



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA N.º 5.596 MESA GRAL. DE ENTRADAS Y ARCHIVO GENERAL

CAPITULO 1

DISPOSICIONES PRELIMINARES

OBJETO, DEFINICION Y AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION DE LA NORMA

Artículo 1º.- El presente texto normativo y sus anexos gráficos correspondientes tienen por objeto regular el proceso / de localización, proyecto y ejecución de conjuntos habitacionales dentro del ejido municipal de la ciudad de Rosario.

Art. 2º.- A los fines establecidos en el artículo anterior, se define a los "Conjuntos Habitacionales" como aquellos edificios o grupos de edificios destinados al uso residencial dominante y otros usos complementarios, que impliquen la construcción de unidades habitacionales en parcela original o a través de una operación unitaria de subdivisión de la tierra y edificación simultánea, respondiendo a un proyecto o plan integral de gestión pública y/o privada.

Art. 3º.- A los efectos de regular el proceso de localización, proyecto y ejecución de Conjuntos Habitacionales, se divide y clasifica el territorio municipal en "áreas" y "ejes / estructurales de desarrollo", entendiéndose a las primeras como la superficie de suelo continua o discontinua sometida a un / régimen uniforme, y a los segundos como los componentes via- rios determinantes para direccionar y orientar el crecimiento orgánico de la planta urbana, sujetos también a condiciones / normativas específicas.

Art. 4º.- El ámbito de aplicación de la presente norma comprende las siguientes "áreas" y "ejes estructurales de desarrollo". (Anexo Plano División territorial).

4.1. Area interior a completar: Con servicios e infraestructuras en gran parte completos, edificación completa, niveles adecuados de consolidación y escaso suelo intersticial vacante, sujeta a procesos de transformación de u-

tos y sustitución o completamiento edilicio puntual (lote a lote).-

Comprende el sector delimitado por Arroyo Ludueña, eje / de Avda. Portugal, eje de Avda. Alberdi, eje de Avda. Génova, eje de Avda. de Enlace, eje de Juan J. Paso, límite este de Troncal Ferroviaria, límite norte de vías Ferrocarril Belgrano a Puerto, límite este zona vías del / Ferrocarril Mitre (desafectadas), límite este Vías Ferrocarril Mitre línea a Retiro, eje de Avda. Uriburu, eje / de calle Grandoli, eje de Berutti, eje de Bvard. 27 de / Febrero, Río Paraná hasta Arroyo Ludueña.-


4.2. Area de Transición a consolidar Con servicios e infraestructuras incompletos, edificación y uso no intensivos, / niveles medios y bajos de consolidación y suelo intersticial vacante, destinada al completamiento y consolidación prioritaria del tejido urbano.-

Comprende los siguientes sectores

Sector 1. Eje de Avda. de Circunvalación, límite este // de vías del Ferrocarril Mitre a Santa Fe, eje de Avda. / de Enlace, eje de Avda. Génova, eje de Avda. Alberdi, eje de Avda. Portugal, Arroyo Ludueña, Río Paraná hasta eje de Avda. de Circunvalación.-

Sector 2. Eje de Schweitzer, Arroyo Ludueña, eje de calle 1516, eje de Camino de las Carretas (prolongación de Urquiza), eje de Bv. Wilde, eje de Santa Fe, eje de Avda de Circunvalación, límite norte vías Ferrocarril Mitre / a Retiro, eje de Avda. Provincias Unidas, eje de Bvard. / 27 de Febrero, límite oeste de Troncal Ferroviaria, límite oeste vías Ferrocarril Belgrano a Córdoba hasta eje / de Schweitzer.-

Sector 3. Eje de Bvard. 27 de Febrero, eje de Bvard. Avellaneda, eje de Centeno, eje de Constitución, límite norte vías Ferrocarril Mitre línea a Retiro, eje de Avda. Ovidio Lagos, eje de Lamadrid, eje de Constitución, eje / de Avda. Nstra. Sra. del Rosario, eje de Iriondo, eje de Avda. Arijón, límite este de vías del Ferrocarril Mitre / a Retiro, eje de Avda. Battle y Ordoñez, límite oeste // Parque Regional Sur, eje de Centenario, eje de Munne, eje de Lainez, eje de Baumess, eje de Centenario, límite / oeste y norte de Parque Regional Sur, eje de Avda. Pa-//



ris, límite oeste de Acceso Sur a Puerto, eje de Gutierrez, eje de calle Grandoli, eje de Avda. Uruburu, límite oeste de vías del Ferrocarril Mitre a Retiro, límite oeste de zona de vías del Ferrocarril Mitre (desafectadas) hasta eje de Bvard. 27 de Febrero.-

- 4.3. Area de borde a reestructurar Con servicios e infraestructuras incompletos o nulos, trazados indefinidos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante adyacente a la planta urbana efectivamente ocupada, donde se considera de interés urbanístico el completamiento y reestructuración del borde de la ciudad.-

Comprende los siguientes sectores

Sector I. Eje de Avda. de Circunvalación, límite este de vías Ferrocarril Belgrano línea a Córdoba, eje de Juan J. Paso, eje de Avda. de Enlace, límite oeste de vías del Ferrocarril Mitre a Santa Fe, hasta eje de Avda. de Circunvalación.-

Sector 2. Eje de prolongación de Avda. Sorrento, eje de Avda. J. Newbery, eje de Pasaje 1461, eje de Martínez Estrada, límite este del Gráfico S/M 5₄ de la Sección 14, eje de Schweitzer, eje de Avda. Pcias. Unidas, eje de Martínez Estrada, eje de Colombia hasta eje de prolongación Avda. Sorrento.-

Sector 3. Límite sur vías del Ferrocarril Mitre línea a Retiro, eje de Avda. de Circunvalación, eje de Bv. Seguí, límite este de Troncal Ferroviaria, eje de Bv. Avellaneda, límite norte de vías del Ferrocarril Belgrano a Puerto, eje de Avda. Godoy, eje de Bv. 27 de Febrero, eje de Avda. Pcias. Unidas hasta límite sur vías Ferrocarril Mitre línea a Retiro.-

Sector 4. Eje de Centeno, límite este de Troncal Ferroviaria hasta eje de Centeno, eje de la Vincha, eje de Avda. Ovidio Lagos, límite sur vías Ferrocarril Mitre línea a Retiro, eje de Constitución.-

Sector 5. Eje de Lamadrid, límite este Troncal Ferroviaria, eje de Avda. de Circunvalación, eje de Autopista Rosario-Arroyo del Medio, límite norte de ex-zona de vías del Ferrocarril Belgrano, eje de calle Ayacucho, eje de Avda. Battle y Ordoñez, límite oeste de vías Ferrocarril Mitre línea a Retiro, eje de Avda. Arijón, eje de Irion-

do, eje de Avda. Nstra. Sra. del Rosario, eje de Constitución hasta eje de Lamadrid.-

Sector 6. Eje de Bv. 27 de Febrero, eje de Berutti, eje/ de calle Grandoli, eje de Gutierrez, límite oeste de Acceso Sur, a Puerto hasta eje de Bv. 27 de Febrero.-

4.4. Ejes estructurales de desarrollo. Comprende los tramos / de las siguientes calles y avenidas.

- Avda. de Circunvalación.

Tramo 1. Línea municipal noroeste, desde Bv. Rondeau // hasta vías Ferrocarril Belgrano línea a Santa Fe.-

Tramo 2. Línea municipal oeste, desde Santa Fe hasta calle 1813 (Camino Bajo Hondo).-

Tramo 3. Línea municipal suroeste, desde Troncal Ferroviaria hasta Autopista Rosario-Arroyo del Medio.-

- Calle 1329. desde Camino límite del municipio hasta Cullen y Ugarte.-

- Autopista a Santa Fe.

Desde Camino límite del Municipio hasta Avda. / de Circunvalación.-

- Cullen y Ugarte.

Desde Avda. de Circunvalación hasta vías del / Ferrocarril Belgrano línea a Santa Fe.-

- Salvat. Desde Avda. de Circunvalación hasta vías Ferrocarril Belgrano línea a Santa Fe.-

- Línea municipal sur Avda. J. Newbery.

Desde prolongación Calle 1460 hasta Pasaje // 1461.-

- Línea municipal sur Avda. Sorrento.

Desde Colombia hasta vías Ferrocarril Belgrano línea a Córdoba.-

- Prolongación calle 1460.

Desde Avda. J. Newbery hasta Schweitzer.-

- Prolongación Bv. Wilde.

Desde Avda. J. Newbery hasta Schweitzer.-

- Línea municipal norte calle Schweitzer.

Desde prolongación calle 1460 hasta límite este del Gráfico 3/M 5₄ de la Sección 14.-

Desde Avda. Pcias. Unidas vías Ferrocarril //

5

Belgrano línea a Córdoba.-

- Avda. Pcias Unidas.

Desde Avda. Sorrento a Schweitzer.-

- Camino de las Carretas (Prolongación Urquiza).-

Línea municipal sur desde calle 1516 hasta Bv. Wilde.-

- Avda. San José de Calasanz.

Desde calle 1637 hasta Bv. Wilde.-

- Avda. Mendoza.

Desde Bv. Wilde hasta Avda. de Circunvalación.

- Prolongación calle 1637.

Desde Camino de las Carretas hasta San José de Calasanz.-

- Bv. Wilde.

Desde San Lorenzo hasta Avda. Mendoza.-

- Avda. Pellegrini. (prolongación).

Desde Chaparro hasta Avda. de Circunvalación.-

- Avda. Rivadavia.

Desde Camino límite del municipio hasta Avda. / de Circunvalación.-

- Bv. Seguí.

Desde Camino límite del municipio hasta Avda. / de Circunvalación.-

Línea municipal sur, desde Avda. de Circunvalación hasta Felipe Moré.-

- Avda. Godoy.

Desde camino límite del municipio hasta Avda. / de Circunvalación.-

- Avda. Pcias. Unidas.-

Desde Bv. Seguí hasta calle 1813.-

- Avda. Rouillon.

Desde Bv. Seguí hasta calle 1813.-

- Felipe Moré.

Desde Bv. Seguí hasta calle 1813.-

- Autopista Rosario-Arroyo del Medio, línea municipal / oeste.

Desde Avda. de Circunvalación hasta Arroyo Sañadillo.-

- Camino Previsión y Hogar.

Desde calle 531 (a crear) hasta Autopista Rosario-Arroyo del Medio.-

- Camino viejo a Soldini línea municipal norte

Desde calle 531 (a crear) hasta Autopista Rosa
rio-Arroyo del Medio.-

REGIMEN NORMATIVO DE CARACTER VINCULANTE.

Artículo 5: Las determinaciones de esta Norma que regulan las condiciones de localización y proyecto de conjuntos habitacionales quedan sujetas a requisitos de carácter vinculante fijados por otras normas y/o reglamentaciones municipales en los siguientes casos.

- a.- Los distritos del Código Urbano vigente, calificados como "Reserva para construcción o renovación urbana" destinados a la construcción de conjuntos habitacionales (vivienda colectiva y/o solución combinada colectiva-unifamiliar .-) y otros usos complementarios e identificados como R / 1-4 ; R 2-2. R 5-1, R 5-2, R 5-7 y R 5-8, quedan sometidos, cualquiera sea su ubicación urbana, a la aplicación de índices edilicios y de ocupación similares a los indicados para los distritos regulares A y B (Art. 5.2.2. // del Código Urbano y Ordenanzas modificatorias).
- b.- En los distritos identificados bajo la denominación G 1-1 , G 1-4, G 1-5, G 1-6, G 1-7, G 1-14 y G 1-16 se aplicarán los indicadores edilicios y de ocupación del suelo, / así como otras disposiciones que regulan las características de la edificación de acuerdo a lo fijado en el Código Urbano vigente (Art. 5.2.2. del Código Urbano, Ordenanza/ 33.337/66 y ordenanzas modificatorias).-
- c.- En las Urbanizaciones destinadas a conjuntos habitacionales que se localicen en los distritos identificados en el inciso anterior, se deberá ceder obligatoriamente al dominio municipal las superficies destinadas a calles, áreas/ públicas y equipamiento comunitario que resulten de la aplicación de los porcentajes definidos para el "área de / transición" en el presente texto normativo.-
- d.- Los distritos del Código Urbano, calificados como de "uso industrial" e identificados bajo la denominación genérica J 1, J 2, J 3 y J 4 , quedan expresamente excluidos para/ la localización y construcción de conjuntos habitaciona- / les.-
- e.- Las Urbanizaciones y edificaciones destinadas a conjuntos habitacionales quedan transitoriamente prohibidas en a- / aquellas zonas alcanzadas por las aguas en la inundación /

producida en el año 1.986, de acuerdo a lo establecido //
por la Ordenanza Municipal Nro. 4557/88.-

- f.- Los conjuntos habitacionales a construirse que se localicen en las áreas del territorio definidas como de "potencial extensión urbana" y que son ámbito de aplicación de las "Normas Urbanísticas particulares del Trazado Oficial" (Ordenanza 4766/89), quedan sometidos a todas las disposiciones e instrucciones allí contenidas, para la configuración de la red viaria básica y complementaria.-
- g.- Las reglamentaciones inciertas en el Código Urbano y en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario y sus / Ordenanzas modificatorias serán de aplicación obligatoria siempre que complementen y no se opongan, a las disposiciones que expresamente se refieren a las condiciones de la edificación de conjuntos habitacionales contenidas en el presente texto normativo.-

Capítulo 2. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA LOCALIZACION DE CONJUNTOS/HABITACIONALES.

