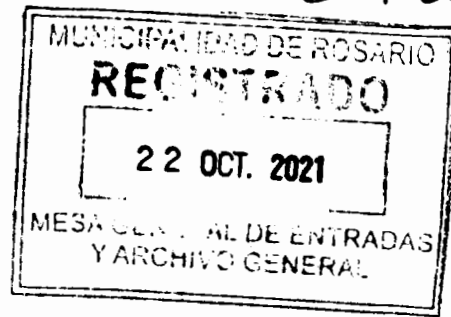




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.258)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 49/21 I.G., el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.243/08 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", sobre los indicadores urbanísticos para los lotes frentistas a los Corredores Peatonales Córdoba y San Martín; en el marco de la revitalización del Área Histórica, la promoción de la residencia, el fortalecimiento del comercio, la cualificación y adecuación del espacio público, infraestructura y movilidad; todo ello evaluado por las oficinas técnicas intervinientes, y

Considerando: Que, la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central"; que establece las condiciones para la transformación del Área de Preservación Histórica "Córdoba Peatonal" (APH 4) así como para el área correspondiente a la "Peatonal San Martín"; el Decreto Ordenanza N° 5.464/77; la Ordenanza N° 5.057/90.

Que, la planificación de la ciudad contemporánea se orienta hacia el desarrollo de políticas públicas que promuevan otorgar prioridad al peatón y fomentar el uso del transporte no motorizado.

Que, dichas políticas están comprendidas en el Plan de Movilidad, en el Plan Urbano, en el Plan Ambiental y en el Plan Estratégico, atendiendo las problemáticas ambientales que se desprenden del uso intensivo del transporte vehicular individual.

Que, actualmente las políticas urbanas internacionales promueven 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, actualmente el área central de la ciudad presenta dos peatonales en las arterias denominadas calle Córdoba y calle San Martín establecidas en sus respectivas ordenanzas, las que fueron extendiéndose a través de los años producto del crecimiento del microcentro y de las diferentes políticas públicas establecidas para estos sectores.

Que, el proyecto de Reconversión del Área Histórica contempla que la Peatonalización de calle San Martín desde calle Santa Fe hasta Av. Belgrano



se realizará en forma progresiva, considerando prioritario el tramo calle Santa Fe - San Lorenzo.

Que, la prolongación del carácter peatonal de calle San Martín en el tramo de calle Santa Fe hasta calle San Lorenzo permitirá relacionar el actual sector peatonal con el área conformada por inmuebles emblemáticos y de alto valor patrimonial como son los Hoteles "Savoy" y "Majestic".

Que, la vitalidad urbana de las áreas centrales y zonas históricas dependen en gran medida, de la calidad del espacio urbano que ofrecen, de la densificación residencial que consolidan y de la oferta de usos alternativos que promueven las relaciones sociales, ampliando la franja horaria de usos y generando ámbitos más seguros para las personas.

Que, esta norma impulsa el uso mixto comercio-vivienda como medio para revitalizar el área.

Que, en este sentido se propone la posibilidad de construir mayores alturas destinadas al uso residencial.

Que, para que estas nuevas alturas no generen impacto negativo en la percepción peatonal de la calle ni en sus condiciones de iluminación y ventilación se propone un "basamento".

Que, dada la importancia histórica del área y de los inmuebles de valor patrimonial que la conforman, la altura de dicho basamento se relaciona con los edificios históricos (en el caso de Peatonal Córdoba) para preservar la escala actual de la arteria. A partir de este basamento y materializando un deslinde, se desarrollarán los nuevos volúmenes.

Que, la materialización del mencionado basamento garantiza la preservación de los tramos, lo que permite revisar la permanencia de algunos lotes en el Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico del Área Central.

Que, en este sentido los lotes ubicados en la punta de un Tramo de Preservación, actualmente catalogados con Protección Indirecta (3b), cuyo ancho no posibilite materializar una articulación, serán descatalogados y pasarán a integrar el Área General, materializando el basamento de igual altura al inmueble de valor patrimonial lindero.

Que, asimismo existen inmuebles catalogados con grado de Protección 2c que han sido profundamente alterados en el tiempo, perdiendo las características arquitectónicas que justifican su inclusión en el Inventario. Por este motivo, se contempla su descatalogación para que, por medio de una sustitución edilicia, se propicie una mejor adecuación de la nueva edificación a la morfología del entorno.

Que, la Dirección General de Obras Particulares ha relevado y verificado que desde el año 2008 hasta la actualidad en las peatonales, y con gran evidencia en la peatonal Córdoba, la mayoría de los permisos de edificación corresponden a usos comerciales, ninguno de carácter residencial, donde el 47% corresponde a reformas, que no incorporan metros cuadrados construidos. Asimismo en peatonal San Martín, se otorgaron 37 permisos desde el año 2008 de los cuales el 57% de los metros cuadrados construidos son de uso residencial mientras que el 43% a usos comerciales. El 35% de los permisos corresponde a reformas que no incorporan metros cuadrados construidos. Estos datos verifican la escasa o nula transformación del área en estos años producto de diferentes motivos,

uno de los cuales sostenía la obligatoriedad de construir espacios para la guarda de vehículos, condición que se propone prohibir, otorgando a estos sectores un atractivo incentivo para la sustitución y el desarrollo de edificios residenciales y de servicios.

Que, también, el Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) junto con la Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo de la ciudad han realizado un Informe sobre los locales comerciales vacíos y en actividad en diciembre del año 2020. Dicho informe se basa en el estudio de los locales comerciales del Área Central y los nueve centros comerciales que se encuentran por fuera de esa zona. Del estudio surge que en el centro de la ciudad se relevaron 7.233 locales comerciales donde la tasa de vacancia para el Área Central (Comprende al área conformada por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza) alcanza al 16,9% de los locales comerciales, superior al promedio de la del centro.

Que, este valor puede explicarse por la situación económica que venía atravesando la ciudad en el año 2019, sumado a que el aislamiento producto de la pandemia por COVID-19 llevó a la gente a comprar bienes y servicios de forma virtual y en negocios de cercanía, afectando negativamente la actividad comercial del Área Central y las galerías.

Que, el centro de la ciudad de Rosario siempre ha ofrecido las mejores condiciones de conectividad, de oferta de cultural, de servicios y/o educativas, por cuanto las propuestas que este texto impulsa resultarán altamente valoradas por los emprendedores locales.

Que, el concepto de "la ciudad de los 15 minutos" apunta a poder realizar las funciones urbanas básicas como habitar, trabajar, hacer las compras, hacer ejercicio, educarse y disfrutar cerca de los lugares donde se vive y, en consecuencia, es importante generar atractivos para vivir en el centro.

Que, los recursos que esta norma genera serán volcados íntegramente a la revitalización y mejoras en las tradicionales peatonales de la ciudad, así como también en los centros comerciales a cielo abierto ya consolidados.

Que, la incorporación del FOS (Factor de ocupación del suelo) constituye un indicador urbanístico que contribuye a mejorar los parámetros ambientales de la ciudad, equilibrando la compacidad edilicia en relación al suelo no edificado, e incorporando en este caso, suelo absorbente y vegetación mitigando el efecto de isla de calor.

Que, finalmente esta norma apunta a recuperar el "centro" de la ciudad, ese espacio de encuentro, de innovación y producción cultural, motor de oportunidades, como también generar comercios de cercanía que convivan con una nueva oferta residencial y además, impulsa la incorporación de espacios para el guardado de bicicletas dentro de la vivienda colectiva, promoviendo el uso del transporte no motorizado como alternativa sustentable".

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de Ordenanza:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Confórmase el "**Corredor Peatonal San Martín**" otorgándose la condición de Calle Peatonal en el tramo comprendido entre **Santa Fe y San**



Lorenzo, y quedando conformado en su totalidad desde calle Mendoza hasta calle San Lorenzo.

Art. 2°.- Sustitúyase la planilla 10 ARE Calle San Juan, perteneciente al Inciso 2.2. del Artículo 5° de la Ordenanza N° 8.243, la que será reemplazada por la que a continuación se detalla:

"Planilla N° 10: A.R.E. "Calle San Juan".

Inmuebles Pertenecientes al Área Reserva Plan Especial San Juan (ARE)-Sección Catastral 1°

Sección	Manzana	Gráficos
01	164	Todos
01	165	Todos
01	166	Todos
01	167	Gráficos: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 20, 19, 16 S/D 36 y 16 S/D 2.
01	183	Todos
01	184	Todos
01	185	Todos excluyendo los Gráficos: 11, 12, 13, 14, 37 S/D 3, 16, 17, 18 S/D 0, 19 y 20 S/D 1.
01	186	Gráficos: 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.
01	145	10; 11; 21 S/D 3; 22; 23; 24 S/D 1 y 24 S/D 7.
01	146	15; 16; 17; 20; 21; 22; 23; 24.
01	147	5; 6; 40; 22; 23 S/D 0; 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.
01	148	16 S/D 2; 17; 18 y 19.

Art. 3°.- Incorpórase **in fine al Inciso b.1) del Artículo 6°** de la Ordenanza N° 8.243 el siguiente ítem que a continuación se describe:

"• Para los Inmuebles frentistas al Corredor Peatonal San Martín (CP San Martín), en el tramo comprendido entre calle San Lorenzo y calle Mendoza, se establecen las siguientes disposiciones:

Altura de Basamento: Se define una altura de Basamento de doce con cincuenta metros (12,50m) correspondiente a Planta Baja y hasta tres niveles.

Altura Máxima: Se define una altura máxima de veinticinco (25) metros (Planta Baja y ocho niveles tomados desde el nivel de vereda). Exceptivamente, se podrá adoptar la altura máxima de treinta y uno con cincuenta metros (31,50m) correspondiente a planta baja y hasta diez niveles, tomados desde el nivel de vereda. En este caso, el propietario deberá ingresar como requisito para la obtención del correspondiente Permiso de Obra, la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descripta en el punto j) de este artículo".

Art. 4°.- Incorpórase **in fine al Inciso f) del Artículo 6°** de la Ordenanza N° 8.243, el siguiente párrafo:

"Para los inmuebles frentistas al **Corredor Peatonal San Martín** Se aplicará FOS 0,7 desde Planta Baja. Si la resultante de cálculo del FOS fuera menor a doscientos metros cuadrados (200 m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida. La superficie vacante de la planta baja de la parcela,

que no esté afectada al FOS Máximo, deberá materializarse en un setenta por ciento (70%) con suelo absorbente con cobertura vegetal. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la afectación por centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo artículo.

En los casos de lotes frentistas a San Martín con acceso desde dos o más calles (pasantes) el cumplimiento del FOS será exigido en toda la parcela".

Art. 5°.- Sustitúyase el **Inciso h) del Artículo 6°** de la Ordenanza N° 8.243, el que será reemplazado por el siguiente texto:

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

h.1. Las nuevas construcciones frentistas al **Corredor Peatonal San Martín** que edifiquen en altura a partir de la altura definida como "Basamento", deberán recederse de la Nueva Línea Municipal cinco metros (5m).

h.2. El tramo de muro divisorio expuesto que se eleva por encima de un edificio de valor patrimonial no podrá ser ciego, debiendo ser tratado con las posibilidades constructivas previstas en el Reglamento de Edificación.

Con la finalidad de no generar nuevas medianeras expuestas se podrá constituir un derecho real de "Servidumbre de Vistas", entre los propietarios de lotes catalogados con protección directa y los propietarios de lotes sustituibles, 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 sustituible pueda materializar la altura admitida ventilando hacia el lote patrimonial con protección directa. La constitución del citado Derecho Real de Servidumbre de Vistas deberá cumplir con las formalidades que establece la ley positiva vigente.

h.3. Bicicleteros: Las nuevas edificaciones que se localicen en el **Corredor Peatonal San Martín**, destinadas a vivienda colectiva, permanente o transitoria, u oficinas, deberán contar con un espacio en Planta Baja para el guardado de bicicletas según lo establecido en la Ordenanza N° 10.022. Los espacios para la guarda de bicicletas deberán ser cubiertos o semi-cubiertos, de fácil acceso, de manera que no obstruyan espacios de entrada o salida, ni obstaculicen la circulación peatonal del sector. Podrán ser de propiedad común de uso común o de uso exclusivo de una o varias unidades o bien asignarse como propiedad privativa a determinadas unidades funcionales. Deberán tener acceso a través de espacios comunes y estar claramente delimitados. Como mínimo el 60% de los bicicleteros deberán ubicarse de forma horizontal.

Los módulos exigidos por la presente no podrán estar ubicados físicamente dentro de las unidades funcionales.

h.3.1. Dimensiones de los espacios para la guarda de bicicletas:

a) Para la guarda Horizontal: Longitud mínima: 2,20m.

Ancho mínimo: 0,60m.

Altura Libre Mínima: 2,20m.

b) Para la guarda Vertical: Sobre una pared o estructura:

Longitud mínima: 1,20m.

Ancho mínimo: 0,60m.

Altura Libre Mínima: 2,40m.



La autoridad de aplicación podrá ponderar soluciones alternativas a las anteriormente descriptas que signifiquen ajustes dimensionales y proyectuales alternativos.

h.3.2. Cálculo de módulos de bicicleta según los Usos:

a) Todo nuevo edificio destinado a **Vivienda Colectiva u Oficinas**, deberá contar con un módulo apto para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas cada cien metros cuadrados (100m²) construidos de superficie exclusiva de departamentos u oficinas. Se establece un mínimo de diez (10) módulos de bicicletas.

b) Todo nuevo edificio destinado a la residencia transitoria - **Hotel**, deberá contar con un módulo apto para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas cada cien metros cuadrados (100m²) construidos de superficie exclusiva destinada a las habitaciones. Se establece un mínimo de diez (10) módulos de bicicletas.

c) Otros Usos: El Departamento Ejecutivo a través de las oficinas técnicas correspondientes podrá exigir la ejecución de espacios aptos para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas en el resto de los casos que aquí no se detallan, en función al rubro, a las características del establecimiento, su ubicación, condiciones generales del entorno y de la afluencia de personas que demande".

Art. 6°.- Sustitúyase el **Inciso j) del Artículo 6°** de la Ordenanza N° 8.243, que será reemplazado por el siguiente texto:

"j) Aprovechamiento del Incremento de Altura: En los casos de edificios construidos en **Corredor Peatonal San Martín** y para los Tramos de Completamiento, el propietario deberá solicitar el correspondiente Permiso de Obra e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, que se calculará a partir de los veinticinco metros (25m). La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semi-cubierta.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida: "12.08.07 Contribución compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, precediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística 50% y Fondo Municipal de Obras Públicas 50%. Los ingresos generados bajo este concepto que provengan de proyectos en el Corredor peatonal San Martín serán destinados a obras de mejoramiento en las Peatonales o en otros Centros Comerciales a Cielo Abierto de la ciudad".

Art. 7°.- Incorpórase al **Inciso m) Usos no admitidos del Artículo 6°** de la Ordenanza N° 8243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" el siguiente párrafo in fine:

"m.1. Para las nuevas construcciones destinadas a vivienda colectiva ubicadas en el Corredor Peatonal San Martín no se admiten unidades de vivienda en los locales frentistas en Planta Baja.

m.2. En las parcelas frentistas al Corredor Peatonal San Martín se prohíbe la construcción de garaje y cocheras según lo establecido en el Capítulo 6.4. "Garages" del Reglamento de Edificación. En los casos de lotes con acceso desde dos o más calles (pasantes) será exigida la construcción de garaje en las edificaciones realizadas en los frentes que no corresponden al Corredor Peatonal San Martín. Quedan eximidos de la prohibición antes descripta los Hoteles - Apart Hotel - Alojamiento Turístico Temporario quienes deberán presentar la propuesta que será



analizada y aprobada si correspondiere, por el organismo municipal que resultare competente del cumplimiento".

Art. 8°.- Sustitúyase el **Inciso h) del Artículo 7°** de la Ordenanza N° 8.243, el que será reemplazado por el siguiente texto:

"h) Apertura de Vanos en Inmuebles de valor patrimonial: En aquellos inmuebles catalogados con protección directa, ubicados en el **Corredor Peatonal Córdoba y en el Corredor Peatonal San Martín**, 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".

Art. 9°.- Incorpórase al **Inciso a) Usos no admitidos** del Artículo 8° de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" el siguiente párrafo in fine:

"a.1. Para las nuevas construcciones destinadas a vivienda colectiva ubicadas en el **Corredor Peatonal Córdoba** no se admiten unidades de vivienda en los locales de Planta Baja, en toda su extensión.

a.2. En las parcelas frentistas al **Corredor Peatonal Córdoba se prohíbe la construcción de garaje y cocheras según lo establecido en el Capítulo 6.4. "Garajes"** del Reglamento de Edificación. En los casos de lotes con acceso desde dos o más calles (pasantes) será exigida la construcción de garaje en las edificaciones realizadas en los frentes que no corresponden al Corredor Peatonal San Martín.

Quedan eximidos de la prohibición antes descripta los Hoteles - Apart Hotel - Alojamiento Turístico Temporario, quienes deberán presentar la propuesta que será analizada y aprobada, si correspondiere, por el organismo municipal que resultare competente del cumplimiento".

Art. 10°.- Sustitúyase el **Inciso b) del Artículo 8°** de la Ordenanza N° 8.243, el que quedará reemplazado por el siguiente texto:

"b) Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para el Área de Protección Histórica Corredor Peatonal Córdoba" (APH 4), en el tramo comprendido desde calle Paraguay hasta calle Laprida:

Dentro del Corredor Peatonal Córdoba se establecen dos tipos de tramos:

Tramos de Sustitución sin presencia de inmueble Patrimonial (TS): Se define como Tramo de Sustitución al fragmento en el cual se estimula una renovación. Se constituye un Tramo de Sustitución cuando el fragmento está conformado por parcela/s ocupada/s por edificaciones sustituibles y dicho segmento no es lindero a inmuebles catalogados con protección directa en ninguno de sus extremos.

Tramos de Sustitución linderos a un inmueble Patrimonial (TSL): Se define como Tramo de Sustitución lindero a un inmueble patrimonial al fragmento en el cual se



limitan las posibilidades de renovación edilicia con el propósito de proteger las construcciones de valor histórico que lindan con el tramo en cuestión. Los inmuebles incorporados a los tramos podrán ser sustituidos respetando las condiciones establecidas en la presente norma.

La materialización de las recovas en los inmuebles catalogados con protección patrimonial corresponderá según lo establecido en la Planilla N° 15. Los inmuebles serán identificados por su nomenclatura catastral.

SECCIÓN	MANZANA	GRÁFICO	S/D	GRADO DE PROTECCIÓN	RECOVA
01	108	12		1b	NO
		13	1	1b	NO
		14	1	1b	NO
01	109	016	001	2c	NO
		016	002	2c	NO
		017		2c	NO
		018		3b	NO
		019		2b	NO
		020		2b	SI
		024	001	3b	NO
024	002	2a	NO		
01	110	019		2b	SI
		020		2b	SI
		021		2b	SI
		022		2b	SI
01	111	012		2a	NO
		021		2b	SI
01	112	014		1b	NO
		018	001	2b	NO
		019		2b	NO
		020		2c	NO
01	113	005		2b	SI
		016		2b	SI
		017		2b	SI
		020		2b	SI
		022		2b	NO
01	114	016		2b	SI
01	125	002	001	2c	NO
		003	001	3b	NO
		003	002	1b	NO
		005		1b	NO
01	126	001		1b	NO
		006		2b	NO
		007		2b	SI
		008		2b	SI



01	127	009		2a	NO
01	128	001		2c	SI
		002		2c	NO
		003		2b	NO
		004		2b	NO
		007		1b	NO
01	129	001		2b	NO
		002		2c	SI
		003		2b	SI
		004	001	2b	SI
		004	002	2c	SI
		005		2b	SI
		006		3b	SI
007		2a	NO		
01	130	001	001	2b	NO
		001	002	3b	NO
01	131	001		1b	NO
		006		2b	NO

Para los inmuebles ubicados en el **Corredor Peatonal Córdoba** rigen los siguientes indicadores:

b.1. Alturas:

b.1.1. Altura mínima: Se establece una altura mínima de cuatro metros (4m).

b.1.2. Alturas de Basamento:

b.1.2.1. Tramos de Sustitución (TS): Se define una altura máxima de Basamento de doce con cincuenta metros (12,50m) correspondiente a Planta Baja y hasta tres niveles.

En los casos de lotes sustituibles con edificios consolidados en sus dos extremos no se materializa basamento, pudiendo alcanzar la altura y línea de las edificaciones linderas.

b.1.2.2. Tramos de Sustitución lindero a un inmueble Patrimonial (TSL): Se define como altura de Basamento a la altura del inmueble patrimonial con protección directa lindero al tramo.

En estos tramos el Basamento deberá materializar la altura y Línea de Edificación del inmueble de valor patrimonial que define la altura del tramo.

En los casos que el TSL tenga edificios patrimoniales en sus dos extremos, se tomará como altura de basamento al inmueble patrimonial de menor altura.

Medición de altura: para posibilitar el enrase la altura de referencia de la edificación del inmueble 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 las alturas linderas deberá estar acreditada en el trámite de Solicitud de Viabilidad Patrimonial mediante la firma de un Agrimensor matriculado.

b.1.3. Altura Máxima: Se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles). Exceptivamente, se podrá adoptar la altura máxima de



treinta y uno con cincuenta metros (31,50m) correspondiente a planta baja y hasta diez niveles, tomados desde el nivel de vereda. En este caso, el propietario deberá ingresar como requisito para la obtención del correspondiente Permiso de Obra, la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descrita en el Punto b.4) de este artículo.

b.1.4. Altura de Planta Baja: Para los locales frentistas se establece una altura mínima libre de tres metros (3m), tomados desde el nivel de vereda, para los locales de Planta Baja. Se exceptúa de esta exigencia a la vivienda individual.

b.2. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Se aplicará FOS 0,7 desde la Planta Baja. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos metros cuadrados (200m²), se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida. Los patios resultantes de las edificaciones propuestas deberán tener un setenta por ciento (70%) de superficie absorbente con cobertura vegetal. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios y la afectación del centro de manzana. En los casos de lotes con acceso desde dos o más calles (pasantes) el cumplimiento del FOS será exigido en toda la parcela.

b.3. Tipologías Edilicias:

Para **Corredor Peatonal Córdoba** rigen las siguientes disposiciones:

b.3.1. Las nuevas construcciones frentistas al **Corredor Peatonal Córdoba** podrán adoptar las siguientes disposiciones:

Configurar la altura de "Basamento" que alcanzará la altura del inmueble catalogado con protección directa lindero adoptando como línea de fachada la del inmueble patrimonial.

Alcanzar la altura máxima establecida, para lo cual la edificación deberá recederse de la línea de fachada del Basamento cinco metros (5m) a partir de la altura de este último.

Los balcones en el Basamento no podrán sobrepasar la Línea Municipal según corresponda.

En función de la heterogeneidad presente en el sector vinculada a las recovas se definen las siguientes categorías:

CASO 1: Serán considerados en esta categoría aquellos inmuebles sustituibles pertenecientes a los "Tramos de sustitución linderos a inmueble patrimonial" que deberán enrasar la fachada del Basamento con la del edificio patrimonial con protección directa lindero al tramo, con la finalidad de adecuarse al perfil histórico construido.

En este caso el edificio Patrimonial que otorga altura al Basamento ha efectivizado su fachada sobre la Antigua Línea Municipal, debiendo asimilar dicha condición en la nueva edificación.

Ver Anexo Gráfico 2.

CASO 2: Serán considerados en esta categoría aquellos inmuebles sustituides pertenecientes a los "Tramos de sustitución linderos a inmueble patrimonial" donde el edificio Patrimonial que otorga altura al Basamento del tramo ha efectivizado el receso correspondiente a Nueva Línea de Edificación solo en planta baja (recova), debiendo asimilar dicha condición en la nueva edificación. En las situaciones de esquina, se deberán materializar ambos frentes con recova. En caso de reforma deberán mantener esta condición.

Ver Anexo Gráfico 2.



CASO 3: Serán considerados en esta categoría aquellos inmuebles sustituibles pertenecientes a los "Tramos de sustitución sin presencia de inmueble patrimonial" que deberán efectivizar el Basamento sobre la Nueva Línea Municipal.

Ver Anexo Gráfico 2.

Los inmuebles sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal serán considerados como lote único a efectos de la aplicación de la presente normativa.

La nómina de los inmuebles correspondientes a cada categoría establecida, identificados por su nomenclatura catastral, son los incluidos en la Planilla N° 16°.

Planilla N° 16 — Casos de Sustitución pertenecientes al Área de Preservación Histórica Corredor Peatonal Córdoba" (APH 4).

SECCIÓN	MANZANA	GRÁFICO	S/D	CASO
01	109	022		1
		021		1
		001		
01	110	016		2
		017		2
		018	001	2
		018	002	2
		023	001	2
		032		2
		024	001	2
		024	002	2
01	111	011	002	2
		015		2
		016		2
		017		2
		018		2
		019		2
01	112	022		3
01	113	018		2
		019	005	2
01	114	011		3
		014	002	2
		015		2
01	126	005		1
01	127	001		3
		002		3
		005	002	1
		006		1
		007		1
		008		1
01	128	005		1



01	130	001	002	1
		001		1
		003		1
		002		1
		003		3
		006		3
		007		3
		008		3
		009		
		01	131	003
003	002			1
004				1
005	001			1
005	002			1
005	003			1

b.3.2 El tramo de muro divisorio expuesto que se eleva por encima del edificio de valor patrimonial no podrá ser ciego, debiendo ser tratado con las posibilidades constructivas previstas en el Reglamento de Edificación.

Con la finalidad de no generar nuevas medianeras expuestas se podrá constituir un derecho real de Servidumbre de Vistas", entre los propietarios de lotes catalogados con protección directa y los propietarios de lotes sustituibles, 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 sustituible pueda materializar la altura admitida ventilando hacia el lote patrimonial con protección directa. La constitución del citado Derecho Real de Servidumbre de Vistas deberá cumplir con las formalidades que establece la ley positiva vigente.

b.3.3. Bicicleteros: Las nuevas edificaciones que se localicen en el Corredor Peatonal Córdoba, destinadas a vivienda colectiva, permanente o transitoria, u oficinas, deberán contar con un espacio en Planta Baja para el guardado de bicicletas según lo establecido en la Ordenanza N° 10.022. Los espacios para la guarda de bicicletas deberán ser cubiertos o semi-cubiertos, de fácil acceso, de manera que no obstruyan espacios de entrada o salida, ni obstaculicen la circulación peatonal del sector. Podrán ser de propiedad común de uso común o de uso exclusivo de una o varias unidades o bien asignarse como propiedad privativa a determinadas unidades funcionales. Deberán tener acceso a través de espacios comunes y estar claramente delimitados. Como mínimo el 60% de los bicicleteros deberán ubicarse de forma horizontal.

Los módulos exigidos por la presente no podrán estar ubicados físicamente dentro de las unidades funcionales.

b.3.3.1. Dimensiones de los espacios para la guarda de bicicletas:

a) Para la guarda Horizontal: Longitud mínima: 2,20m.

Ancho mínimo: 0,60m.

Altura Libre Mínima: 2,20m.

b) Para la guarda Vertical: Sobre una pared o estructura:

Longitud mínima: 1,20m.

Ancho mínimo: 0,60m.

Altura Libre Mínima: 2,40m.

La autoridad de aplicación podrá ponderar soluciones alternativas a anteriormente descriptas que signifiquen ajustes dimensionales y proyectuales alternativos.



b.3.3.2. Cálculo de módulos de bicicleta según los Usos:

a) Todo nuevo edificio destinado a Vivienda Colectiva u Oficinas, deberá contar con un módulo apto para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas cada cien metros cuadrados (100m²) construidos de superficie exclusiva de departamentos u oficinas. Se establece un mínimo de diez (10) módulos de bicicletas.

b) Todo edificio destinado a la residencia transitoria - Hotel, deberá contar con un módulo apto para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas cada cien metros cuadrados (100m²) construidos de superficie exclusiva destinada a las habitaciones. Se establece un mínimo de diez (10) módulos de bicicletas.

c) Otros Usos: El Departamento Ejecutivo a través de las oficinas técnicas correspondientes podrá exigir la ejecución de espacios aptos para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas en el resto de los casos que aquí no se detallan, en función al rubro, a las características del establecimiento, su ubicación, condiciones generales del entorno y de la afluencia de personas que demande."

b.4. Aprovechamiento del Incremento de Altura: En los casos de edificios construidos en el **Corredor Peatonal Córdoba**, el propietario deberá solicitar el correspondiente Permiso de Obra e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, que se calculará a partir de los veinticinco metros (25m). La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta. Los ingresos generados por este concepto serán destinados a obras de mejoramiento en las Peatonales o en otros centros comerciales a cielo abierto de la ciudad.

b.5. Otros Indicadores: Para los inmuebles frentistas al Corredor Peatonal Córdoba aplican todas las restantes disposiciones expresadas en el Artículo 6° o en el Artículo 7°, según se trate de inmuebles sustituibles o inmuebles afectados a la política de preservación que se impulsa".

Art. 11°.- Sustitúyase el **título del Artículo 13°** de la Ordenanza N° 8.243, el que será reemplazado por el siguiente texto:

"Artículo 13°: AREA GENERAL (AG), TRAMOS DE COMPLETAMIENTO (TC) Y CORREDOR PEATONAL SAN MARTÍN".

Art. 12°.- PROMOCIÓN.

Por el plazo de cinco (5) años contados desde la sanción de la presente se reduce al 50% el pago de la Contribución por Aprovechamiento de Altura para los lotes frentistas al Corredor Peatonal San Martín y Córdoba.

Art. 13°.- DESCATALOGACION DE INMUEBLES.

13.1. 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 los lotes que a continuación se enuncian y, asignándoles los indicadores conforme se establecen para el ámbito de aplicación del sector en el que se encuentran.

Se descatalogan los siguientes lotes empadronados catastralmente como:

Sección	Manzana	Gráfico	S/D	Catalogación *
1	109	22		3b
1	109	21	1	3b
1	130	1	2	3b
1	131	5	3	3b
1	167	21		2c

Art. 14°.- ANEXO GRÁFICO.

Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes anexos gráficos:

ANEXO GRÁFICO 1: Plano N° 1 "Ámbito de Aplicación".

ANEXO GRÁFICO 1: Plano N° 2 "Propuesta Corredor Peatonal Córdoba".

ANEXO GRÁFICO 1: Plano N° 3 "Propuesta Corredor Peatonal San Martín"

ANEXO GRÁFICO 2: Caso 1 - Caso 2 - Caso 3.

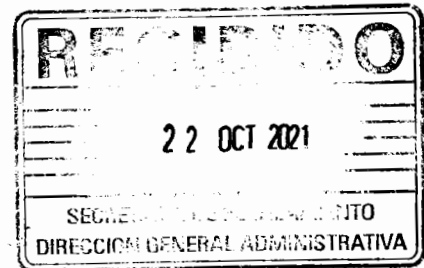
Art. 15°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 6 de Octubre de 2021.-

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




M^{ca}. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



//sario,

04 NOV 2021

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



Afq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

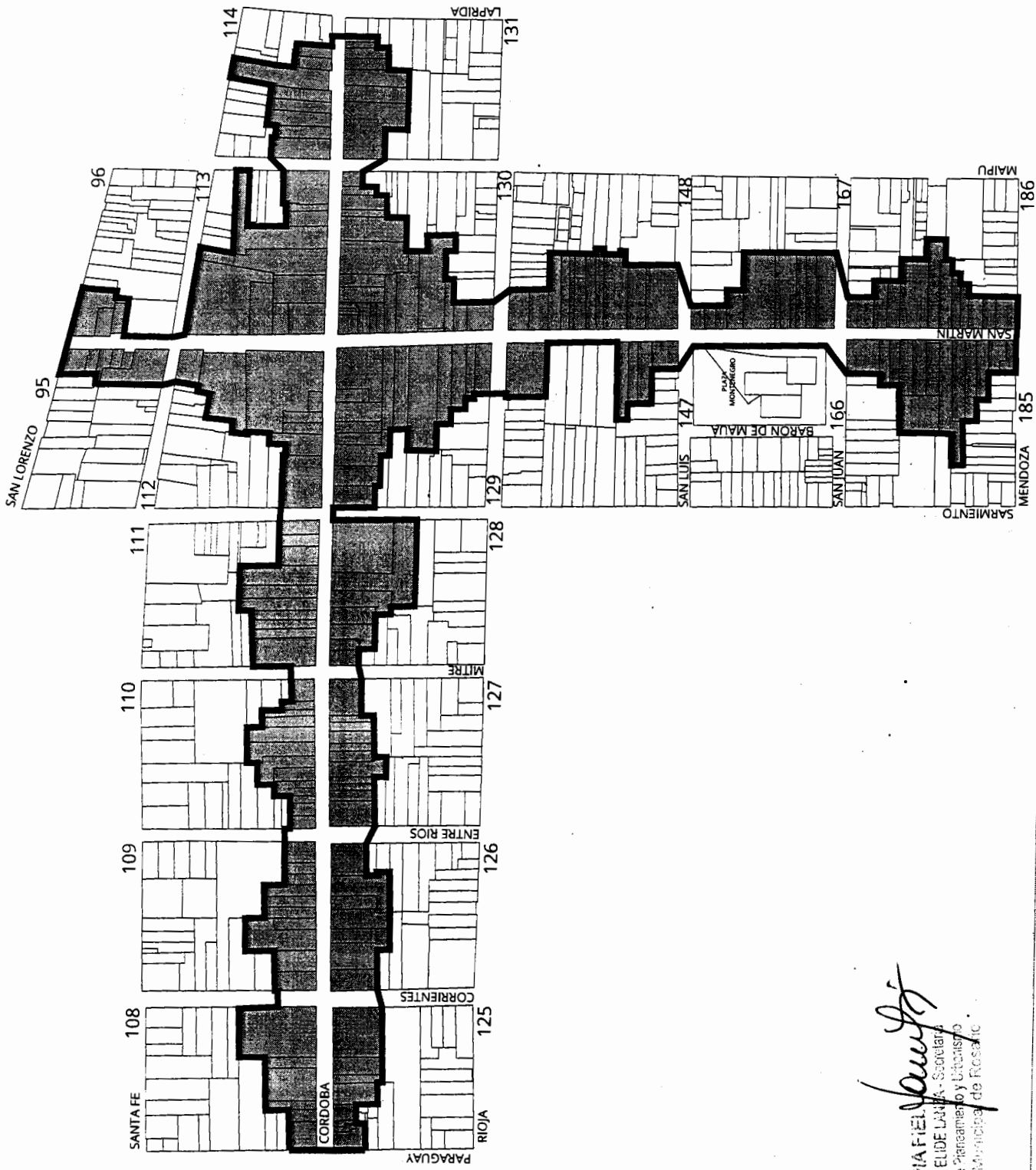
CORREDORES PEATONALES SAN MARTÍN Y CÓRDOBA (APH)

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Arch. Lucía González C.
 Subsecretaría de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

Arch. María Elena Santos
 Directora
 Prog. de Preservación y
 Rehabilitación del Patrimonio

Arch. Laura del Teglia
 Subsecretaría de Normativa Urbánica
 Secretaría de Planeamiento



ES COPIA FIEL
 Arch. María Elide Larrea - Secretaria
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo
 Concejo Municipal de Rosario

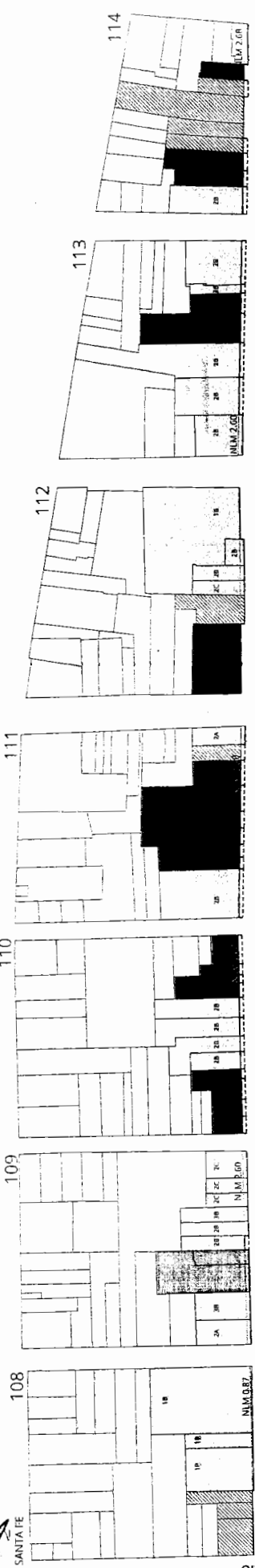


SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

CORREDORES PEATONALES SAN MARTÍN Y CÓRDOBA (APH)

PROPUESTA CP CÓRDOBA

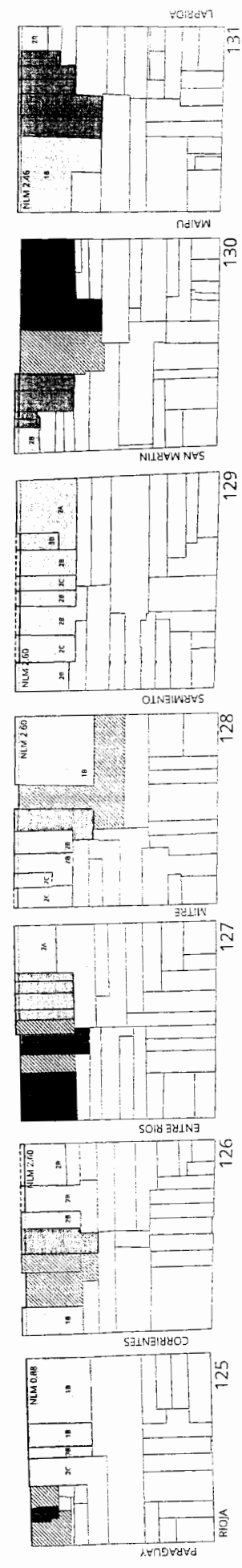
[Signature]
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



[Signature]
Arq. María Elena Santos
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

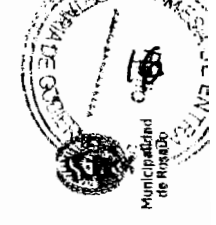


[Signature]
Arq. LAURA DEL TEGLIA
Subsecretaría de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento



- RECOVAS
- TRAMOS DE PRESERVACIÓN
- ▨ EDIFICIOS CONSOLIDADOS EN ALTURA
- TRAMOS DE SUSTITUCIÓN CASO 1
- ▨ TRAMOS DE SUSTITUCIÓN CASO 2
- ▨ TRAMOS DE SUSTITUCIÓN CASO 3
- ▨ LOTES SUSTITUIBLES ENTRE EDIFICIOS CONSOLIDADOS

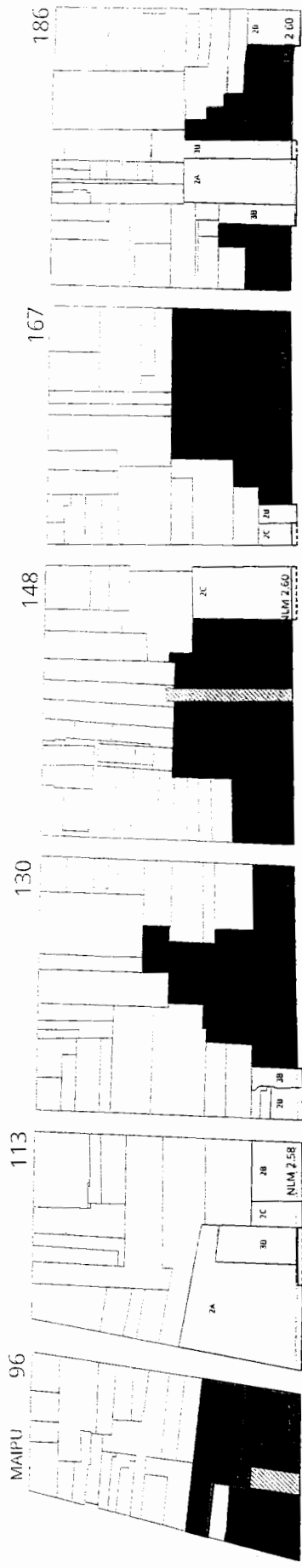
259.375



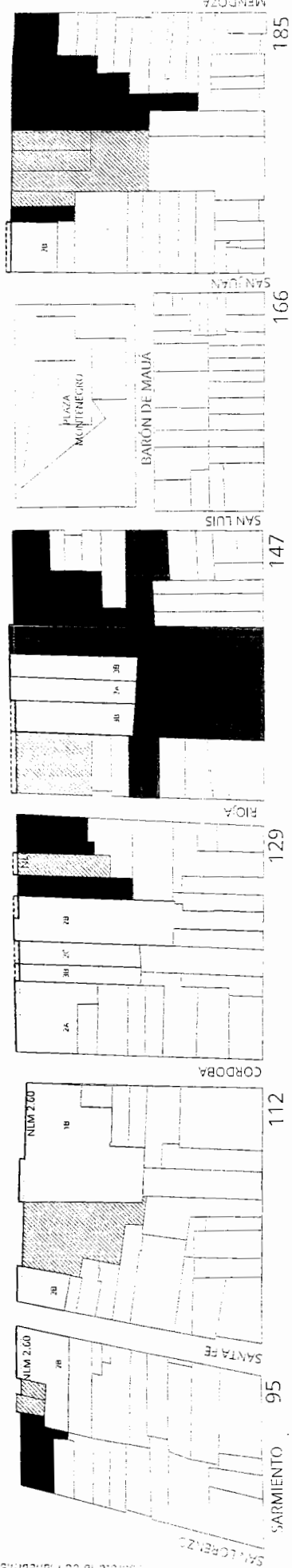
Municipalidad de Rosario
Secretaría de Planeamiento
Instituto de Urbanismo

Dr. María Elena Santos
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

Dr. María del Teófilo
Secretaría de Planeamiento
Instituto de Urbanismo



PEATONAL SAN MARTIN



- RECOVAS
- TRAMOS DE PRESERVACIÓN
- ▨ EDIFICIOS CONSOLIDADOS EN ALTURA
- LOTES SUSTITUIBLES
- AREA DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE

259.375

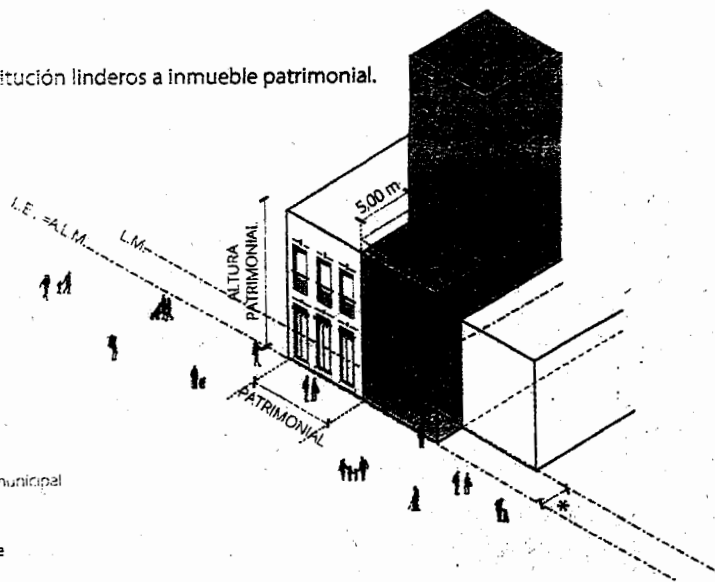


CASO 1

Tramos de sustitución linderos a inmueble patrimonial.

LM línea municipal
 ALM antigua línea municipal
 LE línea edificación

* según cartabase

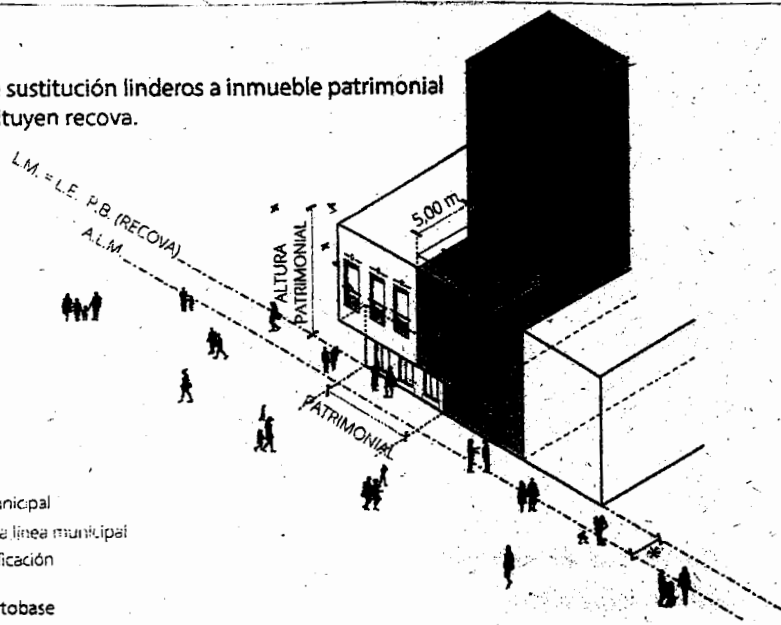


CASO 2

Tramos de sustitución linderos a inmueble patrimonial que constituyen recova.

LM línea municipal
 ALM antigua línea municipal
 LE línea edificación

* según cartabase

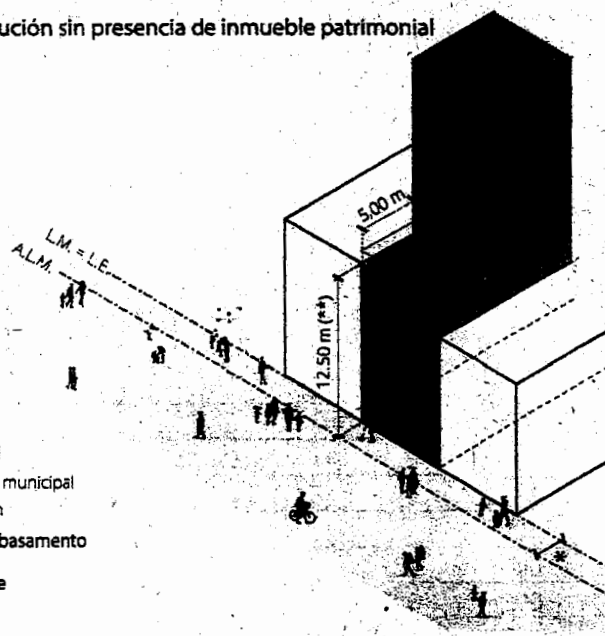


CASO 3

Tramos de sustitución sin presencia de inmueble patrimonial

LM línea municipal
 ALM antigua línea municipal
 LE línea edificación
 (**) altura fija del basamento

* según cartabase



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