

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE
ORDENANZA
(N° 9.217)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales: Foresi, Sciutto y Cappiello, quienes manifiestan que la Ordenanza N° 8.980 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”, aprobada en noviembre de 2012, fija y establece indicadores urbanísticos, usos y alturas, entre otros parámetros, sobre las cuales deben adecuarse las nuevas construcciones.

CONSIDERANDO: Que, dentro del ámbito de aplicación de esta norma se encuentra en el artículo 10.4. “Área de Tejido 6 -AT6-” correspondiendo al AT6-1 el denominado “Barrio San Francisquito”.

Que, según lo establecido en la normativa el radio comprendido por el sector urbano de la Sección Catastral 11ª delimitado por: Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero, Línea Municipal Oeste de calle Iriondo, Línea Municipal Sur de calle Deán Funes, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mujica, Línea Municipal Norte de Bv. Seguí, Línea Municipal Este de calle Constitución, Línea Municipal Norte de calle Virasoro, Línea Municipal Este de calle Castellanos hasta Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero, no admite la construcción de nuevas viviendas.

Que, la implementación de la mencionada norma ha arrojado, en los últimos meses, varios pedidos de excepción por parte de los vecinos y vecinas que se han visto imposibilitados para concretar la construcción de su vivienda familiar.

Que, en función de ello, se hace necesario contemplar una revisión normativa a los efectos de no obstruir uno de los derechos constitucionales elementales como el acceso a la vivienda.

Que, en el caso puntual del denominado “Barrio San Francisquito”, por las características y preexistencias de usos en su tejido, se producen situaciones en las cuales miembros de una determinada familia no pueden acceder a líneas de financiamiento del Estado u otros mecanismos existentes en el mercado en materia de vivienda por lo dispuesto en el artículo 18º de la Ordenanza 8.980/12 “Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para el Área de Tejido 6 -AT6-” en su inciso “h” el cual fija como usos no admitidos las nuevas construcciones destinadas a residencia.

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

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modifícase el artículo 18º de la Ordenanza N° 8.980/12, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ART. 18º: CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO PARA EL ÁREA DE TEJIDO 6 -AT6-

a) Altura Mínima: Para la totalidad de los inmuebles frentistas se establece una altura mínima de cuatro (4) metros.

b) Alturas Máximas:

b.1. Para los inmuebles donde se establezca un uso no residencial rige una altura máxima de quince (15) metros.

b.2. Para los inmuebles, frentistas o internos, en los cuales se mantiene el uso residencial, rige una altura máxima de seis (6) metros que se considerará sólo para proyectos de reforma y/o ampliación de la vivienda existente, y nueva vivienda unifamiliar.



b.3. En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

c) Altura en Centro de Manzana:

c.1. Para la edificación en centro de manzana donde se establezca un uso no residencial rige una altura máxima de quince (15) metros.

c.2. Para los inmuebles en que se mantiene el uso residencial rige una altura máxima de seis (6) metros.

c.3. En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

d) Ajuste de la Altura Máxima:

Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

e) Salientes y Balcones:

No se permiten salientes ni balcones.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

f.3. En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,8. **FOS máximo para uso residencial 0,7.** Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.4. Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

f.5. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido en este mismo artículo y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana.

g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1.453/08, N° 1.454/08 y N° 1.455/08.

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

i) Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las Ordenanzas correspondientes.

j) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos más restringidos.
- Residencia con más de tres unidades de vivienda por lote (nuevas construcciones) independiente de la actividad de industria o depósitos admitidos.
- Educación (nuevas construcciones).
- Culto (nuevas construcciones).

- Salud (nuevas construcciones).
- Cultura y esparcimiento (nuevas construcciones).
- Venta y/o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

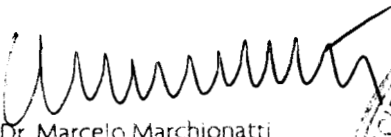
- j.1.** La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:
- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de una actividad de acuerdo a las características de su entorno inmediato, establecidos por la Ordenanza correspondiente.
 - El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente”.

Art. 2º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-


Sala de Sesiones, 15 de Mayo de 2014.

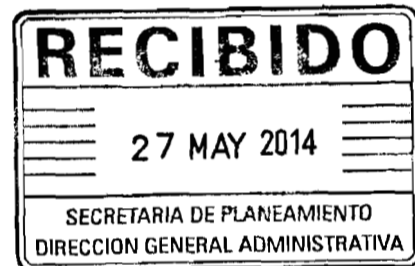

REALIZÓ

Vº Bº


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario




Expte. N° 211.045-P-2014 C.M.-

//sario, **13 JUN 2014**

Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 9.217/14; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arc. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario