

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**  
(N° 8.725)

**Concejo Municipal:**

**VISTO** La Ordenanza N° 6.492 sancionada en el año 1997 que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación;

El Decreto del Ejecutivo Municipal N° 1.542 de julio de 2000, que reglamenta el Artículo 4.2.4. de la Sección 4 de la Ordenanza 6.492/97 “Programas Por Convenio Urbanístico en Suelo Urbanizable”, en lo referente a la figura de Barrios Privados; las condiciones básicas a ser exigidas para su aprobación, los indicadores urbanísticos, dimensiones mínimas y máximas del emprendimiento, las características de funcionamiento y el circuito del trámite para su aprobación;

El Anteproyecto de Ordenanza del Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 que se encuentra en estudio en el Concejo Municipal, con la finalidad de definir los elementos claves de la estructura urbana; establecer las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio; identificar los proyectos estructurales a partir de los cuales se promueve la transformación de la ciudad; clasificar el suelo, como medida previa a la ejecución de las acciones propuestas para su ordenamiento urbanístico; e integrar y controlar acciones, que involucren definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y/o privados;

La expansión de urbanizaciones cerradas, también conocidas como “Barrios Privados o Countries”, ha crecido de manera exponencial durante la década del noventa en las principales ciudades de Latinoamérica, ocupando grandes porcentajes del ejido urbano fundamentalmente en aquellas tramas urbanas habitadas por los sectores de más bajos ingresos, en las periferias de las ciudades.

La escasez de tierra y programas de viviendas para garantizar el acceso de los sectores de medios y bajos ingresos, produce un déficit habitacional que afecta a cincuenta mil familias.

La presencia en la ciudad de determinados sectores, considerados piezas claves para el desarrollo de nuestra ciudad, en los que se considera oportuno impulsar intervenciones de reconversión o renovación urbana, mediante la utilización de instrumentos normativos específicos, que promuevan procesos de integración, y

**CONSIDERANDO** Que la ciudad de Rosario cuenta con una superficie total de 17.869 has., de las cuales 15.121 has. están calificadas como “Suelo Urbanizable”.

Que la superficie ya urbanizada es de 13.738 has. y que aún existen disponibles 1.383 has. de superficie urbanizable aún vacante, de la cual 720 has. están calificadas por la norma vigente, como aptas para el desarrollo del uso residencial y 663 has. para uso industrial y productivo;

Que no obstante esta importante disponibilidad de suelo aún vacante, se considera que el patrón de crecimiento urbano extendido y disperso no contribuye al uso eficiente de los recursos urbanos, por lo que es necesario cuidar especialmente esas áreas aún no urbanizadas, mediante el desarrollo de una planificación integral acorde a los desafíos que la ciudad enfrenta implementando políticas activas de desarrollo urbano tendientes a orientar y encauzar los procesos en curso, para satisfacer las demandas de distintos sectores sociales;

Que la Ordenanza N° 6.492 sancionada en el año 1997 – que regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación- admite entre otras, la figura del barrio privado, operatoria que fue oportunamente reglamentada mediante Decreto N° 1542/00, limitando su radicación a las “zonas de borde y potencial expansión” (zonas II1, II2 sólo frentistas al Arroyo Ludueña y II3) y “zonas de integración urbano – rural” (zonas III1 y III2).

Que para lograr un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad es importante alentar aquellas urbanizaciones que no fomenten la concentración masiva y excluyente en un mismo sector, de población de un mismo componente socio-económico, ya sea de altos o de bajos recursos;

32  
2

Que si bien en la ciudad de Rosario -en virtud de la política de restricción del crecimiento de la planta urbana que impulsó la Ordenanza N° 6.492 de Urbanizaciones y División de la Tierra desde su sanción en el año 1997- sólo se han aprobado bajo la modalidad de barrios cerrados 242 has., es decir el 1,7 % de la superficie urbanizada del municipio, no se considera apropiado alentar a futuro modalidades de urbanización que provoquen una fractura de la planta urbana, aparejada por la interrupción del sistema vial jerárquico y/o colectoras locales o por falta de integración del emprendimiento al resto de la ciudad;

Que no obstante ello, a las actuaciones existentes, que se encuadraron para su aprobación en tamaño y características, a lo que establecía la normativa vigente -tales como Barrio Carlos Pellegrini (aprobado mediante Decreto 3.520/79 con anterioridad a la vigencia de la normativa vigente); Barrio Aldea Tennis (Expediente N° 25.972-A-99); Barrio Aldea Golf (Expediente N° 29.387-S-99); Barrio Aldea Lago (Expediente N° 25.260-A-99); el Decreto Municipal N°2603/06 y un sector de Parque Habitacional Ludueña (Ordenanza N° 7932/05)- les asiste el pleno derecho de continuar el proceso iniciado hasta su finalización y de obtener los permisos de edificación correspondientes;

Que las urbanizaciones cerradas, en sus distintas modalidades, configuran, por su escala, una tipología incompatible con una adecuada planificación de las áreas urbanas de las ciudades, quedando circunscripta su eventual localización a sectores sub-urbanos o de nuevos desarrollos residenciales planificados.

Que un fenómeno de estas características pero de mayor dimensión y en condiciones más preocupantes se registra en el área metropolitana de la ciudad de Rosario, ya que se verifica un proceso de urbanización de gran escala, tanto en modalidad abierta como cerrada, sin una conveniente planificación urbana y carentes en muchos casos de las infraestructuras y servicios adecuados; lo cual tendrá repercusiones importantes en nuestra ciudad, al incrementar sustancialmente la movilidad ocasionada por traslados de esta población en forma constante a la ciudad central y al producir efectos significativos en la impermeabilización de suelo, por dificultar el libre escurrimiento de agua en las cuencas de los dos arroyos;

Que esta situación demanda en forma urgente un tratamiento del tema a nivel metropolitano y regional, ya que no basta con sólo aplicar una política de suelo en la ciudad de Rosario, es indispensable y urgente acordar una política de suelo para toda la región que permita compatibilizar los procesos de urbanización a fin de evitar las consecuencias negativas de los desarrollos urbanos no planificados y garantizar además una oferta residencial homogénea en el área que permita a los rosarinos que prefieran alternativas de vida mas ligadas a la naturaleza, relativamente alejadas del conglomerado urbano central, elegir seguir viviendo en su ciudad.

Es por todo lo expuesto que se propone para su tratamiento y posterior aprobación, el siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

**Artículo 1°.-** Suprímase la figura de barrio privado o cerrados para la totalidad de la tierra comprendida en el ejido municipal de la ciudad de Rosario, dispuesta en la Ordenanza N°6492/97 art. 3 punto 4.2.4 y su decreto reglamentario.

**1.1.** Entiéndase en los términos del primer párrafo por barrio privado o cerrado a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

**Art. 2°.-** Prohíbese la figura de club de campo para la totalidad de la tierra comprendida dentro del ejido municipal de la ciudad de Rosario.



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho

3

**2.1.** Entiéndase por club de campo a un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, convirtiéndose las actividades deportivas en el eje esencial de la vida del barrio. Las viviendas son de uso transitorio o permanente debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible.

**Art. 3°.-** El Departamento Ejecutivo remitirá dentro de los noventa (90) días de sancionada la presente, la adecuación de la Ordenanza N° 6492/97 proponiendo al Concejo Municipal las modificaciones que correspondan a la supresión de esa operatoria explicitando los procedimientos a seguir para la finalización de los proyectos ya aprobados y/o que hayan iniciado trámites ante el municipio de Rosario, debiendo asimismo proponer programas de urbanización alternativos que contengan modalidades residenciales heterogéneas e integradoras que permitan dar una respuesta conjunta a la problemática habitacional de distintos sectores sociales de la ciudad que aseguren la inclusión de unos y evite la expulsión de otros.

**Art. 4°.-** El Departamento Ejecutivo deberá dejar sin efecto el Decreto Reglamentario n° 1542 del 26 de julio de 2000, que reglamenta el inciso 4.2.4 de la Ordenanza n° 6492/97 que establece programas por Convenios Urbanísticos en suelo urbanizable, que regula el permiso de construcción de este tipo de emprendimientos (barrios privados o cerrados). Aquellos que hubiesen presentado a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza "permisos de construcción de barrios privados o cerrados de la zonas urbanizables con tales emprendimientos" tendrán un plazo de 120 días para concluir los trámites de aprobación de los mismos, en caso de que por razones forzadas fuera necesario ampliar el plazo de 120 días, esta ampliación podrá ser concedida sólo por el Concejo Municipal.

**Art. 5°.-** Queda derogada toda norma que se oponga a la presente.

**Art. 6°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 16 de diciembre de 2010.-

CM
REALIZÓ
Vº Bº

*[Signature]*  
Dra. Sonia María Colacelli  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



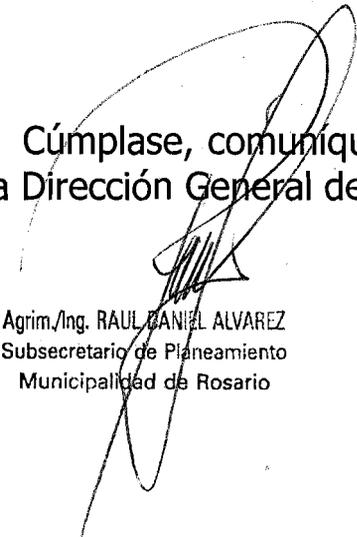
*[Signature]*  
Cjal. Miguel Zamarrini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

<b>RECIBIDO</b>
30 DIC 2010
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

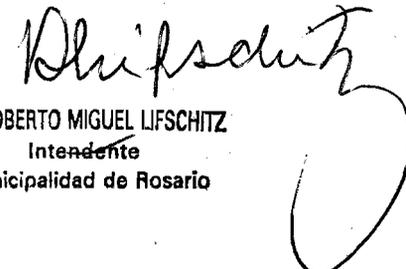
Exptes. nros. 182863-M-2010; 183912-C-2010 y 184107-P-2010 CM.-

//sario, 10 ENE 2011

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



Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario