



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

EXPTE. N° 259.664-I-21. C.M.

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 64/21 S.P. con anteproyecto de Ordenanza que define el Plan Especial Urbano Ambiental Canales Ibarlucea y Salvat, con sus indicadores urbanísticos, afectaciones y uso del suelo, entre otros; el ámbito de aplicación comprende a los sectores de Sección Catastral 13° y 143 de nuestra ciudad; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

“Visto: El Plan Estratégico Rosario 2030; el Plan Urbano Rosario 2007-2017 y el documento base para su actualización Plan Urbano 5+5;

La Ordenanza N° 8.876/11 y modificatorias, que define y delimita las áreas con riesgo de inundación y regula el uso del suelo en planicies de inundación del arroyo Ludueña y de los canales Ibarlucea y Salvat;

La Ordenanza N° 9.068/13, de Reordenamiento Urbanístico del cordón perimetral de la ciudad de Rosario que establece las Áreas de Protección Ecológica y Ambiental "Canal Ibarlucea" y "Canal Salvat";

La Ordenanza N° 6.492/97, que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación;

La Ley Nacional 27.453/18, que declara de interés público al Régimen de Integración socio urbana de los barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, incluido como el polígono ID 1759), creado por Decreto N° 358/2017;

La Ordenanza N° 10.030/20, que crea el Programa Municipal de Integración Urbana RENABAP, destinando presupuesto municipal al mejoramiento Integral de barrios populares;

La Ordenanza N° 10.123/20, que declara de Interés Social los polígonos Cañaverl, Nuevo Alberdi Oeste y zona Rural y Los Unidos, adhiriendo al Régimen de Regularización Dominial de dichos polígonos;

La Ordenanza N° 10.144/20, "Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental Canales Ibarlucea y Salvat" que establece los lineamientos generales para la elaboración del Plan Especial; y

Considerando: Que, este Plan promueve un proceso de transformación en los bordes de los canales Ibarlucea y Salvat dando continuidad al desarrollo del Plan Maestro del arroyo Ludueña, con el

cual se pretende garantizar la preservación paisajística y ambiental de la cuenca.

Que, la zona demarcada con la categorización de Área de Protección Ecológica y Ambiental (APEA) 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, adquiere dimensión y carácter metropolitano.

Que, a partir del ordenamiento territorial del sector se propone definir estrategias de uso, ocupación y manejo del suelo; integrando la dimensión espacial, económica social y ambiental.

Que, por la condición de borde periurbano del sector, estrechamente vinculado con el área rural, requiere plantear usos del suelo de transición por medio de actividades de promoción del desarrollo productivo de bajo impacto ambiental.

Que, la vulnerabilidad hídrica, condiciona la ocupación del suelo y demanda el diseño de una red de espacios verdes que den continuidad al paisaje, preservando las áreas naturales localizadas en los entornos de los canales y regulando el escurrimiento de las aguas.

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

Que, una planificación coordinada permite 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; incorporando las infraestructuras, servicios y equipamientos que posibiliten dicho proceso; organizando adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos con el fin de garantizar una satisfactoria convivencia de actividades en la ciudad y ofreciendo una mejor calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

Que, el Plan Estratégico Rosario 2030 propone como uno de sus ejes principales una ciudad con capacidades en planificación urbanística de cercanía, basada en el desarrollo y las potencialidades de las personas y en la gestión participativa del hábitat, que garantice la equidad urbana y barrial con la provisión igualitaria de grandes equipamientos, servicios e infraestructuras, articulando los actores públicos, institucionales y privados involucrados.

Que, dentro de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible adoptados por los estados miembros de las Naciones Unidas, con su correlato en la Agenda Nacional ODS Argentina, el ODS 11 plantea como meta lograr que las ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, aumentando la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos, asegurando el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorando los asentamientos.

Que, el Plan Urbano 2007-2017, se orienta a 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 involucran definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados, promoviendo los procesos de Urbanizaciones Integrales que incrementan la densidad en la periferia, haciendo sustentable la provisión de los servicios e infraestructuras acompañados de la edificación.

Que, el documento base para la actualización del Plan Urbano [5+5] propone como uno de los mayores desafíos que presenta la ciudad el de mejorar la habitabilidad para toda su población, incrementando la equidad urbana y barrial, y asegurando su acceso y disfrute por parte de todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que, aún en la actualidad, registran una alta vulnerabilidad social.

Que, el documento base para la actualización del Plan Urbano [5+5] también propone configurar una red ambiental de infraestructura verde como soporte estratégico de la ciudad y su territorio, potenciando la biodiversidad en las cuencas del arroyo Ludueña, mejorando los espacios verdes existentes y promoviendo la creación de nuevos parques de escala urbana y metropolitana. Entre ellos se destacan el parque del Canal Ibarlucea, el Parque del Aeropuerto y el parque lineal de la avenida Segunda Ronda. La red también está integrada por el Bosque de los Constituyentes.

Que, dichas estrategias a su vez apuntan a integrar a los actores del entramado productivo de la región y, a través de la implementación de una membrana verde productiva, se fortalece la función ambiental que beneficia a la población del periurbano, de la ciudad y de las localidades vecinas.

Que, en el marco de las demandas actuales, se plantea la resolución de la problemática de los asentamientos irregulares y emprendimientos de carácter productivo, de carácter social, la inclusión de programas destinados a distintos sectores sociales en una misma localización urbana, la planificación y gestión del Hábitat y la integración del área al resto de la ciudad.

Que, dentro del área delimitada por el Registro Nacional de Barrios Populares se prevén proyectos de integración socio-urbana en el marco de procesos de regeneración barrial.

Que el ámbito de aplicación del Plan Especial no se encuentra dentro del radio servido de las empresas de servicios, y su factibilidad se encuentra condicionada a la ejecución de obras de escala metropolitana como la segunda etapa del acueducto Gran Rosario.

Que, la planificación y programación para la formulación del Plan Especial deberá incorporar en forma simultánea la resolución de las infraestructuras y servicios necesarios, para un desarrollo e inserción adecuada en la ciudad; atendiendo de manera integral el amplio cuadrante noroeste de 490 ha.

Que, resulta necesario abordar instrumentos de gestión innovadores que permitan cumplir con las metas del Plan Estratégico Rosario 2030 y del Plan Urbano de la ciudad, que aborden la resolución de la problemática del financiamiento y gestión de la infraestructura, favoreciendo la asociación entre partícipes y el aporte de un porcentaje

de suelo destinado a solventar tal fin; que aborden y favorezcan la concertación entre los distintos actores que intervienen y conviven en el área, dentro de una Supermanzana para favorecer un proyecto unitario y superador.

Que, nuestra ciudad cuenta con la ordenanza N° 10100 aprobada recientemente, la cual establece la figura de Supermanzanas, un área urbana conformada por un conjunto de calles principales de circulación conforme la normativa vigente, y en cuyo interior existe una estructura de calles internas con tránsito calmo, en donde se prioriza la movilidad sostenible y peatonal, y se revitaliza el espacio público.

Que, la creación de corredores de espacios verdes de cercanías, donde se ubicarán los equipamientos colectivos, se encuentra condicionada a la donación de suelo en forma coordinada, siendo indispensable la gestión del municipio para establecer reglas que permitan la distribución de cesiones de suelo equitativas a partir de la conformación de Supermanzanas en relación a las parcelas resultantes y sus indicadores urbanísticos.

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

Que, se debe abordar la problemática del hábitat mediante un pensamiento ambientalmente equilibrado de construcción de ciudad, donde los programas de vivienda, espacio público, movilidad, infraestructura verde y paisaje se han de entender de una manera sinérgica para replantear la ciudad, a través de instrumentos que acompañen hacia una nueva cultura urbana, valorizando la diversidad, la densidad y la equidad territorial;

Que, se prevé consolidar el área a partir del desarrollo de morfologías y estructuras urbanas compactas y multifuncionales fomentando patrones y relaciones de proximidad, con usos mixtos y residencia, sobre un importante soporte de infraestructuras eficientes, dotación de equipamientos colectivos y espacios verdes públicos de proximidad;

Que, la articulación de la gestión municipal con otros niveles del estado -nacional y provincial- y también con el sector privado y actores de la sociedad civil, como con las empresas prestatarias de los servicios favorecerán un desarrollo concertado y sostenible.

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

Que, con el mecanismo pautado se pretende garantizar que la transformación de suelo “no urbanizable” a “urbanizable”; se desarrolle condicionada a la provisión efectiva de los servicios e infraestructuras necesarias y con la factibilidad otorgada de las empresas de servicios. Que, los cambios normativos que se introducen promoverán un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo que

favorecerá a los propietarios involucrados, por lo cual corresponde la aplicación de las compensaciones que se determinen.

Que, la obtención de dichos fondos de compensaciones estará orientada a resolver la problemática social presente en el sector, a cubrir el déficit de espacios públicos, equipamientos de carácter comunitario, la carencia de servicios y el déficit de vivienda de los sectores que allí habitan.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de Ordenanza:

ORDENANZA PLAN ESPECIAL URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT

Artículo 1°: Definición: El "PLAN ESPECIAL URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT", (en adelante denominado PUA) es el proyecto urbanístico que, en el marco de lo establecido por la Ordenanza N° 10.144/2020, tiene como objetivo establecer los criterios específicos de urbanización y parámetros particulares para el desarrollo urbano del área comprendida dentro del ámbito de aplicación indicado en el Artículo 3°; promoviendo un modelo de urbanización innovador en un área de 490 ha en la zona noroeste de Rosario.

El plan se desarrollará a partir de la planificación pública a los fines de orientar la iniciativa privada para obtener un desarrollo urbano integral que articule la coexistencia del uso residencial para distintos sectores sociales, con espacios públicos, equipamientos colectivos y emprendimientos sociales, deportivos y productivos.

Artículo 2°: Finalidad: La finalidad del "PUA", según lo establecido en el Ordenanza N° 10.144/2020, es ofrecer una respuesta integral a las problemáticas y demandas habitacionales, ambientales y socioeconómicas que actualmente presenta el sector. Se propone orientar el desarrollo urbano a partir del reconocimiento del borde periurbano, la vulnerabilidad hídrica y las limitaciones infraestructurales de servicios existentes, promoviendo su progresiva urbanización mediante proyectos que propongan la mixtura de usos, la heterogeneidad social y la convivencia equilibrada de los usos residenciales, comerciales, deportivos, recreativos, productivos e infraestructuras verdes.

2.1 El Plan Especial establecerá las pautas y criterios para la definición de los indicadores urbanísticos particulares que serán efectivamente otorgados en los futuros Planes de Detalle que se elaboren y aprueben para cada supermanzana.

Artículo 3°: Ámbito de aplicación: El ámbito de aplicación del "PUA", según lo establecido en la Ordenanza N° 10.144/2020, comprende a los sectores de las secciones catastrales 13° y 14° de la ciudad de Rosario, que configuran un polígono delimitado por: al norte por el eje del canal Salvat desde su intersección con la proyectada Avenida A.J. Paz; al este por el eje del canal Ibarlucea; al sur por el eje

de las calles Baigorria, García del Cossio, y Milicianos Rosarinos y al oeste por el eje de Avenida A.J. Paz hasta el eje del canal Salvat; cuya identificación gráfica se adjunta en el Anexo N° 1 denominado "ÁMBITO DE APLICACIÓN" que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 4°: Sectorización: El PUA se estructura y define sus características en base a cuatro "Sectores", denominados:

1) Sector de integración socio-urbana; 2) Sector de desarrollo residencial; 3) Sector de preservación ecológica y desarrollo recreativo; 4) Sector productivo-ambiental; cuya identificación gráfica se adjunta en el Anexo N° 2 denominado "Sectorización" que forma parte de la presente Ordenanza.

4.1. Asimismo, en cada uno de los sectores, la ocupación y los usos previstos deberán adecuarse a las "Afectaciones" establecidas en las siguientes normativas: a) Ordenanza N° 8.876/2011 -y modificatorias- que define y delimita las áreas con riesgo de inundación por desborde del arroyo Ludueña y de los canales Ibarlucea y Salvat, b) Ley Nacional de barrios populares N° 27.453/17 y c) Ordenanza N° 10.123/20 de "Declaración de Interés Social y Régimen de Regularización Dominial" para la integración socio-urbana. La Identificación gráfica de las mencionadas "Afectaciones" se adjunta en el Anexo 3 denominado "Afectaciones" que forma parte de la presente Ordenanza.

4.1. Sector de integración socio-urbana.

4.1.1 Caracterización.

Se define por el polígono ID 1759 "Zona Rural" indicado en la Ley Nacional de barrios populares N° 27.453/17. Comprende el sector más próximo al "Canal Ibarlucea" que se distingue particularmente por una ocupación poco ordenada en gran parte de sus parcelas, un significativo desarrollo de actividades productivas vinculadas a la tierra, la apertura regular e irregular de calles internas, el atravesamiento de dos líneas de alta tensión en sentido norte - sur.

4.1.2 Finalidad.

Su finalidad principal es resolver la situación de los/as actuales habitantes amparados por la Ley Nacional N° 27.453, garantizando la integración urbana y el acceso a la vivienda mediante la construcción o el mejoramiento de viviendas unifamiliares y multifamiliares (emprendimientos públicos y/o privados). Asimismo se contempla el reordenamiento vial, el desarrollo de un parque público en el área de máximo riesgo de inundación en la margen del Canal Ibarlucea, y su tratamiento para que funcione como corredor biológico.

4.1.3 Usos dominantes previstos.

Usos residenciales de baja y media densidad, comerciales, de servicios, educativos, salud, recreativos y productivos compatibles con el carácter residencial del tejido.

4.1.4 Delimitación.

La delimitación se indica en el Anexo N° 2 "Sectorización" bajo la denominación "Sector de integración socio-urbana" y corresponde a las parcelas ubicadas en el sector denominado Polígono ID 1759 "Zona Rural" según la Ley Nacional N° 27.453 y sus posibles modificatorias.

4.2. Sector de desarrollo residencial.

4.2.1 Caracterización.

Comprende el sector que se encuentra mayormente desafectado por restricciones de ocupación y uso establecidas en la Ordenanza N° 8.876/11 de inundabilidad. El área se encuentra en gran medida conformada por grandes parcelas vacantes de uso, registrándose la presencia de algunos establecimientos productivos vinculados al uso de la tierra y la presencia de parte de las parcelas incorporadas al Polígono ID 1759 "Zona Rural" indicado en la Ley Nacional N° 27.453/17.

4.2.2 Finalidad.

Se trata de un área destinada fundamentalmente al desarrollo habitacional (emprendimientos públicos y/o privados).

4.2.3 Usos dominantes previstos.

Usos residenciales de baja y media densidad (vivienda uni y multifamiliar), equipamientos, usos comerciales, educativos, de servicios y recreativos.

4.2.4 Delimitación.

La delimitación se indica en el Anexo N° 2 "Sectorización" de la presente y corresponde a las parcelas no afectadas a las restricciones de inundabilidad y a las contenidas en la Ordenanza N° 8.876/2011 y modificatorias clasificadas como Zona 3 de Impactos menores (Sector VII) y Sector Vb de la mencionada ordenanza.

4.3. Sector de preservación ecológica y desarrollo recreativo.

4.3.1 Caracterización.

Corresponde al sector que se ubica al Oeste del polígono del área de incumbencia del presente "PUA", con las afectaciones establecidas en la Ordenanza N°8.876/2011 de inundabilidad. Comprende grandes parcelas indivisas sin ocupación y cuenta con un escaso número de trazados abiertos.

4.3.2 Finalidad.

Su finalidad es proteger las condiciones ambientales del área promoviendo la localización de usos con bajos niveles de ocupación.

4.3.3 Usos dominantes previstos.

Uso residencial de baja densidad y servicios básicos, usos deportivos y recreativos a cielo abierto.

4.3.4 Delimitación.

La delimitación se indica en el Anexo N° 2 "Sectorización" de la presente.

4.4. Sector productivo-ambiental

4.4.1 Caracterización.

Corresponde con el sector más próximo al Canal Salvat, con una significativa cantidad de parcelas indivisas sin ocupación y/o uso, con algún tipo de uso ganadero y sin apertura de trazados.

4.4.2 Finalidad.

Su finalidad es la producción y comercialización de productos agroecológicos; ganaderos; frutihortícolas; así como la protección de las condiciones ambientales y biológicas del área mediante el tratamiento de las márgenes del Canal Salvat para que funcione como un corredor biológico y de disposición de reservorios colectivos para conducir el escurrimiento de las aguas en épocas de lluvias intensas con tratamiento de "humedal urbano".

4.4.3 Usos dominantes previstos.

Usos productivos (instalaciones de unidades productivas, establecimientos agroecológicos, colonias agrícolas, producción de alimentos, parques agrarios, granjas, huertas, cría de ganado, lechería) y recreativos (turismo rural, camping, cabañas) en emprendimientos de baja escala. No se admite uso industrial, a excepción de aquellos vinculados al agregado de valor en origen de lo producido en el área siempre que sea compatible con los otros usos establecidos dentro del área. No se admite la localización de viviendas a excepción de vivienda individual siempre que esté asociada al emprendimiento productivo.

4.4.4 Delimitación.

La delimitación se indica en el Anexo N° 2 "Sectorización" de la presente.

Artículo 5°: El proyecto.

El PUA da cuenta del proyecto de urbanización que se propone para este sector del Noroeste de la ciudad. El cual queda definido por la trama estructural del sector y por las formas de ocupación y edificación que se definen en la presente.

Artículo 6°: Trama estructural.

La trama estructural del polígono comprendido en el PUA es la matriz que orientará la progresiva urbanización del ámbito de incumbencia dispuesto en el Artículo 3° de la presente Ordenanza. La trama estructural consiste en la articulación entre los siguientes componentes: a) red vial jerárquica, b) corredor de integración Este-Oeste, c) sistema de espacios públicos, d) infraestructuras verdes de mitigación hídrica y, e) equipamientos comunitarios.

Artículo 7°: Red vial jerárquica.

El sistema vial jerárquico corresponde al conjunto de calles y avenidas que garantizan accesibilidad y conectividad a las distintas áreas interiores, que ordenan la progresiva ocupación y que aseguran la vinculación de los barrios del sector Oeste con los barrios del sector Este y Norte de la ciudad de Rosario. La vialidad jerárquica queda

definida por los trazados en dirección Este-Oeste y Norte-Sur que a continuación se indican:

Vialidad jerárquica en sentido este - oeste

- Calle Grandoli. Tramo Canal Ibarlucea - Prolongación A.J. Paz.
- Bulevar Bouchard. Tramo Canal Ibarlucea - Prolongación A.J. Paz.
- Calle Somoza. Tramo Canal Ibarlucea - Prolongación A.J. Paz.
- Calle Baigorria. Tramo Canal Ibarlucea - Prolongación A.J. Paz.
- Calle intermedia entre calles Baigorria y Milicianos Rosarinos. Tramo García del Cossio - Prolongación A.J. Paz.
- Calle Milicianos Rosarinos. Tramo García del Cossio - Prolongación A.J. Paz.

Vialidad jerárquica en sentido norte - sur

- Calle A.J. Paz (Avenida de la Segunda Ronda) Tramo Canal Salvat - Milicianos rosarinos.
- Calle intermedia entre A.J. Paz y Álvarez Condarco. Tramo Grandoli - Milicianos rosarinos. - Calle Álvarez Condarco bis. Tramo Grandoli - Milicianos rosarinos.
- Calle Intermedia Álvarez Condarco bis y García del Cossio. Tramo Grandoli - Milicianos rosarinos.
- Calle García del Cossio. Tramo Grandoli - Milicianos rosarinos.
- Calle 1356. Tramo Grandoli - Baigorria - Calle 1338 - Calle 1354. Tramo Grandoli - Baigorria.
- Calle del Canal Ibarlucea.

La identificación gráfica de los trazados correspondientes a la Red Vial Jerárquica se adjunta en Anexo N° 4 denominado "RED VIAL JERÁRQUICA" que forma parte de la presente Ordenanza.

7.1: Afectaciones de trazados, ensanches y estudio de movilidad.

Las áreas del Departamento Ejecutivo que correspondan -a saber: Secretaría de Movilidad. Ingeniería de Tránsito, Planeamiento, Obras Públicas- realizarán, una vez aprobado el presente PUA un estudio detallado del ámbito de aplicación de la presente y su integración con las otras áreas de la ciudad para determinar los anchos oficiales definitivos, el sentido de las calles, la conformación de arterias de doble circulación, el perfil de espacio público pretendido de la vialidad jerárquica y la incorporación de bicisendas y/o ciclovías.

Se estudiará el perfil de trazado que se pretenda consolidar en relación a: los espacios públicos que los mismos configuran -ensanches para parques lineales pretendidos-, las necesidades de infraestructura y movilidad; los antecedentes cartográficos, la existencia de áreas y ejes arbolados, la actualización de los relevamientos topográficos y las mensuras correspondientes. A partir de ello se determinará con precisión las áreas a afectar al uso y dominio público que serán remitidas al Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 8°: Red Vial Secundaria y Pasajes.

Junto con la presentación de los respectivos Planes de Detalle al Concejo Municipal, se establecerá el sistema vial secundario y de

distribución para el sector, que garantice un modelo de urbanización abierta. Se estudiará la incorporación de pasajes "manda peatón" como atravesamientos que serán definidos en la formulación del Plan de Detalle.

Artículo 9º: Corredor de integración Este-Oeste.

El corredor de integración Este - Oeste es un eje direccional que se extiende como una gran plataforma ubicada entre Bulevar Bouchard y calle Somoza, desde el canal Ibarlucea hasta la Avenida A.J. Paz, en el oeste. En dicha plataforma se irán ubicando equipamientos públicos (educativos, de salud, recreativos, deportivos, etc.), comercios, incluidos los de grandes superficies, viviendas y las áreas destinadas a espacio público, plazas y paseos.

Artículo 10º: Sistema de espacios públicos, ensanches e infraestructuras verdes de mitigación hídrica.

La infraestructura verde se configura a partir de una red de espacios verdes con diferentes niveles de antropización del soporte natural, jerarquizados y definidos en función del valor ambiental, los servicios ecosistémicos, el nivel de intensidad de las actividades que se desarrollan sobre éste y el rol que desempeña dentro de la estructura urbana propuesta.

Dentro de sus funciones, estos espacios verdes, contribuyen a la regulación hídrica, el control de la temperatura y humedad, la regeneración de espacios degradados, la preservación del paisaje característico de la cuenca, el incremento de la biodiversidad y la mejora en calidad del espacio público.

10.1. Sistema de espacios públicos y ensanches.

El sistema de espacio público quedará definido a través de los siguientes componentes, los cuales se describen en el Anexo N° 5 denominado "SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ENSANCHES", que forma parte de esta ordenanza.

10.1.1 Parque lineal del Canal Ibarlucea.

El Parque del Canal Ibarlucea es un desarrollo lineal -corresponde al Área de mayor riesgo de inundación establecido en el Ordenanza N° 8.876/2011- que se utilizará como valle de inundación del canal Ibarlucea y cuyo proyecto contempla el desarrollo de actividades recreativas. Su ancho queda definido por la línea que corresponde establecer a partir de contar 80 metros desde el eje del canal.

10.1.2 Sistema de plazas públicas en el Corredor de Integración Este-Oeste.

Se definirán una serie de plazas y espacios públicos a lo largo del corredor de integración Este - Oeste definido en el Artículo 9º. Las definiciones del sistema de plazas y paseos se irá conformando a partir de las definiciones de cada uno de los Planes de Detalle. Se define la conformación de una plaza de gran superficie -extensión mínima dos hectáreas- en la Intersección de la calle García del Cossio con Calle Somoza y Bulevar Bouchard ya que por su ubicación estratégica dentro

del área a urbanizar permite la configuración de un espacio público de integración socio-urbana entre el sector Este y el Sur del ámbito de aplicación. Además, en cada uno de los Planes de Detalle se definirá la conformación de plazas en las intersecciones de la vialidad jerárquica Norte-Sur con Bulevar Bouchard y calle Somoza; o bien en el interior del Corredor de Integración Este - Oeste, de acuerdo con el proyecto de urbanización que se proponga para cada una de las supermanzanas en que se dividirá el eje direccional.

10.1.3 Ensanches para paseos lineales.

Se define el desarrollo de ensanches de veredas para generar Paseos Lineales verdes y comerciales en los siguientes trazados: a) Paseo lineal "Baigorria" a lo largo del frente Sur de Calle Baigorria, entre las calles García del Cossio y Avenida A. J. Paz, incorporando las líneas arboladas existentes; b) Paseo lineal "Milicianos Rosarinos", a lo largo del frente Norte de Calle Milicianos Rosarinos, entre calle García del Cossio y Avenida A. J. Paz.

El ancho de los paseos lineales, que no podrá ser inferior a los 20 metros (independientemente de la superficie necesaria para calles, bicisendas y/o ciclovías) se establecerá de acuerdo con la cesión de tierras que corresponda al proyecto de urbanización de cada supermanzana y corresponderá a la donación de trazados. Los paseos lineales se integrarán al diseño definitivo de los trazados de la vialidad jerárquica indicada en el Artículo 7°.

10.2 Infraestructuras Verdes de Mitigación Hídrica.

Se define la creación de infraestructuras verdes a través de los componentes descritos a continuación, y cuyas condiciones paisajísticas y de especies a contener dentro del Sistema de infraestructura verde y de Mitigación Hídrica dentro del ámbito de aplicación de la presente, se describen en el Anexo N° 6 denominado "SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VERDE", que forma parte de esta ordenanza.

10.2.1 Corredor biológico canal Ibarlucea y canal Salvat.

Sobre la zona de libre escurrimiento fijada por Ordenanza N° 8.876/2011 se deberá garantizar a la vera del canal Salvat un paso público de 10 mts. para libre tránsito de personas, animales y usos productivos.

10.2.2. Sistemas de reservorios y retardadores.

Se establece la necesidad de generar reservorios y retardadores en bajos naturales, los cuales serán tratados como humedales urbanos. Los mismos no serán considerados como donación de espacios públicos a los fines de cumplimentar con lo requerido en el Artículo 17° de la presente.

10.2.3. Sistema de acequias y veredas absorbentes.

Se establece que en el ámbito de la presente ordenanza se utilizarán veredas absorbentes para canalizar y retener el agua de lluvia durante períodos de precipitaciones intensas.

Artículo 11°: Equipamientos comunitarios.

El Municipio, a través de la Secretaría de Planeamiento, definirá los equipamientos necesarios en relación con el crecimiento poblacional estimado que se definirán en los distintos Planes de Detalle y podrán considerarse dentro de las obras a ejecutar como compensaciones económicas por uso de indicadores diferenciales.

Artículo 12°: Las supermanzanas.

La trama estructural del sector configura una serie de supermanzanas que son los polígonos resultantes de la configuración de la red vial jerárquica y que constituyen la unidad básica de proyecto y gestión para el desarrollo de la urbanización en todo el ámbito de actuación del Plan Especial. El proyecto del tejido de las supermanzanas estará definido por el trazado interior, el parcelamiento, los usos del suelo y los volúmenes edificados (morfología).

Artículo 13°: Caracterización morfológica.

El PUA plantea características morfológicas que apuntan a lograr un equilibrio entre la compacidad urbana por un lado, en relación a una densidad de población, la proximidad entre usos y las funciones urbanas básicas y, por el otro, los aspectos ambientales particulares, condicionados por la afectación hídrica de la cuenca del arroyo Ludueña.

La morfología estará definida por los volúmenes a edificar que se prevén para cada uno de los sectores. Estos volúmenes se ajustarán a las indicaciones de FOS, FOT y FIS, los retiros de la línea municipal y de los deslindes parcelarios previstos y a los tipos edilicios propuestos.

Se promoverá una diversificación tipológica en el interior de cada supermanzana con los siguientes objetivos: aportar a un desarrollo urbano inclusivo; diversificar y singularizar el paisaje urbano; promover la mixtura e integración social; promover la participación de distintos tipos de empresas en las acciones de urbanización y construcción; promover la construcción de vivienda pública de acuerdo con distintos programas del gobierno nacional y/o provincial; contemplar las exigencias del cambio climático con medidas específicas para el ordenamiento urbanístico de la ciudad.

En el Artículo 16° se da cuenta de FOS, FOT, FIS, retiros y tipos edilicios propuestos, que se terminarán de definir en el Plan de Detalle de cada supermanzana.

Artículo 14°: Área de urbanización prioritaria.

Se define un área de urbanización prioritaria dentro del polígono del PUA cuya finalidad es ordenar el proceso de urbanización mediante estímulos específicos para su urbanización a través de acciones público-privadas tendientes a garantizar las metas y objetivos del presente plan, en especial las referidas a garantizar mixtura e integración social.

El Departamento Ejecutivo promoverá la realización de obras públicas (pavimentación, infraestructuras, espacios públicos, construcción de equipamiento público) a los fines de priorizar la urbanización de este

área, para lo cual realizará las gestiones necesarias con Provincia y Nación para su financiamiento.

14.1 Delimitación.

Se considera Área de urbanización prioritaria para la integración urbana a las supermanzanas interiores al polígono delimitado por el Corredor de Integración Este-Oeste desde el Canal Ibarlucea hasta García del Cossio. Además, se considera Área de urbanización prioritaria de media densidad Sur-Norte a las supermanzanas interiores al polígono delimitado por eje de Bulevar Bouchard, eje de calle 1356, eje de calle Baigorria, eje de calle García del Cossio, eje de calle Milicianos Rosarinos, eje de calle intermedia entre calles Álvarez Condarco bis y García del Cossio hasta eje de Bulevar Bouchard.

Artículo 15°: Gestión y condiciones de urbanización de las Supermanzanas.

Las supermanzanas son los polígonos delimitados por la red vial jerárquica establecida en el Artículo 7° de la presente y constituyen la unidad básica de proyecto y gestión de urbanización en todo el ámbito de actuación del Plan Especial.

Las supermanzanas están conformadas por una o varias parcelas y explícitamente delimitadas con el objeto de promover el uso racional del suelo, facilitar la provisión de infraestructuras y servicios y el cumplimiento de las normas y obligaciones urbanísticas. Implica la organización voluntaria de los propietarios/as.

Para el desarrollo de cada supermanzana, se deberá elaborar y presentar a la Secretaría de Planeamiento, un Plan de Detalle, el cual deberá ser remitido al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación y a partir del cual serán efectivamente otorgados los Indicadores urbanísticos.

Podrán elaborarse Planes de Detalle que contengan a más de una Supermanzana, siempre que las mismas sean colindantes.

15.1 Delimitación de las Supermanzanas.

La delimitación de las supermanzanas se indica en el Anexo N° 8 denominado "SUPERMANZANAS" que forma parte de la presente Ordenanza.

15.2 Tratamiento de las supermanzanas del sector productivo-ambiental.

Al tratarse de una zona productiva de uso rural donde la división del suelo funciona de modo diferente, en la presente se proponen de manera tentativa tres supermanzanas, pudiéndose modificar de acuerdo a los tipos de proyecto que se presenten, y las modalidades de gestión podrán variar de acuerdo a las escalas de los emprendimientos. Para ello se encomienda a la Secretaría de Planeamiento, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo y la Subsecretaría de Economía Social del municipio la elaboración de un

plan que contemple los pequeños y medianos emprendimientos hoy presentes en el área y los nuevos que puedan generarse.

15.3 Contenido del Plan de Detalle por Supermanzana.

En el Plan de Detalle se dará cuenta con precisión de: trazados interiores; espacios verdes públicos; subdivisión parcelaria de las manzanas resultantes; tipos edificios contemplados; la donación de suelo a la Municipalidad de Rosario y compensaciones que correspondan, y los indicadores urbanísticos, de acuerdo con lo indicado en los Artículos 10, 16, 17, 18 y 21, y que se presentará de acuerdo con las condiciones indicadas en la presente. Los Planes de Detalle deberán combinar diferentes tipologías de vivienda para lograr así diversidad edilicia y social.

Cada Plan de Detalle será elaborado y evaluado por las distintas oficinas técnicas pertenecientes a la Secretaría de Planeamiento y otras que el Departamento Ejecutivo considere necesario para su posterior envío y tratamiento al Concejo Municipal de Rosario.

En el decreto reglamentario de la presente Ordenanza se indicarán los planos y documentación a presentar en concepto de Plan de Detalle.

15.4 Superficie mínima para la presentación del Plan de Detalle de una supermanzana. Las parcelas internas de una supermanzana se agruparán de acuerdo con la figura que decidan sus propietarios/as a los efectos de su incorporación al Plan de Detalle. La superficie mínima de parcelas que adhieran para la presentación del Plan de Detalle no podrá ser menor a las tres cuartas partes de la superficie total de la supermanzana.

15.5 Alcance del Plan de Detalle y régimen de las parcelas no adheridas.

El Plan de Detalle contemplará el proyecto de urbanización para todas las parcelas del polígono de la supermanzana, incluidas aquellas que todavía no se hayan adherido al momento de su presentación. Las parcelas que no adhieran al Plan de Detalle mantendrán su condición de suelo no urbanizable. En caso de decidir su urbanización a posteriori de la aprobación del Plan de Detalle, se deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 17.8 respecto de la donación de suelo.

15.6 Instrumentos de gestión aplicables.

Los procesos de urbanización que se desarrollen dentro del ámbito de Aplicación de la presente contarán además con los instrumentos de gestión que se enuncian a continuación:

Reparcelamiento: En caso de ser necesario para la elaboración del PUA, se promoverá el reparcelamiento de los lotes existentes con el objetivo de proyectar nuevas arterias y modificar aquellos trazados y afectaciones de calles existentes que permitan alcanzar un uso más ordenado y eficiente del suelo.

Reajuste de Tierras: Se promoverá el Instrumento de Reajuste de Tierras con el objetivo de proceder a un proyecto integral que permita alcanzar un reparto equitativo de cargas y beneficios entre las partes en pos de realizar las compensaciones necesarias para equilibrar las condiciones del suelo que permitan la consecución de los objetivos perseguidos en la presente. Se entiende por "Reajuste de Tierras" al procedimiento mediante el cual, en un área determinada, se reconfiguran los límites y formas de las parcelas iniciales por unas nuevas, o se vinculan parcelas existentes dentro un proyecto de urbanización concertado a través de las donaciones anticipadas.

15.7 Asesoramiento técnico.

El Departamento ejecutivo municipal pondrá a disposición el asesoramiento jurídico y técnico necesario a través de las áreas municipales correspondientes, a los efectos de facilitar un acompañamiento tendiente a promover las asociaciones y los acuerdos necesarios entre propietarios/as, la conformación de consorcios, la inclusión dentro de los proyectos de urbanización de pequeños propietarios/as, de pequeñas y medianas empresas con el objetivo de generar proyectos con mixtura y heterogeneidad social que promuevan una participación igualitaria y un reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 16°: °: Indicadores urbanísticos.

Los indicadores urbanísticos serán efectivamente otorgados a partir de la aprobación del Concejo Municipal de los respectivos Planes de Detalle que se presenten y de acuerdo a las afectaciones del ámbito de aplicación. Hasta tanto no sean aprobados los Planes de Detalle por el Concejo Municipal las áreas permanecerán como suelo no urbanizable, con usos y mecanismos previstos según Ordenanza 6.492/1997.

Los siguientes indicadores urbanísticos determinarán la morfología urbana que será plasmada en los futuros Planes de Detalle. El Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y el Factor de Impermeabilización de Suelo se definen para cada uno de los sectores interiores de acuerdo con las restricciones que corresponden según lo establecido por la Ordenanza 8.876/11 y se detallan a continuación:

SECTOR / ÁREA	FOS max	FOT max	FIS max
INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA - Va	0,10	0,20	0,20
INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA - Vb	0,30	1,00	0,35
INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA - VII	0,30	1,25	0,35
INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA - sin restricciones	0,30	1,25	0,40
DESARROLLO RESIDENCIAL - Vb	0,30	1,00	0,35
DESARROLLO RESIDENCIAL - VII	0,30	1,25	0,35
DESARROLLO RESIDENCIAL - sin restricciones	0,30	1,25	0,40
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y DES. RECREATIVO - Va	0,10	0,20	0,20
PRODUCTIVO-AMBIENTAL - Va	0,10	0,25	0,20

Cálculo del FOS: en todos los casos Indicados el FOS se calculará considerando la superficie de la planta baja de la edificación, la superficie de los depósitos de guardado de herramientas, la superficie de piscinas y la superficie de construcciones tipo quincho cuando fueran construcciones cerradas y con piso que no permite la absorción del suelo.

Cuando una parte de la planta baja sea libre, o destinada a estacionamientos, sin ningún tipo de cerramiento y con piso que permita la absorción del agua de lluvia, no se la considerará para el cálculo del FOS pero sí computarán para el cálculo del FIS.

16.1. En ningún caso, se podrá optar por el desarrollo de urbanizaciones cerradas, condominios, que generen barreras arquitectónicas que fragmenten el espacio público y/o impidan una integración con el entorno.

16.2. Se establece que los tipos edilicios a seleccionar en los Planes de Detalle establecidos en el artículo 15 para el desarrollo residencial podrán ser los siguientes:

1. La vivienda multifamiliar (en todas las posibilidades que corresponden a los tipos en tira y bloque compacto) de PB+5 pisos sólo podrán ubicarse sobre las calles de borde de la supermanzana, en los sectores sin restricciones de inundabilidad según Ordenanza N° 8876/2011.
2. La vivienda multifamiliar (en todas las posibilidades que corresponden a los tipos en tira y bloque compacto) de PB+4 pisos- sólo podrán estacados sobre las calles de borde de la supermanzana.
3. La vivienda multifamiliar (en todas las posibilidades que corresponden a los tipos en tira y bloque compacto) de PB+3 pisos podrán ubicarse sobre las calles internas de la supermanzana.
4. La vivienda multifamiliar (en todas las posibilidades que corresponden a los tipos en tira y bloque compacto) de PB+2 pisos- se ubicará sobre las calles internas de la supermanzana.
5. La vivienda unifamiliar (en todos los tipos) podrá ubicarse al interior de las supermanzanas de PB+1 piso.
6. Los locales de comercio y/o gastronómicos (en planta baja de la vivienda multifamiliar o en construcción exclusiva) se ubicaran sobre los bordes de los espacios públicos previstos en cada supermanzana.
7. Respecto de los locales y/o gastronómicos en construcción exclusiva, serán admitidos en hasta tres núcleos en el interior de una supermanzana en tanto se vinculen a situaciones particulares de espacio público (plazoleta, ensanche de vereda, tratamiento singular de esquina u otra modalidad que se proponga).
8. Pequeñas instalaciones productivas y depósitos solamente sobre Avenida A.3. Paz y en el sector de productivo-ambiental
9. Oficinas, consultorios en construcción independiente o en planta baja de edificios de vivienda multifamiliar, solamente en el sector

de Integración socio-urbana y en el sector de desarrollo residencial.

10. La vivienda unifamiliar será aceptada en el sector productivo-ambiental sólo cuando esté asociada con la actividad productiva que se propone desarrollar dentro de la parcela. Sólo corresponde en estos casos el tipo de vivienda unifamiliar de PB+1 piso. Se podrá contemplar la realización de más de una vivienda por emprendimiento sólo en caso de que se trate de propiedad colectiva del suelo y siempre que esté asociada a la actividad productiva.

En cada parcela resultante de la división fundiaria indicada en el Plan de Detalle se podrá construir solamente una única unidad del tipo edilicio propuesto, excepto en el caso j) tal como se establece en la lista de tipos edicios precedente.

16.3 Clasificación y carácter de los indicadores urbanísticos. A los efectos de la presente Ordenanza, los indicadores urbanísticos se clasifican en básicos y diferenciales.

16.3.1 Los *Indicadores urbanísticos básicos* se establecen a partir de considerar una altura base de las edificaciones destinadas a vivienda o a vivienda con local comercial en la misma edificación de seis metros (6) -planta baja + 1 piso-.

16.3.2. Los *Indicadores urbanísticos diferenciales, optativos y onerosos* son aquellos que corresponden a una altura superior a la altura base definida anteriormente para todas las edificaciones independientemente de su uso. 16.3.3 Se establece que el uso de indicadores urbanísticos básicos no reviste uso oneroso del suelo urbano, por lo que no requerirán compensación económica alguna. No obstante, el uso de los Indicadores urbanísticos diferenciales referidos a la altura de la edificación al ser optativo y oneroso, precisa del pago a la Municipalidad de una compensación económica establecida para todo el ámbito de aplicación del presente PUA denominada *Compensación por uso de indicadores diferenciales* según artículo 18.

Artículo 17°: Donación de suelo.

17.1 Donación de Trazados. Los Planes de Detalle que se presenten a los efectos de proceder a la urbanización de una supermanzana, deberán garantizar la donación de suelo a la Municipalidad de Rosario correspondiente a la superficie destinada a trazados, tal como lo establece la Ordenanza 6492/97.

17.2. Donación de Tierras

Descontada la superficie destinada a trazados, se donará al municipio, como mínimo el 30 % de la superficie remanente según establece la Ordenanza 10.144 de 2020. Las donaciones de suelo deberán efectuarse dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, serán gestionadas por el Fondo especial creado en el artículo 20 de la presente y estará destinada a garantizar las metas generales del plan de urbanización.

17.3 Localización de la donación de suelo.

Se establece que para las donaciones de tierra correspondientes a espacio público, equipamientos y banco de tierras, el suelo a donar deberá estar localizado de la siguiente manera:

- a) al menos la mitad (50%) del suelo a donar deberá estar localizado en el Interior de la supermanzana objeto del Plan de Detalle.
- b) el resto del suelo a donar deberá estar localizado dentro del ámbito de aplicación del presente PUA.

17.4 Donación de suelo en otras supermanzanas.

Para calcular la superficie de suelo a donar en otras supermanzanas, establecido en el art 17.3, dentro del ámbito de aplicación del presente PUA, se utilizará la tabla del Anexo 9 "TABLA PARA LA DONACIÓN DE SUELO EN OTRAS SUPERMANZANAS", la cual será actualizada cada 5 años, en relación a la situación concreta de cada sector en ese momento.

17.5 Donación de Tierra Anticipada.

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza N° 10.144/20 se habilita la figura de donación anticipada de suelo como incentivo. Dicha donación anticipada de suelo será tenida a cuenta en el desarrollo de futuros emprendimientos en el sector que se presenten bajo la figura de Plan de Detalle. Para ser considerada como tal, la donación deberá estar iniciada al momento de la aprobación del Plan de Detalle.

Los lotes podrán ser ofrecidos por el urbanizador y deberán ser aceptados por la Municipalidad, quien fijará condiciones, plazos y modos, priorizando el desarrollo del Sector de Integración Socio-urbana. A los efectos de configurar un espacio de interés urbano, esta donación anticipada deberá tener como mínimo una superficie de 10 Has. en alguna de las áreas de interés para el municipio. Las donaciones subsiguientes podrán ser de menor superficie si son lindantes al área ya donada.

Las donaciones anticipadas podrán acceder al beneficio de reducción de un tercio en la superficie de suelo a donar, tal como se establece en la Ordenanza 10.144/20. Para ello se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 17.4.

17.6 Régimen de promoción para la urbanización temprana.

Para garantizar la puesta en marcha del Plan y alcance de sus objetivos, se establecen una serie de beneficios e incentivos a los planes de detalle que se presenten en el Concejo Municipal en un periodo de cinco (5) años a contar desde la aprobación de la presente ordenanza:

1. La localización del suelo a donar podrá variar de los porcentajes establecidos en el artículo 17.3. en lo que refiere a localización del suelo con el fin de resolver de manera ágil las necesidades socio-urbanas del sector, reduciendo el 50% que es exigido en el 17.3 a)
2. En el mismo periodo de tiempo y cuando se trate de donación anticipada se establecerá el beneficio de un tope a la relación de tierra a donar en otra supermanzana establecido en el artículo 17.4 cuya resultante no podrá superar la relación de un metro

cuadrado en la supermanzana a desarrollar por tres metros cuadrados en la supermanzana a donar. Este beneficio será aplicable solo cuando se trate de tierra donada en el sector de integración Socio-urbana, y/u otras áreas de interés para el Municipio dentro del Plan, a excepción de la zona de libre escurrimiento del canal Ibarlucea según ordenanza 8.876/2011.

17.7 Donación en otras áreas del municipio o a través del pago de compensación.

No será aplicable en el ámbito de actuación de la presente lo establecido en el Artículo 4.3.2.2 de la Ordenanza de Urbanizaciones 6.492/97 y modificatorias en lo que refiere a localización del suelo a donar en otras áreas del municipio ni en la posibilidad de optar por una compensación económica a los fines de cumplimentar con esta obligación por parte del desarrollador, debiéndose respetar las condiciones establecidas en la presente.

17.8 Condiciones de urbanización para manzanas que no adhieran al Plan de Detalle.

Para parcelas que se encuentran localizadas dentro de una supermanzana pero no adhieran al proyecto urbanístico del Plan de Detalle, una vez aprobado el mismo por el Concejo Municipal, contarán con condiciones especiales de donación para proceder a su urbanización. Dependiendo del momento de efectivizar dicha adhesión se calcularán los aportes de infraestructura y servicios, las donaciones y las contribuciones a efectuar o se compensarán con otras obligaciones no efectuadas previamente por la supermanzana. Asimismo, una vez aprobado el Plan de Detalle, para las parcelas que no adhieran al mismo se establece un Incremento del porcentaje de suelo a donar a la Municipalidad en un 5 % anual, hasta tanto se decida su urbanización.

Artículo 18°: Compensaciones

18.1 Por cambio normativo de Área no Urbanizable a Área Urbana.

La definición de los Indicadores que la presente ordenanza Impulsa, representa un Mayor Aprovechamiento, sobre la base de comparación de suelo "no urbanizable" y su recalificación a "suelo urbanizable". La Contribución Compensatoria por Mayor Aprovechamiento por Cambio Normativo será calculada y deberá ser efectuada previo al permiso de edificación a razón de un porcentaje del precio base del metro cuadrado para el sector (rango a crear) y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace.

18.2 Compensación por uso de indicadores diferenciales. Se establece el siguiente mecanismo de cálculo y cobro de la compensación a pagar por el uso optativo de Indicadores urbanísticos diferenciales.

a) Superficie afectada: La compensación por el uso de Indicadores urbanísticos diferenciales se aplicará a todas las edificaciones que superen la altura base establecida en Artículo 16. La superficie que se tendrá en cuenta para el cálculo del monto a pagar en concepto de

compensación será Igual a la superficie construida comprendida entre la primera planta por encima de la altura base y la altura máxima utilizada. La superficie resultante se la denominará "superficie excedente"

b) Monto de la compensación: El monto de la compensación a pagar será un porcentaje del valor de la superficie construida a partir del uso del indicador urbanístico diferencial.

c) Forma de pago del Derecho especial de compensación: La compensación por uso de Indicadores urbanísticos diferenciales deberá ser efectivizada al momento del pago de la liquidación del Derecho de Construcción/Tasa de Revisión de planos cuando se presenta un proyecto de edificación.

18.3 Destino de los montos percibidos y opción de compensación en tierra. Los montos percibidos en concepto de pago de la "Contribución Compensatoria por Mayor Aprovechamiento por Cambio Normativo" y "Compensación por uso de Indicadores diferenciales" serán destinados al Fondo especial creado en el artículo 20 de la presente. El urbanizador podrá proponer, al momento de la elaboración del Plan de Detalle, cumplimentar con una parte o la totalidad de dichas compensaciones económicas en forma de donación de tierra en lugar de hacerlo en dinero en efectivo. Siempre y cuando la donación se encuentre dentro del área del presente plan y sea de Interés para el municipio. Lo anterior deberá estar expresado y aprobado en el respectivo Plan de Detalle.

18.4 Exenciones.

Se exime del pago de la "Contribución Compensatoria por Mayor Aprovechamiento por Cambio Normativo" y "Compensación por el uso de Indicadores diferenciales" a toda construcción de viviendas financiadas por el Estado (nacional, provincial y/o municipal). En el caso de viviendas o edificaciones construidas por entidades sin fines de lucro y edificaciones de carácter productivo de pequeña y mediana escala, podrán solicitar la mencionada exención ante el Concejo Municipal.

Dicha exención será aplicable siempre que se mantenga dentro del dominio los entes mencionados al momento de la Presentación de los Permisos de Edificación.

Artículo 19°: Infraestructuras.

El urbanizador deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/1997. Para tendido de las infraestructuras el Urbanizador deberá respetar los requerimientos que establezcan las distintas empresas prestatarias de los servicios.

En el marco de los Planes de Detalle se podrán establecer requisitos diferenciales para los niveles de exigencias para la infraestructura según los lineamientos del presente Plan Especial y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento. Las supermanzanas podrán suscribir convenios y acuerdos de manera individual o en conjunto adherir a un

Fideicomiso para la ejecución de las obras de infraestructura viales y de saneamiento pluvial correspondientes a las cargas generales de Accesibilidad (CGA) y las cargas generales de Provisión de servicios (CGPS).

19.1 Ejecución.

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 las nuevas, así como equipamientos de provisión y saneamiento que el impacto de la nueva demanda exijan sobre las redes existentes.

En el correspondiente Plan de Detalle se definirán las obras y plazos para la ejecución de las mismas que quedarán a cargo del urbanizador.

19.2 Realización de infraestructura por parte del Estado.

En caso de que el Estado realice obras de infraestructuras con fondos públicos las mismas podrán ser cobradas como mejoras.

Artículo 20°: Fondo Especial.

Créase, en el marco del Fondo Municipal de Tierra creado por ordenanza N° 6.492/1997, la línea programática de asignación específica "Fondo Especial PUA Ibarlucea Salvat" con los recursos establecidos en los Artículos 17° y 18° de la presente y lo que se afecte por Ordenanza. Este fondo estará destinado a garantizar las metas generales del plan de urbanización, la integración socio-urbana, los proyectos de viviendas; el sistemas de espacios verdes públicos; los equipamientos comunitarios; y el desarrollo productivo.

Transcurrido un plazo de veinte (20) años de la aprobación del presente Plan Especial y sólo en caso de que se encuentren cumplimentados los objetivos establecidos en la presente, se podrá destinar parte de las compensaciones económicas de futuros Planes de Detalle a obras y/o acciones en otras áreas de la ciudad que persigan objetivos de integración social.

Artículo 21°: Elaboración del Plan de Detalle.

El Plan de Detalle contiene el proyecto de urbanización propuesto para una supermanzana o un conjunto de supermanzanas contiguas. En su elaboración se tendrán en cuenta criterios referidos a la definición de la organización interna de la supermanzana y a la definición de indicadores urbanísticos que establecen las posibilidades de edificación en las parcelas, proponiéndose para ello una diversidad de tipos edilicios.

Artículo 22°: Criterios para la organización de los trazados perimetrales e interiores.

El proyecto deberá incorporar y respetar la vialidad jerárquica establecida en el Artículo 7°, en el cual se definen los bordes de las supermanzanas.

El trazado de la supermanzana queda definido de la siguiente manera:

a) Trazado exterior: las calles de la red vial jerárquica que definen los bordes de la supermanzana. Sobre las mismas se ubicarán las edificaciones de mayor altura tal como expresa el Artículo 16.2.

b) Trazado interior: su diseño corresponde al de una "zona calma" considerando la incorporación de pasajes para peatón. El trazado de la supermanzana debe garantizar un modelo de urbanización abierta. Sobre las mismas se ubicarán edificaciones de menor altura tal como expresa el Artículo 16.2.

Los trazados interiores a desarrollarse en cada Supermanzana serán de diseño libre según los criterios urbanos y arquitectónicos de cada propuesta particular y en función del proyecto del Plan de Detalle propuesto por quien urbaniza y acordado con la autoridad de aplicación correspondiente del Departamento Ejecutivo. Será exigible la donación a la Municipalidad de Rosario las superficies de suelo afectadas a trazados necesarios para su materialización.

Se deberán respetar las siguientes condiciones mínimas de diseño para el trazado de calles interiores en cada Plan de Detalle:

- a) Garantizar un ancho mínimo de trazado de 18 metros (a verificar con exigencias del tendido de redes y las áreas del DE correspondientes);
- b) Garantizar la continuidad de al menos una calle interior en sentido norte-sur, y al menos una calle interior en sentido este-oeste entre supermanzanas colindantes;
- c) Contar con veredas cuyo ancho garantice la correcta y segura disposición de las redes de infraestructuras, arbolado y alumbrado público.
- d) Garantizar un diseño de los trazados interiores correspondiente al de "zona calma".

22.1 Equipamiento y comercios de cercanía.

Los proyectos de urbanización deberán contar con equipamientos diarios y periódicos de cercanía y contemplar la localización de estos comercios en la propuesta a desarrollar, a los fines de garantizar la correcta dotación de los mismos para los/as futuros/as habitantes del área. Las plantas bajas de los edificios que están sobre los espacios públicos y/o trazados perimetrales deberán contemplar la realización de comercios de pequeña superficie. Asimismo se deberá incluir en la propuesta el desarrollo de servicios y equipamiento que promueva la movilidad blanda (no motorizada).

Los proyectos de cada plan de detalle no podrán ser exclusivamente de uso residencial, reservando superficie para usos complementarios

(comerciales, de servicios, instalaciones sanitarias, oficinas, educativas, deportivas y culturales).

22.2 Movilidad no motorizada.

El Plan de Detalle deberá incluir en la propuesta el desarrollo de servicios y equipamiento que promueva la movilidad no motorizada, como estaciones de bicicletas, bicisendas, paseos peatonales, etc.

22.3 Criterios de Ciudad Sustentable. El presente Plan especial promueve la incorporación de "Criterios de Ciudad Sustentable" a través de la promoción del uso de energías renovables, el uso racional del agua, la gestión de residuos y reciclaje y la eficiencia energética. Se propone minimizar el consumo de energía y reducir el impacto sobre el soporte natural. Para ello se establecerán pautas desde la concepción del proyecto, el diseño, la construcción, el mantenimiento, el funcionamiento y la vida útil de las construcciones.

Artículo 23°: Anexos.

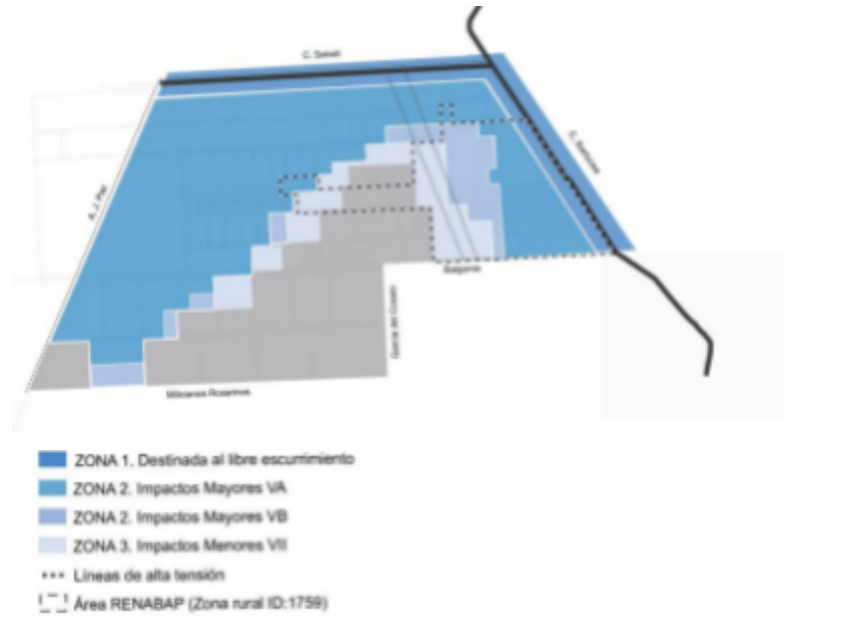
Forman parte de la presente Ordenanza los anexos gráficos que se detallan a continuación:

