



Municipalidad de Rosario

DECRETO N° 0207

Rosario, "Cuna de la Bandera", 11 de febrero de 2021.-

Visto:

La Ordenanza N° 8.125/06 "Plan Especial Pichincha";

La Ordenanza N° 8.692/10 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios";

La Ordenanza N° 9.141/13 que incluye al régimen Diferencial en el Ámbito de aplicación del Plan Especial Pichincha;

La Ordenanza N° 10.104/20 y;

Considerando:

Que la Ordenanza N° 8.125/06 sobre Plan Especial Barrio Pichincha se fundamenta, entre otras consideraciones, en articular diferentes políticas de actuación para un mismo sector, entre ellos se destaca las *"políticas de renovación en sectores donde se considera importante inducir la sustitución de las edificaciones existentes (frente sobre Av. del Valle y Áreas de Reserva) fundamentalmente al inducir una profunda transformación frente a Parque Norte y el río"*.

Que en esta inteligencia su artículo 5.2.3 crea el Frente de Renovación Urbana (en adelante FRU) "Avdas. Rivadavia /Del Valle" en el cual se pretende promover una profunda sustitución edilicia.

Que dicho frente está conformado por los inmuebles frentistas a las Avdas. Rivadavia y Del Valle, entre calle Pichincha y Bv. Oroño y distingue dos Frentes de Renovación Urbana: FRU 1 y FRU2.

Que respecto del FRU 2 el artículo 8.4 sobre "Condiciones edilicias" establece dos condiciones tipológicas posibles: edificios entre medianeras y edificios exentos de altura controlada.

Que, respecto de este último, edificios exentos de altura controlada, la normativa en el ítem d) determina un espacio circundante mínimo de seis (6) metros respecto a las medianeras y una separación entre edificios exentos de diez (10) metros; y el ítem g) sobre Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS), dispone que la volumetría edificada quedará regulada por: el cumplimiento

del FOS determinado, las reglamentaciones que se establecen para este frente y el centro de manzana.

Que con relación a este último punto surge la necesidad de reglamentar las especificaciones relativas a iluminación y ventilación hacia los deslindes parcelarios, así como las normativas aplicables generales del Reglamento de Edificación junto con otras de aplicación en el mismo sector (Ordenanza N° 9141 que incorpora en su art.10° la aplicación del Régimen Diferencial al FRU 2).

Que, complementariamente resulta ineludible considerar los edificios existentes que superan la altura del Área general en el sector a los efectos de establecer la mencionada ventilación e iluminación ante estas circunstancias.

Que por su parte se ha sancionado la Ordenanza N° 10.104 que modifica la altura máxima para el Área General y que por tanto modifica con relación al FRU 2, la altura a considerar para la ventilación y la iluminación.

Que la aplicación de las nuevas fórmulas urbanísticas sostienen el espíritu de la Ordenanza N° 8.125. Que por todo lo expuesto y a los fines de dar operatividad a las ordenanzas referenciadas, resulta oportuno reglamentar aquellos aspectos que permitan brindar una adecuada resolución morfológica de los proyectos, respetando el espíritu de la norma conjuntamente con el análisis de las condiciones establecidas para edificios exentos en el FRU 2 Pichincha y el Régimen Diferencial referidos a las dimensiones de los lotes, ventilaciones, deslindes y cálculo de patios.

Por todo ello, en uso de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1º: REGLAMENTASE el Inciso 8.4.2 d) "Espacios circundantes" del Artículo 8º "Frente de renovación Urbana Avdas. Rivadavia/Del Valle" de la Ordenanza N° 8125 "Plan Especial Barrio Pichincha" disponiéndose las siguientes especificaciones para los edificios exentos de altura controlada:

a) Deslindes laterales:

1. Se establece que para iluminar y ventilar locales de 1º clase se permite utilizar los deslindes laterales de los espacios circundantes entre cuerpos de edificios, una vez superada la altura

máxima del Área General establecida (14.50m.). No corresponde para este caso el cálculo para patios establecido en el Reglamento de Edificación.

2. En los casos que exista una edificación lindera preexistente con una altura superior a la del Área General, la iluminación y ventilación de los locales de 1º clase al deslinde parcelario será admitida una vez superada la altura de la edificación lindera.


3. Todo local que se encuentre por debajo de la altura máxima del Área General o de la altura del edificio preexistente estará sujeto al cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación establecido en el Reglamento de Edificación.

b) Deslinde posterior: La distancia mínima del contra frente (deslinde posterior) se calculará tomando un sexto (1/6) de la altura libre del edificio exento no debiendo dicha distancia ser menor a 6 metros (6 m). El espacio abierto posterior se calculará como patio, admitiendo una reducción del lado mínimo por estar vinculado al espacio abierto lateral y tener continuidad a través del mismo. La reducción máxima admitida es del veinte por ciento (20%), no pudiendo el lado mínimo resultar inferior a cuatro metros (4m.).


c) Todas las caras del edificio que verifiquen la condición de exentas deberán ser tratadas arquitectónicamente como fachadas.

Artículo 2º: DELEGASE en la Secretaría de Planeamiento, según las necesidades operativas que la evolución sanitaria requiera, el dictado de las normas reglamentarias y complementarias a que el presente diera lugar.

Artículo 3º: DESE a la Dirección General de Gobierno, insértese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico.


Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario




Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario