Concejo Municipal
de Rosario

28875

20 OCT. 2021
MESA GENERAL DE ENTRADAS
Y ARCHIVO GENERAL

Palacio Vasallo
Puesta en Valor

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A
(N° 10.257)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje S.P. N° 37/21 I.G., el cual expresa:

"Visto: A los efectos de remitir para su evaluación y posterior aprobación el Anteproyecto de Ordenanza para realizar adaptaciones en el Plan Especial "Calle San Juan", en función de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3° de la Ordenanza N° 9.161/13.

La Ordenanza N° 9.161/13 Plan Especial "Calle San Juan" que establece los Indicadores Urbanísticos y demás aspectos normativos para el Área enmarcada entre las calles Entre Ríos, San Luis, Maipú y Mendoza.

La Ordenanza N° 10.104/20 sobre alturas mínimas de las Plantas Bajas; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes, y

Considerando: Que, la Ordenanza N° 9.161 establece una vigencia del "Plan Especial San Juan" de cinco (5) años desde su promulgación y que transcurrido dicho plazo el Departamento Ejecutivo Municipal debe remitir un informe al Concejo Municipal al respecto.

Que, en ese sentido se ha llevado adelante una revisión de este fragmento del Área Central, para repensar sus indicadores y promover operaciones de renovación, rehabilitación y/o sustitución edilicia de los inmuebles que allí se encuentran, incluyendo las variables que la coyuntura plantea.

Que, uno de los objetivos de este plan reside en fomentar una determinada densidad de actividades, para garantizar valores mínimos de complejidad urbana, en contraposición a un monocultivo residencial, para permitir una mayor probabilidad de intercambio entre personas y, por lo tanto, una mayor complejidad de la organización urbana del sector. Además, de generar patrones de proximidad para poder satisfacer las necesidades cotidianas.

Que, la convivencia entre residencia, oficinas y locales comerciales mitiga los contrastes de concurrencia entre la noche y el día y entre los días laborables y los días festivos, favoreciendo así, una ocupación del espacio público durante las 24 horas. Es por esto que para promover otros usos en las plantas bajas se propone que los locales de Planta Baja de los nuevos edificios que resulten frentistas a la Línea Municipal no puedan destinarse a vivienda y que las cocheras o espacios para estacionar deberán desarrollarse internamente, no pudiendo tener sobre fachada más que el ingreso y egreso de vehículos con un máximo de seis metros (6m.).

Que, actualmente en las políticas urbanas internacionales prevalecen la peatonalización y el uso de medios de transporte alternativos al auto como modelo de movilidad sustentable, donde el mejoramiento de la infraestructura pública y ciudadana junto con el entendimiento de la calle como espacio multimodal son los motores que impulsan la vitalidad cultural fomentando la sostenibilidad, la seguridad y el fortalecimiento de la economía a través de las redes peatonales y los espacios públicos exitosos.

Que, en este sentido, se proyecta que las nuevas edificaciones destinadas a oficina y/o vivienda colectiva frentistas al Corredor Urbano San Juan y a la plaza Montenegro queden eximidas de cumplimentar con el punto 6.4.1.9. "Obligación de construir garaje" del Reglamento de Edificación en los siguientes casos: los lotes con frente menor o igual a 8,66 metros, los lotes en esquina de superficie menor o igual a trescientos metros cuadrados (300m2), y los lotes del resto de la manzana de superficie menor o igual a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2).

Que, otro objetivo primordial de este Plan Especial es impulsar la reconversión edilicia de los inmuebles de valor patrimonial y los edificios que los protegen.

Que, el concepto de Tramo de Preservación tiene como objetivo proteger un fragmento reconocible de la ciudad, caracterizado no sólo por la edificación histórica sino también por un perfil morfológico y una escala determinada.

Que, se verifican heterogeneidades en las alturas consolidadas en cada tramo, fruto de las particularidades del diseño arquitectónico de los edificios históricos.

Que, las intervenciones en parcelas frentistas deberán articular el perfil histórico consolidado con el entorno, de acuerdo a los criterios establecidos en las Ordenanzas N° 8.245 y N° 8.243. Es por esto que para fomentar desarrollos en este sector que conjuguen la renovación edilicia y la protección de los inmuebles de valor patrimonial se propone la figura de Articulación para los edificios catalogados con grado 3b "Protección de Entorno", cumpliendo con las condiciones generales que la Ordenanza N° 9.104 "Proyectos de Articulación" establece.

Que, la Ordenanza N° 10.104 establece una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda a fin de mejorar la relación del edificio con el espacio público, propiciando áreas de ingreso a los mismos con espacialidades más generosas que den lugar a proyectos arquitectónicos que garanticen espacios urbanos amigables para el peatón. Como resultado de esta aplicación, resulta necesario ajustar las Alturas Máximas de Edificación en algunos sectores de la ciudad para posibilitar la ejecución de la misma cantidad de niveles de edificación que hoy se admiten ante el incremento de la Altura Mínima de la Planta Baja.

Que, por lo antes expuesto, se plantea aplicar al Área General del Área Central una altura máxima de edificación de 25 metros, equivalente a Planta Baja y ocho (8) niveles. Para el caso del Corredor San Juan se propone una Altura Máxima de treinta con cincuenta metros (30,50m.), equivalente Planta Baja y diez (10) niveles.

Que, la particular situación que presenta el Corredor Urbano San Juan con respecto a la amplitud de la vereda sobre la Línea Municipal Norte

Folio 3

permitirá la incorporación de canteros verdes que colaborarán con el sistema hídrico al generar un almacenamiento y atenuarán el pico de caudal vertido funcionando como retardadores pluviales (sin reemplazar a los reservorios requeridos por Ordenanza N° 8.334/08), y servirán como equipamiento para este 'paseo peatonal' que conecta a la Plaza Sarmiento con la Plaza Montenegro, siendo ambas nodos de transporte urbano e interurbano que hoy en día enlazan a los barrios con el centro de nuestra ciudad.

Que, encontrándose en vigencia la Ordenanza N° 9.104 "Proyectos de Articulación" se considera pertinente incorporar este sector dentro del ámbito de aplicación de la misma, unificando criterios y procedimientos. Así como la Ordenanza N° 8.692 y sus modificatorias, sobre "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" aunando todas las condiciones y procedimientos dispuestos por la misma.

Que, del mismo modo, en función de compaginar criterios, consideramos oportuno incorporar al Plan Especial Calle San Juan los conceptos de "Tramo de Preservación" y "Tramo de Completamiento", existentes en el resto del Área Central.

Que, el sector conformado por los lotes frentistas a calle Maipú se encuentra en estudio, conjuntamente con otros del Área Central, que por sus especiales características: permanencia de edificaciones antiguas sin valor patrimonial, algunas con alto grado de deterioro; escasa renovación edilicia; ser uno de los corredores de ingreso al área central más importantes en función de su tránsito vehicular con la condición de carril exclusivo, entre otros; se estima pertinente excluirlo del ámbito de aplicación de la presente norma, para evaluar sus parámetros y confeccionar su posterior reformulación normativa.

Que, por su parte, se considera necesario permitir la realización de ampliaciones, teniendo en cuenta la situación económica actual que, en muchos casos, cercena la posibilidad de realizar una renovación edilicia total del sector.

Qué en función de lo expresado anteriormente y con la finalidad de impulsar el recambio edilicio del sector, se considera oportuno no requerir el pago de la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura en los casos de proyectos de "Articulación" y "Tramos de Completamiento" e igualmente, en el caso del "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" establecer una reducción del 50% de la compensación económica exigible por aplicación de la norma".

Por todo lo expuesto estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

ADAPTACIONES AL PLAN ESPECIAL CALLE SAN JUAN

Artículo 1°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Conforman el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, todos los inmuebles de la Sección Catastral 1°, pertenecientes a las Manzanas 164, 165, 166, 183, 184, y parcialmente los inmuebles pertenecientes a las Manzanas 145, 146, 147, 148, 167, 185 y 186 según el siguiente detalle:

Manzana 145: Gráficos 10, 11, 21 S/D 3, 22, 23, 24 S/D 1 y 24 S/D 7.
Manzana 146: Gráficos 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23 y 24.
Manzana 147: Gráficos 5, 6, 40, 22, 23, 24, 25 S/D 1, 26, 27, 28, 29, 30 S/D 1, 30 S/D 2, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 13, 14, 15 S/D 1 y 16 S/D 1.
Manzana 148: Gráficos 16 S/D 2, 17, 18 y 19.
Manzana 167: Gráficos: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 20, 19, 16 S/D 36 y 16 S/D 2.
Manzana: 185: Toda la manzana excepto los Gráficos 11, 12, 13, 14, 37 S/D 3, 16, 17, 18 S/D 0, 19 y 20 S/D 1.
Manzana 186: 2, 3 S/D 1, 3 S/D 2, 3 S/D 3, 3 S/D 4, 4, 5, 16, 15, 14 S/D 2, 14 S/D 3, 13, 12 Y 11 S/D 2.
La identificación gráfica del Ámbito de Aplicación se adjunta en Anexo 1, Plano N° 1 que forma parte de la presente ordenanza.

Art. 2°.- SECTORIZACIÓN.

2.1. Área General: Se establece como Área General (AG) al sector urbano definido como ámbito de aplicación de la presente Ordenanza donde se aplican indicadores urbanísticos genéricos. Se exceptúan del Área General el Corredor Urbano San Juan, Frentes Urbanos y Tramos de Preservación.

2.2. Frentes Urbanos: corresponde a parcelas frentistas a la Plaza Sarmiento y a la Plaza Montenegro.

2.3. Corredor Urbano calle San Juan: corresponde a las parcelas frentistas de calle San Juan en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Oeste de calle Maipú y la Línea Municipal Este de calle Entre Ríos.

2.4. Tramos de Preservación (TP): Se define como Tramo de Preservación al fragmento en el cual se restringen las posibilidades de renovación edilicia con el propósito de proteger los sitios y construcciones de valor arquitectónico y/o histórico. De acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 8.245 las edificaciones de valor patrimonial que se encuentran en forma aislada son consideradas como Obras Singulares y por su alto valor arquitectónico y/o histórico, confieren a las parcelas sustituibles linderas la categoría de Protección del Entorno, con el fin de resguardar la armonía urbana y complementar la morfología del Inmueble Patrimonial.

El conjunto de parcelas resultantes es considerado Tramo de Preservación a los efectos de la asignación de indicadores, según se determina en la Ordenanza Nro. 8.243 y sus modificatorias.

Los inmuebles catalogados con Protección de Entorno que pertenecen al Plan Especial San Juan podrán ser sustituidos respetando las condiciones establecidas en la presente norma, según su localización dentro del Tramo de Preservación que integran.

Los extremos del tramo lo determinan inmuebles de valor patrimonial catalogados por Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio, Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario".

2.5. Área de Reserva para Plan de Detalle (ARD) Pasaje Barón de Mauá - Club Español: Conformada por los inmuebles de la Sección Catastral 1°, Manzana 147, Gráficos 5, 6, 39, 38, 37, 36, 35, 33, 13, 14, 15 S/D 1, 16 S/D 1, 24 y 27.

Finalidad: Incorporación de nuevos espacios públicos que posibiliten la continuidad del Pasaje Barón de Mauá y a partir de ello, jerarquizar las perspectivas urbanas hacia el Club Español, obra de alto valor patrimonial, referente del modernismo catalán en Rosario.

2.6. Áreas de Reserva a crearse: Cuando por unificación se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000m2), podrá considerarse como Área de Reserva para Plan de Detalle. El Plan de Detalle correspondiente se elaborará según lo establecido en la Ordenanza N° 8.973/12 "Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalle".
La identificación gráfica de la Sectorización se adjunta en Anexo 1, Plano 2 que forma parte de la presente ordenanza.

Art. 3°.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARTICULARES PARA CADA SECTOR.

3.1. ÁREA GENERAL, FRENTES URBANOS y CORREDOR URBANO.

a) Altura mínima: Se establece una altura mínima de cuatro metros (4m.).

b) Alturas máximas:

b.1. Área General: Se establece una altura máxima de veinticinco metros (25m.) correspondientes a P.B. y hasta ocho (8) niveles.

b.2. Frentes Urbanos: Se establece una altura máxima de treinta con cincuenta metros (30,50m.) correspondientes a P.B. y hasta diez (10) niveles.

b.3. Corredor Urbano calle San Juan: Se establece una altura máxima de treinta con cincuenta metros (30,50m.) correspondientes a P.B. y hasta diez (10) niveles.

b.4. En todos los casos para lotes internos la altura máxima es de catorce con cincuenta metros (14,50m.) correspondientes a P.B. y hasta cuatro (4) niveles.

b.5. Se establece para los locales ubicados sobre la Línea Municipal, en toda nueva construcción frentista, una altura mínima de Planta Baja de tres metros (3m.) medidos desde el nivel de vereda, una profundidad mínima de tres metros (3m.) y una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados (16m2). Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia.
En aquellas áreas en donde el Código Urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro metros (4m.) de altura, no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio, al incremento de altura que se materialice entre los tres metros (3m.) exigidos para la planta baja y los cuatro metros (4m.) para el balcón. El incremento de altura de la Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos.

c) Altura en centro de manzana: Para la totalidad de las parcelas se establece una altura máxima de seis metros (6m.).

d) Ajuste de la altura máxima: En los casos que 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: Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro metros (4m.).

f) Factor de ocupación del suelo (FOS): No se aplica Índice Edilicio ni Factor de Ocupación del Suelo (FOS).

g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar la altura mínima y máxima admitida para el

sector a que pertenezcan. 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 a los referidos permisos o registros.

h) Tipologías Edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

h.1. Las cocheras o espacios para estacionar, deberán desarrollarse internamente, no pudiendo tener sobre fachada más que el ingreso y egreso de vehículos con un máximo de seis metros (6m.). 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 solo 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.

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 esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

3.2. TRAMOS DE PRESERVACIÓN (TP).

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles pertenecientes a los Tramos de Preservación deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección General de Obras Particulares.

La preservación de los inmuebles, regulada según el Grado de Protección fijado para cada uno de los mismos, implica el mantenimiento de la Línea de Edificación, altura máxima del Tramo de Preservación, salientes y balcones existentes, y así como la dimensión y altura de la ochava en los casos de edificios en esquina.

3.2.1. Para los inmuebles ubicados en Tramos de Preservación rigen los siguientes Indicadores Urbanísticos:

a) Altura mínima: Para los inmuebles frentistas comprendidos en los Tramos de Preservación rige una altura mínima de cuatro metros (4m.).

b) Altura máxima:

b.1. Las intervenciones en lotes frentistas deberán enrasar con las alturas de las parcelas patrimoniales linderas para preservar el perfil conformado por los edificios de valor patrimonial y mejorar la relación con el entorno inmediato.

b.2. Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela y para los lotes internos ubicados en tramos de preservación se establece una altura máxima de catorce con cincuenta metros (14,50m.) correspondientes a P.B. y hasta cuatro (4) niveles.

c) Altura en Centro de Manzana: Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles, rige una altura máxima de seis metros (6m.), sin diferenciación según el uso a localizar.

d) Salientes y Balcones: En los casos de lotes con catalogación 3b se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro metros (4m.). Quedan exentos de este cumplimiento el resto de los edificios catalogados, donde las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales.

e) Índice Edilicio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice ni Factor de Ocupación (FOS).

La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo Artículo.

f) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas en el presente Artículo. 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.

g) Tipologías Edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

g.1. Los locales de Planta Baja de los nuevos edificios que resulten frentistas a la Línea Municipal no podrán destinarse a vivienda.

g.2. Las cocheras o espacios para estacionar, deberán desarrollarse internamente, no pudiendo tener sobre fachada más que el ingreso y egreso de vehículos con un máximo de seis metros (6m.). Para los lotes en esquina estas dimensiones se tomarán por cada frente, no incluyendo las ochavas.

h) 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 esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

i) Retiros: En los tramos de preservación se mantiene la Antigua Línea Municipal original, por lo que no se aplica retiro de la edificación ni se admiten retiros voluntarios. Sólo se permitirán retiros que impliquen una adecuación al entorno. Aquellos inmuebles que hayan efectivizado el receso a Nueva Línea Municipal en planta baja, en caso de reforma podrán volver con sus plantas bajas a la Antigua Línea Municipal.

3.2.2. Para los Inmuebles Catalogados con grado 3b "Protección de Entorno" (P.E.) identificados en este Plan Especial, rigen las siguientes condiciones de Articulación:

Protección del entorno: edificios susceptibles de demolición total, pero por integrar un conjunto de valor patrimonial el lote puede incorporar una nueva construcción con control de altura, según se determine en relación a las edificaciones linderas. El potencial de altura de estos lotes está determinado por el edificio lindero más bajo catalogado con protección directa. La nueva edificación podrá materializar dicha altura en la totalidad del frente y se extenderá en profundidad coincidente con el perfil conformado por la edificación patrimonial lindera. Superado el desarrollo de dicho perfil la altura máxima para el resto del lote será equivalente a la altura determinada para lote interno, según el área de tejido donde se encuentre.

Las Plantas Bajas de la nueva edificación deberán tener una altura mínima de tres metros (3m.) sobre la Línea Municipal, medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia.

Los lotes catalogados con Protección de Entorno son considerados **"lotes de ajuste"** y podrán superar la altura del lindero, catalogado con protección directa, si se encuadran en algunas de las siguientes situaciones:

a) Lotes ubicados en el extremo de un Tramo de Preservación: Estos lotes, además de proteger el valor de los edificios catalogados, pueden funcionar como nexo entre el conjunto patrimonial y el tejido circundante.

a.1. Ancho de lote mayor o igual a 7,50 metros: la nueva edificación deberá incluirse dentro del **contenedor máximo** que la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (C.E.P.U.) definirá para articular altura, profundidad y Líneas de Edificación entre el lindero catalogado con protección directa y la edificación perteneciente al área de tejido o su potencial en caso de no haberse sustituido.

Medición de alturas del inmueble patrimonial lindero y edificación de basamento: la altura de referencia de la edificación patrimonial lindera se tomará sobre la intersección de la medianera con la línea de edificación. Si existieran particularidades en el diseño de la fachada el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio definirá cuál es la línea dominante a considerar. La medición de las alturas linderas deberá estar acreditada mediante la firma de un agrimensor matriculado.

En la profundidad del lote, una vez superado el perfil construido del edificio patrimonial, el basamento del contenedor podrá alcanzar la altura equivalente a la establecida para lote interno según el área de tejido donde se sitúe.

Línea: deberá articular entre la línea de edificación del inmueble patrimonial y la línea consolidada por el otro lindero o su potencial.

Las articulaciones resultantes del presente ítem deberán ajustarse a la Ordenanza N° 9.104 "Proyectos de Articulación", sus modificatorias y Decretos Reglamentarios. En consecuencia, la presentación deberá responder a todo lo explicitado en el Art. 10° Procedimiento y en la Ordenanza N° 9.828 en cuanto a los requisitos de acreditación de titularidad.

Anexo Gráfico 2:1.

a.2. Ancho de lote menor a 7,50 metros: no le corresponderá la adhesión a "Proyectos de Articulación".

En estos casos se podrá constituir un derecho real de "Servidumbre de Vistas", entre los propietarios de lotes catalogados con protección directa e indirecta, según las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y demás normas vigentes en la materia a fin de permitir que el lote catalogado 3b pueda materializar la altura del edificio lindero no catalogado o su potencial en la totalidad de su frente. La constitución del citado Derecho Real de Servidumbre de Vistas deberá cumplir con las formalidades que establece la ley positiva vigente.

Los proyectos que acrediten un derecho real de Servidumbre de Vistas serán tramitados en el marco de la Viabilidad Patrimonial. El tramo de muro divisorio expuesto, que se eleva por encima del edificio de valor patrimonial deberá ser tratado como fachada, en un todo de acuerdo con lo que determine el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

El contenedor máximo que definirá la volumetría resultante estará determinado por las siguientes condiciones:

Medición de altura y edificación de basamento: constituida la "Servidumbre de Vistas" la nueva edificación podrá materializar la altura del edificio lindero no catalogado o su potencial en la totalidad del frente. La medición de la altura del edificio lindero deberá estar acreditada mediante la firma de un Agrimensor matriculado.

En la profundidad del lote, una vez superado el perfil construido del edificio patrimonial, el basamento del contenedor podrá alcanzar la altura equivalente a la establecida para lote interno según el área de tejido donde se sitúe.

Línea: deberá articular entre la línea de edificación del inmueble patrimonial y la línea consolidada por el otro lindero o su potencial.

b) Lotes ubicados dentro de un Tramo de Preservación, entre dos edificios con protección directa y diferente altura:

b.1. Ancho de lote mayor o igual a 7,50 metros: La nueva edificación alcanzará como altura máxima la del edificio patrimonial más bajo y podrá articular con el edificio patrimonial más alto, acogiéndose a todo lo establecido en la Ord. N° 9.104 y modificatorias. La nueva edificación deberá incluirse dentro del **contenedor máximo** que la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (C.E.P.U.) establecerá.

Anexo Gráfico 2:2.

b.2. Ancho de lote menor a 7,50 metros: No le corresponderá la adhesión a "Proyectos de Articulación". Según la diferencia de altura que exista entre los edificios patrimoniales linderos la altura máxima de la nueva edificación estará determinada por las siguientes condiciones:

-Diferencia de altura menor a 2,50 metros: La nueva edificación podrá enrasar con la altura del edificio patrimonial más alto. El nuevo proyecto deberá resolver la morfología y materialidad del muro divisorio expuesto, producto de la diferencia de alturas, según las opciones establecidas en el Reglamento de Edificación y modificatorias, en un todo de acuerdo con lo que determine el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, en el marco del trámite de Viabilidad Patrimonial.

Anexo Gráfico 2:3.

-Diferencia de altura mayor a 2,50 metros: Si se constituye un derecho real de Servidumbre de Vistas, la nueva edificación podrá alcanzar la altura del lindero patrimonial más alto.

Anexo Gráfico 2:4.

Si no se constituye un derecho real de Servidumbre de Vista: en estos casos la nueva edificación podrá alcanzar la altura del lindero patrimonial más bajo.

Para los casos b.1. y b.2. aplican las siguientes condiciones:

Si el lote catalogado 3b linda con un inmueble catalogado 2c de una sola planta podrá tomar la altura de su potencial crecimiento, según lo establecido en la normativa vigente.

Medición de altura y edificación de basamento: las alturas de los edificios patrimoniales se tomarán sobre la intersección de la medianera con la línea de edificación. Si existieran particularidades en el diseño de la fachada el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio definirá cuál es la línea dominante a considerar. **La medición de las alturas linderas deberá estar acreditada mediante la firma de un agrimensor matriculado**.

En la profundidad del lote, una vez superado el perfil construido de la edificación patrimonial, el basamento del contenedor podrá alcanzar la altura equivalente a la establecida para lote interno según el área de tejido donde se sitúe.

Línea: Si existieran diferencias entre las líneas consolidadas por los edificios patrimoniales el lote catalogado 3b deberá articular dicha diferencia.

c) Lotes contiguos catalogados con Protección de Entorno contenidos entre edificios catalogados con protección directa y diferente altura: En caso de que uno de los edificios catalogados con protección directa ("A") tuviese una mayor altura respecto del otro de valor patrimonial ("B"), se darán las siguientes particularidades: El lote con Protección del Entorno lindero al inmueble "A" (de mayor altura) será considerado "C2" y el lote lindero a "B" (de menor altura) será considerado "C1".

c.1. Este lote será considerado **"lote de ajuste"** y articulará la diferencia de altura entre "A" y "B". La Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (C.E.P.U.) definirá el contenedor máximo, acogiéndose a todo lo establecido en la Ord. N° 9.104 y modificatorias.

Medición de alturas de los inmuebles patrimoniales linderos y edificación de basamento: las alturas de referencia se tomarán sobre la intersección de la medianera con la línea de edificación. Si existieran particularidades en el diseño de las fachadas el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio definirá cuáles son las líneas dominantes a considerar. **La medición de las alturas de "A" y "B" deberá estar acreditada mediante la firma de un agrimensor matriculado.**

En la profundidad del lote, una vez superado el perfil construido del edificio patrimonial "B", el basamento del contenedor podrá alcanzar la altura equivalente a la establecida para lote interno según el área de tejido donde se sitúe.

c.2. Este lote podrá alcanzar la altura de "A" en toda la extensión del frente. Esta nueva edificación deberá encuadrar en los criterios establecidos por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, en el marco del trámite de Viabilidad Patrimonial.

Medición de alturas del edificio lindero "A": la altura de referencia de la edificación patrimonial se tomará sobre la intersección de la medianera con la línea de edificación. Si existieran particularidades en el diseño de la fachada el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio definirá cuál es la línea dominante a considerar. **La medición de la altura deberá estar acreditada mediante la firma de un agrimensor matriculado.**

En la profundidad del lote, una vez superado el perfil construido del edificio patrimonial "A", el basamento del contenedor podrá alcanzar la altura equivalente a la establecida para lote interno según el área de tejido donde se sitúe.

Anexo Gráfico 2:5.

En caso de lindar con un inmueble catalogado con protección directa 2c de una sola planta se podrá articular con su potencial crecimiento, según lo establecido en la normativa vigente.

Línea: si existieran diferencias de línea entre "A" y "B" el lote C1 deberá articular dicha diferencia. El lote C2 podrá continuar la Línea consolidada por la edificación patrimonial "A" en todo su frente.

3.3. ÁREAS DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE (ARD).

Los indicadores urbanísticos para las Áreas de Reserva quedarán establecidos en el Plan de Detalle específico que elaborará oportunamente la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal.

En dichos Planes de Detalle se definirán los criterios de sustitución y las tipologías que podrán incorporarse como nueva edificación, como asimismo los trazados que correspondiere (pasaje peatonal), normas de protección de visuales de edificios e instalaciones. En los respectivos Planes de Detalle quedarán establecidas las exigencias propias del proceso de urbanización, las obligaciones en cuanto a obras de infraestructura y donaciones que le correspondieren, y los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo, considerados a partir de las condiciones del área de tejido circundante.

Todo emprendimiento (obra nueva o reforma) a localizarse en el área a la cual se le otorga la condición de Reserva para Plan de Detalle, deberá ser autorizado por la Municipalidad a través de la Secretaría de Planeamiento. Hasta tanto se elabore el Plan de Detalle correspondiente en donde se determinen las condiciones edilicias, la Secretaría de Planeamiento autorizará únicamente aquellas reformas y ampliaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad con habilitación vigente y que no impliquen un incremento en la ocupación de suelo con nueva edificación ni en la altura de la edificación existente.

Art. 4°.- INDICADORES URBANÍSTICOS GENERALES.

4.1. Trazado Oficial:

Con excepción de calle San Juan los trazados que a continuación se detallan mantienen sus actuales anchos, afectaciones y ejes existentes, a saber:

Entre Ríos: Tramo San Luis a Mendoza, Ancho Oficial 15,60 m.

Mitre: Tramo San Luis a Mendoza Ancho Oficial 15,60 m.

Sarmiento: Tramo San Luis a Mendoza Ancho Oficial 15,60 m.

Barón de Mauá: Ancho Oficial 15,60 m.

San Martín: Tramo San Luis a Mendoza Ancho Oficial 15,60 m.

Maipú: Tramo San Luis a Mendoza Ancho Oficial 19,00 m.

San Luis: Tramo Entre Ríos a Maipú, Ancho Oficial 15,60 m.

San Juan: Definido en el Punto. 4.1.1.

Mendoza: Tramo Entre Ríos a Maipú Ancho Oficial 15,60 m.

4.1.1. Líneas Municipales y servidumbres calle San Juan:

Tramo entre calle Entre Ríos y calle San Martín: Se establece un Ancho Oficial de 10,40 metros, refiriéndose este ancho al actual eje de la arteria. Se establece un retiro de la edificación hasta determinar una distancia de 19,00 metros entre Líneas de Edificación, correspondiendo a 11,20 metros del eje hacia el norte y 7,80 metros

del eje hacia el sur. La franja resultante del retiro de la edificación de 6,00 metros sobre la Línea de Edificación Norte y de 2,60 metros sobre la Línea de Edificación Sur, se constituyen en Servidumbre Administrativa de Uso Público, cuyas condiciones se establecen en el Artículo 8° de la presente Ordenanza.

Tramo entre calle San Martín y calle Maipú: Se establece un nuevo ancho oficial de 15,60 metros; manteniendo su actual eje original y ubicando la Línea Municipal Sur a los 7,80 metros del eje hacia el sur y la Línea Municipal Norte a los 7,80 metros del eje hacia el norte. Estableciendo un ensanche por retiro de Línea de 2,60 metros hacia ambos lados.

Los Inmuebles Patrimoniales con Protección Directa quedan exentos de cumplimentar con el retiro de edificación y mantendrán las Líneas Municipales originales.

La identificación gráfica se adjunta en Anexo 1, Plano 3 que forma parte de la presente ordenanza.

4.2. Apertura de vanos en inmuebles de valor patrimonial:

En aquellos inmuebles catalogados con protección directa, ubicados en el Corredor Urbano San Juan, linderos a inmuebles que hayan efectuado el retiro que define la Nueva Línea Municipal y además sean edificios consolidados en altura, se permitirá la apertura de vanos en aquellos muros comprendidos entre la antigua y la nueva línea municipal, a nivel de Planta Baja. Se permite abrir ventanas o vanos, pero no se admiten ingresos y/o egresos a través del muro que define el retiro. Estas medianeras expuestas deberán resolverse como parte de la fachada.

Será condición para realizar estas aperturas en la medianera que en la planta baja de estos edificios de valor patrimonial se desarrollen actividades comerciales o de servicios; y se enmarcan dentro de los alcances del trámite de Viabilidad Patrimonial, ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio. Además, deberán cumplimentar con los procedimientos administrativos que la oficina de Obras Particulares establezca para estos casos.

4.3. Usos del Suelo:

Regirán las restricciones de la Ordenanza N° 8.243 que establece en su Capítulo IV para el Área General.

Para la localización de Cocheras y Playas de Estacionamiento mensualizadas o por hora, rige lo establecido por la Ordenanza N° 9.239 y su modificatoria Ordenanza Nro. 9.553.

a) Las parcelas frentistas al Corredor Urbano San Juan con nuevas edificaciones destinadas a edificios de oficina y/o vivienda colectiva quedan eximidas de cumplimentar con el punto 6.4.1.9. "Obligación de construir garaje" del Reglamento de Edificación en los siguientes casos:

- los lotes con frente menor o igual a 8,66 metros.
- lotes en esquina de superficie menor o igual a trescientos metros cuadrados (300m2), y lotes del resto de la manzana de superficie menor o igual a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2).

b) Las parcelas frentistas a Plaza Montenegro quedan eximidas de cumplimentar con el punto 6.4.1.9. "Obligación de construir garaje" del Reglamento de Edificación en los casos de nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva u oficinas.

c) Para las nuevas construcciones destinadas a vivienda colectiva ubicadas en el Corredor Urbano San Juan no se admite el uso residencial en los locales de Planta Baja.

4.4. División del Suelo:
Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492 en el Art. 4.2.7. Inciso d ("Subdivisión para ampliación de lotes").

Art. 5°.- PROYECTOS DE ARTICULACIÓN.
Se podrá solicitar la aplicación de lo establecido para "Proyectos de Articulación" resultando aplicable lo dispuesto por la Ordenanza N° 9.104 y sus modificatorias.
Se deberán respetar las condiciones específicas de articulación para los Tramos de Preservación establecidas en el Artículo 3.2.2.
No será exigible el pago de la contribución por aprovechamiento de altura por el plazo de cinco (5) años contados desde la sanción de la presente ordenanza.

Art. 6°.- TRAMOS DE COMPLETAMIENTO.
Se podrán establecer Tramos de Completamiento cumplimentando con lo dispuesto por la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" y sus modificatorias.
No será exigible el pago de la contribución por aprovechamiento de altura por el plazo de cinco (5) años contados desde la sanción de la presente ordenanza.

Art. 7°.- RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDILICIOS ESPECIALES.
Se podrá solicitar la aplicación del "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", cumplimentando con lo dispuesto por Ordenanza Nro. 8.692 y sus modificatorias. Se reduce al 50% el pago de la contribución por aprovechamiento de altura por un plazo de cinco (5) años contados desde la sanción de la presente ordenanza.

Art. 8°.- SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PÚBLICO.
La servidumbre administrativa definida en el Punto 4.1.1 será de carácter obligatorio y sobre nivel de vereda.
Los subsuelos mantendrán, por ende, su carácter de dominio privado y podrán ser destinados a estacionamientos vehiculares y/o cualquier otro uso complementario y/o de servicio. Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre la superficie que ocupará la vereda, las responsabilidades emergentes del uso público asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones derivadas de su conservación y mantenimiento recaerán sobre los respectivos inmuebles frentistas en las mismas condiciones que la normativa vigente establece para todos los tramos de vereda.
En los casos definidos como proyectos de articulación será admitida la ocupación parcial del espacio resultante del retiro de edificación exigido. En estos casos el proyecto deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento.
Se deja establecido que sus usos, aprovechamiento y equipamiento, se regulará por las normas municipales que rigen dichos aspectos del espacio público que se encuentran vigentes o las que se dicten en el futuro, debiendo en consecuencia y en cada caso, gestionarse las respectivas autorizaciones ante las oficinas municipales con competencia en la materia, las que ejercerán el pertinente poder de policía.

8.1. Incorporación de vegetación en veredas:
En las parcelas frentistas al Corredor Urbano San Juan con servidumbre administrativa sobre la Línea Municipal Norte se deberá incorporar arbolado público y/o canteros tipo "jardín de lluvia" (bioswale) de acuerdo al espacio público disponible.

La materialización del sector de vereda y de los canteros tipo "jardín de lluvia" estará a cargo de los frentistas, y deberá realizarse respetando las condiciones y lineamientos que la Dirección General de la Vía Pública (perteneciente a la Secretaría de Planeamiento) establezca para el sector.
La propuesta de los canteros, en caso de corresponder, deberá ser un requisito previo a la obtención del Permiso de Edificación.

Art. 9°.- NORMAS GENERALES Y MODO DE APLICACIÓN.

a) Dimensión de ochavas: Rige lo establecido por Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" y sus modificatorias.

b) Ubicación y dimensión de los Centros de Manzana: Rige lo establecido por Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" y sus modificatorias.

c) Modo de aplicación y Medición de alturas: Rige lo establecido por Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" y sus modificatorias.

d) Sobrelevaciones: Rige lo establecido por Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" y sus modificatorias.

Art. 10°.- DISPOSICIONES PARTICULARES PARA ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO.

- **Antenas y cableados:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.243 y sus modificatorias.
- **Cercos:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.243 y sus modificatorias.
- **Defensas en esquinas:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.243 y sus modificatorias.
- **Marquesinas y/o salientes de fachadas:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.243 y sus modificatorias.
- **Toldos:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.243 y sus modificatorias.
- **Publicidad:** Rige lo establecido por el Código de Publicidad, Ordenanza N° 8.324 y sus modificatorias.
- **Veredas:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.243 y sus modificatorias.

Art. 11°.- MECANISMO DE GESTIÓN Y PLAZOS DE ADECUACIÓN.

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el desplazamiento y/o reemplazo de los kioscos de diarios y revistas y puestos de venta de flores que se encuentren en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, y/o retiro de toldos, marquesinas y cableados que no se ajusten a lo establecido en las ordenanzas vigentes.

Art. 12°.- INCORPORACIÓN DE LOTES CATALOGADOS A LA ORDENANZA N° 8.245.

Incorpórase al Anexo I "Inventario y Catalogación del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario" de la Ordenanza N° 8.245 y modificatorias, asignándole la denominación de Protección Indirecta, Grado de Protección 3b "Protección de Entorno", los siguientes lotes linderos a protecciones directas grado 2a, empadronados catastralmente como:

- Sección 1ª / Manzana 147 / Gráfico 28.
- Sección 1ª / Manzana 165 / Gráfico 4.
- Sección 1ª / Manzana 165 / Gráfico 7.
- Sección 1ª / Manzana 184 / Gráfico 2.
- Sección 1ª / Manzana 186 / Gráfico 4

Art. 13°.- DESCATALOGACIÓN DE INMUEBLES.

Modificase el Anexo I "Inventario y Catalogación del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario" de la Ordenanza N° 8.245, descatalogando el lote que a continuación se enuncia y, asignándole indicadores conforme se establecen para el ámbito de aplicación del sector en el que se encuentra.

Se descataloga el siguiente lote empadronado catastralmente como:

• Sección 1ª / Manzana 184 / Gráfico 13 / S/D 3 (lote interno protección indirecta 3b) N° 01184013003.

Art. 14°.- ANEXOS.

Forman parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes anexos gráficos:

• ANEXO GRÁFICO 1, Plano N° 1 "Ámbito de Aplicación".

• ANEXO GRÁFICO 1, Plano N° 2 "Sectorización".

• ANEXO GRÁFICO 1, Plano N° 3 "Líneas Municipales y servidumbres".

• ANEXO GRÁFICO 2, Gráficos para incorporar entre el texto de la presente Ordenanza.

Art. 15°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a incorporar dentro del texto los gráficos correspondientes al Anexo Gráfico 2, del 2.1. al 2.5.

Art. 16°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 6 de Octubre de 2021.-

Lic. AGUSTINA BOUZA
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO ★ CONCEJO MUNICIPAL ★

Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
21 OCT 2021
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Exptes. Nros. 258.862-I-2021 C.M. y 10.944-D-2021 D.E.-

//sario, 02 NOV 2021

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

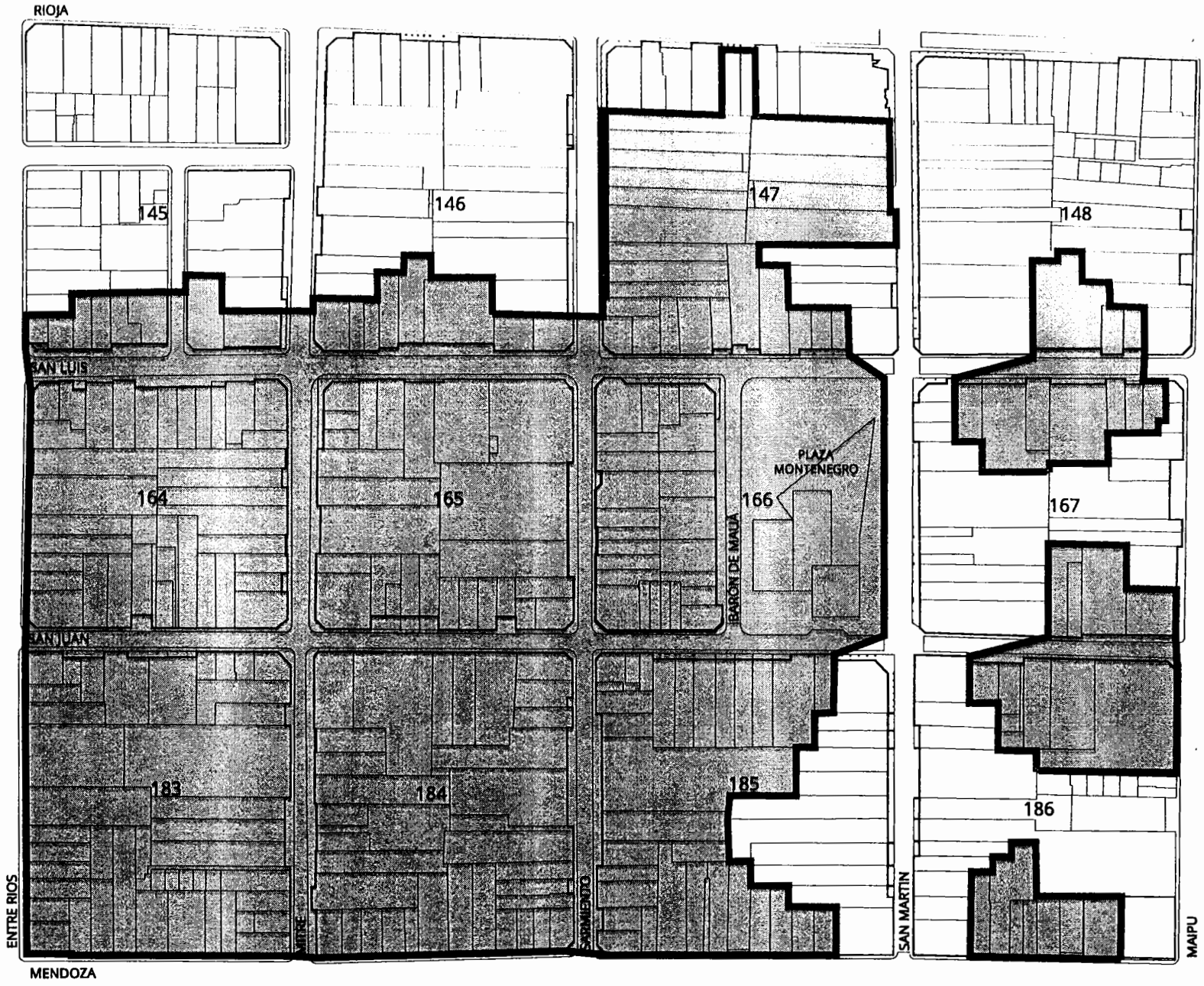
Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO
23 NOV 2021
SALIO
INTERVINO

PLAN DE DETALLE SAN JUAN - ÁMBITO DE APLICACIÓN

ANEXO 1. PLANO 1



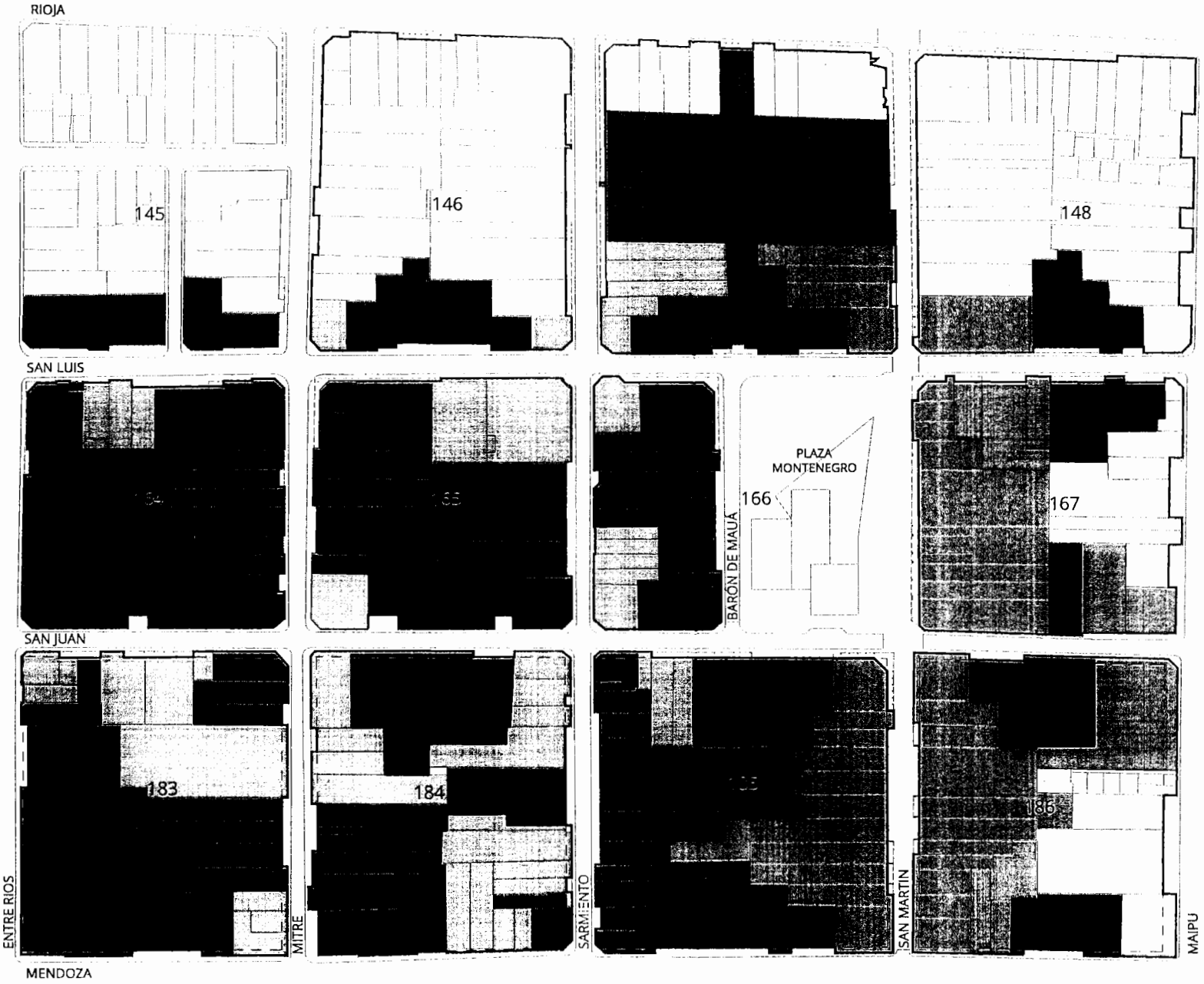
ES COPIA FIEL
Arq. MARIA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

Arq. LAURA DEL TEGLIA
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Municipalidad de Rosario

PLAN DE DETALLE SAN JUAN - SECTORIZACIÓN

ANEXO 1. PLANO 2



AREA GENERAL (25m) | C.U.B.(30.50m) | FRENTE URBANO (30.50m) | AREA DE RESERVA | TRAMOS DE PRESERVACION | CU PEATONAL SAN MARTÍN

SUBDIRECCION GRAL. DE NORMATIVA URBANISTICA | SECRETARIA DE PLANEAMIENTO | DICIEMBRE 2020

Arq. LAURA DEL TEGLIA
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Municipalidad de Rosario

258 862 - I - 21

MESA DE ENTRADAS
SECRETARÍA DE GOBIERNO
Folio 17

Municipalidad de Rosario
Secretaría de Planeamiento
Dirección Gral. de Fiscalización Urbanística

AO: ANCHO OFICIAL
AAO: ANTIGUO ANCHO OFICIAL
NAO: NUEVO ANCHO OFICIAL
LM: LINEA MUNICIPAL
TO NO INCORPORADO AL DOMINIO
TO INCORPORADO AL DOMINIO
TO A CREAR
SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE USO PUBLICO

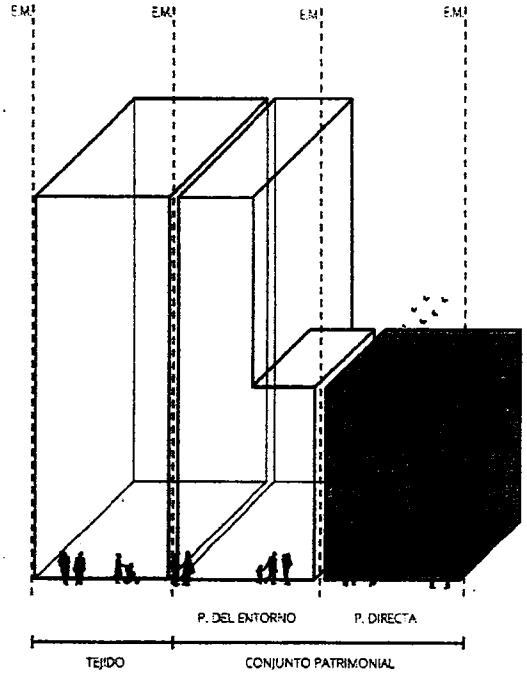
VºBº Director Gral.: Agrim. Adrián Tamagno | Subdirección Gral.: Arq. Daniela Ceci | Intervino: Arq. Pablo Milesi

ANEXO 1 PLANO 3 diciembre 2020

Arq. LAURA DEL TEGLIA
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

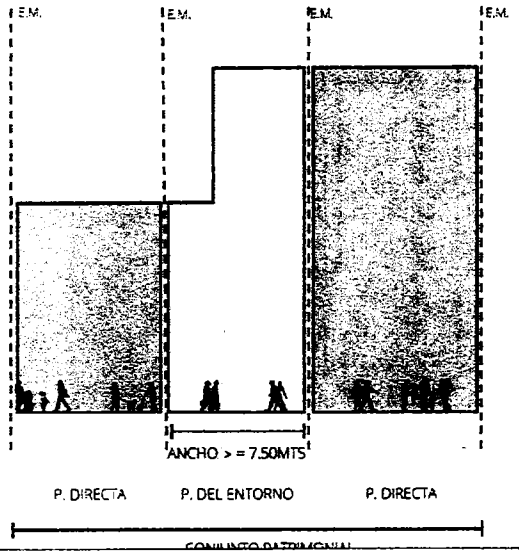
MESA DE ENTRADAS
SECRETARÍA DE GOBIERNO
2016

ANEXO GRÁFICO 2.



Los gráficos conceptuales esquematizan el contenedor máximo de superficie a incorporar dentro del cual deberá insertarse un proyecto reglamentario y acorde a los criterios de preservación.

Anexo Gráfico 2:1.

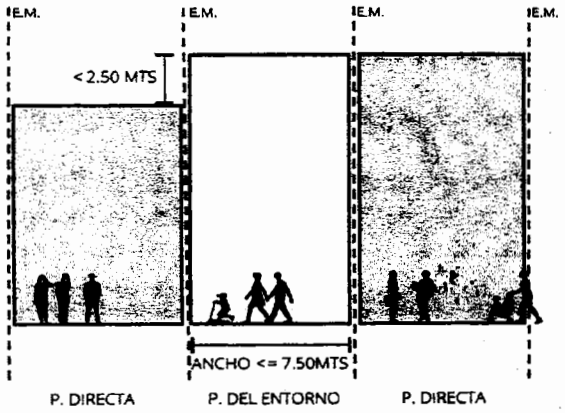


Los gráficos conceptuales esquematizan el contenedor máximo de superficie a incorporar dentro del cual deberá insertarse un proyecto reglamentario y acorde a los criterios de preservación.

Anexo Gráfico 2:2.

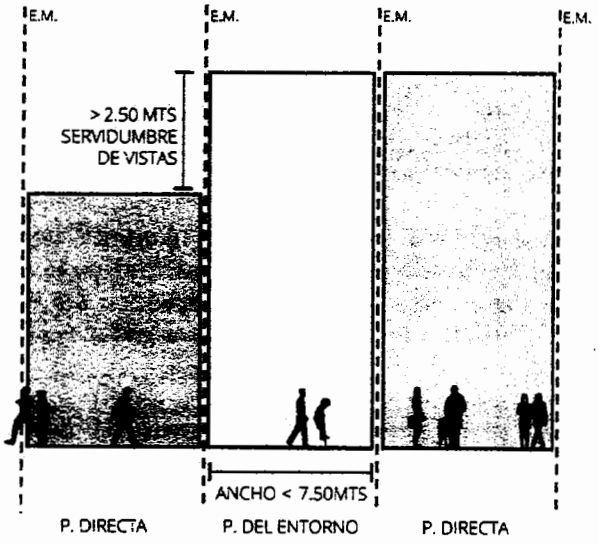
ES COPIA FIEL
Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

VISADO
Arq. MARÍA ELIDE LANZA
DIRECTORA GENERAL
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario



Los gráficos conceptuales esquematizan el contenedor máximo de superficie a incorporar dentro del cual deberá insertarse un proyecto reglamentario y acorde a los criterios de preservación.

Anexo Gráfico 2:3

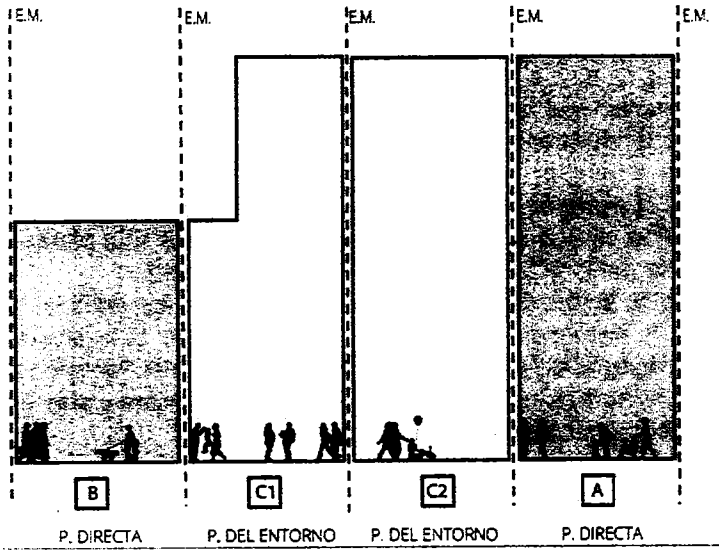


Los gráficos conceptuales esquematizan el contenedor máximo de superficie a incorporar dentro del cual deberá insertarse un proyecto reglamentario y acorde a los criterios de preservación.

Anexo Gráfico 2:4.

ES COPIA FIEL
Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

VISADO
Arq. MARÍA ELIDE LANZA
DIRECTORA GENERAL
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario



Los gráficos conceptuales esquematizan el contenedor máximo de superficie a incorporar dentro del cual deberá insertarse un proyecto reglamentario y acorde a los criterios de preservación.

Anexo Gráfico 2:5.

ES COPIA FIEL
Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

VISADO
Arq. MARÍA ELIDE LANZA
DIRECTORA GENERAL
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario