

2241
14 JUL 2015

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 9.402)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 18/14. S.P., con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria del artículo referido a “**Distancia entre bloques**” de las Ordenanzas Nº 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”; Nº 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”; Nº 8.980 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central” y Nº 9.068 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario”.

Considerando: Las Ordenanzas Nº 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” y Nº 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”, que definieron nuevos indicadores urbanísticos para las acciones de construcción en el interior de los sectores de la ciudad que rodean al Área Central, referidos particularmente a alturas de edificación y densidad de ocupación del suelo, entre otros indicadores. La Ordenanza Nº 8.980/12 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”. La Ordenanza Nº 9.068 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario”.

Que, dado el tiempo transcurrido desde la vigencia de las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico Nº 8.243, 8.244 y 8.980, es procedente analizar los resultados de la aplicación de las nuevas normativas para todas las áreas que define, e incorporar los textos necesarios para la adecuación y correcta interpretación de las normas.

Que, en las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico, en el Artículo correspondiente a “Condiciones Edilicias, retiros y usos del suelo” se incorpora un punto referido a “Distancia entre bloques construidos”.

Que, la aplicación de este punto ha dado lugar a diferentes interpretaciones sobre el concepto de “bloque”, con la consecuente dificultad para unificar criterios de aplicación.

Que, en el marco de la Comisión Asesora de Planificación Urbana se ha estudiado -en forma conjunta con los equipos técnicos Municipales- el tema “distancia entre bloques” a fin de evitar ambigüedad en la interpretación del concepto de bloque.

Que, es pertinente especificar las condiciones para que una edificación sea considerada bloque y en consecuencia dar precisiones en la definición del concepto.

Que, se han presentado proyectos que generaron dudas en la interpretación de la norma para la obtención del Permiso de Edificación, por lo que el tema ha sido tratado en la Comisión Asesora de Planificación Urbana, en la que se ha consensuado la propuesta de adecuación del texto normativo.

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

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modifícanse el *inc. i)* del Artículo 6º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para el Área General y Tramos de Completamiento”; el *inc. i)* del Artículo 7º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Tramos de Preservación” y el *inc. h)* del Artículo 10º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para el Frente Costero (FC)”, de la Ordenanza Nº 8.243 los que se reemplazan según el siguiente texto:

“Bloque frentista: Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, 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 (9) metros entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.

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 (9) metros 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 (9) metros. Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.”*

Art. 2º.- Modifícanse el *inc. i)* del Artículo 6º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Tejido”; el *inc. i)* del Artículo 7º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Corredores Urbanos y el *inc. i)* del Artículo 9º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Protección Histórica” de la Ordenanza N° 8.244, los que se reemplazan según el siguiente texto:

“Bloque frentista: *Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, 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 (9) metros entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.

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 (9) metros 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 (9) metros. Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.”*

Art. 3º.- Modifícanse el *inc. i)* del Artículo 16º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Tejido –AT2- y –AT3- y el *inc. i)* del Artículo 19º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Corredores Urbanos” de la Ordenanza N° 8.980 los que se reemplazan según el siguiente texto:

“Bloque frentista: *Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, 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 (9) metros entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.



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 (9) metros 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 (9) metros. Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.”*

Art. 4°.- Incorporase el *inc. k)* al Artículo 17° “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para el Área de Tejido –AT4- de la Ordenanza N° 8.980, según el siguiente texto:

“Bloque frentista: *Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, 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 (9) metros entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.

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 (9) metros 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 (9) metros. Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.”*

Art. 5°.- Modifícanse los *inc. i)* del Artículo 51° “Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido 3 –AT3-“; el *inc. i)* del Artículo 52° “Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido 4 –AT4-“, el *inc. i)* del Artículo 58° “Indicadores Urbanísticos para los Corredores B y C –CUB- y -CUC-, el *inc. i)* del Artículo 61° “Indicadores Urbanísticos para el Corredor Urbano C –CUC-Baigorria” y el *inc. i)* del Artículo 65° “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para las Áreas de Protección Histórica” de la Ordenanza N° 9.068 los que se reemplazan según el siguiente texto:

“Bloque frentista: *Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, 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 (9) metros entre los parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.

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



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho

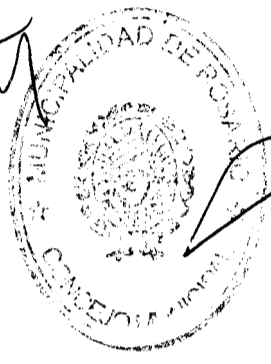
4

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 (9) metros 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 (9) metros. Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.”

Art. 6°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese la D.M.-

REALIZÓ
27/7/15

Dr. Marcelo Marchionatti
Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario



Cjal. Miguel Zamarini
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
16 JUL 2015
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Rosario, **27 JUL 2015**

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

Arc. PABLO BARESE
Arc. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dra. MONICA FEIN
Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario