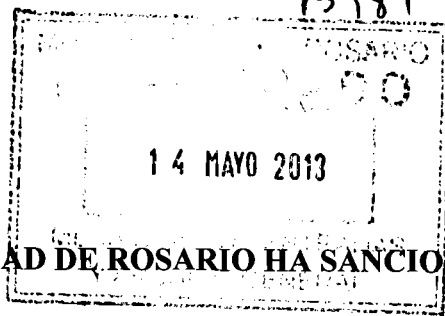




Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE
ORDENANZA
(Nº 9.048)**

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje Nº 27/12 S.P., enviado por el Departamento Ejecutivo con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria del Capítulo IV, Artículo 8º “Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas” de la Ordenanza Nº 8.244. Todo ello evaluado por la Secretaría de Planeamiento.

CONSIDERANDO: Que dentro del proceso de revisión del Código Urbano que el Departamento Ejecutivo está desarrollando, se formularon nuevas normas urbanísticas que paulatinamente irán reemplazando las indicaciones del mismo. Las Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico del Área Central y Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central vigentes, fueron los primeros avances de esta revisión normativa aprobadas en el año 2.008.

Que la formulación de nuevos indicadores urbanísticos supone repensar el modo en que se entiende el proceso de construcción de la ciudad y el rol que le corresponde a la autoridad municipal en la orientación de ese proceso.

Que la Ordenanza Nº 8.244/08 “Primer Anillo Perimetral al Area Central” que definió nuevos indicadores Urbanísticos para las acciones de construcción en el interior del sector de la ciudad que rodea al Área Central, referidos particularmente a alturas de edificación y densidad de ocupación del suelo, entre otros indicadores.

Que a los fines del reordenamiento urbanístico –para asignarles sus respectivos indicadores urbanísticos- se definieron Áreas de Tejido y Corredores Urbanos y como situación particular de éstas las Grandes Parcelas.

Que dado el tiempo transcurrido desde la vigencia de la Ordenanza Nº 8.244, es procedente analizar los resultados de la aplicación de la nueva normativa para todas las áreas que define.

Que en tal sentido es pertinente contemplar esta circunstancia y adecuar lo establecido en el Capítulo V de la Ordenanza Nº 8.244/08 “Indicadores Urbanísticos Especiales para las Grandes Parcelas en Áreas de Tejido” para, manteniendo el espíritu de la norma, alentar el desarrollo de proyectos unitarios especiales.

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

ORDENANZA

Artículo 1º.- MODIFÍCASE el Artículo 8º del Capítulo IV de la Ordenanza Nº 8.244, el que se reemplaza según el siguiente texto:

“Artículo 8º: CONDICIONES EDILICIAS PARA LAS GRANDES PARCELAS.

Para el desarrollo de proyectos unitarios en parcelas o conjunto de parcelas contiguas de superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados y con un frente mínimo de veinticinco (25) metros corridos, se establece la posibilidad de observar los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Altura mínima: Se establece una altura mínima de seis (6) metros.

b) Altura máxima: Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización y a solicitud expresa del interesado sobrepasar la altura del tejido circundante, si las construcciones asumen la condición de exentas en las siguientes situaciones:

- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 1 –AT 1–, se establece una altura máxima de treinta metros (30 m.).



- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 2 –AT 2–, se establece una altura máxima de veintitrés metros (23 m.).
- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 3 –AT 3–, se establece una altura máxima de diecinueve metros (19 m.).

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el *inciso j)* del Artículo 7°.

La altura se toma desde el nivel de vereda hasta el nivel superior de losa de azotea.

La altura máxima corresponde solamente a construcciones exentas. Cuando la edificación se apoya en una de las medianeras, corresponde la altura máxima del Área de Tejido correspondiente indicada en el Artículo 6° inciso b).

En caso de lotes ubicados en esquina o con frentes sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de treinta y cinco (35) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

c) Altura en Centro de Manzana: La altura máxima en Centro de Manzana es seis (6) metros. Podrá alcanzarse a la altura máxima indicada en el inciso b) del presente artículo, en casos especiales (relación superficie de la parcela / superficie manzana, atravesamiento de manzana) previa evaluación del proyecto por parte de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU).

d) Ajuste de la Altura Máxima: La altura máxima de la edificación podrá modificarse hasta un cinco por ciento (5%) únicamente cuando se trate de posibilitar una mejor resolución del proyecto.

Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

e) Tolerancias: Se admite una disminución máxima de un 10% tanto en la dimensión del frente mínimo de la parcela como en la superficie mínima establecida para obtener los indicadores de Gran Parcela. Estas tolerancias no son acumulativas: la opción de usufructo de la tolerancia en la dimensión del frente implica el cumplimiento de la superficie mínima establecida para la parcela; del mismo modo, la disminución admitida de la superficie de la parcela implica el cumplimiento del frente mínimo establecido.

f) Salientes y Balcones: Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

g) Ochavas: Sus dimensiones serán las establecidas en el Punto 5.3.5 del Código Urbano. Tendrán cielorrasos planos a una altura mínima de cuatro (4) metros de nivel de vereda, salvo en edificios catalogados, en los que se debe mantener la dimensión de la ochava, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces.

h) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio. El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo es de 0,50.

La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios y la distancia mínima entre bloques edificados y ejes medianeros que se establece en este mismo Artículo.

i) Tipología edilicia: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

Cuando por unificación de parcelas se involucre inmuebles catalogados se respetarán las condiciones establecidas según el Grado de Protección y los Niveles de Intervención determinados por Ordenanza N° 8.245/ 08.



Cuando las construcciones sean exentas, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de seis (6) metros; cuando las construcciones estén apoyadas sobre un eje medianero, la distancia mínima libre entre la edificación y el otro eje medianero será de seis (6) metros.

Las áreas de circulación abiertas tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros.

El proyecto deberá ser presentado ante la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU) para su evaluación, previa presentación ante la Dirección General de Obras Particulares para la solicitud del Permiso de Edificación.

j) Distancia entre bloques construidos:

Rige la distancia entre bloques definida en el Art. 6° del presente capítulo para las Áreas de Tejido.

k) Aprovechamiento del incremento de altura: Los edificios construidos en grandes parcelas podrán exceptivamente superar los diecinueve (19) metros en el Área de Tejido 1 –AT1–; los trece (13) metros en el Área de Tejido 2 –AT2–; y los diez (10) metros en el Área de Tejido 3 –AT3–, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, y a solicitud expresa del interesado de su adhesión a la normativa vigente. En tales casos, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el inciso j) del Artículo 7°.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la Partida: “12.08.07. Contribución Compensatoria” del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%).

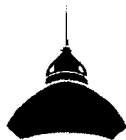
l) Usos admitidos:

Se consideran en general, todos los usos admitidos en el sector en que se encuentra la Gran Parcela:

- Residencia permanente y transitoria (vivienda colectiva, hotel, apart hotel y hospedajes en general.)
- Establecimientos educativos en todos sus niveles.
- Actividades culturales y recreativas (auditorios, salas de exposiciones, bibliotecas, galerías de arte, gimnasios y clubes sociales).
- Recreativas deportivas (gimnasios, natatorios, canchas de squash, tenis y paddle).
- Servicios de salud (clínicas, consultorios, sanatorios, laboratorios de análisis clínicos).
- Asociaciones (organizaciones empresariales, organizaciones profesionales, sindicatos y organizaciones religiosas).
- Servicios de gastronomía (restaurantes, bares, heladerías, rotiserías).
- Servicios de intermediación financiera y otros servicios financieros (entidades bancarias, crediticias, financieras, cooperativas, casas de cambio y seguros).
- Servicios inmobiliarios, empresariales o de alquiler.
- Servicios informáticos y actividades conexas.
- Estudios profesionales.
- Comercio minorista en general.

Con la finalidad que usos que no sean expresamente mencionados como admitidos, sean considerados no admitidos por no encontrarse incluidos en la nómina anterior, se definen expresamente como **usos no admitidos** los siguientes:

- Comercios mayoristas.
- Industria de cualquier tipo y depósitos exclusivos en general.
- Cocheras y playas de estacionamiento para vehículos de gran porte.
- Servicio de lavado, mantenimiento y reparación de todo tipo de vehículos.
- Actividades que manipulen productos químicos, tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.



Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso, establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Art. 2°.- Los emprendimientos a desarrollar en las "grandes parcelas" deberán poseer espacios para estacionamiento de vehículos en relación a la magnitud del emprendimiento y en número suficiente en relación a los usos.

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

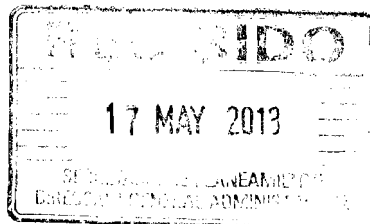
Sala de Sesiones, 9 de mayo de 2013.

52
CS9
7


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario

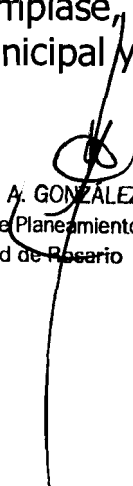


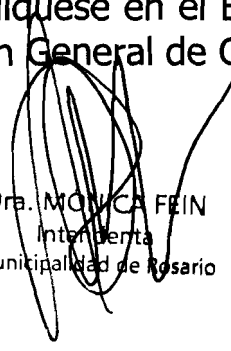

Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 27 MAY 2013

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


Arq. EDUARDO A. GONZÁLEZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 197720-I-2012 CM y 25478-D-2012 D.E.