



Concejo Municipal  
de Rosario

4422  
30 NOV 2018



Palacio Vasallo  
PUERTA EN VALOR 2016

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 9.936)

#### Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje 55/17 S.P., el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza que modifica la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central" en su Artículo 19° "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Corredores Urbanos", Punto b) "Alturas Máximas" y Punto h) "Tipologías Edilicias". A fin de impulsar la renovación edilicia del Corredor mencionado, en el marco de la actualización de las Normas Urbanísticas que se llevan a cabo en el presente año.

La Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", y

Considerando: Que, la Ordenanza N° 8.980/12, establece para los Corredores Urbanos B -CUB- Avenida Eva Perón, Calle Mendoza (tramo Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán - Bulevar Avellaneda), Bulevar Seguí (tramo Bv. Oroño - calle Ayacucho), Avenida Alberdi y Bulevar Avellaneda 2, la altura máxima de treinta (30) metros, la que estará sujeta al cumplimiento al tipo edilicio que se indica en el inciso h) del mismo artículo.

Que, en el inciso h) de la Ordenanza N° 8.980/12 se establece que todas las nuevas construcciones deberán responder a las siguientes condiciones: configurar un "zócalo" o "basamento" de seis (6) y hasta diez (10) metros de altura entre medianeras y, a partir de este "zócalo" o "basamento" la construcción será exenta, con distancia mínima de seis (6) metros hasta el deslinde parcelario y tres (3) metros de retiro mínimo desde la Línea de Edificación del basamento.

Que, la tipología que se promueve para los Corredores mencionados necesariamente implica la unificación de lotes, teniendo en cuenta que el ancho general promedio de los lotes en estos sectores ronda entre los 8,66 y los 10 metros.

Que, concretamente en el Corredor Urbano -CUB- Bv. Avellaneda Tramo 2, comparando con otros Corredores se detecta una escasa actividad constructiva y poca propensión a la unificación de lotes.

Que, al comprobar después de un período de prueba que la tipología edilicia propuesta no ha reflejado los resultados esperados, se propone

continuar, en el Corredor Urbano B -CUB- Bv. Avellaneda Tramo 2, con el tipo edilicio (en particular el edificio de vivienda colectiva entre medianeras) que viene sustituyendo la edificación existente en zonas que presentan un proceso de transformación continuado en el tiempo.

Que, la tipología entre medianeras permite un nivel más bajo de inversión, abriendo la posibilidad para pequeños y medianos inversores, por lo que permitirá una mayor renovación de estas áreas, que fuera de las áreas centrales, se presentan con grandes posibilidades de crecimiento.

Que, teniendo en cuenta que Av. Pellegrini en el tramo entre Vera Mujica y Avellaneda corresponde a un Corredor Urbano B (CUB), con una altura exceptiva de la edificación de 30 metros entre medianeras, se considera apropiado dar continuidad a esta tipología edilicia sobre el Corredor Urbano -CUB- Avellaneda 2, la que se prolonga además en el Corredor Urbano -CUB- Bv. Avellaneda Tramo1".

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

## O R D E N A N Z A

**Artículo 1°.-** Modifícase la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", Artículo 19° "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Corredores Urbanos", Punto b) "Alturas Máximas", el inciso b.1) eliminando el segundo párrafo de la redacción, el que quedará redactado según el siguiente texto:

*"b.1. La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante. Exceptivamente previa autorización de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse la altura máxima de treinta (30) metros para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano B -CUB-, de diecinueve (19) metros para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano C -CUC- salvo el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Génova, el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Jorge Cura y el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Portugal cuya altura máxima será de quince (15) metros.*

*En los corredores B -CUB- Avenida Eva Perón, calle Mendoza (tramo deslinde parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán - Bulevar Avellaneda), Bulevar Seguí (tramo calle Ovidio Lagos - calle Ayacucho) y Avenida Alberdi, la altura máxima de treinta estará sujeta al tipo edilicio que se indica en el inciso h) de este Artículo.*

*En todos estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto k) de este Artículo".*

**Art. 2°.-** Modifícase la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", Artículo 19° "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Corredores Urbanos", el Punto h) "Tipologías edilicias", ítem h.2) el que quedará redactado de la siguiente manera:

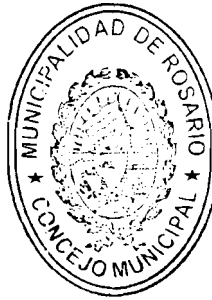
*"h.2. En los Corredores Urbanos B -CUB- Avenida Eva Perón, calle Mendoza (tramo Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán - Bulevar Avellaneda), Bulevar Seguí (tramo Bv. Oroño - calle Ayacucho) y Avenida Alberdi, todas las nuevas construcciones deberán responder a*

las siguientes condiciones: configurar un "zócalo" o "basamento" de seis (6) y hasta diez (10) metros de altura entre medianeras y, a partir de este "zócalo" o "basamento" la construcción será exenta, con distancia mínima de seis (6) metros hasta el deslinde parcelario y tres (3) metros de retiro mínimo desde la Línea de Edificación del basamento".

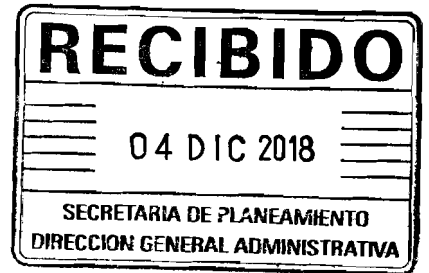
**Art. 3°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 22 de Noviembre de 2018.-**

  
Dr. GONZALO J. MANSILLA  
Secretario Gral. Parlamentario  
Concejo Municipal de Rosario




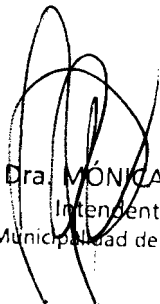
  
DR. ALEJANDRO ROSSELLO  
Presidente  
Concejo Municipal Rosario



Rosario, 13 DIC 2018

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

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

  
Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario