

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**  
**ORDENANZA**  
**(Nº 9.552)**

**Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Gobierno y la de Producción y Promoción del Empleo, han tomado en consideración el Mensaje Nº 63/15 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza modificatorio de las Ordenanzas Nº. 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" y Nº 9.144/13 "Plan Integral de Suelo Productivo".

Teniendo en cuenta que en el "Plan Integral de Suelo Productivo" se reemplaza el Área no Urbanizable 3 (AnU 3) por el Área de Protección Frutihortícola -APF-, se modifica del Anexo II de la Ordenanza Nº 9.144/13 "Plan Integral de Suelo Productivo" el punto "Condiciones de la Ocupación en las Áreas de Protección Frutihortícola (APF)" y se incorporan adecuaciones al Artículo 64º "Condiciones de la Ocupación en las Áreas no Urbanizables" -AnU- del Capítulo IX, Sección III de la Ordenanza Nº 9.068/13.

Considerando que en estas áreas se permiten usos relacionados con la explotación rural y deportiva, resulta necesario permitir la edificación de vivienda individual y de galpones, para la población que habita y trabaja en la zona rural, estableciendo los indicadores urbanísticos que la regulen.

Considerando: Que a los efectos del Reordenamiento Urbanístico del "Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" se identifican, entre diferentes áreas, las No Urbanizables (AnU).

Que, las Áreas No Urbanizables corresponden a aquellas porciones del territorio municipal donde no se prevé su urbanización, sea por motivos económicos (actividad productiva que interesa mantener) o ambientales (condiciones de saneamiento que no permiten que en ellas se dispongan acciones de urbanización).

Que, en el Plan Integral de Suelo Productivo se reemplaza el Área no Urbanizable 3 (AnU 3) por el Área de Protección Frutihortícola - APF-.

Que, en estas áreas se permiten usos relacionados con la explotación rural (Agrícola-ganadera, fruticultura, horticultura, tratamiento y depósito de cereales y actividades conexas, depósito de productos embolsados, etc.) y otros usos como Canchas de Tenis, Paddle y/o Squash, albergues o guarderías caninas, Planta de disposición final y horno pirolítico, caballerizas.

Que, para la implementación de los usos admitidos resulta necesario permitir la edificación de vivienda individual y de galpones, para la población que habita y trabaja en la zona rural, estableciendo los Indicadores Urbanísticos que la regulen.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Se modifica el apartado e) "Usos no admitidos" del Artículo 64º "Condiciones de la Ocupación en las Áreas no Urbanizables -AnU- de la Ordenanza Nº 9.068/13 del siguiente modo: se suprime el ítem e.4; se modifica el ítem e.3 y se incorporan los apartados f) al k), según el siguiente texto:

**"e.3. Otros usos.**

- Canchas de tenis, paddle y squash.
- Albergues o guarderías caninas.
- Caballerizas: con capacidad mayor de 25 animales. Mercado de Hacienda: venta de ganado con un máximo total de 50 animales estabulados por corral.
- Vivienda individual (una vivienda individual por parcela).
- Instalaciones Deportivas y Recreativas: Clubes, Campings.



**f) Altura Máxima:**

Se establece una Altura Máxima de siete (7) metros para vivienda unifamiliar y de quince (15) metros para galpones, autorizando para estos últimos, mayor altura total o parcial, en caso de necesidad que el uso requiera.

**g) Ajuste de la Altura Máxima:**

Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la Altura Máxima establecida.

**h) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**

**h.1.** No se aplica Índice Edificio.

**h.2.** Se establece un FOS máximo igual a 0,07.

**i) Reformas y Ampliaciones de edificios Existentes:**

**i.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

**i.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo con los referidos permisos o registros.

**j) Tipologías edilicias:**

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

**j.2.** Todas las construcciones deberán ser exentas con un retiro mínimo de diez (10) metros de todos los deslindes parcelarios.

**k) Servidumbre de Jardín:**

Se establece una servidumbre de jardín mínima de diez (10) metros."

**Art. 2º.-** Se modifica el apartado e) "Usos no admitidos" del punto "Condiciones de la Ocupación en las Áreas de Protección Frutihortícola" (APF), Anexo II de la Ordenanza N° 9.144/13 "Plan Integral de Suelo Productivo" del siguiente modo: se modifica el ítem e.3 y se incorporan los apartados f) al k) según el siguiente texto:

**"e.3. Otros usos.**

- Canchas de tenis, paddle y squash.
- Albergues o guarderías caninas.
- Caballerizas: con capacidad mayor de 25 animales. Mercado de Hacienda: venta de ganado con un máximo total de 50 animales estabulados por corral.
- Vivienda individual (una vivienda individual por parcela).
- Instalaciones Deportivas y Recreativas: Clubes, Campings.

**f) Altura Máxima:**

Se establece una altura máxima de siete (7) metros para vivienda unifamiliar y de quince (15) metros para galpones, autorizando para estos últimos, mayor altura total o parcial, en caso de necesidad que el uso requiera.

**g) Ajuste de la altura máxima:**

Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la Altura Máxima establecida.

**h) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**

**h.1.** No se aplica Índice Edificio.

**h.2.** Se establece un FOS máximo igual a 0,07.



**i) Reformas y Ampliaciones de edificios Existentes:**

**i.1.** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

**i.2.** Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo con los referidos permisos o registros.

**j) Tipologías edilicias:**

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

**j.2.** Todas las construcciones deberán ser exentas con un retiro mínimo de diez (10) metros de todos los deslindes parcelarios.

**k) Servidumbre de Jardín:**

Se establece una servidumbre de jardín mínima de diez (10) metros.

**Art. 3º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

**Sala de Sesiones, 26 de Mayo de 2016.-**

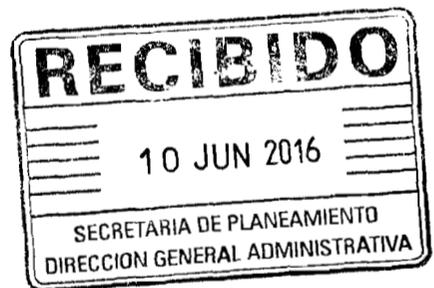
CM  
REALIZÓ  
Vº Bº

  
DR. ALEJO MOLINA  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario



  
DANIELA LEON  
PRESIDENTA  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Rosario, **22 JUN 2016**



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

  
Arq. PABLO H. VÁZQUEZ  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

**Expte. N° 226.063-I-2015 C.M.-**