REGIMEN DE CONDICIONES PARA LAS "AREAS"

Artículo 6: El régimen que regula las condiciones particulares exigidas para la localización de nuevos Conjuntos Habitacionales queda expresamente indicado en el Cuadro Nro. 1

Las disposiciones contenidas en el cuadro especifican.

- a.- Las condiciones exigidas por esta Norma, se diferencian / en cada operación de acuerdo a su localización en el territorio y a la ubicación frentista de las parcelas respecto a calles de sistema vial 1^a (básico) o que el sistema vial 2^a (complementario).-
- b.- El tamaño mínimo admitido para la mayor área o parcela // original objeto de la operación.-
- c.- Las dimensiones mínimas admitidas para las parcelas frentistas, destinadas a vivienda colectiva, resultantes del posible fraccionamiento de la mayor área o parcela original.-
- d.- Las dimensiones mínimas admitidas para las parcelas frentistas (de uso exclusivo), destinadas a vivienda individual, resultantes del posible fraccionamiento de la mayor área o parcela original.-
- e.- Las dimensiones mínimas de parcela frentista y lote interno y de pasillo, de uso exclusivo, destinadas a vivien

da individual en los casos de subdivisión admitidos.-

f.- La cantidad de viviendas a construir en cada área a partir de la cual se considerará Conjunto Habitacional y se aplicarán las disposiciones contenidas en esta Norma, especificando en el caso de los "Ejes estructurales de desarrollo" la cantidad mínima de viviendas que será obligatorio construir.-

g.- La superficies mínimas de cesión obligatorias al dominio municipal exigida en toda operación de urbanización y edificación de Conjuntos Habitacionales, discriminadas de la siguiente manera:

- Area interior. La donación se realizará de acuerdo a lo establecido por el Decreto-Ordenanza Nro. 33337/66 (// art. 3.1.1.2.) y sus modificatorias en concepto de vías públicas y espacios libres.- Desarrollo
- Area de transición, de Acceso y EJES ESTRUCTURALES
- En los casos de Conjuntos Habitacionales a construirse/sobre inmuebles provenientes de urbanizaciones ya aprobadas se requerirán espacios para equipamiento comunitarios en función de la cantidad de viviendas y/o tamaño de la operación, los que serán determinados por la Comisión creada por Resolución Nro. 25 de fecha 24 de octubre de 1984.-
- En casos de terrenos a urbanizarse las superficies a donar en concepto de vías públicas serán destinadas por la Comisión creada por Resolución Nr . 25 de fecha 24 / de octubre de 1984, la superficie a donarse en concepto de espacios verdes y comunitarios será como mínimo el / 15 % de la superficie libre de calles, y la suma total/ de la superficie a donar (vía Pública y espacios verdes y comunitarios) no será inferior al 40 % del total de / la fracción.-

REGIMEN DE CONDICIONES ESPECIALES PARA LOS "EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO"

Artículo 7: El régimen que regula las condiciones especiales / exigidas para la localización de nuevos Conjuntos Habitacionales en relación a los "Ejes estructurales de desarrollo" queda definido en el Cuadro Nro. 1 de esta Ordenanza

Artículo 8: En el área exterior queda expresamente prohibida / la localización y edificación de Conjuntos Habitacionales con excepción / de aquellas parcelas ubicadas territorialmente en relación a los "Ejes es

estructurales de desarrollo" (Art. 4.4.), cuya urbanización estará ⁹condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos o condiciones:

8.1. Condición de accesibilidad (se identifica en el anexo // gráfico con la letra A):

Se permitirán las operaciones destinadas a la construcción de Conjuntos Habitacionales en aquellas parcelas ubicadas hasta una distancia máxima de 500 mts., medida / en línea recta, desde la línea municipal correspondiente de la calle o avenida identificada como "Eje estructural de desarrollo" hasta el "centro geográfico" de la // parcela en cuestión.-

El tamaño mínimo del lote o fracción a urbanizar, exigido para cada operación, será variable de acuerdo a las / distintas distancias establecidas en el Cuadro Nro. 1 y / hasta 500 mts. como máximo. (Anexo Figura Nro. 1).-

8.2. Condición de contigüidad (se identifica en el anexo gráfico con la letra C):

Se permitirán las operaciones destinadas a la construcción de Conjuntos Habitacionales en parcelas frentistas / a los "Ejes estructurales de desarrollo".-

Se admitirá igualmente la localización y edificación de / Conjuntos Habitacionales en aquellas parcelas directamente contiguas a parcelas frentistas o contiguas de parcelas linderas a parcelas frentistas a los "Ejes estructurales de desarrollo", (Figura 2), siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a.- La parcela frentista, en todos los casos, deberá estar urbanizada y contar con efectiva apertura del 75 % de las calles públicas como mínimo.-

b.- La parcela lindera de parcela frentista deberá estar urbanizada y efectivamente ocupada con destino / de uso claramente definido como vivienda, instalaciones productivas y/o de servicio.-

La ocupación real de las parcelas linderas deberá superar el 50% de lotes individuales edificados o el / 20% de ocupación de suelo (FOS) en el caso de superficies indivisas.-

c.- La distancia máxima de la parcela destinada a Conjuntos Habitacionales medida desde la línea municipal / correspondiente de la calle o avenida identificada /

10

como "Eje estructural de desarrollo" hasta el des-//
linde parcelario propio más próximo, no podrá supe-/
rar los 200 mts.-

d.- La localización de nuevos conjuntos, contiguos a Con-
juntos Habitacionales de vivienda individual y/o co-
lectiva efectivamente construidos, se admitirán has-
ta una distancia máxima de 500 mts. medida desde uno
de los límites de la parcela a urbanizar a la línea/
municipal correspondiente a la calle o avenida iden-
tificada como "Eje estructural de desarrollo", y //
siempre que compartan más del 35 por ciento de la di-
mensión total de por lo menos uno de sus deslindes /
parcelarios.-

e.- La accesibilidad a los Conjuntos Habitacionales que/
se localicen en parcelas directamente contiguas o //
contiguas de linderas a parcela frentista, deberá ga-
rantizarse a través de por lo menos una calle públi-
ca de uso vehicular, que cuente con pavimento defini-
tivo y cuyo ancho, en el tramo no perteneciente al /
nuevo conjunto, no sea inferior a 18 mts.-

8.3. Condición frentista (se identifica en el anexo gráfico /
con la letra F):

La localización y construcción de Conjuntos Habitaciona-
les únicamente se admitirán en parcelas frentistas a los
"Ejes estructurales de desarrollo", prohibiéndose expre-
samente cualquier otro tipo de localización que no cum-/
pla con esta condición de máxima restricción. (Anexo Fi-
gura Nro. 3).-

Capítulo 3. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL PROYECTO DE CONJUNTOS HABI- TACIONALES.

CLASIFICACION DEL ORDENAMIENTO EDILICIO.

Artículo 9: Con el objeto de instrumentar condiciones normati-
vas diferenciales que interpretan la relación adecuada entre las caracte-
rísticas edilicias y funcionales de cada nuevo proyecto habitacional con/
el sitio preciso de su localización, se establece que los proyectos desti-
nados a conjuntos de viviendas colectivas y/o individuales pueden respon-
der genéricamente a dos clases o categorías de ordenamiento volumétrico /
en las parcelas sujetas a actualización.-

I.- Edificación aislada o de disposición libre en las parcelas.-

II.- Edificación de disposición volumétrica específica en las parcelas.-

Artículo 10: En todos los casos y para el cálculo de los índices edilicios y de ocupación del suelo (FOT y FOS), establecidos en los cuadros incertos en esta Norma, deberá considerarse exclusivamente la superficie neta de parcela o parcelas destinadas a cada categoría o tipo de ordenamiento volumétrico al que corresponda parcial o totalmente el proyecto.-

Artículo 11: Se considerará superficie neta de la parcela a la resultante de descontar las superficies de cesión obligatoria destinadas a calle y/o espacios de dominio públicos que correspondan.-

Artículo 12: Los valores máximos de FOT y FOS indicados, deberán incluir obligatoriamente la superficie total resultante de considerar el crecimiento expresamente previsto para cada unidad en los casos de conjuntos de vivienda unifamiliar en lote exclusivo.-

REGIMEN APLICABLE A LOS TIPOS DE ORDENAMIENTO EDILICIO LI-///
BRE (I)

Artículo 13: Los proyectos de Conjuntos Habitacionales que impliquen un ordenamiento de la edificación en forma aislada o de disposición libre en la parcela, quedan sujetos a la aplicación de índices edilicios y de ocupación netos (Fot - FOS) para cada "área" o "Eje estructural de desarrollo", según lo establecido en el Cuadro Nro. 2 /

REGIMEN DIFERENCIAL APLICABLE A LOS TIPOS DE ORDENAMIENTO EDILICIO ESPECIFICO (II)

Artículo 14: A fin de aplicar índices de edificación y ocupación diferenciales, que signifique un incremento o premio por sobre los valores asignados en el artículo anterior, se indican los tipos de ordenamiento edilicio específico expresamente recomendados por esta Norma, para cada "área" y "ejes estructurales de desarrollo" de acuerdo a lo establecido en el Cuadro Nro. 3.

Artículo 15: Los proyectos de Conjuntos Habitacionales que impliquen un ordenamiento específico, son objeto de recomendación según lo establecido en el Cuadro Nro. 3, siempre que respondan a exigencias de localización y determinada disposición de los elementos de la edificación, tanto en sus características globales y a las relaciones entre las partes edificadas, como al modo de ocupación de la parcela de acuerdo a los siguientes requisitos edilicios y urbanísticos básicos:

VIVIENDA COLECTIVA

a.- Bloques autónomos en serie. Se refiere al tipo de edificación colectiva "compacta" de perímetro libre, con o sin patio interior. La disposición en serie implica la repetición en línea de tres o más cuerpos de edificios "compactos" iguales, ordenados según un eje paralelo u /

octogonal respecto a la línea municipal, (Anexo Figura Nro. 4).- 12

Son requisitos para este tipo de ordenamiento:

-Dimensiones ancho-largo:

-Lado máximo admitido para la edificación: 25 me-
tros.-

-Lado mínimo admitido para la edificación: 15 me-
tros.-

-Altura:

-Altura mínima admitida: 3 plantas (desde 8,10 mts.).-

-Altura máxima admitida: 12 plantas (hasta 34 mts.).-

-Patio interior:

-Se permitira solamente en edificios de hasta 4 plantas.-

-Lado mínimo admitido: 9 mts.-

-Otros requisitos.

-El edificio "compacto" único o aislado no se conside-/
rará tipo básico de ordenación específica y por lo tan-
to no será de aplicabilidad el mecanismo de adiciona-/
les o premios.-

b.- Placa o Cinta: Se refiere al tipo de edificación colecti-
va en bloque lineal con frente continuo de grandes dimensiones, único o /
repetido, dispuesto en forma paralela a la línea municipal de calles o a-
venidas del Sistema Vial Primario. (Anexo Figura Nro. 5).-

Son requisitos para este tipo de ordenamiento:

-Dimensiones ancho-largo:

-Lado o frente de fachada continuo mínimo admi-
tido: 120 mts.-

-Ancho mínimo admitido para la edificación. 8 /
metros.-

-Ancho máximo admitido para la edificación: 15/
metros.-

-Altura:

-Altura mínima admitida. 3 plantas (desde 8,10 metros).-

-Altura máxima admitida. 8 plantas (hasta 23 metros).-

-Otros requisitos:

-El frente de fachada continuo sólo podrá interrumpir-/
se en Planta baja y hasta un piso alto para admitir ac-
cesos o pasos peatonales y/o vehiculares propios del /
conjunto.-

-Se admitirá la planta baja "libre" destinada a usos //
complementarios de la vivienda.-

c.- Bloques repetidos en hilera: Se refiere al tipo de edifi-

cación colectiva, ordenada por intercalación de bloques construidos y patios intermedios o senderos peatonales de uso común, dispuestos linealmente y en forma paralela unos a otros. (Anexo Figura Nro. 6.-)

Son requisitos para este tipo de ordenamiento:

-Dimensiones ancho-largo:

-Largo máximo admitido para la edificación: 50 / metros.-

-Largo mínimo admitido para la edificación: 40 / metros.-

-Ancho máximo admitido: 15 metros.-

-Ancho mínimo admitido: 6 metros.-

-Altura:

-Altura mínima admitida: 2 plantas (desde 5,40 metros).-

-Altura máxima admitida: 8 plantas (hasta 23 metros).-

-Altura y ancho del patio:

-Hasta 2 plantas, ancho patio intermedio mínimo admitido: 5 metros.- *6 mts*

-Más de 2 plantas, ancho de patio igual a $3/4$ / vez de la altura del edificio más alto.-

-Profundidad máxima de patio intermedio: 50 metros.-

d.- Bloques conformando recinto: Se refiere al tipo de edificación colectiva en bloques colocados sobre el perímetro del área a construir, configurando un edificio unitario con delimitación de un espacio / libre interior constituido por un patio de uso común. (Anexo Figura Nro. / 7).-

Son requisitos para este tipo de ordenamiento:

-Dimensiones ancho-largo:

-Largo y ancho sin restricciones, sólo aquellas / que resulten de las dimensiones mínimas de patio interior admitido.-

-Altura:

-Altura mínima admitida. 2 plantas (desde 5,40 mts.).-

-Altura máxima admitida: 5 plantas (hasta 15 mts.).-

-Patio interior:

-Lado mínimo admitido 40 metros.

-En caso de subdivisión del patio interior para el uso de más de un consorcio, estos deberán delimitarse adecuadamente pudiendo reducir el lado mínimo admitido hasta 20 / metros para cada fracción de patio resultante.-

-El patio o recinto interior deberá estar cerrado por edi

14
ficación en un 85% del total de su perímetro como mini-
mo.-

-Eventualmente el patio interior podrá tener hasta dos la-
dos constituidos por medianeras de parcelas y/o edifica-
ciones linderas no pertenecientes al nuevo conjunto, en/
el caso de completamiento de manzana existente.-

-Los ángulos o conexiones de bloques de edificios que pe-
rimetralmente configuran al patio interior, deberán mate-
rializarse con una altura igual o mayor al resto de la /
edificación, pudiendo no obstante contar con ingresos o/
accesos pasantes en Planta Baja.-

VIVIENDA INDIVIDUAL

e.- Vivienda individual apareada. En este tipo de ordenamien-
to, la edificación de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva se dispon-
drá adosada a una vivienda similar por uno de sus lados medianeros. (A-//
nexo Figura Nro. 8).-

Son requisitos de este tipo de ordenamiento:

-Retiro medianero:

-La vivienda deberá retranquear uno de los lados de la/
edificación respecto al eje medianero correspondiente/
3,00 metros como mínimo.-

-Construcciones accesorias salientes:

-Los aleros o galerías colocados en/
el frente de la vivienda podrán ocu-
par la superficie destinada a servi-
dumbre de jardín hasta 1,20 mts. de
ancho y hasta un 40 % de la dimen-/
sión total del frente de la parcela

f.- Vivienda individual en línea. En este tipo de ordenamien-
to, la edificación de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva se dispon-
drá adosada a viviendas similares por sus lados medianeros configurando /
un tramo de edificación continuo. (Anexo Figura Nro.9).-

Son requisitos de este tipo de ordenamiento.

-Retiro medianero:

-Los retranqueos medianeros no se admitirán más que ///
por encima de la planta baja y sólo en uno de los la-/
dos laterales de la vivienda, con una dimensión máxima
de 3 metros.-

-Construcciones accesorias salientes:

-Los aleros y galerías colocadas en/

15
el frente de la vivienda podrán ocupar la superficie destinada a servidumbre de jardín hasta 1,20 mts. de ancho y hasta un 20 % de la dimensión total del frente de parcela.-

g.- Vivienda individual y/o colectiva: Los Conjuntos Habitacionales podrán organizarse agrupando o combinando dos o más tipos básicos recomendados siempre que se respeten los requisitos edilicios definidos para cada uno de ellos según lo dispuesto en el Art. 14" (Cuadro Nro. 3). Posibles modalidades de agrupamiento se ejemplifican en la Figura Nro 10.-

Artículo 16: Los proyectos de vivienda colectiva que respondan en sus características edilicias a los tipos de ordenamiento específico, recomendados en esta Norma, podrán aplicar los indicadores máximos (FOT-Fos) establecidos en el Cuadro Nro. 4.

Artículo 17: Los proyectos de vivienda individual, que respondan en sus características edilicias a los tipos de ordenamiento específico, recomendados en esta Norma, podrán aplicar los indicadores (FOT-Fos) y dimensiones de parcela mínima de acuerdo a lo establecido en el Cuadro Nro. 5

Artículo 18: Los proyectos de vivienda individual, que respondan en sus características edilicias y de localización a los tipos de ordenamiento específico, recomendados por esta Norma, admitirán la subdivisión parcelaria con lote interno y podrán aplicar los indicadores máximos según lo establecido en el Cuadro Nro. 6.

REGIMEN DE FRANQUICIAS ADICIONALES, APLICABLES A LOS TIPOS DE ORDENAMIENTO EDILICIO ESPECIFICO.-

Artículo 19: Los proyectos de Conjuntos Habitacionales que asimilen su volumetría edificada a los tipos básicos de ordenamiento recomendados para cada "área" o "eje estructural de desarrollo" (Cuadro Nro. 3), podrán favorecerse complementariamente, con franquicias adicionales por el cumplimiento de los requisitos de "alineación de la edificación" y/o "frente de fachadas continuo".-

Artículo 20: A los fines de la aplicación de las franquicias adicionales enunciadas en el artículo anterior se define como "alineación de edificación" a la disposición o ubicación precisa de las fachadas principales y/o laterales de los volúmenes edificados en coincidencia con la línea de edificación establecida en cada caso en particular.-

Se reconocen dos modalidades básicas de alineación de edificación:

- a.- Por continuidad de llenos configurando un "frente continuo" de fachada sobre la línea de edificación.-
- b.- Por repeci3n de llenos y vacíos configurando un "frente discontinuo" de fachada sobre la línea de edificación.-

Artículo 21: Para el otorgamiento del adicional correspondiente se admitirá la alineación de edificación por repeci3n de llenos y vacíos configurando un "frente discontinuo" cuando se respeten las siguientes consiciones:

- a.- Los volúmenes edificados ubicados efectivamente sobre la línea de edificación deberán constituir como mínimo el 50 % de la dimensión total del frente de parcela.-
- b.- Los patios y/o sendas peatonales (vacíos) intercalados entre volúmenes edificados (llenos) no podrán superar los 15 mts. de frente máximo sobre calles del sistema vial 1º y 12 mts. de frente máximo sobre calles del sistema vial 2º de borde del conjunto.-
- c.- Los volúmenes edificados que respondan al tipo de ordenamiento identificado como "Bloque autónomo en serie" y que superen los 15 mts. de altura, podrán separarse uno de otro tanto como lo exija la altura del edificio más alto, pero deberán ubicar indefectiblemente una de sus caras o fachadas sobre la línea de edificación.-
- d.- Los laterales de bloques o de cualquier otro tipo de volumen edificado frentista a calles deberán ser tratados como fachadas principales.

Artículo 22: Para la aplicación de las franquicias adicionales se define como "edificación con frente continuo" a la disposición de la línea de fachada abarcando el total del frente de cada parcela, incluidas las ochavas que existieren, en coincidencia precisa con la línea de edificación.-

Se reconocen las modalidades para la configuración de la línea de fachada, que en todos los casos deberá contar con una dimensión igual o superior a 75 mts. de largo:

- a.- Frente continuo con fachada única.-
- b.- Frente continuo con partes de fachadas retranqueada.-

Artículo 23: Para el otorgamiento del adicional correspondiente se admitirá la modalidad de "frente continuo con partes de fachada retranqueadas" desde la línea de edificación correspondiente cuando se respeten las siguientes condiciones:

- a.- La fachada de la edificación se dispondrá de manera continua a lo largo de la calle no admitiéndose en ningún caso retiro voluntario total del frente de alineación.-
- b.- Podrán retranquearse o retirarse en forma parcial y voluntariamente de la línea de edificación correspondiente, los cuerpos o elementos /

de fachada de acuerdo a estas prescripciones:

- 2 metros de retiro máximo en planta baja y un piso alto (hasta 5,40 mts. de altura) y solamente en 1/3 de la dimensión total del frente de parcela .-
- 3 metros de retiro o retranqueo máximo en la planta de los edificios correspondientes al segundo piso alto (desde 5,40 mts. hasta 9 mts. de altura), en forma total o parcial sobre el frente de altura edificado.-
- 6 metros de retiro o retranqueo máximo en pisos superiores (desde 9 metros de altura) en forma total o parcial sobre el frente edificado.-
- 6 metros de retiro o retranqueo máximo desde las líneas medianeras/ y/o deslindes de parcela a partir del segundo piso alto incluido(desde 5,40 mts. de altura).-

Artículo 24: Los proyectos de vivienda colectiva que respondan en sus características edilicias a los tipos de ordenamiento recomendados, y complementariamente aseguren las condiciones de "alineación de la edificación" y/o "fachada continua" de acuerdo a lo prescripto en esta Norma, podrán aplicar los valores adicionales de FOT y FOS establecidos en el Cuadro Nro. 7

Artículo 25: Los proyectos de vivienda individual que respondan en sus características edilicias a los tipos de ordenamiento recomendados, y complementariamente aseguren la condición de "alineación de la edificación" de acuerdo a lo prescripto en esta Norma, así como la altura mínima indicada sobre calles del sistema vial 1º, podrán aplicar los valores adicionales de FOT y FOS establecidos en el Cuadro Nro. 8

Artículo 26: Los proyectos de vivienda individual en parcela frentista e interna que respondan en sus características edilicias y de localización a los tipos de ordenamiento recomendados, y complementariamente aseguren la condición de "alineación de la edificación" de acuerdo a lo prescripto en esta Norma, así como la altura mínima indicada sobre calles del sistema vial 1º, podrán aplicar los valores adicionales de FOT y FOS establecidos en el Cuadro Nro. 9.

Capítulo 4: DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES O TIPOS DE ORDENAMIENTO EDILICIO.-

REGLAMENTACIONES GENERALES

Artículo 27: Los proyectos de Conjuntos Habitacionales, cualquiera sea la clase o categoría del ordenamiento volumétrico, "libre o recomendada" con la que se identifiquen, deberán cumplimentar las siguientes disposiciones comunes:

- 18
- a.- Las mayores áreas o parcelas resultantes del fraccionamiento de éstas, destinadas a la construcción del Conjunto Habitacional, deberán ser siempre frentistas a calle pública y no a pasaje peatonal.-
Se admitirá la parcela interna, solamente cuando se trate de viviendas unifamiliares en lote exclusivo, que se localicen en las áreas del territorio expresamente autorizadas y bajo determinadas condiciones normativas que se definen expresamente para esta modalidad en el Art. 6°
- b.- Los proyectos deberán delimitar claramente las superficies de parcela de acuerdo a su pertenencia al dominio público, a la propiedad condominial y al dominio o propiedad exclusiva de cada vivienda.-
- c.- A los efectos de garantizar el correcto funcionamiento y mantenimiento de los espacios comunes, deberán definirse y delimitarse las superficies afectadas a la formación de unidades consorciales del conjunto, que no podrán superar el número de 40 viviendas.-
- d.- Quedan exceptuados de lo dispuesto en el inciso anterior (c) los edificios en torre (Bloque autónomo en serie).-

REGLAMENTACIONES APLICABLES AL ORDENAMIENTO DEL TRAZADO, LA ALINEACION, LA ALTURA Y LA SEPARACION DE LA EDIFICACION.-

Artículo 28: Con el objeto de asegurar las condiciones mínimas de la red viaria, competibles con el destino de uso habitacional de las áreas y parcelas a urbanizar, se establecen las siguientes regulaciones e instrucciones a las que deberá subordinarse toda operación futura de ampliación y/o completamiento del trazado tendiente a la configuración del Sistema Vial Primario o Básico y de distribución definitivo.-

- a.- Las parcelas destinadas a Conjuntos Habitacionales que en su localización coinciden con el ámbito de aplicación de las "Normas Urbanísticas Particulares del Trazado Oficial" (Ordenanza 4766/89) para las áreas de potencial extensión de la planta urbana, quedarán sujetas a la totalidad de las reglamentaciones allí dispuestas.-
- b.- Las parcelas destinadas a Conjuntos Habitacionales que se localizan en sectores interiores o adyacentes de otros efectivamente urbanizados, y que no estén comprendidos en la disposición fijada en el inciso anterior, deberán contemplar la prolongación de avenidas y calles del Trazado Oficial con el ancho reglamentario. El trazado vial resultante deberá ser compatible con el patrón de trazado colindante, teniendo en cuenta las calles principales existentes de modo que se asegure continuidad geométrica y funcional de las arterias.-

Artículo 29: La línea de edificación, para los casos contemplados en el inc. b- del anterior artículo, será regulada según las disposiciones fijadas en el Cuadro Nro.10, que define el retiro mínimo obligatorio para la formación de la servidumbre de jardín en re

lación a los anchos de calles disponibles y la altura de la nueva edificación.-

Artículo 30: La Municipalidad a través de la Secretaría de // Planeamiento, podrá convenir o fijar retiros obligatorios mayores a los / indicados en el cuadro Nro. 10 en los casos que se considere necesario // responder a la alineación que prevalezca en las edificaciones de la zona.

Artículo 31: La altura máxima o número tope de plantas permiti- da para la nueva edificación, en cada "área" o "Eje estructural de desa- / rrollo" será regulada según las disposiciones fijadas en el Cuadro Nro. / 11.

Artículo 32: La separación o distancia mínima admitida para la edificación, cualquiera sea la clase o categoría del ordenamiento (libre / o recomendado) deberá ser igual o mayor $3/4$ de la altura del edificio más alto y hasta 6 mts. como mínimo.-

REGLAMENTACIONES APLICABLES AL ORDENAMIENTO DE LAS AREAS PU- / Blicas Y ESPACIOS COMUNITARIOS.-

Artículo 33: Las superficies a ceder al municipio, destinadas / a calles, áreas verdes públicas y espacios para equipamiento comunitario / quedarán indicadas en el art. 6^o (Cuadro Nro. 1) de la presente normativa.

