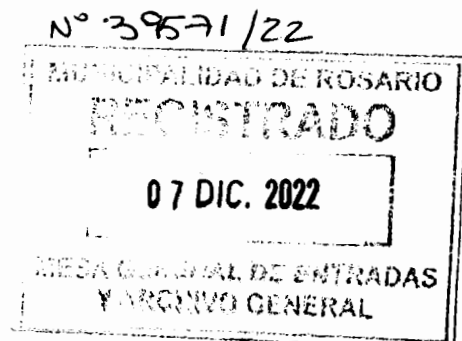




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

"2022 - A 40 AÑOS DE MALVINAS"

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.423)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje del Intendente N° 135/21 I.G., el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 9068/13 sobre "Reordenamiento Urbanístico del cordón perimetral de la ciudad de Rosario".

El Decreto N° 60.341/21, el cual encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal que remita una propuesta para la definición de nuevos indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido AT4-14 y AT4-15 y el Área de Protección Histórica (APH 33) "Eje Fundacional Fisherton", y

Considerando: Que, una de las políticas que impulsa el Plan Urbano en relación al ordenamiento del territorio promueve el desarrollo equilibrado de los distintos sectores que configuran el tejido municipal, reconociendo una gran heterogeneidad de usos y servicios, cuya distribución es variable en toda su extensión, e identificando carencias y fragilidades territoriales.

Que, resulta oportuno estimular la transformación de la ciudad, respetando sus singularidades; el completamiento intersticial de lotes vacantes; el mejoramiento progresivo de las áreas urbanas degradadas y la reconversión de grandes parcelas en desuso y/o con edificación obsoleta; la definición de áreas particulares de protección barrial para preservar su patrimonio edificado, así como sus condiciones ambientales, su paisaje urbano y su calidad de vida.

Que, a estos efectos, se propone modificar los indicadores urbanísticos del sector comprendido por eje de calle Milicianos Rosarinos; eje de calle García del Cossio; eje de avenida Jorge Newbery; eje de calle Wilde; eje de calle Santa Coloma; eje de calle González del Solar; eje de calle Los Arrayanes; eje de calle Los Glaciares, eje de calle Sánchez de Loria; eje de calle M. Alberti; eje de avenida de Circunvalación 25 de Mayo al este; deslinde parcelario sur de avenida Eva Perón; borde este canalización arroyo Ludueña, borde norte zona vías del ex FC G. B. Mitre y eje de avenida J. Paz al oeste.

Que, este sector se ha configurado en la última década como una nueva centralidad metropolitana del eje noroeste, a partir de las principales vías de acceso a la ciudad como la avenida de circunvalación "25 de Mayo", la autopista a Córdoba "Ernesto Che Guevara", la ruta nacional N° 9, que conecta Rosario con la ciudad de Funes, la ruta nacional N° 34, y la avenida A. J. Paz, que

forma parte de la avenida de la segunda ronda, y la presencia de grandes equipamientos urbanos como el Aeropuerto Internacional Rosario "Islas Malvinas", el Autódromo Municipal y el Bosque de los Constituyentes.

Que, el barrio de Fisherton -que tuvo su origen en la radicación de los hogares de los trabajadores del Ferrocarril Central Argentino- ha celebrado sus 130 años de historia, convirtiéndose en uno de los barrios más tradicionales de la ciudad, con un patrimonio histórico, arquitectónico, urbanístico y cultural de alta significación para los vecinos de Rosario.

Que, se observa en dicho sector el desarrollo de nuevos modelos residenciales que generan un incremento en la densidad poblacional; la radicación de emprendimientos comerciales que promueven un espacio público con mayor vitalidad, seguridad, y la presencia de variadas actividades recreativas y sociales que dan lugar al encuentro.

Que, el incremento de densidad poblacional que conllevan estos nuevos emprendimientos y prototipos habitacionales demanda una serie de servicios básicos complementarios a la residencia, como los comercios y servicios de proximidad.

Que, el sostenido incremento en la demanda de vivienda genera modelos alternativos de habitación colectiva, agrupando múltiples unidades funcionales en una sola parcela, los cuales implican desarrollar nuevos tipos de formas de asociación y convivencia.

Que, estos nuevos modelos demandan la participación del sector privado y/o de las empresas prestatarias de los servicios esenciales para proveer la infraestructura necesaria y atenuar el impacto en el entorno inmediato, basado en la búsqueda de la equidad, el re-equilibrio territorial y la adecuada relación ciudad-soporte natural.

Que, la presente propuesta pretende ordenar estos procesos en curso, a partir del reconocimiento de la morfología urbana predominante y las piezas o fragmentos destacados por su valor histórico, paisajístico y ambiental, diferenciándolos de aquellas fracciones vacantes o subutilizadas, factibles de ser sustituidas, con el objeto de regenerar y revitalizar el tejido barrial y recomponer el espacio urbano de calidad, impulsando al mismo tiempo un crecimiento ordenado que contemple los diferentes intereses que conviven en la ciudad.

Que, tanto los espacios parquizados públicos, como el arbolado de alineación y veredas con cobertura vegetal conforman y definen la infraestructura verde de la ciudad, aportando una gran cantidad de servicios ambientales vitales que determinan la calidad de vida y demandan una mirada transversal desde la normativa urbanística.

Que, en la ciudad de Rosario es posible reconocer áreas que por su arbolado representan íconos y definen nuestra identidad y forman parte importante de nuestra historia, como es el caso del antiguo Pueblo de Fisherton, donde resulta importante identificar y preservar parte de ese patrimonio natural, público y privado, cuya vegetación caracteriza paisajísticamente el área y la diferencia de otras de la ciudad. Esta área se caracterizó desde sus inicios por la presencia de grandes casas con amplios jardines con una gran diversidad de árboles y arbustos en su mayoría exóticos, de hábitos de crecimiento lento, y muchos de especies nativas de alto valor ornamental, que en algunos casos llegan a los 100 años de desarrollo.

Que, el tratamiento del espacio libre en torno a los edificios es fundamental para lograr condiciones ambientales equilibradas a diversas escalas. El tipo de urbanización que se impulsa, se orienta a incorporar mayor superficie de espacio verde y suelo permeable, a partir de la protección de las condiciones de barrio jardín que históricamente ha caracterizado el área, la conservación de la forestación existente de valor ambiental y paisajístico para los diversos barrios, la materialización de cercos medianeros verdes y cierres permeables de las servidumbres de jardín y la adecuación e incorporación de indicadores urbanísticos que acompañen dichos objetivos.

Que, en este sentido, la incorporación del Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) dentro de los indicadores urbanísticos que regulan una edificación, contribuye a la absorción natural del agua de lluvia, sin saturar la infraestructura pluvial existente y equilibra la relación entre cantidad de suelo permeable e impermeable, amortiguando el efecto *isla urbana de calor*, entendiéndose que sería deseable lograr que al menos el 50% de las superficies de espacios libres fueran permeables con cobertura vegetal.

Que, orientado al mismo objetivo, la incorporación del nuevo indicador urbanístico Unidades Funcionales Habitables Máximas (UFHM), determina la cantidad de unidades máximas que se pueden disponer en un mismo lote, permitiendo cuantificar y atenuar el impacto de la densificación progresiva sobre el soporte natural.

Que, la determinación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), entendido como máximo porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios, sumado a la incorporación de limitaciones en las construcciones bajo cota de predio o subsuelo, como medidas de preservación del perfil de suelo y los beneficios ambientales esto que brinda, adquiere una mayor relevancia en este contexto en particular.

Que, en resumen, este vasto sector de la ciudad evidencia la necesidad de incorporar nuevos patrones de urbanización, y repensar los parámetros morfológicos que acompañen y potencien un crecimiento armónico de la ciudad en los próximos años".

Por todo ello, estas Comisiones proponen para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

REVISIÓN NORMATIVA "PROTECCIÓN HISTÓRICO-AMBIENTAL BARRIO FISHERTON Y ENTORNO"

Artículo 1°.- Modifícase el inciso 4.2 "Los Corredores Urbanos -CU-" del Artículo 4° "Áreas de Tejido -AT- y Corredores Urbanos -CU-", perteneciente al Capítulo II "Identificación de áreas interiores", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"4.2. Los Corredores Urbanos -CU-

Los Corredores Urbanos se identifican por sus particulares condiciones en el uso de las plantas bajas de las construcciones; en la edificación existente y en la

dinámica de transformación registrada. Se determinan cuatro tipos de corredores urbanos -CUB; CUC; CUD y CUJ (Corredor Urbano Jardín) - que se distinguen entre sí por los distintos niveles de densidad edilicia que le corresponde a cada uno de ellos y por los usos del suelo".

Art. 2°.- Modifícase la delimitación de las Áreas de Tejido AT4-14 y AT4-15, del inciso 20.2 "Áreas de Tejido 4 AT4", pertenecientes al Artículo 20° "Las Áreas de Tejido", del Capítulo IV "Delimitación de áreas en el Cordón Perimetral Noroeste", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"AT4-14. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por eje de calle La República; eje de calle García del Cossio; eje de avenida Juan José Paso; eje de calle José M. Rosa; borde Norte zona vías ex F.C.G.B. Mitre; eje de calle Álvarez Condarco hasta eje de calle La República. Se excluyen las parcelas pertenecientes al APH 33 "Eje Fundacional Fisherton".

"AT4-15. Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por borde sur zona vías ex F.C.G.B. Mitre; eje de calle José M. Rosa; Línea Municipal Norte de avenida Eva Perón; borde Este canalización arroyo Ludueña hasta borde Sur zona vías ex F.C.G.G. Mitre. Se excluyen las parcelas frentistas a avenida Eva Perón entre el borde Este canalización arroyo Ludueña y calle José M. Rosa y el predio comprendido en la Sección Catastral 15ª, S/M, Gráfico 251 S/D 104".

Art. 3°.- Modifícase el inciso 21.2 "**Corredores Urbanos C -CUC-**", del Artículo 21° "Los Corredores Urbanos", perteneciente al Capítulo IV "Delimitación de áreas en el Cordón Perimetral Noroeste", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"21.2. Corredores Urbanos C -CUC-

• **Corredor Urbano C -CUC- "Avenida Eva Perón":**

- **Tramo I:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Norte y Sur de avenida Eva Perón entre calle José M. Rosa y boulevard Wilde.
- **Tramo II:** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Norte y Sur de avenida Eva Perón entre calle Wilde y Límite del Municipio.

- **Corredor Urbano C -CUC- "Avenida Provincias Unidas".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Este y Oeste de avenida Provincias Unidas entre avenida Pellegrini y calle Tupac Amaru; y a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Este y Oeste de avenida Provincias Unidas entre calles Juan José Paso y Schweitzer.

- **Corredor Urbano C -CUC- "Avenida Juan José Paso".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Líneas Municipales Norte y Sur de avenida Juan José Paso entre avenida Provincias Unidas y deslinde parcelario de la zona de vías del F.C.G. M. Belgrano.

- **Corredor Urbano C -CUC- "Calle Mendoza".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de calle Mendoza entre zona vías F.C.N.G.M. Belgrano y calle Juan Pablo II. Se incluyen las parcelas frentistas a calle San Juan entre Tte. Agneta y Liniers.

- **Corredor Urbano C -CUC- "Avenida Génova"**. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte y Sur de avenida Génova entre calle Chaco y avenida Provincias Unidas".

Art. 4°.- Incorpórase el inciso 21.3 "Corredores Urbanos Jardín -CUJ-" al Artículo 21° "Los Corredores Urbanos", perteneciente al Capítulo IV "Delimitación de áreas en el Cordón Perimetral Noroeste", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", redactado con el siguiente texto:

"21.3. Corredores Urbanos Jardín -CUJ-

- **Corredor Urbano Jardín -CUJ- "Avenida Newbery"**. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de avenida Newbery entre avenida J. Paz y calle José María Rosa. Se excluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de avenida Newbery, entre calle Malabia y el deslinde parcelario Este del S/M, gráfico 5, S/D 16; el Plan de Detalle ARD N° 27 "Newbery-Donado" y las parcelas frentistas al AT6-9.
- **Corredor Urbano Jardín -CUJ- "Avenida Real"**. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte de avenida Real entre avenida J. Paz y calle Malabia.
- **Corredor Urbano Jardín -CUJ- "Calle Schweitzer"**. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Norte y Sur de calle Schweitzer entre avenida J. Paz y calle Venezuela. Se excluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre la línea municipal Norte de calle Schweitzer, entre calle Malabia y el deslinde parcelario Este del S/M, gráfico 5, S/D 16 y las parcelas frentistas pertenecientes al ARUD 13 "Arroyo Ludueña Este".

Art. 5°.- Modifícase el inciso f) **Índice Edificio y Factor de Ocupación del Suelo (FOS)**, del Artículo 51° "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido 3 - AT3-", perteneciente al Capítulo VII "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"f) Condiciones de ocupación del suelo:

f.1. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1.1. No se aplica Índice Edificio.

f.1.2. No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos metros cuadrados (200m²).

f.1.3. En parcelas mayores a doscientos metros cuadrados (200m²), se aplicará FOS máximo 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos metros cuadrados (200m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.1.4. Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja; excepto en las parcelas localizadas en el AT3-45, donde se aplicará el FOS establecido en el punto f.1.3.

6

f.1.5. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS, alturas máximas establecidas y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

f.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS):

f.2.1. En todas las parcelas ubicadas en el Área de Tejido AT3-45, independientemente del uso, se aplicará un FIS máximo de 0,8. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos treinta metros cuadrados (230m²), se adoptará esta superficie como máxima impermeabilización del suelo.

Las construcciones bajo cota de predio y/o subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el FIS establecido en el punto f.2.1. y el FOS establecido en el punto f.1.3.

f.2.2. No se aplicará FIS en las parcelas ubicadas en el resto de las Áreas de Tejido AT3".

Art. 6°.- Modifícase el título del Artículo 52° "**Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido 4 -AT4-**", perteneciente al Capítulo VII "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" por el siguiente texto:

"Art. 52°.- "INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 4 -AT4-, EXCEPTO AT4-9, AT4-10, AT4-11, AT4-12, AT4-14 y AT4-15"".

Art. 7°.- Modifícanse los incisos e) "**Salientes y balcones**" y k) "**Servidumbre de jardín**" del Artículo 52° "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido 4 -AT4-, excepto AT4-9, AT4-10, AT4-11, AT4-12, AT4-14 y AT4-15", perteneciente al Capítulo VII "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" por el siguiente texto:

"e) Salientes y balcones:

Se permitirán salientes y balcones por fuera de la Línea de Edificación a una altura mínima de tres metros (3 m) medidos desde el nivel de vereda. En todos los casos se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación.

k) Servidumbre de jardín:

k.1. En las parcelas ubicadas dentro de las AT4 que a continuación se indican, se establece una servidumbre de jardín de cuatro metros (4m) desde la Línea Municipal:

- AT4-6; AT4-7; AT4-13; AT4-16; AT4-18; AT4-19.

k.2. En las parcelas ubicadas dentro de las AT4 que a continuación se indican, se establece una servidumbre de jardín de tres metros (3 m) desde la Línea Municipal:

- AT4-4; AT4-5.

k.3. En las parcelas ubicadas dentro de las AT4 que a continuación se indican, se establece una servidumbre de jardín de dos metros (2m) desde la Línea Municipal:

- AT4-3; AT4-8; AT4-17; AT4-20; AT4-21; AT4-22; AT4-23.

k.4. En todos los casos, la servidumbre de jardín será de suelo absorbente con cobertura vegetal. Los solados que se ejecuten deberán ser exclusivamente para el paso de peatones y vehículos, sin poder superar el 30% de la superficie total afectada a la servidumbre.

k.5. En todos los casos, excepto en los que se indican en k.6, se contempla la posibilidad que un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín sea destinado a garaje, siempre que esté apoyado sobre una de las medianeras.

k.6. Quedan exceptuadas de lo indicado en k.5 todas las parcelas ubicadas en el área de tejido AT4-19, en las cuales la servidumbre de jardín corresponderá a toda la longitud del lado(s) frentista(s) de la parcela, no pudiéndose ubicar sobre ella ningún tipo de cubierta.

k.7. En los casos de terrenos en esquina, afectados por servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava. En caso de que la superficie afectada sea igual o mayor al 30% de la superficie total del lote, en áreas con servidumbre de jardín de cuatro metros (4 m), se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro metros (4 m) hasta el 25 % de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos metros (2 m) de servidumbre.

k.8. Quedan exceptuadas de lo indicado en k.7 todas las parcelas ubicadas en el área de tejido AT4-19 en las cuales la servidumbre de jardín en esquinas será de la misma profundidad en toda la extensión de los dos lados frentistas".

Art. 8°.- Modifícase el **inciso 1)** "Usos no admitidos" del Artículo 52° "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido 4 -AT4-, excepto AT4-9, AT4-10, AT4-11, AT4-12, AT4-14 y AT4-15", perteneciente al Capítulo VII "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" por el siguiente texto:

"1) Usos no admitidos:

1.1. En AT4-19 no se admite ningún uso excepto el residencial (vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela).

1.2. Las siguientes indicaciones corresponden a todo el resto de las Áreas de Tejido 4:

- Industrias y depósitos en general.
- Salas de velatorio.
- Cocheras y playas de estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones) y estaciones de servicio.
- Comercios mayoristas.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.
- Hoteles mayores a tres estrellas, centro de convenciones.
- Locales con actividadailable (confiteríasailables, discotecas, cantinas, salones de fiestas).

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

Los sanatorios, hospitales, escuelas, instalaciones deportivas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de

accesibilidad que será analizado y aprobado, si correspondiere, por el organismo municipal que resultará competente. Los nuevos establecimientos correspondientes a estos usos que se localicen en parcelas linderas con parcelas donde se encuentren viviendas o sea factible la construcción de viviendas, deberán presentar las propuestas ante la Secretaría de Planeamiento para ser analizadas, con la finalidad de minimizar los posibles impactos que estas puedan ocasionar".

Art. 9°.- Incorporase el **Artículo 52° Bis "Indicadores urbanísticos para el Área de Tejido 4 -AT4-9, AT4-10, AT4-11, AT4-12, AT4-14 y AT4-15"** al Capítulo VII "Indicadores urbanísticos para las áreas de tejido", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", con el siguiente texto:

"Art. 52° Bis.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 4 - AT4-9, AT4-10, AT4-11, AT4-12, AT4-14 y AT4-15-.

a) Altura mínima:

Para los inmuebles frentistas se establece una altura mínima de tres (3) metros. Para las construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para cada uso.

b) Alturas máximas:

b.1. Para las parcelas frentistas se establece una altura máxima de diez metros (10m), equivalente a planta baja y dos niveles (PB+2).

b.2. Para las parcelas frentistas a pasajes de ancho mayor a doce metros (12m), se establece una altura máxima de diez metros (10m), equivalente a planta baja y dos niveles (PB+2).

b.3. Para las parcelas frentistas a pasajes o calles de ancho oficial menor o igual a doce metros (12m), se establece una altura máxima de siete metros (7m), equivalente a planta baja y un nivel (PB+1).

b.4. Para los lotes internos se establece una altura máxima de siete metros (7m), equivalente a planta baja y un nivel (PB+1).

b.5. Altura de Planta Baja: queda establecido para toda nueva construcción frentista que los locales ubicados sobre la Línea de Edificación tengan una altura mínima de Planta Baja de tres metros (3m) medidos desde el nivel de vereda. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres metros (3m) y una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados ($16m^2$). Queda exceptuada de esta condición la vivienda individual y agrupada.

c) Centro de manzana:

La porción de terreno afectada al centro de manzana es considerada superficie no edificable, destinada a espacio libre y suelo absorbente. En caso de vivienda individual las parcelas afectadas en más de un 60% por el centro de manzana, podrán ocupar hasta el 30% de dicha superficie con edificaciones.

Para cualquier edificación en centro de manzana, se establece una altura máxima de tres metros (3 m), independientemente del uso a localizar.

d) Ajuste de la altura máxima:

En los casos que por la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura

no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento.

e) Salientes y balcones:

Se permitirán salientes y balcones por fuera de la Línea de Edificación a una altura mínima de tres metros (3 m) medidos desde el nivel de vereda. En todos los casos se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación.

f) Condiciones de ocupación del suelo:

f.1. Índice Edilicio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1.1. No se aplica Índice Edilicio.

f.1.2. En todas las parcelas, independientemente del uso, se aplicará un FOS máximo de 0,33. Si la resultante del cálculo fuera menor a cien metros cuadrados ($100m^2$), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.1.3. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS, por las alturas máximas y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio y ubicación del centro de manzana.

f.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS):

f.2.1. En todas las parcelas, independientemente del uso, se aplicará un FIS máximo de 0,43. Si la resultante del cálculo fuera menor a ciento treinta metros cuadrados ($130m^2$), se adoptará esta superficie como máxima impermeabilización del suelo.

f.2.2. Las construcciones bajo cota de predio y/o subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el FIS establecido en el punto f.2.1. y el FOS en el punto f.1.2.

f.3 Índice de Unidades Funcionales Habitables Máximas:

f.3.1. En todas las parcelas pertenecientes al AT4 9, 10 y 11, se establece un máximo de una Unidad Funcional Habitable (1UFH) cada quinientos metros cuadrados ($500m^2$) de la parcela origen.

f.3.2. En todas las parcelas pertenecientes al AT4 12, 14 y 15, rigen las siguientes condiciones:

- En lotes con servicio de red cloacal, se establece un máximo de una Unidad Funcional Habitable (1UFH) cada doscientos cincuenta metros cuadrados ($250m^2$) de la parcela origen.

- En lotes sin servicio de red cloacal, se establece un máximo de una Unidad Funcional Habitable (1UFH) cada quinientos metros cuadrados ($500m^2$) de la parcela origen.

g) Reformas y ampliaciones de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas, FOS, FIS e Índice de Unidades Funcionales Máximas establecidos en el presente artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas

intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

g.3. Las viviendas individuales existentes con permiso o registro de edificación anterior a la vigencia de la presente norma, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación fuera del volumen original, pueden realizarlos siempre que la ampliación no conforme una nueva unidad y no supere el 30% de la edificación aprobada. En caso de realizarse la reforma y/o ampliación en planta alta, su proyección no puede exceder la ocupación aprobada en planta baja.

h) Tipologías edilicias:

h.1. No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

h.2. Las nuevas construcciones deberán ser exentas. Se aplicará la siguiente especificación:

- Servidumbre de deslinde lateral: se establece el siguiente retiro mínimo de los ejes medianeros laterales:
 - un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas cuyo frente sea menor a quince metros (15m).
 - tres metros (3m) en todas las parcelas cuyo frente sea igual o mayor a quince metros (15m).
- Servidumbre de deslinde de fondo: se establece el siguiente retiro mínimo del eje medianero de fondo:
 - Un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas cuya profundidad sea menor a veinticinco metros (25m)
 - Tres metros (3m) en todas las parcelas cuya profundidad sea igual o mayor a veinticinco metros (25m)

No se admiten salientes ni balcones que invadan estos retiros laterales y de fondo.

h.3. Cercos en servidumbres de jardín y deslindes parcelarios:

- Los cercos de servidumbre de jardín deberán garantizar su transparencia como mínimo en un 50% (tejido, reja, cerco vivo, etc.) y una altura máxima de dos metros (2m).
- La separación entre predios linderos (cerco separativo entre propiedades) deberá materializarse con cerco vivo, a excepción de aquellos vecinos que acuerden la construcción de cerramiento medianero. La altura máxima responde a lo establecido en el reglamento de edificación.

h.4. Las cocheras podrán ocupar hasta el 50% del frente del lote y hasta un máximo de seis metros (6m), incluyendo el ingreso y egreso de vehículos. Para los lotes en esquina, estas dimensiones se tomarán por cada frente no incluyendo las ochavas.

i) Retiros: se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las ordenanzas correspondientes.

j) Servidumbre de jardín:

j.1. En las parcelas ubicadas dentro de las áreas de tejido AT4-9; AT4-10; AT4-11; AT4-12; AT4-14, se establece una servidumbre de jardín de cuatro metros (4m) desde la Línea Municipal:

j.2. En las parcelas ubicadas dentro del área de tejido AT4-15, se establece una servidumbre de jardín de dos metros (2m) desde la Línea Municipal.

j.3. En todos los casos la servidumbre será de suelo absorbente con cobertura vegetal. Los solados que se ejecuten deberán ser exclusivamente para el paso de peatones y vehículos, sin poder superar el 30% de la superficie total afectada a la servidumbre.

j.4. En todos los casos se contempla la posibilidad que un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín sea destinado a garaje, con superficie semicubierta siempre que esté apoyado sobre una de las medianeras. La profundidad del garaje podrá ser de hasta diez metros (10m) a partir de la Línea Municipal.

j.5. Quedan exceptuadas de lo indicado en j.4 todas las parcelas ubicadas en las AT4-9; AT4-10 y AT4-11, en las cuales la servidumbre de jardín deberá materializarse en toda la longitud del lado(s) frentista(s) de la parcela, no pudiéndose ubicar sobre ella ningún tipo de cubierta.

j.6. En los casos de terrenos en esquina, afectados por servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava. En caso de que la superficie afectada sea igual o mayor al 30% de la superficie total del lote, en áreas con servidumbre de jardín de cuatro metros (4m), se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro metros (4m) hasta el 25 % de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos metros (2m) de servidumbre.

j.7. Quedan exceptuadas de lo indicado en j.6 todas las parcelas ubicadas en las AT4-9; AT4-10 y AT4-11, en las cuales la servidumbre de jardín en esquinas será de la misma profundidad en toda la extensión de los dos lados frentistas.

k) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos en general.
- Salas de velatorios.
- Cocheras y playas de estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Cocheras y playas de estacionamiento, excepto cuando se encuentren en parcelas frentistas a avenida A.J. Paz, debiendo desarrollar un frente edificado con locales frentistas destinados a usos comerciales o de servicios.
- Estaciones de servicio.
- Comercios mayoristas.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.
- Hoteles mayores a tres estrellas, centro de convenciones.
- Locales con actividadailable (confiteríasailables, discotecas, cantinas, salones de fiestas).
- En las parcelas pertenecientes a AT4 9, 10 y 11 no se admiten comercios minoristas, excepto cuando se encuentren agrupados en una misma parcela.

12

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

Los sanatorios, hospitales, escuelas, instalaciones deportivas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado, si correspondiere, por el organismo municipal que resultará competente. Los nuevos establecimientos correspondientes a estos usos que se localicen en parcelas linderas con lotes donde se encuentren viviendas o sea factible la construcción de viviendas, deberán presentar las propuestas ante la Secretaría de Planeamiento para ser analizadas, con la finalidad de minimizar los posibles impactos que estos puedan ocasionar.

l) Subdivisión del suelo: ver Capítulo XV "Normas Generales sobre la División del suelo".

m) Procedimientos exigidos para la preservación del arbolado:

Para tramitar todo nuevo Permiso de Edificación en las parcelas ubicadas en las AT4-14 y AT4-15, se deberá presentar un relevamiento de la forestación existente de la parcela identificando los ejemplares factibles de ser retirados, reemplazados y a preservar, previa inspección conjunta con el área técnica de la Municipalidad de Rosario.

Exceptivamente, en los casos que corresponda la extracción de algún árbol previa inspección y autorización de las áreas técnicas correspondientes, el interesado deberá compensar entregando la cantidad de árboles cuya especie y cantidad será determinada por el área correspondiente".

Art. 10°.- Modifícanse los incisos **b) "Alturas Máximas"**, **c) "Altura en Centro de Manzana"**, **f) "Factor de Ocupación del Suelo (FOS)"**, el inciso **g.1. "Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes"**, **h) "Tipologías edilicias"**, **i) "Bloque - Distancia entre bloques construidos"**, **l) "Usos no Admitidos"** y **m) "Aprovechamiento exceptivo en altura"** del Artículo 58° "Indicadores urbanísticos para los Corredores Urbanos B y C -CU B- y -CU C-, perteneciente al Capítulo VIII "Indicadores urbanísticos para los Corredores Urbanos", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del cordón perimetral de la ciudad de Rosario" por el siguiente texto:

"b) Alturas máximas:

b.1. La altura máxima es la que corresponde a la del área de tejido circundante.

b.2. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción podrá alcanzar una altura máxima de treinta con cincuenta metros (30,5m), equivalente a planta baja y diez niveles (PB+10) en las parcelas ubicadas en un Corredor Urbano B - CUB-y de diecinueve con cincuenta metros (19,5m), equivalente a planta baja y seis niveles (PB+6) en las parcelas ubicadas en un Corredor Urbano C -CUC-; a excepción del Corredor Urbano B- CUB "Eva Perón"- cuya altura máxima será de diecinueve con cincuenta metros (19,5m), equivalente a planta baja y seis niveles (PB+6) y el Corredor Urbano C -CUC "Eva Perón"- cuya altura máxima será de diecisiete metros (17m), equivalente a planta baja y cinco niveles (PB+5).

b.3. En los casos indicados en b.2 el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto m) de este Artículo.

b.4. La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de veinte metros (20m) a partir de la Línea Municipal correspondiente, excepto en el Corredor Urbano C -CUC "Eva Perón Tramo II", donde la profundidad es de veinticinco metros (25m).

b.5. La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a los inmuebles incluidos en el "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Cordón Perimetral", indicado en la Ordenanza N° 8.245.

b.6. Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano B -CUB- o en Corredor Urbano C -CUC- se establece una altura máxima de once con cincuenta metros (11,5m), equivalente a planta baja y tres niveles (PB+3); a excepción del Corredor Urbano C -CUC "Eva Perón Tramo II" cuya altura máxima será de diez metros (10m), equivalente a planta baja y dos niveles (PB+2).

b.7. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción de bloques interiores dentro de una misma parcela en los casos que se indican en b.6. podrá alcanzar una altura máxima de catorce con cincuenta metros (14,50m), equivalente a planta baja y cuatro niveles (PB+4). En estos casos se deberá proceder tal como se indica en b.3. Se exceptúa de esta condición al Corredor Urbano C -CUC "Eva Perón Tramo II".

b.8. Altura de Planta Baja: queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres metros (3m) medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro metros (4m) de altura, el incremento de altura que se materialice, entre los tres metros (3m) exigidos para la planta baja y los cuatro metros (4m) para el balcón, no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres metros (3m) y una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados (16 m²).

c) Centro de manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de las parcelas de los Corredores Urbanos B y C -CUB- y -CUC-, rige una altura máxima de seis metros (6 m.), independientemente del uso a localizar.

c.1. En el **Corredor Urbano C -CUC "Eva Perón Tramo II"** la porción de terreno afectada a centro de manzana es considerada superficie no edificable, destinada a espacio libre y suelo absorbente. En caso de vivienda individual las parcelas afectadas en más de un 60% por el centro de manzana, podrán ocupar hasta el 30% de dicha superficie con edificaciones.

f) Condiciones de ocupación del suelo:

f.1. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1.1. No se aplica Índice Edificio.

f.1.2. No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas cuya superficie sea igual o menor a doscientos metros cuadrados (200m²).

f.1.3. En parcelas mayores a doscientos metros cuadrados (200m²) se aplicará FOS máximo de 0,7; excepto en las parcelas ubicadas en el Corredor Urbano C -CUC- "Eva Perón Tramo II", donde se aplicará un FOS máximo de 0,4. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos metros cuadrados (200m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.1.4. Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja; a excepción de las parcelas ubicadas en el Corredor Urbano C -CUC- "Eva Perón Tramo II", donde se aplicará el FOS máximo establecido en el punto f.1.3.

f.1.5. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS, alturas máximas y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

f.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): En el Corredor Urbano CUC -Eva Perón Tramo II- se deberá cumplir con esta condición:

f.2.1. En todas las parcelas, independientemente del uso, se aplicará un FIS máximo de 0,5. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²), se adoptará esta superficie como máxima impermeabilización del suelo.

f.2.2. Las construcciones bajo cota de predio y/o subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el FIS establecido en el punto f.2.1 y el FOS establecido en el punto f.1.2.

Cuando las construcciones en subsuelo sean para uso de cocheras, se podrá aplicar un FIS máximo de 0,6. La superficie excedente resultante de la diferencia entre FOS y FIS máximo deberá ser materializada como cubierta verde, con una profundidad de sustrato mínima de cuarenta centímetros (40cm).

f.3. Índice de Unidades Funcionales Habitables Máximas: En el Corredor Urbano CUC -Eva Perón Tramo II- se deberá cumplir con esta condición:

f.3.1. En lotes con servicio de red cloacal, no se aplica índice.

f.3.2. En lotes sin servicio de red cloacal, se establece un máximo de una Unidad Funcional (1UFH) cada quinientos metros cuadrados (500m²) de la parcela origen.

g) Reformas y ampliaciones de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo. En el caso del Corredor Urbano CUC "Eva Perón Tramo II", se deberá respetar también el FIS indicado en el punto f.2.

h) Tipologías edilicias:

h.1. No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

h.2. En las parcelas frentistas pertenecientes al Corredor Urbano CUC "Eva Perón-Tramo II", las nuevas construcciones deberán ser exentas.

h.2.1. Se aplicará la siguiente especificación:

- Servidumbre de deslinde lateral: se establece un retiro de los ejes medianeros laterales mínimo de tres metros (3m), excepto en viviendas unifamiliares que deberá ser de un metro y medio (1,5m).

- 15
- Servidumbre de deslinde de fondo: se establece el siguiente retiro mínimo del eje medianero de fondo:
 - Un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas cuya profundidad sea menor a veinticinco metros (25m).
 - Tres metros (3m) en todas las parcelas cuya profundidad sea igual o mayor a veinticinco metros (25m).

No se admiten salientes ni balcones que invadan estos retiros laterales y de fondo.

h.2.2. Cercos y deslindes parcelarios:

- La separación entre predios linderos (cerco separativo entre propiedades) deberá materializarse con cerco vivo, a excepción de aquellos vecinos que acuerden la construcción de cerramiento medianero. La altura máxima responde a lo establecido en el reglamento de edificación.

h.2.3. Las cocheras podrán ocupar hasta el 50% del frente del lote, y hasta un máximo de seis metros, incluyendo el ingreso y egreso de vehículos. Para los lotes en esquina, estas dimensiones se tomarán por cada frente no incluyendo las ochavas.

i) Bloque frentista:

Se entiende por bloque frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco metros (25m). El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

Cuando a dicho patio se proyecte ventilar e iluminar al menos un local de primera categoría de distintas unidades locativas se exigirá una distancia no menor a nueve metros (9m) entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve metros (9m).

Toda edificación que se desarrolle por fuera de este bloque será considerada bloque interior a los efectos de la asignación de indicadores.

i.1. Distancia entre bloques edificados:

Si la edificación que se desarrolla en el interior de la parcela por fuera del bloque frentista es destinada a usos residenciales, todo espacio libre destinado a la iluminación y ventilación, cualquiera sea su posición respecto a la parcela, deberá cumplir una separación mínima de nueve metros (9m) entre las fachadas internas de las edificaciones o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve metros (9m).

Se exime de estas condiciones a las viviendas unifamiliares y a las parcelas pertenecientes al Corredor Urbano CUC "Eva Perón Tramo II" para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

l) Usos no admitidos (Categorías especificadas en Anexo IV)

- Industrias y depósitos más restringidos.
- Industrias restringidas (Categoría 2), excepto en Corredor Urbano C (CUC) Av. Eva Perón (Tramo II) en el que sí se admitirán, previo estudio de impacto ambiental favorable.

- 16
- Depósitos restringidos (Categoría 2), excepto en los Corredores Urbanos (CUC) que a continuación se detallan, donde sí se los admitirá, previo estudio de impacto ambiental favorable:
 - CU C Casiano Casas.
 - CU C Provincias Unidas.
 - CU C Presidente Perón.
 - CU C Ovidio Lagos.
 - CU C Eva Perón (Tramo II).
 - Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte excepto en los Corredores Urbanos C (CUC) que a continuación se detallan, donde sí se los admitirá, pudiendo los mismos contar con servicio de mantenimiento:
 - CU C Provincias Unidas.
 - CU C Presidente Perón.
 - CU C Ovidio Lagos.
 - Venta o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los lineamientos generales establecidos en el Anexo IV-Capítulo I de la presente ordenanza.
- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de una actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por la ordenanza correspondiente.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

Los hoteles con más de 50 habitaciones, los centros de convenciones, las salas de espectáculos, los sanatorios, escuelas, grandes complejos comerciales (supermercados, shoppings, centros comerciales, etc.), industriales y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público y/o un movimiento vehicular de gran magnitud, deberán presentar un estudio de accesibilidad y será evaluado en la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), a la que se integrarán los equipos técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos, competentes en el tema.

m) Aprovechamiento exceptivo en altura:

m.1. En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo:

- A partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 -AT3-.
- A partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 4 -AT4-.
- A partir de los siete (7) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 5 -AT5-.
- A partir de los quince (15) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 6 -AT6-y -AT7-.

12

m.2. En el caso de Corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará a partir de la mayor altura establecida para esas Áreas de Tejido. Para el cálculo de la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura, se considerará la superficie completa de todo local cuya losa superior supere la altura máxima establecida para cada caso en el presente ítem.

m.3. La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado 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 computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

m.4. Los ingresos generados bajo el concepto de aprovechamiento exceptivo en altura en el Corredor Urbano CUC -Eva Perón Tramo II deberán ingresar a la imputación presupuestaria correspondiente al Programa de Integración Socio-Urbana de Barrios Populares creado por el artículo 7° de la Ordenanza N° 10.030/19 dependiente de la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat. Los demás ingresos generados bajo el concepto de aprovechamiento exceptivo en altura deberán ingresarse a la partida generada a tal efecto.

m.5. En el Anexo III "De la solicitud para sobrepasar alturas máximas en Corredores Urbanos y en Grandes Parcelas" se indica la manera en que se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura para cada Corredor y Frente Urbano".

Art. 11°.- Incorpórase el Artículo 58° Bis "**Indicadores urbanísticos para los Corredores Urbanos Jardín -CUJ-**" al Capítulo VIII "Indicadores urbanísticos para los Corredores Urbanos", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", con el siguiente texto:

"Art. 58° Bis.- "Indicadores urbanísticos para los Corredores Urbanos Jardín -CUJ-"

a) Altura mínima: para la totalidad de las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4m) con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres metros (3m).

b) Alturas máximas:

b.1. La altura máxima es la que corresponde a la del área de tejido circundante, 10m, equivalente a planta baja y dos niveles (PB+2).

b.2. Exceptivamente, previa autorización especial de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, podrán alcanzar en el Corredor Urbano CUJ avenida Newbery, CUJ de calle Schweitzer y CUJ de avenida Real una altura máxima de once con cincuenta metros (11,5m), equivalente a planta baja y tres niveles (PB+3).

b.3. Exceptivamente, previa autorización especial de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, podrán alcanzar en el Corredor Urbano CUJ avenida Newbery, una altura máxima de diecisiete metros (17m), equivalente a planta baja y cinco niveles (PB+5). Sólo podrán alcanzar dicha altura cuando los lotes cuenten con servicio de red cloacal.

b.4. En los casos indicados en el punto b.2 y b.3 el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto ñ) de este artículo.

b.5. La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de veinticinco metros (25m) a partir de la Línea Municipal correspondiente.

b.6. La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a los inmuebles incluidos en el "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Cordón Perimetral", indicado en la Ordenanza N° 8.245.

b.7. Para los bloques interiores en una misma parcela se establece una altura máxima de diez metros (10m), equivalente a planta baja y dos niveles (PB+2).

b.8. Altura de Planta Baja: queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea de Edificación tengan una altura mínima de Planta Baja de tres metros (3m) medidos desde el nivel de vereda. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres metros (3m) y una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados ($16m^2$). Queda exceptuada de esta condición la vivienda individual y agrupada.

c) Centro de manzana:

La porción de terreno afectada a centro de manzana es considerada superficie no edificable, destinada a espacio libre y suelo absorbente. En caso de vivienda individual las parcelas afectadas en más de un 60% por el centro de manzana, podrán ocupar hasta el 30% de dicha superficie con edificaciones.

Para cualquier edificación en centro de manzana, se establece una altura máxima de seis metros (6m), independientemente del uso a localizar.

d) Ajuste de la altura máxima:

En los casos que por la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento.

e) Salientes y Balcones:

Se permitirán salientes y balcones por fuera de la Línea de Edificación a una altura mínima de tres metros (3m) medidos desde el nivel de vereda. En todos los casos se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación.

f) Condiciones de ocupación del suelo:

f.1 Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1.1. No se aplica Índice Edificio.

f.1.2. En todas las parcelas, independientemente del uso, se aplicará un FOS máximo de 0,33. Si la resultante del cálculo fuera menor a cien metros cuadrados ($100m^2$), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.1.3. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS, por las alturas máximas y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana que se establece en este mismo artículo.

f.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS):

f.2.1. En todas las parcelas, independientemente del uso, se aplicará un FIS máximo de 0,43. Si la resultante del cálculo fuera menor a ciento treinta metros cuadrados ($130m^2$), se adoptará esta superficie como máxima impermeabilización del suelo.

A

f.2.2 Las construcciones bajo cota de predio y/o subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el FIS establecido en el punto f.2.1. y el FOS establecido en el punto f.1.2.

Quando las construcciones en subsuelo sean para uso de cocheras, se podrá aplicar un FIS máximo de 0,6. La superficie excedente resultante de la diferencia entre FOS y FIS máximo deberá ser materializada como cubierta verde, con una profundidad de sustrato mínima de cuarenta centímetros (40cm).

f.3 Índice de Unidades Funcionales Habitables Máximas:

f.3.1. En lotes con servicio de red cloacal, no se aplica índice.

f.3.2. En lotes sin servicio de red cloacal, se establece un máximo de una Unidad Funcional Habitable (1UFH) cada quinientos metros cuadrados ($500m^2$) de la parcela origen.

g) Reformas y ampliaciones de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidas en el presente artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04.

h) Tipologías edilicias:

h.1. No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

h.2. Las nuevas construcciones deberán ser exentas. Se aplicará la siguiente especificación:

- Servidumbre de deslinde lateral: se establece el siguiente retiro mínimo de los ejes medianeros laterales:
 - un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas de frente menor a quince metros.
 - tres metros (3m) en todas las parcelas cuyo frente sea igual o mayor a quince metros (15m).
- Servidumbre de deslinde de fondo: se establece el siguiente retiro mínimo del eje medianero de fondo:
 - un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas cuya profundidad sea menor a veinticinco metros (25m).
 - tres metros (3m) en todas las parcelas cuya profundidad sea igual o mayor a veinticinco metros (25m).

No se admiten salientes ni balcones que invadan estos retiros laterales y de fondo.

h.3. Cercos en servidumbres de jardín y deslindes parcelarios:

- Los cercos de servidumbre de jardín deberán garantizar su transparencia como mínimo en un 50% (tejido, reja, cerco vivo, etc.) y una altura máxima de dos metros (2m).
- La separación entre predios linderos (cerco separativo entre propiedades) deberá materializarse con cerco vivo, a excepción de aquellos vecinos que acuerden la construcción de cerramiento medianero. La altura máxima responde a lo establecido en el reglamento de edificación.

h.4. Las cocheras podrán ocupar hasta el 50% del frente del lote, y hasta un máximo de seis metros (6m), incluyendo el ingreso y egreso de vehículos. Para los lotes en esquina, estas dimensiones se tomarán por cada frente no incluyendo las ochavas.

i) Bloque frentista:

Se entiende por bloque frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco metros (25m) en CUJ J. Newbery; y de veinte metros (20m) en CUJ calle Schweitzer y CUJ Av. Real. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

j) Retiros:

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos.

k) Servidumbre de jardín:

k.1. Se establece una servidumbre de jardín de cuatro metros (4m) desde la Línea Municipal.

k.2. En todos los casos la servidumbre será de suelo absorbente con cobertura vegetal. Los solados que se ejecuten deberán ser exclusivamente para el paso de peatones y vehículos, sin poder superar el 30% de la superficie total afectada a la servidumbre.

k.3. En todos los casos se contempla la posibilidad de que un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín sea destinado a garaje con superficie semicubierta, siempre que esté apoyado sobre una de las medianeras. La profundidad del garaje podrá superar los cuatro metros (4m) establecidos para la servidumbre de jardín hasta una profundidad de diez metros (10m).

k.4. Quedan exceptuadas de lo indicado en k.3 todas las parcelas ubicadas en los corredores CUJ Newbery entre Av. J. Paz y calle Acevedo, CUJ Av. Real entre Av. J. Paz y calle Malabia y CUJ Schweitzer entre Av. J. Paz y calle A. Bello.

k.5. En los casos de terrenos en esquina, afectados por servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava. En caso de que la superficie afectada sea igual o mayor al 30% de la superficie total del lote, en áreas con servidumbre de jardín de cuatro metros (4m), se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro metros (4m) hasta el 25% de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos metros (2m) de servidumbre.

k.6. Quedan exceptuadas de lo indicado en k.5 todas las parcelas ubicadas en los corredores CUJ Newbery entre Av. J. Paz y calle Acevedo y CUJ Schweitzer entre Av. J. Paz y calle A. Bello, en las cuales la servidumbre de jardín en esquinas será de la misma profundidad en toda la extensión de los dos lados frentistas.

l) Usos:

Cocheras y playas de estacionamiento deberán desarrollar un frente edificado con locales frentistas destinados a usos comerciales o de servicios.

l.1. Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos en general.
- Salas de velatorio.
- Cocheras y playas de estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones)
- Estaciones de servicio, a excepción del CUJ J. Newbery.
- Comercios mayoristas.
- Servicios de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Venta de desechos metálicos y no metálicos.
- Locales con actividadailable (confiteríasailables, discotecas, cantinas, salones de fiestas).

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

Los sanatorios, hospitales, escuelas, instalaciones deportivas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado, si correspondiere, por el organismo municipal que resultare competente. Los nuevos establecimientos correspondientes a estos usos que se localicen en parcelas linderas con lotes donde se encuentren viviendas o sea factible la construcción de viviendas, deberán presentar las propuestas ante la Secretaría de Planeamiento para ser analizadas, con la finalidad de minimizar los posibles impactos que estos puedan ocasionar.

m) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:

m.1. En los casos de excepción previstos por el ítem b.2 y b.3 del presente artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los CUJ a partir de la planta baja y dos niveles establecidos en el área de tejido circundante.

m.2. La contribución será liquidada según lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19. La misma será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado 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 computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

m.3. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresar a la imputación presupuestaria correspondiente al Programa de Integración Socio-Urbana de Barrios Populares creado por el artículo 7° de la Ordenanza N° 10.030/19, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat.

n) Subdivisión del suelo: ver Capítulo XV "Normas Generales sobre la División del suelo".

Art. 12°.- Modifícase el encabezado del **artículo 63° "Indicadores Urbanísticos para las Grandes Parcelas"** del Capítulo IX "Indicadores Urbanísticos para Grandes Parcelas y Áreas no Urbanizables", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"Para el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas o conjunto de parcelas contiguas de superficie igual o mayor a mil quinientos metros cuadrados (1.500m²) y hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) y con un frente igual o mayor a veinticinco metros (25m) continuos y que se encuentren en un:

- Área de Tejido 3 - AT3-; o en un
- Área de Tejido 4 -AT4-, siempre que uno de los lados de la manzana donde se encuentre la parcela o conjunto de parcelas corresponda a un Corredor Urbano B o C o a un Frente de Renovación Urbana; se establece la opción de considerar los siguientes indicadores urbanísticos. Se exceptúa de esta atribución a las parcelas pertenecientes a las áreas de tejido AT4-15, AT4-16 y AT4-17".

Art. 13°.- Modifícanse los **incisos b) "Alturas Máximas", c) "Altura en Centro de Manzana", f) "Índice Edificio y Factor de Ocupación del Suelo (FOS)", el inciso g.1. "Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes", h) "Tipologías Edilicias", i) "Bloque - Distancia entre bloques construidos" y el inciso k.4. "Servidumbres"** del Artículo 65° **"Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del suelo de las Áreas de Protección Histórica"** del Capítulo X "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"b) Alturas máximas:

b.1. Para todas las parcelas se establece una altura máxima de diez metros (10m) equivalente a planta baja y dos niveles (PB+2).

c) Centro de manzana:

c.1. Para cualquier edificación en centro de manzana se establece una altura máxima de seis metros (6m), independientemente del uso a localizar a excepción de las parcelas pertenecientes al APH 33, donde la altura máxima establecida es de (3m).

c.2. La Secretaría de Planeamiento establecerá, en acuerdo con los vecinos, el proyecto de mejoras y reordenamiento de usos para las parcelas linderas a los espacios comunes y/o públicos de los Centros de Manzana, ubicadas en el Área de Protección Histórica (APH 35) "Barrio Acindar".

c.3. En las parcelas pertenecientes al APH 33 la porción de terreno afectada a centro de manzana es considerada superficie no edificable, destinada a espacio libre y suelo absorbente. En caso de vivienda individual las parcelas afectadas en más de un 60% por el centro de manzana, podrán ocupar hasta el 30% de dicha superficie con edificaciones.

f) Condiciones de ocupación del suelo:

f.1. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1.1. No se aplica Índice Edificio.

f.1.2. Para la totalidad de las parcelas incluidas en el APH 33 "Eje Fundacional Fisherton" se aplicará un FOS máximo de 0,33. Si la resultante del cálculo fuera menor a cien metros cuadrados (100m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.1.3. Para las parcelas incluidas en el resto de las APH se establece un FOS máximo de 0,70. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos metros

cuadrados (200m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.1.3.1 No se aplicará FOS en los siguientes casos:

- En todas las parcelas independientemente del uso e incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a ciento veinte metros cuadrados (120m²).
- En planta baja, cuando se trate de la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural.
- En planta alta, cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la planta baja.

f.1.4. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS, establecido y por las disposiciones vigentes del Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

f.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): En el APH 33 se deberá cumplir con la siguiente condición:

f.2.1. En todas las parcelas, independientemente del uso, se aplicará un FIS máximo de 0,43. Si la resultante del cálculo fuera menor a ciento treinta metros cuadrados (130m²), se adoptará esta superficie como máxima impermeabilización del suelo.

Las construcciones bajo cota de predio y/o subsuelo deberán desarrollarse en coincidencia con el FIS establecido en el punto f.2.1. y el FOS establecido en el punto f.1.2.

f.3. Índice de Unidades Funcionales Habitables Máximas (IUFHM): En el APH N° 33 se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- En parcelas con servicio de red cloacal, se establece hasta una Unidad Funcional Habitable (1UFH) cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²) de la parcela origen.
- En parcelas sin servicio de red cloacal, se establece un hasta una Unidad Funcional Habitable (1UFH) cada quinientos metros cuadrados (500m²) de la parcela origen.

g) Reformas y ampliaciones de edificaciones existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas, FOS establecido en este artículo. En el caso del APH 33, se deberá respetar también el FIS e Índice de Unidades Funcionales Máximas, establecidas en el punto f.2.1. y f.3.

h) Tipologías edilicias:

h.1. No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

h.2. En todas las parcelas incluidas en el APH 33 “Eje Fundacional Fisherton” rigen las siguientes especificaciones:

h.2.1. Las nuevas construcciones deberán ser exentas. Se aplicará la siguiente especificación:

- **Servidumbre de deslinde lateral:** se establece el siguiente retiro mínimo de los ejes medianeros laterales:
 - un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas de frente menor a quince metros.
 - tres metros (3m) en todas las parcelas cuyo frente sea igual o mayor a quince metros (15m).
- **Servidumbre de deslinde de fondo:** se establece el siguiente retiro mínimo del eje medianero de fondo:
 - un metro y medio (1,5m) en todas las parcelas cuya profundidad sea menor a veinticinco metros (25m).
 - tres metros (3m) en todas las parcelas cuya profundidad sea igual o mayor a veinticinco metros (25m).

No se admiten salientes ni balcones que invadan estos retiros laterales y de fondo.

h.2.2. Cercos en servidumbres de jardín y deslindes parcelarios:

- Los cercos de servidumbre de jardín deberán garantizar su transparencia como mínimo en un 50% (tejido, reja, cerco vivo, etc.) y una altura máxima de dos metros (2m).
- La separación entre predios linderos (cerco separativo entre propiedades) deberá materializarse con cerco vivo, a excepción de aquellos vecinos que acuerden la construcción de cerramiento medianero. La altura máxima responde a lo establecido en el reglamento de edificación.

h.2.3. Las cocheras podrán ocupar hasta el 50% del frente del lote, y hasta un máximo de seis metros (6m), incluyendo el ingreso y egreso de vehículos. Para los lotes en esquina, estas dimensiones se tomarán por cada frente no incluyendo las ochavas.

i) Bloque frentista:

Se entiende por bloque frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco metros (25m), tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

Cuando a dicho patio se proyecte ventilar e iluminar al menos un local de primera categoría de distintas unidades locativas se exigirá una distancia no menor a nueve metros (9m) entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve metros (9m).

Toda edificación que se desarrolle por fuera de este bloque será considerada bloque interior a los efectos de la asignación de indicadores.

i.1. Distancia entre bloques edificados:

Si la edificación que se desarrolla en el interior de la parcela por fuera del bloque frentista es destinada a usos residenciales, todo espacio libre destinado a la

iluminación y ventilación, cualquiera sea su posición respecto a la parcela, deberá cumplir una separación mínima de nueve metros (9m) entre las fachadas internas de las edificaciones o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve metros (9m).

Se exige de estas condiciones a las viviendas unifamiliares y a las parcelas incluidas en el APH 33 para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

k) Servidumbres:

k.4. En todos los casos, se contempla la posibilidad que un tercio del frente comprendido en la servidumbre de jardín sea destinado a garaje semicubierto, siempre que esté apoyado sobre una de las medianeras. En las parcelas incluidas en el APH 33 "Eje Fundacional Fisherton", la profundidad del garaje podrá superar los cuatro metros (4m) establecidos para la servidumbre de jardín hasta los diez metros (10m) de profundidad".

Art. 14°.- Incorpórase el **inciso n) "Procedimientos exigidos para la preservación del arbolado"** al Artículo 65° "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos de las Áreas de Protección Histórica", perteneciente al Capítulo X "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares", de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", con el siguientes texto:

"n) Procedimientos exigidos para la preservación del arbolado:

Para tramitar todo nuevo Permiso de Edificación en las parcelas ubicadas en el APH 33, se deberá presentar un relevamiento de la forestación existente de la parcela identificando los ejemplares factibles de ser retirados, reemplazados y a preservar, previa inspección conjunta con el área técnica de la Municipalidad de Rosario.

Exceptivamente, en los casos que corresponda la extracción de algún árbol previa inspección y autorización de las áreas técnicas correspondientes, el interesado deberá compensar entregando la cantidad de árboles cuya especie y cantidad será determinada por el área correspondiente".

Art. 15°.- Modificase el **inciso 82.1 "Factor de Ocupación del Suelo"**, del Artículo 82° "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares", perteneciente al Capítulo XIV "Reglamentación, normas generales y modo de aplicación" de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"82.1. Condiciones de ocupación del suelo: Se definen dos factores para optimizar la ocupación del suelo en función de las siguientes variables:

82.1.1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS) a la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y el espacio determinado por el centro de manzana. Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.

Los valores de FOS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares en sus correspondientes artículos, son valores máximos.

En los casos de lotes pasantes con frentes sobre calles opuestas (que no conforman esquinas entre ellos) con distinto régimen de FOS, corresponderá el FOS fijado para cada arteria hasta una profundidad equivalente al 50% del promedio de la profundidad del lote.

82.1.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): se define como Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) al máximo porcentaje que se permite impermeabilizar el terreno, contemplando la proyección en planta baja de las construcciones de todos los niveles de los edificios, pisos y solados, sean éstos impermeables o semipermeables.

Se define como suelo absorbente al suelo natural con cobertura vegetal sin intervención en todo su perfil tanto superficial como subterráneo.

La superficie total de solados semipermeables se computará al 50% para el cálculo del FIS. A tal efecto, se considerarán como solados semipermeables a:

- Losetas pre-moldeadas para césped.
- Senderos constituidos por piezas (durmientes, losetas de hormigón, de piedra, ladrillos, adoquines), intercaladas con superficies de suelo con cobertura vegetal que ocupen como mínimo el 50% de la superficie del perímetro del sendero.

La superficie ocupada por láminas de agua se computará como suelo permeable al 100%.

Los valores de FIS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares en sus correspondientes artículos, son valores máximos.

82.1.3. Índice de Unidades Funcionales Habitables Máximas:

Se define como Unidad Funcional Habitable (UFH) a una unidad susceptible de ser utilizada para residencia o cualquier otro uso compatible (oficinas, locales comerciales y de servicios y Alojamientos Turísticos Temporarios -ATT-) con la misma debiendo, a tal efecto, contener al menos un núcleo sanitario de uso exclusivo. Dicha definición no alcanza al uso cocheras (individuales o colectivas) ni hoteles.

No se admiten las divisiones de los inmuebles bajo ninguna figura jurídica que origine más unidades funcionales habitables de las que establece la presente norma para cada caso.

Se entiende por índice de Unidades Funcionales Habitables Máximas (UFHM) a la cantidad máxima de unidades que se pueden construir en una parcela en relación a la superficie del inmueble.

El cálculo de este índice se realiza dividiendo la superficie de la parcela origen por el indicador establecido".

Art. 16°.- Modifícase el título del **Artículo 88°**, perteneciente al Capítulo XV "Normas generales sobre la división del suelo" de la Ordenanza N° 9068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 88°.- División del suelo en los Corredores Urbanos B, C, D y J - CUB; CUC, CUD; CUJ.-

La subdivisión de parcelas con o sin edificación frentistas a los Corredores Urbanos B, C, D y J -CU B; CU C; CU D y CU J- será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:".

21

Art. 17°.- Las parcelas mayores a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) incluidas en el APH33 y el sector definido como AT4-14 y AT4-15 deberán acceder a la figura de planes de detalle para posibilitar una evaluación de los indicadores urbanísticos en función de las características propias de la parcela en cuestión, y de los parámetros generales que este texto normativo promueve.

Art. 18°.- Modifícase el Artículo 1° de la Ordenanza N° 10.016/19 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 1°.- A los fines de aplicar el cálculo de la contribución compensatoria por mayor edificabilidad y mayor aprovechamiento por incremento en altura según los diferentes sectores y áreas establecidas en las normas urbanísticas de la ciudad de Rosario se establecen los siguientes rangos:

Rango 1: Frente Costero del Área Central.

Rango 2: Área General y Tramo de Completamiento del Área Central; Primer Anillo Perimetral al Área Central; Plan Especial Barrio Pichincha; Sector de Avenida Tres Vías Luis Cándido Carballo

Rango 3: Sector Centro, Sector Norte y Sector Sur, del Segundo Anillo Perimetral al Área Central.

Rango 4: Corredor Av. Rondeau (Cordón Perimetral Norte), Corredor Urbano C Eva Perón Tramo I (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Urbano B Eva Perón (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Av. San Martín (Cordón Perimetral Sur y Suroeste), y Corredor Av. Arijón (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 5: Corredor Baigorria (Cordón Perimetral Norte), Corredor Mendoza (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Av. Provincias Unidas (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Bv. Oroño (Cordón Perimetral Sur y Suroeste), y Corredor Ovidio Lagos (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 6: Corredor José María Rosa (Cordón Perimetral Noroeste), y Corredor Av. Uriburu (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 7: Corredor Rivarola (Cordón Perimetral Oeste), Corredor Av. Provincias Unidas-Presidente Perón (Cordón Perimetral Oeste), Corredor Rouillón (Cordón Perimetral Oeste), Corredor Bv. Seguí (Cordón Perimetral Oeste), y Corredor Ayacucho-Batlle y Ordóñez (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 8: Corredor Casiano Casas-Esquivel (Cordón Perimetral Norte), y Corredor Juan José Paso-Génova (Cordón Perimetral Noroeste).

Rango 9: Corredor Urbano Jardín Avenida Newbery (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Urbano Jardín Avenida Real (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Urbano Jardín Schweitzer (Cordón Perimetral Noroeste) y Corredor Urbano C Eva Perón Tramo II (Cordón Perimetral Noroeste)".

Art. 19°.- Los indicadores urbanísticos establecidos en la presente ordenanza no rigen para las parcelas correspondientes a inmuebles catalogados, incluidos en el "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario", para los cuales registró la Ordenanza N° 8.245 y la Ordenanza N° 9.069, sus modificatorias y demás ordenanzas vigentes.

Art. 20°.- Forman parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes anexos gráficos:

ANEXO GRÁFICO 1: "Áreas de Tejido".

ANEXO GRÁFICO 2: "Corredores Urbanos CUC -Eva Perón- y CUJ -Avenida Newbery, Avenida Real y calle Schweitzer".

28

ANEXO GRÁFICO 3: "Indicadores Urbanísticos en Áreas de Tejido y Corredores Urbanos CUC -Eva Perón- y CUJ -Avenida Newbery, Avenida Real y calle Schweitzer".

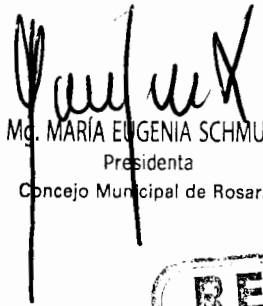
ANEXO GRÁFICO 4: "Tipologías propuestas para Unidades Funcionales Habitables".

Art. 21°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 17 de Noviembre de 2022.-


Dr. ALEJO MOLINA
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

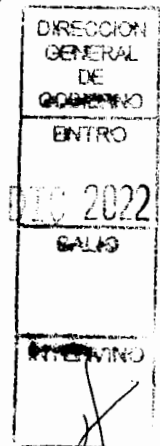


Rosario, 10 DIC 2022

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


Sr. GERVASIO E. SOLARI
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

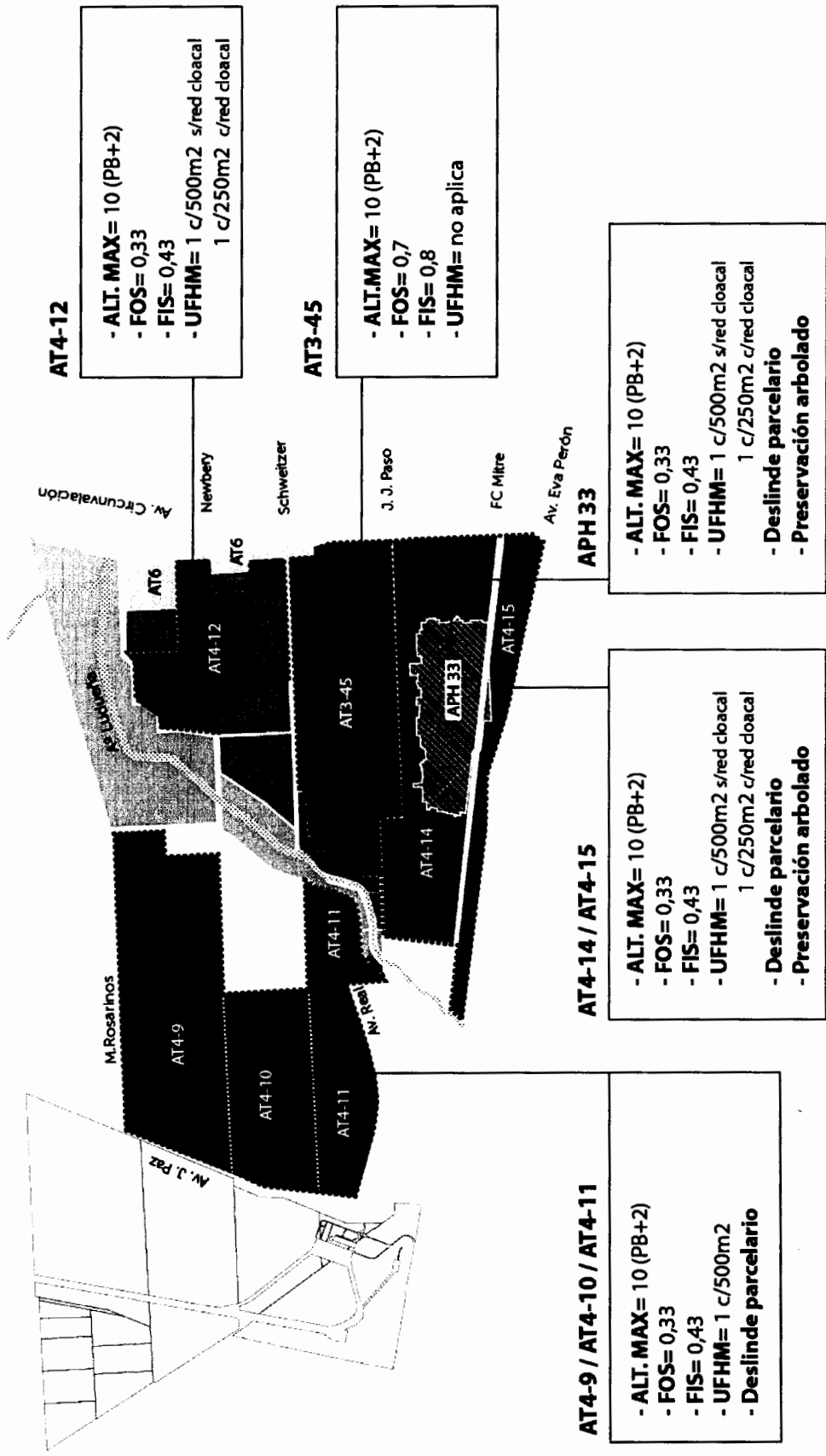


Exptes. Nros. 261.565-I-2021 C.M. y 33.863-D-2021 D.E.-

ANEXO GRÁFICO Nº 1: Áreas de Tejido

Arq. LETICIA M. LEONHARDT
 Subdirectora General
 Subdirección Gral. de Normativa Urbánica
 Secretaría de Planeamiento

Arq. GERVASIO E. SOLARI
 Subsecretario de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario



AT4-9 / AT4-10 / AT4-11

- ALT. MAX= 10 (PB+2)
- FOS= 0,33
- FIS= 0,43
- UFHM= 1 c/500m2
- Deslinde parcelario

AT4-14 / AT4-15

- ALT. MAX= 10 (PB+2)
- FOS= 0,33
- FIS= 0,43
- UFHM= 1 c/500m2 s/red cloacal
1 c/250m2 c/red cloacal
- Deslinde parcelario
- Preservación arbolado

APH 33

- ALT. MAX= 10 (PB+2)
- FOS= 0,33
- FIS= 0,43
- UFHM= 1 c/500m2 s/red cloacal
1 c/250m2 c/red cloacal
- Deslinde parcelario
- Preservación arbolado

AT4-12

- ALT. MAX= 10 (PB+2)
- FOS= 0,33
- FIS= 0,43
- UFHM= 1 c/500m2 s/red cloacal
1 c/250m2 c/red cloacal

AT3-45

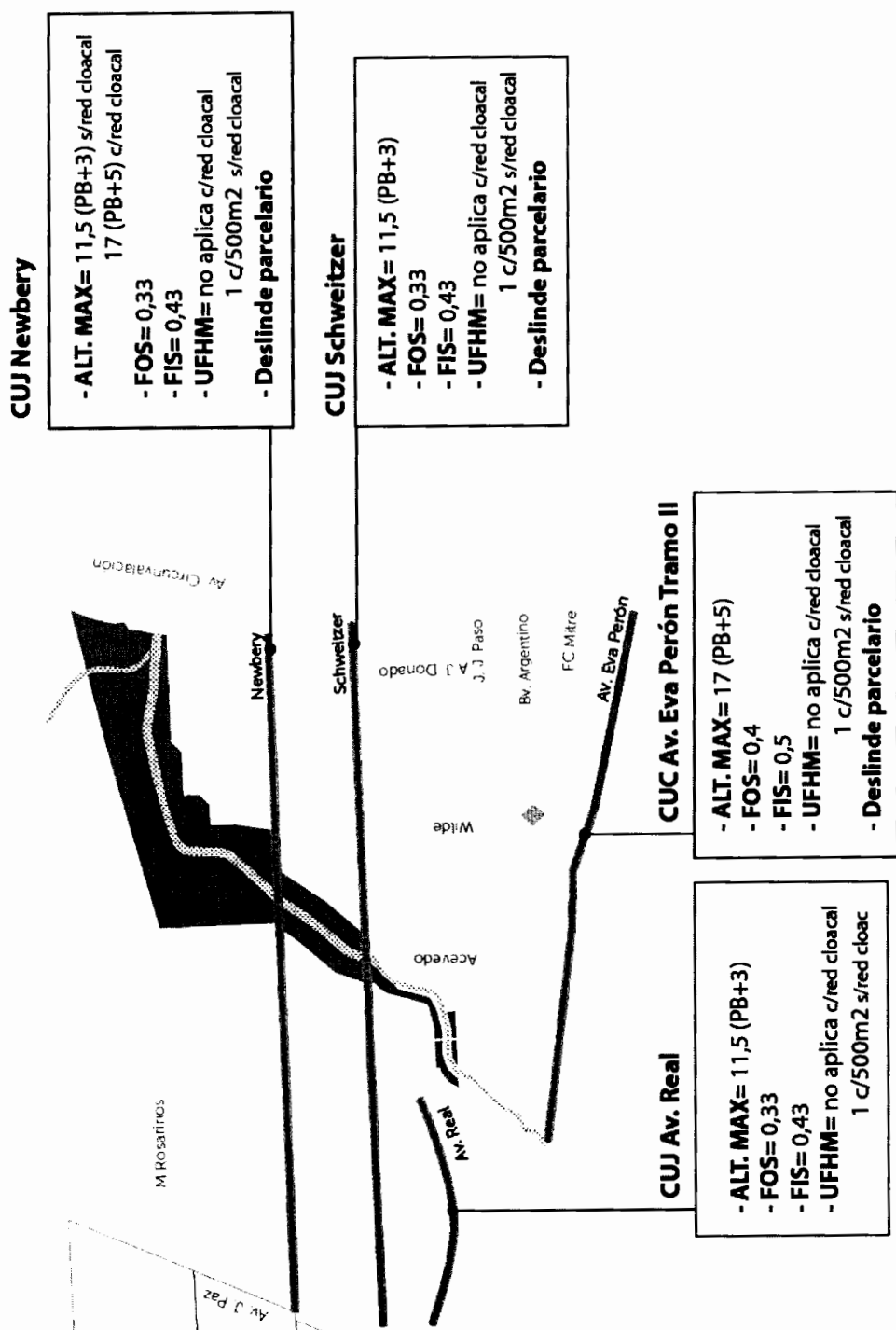
- ALT. MAX= 10 (PB+2)
- FOS= 0,7
- FIS= 0,8
- UFHM= no aplica

Arq. LAURA DEL TEGLIA
 Directora General
 Dirección General de Planificación Urbana
 Secretaría de Planeamiento

ANEXO GRÁFICO Nº 2: Corredores Urbanos CUC -Eva Perón- y CUJ -Av. Newbery, Av. Real y calle Schweitzer-

Arq. LETICIA M. LEONHARDT
 Subdirectora General
 Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
 Secretaría de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

Arq. GERVASIO E. SOLARI
 Subsecretario de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario



Arq. LAURA DEL TEGLIA
 Directora General de Planeamiento
 Dirección General de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario



ANEXO GRÁFICO N° 3: Indicadores Urbanísticos en Áreas de Tejido y Corredores Urbanos CUC -Eva Perón- y CUJ -Av. Newbery, Av. Real y calle Schweitzer-

Arg. GERVASIO E. SOLARI
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Arg. LETICIA M. LEONHARDT
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Arg. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

ÁREA DE TEJIDO	Alcance lateral (m)	Alcance trasera (m)	Alcance frontal (m)	POS	FIS	UFHM		Servicio de Jardín	Distancias laterales y de fondo	Distancias laterales y de fondo	Preservación de Parbolado
						Unidades Funcionales Habitable Máxima	Unidades Funcionales Habitable Máxima				
AT3-45	3m	10m	0,7	0,8	-	-	-	-	3m	-	-
AT4-9, AT9-10 Y AT4-11					1 UFH c/500m2			4m	Lateral: 1,5m en parcelas <15m y 3m en parcelas ≥15m		-
AT4-12					1 UFH c/500m2			2m	Fondo: 1,5m en parcelas <25m y 3m en parcelas ≥25m	3m	Sí
AT4-14	3m	10m (PB+2)	0,33	0,43	1 UFH c/500m2			4m			Sí
AT4-15											Sí
APH 33											Sí

CORREDOR URBANÍSTICO	Alcance lateral (m)	Alcance trasera (m)	Alcance frontal (m)	POS	FIS	Alcance máxima y cantidad de niveles	UFHM		Servicio de Jardín	Distancias laterales y de fondo	Salientes y balcones
							Unidades Funcionales Habitable Máxima	Unidades Funcionales Habitable Máxima			
CUJ SCHWEITZER						11,5m (PB+3)				Lateral: 3m, excepto en vivienda unifamiliar que deberá ser de 1,5m Fondo: 1,5m en parcelas <25m y 3m en parcelas ≥25m	3m
CUJ AV. REAL	4m	3m		0,33	0,43	11,5m (PB+3) sin servicio de red cloacal	1 UFH c/500m2	No aplica	4m		
CUJ NEWBERY						17m (PB+5) con servicio de red cloacal	1 UFH c/500m2	No aplica	-		
CUC EVA PERÓN	4m	3m		0,4	0,5	17m (PB+5)	1 UFH c/500m2	No aplica	-	Lateral: 3m, excepto en vivienda unifamiliar que deberá ser de 1,5m Fondo: 1,5m en parcelas <25m y 3m en parcelas ≥25m	4m

Arq. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

Arq. LETICIA M. LEONHARDT
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Arq. GERVASIO E. SOLARI
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

32

ANEXO GRÁFICO N° 4: Tipologías propuestas para Unidades Funcionales Habitables (UFH)

