

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (Nº 9.399)

#### Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 61/14 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza que modifica las Ordenanzas Nº 8.244 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central", la Ordenanza Nº 8.980 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", la Ordenanza Nº 9.068 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" y la Ordenanza Nº 8.535 "Áreas de Protección Histórica del Segundo Anillo Perimetral al Área Central"; en relación con la Altura Mínima exigida para viviendas unifamiliares.

**Considerando:** Que, por lo determinado en las Ordenanzas Nº 8.244, Nº 8.989 y Nº 9.068 de Reordenamiento Urbanístico se han presentado expedientes solicitando no cumplir, fundamentalmente en viviendas individuales, con la altura mínima exigida entre los "Indicadores Urbanísticos".

Que, la Dirección General de Obras Particulares ha solicitado a la Secretaría de Planeamiento el encuadre reglamentario a implementar sobre la aplicación de la altura mínima que se determina en las mencionadas ordenanzas y la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) ha emitido un informe en respuesta a lo solicitado;

Que, por lo antes expuesto y teniendo en cuenta las presentaciones de proyectos encuadrados en el Plan Nacional de construcción de viviendas "PRO.CRE.AR" y similares, se considera razonable modificar el indicador referido a la altura mínima en Áreas de Tejido para que la aprobación de los proyectos no constituya una excepción a la norma.

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

### ORDENANZA

#### Artículo 1º.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA Nº 8.244 "REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL PRIMER ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL":

**1.1. SUSTITUYASE en la Ordenanza Nº 8244, Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido", el *inc. a)* del Artículo 6º "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Tejido", texto correspondiente a "Altura mínima" por el siguiente texto:**

**"Altura mínima:** Para los inmuebles frentistas comprendidos dentro del Área de Tejido –AT1, AT2, AT3- rige una altura mínima de cuatro (4) metros, con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres (3) metros. Para construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para casa uso".

**1.2. SUSTITUYASE en la Ordenanza Nº 8.244, Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido", el *inc. e)* del Artículo 6º texto correspondiente a "Salientes y balcones" por el siguiente texto:**

**"Salientes y balcones:** Sólo se permitirán salientes de aleros a partir de los tres (3) metros y balcones a partir de los cuatro (4) metros del nivel de vereda".

**1.3. SUSTITUYASE en la Ordenanza Nº 8.244, Capítulo V "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares", el *inc. a)* del Artículo 9º "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Protección Histórica" texto correspondiente a "Altura mínima" por el**

siguiente texto:

**“Altura mínima:** Para los inmuebles frentistas de las APH rige una altura mínima de cuatro (4) metros, con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres (3) metros. Para construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para cada uso.”

**Art. 2º.- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS N° 8980 "REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL Y N° 8.535 "ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL":**

**2.1. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 8.980,** Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido", el **Inc. a) del Artículo 16** "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido -AT2 y AT3-", texto correspondiente a "Altura mínima" por el siguiente texto:

**“Altura mínima:** para los inmuebles frentistas comprendidos dentro del -AT2- y -AT3-,rige una altura mínima de tres (3) metros. Para construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para cada uso.”

**2.2. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 8.980,** Capítulo IV “Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido”, el **inc. a) del Artículo 17º** "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido 4 -AT4-", texto correspondiente a "Altura mínima" por el siguiente texto:

**“Altura mínima:** Para los inmuebles frentistas comprendidos dentro del Área de Tejido 4 -AT4- rige una altura mínima de tres (3) metros. Para construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para cada uso.”

**2.3. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 8.980,** Capítulo VI "Reglamentación, Normas Generales y Modo de Aplicación del **Artículo 23** "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares", el Punto **23.2. "De las ochavas"** por el siguiente texto:

**"23.2. De las ochavas.** Sus dimensiones serán las establecidas en el Anexo III de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", Punto 1 “Dimensiones de las ochavas”.

**En los Corredores Urbanos y Áreas Particulares** las ochavas tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

**En las Áreas de Tejido AT2 y AT3** la altura mínima de las ochavas se reduce a tres (3) metros, manteniendo el resto de las condiciones establecidas en el párrafo anterior:

Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo aportar una solución técnica a fin de garantizar la seguridad en dichos cruces.

**2.4. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 8.535,** Capítulo III "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares", el **inc. a) del Artículo 8º** "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Protección Histórica" texto correspondiente a "Altura mínima" por el siguiente texto:

**“Altura mínima:** Para los inmuebles frentistas de las APH rige una altura mínima de tres (3) metros. Para construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para casa uso.”

**Art. 3º.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 9.068 “REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL CORDÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD DE ROSARIO”:**

**3.1. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 9.068,** Capítulo VII "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido" el **Inc. a) de los Artículos 51, 52 y 53**, el texto correspondiente a "Altura



mínima" por el siguiente texto:

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

**3.2. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 9.068,** Capítulo X "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares", el **inc. a) del Artículo 65** "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Protección Histórica" texto correspondiente a "Altura mínima" por el siguiente texto:

**"Altura mínima:** Para los inmuebles frentistas de las APH rige una altura mínima de tres (3) metros. Para construcciones no frentistas rigen las alturas mínimas que establezca el Reglamento de Edificación para cada uso."

**3.3. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 9.068,** Capítulo X "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares", el **Inc. e) del Artículo 65** "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Protección Histórica" el texto correspondiente a "Salientes y balcones" por el siguiente texto:

**"Salientes y balcones:** Cuando se trate de edificios catalogados, con protección directa, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales. En edificios catalogados con Protección Indirecta: de Referencia o de Entorno se determinará en relación a las construcciones patrimoniales linderas. En inmuebles no catalogados sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los tres (3) metros del nivel de vereda".

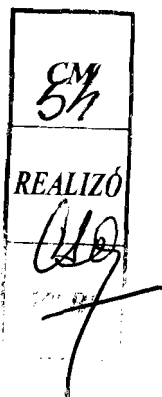
**3.4. SUSTITUYASE en la Ordenanza N° 9.068,** Capítulo XIV "Reglamentación, Normas Generales y Modo de Aplicación", del **Artículo 82** "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares", el **Punto 82.2. "De las ochavas"** por el siguiente texto:

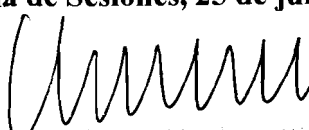
**"82.2. De las ochavas.** Sus dimensiones serán las establecidas en el Anexo III de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", Punto 1 "Dimensiones de las ochavas". **En los Corredores Urbanos y Áreas Particulares** las ochavas tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

**En las Áreas de Tejido AT3** la altura mínima de las ochavas se reduce a tres (3) metros, manteniendo el resto de las condiciones establecidas en el párrafo anterior. Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo aportar una solución técnica a fin de garantizar la seguridad en dichos cruces.

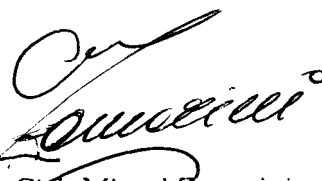
**Art. 4°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 25 de junio de 2015.

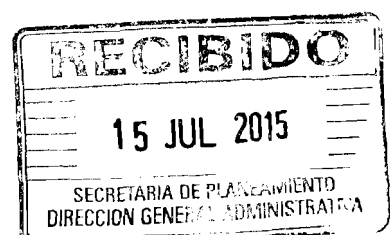


  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



  
Cial. Miguel Zammarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 218502-I-2014 CM y 41800-P-2014 D.E.




//sario, **20 JUL 2015**

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



Arq. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dña. MONICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario