



Municipalidad de Rosario

DECRETO N° 0847

"Rosario, Ciudad Autónoma: Año I", 26 de mayo de 2026.-

Visto

La Ordenanza N° 9.987 y su modificatoria N° 10.848, que autoriza la construcción de espacios de usos múltiples en áreas comunes de edificios destinados a vivienda colectiva u oficinas y;

Considerando

Que, desde su entrada en vigencia, se verifica la creciente incorporación de dichos espacios en los proyectos edilicios, consolidando su aplicación en el desarrollo urbano reciente.

Que corresponde reglamentar lo dispuesto en su Artículo 7º, a fin de establecer las condiciones de implementación de la cobertura vegetal en los referidos espacios.

Que la incorporación de cobertura vegetal en dichos ámbitos contribuye a mejorar sus condiciones ambientales, en particular en relación con el comportamiento térmico e hídrico.

Que el Plan de Infraestructura Verde Urbana (PIVU) promueve el incremento progresivo de la cobertura vegetal como estrategia para la mejora ambiental y la adaptación climática del tejido urbano.

Que resulta necesario definir criterios técnicos para su determinación, cómputo y verificación, así como establecer exigencias diferenciales en función de las características del territorio.

Por todo ello, en uso de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1º: REGLAMENTESE el artículo 7º de la Ordenanza N° 9.987, estableciéndose las condiciones de aplicación, localización, cómputo y verificación de cobertura vegetal en los proyectos

que adhieran a la incorporación de espacios de usos múltiples en áreas comunes en los términos de dicha ordenanza.

En aquellos casos en que la parcela se encuentre alcanzada por exigencias de Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) no se exigirá el cumplimiento adicional de la cobertura vegetal prevista en el presente, a fin de evitar superposiciones normativas.


Artículo 2º.- APRUEBESE el anexo denominado “**Parámetros de aplicación y cálculo de la cobertura vegetal urbana**” que forma parte integrante del presente decreto.

Artículo 3º.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Será autoridad de aplicación la Secretaría de Planeamiento, a través del Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética, la que tendrá a su cargo la evaluación, interpretación, verificación y control del cumplimiento de la cobertura vegetal requerida, sin perjuicio de la intervención de otras áreas municipales en el marco de sus competencias.


Asimismo, podrá actualizar el anexo técnico cuando resulte necesario, en función de la evolución de los indicadores de cobertura vegetal y de las condiciones ambientales, sin alterar los principios establecidos en el presente decreto.

Artículo 4º.- El presente decreto será de aplicación a todos los proyectos que soliciten permiso de edificación con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 10.848.

Artículo 5º.- DESE a la Dirección General de Gobierno; insértese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal.


Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario




Lic. SEBASTIAN P. CHALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



Intendencia Municipal
Rosario

ANEXO

Parámetros de aplicación y cálculo de la cobertura vegetal urbana

1. Generalidades

1.1. Definición

A los fines de la presente reglamentación, se entiende por **cobertura vegetal urbana (CV)** a la porción de la superficie de la parcela, localizada en planta baja o en azoteas de manera horizontal, que incorpore suelo absorbente y/o sistemas de infraestructura verde con vegetación implantada, destinada a contribuir a la regulación hídrica, térmica y ambiental del entorno urbano.

La cobertura vegetal podrá ejecutarse mediante:

- Suelo natural absorbente con vegetación.
- Cubiertas verdes, en sus distintas modalidades técnicas.

1.2. Funciones ambientales

La cobertura vegetal urbana tendrá como finalidad:

- Mitigar el efecto isla de calor urbano, reduciendo la temperatura superficial y mejorando el desempeño térmico de las edificaciones.
- Favorecer la biodiversidad urbana, mediante la incorporación de vegetación adecuada para el entorno.
- Mejorar la regulación hídrica urbana, incrementando la capacidad de infiltración y retención de aguas pluviales.
- Contribuir a la mejora de la calidad ambiental y del bienestar urbano.

1.3. Zonas de exigencia

Se definen como **zonas de exigencia** a las porciones del tejido urbano que presentan condiciones homogéneas en términos:

Lic. SERGIO P. CHALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

Arq. SABRINA CACERES
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

Arq. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

- **Morfológicos:** tipología edilicia, usos y morfología urbana predominantes
- **Ambientales:** porcentaje de cobertura vegetal y cantidad de arbolado urbano
- **Climáticos:** temperatura superficial asociada al fenómeno de isla de calor urbana (T° SUHI) y mapa de riesgo de afectación a las personas asociado a altas temperaturas.

A los efectos de la presente reglamentación, se establecen tres zonas de exigencia, alta, media y baja, delimitadas en el Anexo Gráfico N°1, lo que permite determinar requerimientos mínimos de cobertura vegetal en función de las condiciones territoriales específicas de cada sector.

1.4. Modalidades de ejecución de la CV


La cobertura vegetal podrá ejecutarse mediante las siguientes modalidades:

a) Terreno natural: superficie absorbente ubicada en planta baja, conformada por suelo natural sin intervención en su perfil superficial ni subterráneo, con incorporación de especies vegetales, preferentemente arbustivas y/o arbóreas, o conservación de vegetación preexistente.

b) Cubiertas verdes: superficies vegetadas ejecutadas en azoteas accesibles sobre estructuras artificiales, compuestas por capas técnicas que garanticen su funcionamiento hídrico, estructural y ambiental, incluyendo como mínimo: sustrato, drenaje, membranas de protección y vegetación adecuada para cada modalidad.

Se clasifican tres tipos de cubiertas verdes según su configuración técnica, profundidad de sustrato y el tipo de vegetación:

- **Cubierta verde intensiva:** sistema de **profundidad alta** (espesor mayor o igual a 40 cm) que permite el desarrollo de especies de mayor porte. Ej. árboles, arbustos y gramíneas.
- **Cubierta verde semiintensiva:** sistema de **profundidad media** (espesor mayor o igual a 30 cm y menor a 40 cm) apto para vegetación de porte medio. Ej. arbustos y gramíneas.
- **Cubierta verde extensiva:** sistema de **profundidad baja** (espesor mayor o igual a 15 cm y menor a 30 cm) destinado a vegetación de bajo porte. Ej. arbustos pequeños, gramíneas, pradera, césped y sedum/suculentas.


Dra. SABRINA CACERES
 Subdirectora General
 Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
 Secretaría de Planeamiento

1.5. Condiciones de implantación de la vegetación

En aquellos casos en que la cobertura vegetal contemple la implantación de especies arbóreas, estas deberán disponerse a una distancia mínima de tres (3) metros de los ejes medianeros. Asimismo, cuando se prevea su implantación en cubiertas verdes, su localización y las características del sistema deberán ajustarse a las condiciones estructurales, de sustrato y de mantenimiento del sistema adoptado.

2. Ubicación de la cobertura vegetal

El Índice de Cobertura Vegetal (ICV) deberá disponerse en los niveles donde se desarrollen los espacios de uso común admitidos en el marco de la Ordenanza N° 9.987 (y su modificatoria Ordenanza N° 10.848) y/o en planta baja en los casos en que se desarrolle de manera total o parcial sobre suelo natural.

No se admitirán, para el cómputo del porcentaje mínimo exigido, las salientes, balcones, ni ningún elemento en voladizo, sean de uso común o privado.

2.1. Condiciones de aplicabilidad en inmuebles existentes

En edificaciones existentes, incluidos los inmuebles catalogados patrimonialmente, en las que se verifique la imposibilidad de incorporar cobertura vegetal en azotea por limitaciones estructurales, podrá exceptuarse su cumplimiento en dicha localización.

