



**EXPTE. N° 257.682-I-20. C.M.**

**Concejo Municipal:**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 34/20 S.P. - I.G. con Anteproyecto de Ordenanza mediante el cual la Municipalidad de Rosario crea el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT, el cual tiene por finalidad ofrecer una respuesta integral a las problemáticas y demandas habitacionales, ambientales y socioeconómicas que actualmente presenta el sector; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

**“Visto:** La sanción de la Ordenanza N° 8.885/2011 "Plan Especial de Desarrollo Urbano y Social Parque Habitacional Bouchard", que define este sector como área de actuación urbanística condicionada, dividida en unidades de ejecución, sujeta al desarrollo de nuevas urbanizaciones residenciales, recreativas y de servicios.

La Ordenanza N° 6.492/1997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación.

La Ordenanza N° 8.725/2010 que prohíbe la construcción de barrios cerrados en la ciudad.

La Ordenanza N° 8.876/2011 y modificatorias, que define y delimita las áreas con riesgo de inundación del arroyo Ludueña y los respectivos valles del canal Ibarlucea y canal Salvat.

La Ordenanza N° 9.068/2013 "Reordenamiento Urbanístico de los Cordones Perimetrales al Área Central".

La sanción de la Ley Nacional N° 27.453/2018 que declara de interés público el régimen de integración socio urbana de los barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), creado por Decreto N° 358/2017.

El Decreto N° 49.262 y Declaración aprobados el día 1° de Junio de 2017 por el



Concejo Municipal de Rosario y el Programa Municipal de Integración Urbana RENABAP creado a través del Artículo 7 de la Ordenanza N° 10.030/2019;

La ordenanza Ordenanza 10.123/20 mediante la cual Rosario adhiere a la ley 27.453 y declara Urbanización de Interés Social al barrio Nuevo Alberdi y su Zona Rural y

**Considerando:** Que el documento base para la actualización del Plan Urbano Rosario 2030 tiene como objetivos generales lograr el desarrollo equilibrado y equitativo de los distintos distritos y sectores del territorio, promoviendo el derecho a la ciudad de todos los rosarinos y rosarinas, la mejora del hábitat, el ordenamiento del uso del suelo y la función social de la propiedad a través de una gestión democrática y participativa; La necesidad de evaluar y adecuar la Ordenanza N° 8885/2011 acorde a los procesos territoriales que actualmente atraviesan la Ciudad y el entorno metropolitano próximo; Que en el marco de las demandas actuales se plantea la resolución de la problemática de los asentamientos Irregulares y emprendimientos productivos de carácter social presentes en el área; la Inclusión de programas destinados a distintos sectores sociales en una misma localización urbana; la conformación de un corredor verde integrado por una sucesión de parques de carácter metropolitano en relación a los cursos de agua existentes; la construcción de espacios públicos y equipamientos comunitarios de carácter barrial; la planificación y gestión del hábitat y la definición de un sistema de conectividad que integre el área con el resto de la Ciudad.

Que, dentro del área mencionada, el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) incluye como tal al sector referenciado por el polígono ID 1759 (Zona Rural), previendo su integración socio urbana en el marco del desarrollo de proyectos de regeneración barrial.

Que, se prevé consolidar al área con usos mixtos y residencia de baja densidad sobre un importante soporte de espacios verdes públicos y privados que determinan una baja ocupación de suelo.

Que, las condiciones actuales presentes en el sector permiten el desarrollo de proyectos integrales que promuevan grandes transformaciones urbanas, actuando en forma planificada y concertada entre los distintos actores que intervienen y conviven en el área.



Que, la planificación y programación de un plan especial requiere ser abordado de forma integral y coordinada entre las políticas desarrolladas por los diversos organismos públicos, articulando la gestión municipal con otros niveles del Estado nacional y provincial- y también con el sector privado y actores de la sociedad civil.

Que, este sector se emplaza dentro de la cuenca del arroyo Ludueña, cuya dinámica hídrica conlleva riesgos y problemas de inundación.

Que, la zona de afectación del arroyo Ludueña y de los canales Salvat e Ibarlucea conforma un gran área de reserva de suelo de carácter ambiental, que junto al Bosque de los Constituyentes, permite generar una estructura de espacios verdes a nivel regional; con el cual se pretende garantizar la preservación paisajística y ambiental de la cuenca mediante el control y reordenamiento de los procesos de urbanización, con la categorización del área como Área de Protección Ecológica y Ambiental (APEA).

Que, por la condición de borde periurbano estrechamente vinculado con el área rural, requiere planificar usos de suelo de transición por medio de actividades de promoción del desarrollo productivo ecológico.

Que, el suelo del área tiene características propias de la cuenca del arroyo Ludueña, con condiciones de salinidad y bajo contenido en materia orgánica que limitan el tipo de vegetación y de desarrollo productivo.

Que, dadas las circunstancias descriptas anteriormente y particularmente, las condiciones de vulnerabilidad hídrica y las características del suelo presentes en el territorio, se requiere de estudio y Análisis integral del estado de situación de toda el área que permita al Municipio garantizar un proceso de planificación sostenida en el tiempo.”

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



## ORDENANZA

### PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT

**Artículo 1°: Definición:** Se define como PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT a la ordenanza básica cuyo objetivo es establecer los criterios generales de urbanización y parámetros generales para el desarrollo urbano del sector que a continuación se delimita en la presente ordenanza.

**Art. 2°: Finalidad:** El PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT tiene por finalidad 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 de la condición de borde periurbano, la vulnerabilidad hídrica y las limitaciones de adecuación de las infraestructuras de servidos, promoviendo la mixtura de usos, la heterogeneidad social y la convivencia equilibrada de los usos residenciales, comerciales, deportivos, recreativos, productivos y la infraestructura verde.

**Art. 3°: Ámbito de aplicación:** El ámbito de aplicación del PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT comprende a los sectores urbanos de las secciones catastrales 13 y 14, cuya delimitación se indica a continuación:

Eje del canal Salvat hasta su intersección con canal Ibarlucea; eje del canal Ibarlucea hasta la intersección con calle Baigorria; eje de calle Baigorria hasta la intersección con calle García del Cossio; eje de calle García del Cossio hasta la intersección con calle Milicianos Rosarinos; eje de calle Milicianos Rosarinos hasta avenida J. C. Paz y eje de avenida J. C. Paz hasta el eje del canal Salvat (Anexo Gráfico N° 1).

**Art. 4°: Sectores:** A los fines de definir un ordenamiento básico del sector se identifican cuatro sectores (Anexo Gráfico N° 3). En cada sector, todo uso deberá adecuarse a lo establecido en la Ordenanza N° 8.876/2011 sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace, la cual define y delimita las áreas con riesgo de



inundación del arroyo Ludueña y los respectivos valles del canal Ibarlucea y canal Salvat.

**4.1. Área de integración socio-urbana:** Su finalidad principal es el desarrollo de vivienda de gestión pública, resolver la situación de los/as actuales habitantes garantizando la integración urbana y el acceso a la vivienda.

La delimitación se indica en el Anexo N° 3 de la presente y corresponde a las parcelas ubicadas en el sector denominado Polígono ID 1759 "Zona Rural" según la Ley Nacional N° 27.453.

**Usos dominantes previstos:** usos residenciales de baja y media densidad, comerciales, de servicios, educativos, recreativos y productivos compatibles con el carácter residencial del tejido.

El Área de integración socio-urbana corresponde al "Área de Urbanización de Interés Social" según lo consignado por la Ordenanza 10.123/20.

**4.2. Área de desarrollo habitacional:** su finalidad principal es el desarrollo de vivienda unifamiliar, agrupada y colectiva. Usos dominantes previstos: usos residenciales de baja y media densidad, usos comerciales, de servicios y recreativos. La delimitación se indica en el Anexo Gráfico N° 3 de la presente y corresponde las parcelas no afectadas a las restricciones de inundabilidad contenidas en la Ordenanza 8.876/2011 y modificatorias, clasificadas como Zona 3 de Impactos menores (Sector VII) y a las parcelas del Sector Vb de la mencionada ordenanza.

**4.3. Área de preservación ecológica y desarrollo recreativo:** su finalidad es la protección de las condiciones ambientales y biológicas del área mediante la incorporación de actividades deportivas, recreativas y residencial de baja densidad (Según indicadores definidos en Ordenanza N° 8.876/2011 y modificatorias). Ver Anexo Gráfico N° 3.

**4.4. Área productiva-ambiental:** su finalidad es la producción y comercialización agroecológica, ganadera; fruticultura; horticultura; floricultura; apicultura. Usos dominantes previstos: instalaciones de unidades productivas (establecimientos agroecológicos), producción de alimentos, parques agrarios, turismo rural y



colonias agrícolas. No se admite uso industrial, a excepción de aquellos vinculados al agregado de valor en origen de lo producido en el área. Ver Anexo Gráfico N° 3.

**Art. 5°: Sistema vial primario y trazados estructurales:** Se establecen los principales ejes estructurales como reguladores del sector a intervenir. Las arterias a las cuales se les asignan dichas características, corresponden de los siguientes trazados (Anexo Gráfico N° 4):

**5.1. De sentido Este - Oeste:** calle Baigorria, calle Grandoli, calle Bouchard, nuevo trazado de calle Salvat (paralela al actual canal Salvat) desde colectora de Ruta Provincial N° 34 Joaquín Suárez hasta Av. J. C. Paz.

**5.2. De sentido Norte - Sur:** calle Álvarez Condarco desde Milicianos Rosarinos hasta calle nuevo trazado de Salvat y calle García Del Cossio desde Milicianos Rosarinos hasta calle nuevo trazado de Salvat.

La ubicación definitiva de estos trazados, así como sus anchos oficiales y características quedarán sujetas al estudio de los antecedentes cartográficos, la actualización de los relevamientos físicos y a la mensura correspondiente, que determinará con precisión las áreas a afectar al uso y dominio público que será elevado junto al Plan de Detalle al Concejo Municipal para su aprobación. Ahí se establecerá el sistema vial secundario y de distribución para el sector que garantice un modelo de urbanización abierta y mixta.

**Art. 6°:** Sistema de espacios públicos y equipamientos: Se establecen los espacios públicos estructurales del sector.

**6.1. Parque y paseo lineal del canal Salvat:** espacio público localizado a ambos márgenes del canal y en correspondencia con la definición del artículo n°3 de la Ordenanza N° 8.876/2011 y modificatorias, clasificada como "Zona de libre escurrimiento".

**6.2. Parque y paseo lineal del canal Ibarlucea:** espacio público localizado a ambos márgenes del canal, como continuación del Bosque de los Constituyentes y en correspondencia con la definición del artículo n°3 de la Ordenanza N° 8.876/2011 y modificatorias, clasificada como "Zona de libre escurrimiento".



**6.3. Sistema de espacios verdes de cercanía:** se propone la generación de un sistema de espacios verdes de cercanía a partir de corredores jardín, plazas barriales, paseos y pasajes peatonales distribuidos en el ámbito de aplicación del PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL CANALES IBARLUCEA Y SALVAT.

**Art. 7°:** Tipologías e indicadores a implementar: Las tipologías residenciales admitidas en el sector serán vivienda individual, agrupadas y colectivas en urbanizaciones abiertas.

**Art. 8°:** Donación de tierras: Las urbanizaciones que se desarrollen en el sector, según lo establecido en la Ordenanza N° 6.492/1997, deberán donar dentro del área a intervenir suelo en concepto de espacio público, equipamientos y banco de tierras. Se establece que dicha donación no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la superficie útil correspondiente a la parcela de origen, descontadas las áreas destinadas a trazados.

**Art. 9°:** Instrumentos de gestión: Los procesos de urbanización que se implementen en el Plan de Ordenamiento Urbano y Ambiental Canales Ibarlucea y Salvat se enmarcarán de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones 6.492/97, y se desarrollarán a través de los diferentes instrumentos de gestión que se enuncian a continuación:

**9.1. Reparcelamiento:** Se promoverá el reparcelamiento de los lotes existentes de acuerdo al Plan Especial con el objetivo de proceder a proyectar nuevas arterias y modificar aquellos trazados y afectaciones de calles existentes que permitan alcanzar un uso más ordenado y eficiente del suelo.

**9.2. Obtención de mayores indicadores de edificabilidad:** El Plan Especial desarrollará indicadores de edificabilidad de base de baja densidad, así como indicadores potenciales optativos de acuerdo a las condiciones a establecer, indicando mínimos y máximos edificables que permitan el desarrollo de usos compatibles con el sector.

Para obtener mayores indicadores de edificabilidad, de acuerdo al Plan Especial a desarrollar, los emprendimientos deberán tener una superficie mínima de 20 Ha pudiendo esta ser reducida a 10 Ha. para emprendimientos que hayan efectuado



donaciones anticipadas o reajuste de tierras.

**9.3. Reajuste de Tierras:** Se promoverá el instrumento de Reajuste de Tierras con el objetivo de proceder a un proyecto integral a partir de la generación de nuevos reparcelamientos que permita además alcanzar un reparto equitativo de cargas y beneficios entre las partes en pos de realizar compensaciones por las modificaciones de parcelario realizados y nuevos espacios públicos generados.

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, dentro un proyecto de urbanización concertado.

**9.4 Donación de Tierra Anticipada:** Se habilita la figura de donación anticipada de suelo como incentivo para la puesta en marcha del proyecto y la asociación de propietarios y con la intención de resolver temas de interés social y urbano. Dicha donación anticipada de tierras será tenida a cuenta de futuros emprendimientos en el sector.

Los lotes podrán ser ofrecidos por el urbanizador y deberán ser aceptados por el municipio de acuerdo al interés que presenten. A los efectos de configurar un espacio de interés urbano, esta donación anticipada deberá tener como mínimo una superficie de 10 ha en alguna de las áreas de interés para el municipio. Las donaciones subsiguientes podrán ser de menor superficie si son lindantes al área ya donadas.

Con el fin de resolver de manera ágil las necesidades socio-urbanas del sector, estas donaciones anticipadas podrán acceder al beneficio de reducción de un tercio en la superficie de suelo a donar establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

**Artículo 10: Plan Especial:** Se establece un plazo de cinco (5) meses para que el Departamento Ejecutivo Municipal remita el NUEVO PLAN ESPECIAL al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación a partir de cual se fije el proyecto urbano definitivo que respete los lineamientos establecidos en la presente.

El Plan Especial desarrollará y definirá como mínimo cada uno de los siguientes aspectos para alcanzar la finalidad contenida en la presente ordenanza:





- a) Trazados.
- b) Espacios públicos y equipamiento comunitario.
- c) Vivienda de Gestión Pública.
- d) Usos comerciales.
- e) Infraestructuras verdes.
- f) Edificabilidad.
- g) Indicadores urbanísticos.
- h) Donación de suelo y compensaciones económicas.
- i) Infraestructuras y obligaciones de los urbanizadores.

**Art. 11°:** Para la elaboración del Plan Especial, el Departamento Ejecutivo Municipal promoverá las acciones necesarias para realizar instancias de articulación con otras dependencias estatales Nacionales y Provinciales involucradas, empresas prestadoras de servicios públicos, propietarios/as del suelo, así como con distintos actores del sector público -Universidad Nacional de Rosario a través de especialistas en temas ambientales, ordenamiento territorial, derecho urbanístico, desarrollo productivo y gestión social- y de la sociedad civil con el propósito de enriquecer y viabilizar el proyecto.

**Art. 12°:** La Municipalidad de Rosario instrumentará las gestiones necesarias ante la autoridad nacional competente para modificar la delimitación de los polígonos RENABAP designados en el Decreto N° 358/2017 acorde a las propuestas de desarrollo urbano que se definan.

**Art. 13°:** Los Anexos Gráficos N° I, N° 2, N°3 y N°4 son parte inescindible de la presente ordenanza:

ANEXO N° 1 - Ámbito de Aplicación.

ANEXO N° 2 - Área de inundabilidad s/ Ordenanza N° 8.876/2011 y modificatorias.

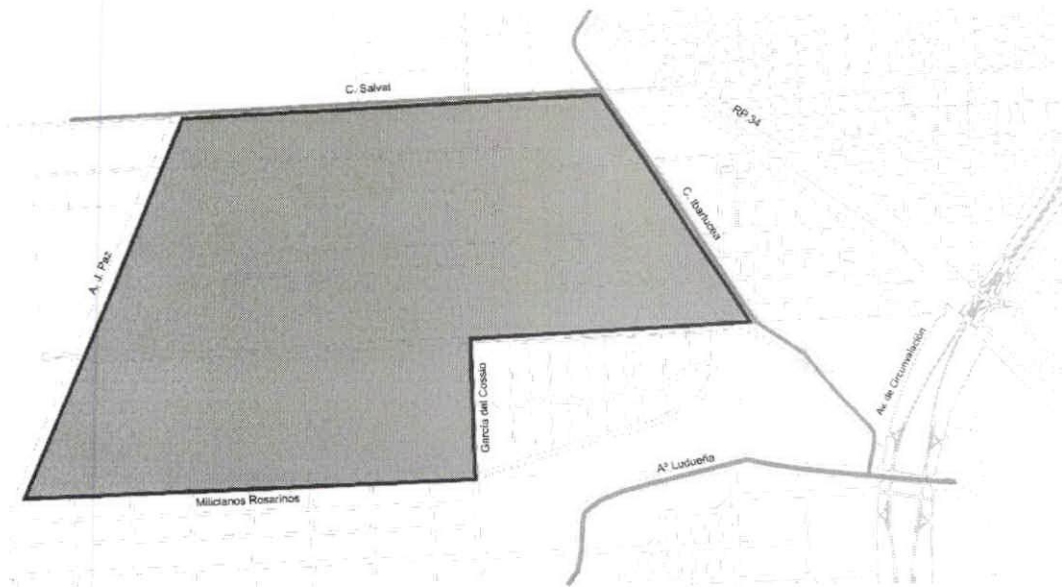
ANEXO N° 3 - Sectores propuestos.

ANEXO N° 4 - Sistema vial estructural.

**Art. 14°:** Deróguese en un todo la Ordenanza N° 8.885/2011 - Parque Habitacional Bouchard.

**Art. 15°:** Comuníquese con sus considerandos, etc.  
Sala de Comisiones, 11 de diciembre de 2020.

# ANEXO N°1 - Ámbito de Aplicación

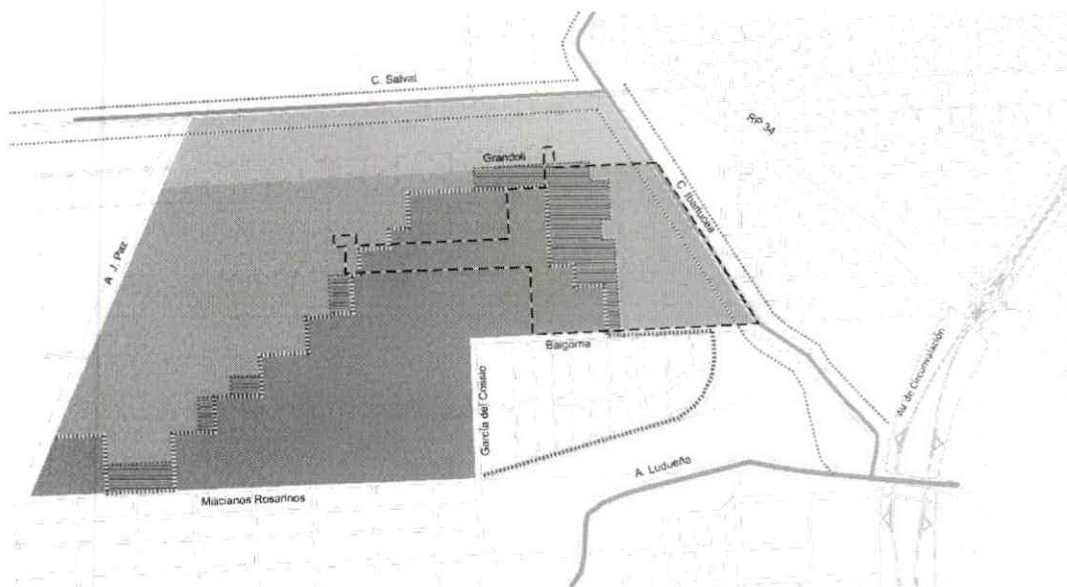


■ Ámbito de aplicación

  
Arq. Mag. AGUSTINA GONZÁLEZ CID  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



### ANEXO N°3 - Sectores propuestos



- Área de desarrollo habitacional
- ▨ Sector Vb (impactos mayores)
- Área de preservación ecológica y desarrollo recreativo
- Área ambiental-productiva
- ┌ ┐ Área de integración socio-urbana
- Área de impactos mayores

  
Arg. Mag. AGUSTINA GONZÁLEZ CID  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