- Anexo N° 1: ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Anexo N° 2: AFECTACIONES
- Anexo N° 3: SECTORIZACIÓN
- Anexo N° 4: RED VIAL JERÁRQUICA
- Anexo N° 5: SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ENSANCHES
- Anexo N° 6: SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VERDE
- Anexo N° 7: PLAN DE ARBOLADO
- Anexo N° 8: SUPERMANZANAS
- Anexo N° 9: TABLA PARA LA DONACIÓN DE SUELO EN OTRAS SUPERMANZANAS

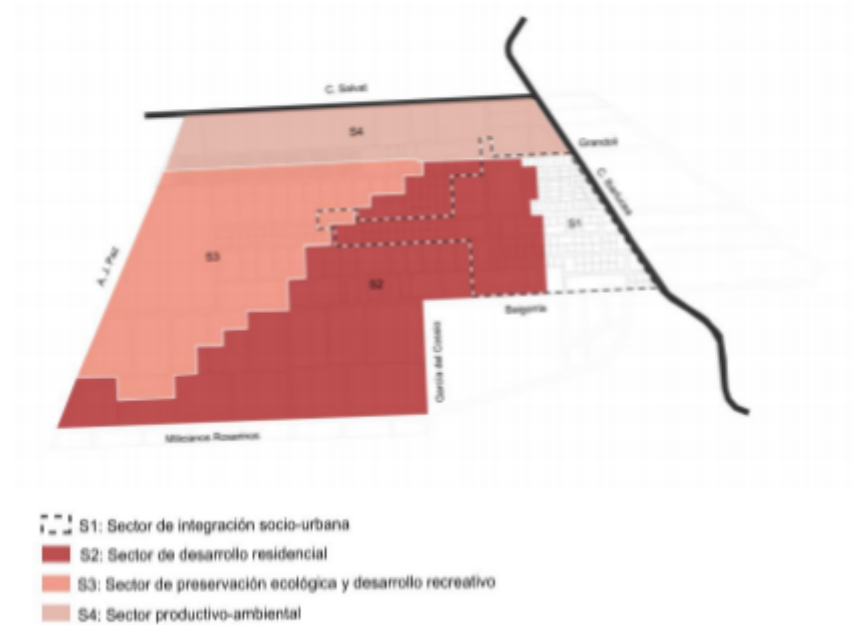
Anexo N° 1: ÁMBITO DE APLICACIÓN



Anexo N° 2: AFECTACIONES



Anexo N° 3: SECTORIZACIÓN



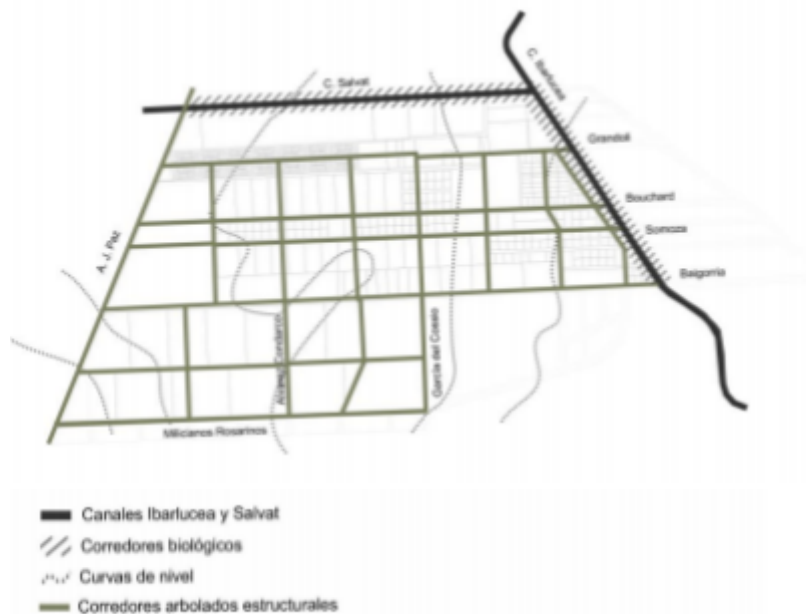
Anexo N° 4: RED VIAL JERÁRQUICA



Anexo N° 5: SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ENSANCHES



Anexo N° 6: SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VERDE



Anexo N° 7: PLAN DE ARBOLADO

Arbolado de alineación:

Corredores estructurales:

- Calle Grandoli: Liquidambar: Liquidambar Styraciflua
- Bulevar Bouchard: Lapacho rosado: Androhanthus impetiginosus
- Calle Baigorria: Liquidambar: Liquidambar Styraciflua
- Calle García del Cossio: Arce plateado: Acer saccharinum
- Calle Álvarez Condarco: Arce plateado: Acer saccharinum
- Calle A.J. Paz (Avenida de la Segunda Ronda): El arbolado será definido en el proyecto de diseño integral de la vía pública por los equipos técnicos del Municipio.
- Milicianos Rosarinos: Tipa Blanca, Tipuana tipu,

Corredores vinculados a parques lineales: se proponen especies diferenciadas en relación a la jerarquía de los parques dentro de la infraestructura verde:

- Lapacho rosado: Androhanthus impetiginosus

Corredores viales secundarios:

- Fresno europeo: Fraxinus excelsior, Liquidambar: Liquidambar Styraciflua

Pasajes: se proponen especies diferentes para cada uno con la finalidad de diferenciarlos y caracterizarlos, en relación a su vinculación con las áreas cercanas ya consolidadas, a través del

uso de especies de follaje caduco de uso habitual en el área urbana.

Especies propuestas para el arbolado de alineación de pasajes:

- Crespón: *Lagerstroemia indica*
- Suspiro: *Hibiscus siriacus*
- Plata de vaca: *Bahuinia forficata*
- Manzano de flor: *Malus floribunda* “profusión”
- Arbol de Judea: *Cercis siliquastrum*
- Acacia de Constantinopla: *Albizia julebrizzimum*
- Arce tridente: *Acer buergerianum*

Arbolado en parques lineales: se proponen grupos de árboles de especies nativas de mayor porte, que no puedan ser utilizados para alineación. Se deberá generar un gradiente de especies de diferentes alturas que vaya acompañado el recorrido en forma decreciente hacia la llegada al área del canal.

Especies propuestas en Parques lineales:

- Roble de los pantanos: *Quercus palustris*
- Tilo: *Tillia cordata*; *Tilliax Moltkei*
- Ciprés calvo: *Taxodium distichum*
- Falso alcanfor: *Ciannamomum glanduliferum*
- Timbó: *Enterolobium contortisiliquum*
- Ibirá pitá: *Peltophorum dubium*
- Tipa: *Tipuana tipu*
- Espinillo: *Vachellia caven*
- Cina cina: *Parkinsonia aculeata*
- Ceibo: *Erythrina crista galli*
- Aguaribay: *Schinus molle*
- Ombú: *Phytolacca dioica*
- Palo borracho: *Ceiba speciosa*

Corredores biológicos de los canales: se propone preservar y consolidar los bordes de los canales como áreas de reserva urbana natural, facilitando la regeneración de especies nativas.

Especies propuestas en bordes del canal Salvat e Ibarlucea:

- Verbena bonaerensis
- Salvia quaranítica
- Salvia uliginosa
- Lippia alba
- Salvia procurrens
- Salvia coccinea
- Senecio argentinus
- Cleome hassleriana



- SM Supermanzanas
- Trazado vial jerárquico
- Afectación para Parque Canal Ibarucea

Anexo N° 9: TABLA PARA LA DONACIÓN DE SUELO EN OTRAS SUPERMANZANA

Artículo 24°: De forma.

Firmas

Magnani Marina

Tepp Caren

Blanco Agapito

Gigliani Maria Fernanda

Fiatti Fabrizio

Pellegrini Jesica