación para los lotes dentro del ámbito de aplicación de este Plan de Detalle la tolerancia establecida en el Punto 5.1 del Código Urbano de hasta un 10% y del mismo modo a los lotes en esquina se les podrá aplicar el incremento del 33% en el FOS máximo que establece el Punto 5.2.2.1 del mencionado Código. No se establece afectación para servidumbre de jardín.

### **CAPITULO V: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR**

**Art. 7°.-** El Urbanizador deberá donar al dominio público municipal la superficie correspondiente a la traza del Pasaje Público N° 1680, creado en el Artículo 2° de esta norma. No será exigible la donación de tierra con destino a espacio verde y comunitario, requisito este que se considera cumplido a partir de la creación del parque sobre el “Arroyo Ludueña” y los espacios destinados a equipamiento comunitario que prevé para el área la Ordenanza N° 7.932/05.

**Art. 8°.-** El Urbanizador deberá ejecutar el Pasaje Público N° 1.680, creado en el Artículo 2°, de acuerdo a los siguientes Niveles de Exigencia:

Pavimento: Nivel de Exigencia 2: Carpeta de concepto asfáltico en caliente de 6.50 m de ancho distante 3.75 m de la Línea Municipal más próxima y a nivel definitivo.

Alumbrado público: Nivel de Exigencia 1.

Veredas: Ancho 1.20 sobre Línea Municipal.

Arbolado público: Un árbol cada 25 m.

**Art. 9°.-** Se deja sin efecto cualquier otra norma o disposición que se oponga a la presente.



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

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

**Sala de sesiones,** 23 de Agosto de 2007.-

**Exptes. Nros. 158.313-I-2007-C.M. y 32.612-C-2001-D.E.**