Artículo 34: Las condiciones que deberán cumplir las áreas ver- des y espacios para equipamiento comunitario son las siguientes:

- a.- En ningún caso la superficie a ceder al municipio podrá ser inferior / al tamaño de un lote o parcela mínima frentista, para vivienda indivi- dual, fijado para el área, el cual deberá estar ubicado en un punto / preferencial del nuevo conjunto, según se establece en los incisos si- guientes.
- b.- No se aceptarán la transferencia al dominio municipal de áreas que a / juicio de la Secretaría de Planeamiento puedan considerarse como resi- duales o no aptas para el uso público.-
- c.- Las parcelas para área verde pública y equipamiento comunitario debe- rán ser frentistas a calles del sistema vial P o en su defecto a o-// tras calles principales, ubicándose siempre en una posición central / del nuevo conjunto.-
- d.- Los espacios destinados a la construcción de equipamiento comunita- / rios contarán con acceso directo a vía pública vehicular y deberán // disponerse en parcelas frentistas o contiguas al área verde de uso pú- blico, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico.-
- e.- Cuando las parcelas destinadas a área verde y equipamiento superen los 5.000 mts.² de superficie, deberán perimetrarse obligatoriamente con calles públicas vehiculares de 20 mts. de ancho mínimo al menos en dos de sus lados.-

f.- En ningún caso se admitirán viviendas directamente frentistas ⁹⁰ al área// rea pública a los efectos de disponer los frentes de vivienda que pudieran corresponder a las parcelas linderas al área de uso público, / esta deberá perimetrarse con calles públicas de 14 mts. de ancho míma.-

REGLAMENTACIONES APLICABLES AL ORDENAMIENTO DE LOS ESPACIOS /
DE ESTACIONAMIENTO

- Artículo 35, Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para estacionamientos deberán respetar las siguientes reglas:
- a.- Todo conjunto habitacional contará obligatoriamente con una superficie cubierta o descubierta destinada a estacionamiento, resultante de disponer dos módulos o plaza por cada tres viviendas.-
 - b.- Conexclusión de accesos y playas de maniobras de vehículos, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo, una superficie de suelo de 2,50 mts. de ancho por 5 mts. de longitud. La circulación interna de los establecimientos deberá constar con un ancho mínimo de 6 mts.-
 - c.- No se computarán como estacionamientos las superficies de calzadas // o veredas de acceso.-
 - d.- Los espacios de estacionamiento podrán ser: de uso y propiedad condicional, formando parte de los respectivos consorcios como bien común de uso común, de uso y propiedad exclusiva, y mixto, la que combina uso y propiedad condicional y uso y propiedad exclusiva.-
 - e.- Se permitirán los estacionamientos sobre calles públicas siempre que se disponga un ensanche o carril paralelo a la calzada, de 3 mts. de ancho mínimo.-
 - f.- Los estacionamientos en carril paralelo a la calzada de calles públicas serán de dominio municipal.-
 - g.- En ningún caso se computará como superficie destinada a estacionamiento los espacios propios de la calzada de calle pública.-
 - h.- No se permitirán las dársenas de estacionamiento paralelas a calzada/ de calles públicas donde los vehículos se dispongan a 45° o 90° con / respecto a la misma.-
 - i.- Los estacionamientos podrán disponerse en espacios interiores del conjunto, en cuyos casos los acceso al mismo desde la vía pública, no sobrepasarán los 7,50 mts. de ancho, con veredas paralelas incluídas, y en ningún caso podrán intersectar arterías del Sistema Vial Primario
 - j.- Los estacionamientos en espacios interiores del conjunto serán de propiedad condominial, no permitiéndose expresamente los estacionamientos de uso público en estos espacios.-
 - k.- Se computarán para el cálculo de las superficies de estacionamiento, /

los garages en parcelas de propiedad exclusiva, ya sean materializa-
dos especialmente o que preserven un espacio lateral o frentita de ca
da vivienda que posibilite su uso futuro como estacionamiento.-

- l.- Los espacios de estacionamiento deberán agruparse manteniendo una re-
lación equidistante de las viviendas y equipamientos del conjunto son
producir excesivas concentraciones que den lugar a extenciones vacías
o a distancias desmedidas.-
- ll.- Los espacios de estacionamiento de propiedad condoninal deberán contar
con pavimento de calidad mínima equivalente a la calzada de calle pú-
blica o del conjunto a la cual acceden.
- m.- Los espacios abiertos o cubiertos para estacionamiento deberán inte-
grarse al conjunto habitacional disponiendo y ejecutando de manera
precisa, el arbolado, vereda y jardines, taludes u otros elementos
que aseguren esta integración.

REGLAMENTACIONES APLICABLES A LA PROVISION Y EJECUCION DE
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 36 En las operaciones de urbanización destinadas a
Conjuntos Habitacionales, será obligatoria la realización de las siguien-
tes obras de provisión de servicios infraestructurales

- a.- Se ~~exi~~ exigirá la instalación de agua corriente, autorizada y fisca-
lizada por la Dirección Provincial de Obras Sanitarias (D.I.P.O.S.),
por extensión de las redes de suministro existentes en el área.
- b.- Se exigirá la instalación de la red de distribución de energía eléc-
trica, autorizada y fiscalizada por la Empresa Provincial de la Ener-
gía (E.P.E.). Las instalaciones de la red deberán prever el servicio
domiciliario y el alumbrado público, así como trifásica en los casos
que la E.P.E. lo requiera, debiéndose proyectar y realizar las obras
por parte del urbanizador conforme a las especificaciones técnicas
y/o pliegos de condiciones que fije la E.P.E. y la Dirección General
de Alumbrado Público.
- c.- La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse superficial-
mente por las calles y por desagües pluviales entubados, siendo obli-
gación del urbanizador realizar el estudio, proyecto y construcción
del sistema que permita la correcta evacuación superficial y subte-
rránea de las aguas pluviales de acuerdo a las normas y/o especificae
ciones establecidas por la Dirección de Hidráulica y Emisarios de la
Municipalidad.

d.- Se exigirá la instalación de los desagües cloacales por extensión de las redes colectoras existentes en el área debiendo el urbanizador proyectar y realizar la totalidad de las obras correspondientes de acuerdo a las especificaciones técnicas que fije la D.I.P.O.S. en cada caso.

e.- Cualquier otro sistema cloacal alternativo a la conexión a red existente, recomendado y autorizado por D.I.P.O.S., deberá ser proyectado y ejecutado de acuerdo a las indicaciones de dicha empresa, la que deberá expresar formalmente la conformidad de asumir la responsabilidad de mantenimiento y funcionamiento del servicio. En los casos que D.I.P.O.S. autorice sistemas autónomos y de acuerdo a sus especificaciones, se admitirán desagües cloacales por pozos absorbentes cuando se trate de urbanizaciones cuya resultante sea una (1) vivienda unifamiliar por parcela frentista y la densidad neta máxima del sector no supere los cien habitantes por hectárea (100 h/ha), calculada sobre la base de hasta cuatro (4) habitantes por parcela o vivienda. En este caso el pozo absorbente y demás elementos del sistema estático de desagüe se localizarán en la zona frontal de la parcela (retiro de línea de edificación para servidumbre de jardín) con previsiones para futura conexión a red.

Este sistema se admitirá si además si se da cumplimiento a los siguientes puntos

- limitado a viviendas individuales.
- limitado a un máximo de 50 unidades.
- comprobación de calidad aceptable de permeabilidad del suelo.
- comprobación de adecuada profundidad de napa freática.

f.- Se exigirá la instalación de la red de gas natural, debiendo el urbanizador proyectar y realizar la totalidad de las obras conforme a las especificaciones técnicas fijadas por Gas del Estado. No será obligatoria la provisión de gas natural cuando se trate de urbanizaciones destinadas a vivienda unifamiliar cuya densidad neta máxima no supere los cien habitantes por hectárea (100 h/ha), debiendo reemplazarse la misma por instalación de gas envasado, sujeto a normas de Gas del Estado.

g.- Deberá preverse la instalación de teléfonos públicos, de acuerdo a las normas de TELECOM, garantizando cada cabina telefónica una cobertura mínima del servicio en un área cuyo radio no supere los 300 mts, ubicadas preferentemente sobre calles del sistema vial primario.

h.- Los Conjuntos Habitacionales a localizar en las "áreas" y "ejes de desarrollo" que son ámbito de aplicación de esta Norma, deberán contar sin excepción, con calle de acceso pavimentada que asegure una conexión racional y eficiente con la red vial 1 o básica.

El cumplimiento de esta condición de accesibilidad incluye obligatoriamente, en caso de ser necesario, el completamiento de calles de la red vial 1 (apertura de calle con el ancho oficial asignado y construcción del pavimento definitivo a cargo del urbanizador) como exigencia para la autorización y aprobación de la operación.

Las calzadas de calles existentes, así como las que se incorporen en un futuro completamiento del trazado, deberán ser tratadas con pavimento definitivo, rígido con cordón cuneta cuando se trate de calles pertenecientes al sistema vial básico, flexible (tipo ruta) con cordón cuneta en calles del sistema vial de distribución como mínimo. La construcción del pavimento se realizará de acuerdo a las especificaciones establecidas por la Dirección de Pavimento de la Municipalidad, ejecutándose cada calzada según el ancho y perfil establecido en la Ordenanza 4766/89 cuando correspondiere. Dejase expresamente establecido que el proyecto deberá ser realizado por el urbanizador.

i.- Es obligación del urbanizador realizar el solado definitivo correspondiente a las veredas de todas las calles a crear o ensanchar, fijándose para ello las siguientes dimensiones mínimas

- Solado de vereda de calles del sistema vial básico 2,4 mts. de ancho mínimo.
- Solado de vereda de calles del sistema vial complementario 1,2 mts de ancho mínimo.
- Faja verde entre cordón y solado 1,5 mts de ancho mínimo (esta condición puede exceptuarse cuando existan dársenas de estacionamiento dispuestas como ensanche de la propia calle).

j.- Es obligación del urbanizador arbolar la totalidad de las calles a abrir y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de los espacios verdes que correspondan, como asimismo conservar las arboledas existentes que se integren al nuevo proyecto y mantener o reponer los trabajos y especies por el término de un año a partir de la plantación y hasta la aprobación definitiva de la urbanización en caso de que este trámite supere dicho plazo.

Las distancias entre árboles, las especies, así como la cantidad de

árboles por metro cuadrado para parquización del área pública serán establecidas por los organismos municipales pertinentes, teniendo en cuenta para ello el tamaño del frente de parcela, las diferentes jerarquías viales, la compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes infraestructurales y el ordenamiento previsto para el área pública destinada a espacios verdes y equipamiento.

Artículo 37: Las obras de infraestructura exigidas, podrán ser efectivizadas por etapas sucesivas, según la secuencia de las operaciones parciales de urbanización a encararse en el transcurso del tiempo y que no abarquen la totalidad del área a urbanizar, siempre que se garantice en cada una de ellas el funcionamiento completo de los servicios requeridos.

Artículo 38: Quedan excluidas de lo dispuesto en el artículo anterior las obras de apertura de calles, pavimento y zanjeo, arbolado correspondiente y la instalación del alumbrado público, que deberán implementarse para la totalidad de las arterias del Sistema Vial Básico, no aprobándose subdivisiones en las manzanas resultantes hasta tanto se cumplan la totalidad de las obras requeridas.

CAPITULO 4 DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO

REQUISITOS PARA LA TRAMITACION FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y EJECUCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 39: La presentación por expediente de trámite registrado se realizará ante la Dirección de Mesa General de Entradas y se derivará directamente a la Dirección General de Urbanismo conjuntamente con los distintos formularios de aptitud, de requerimiento y de información y la totalidad de los planos exigidos, repartición que convocará a los organismos que conforman la Comisión creada por Decreto 465/91 del Departamento Ejecutivo, los que analizarán el proyecto y verificarán el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Norma.

Esta Comisión se expedirá en un lapso de 10 (diez) días hábiles desde la toma de conocimiento del expediente, promoviendo o no la obtención del Certificado de Factibilidad correspondiente.

El mencionado expediente deberá ser girado al Honorable Concejo Municipal para la aprobación del Certificado de Factibilidad promovido.

Artículo 40: La parte recurrente, ya sea Empresa Constructora, Cooperativas, Sindicatos u organismos del Estado deberán presentar dentro del expediente de trámite a substanciar un total de 14 formularios y 6 ~~pt~~

planos de acuerdo al siguiente detalle

a.- De los formularios

Estos serán de 3 tipos los de información, los de aptitud y los de requerimientos.

Formularios de información

Son 2 a saber

Formulario de información de Catastro. Tendrá que ser suministrado por la Dirección General de Topografía y Catastro en el cual se tendrá que consignar los datos del dominio, la ubicación, dimensiones y superficie de la fracción especificándose si la misma está o no urbanizada, si cuenta con trazado oficial ya aprobado y en tal caso consignar si las superficies de calles y espacios verdes han sido ~~aprobadas~~ donadas o no al Poder Público Municipal.

Formulario de libre afectación de la fracción el cual será ~~aprobada~~ acordado por la Dirección General de Reglamentaciones y Gestión de Programas Inmobiliarios y Concesiones.

Formularios de aptitud

Son 7 a saber

Formulario de aptitud hidráulica el cual será otorgado por la Dirección de Hidráulica y Emisarios de la Municipalidad.

Formulario de aptitud para la provisión de agua corriente que deberá ser solicitado a la D.I.P.O.S.

Formulario de aptitud para la provisión de los desagües pluviales que será acordado por la Dirección de Hidráulica y Emisarios de la Municipalidad.

Formulario de aptitud para la conexión a la red cloacal existente o sistema alternativo admitido, que deberá ser suministrado por la D.I.P.O.S., conforme a lo dispuesto en el inciso e del Artículo 36.

Formulario para la aptitud para la determinación del tipo y características del pavimento que será otorgado por la Dirección de Pavimentos de la Municipalidad.

Formulario de aptitud para la extensión de la red de gas natural que deberá ser acordado por la Empresa de Gas del Estado.

Formulario de aptitud correspondiente a la extensión de la red de servicios eléctricos que deberá ser acordado por la EPE.

Formularios de requerimientos

Son 2 a saber

Formulario de requerimiento para el servicio público de transporte el cual se tendrá que solicitar a la Dirección General de Transporte de la Municipalidad.

Formulario de requerimiento para el servicio de recolección de residuos

domiciliarios suministrado por la Dirección de Limpieza de la Municipalidad.

Formulario de requerimiento para el equipamiento de educación ¹⁶ que será acordado por el Ministerio de Educación y Cultura de la Provincia de Santa Fe.

Formulario de requerimiento para el equipamiento de salud que será acordado por el Ministerio de Acción Social y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.

Formulario de requerimiento para el equipamiento de seguridad que será suministrado por el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

Formulario de requerimiento para la provisión de Alumbrado Público y Forestación que serán suministrados por las Direcciones Municipales respectivas.

b.- De los planos que conforman el legajo técnico

Lo constituyen 6 planos básicos a saber

Plano de anteproyecto de mensura y subdivisión de la fracción discriminando la existencia previa o no de urbanización aprobada, así como el balance de superficies y deslindes de los espacios públicos a donar a la Municipalidad.

Relevamiento planialtrimétrico de la fracción y de su entorno inmediato, donde se debe consignar el pavimento existente, la forestación, los accidentes topográficos, asentamientos irregulares, las calles eventualmente cerradas, construcciones preexistentes, etc..

Plano de relevamiento del área colindante hasta una distancia mínima de 500 mts del perímetro de la fracción en cuestión donde se localice los diferentes elementos existentes en materia de equipamiento comunitario en los rubros de educación, salud, seguridad, abastecimiento diario y transporte público.

Plano de zonificación que consigne el anteproyecto general del Conjunto Habitacional, con el trazado de vías públicas, demarcación de los espacios verdes públicos y privados y áreas reservadas para el equipamiento comunitario, en materia de educación, salud y seguridad.

Se deberá además insertar una planilla con el balance de superficies.

Plano de amanzanamiento propuesto especificándose las características y el tipo de plan de viviendas adoptado (ordenamiento libre u ordenamiento recomendado colectiva, sistema combinado o individual) demarcándose la silueta planivolumétrica (planta y axonometrías) de las

futuras construcciones, la cantidad y dimensiones de las parcelas previstas y los espacios de estacionamiento de las viviendas colectivas. En el mismo plano se diagramará una planilla donde se consigne los indicadores urbanísticos previstos en materia de densidad edilicia (FOI y FOS), el número de viviendas a construirse, los distintos prototipos de las unidades (de 1, 2, 3 dormitorios o más), la cantidad estimada de habitantes que se alojará y el cálculo programado de la densidad neta poblacional (número de habitantes por hectárea).

Anteproyecto general de las viviendas.

Todos los planos deberán contar con la firma de profesional habilitado.

Artículo 41: En mérito de los alcances que reviste la presente reglamentación de Conjuntos Habitacionales dispónese la total derogación del Capítulo 4 y del apartado 5.8 de los Núcleos Urbanos Independientes insertos dentro del texto del Decreto-Ordenanza 33337/66.

Artículo 42: Sancionada la presente Ordenanza las distintas reparticiones municipales que deben suministrar los formularios de información, aptitud y requerimientos procederán en forma inmediata a diagramar y confeccionar los modelos de formularios pertinentes.

Artículo 43: El Certificado de Factibilidad no constituye autorización de edificación, por lo que para el inicio de las obras se tramitará ante la Dirección General de Obras Particulares la aprobación de los proyectos y los permisos para construir, así como los de finalización de obras, en un todo de acuerdo a las normativas y procedimientos vigentes.

Artículo 44: Para la obtención del certificado final de obras de construcción se deberán acreditar los certificados finales de las obras de infraestructura.

Artículo 45: La aprobación del proyecto, incluyendo el proyecto de obras de infraestructura, y el correspondiente permiso para construir deberá realizarse en función de la propuesta presentada para la tramitación y obtención del Certificado de Factibilidad debiendo constar en el permiso otorgado la referencia del respectivo Certificado.

Artículo 46: En caso que la documentación presentada para la obtención del permiso de edificación no concidiera con el proyecto presentado oportunamente para la obtención del Certificado de Factibilidad en forma previa a todo tratamiento técnico-administrativo deberá tramitarse nuevamente en el mismo en todos sus términos.

Artículo 47: No se dará curso a presentaciones de trpamites de Certificados de Factibilidad que no se atengan a lo dispuesto en la presente normativa. De formularse programas públicos de financiamiento de

//de vivienda que no cumplimenten aspectos parciales reglamentos por esta Norma, la solicitud de trámite de excepción para el tratamiento de las presentaciones encuadradas en el mismo deberá ser realizada en modo genérico por el ente estatal promotor ante la Municipalidad de Rosario y las eventuales excepciones sólo tendrán validez condicionada a los proyectos / vinculados a dicha operatoria.

Art. 48º.- Forman parte de la presente Norma el Índice de contenidos, once (11) cuadros explicativos, diez (10) figuras explicativas y plano de división territorial, áreas y ejes de desarrollo.

Art. 49º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, ²⁸/₄ ⁹³ "CUÑA DE LA BANDERA", 29 de abril de 1993.-

| |
|---------|
| HCM |
| REALIZÓ |
| V. E. |
| CePiO |

Jose E. A. Elmir
 JOSE E. A. ELMIR
 SECRETARIO GENERAL
 H. CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO



Oswaldo R. Mattana
 OSVALDO R. MATTANA
 Presidente
 H. Concejo Municipal Rosario

29

INDICE DE CONTENIDOS

- Capítulo 1° : Disposiciones Preliminares
Objeto, Definición y Ambito Territorial de Aplicación
de la Norma
Régimen Normativo de Caracter Vinculante
- Capítulo 2° : Disposiciones Particulares para la Localización de
Conjuntos Habitacionales
Régimen de Condiciones para las "Áreas"
Régimen de condiciones para los "Ejes Estructurales de
Desarrollo"
- Capítulo 3° : Disposiciones Particulares para el Proyecto de Conjuntos
Habitacionales
Clasificación del Ordenamiento Edilicio
Régimen Aplicable a los Tipos de Ordenamiento Edilicio
Libre
Régimen Diferencial Aplicable a los Tipos de Ordenamiento
Edilicio Específico
Régimen de Franquicias Adicionales Aplicable a los Tipos
de Ordenamiento Edilicio Específico
- Capítulo 4° : Disposiciones Comunes a Todas las Clases o Tipos de
Ordenamiento Edilicio
Reglamentaciones Generales
Reglamentaciones Aplicables al Ordenamiento del Trazado
La Alineación, la Altura y Separación de la Edificación
Reglamentaciones Aplicables al Ordenamiento de las Áreas
Públicas y Espacios Comunitarios
Reglamentaciones Aplicables al Ordenamiento de los Espacios
de Estacionamiento
Reglamentaciones Aplicables a la Provisión y Ejecución de
Servicios e Infraestructuras
- Capítulo 5° : Disposiciones de Procedimiento
Requisitos para la Tramitación Factibilidad de Urbaniza
ción y Ejecución de Conjuntos Habitacionales
- Cuadros: N°1 : Condiciones particulares para la localización de. Concejun-
tos Habitacionales (Art. 6° y 7°).-
N°2 : Tipos de ordenamiento edilicio libre; índices edilicios y de
ocupación de suelo máximo para vivienda colectiva y vivien
da individual (Art. 13°).-
N°3 : Tipos de ordenamientos edilicios específicos recomendados//
por "área" y "ejes estructurales de desarrollo" (Art. 14°

Nº 4: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados índices edilicios^{os} de ocupación máximos para vivienda colectiva (// art. 16º).-

Nº 5: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados índices edilicios y de ocupación máximos y dimensiones de parcela mínima para vivienda individual (Art. 17º).-

Nº 6: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados, índices edilicios y de ocupación máximos y dimensiones de parcela mínima para los casos admitidos de vivienda individual en lote interno (art. 18º).-

Nº 7: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados franquicias adicionales para vivienda colectiva (art. 24º).-

Nº 8: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados franquicias adicionales para vivienda individual (art. 25º).-

Nº 9: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendado franquicias adicionales para vivienda individual en lote interno. (Art. 26º).-

Nº 10: Alineación de la edificación:
Retiro obligatorio para conformación de serbidumbre de jardín (art. 29º).-

Nº 11: Altura de la edificación; número tope de plantas o altura // máxima permitida (Art. 34º).-

Anexo Gráfico. "División Territorial y Ejes estructurales de desarrollo"

Municipalidad de Rosario
Secretaría de Planeamiento



| | Localización de la operación. | Tamaño mínimo de la mayor área o parcela original objeto de la operación. (Superficie) | Dimensiones mínimas de las parcelas frontistas destinadas a vivienda colectiva. (Frente-Superficie) | Dimensiones mínimas de las parcelas frontistas (de uso exclusivo) destinadas a vivienda individual (sin lote interno, frente-superficie) | Dimensiones mínimas de las parcelas (de uso exclusivo) destinadas a vivienda individual en los casos de subdivisión admittida, con lote interno (frente-sup.) | Cantidad mínima de viviendas a construir por operación. | Cesión obligatoria para calles, áreas verdes y espacios comunitarios. |
|---|---|--|--|--|---|---|---|
| | a | b | c | d | e | f | g |
| AREA INTERIOR (a completar) | - | - | Subdivisión: Según Decreto-Ordenanza N° 33.337/66 y sus modificatorias. Indicadores edilicios y de ocupación de suelo según Distritos de Código Urbano vigentes. | | | - | Sobre Decreto Ordenanza N° 33.337/66 y sus modificatorias. |
| AREA DE TRANSICION (a consolidar) | Vial 1° Vial 2° | 1.500 M2 1.000 M2 | 30/1.500 M2 20/1.000 M2 | 10/200 M2 10/200 M2 | Par. Frente./Int. 6 /120m2 140m2 6 /120m2 140m2 Ancho mín. Para acceso único o compartido hasta dos viviendas internas. | 15 15 | ART. 6 INC. G |
| AREA DE BORDE (a reestructurar) | Vial 1° Vial 2° | 2.500 M2 1.500 M2 | 50/2.500 M2 30/1.500 M2 | 12/250 M2 12/250 M2 | Par. Frente./Int. - - 6 /120m2 140m2 Ancho mín. Para acceso único o compartido hasta dos viviendas internas. | 20 20 | ART. 6 INC. G |
| AREA EXTERIOR (a controlar): ZONAS ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | -Accesibilidad (A) hasta 200 M hasta 400 M hasta 500 M -Contigüidad (C) -Frontista (F) | 2.500 M2 5.000 M2 40.000 M2 5.000 M2 10.000 M2 | 50/2.500 M2 50/2.500 M2 50/2.500 M2 50/2.500 M2 50/2.500 M2 | 12/250 M2 12/250 M2 12/300 M2 12/250 M2 12/300 M2 | NO APLICABLE | 40 40 240 40 40 | ART. 6 INC. G |

Cuadro N° 1: Condiciones particulares para la localización de Conjuntos Habitacionales (Art. 6° y 7°).

| | Vivienda colectiva | | Vivienda individual | |
|--|---|------|--------------------------|---------------------------------------|
| | FOT | FOS | FOT | FOS |
| AREA INTERIOR | Aplicación de índices máximos y mínimos según Distritos Generales de Código Urbano. (Art. 5.2.2) | | | |
| AREA DE TRANSICION | 0.6 | 0.3 | 0.3 | 0.3 PARCELA MINIMA M/M2 10/200 |
| AREA DE BORDE | 0.5 | 0.25 | 0.25 | 0.25 PARCELA MINIMA M/M2 12/250 |
| AREA EXTERIOR: EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | FRENTISTA 0.4 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| | INTERIOR 0.3 | 0.15 | PARCELA MINIMA 12/300 | M/M2 |

Cuadro N° 2: Tipos de ordenamiento edilicio libre: índices edilicios y de ocupación de suelo máximos para vivienda colectiva y vivienda individual (Art. 13°).



Municipalidad de Rosario
 Secretaría de Planeamiento

| Ubicación de la parcela | VIVIENDA COLECTIVA | | | | VIVIENDA INDIVIDUAL | |
|---|-----------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| | Bloques autónomos en serie. | Placa o Cinta. | Bloques repetidos en hilera. | Bloques conformando recinto. | Apareadas | En línea |
| | a | b | c | d | e | f |
| AREA INTERIOR | | | | | | |
| AREA DE TRANSICION | Sistema vial 1° | | | ○ | | ○ |
| | Sistema vial 2° | | | ○ | ○ | ○ |
| AREA DE BORDE | Sistema vial 1° | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | Sistema vial 2° | | | ○ | ○ | ○ |
| AREA EXTERIOR: EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | Frontista | ○ | ○ | | | ○ |
| | Interior | | | ○ | ○ | ○ |

Cuadro N° 3: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados por "áreas" y "ejes estructurales de desarrollo" (Art. 14° y 15°).

| Tipos básicos de ordenamiento específico recomendados. | | Indices máximos y mínimos de edificación y ocupación neta por tipo de ordenamiento recomendado. | |
|--|---|---|--|
| | | FOT | FOS |
| AREA DE TRANSICION | d. Bloque conformando recinto. | Máx. 1 Mín. 0.5 | 0.4 0.4 |
| AREA DE BORDE | a. Bloque autónomo en serie. b. Placa o cinta. c. Bloques repetidos en hilera. d. Bloque conformando recinto. | Máx. 1.6 Mín. 0.8 Máx. 1 Mín. 0.6 Máx. 1.75 Mín. 1 Máx. 1 Mín. 0.6 | 0.2 0.2 0.2 0.2 0.5 0.5 0.4 0.4 |
| AREA EXTERIOR: EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | a. Bloque autónomo en serie. b. Placa o cinta. c. Bloques repetidos en hilera. d. Bloques conformando recinto. | Máx. 1 Mín. 0.6 Máx. 1 Mín. 0.6 Máx. 0.75 Mín. 0.5 Máx. 0.75 Mín. 0.5 | 0.2 0.2 0.2 0.2 0.4 0.4 0.4 0.4 |

Cuadro N° 4: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados: índices edilicios y de ocupación máximos para vivienda colectiva (Art. 16°).



Intendencia Municipal
Rosario

| | Tipos básicos de ordenamiento específico recomendados. | Indices máximos de edificación, ocupación del suelo y parcela mínima por tipo de ordenación recomendado. | | |
|---|--|--|------|-----------------|
| | | FOT | FOS | P. Mín M. M2 |
| AREA DE TRANSICION | e. Viviendas apareadas | 0.35 | 0.35 | 10/200 |
| | f. Viviendas en línea | 0.5 | 0.5 | 6.5/130 |
| AREA DE BORDE | f. Viviendas en línea | 0.5 | 0.5 | 6.5/130 |
| AREA EXTERIOR: EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | e. Viviendas apareadas | 0.3 | 0.3 | 12/300 |
| | f. Viviendas en línea | 0.5 | 0.5 | 6.5/130 |

Cuadro N° 5: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados: índices edilicios y de ocupación máximos y dimensiones de parcela mínima para vivienda individual (Art. 17°).

6

| | Condiciones de la subdivisión parcelaria para los tipos de ordenamiento recomendados. (e. y f.) | Indices máximos de edificación y ocupación del suelo por parcela. | |
|--|---|---|-----|
| | | FOT | FOS |
| AREA DE TRANSICION (Sobre vial 1° y 2°) | Parcela frentista 120 M2 | 0.5 | 0.5 |
| Y | Parcela interna 140 M2 | 0.4 | 0.4 |
| AREA DE BORDE (Sobre vial 2°) | Ancho mínimo servidumbre de paso 2.80 mts. para acceso único o compartido hasta dos viviendas internas. | | |

Cuadro N° 6: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados: Indices edilicios y de ocupación máximos y dimensiones de parcela mínima para los casos admitidos de vivienda individual en lote interno (Art. 18°).

Municipalidad de Rosario
Secretaría de Planeamiento



| | Tipos básicos de ordenamiento específico recomendados. | Adicional por alineación de edificación sobre vial 1°. | | Adicional por alineación de edificación sobre calles secundarias o perimetrales de borde. | | Adicional por edificación con fachada continua sobre vial 1° (o secundarias). | | Indices máximos de edificación y ocupación neta por cumplimiento de condiciones recomendadas. (Total posible) | |
|---|--|--|------|---|-----|---|-----|--|------|
| | | FOT | FOS | FOT | FOS | FOT | FOS | FOT | FOS |
| AREA DE TRANSICION | d. Bloque conformando recinto. | 0.6 | 0.2 | 0.2 | - | 0.4 | 0.1 | d.Máx.2.2 | 0.7 |
| AREA DE BORDE | a. Bloques autónomos en serie. | 0.4 | 0.15 | - | - | - | - | a.Máx.2 | 0.35 |
| | b. Placa o Cinta. | 0.4 | 0.15 | - | - | 0.2 | - | b.Máx.1.6 | 0.35 |
| | c. Bloques repetidos en hilera. | 0.25 | 0.2 | 0.25 | - | - | - | c.Máx.2.25 | 0.7 |
| | d. Bloque conformando recinto. | - | - | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.1 | d.Máx.2 | 0.7 |
| AREA EXTERIOR: EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | a. Bloques autónomos en serie. | 0.6 | 0.15 | 0.2 | - | - | - | a.Máx.1.8 | 0.35 |
| | b. Placa o Cinta. | 0.4 | 0.15 | - | - | 0.2 | - | b.Máx.1.6 | 0.35 |
| | c. Bloques repetidos en hilera. | - | - | 0.25 | 0.2 | 0.25 | 0.1 | c.Máx.1.25 | 0.7 |
| | d. Bloques conformando recinto. | - | - | 0.50 | 0.2 | 0.25 | 0.1 | d.Máx.1.50 | 0.7 |

Cuadro N° 7: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados: franquicias adicionales para vivienda colectiva (Art. 24°).

| | Tipos básicos de ordenamiento específico recomendados. | Adicional por alineación de la edificación sobre vial 1º y/o calles perimetrales de borde. | | | Adicional por edificación de Pb + 1 piso alto como mínimo sobre vial 1º. | | | Indices de edificación, ocupación neta, y parcela mínima por cumplimiento de condiciones recomendadas. | | |
|-----------------------------------|--|--|------|--------|--|-----|--------|--|-----|-------------|
| | | FOT | FCS | P.Mín. | FOT | FCS | P.Mín. | FOT | FCS | P.Mín. M.M2 |
| AREA DE TRANSICION | e. Viviendas apareadas | 0.25 | 0.25 | - | - | - | - | 0.6 | 0.6 | 10/200 |
| | f. Viviendas en línea | 0.3 | - | - | 0.2 | 0.1 | - | 1 | 0.6 | 6.5/130 |
| AREA DE BORDE | f. Viviendas en línea | 0.3 | - | - | 0.2 | 0.1 | - | 1 | 0.6 | 6.5/130 |
| AREA EXTERIOR: EJES DE DESARROLLO | e. Viviendas apareadas | 0.1 | 0.1 | - | - | - | - | 0.4 | 0.4 | 12/300 |
| | f. Viviendas en línea | 0.3 | - | - | 0.2 | 0.1 | - | 1 | 0.6 | 6.5/130 |

Cuadro N° 8: Tipos de ordenamiento edilicio específico recomendados: franquicias adicionales para vivienda individual (Art. 25°).



Intendencia Municipal
Rosario

| | Condiciones de la subdivisión parcelaria para los tipos de ordenamiento recomendados. (e. y f.) | Adicional por alineación de la edificación a sistema vial 1° y calles perimetrales de borde. | | Adicional por edificación en Pb. + 1 piso alto frentista a sistema vial 1°. | | Indices máximos de edificación y ocupación del suelo en cada parcela por cumplimiento de condiciones recomendadas. | |
|--|--|--|-----|---|-----|--|-----|
| | | FOT | FOS | FOT | FOS | FOT | FOS |
| AREA DE TRANSICION (Sobre vial 1° y 2°) | Parcela Frentista 120 M2 | 0.1 | 0.1 | 0.4 | - | 1 | 0.6 |
| Y AREA DE BORDE (Sobre vial 2°) | Parcela Interna 140 M2 Ancho mínimo servidumbre de paso 2.80 metros para acceso único o compartido hasta dos viviendas internas. | 0.2 | 0.2 | 0.2 | - | 0.8 | 0.6 |

Cuadro N° 9: Tipos de ordenamiento específico recomendados: franquicias adicionales para vivienda individual en lote interno (Art. 26°).

| ANCHO CALLE | ALTURA DE LA EDIFICACION | | |
|------------------|---|---|---|
| | hasta Pb. + 3 pisos (máximo 12 mts. s/nivel vereda). | hasta Pb. + 7 pisos (máximo 24 mts. s/nivel vereda). | + de 8 pisos (+ de 24 mts. y hasta 34 mts. s/ nivel vereda). |
| Hasta 15 m (A0) | 5 m | Altura no admiti- da. | Altura no admi- tida. |
| Hasta 20 m (A0) | Sin retiro (Art. 30°). | 5 m | 10 m |
| Hasta 35 m (A0) | Sin retiro (Art. 30°). | 5 m | 10 m |
| Más de 35 m (A0) | 5 m | 10 m | 10 m |

Cuadro N° 10: Alineación de la edificación:

Retiro obligatorio para conformación de servidumbre de jar-
dín (Art. 29°).

Intendencia Municipal
Rosario



| | Ubicación de la nueva edificación. | I- Ordenamiento edilicio libre. | II- Ordenamiento edilicio específico. (tipos recomendados). |
|---|---|---------------------------------|---|
| AREA INTERIOR | Según Reglamento Edilicio de la Municipalidad de Rosario y sus ordenanzas modificatorias. | | |
| AREA DE TRANSICION | Vial 1° | Pb. + 3 pisos (hasta 12 metros) | Pb. + 4 pisos (hasta 15 metros) |
| | Vial 2° | Pb. + 1 piso (hasta 6 metros) | Pb. + 3 pisos (hasta 12 metros) |
| AREA DE BORDE | Vial 1° | Pb. + 3 pisos (hasta 12 metros) | Pb. + 11 pisos (hasta 34 metros) |
| | Vial 2° | Pb. + 2 pisos (hasta 9 metros) | Pb. + 7 pisos (hasta 23 metros) |
| AREA EXTERIOR: EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO | Frentista | Pb. + 2 pisos (hasta 9 metros) | Pb. + 4 pisos (hasta 15 metros) |
| | Interior | Pb. + 1 piso (hasta 6 metros) | Pb. + 2 pisos (hasta 9 metros) |

Cuadro N° 11: Altura de la edificación: número de plantas o altura máxima permitida (Art. 32°).

98



Intendencia Municipal
Rosario

Figura N° 1
(Art. 8.1
Condición de
Accesibilidad).

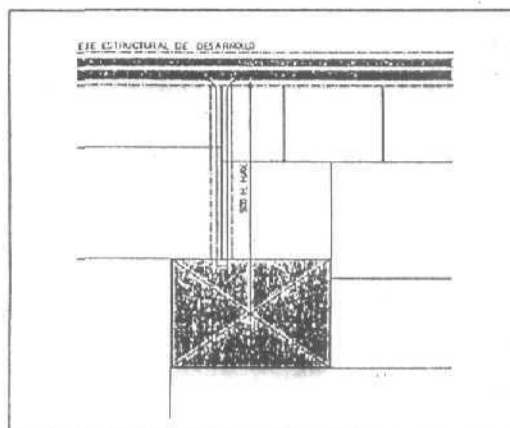


Figura N° 2
(Art. 8.2
Condición de
Contigüidad).

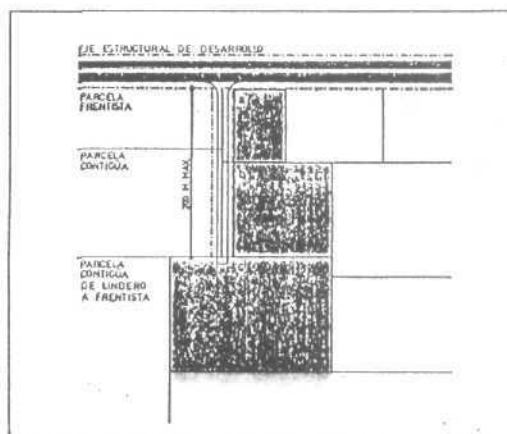


Figura N° 3
(Art. 8.3
Condición
Frentista).



36



Intendencia Municipal
Rosario

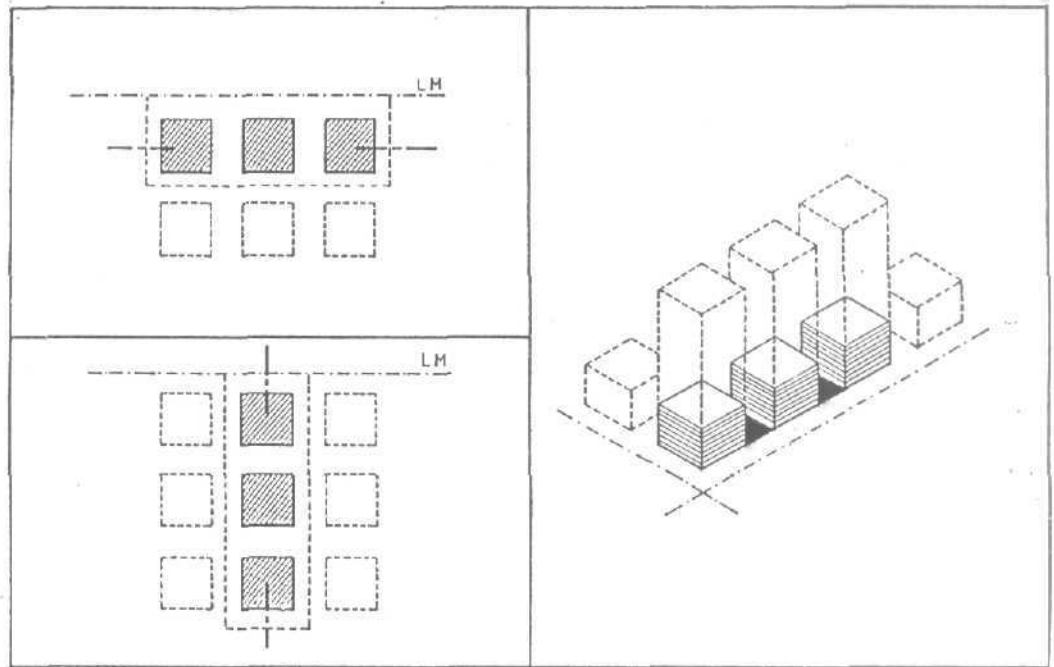


Figura N° 4 (Art. 15 inc. a.- Bloques autónomos en serie)

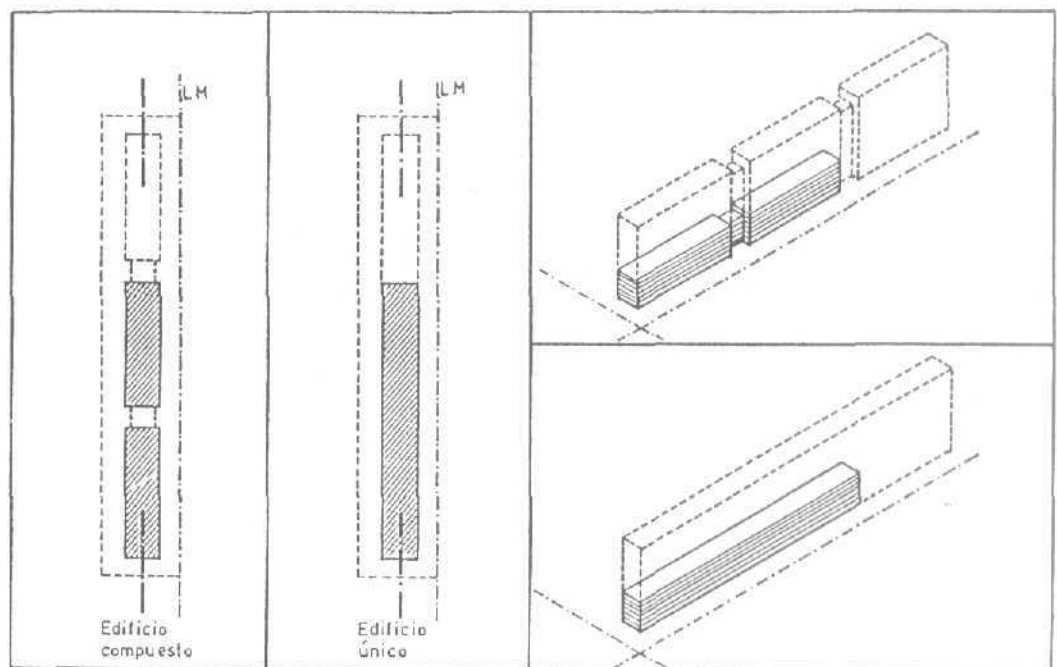


Figura N° 5 (Art. 15 inc. b.- Placa o Cinta)

39



Intendencia Municipal
Rosario

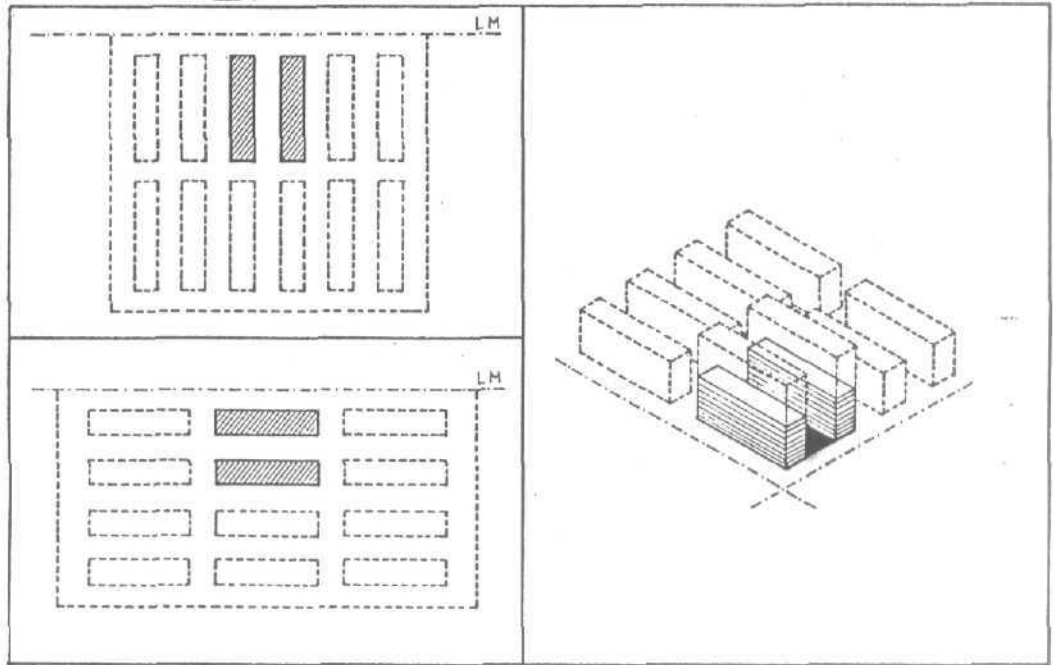


Figura Nº 6 (Art. 15 inc. c.- Bloques repetidos en hilera)

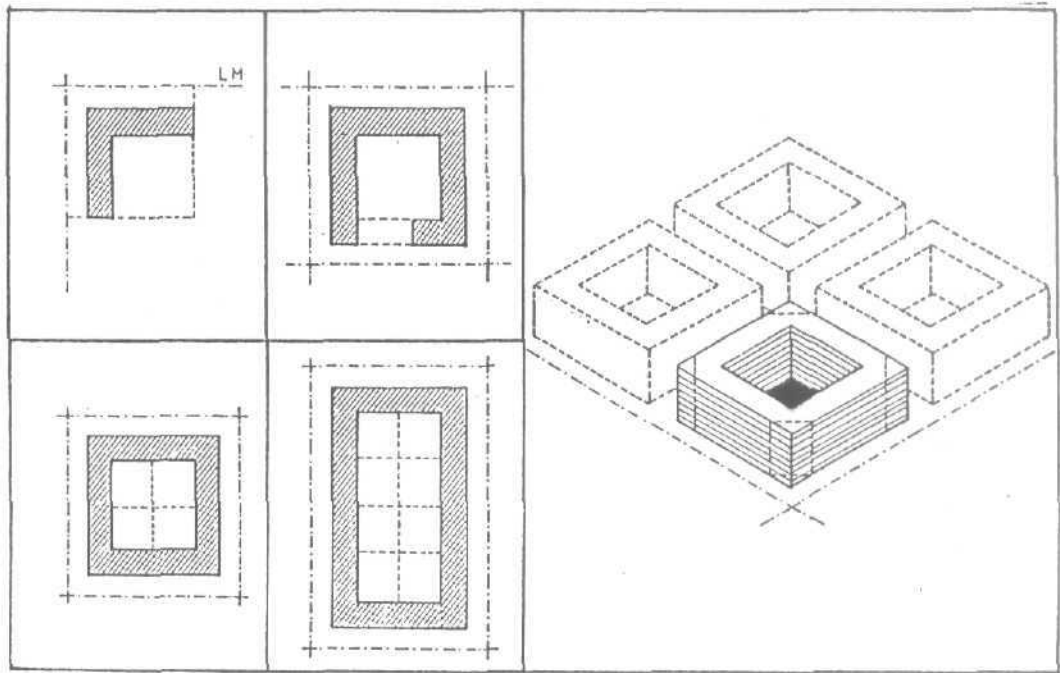


Figura Nº 7 (Art. 15 inc. d.- Bloques conformando recinto)



Intendencia Municipal
Rosario

40

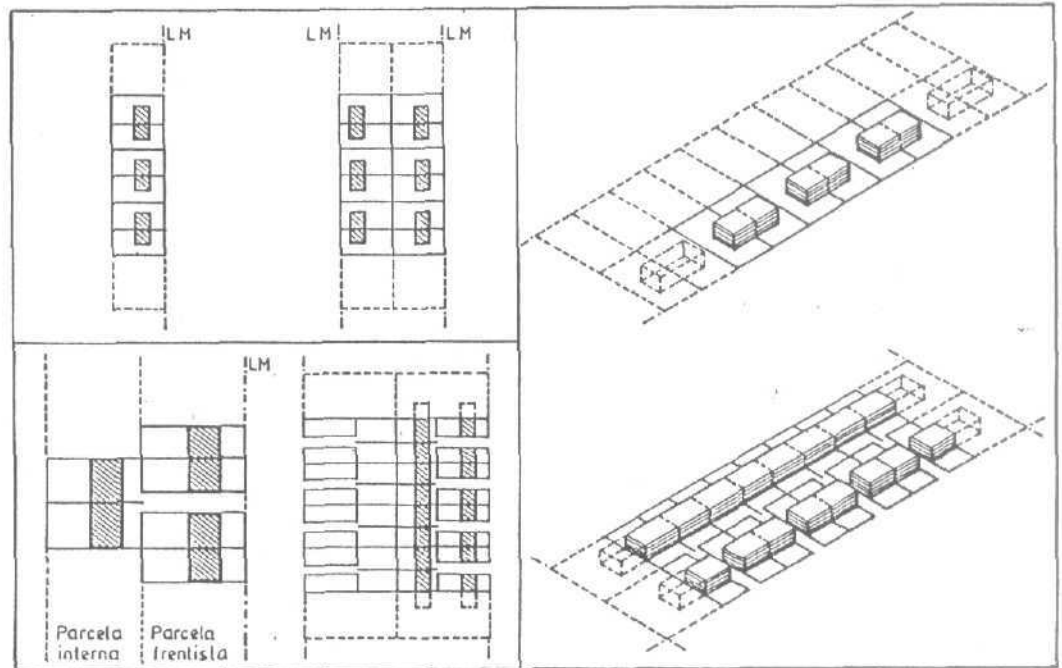


Figura N° 8 (Art. 15 inc. e.- Vivienda individual apareada)

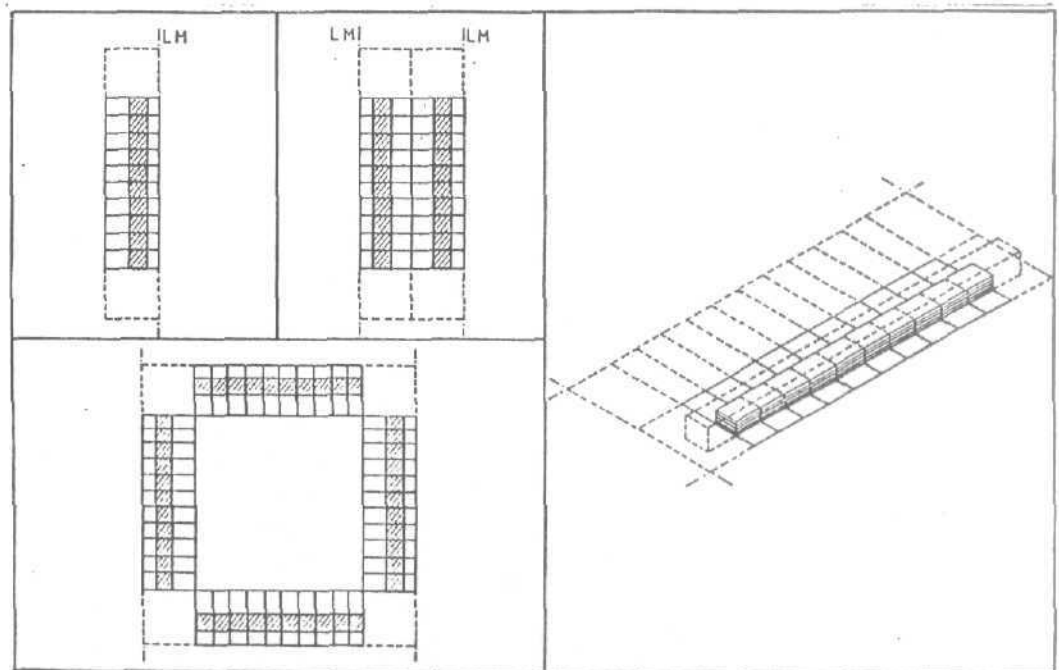


Figura N° 9 (Art. 15 inc. f.- Vivienda individual en línea)



Intendencia Municipal
Rosario

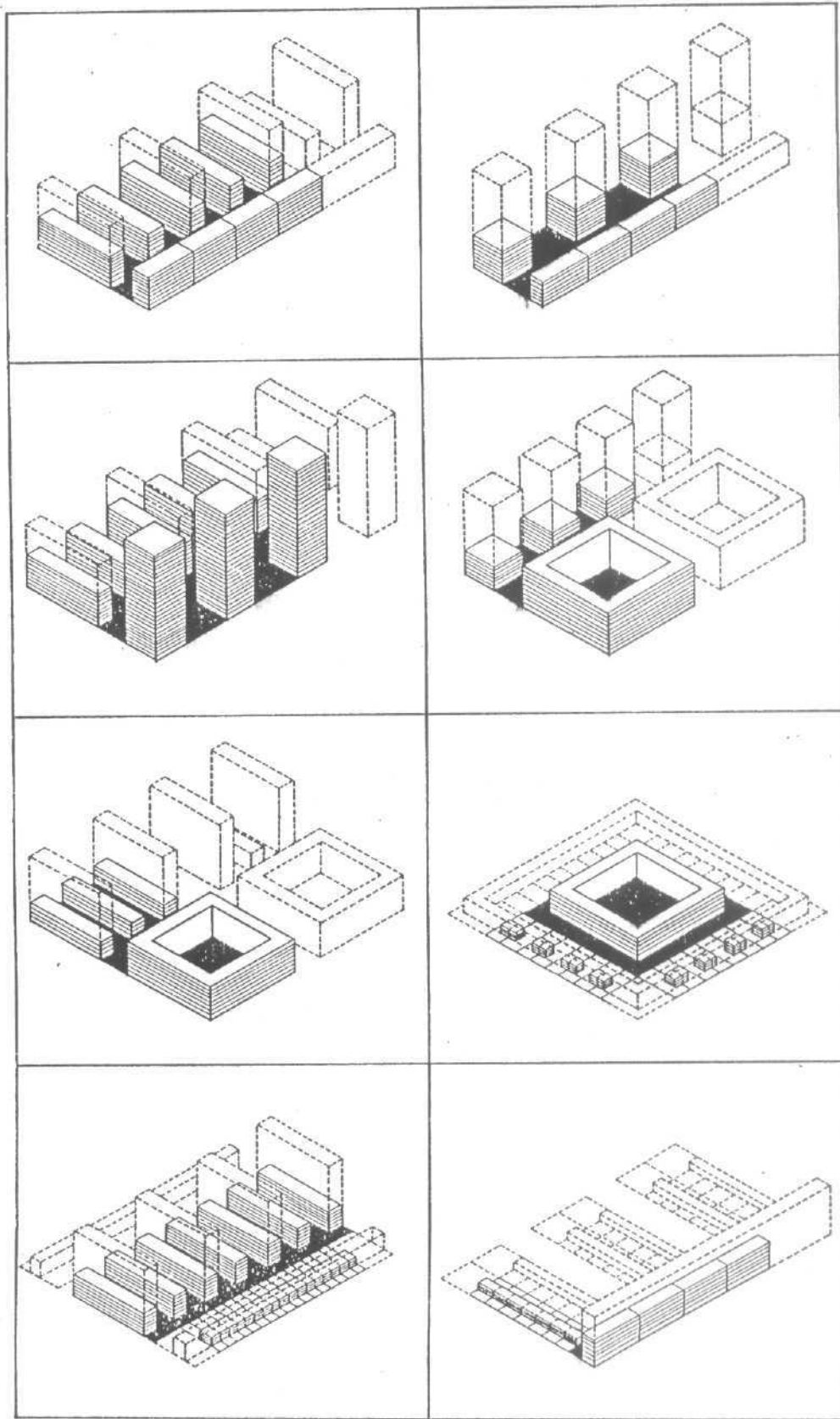


Figura N° 10 (Art. 15 inc. g.- Vivienda individual y/o colectiva ; Modalidades de agrupamiento)

Intendencia Municipal

Rosario

Rosario, 17 de mayo de 1993.-

Al Señor Presidente del
Honorable Concejo Municipal

Dn. OSVALDO MATTANA

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en uso de las facultades otorgadas por el Artículo 41, inciso 6° de la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2756, a fin de comunicarle que por Resolución SPI N° 30/93, éste Departamento Ejecutivo ha dispuesto observar parcialmente la Ordenanza N° 5.596/93.

La presente observación se fundamenta sin perjuicio de compartir los objetivos que motivara el proyecto de ordenanza visto la necesidad operativa de adecuar las disposiciones normativas en aspectos formales que perfeccionen el instrumento, así como la necesidad de adaptar cuestiones de procedimiento referidas al otorgamiento de Certificados de Factibilidad, los que una vez promulgada la normativa son resorte jurisdiccional de éste Departamento Ejecutivo.

Por lo tanto se formula lo siguiente:

A) Artículo 4°, punto 4.4.- donde dice Av. Rivadavia debe decir "Av. Rivarola"-.

B) Artículo 6°, Inciso g- Se ha omitido en las condiciones de superficies mínimas obligatorias de donación las referentes a AREAS DE TRANSICION, AREAS DE BORDE Y EJES ESTRUCTURALES DE DESARROLLO. Se sugiere que se incorpore un texto que diga: "Las donaciones en el presente caso se establecerán, previo estudio de la Secretaría de Planeamiento posteriormente convalidado por el Honorable Concejo Municipal, siendo su umbral mínimo de exigencia el establecido para el área interior".

C) Artículo 15°, Inciso c(Bloques repetidos en hilera) -En altura y ancho de patio se ha deslizado un error posiblemente mecanográfico, debiendo reemplazarse en el caso de hasta 2 plantas, ancho patio mínimo admitido: 6 metros(en lugar de los 5 metros que figuran en el texto de la Ordenanza).

D) Artículo 35°, Inciso d - Se ha deslizado un error, también presuntamente mecanográfico, debiendo reemplazarse en este caso, la palabra condicional por "condominal" en las dos situaciones en las que se la emplea.

E) Obsérvase el artículo 39 de la Ordenanza N° 5.596/93, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 39°: La presentación por expediente de trámite registrado se realizará ante la Dirección de Mesa General de Entradas y se derivará directamente a la Dirección General de Urbanismo conjuntamente con los distintos formularios de aptitud, de requerimiento y de información y la totalidad de los planos exigidos, repartición que convocará

//////////

////////

a los organismos que conforman la Comisión creada por Decreto N° 465/91 del Departamento Ejecutivo, los que analizarán el proyecto y verificarán el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente norma.

Esta Comisión se expedirá en un lapso de 10(diez) días hábiles desde la toma de conocimiento del expediente, promoviendo la obtención del Certificado de Factibilidad correspondiente si la propuesta se ajustara a la presente normativa. Cuando se tratare de casos que involucraran áreas sin trazado oficial o impliquen modificación o completamiento de éste, el Certificado de Factibilidad se extenderá aclarándose que se emite " ad-referendum" del Honorable Concejo Municipal.

En los casos no contemplados por la presente normativa, el otorgamiento o nó de los Certificados de Factibilidad será facultad del Honorable Concejo Municipal, previo Dictamen de la Comisión creada por Decreto N° 465/91 del Departamento Ejecutivo".

F) Incorpórase expresamente al texto de la Ordenanza N° 5.596/93 el Cuadro N° 6 del Mensaje SPI N° 26/89 del Departamento Ejecutivo: "Tipos de ordenamientos edilicios específicos recomendados: índices edilicios y de ocupación máximos y dimensiones de parcela mínima para los casos admitidos de viviendas individuales en lote interno(Artículo 18°).

G) No se consigna fecha de sanción, de la Ordenanza N° 5.596/93.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.-



Arq. MANUEL FERNANDEZ de LUGO
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO



Dr. HÉCTOR JOSÉ CAVALLERO
INTENDENTE MUNICIPAL

*Intendencia Municipal**Rosario*RESOLUCION SPI N° 30/93

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 17 de mayo de 1993.-

Vistas:

Las actuaciones iniciadas con motivo de la Ordenanza N° 5.596/93 dictada por el Honorable Concejo Municipal; y

Considerando:

Conveniente observar parcialmente el mencionado texto legal, en uso de las atribuciones otorgadas por el Artículo 41, inciso 6° de la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2756;

S E R E S U E L V E

1°: DECLARAR parcialmente observada la Ordenanza N° 5.596/93, en base a las facultades otorgadas por el Artículo 41, inciso 6° de la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2756.

2°: Remitir atento mensaje de estilo a la Presidencia del Honorable Concejo Municipal comunicando lo resuelto mediante la presente Resolución.

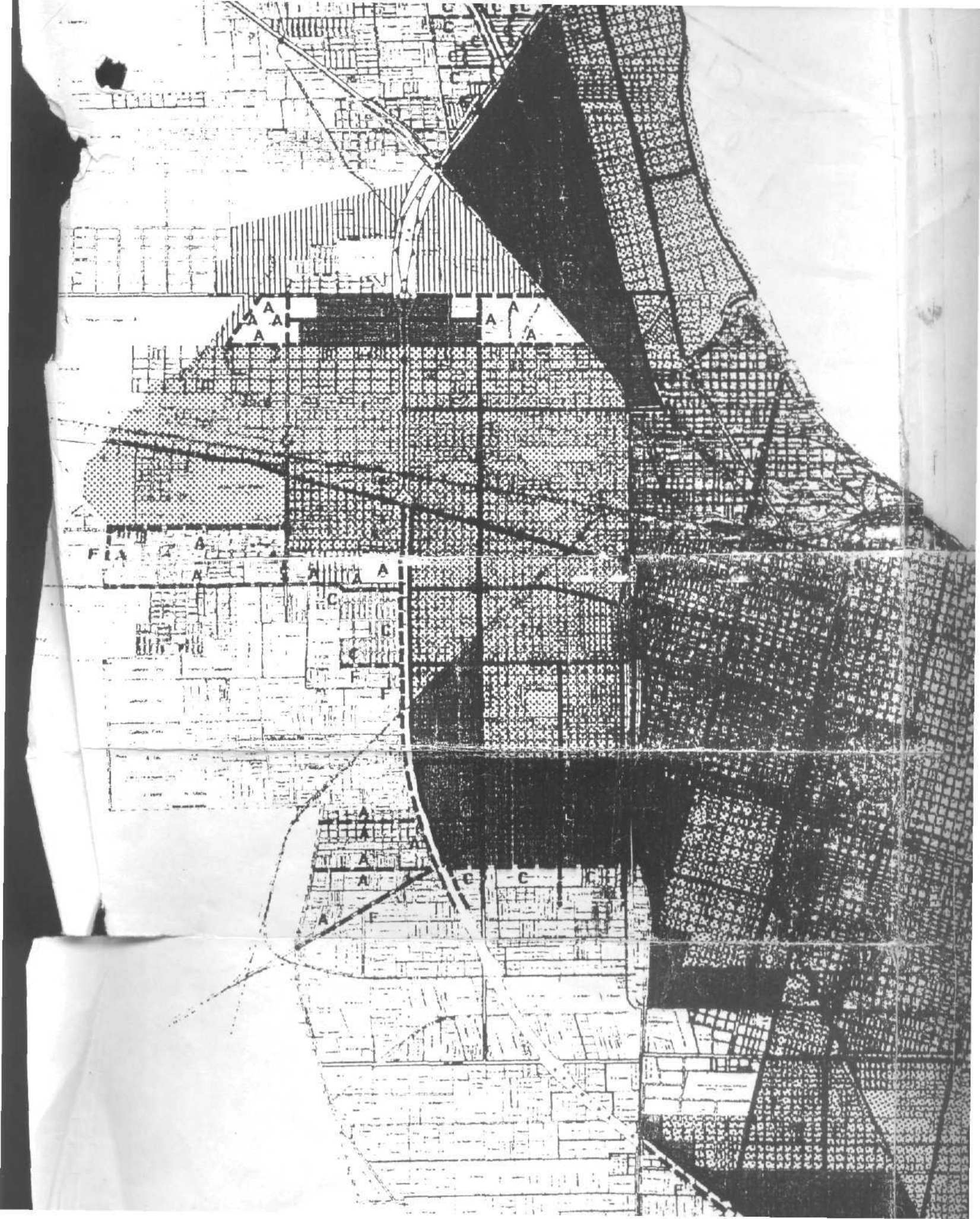
3°: Insertar por la Dirección Administrativa de la Secretaría de Planeamiento y reservar en dicha dependencia hasta su oportunidad.-









Arg. MANUEL FERNANDEZ de LUCO
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO



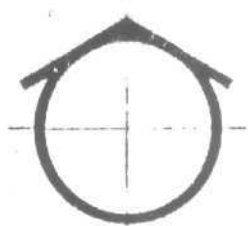
Dr. HÉCTOR JOSÉ CAVALLERO
INTENDENTE MUNICIPAL



-  AREA INTERIOR A COMPLETAR
-  AREA DE TRANSICION A CONSOLIDAR
-  AREA DE BORDE A RESTRUCTURAR
-  SISTEMA VIAL PRIMARIO
-  AREA EXTERIOR A CONTROLAR
-  EJES DE DESARROLLO ESTRUCTURAL

A: CONDICION DE ACCESIBILIDAD
 C: CONDICION DE CONTIGÜIDAD
 F: CONDICION FRENTISTA

NORMATIVA PARTICULARIZADA PARA CONJUNTOS HABITACIONALES



mts.
kms.



PLAN DIRECTOR

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
 DIRECCION GENERAL DEL PLAN DIRECTOR

PLANU

DIVISION TERRITORIAL
 AREAS Y EJES DE DESARROLLO ESTRUCTURAL

| | | | |
|---------------|--------------|--------|----------|
| responsable | fecha | fuente | escala |
| Arq.Kingsland | Setiembre 89 | | 1:50.000 |