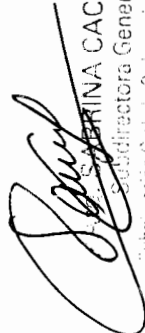
En tales casos, la cobertura deberá resolverse, en la medida en que las condiciones de la parcela lo permita, mediante su localización en planta baja u otros niveles donde se desarrollen espacios de uso común.

Agotadas las instancias anteriores, la imposibilidad técnica de ejecución del mínimo de ICV deberá acreditarse mediante informe suscripto por profesional competente, el cual deberá ser verificado por la autoridad de aplicación.

3. Evaluación y verificación del proyecto

Los proyectos alcanzados por la presente reglamentación serán evaluados en el marco de los procedimientos de visado, aprobación y control de obra establecidos en la normativa urbanística vigente.

El cumplimiento del Índice de Cobertura Vegetal (ICV) exigido constituirá condición para la aprobación del proyecto y para la obtención del permiso de edificación, debiendo acreditarse conforme a lo establecido en el punto 3.2. del presente anexo.


MARIANA CACERES
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento


LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

La documentación presentada deberá estar firmada por el/los propietarios y el/los profesionales matriculados habilitados por el colegio profesional correspondiente, integrando la solicitud del permiso de edificación.

3.1. Modificaciones del proyecto

En caso de producirse modificaciones al proyecto aprobado que afecten la cobertura vegetal prevista, las mismas deberán ser presentadas para su evaluación ante la autoridad de aplicación, acreditando nuevamente el cumplimiento del Índice de Cobertura Vegetal (ICV) conforme a lo establecido en el punto 3.2. del presente anexo.

3.2. Documentación técnica

La documentación técnica se presentará ante el Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética, y su aprobación será condición previa para la obtención del permiso de edificación.

La documentación deberá elaborarse conforme al instructivo para la confección y presentación de la documentación gráfica de cobertura vegetal urbana y a la planilla de cálculo oficial. Ambos se encontrarán disponibles en la sección Trámites en la página web oficial de la Municipalidad de Rosario.

A los efectos de acreditar el cumplimiento del Índice de Cobertura Vegetal (ICV), deberá presentarse la siguiente documentación:

a. Planilla de cálculo del ICV: verificación del cómputo de la cobertura vegetal según la modalidad adoptada.

b. Planos de arquitectura: plantas generales presentadas para el permiso de edificación, con identificación de las superficies destinadas a cobertura vegetal, diferenciadas según su modalidad, con indicación de superficies parciales o totales en escala 1: 100.

c. Detalles constructivos y secciones: planos con definición de las capas, materiales y espesores de los sistemas adoptados. Escalas sugeridas: 1:10 y 1:20.

d. Verificación estructural (sólo en los casos de edificaciones existentes): documentación técnica firmada por profesional competente que acredite la capacidad de la estructura para soportar las cargas derivadas de las cubiertas verdes proyectadas para los casos de ampliaciones en edificaciones existentes.

Los planos deberán referenciarse en la documentación general del proyecto de arquitectura.

4. Cuantificación de las exigencias

4.1. Determinación del Índice de Cobertura Vegetal



Arq. SABRINA CACERES
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

El Índice de Cobertura Vegetal (ICV) establece el **porcentaje mínimo de superficie** de cobertura vegetal exigido respecto de la **superficie total de la parcela**.

El valor del ICV se determinará en función de la zona de exigencia en la que se ubique la parcela, conforme a lo establecido en la Tabla N° 1.

Tabla N° 1: Índice de Cobertura Vegetal mínimo

Zona	Índice de Cobertura Vegetal (ICV) mínimo
1 - Alta	15%
2 - Media	10%
3 - Baja	5%

Para todos los inmuebles catalogados patrimonialmente se exigirá como mínimo el 5% de ICV.

4.2. Coeficientes de modalidad

A los efectos del cómputo de la superficie de cobertura vegetal mínima exigida, se establecen los siguientes **coeficientes** según cada modalidad de ejecución adoptada (Tabla N° 2) en función del desempeño ambiental que representa.

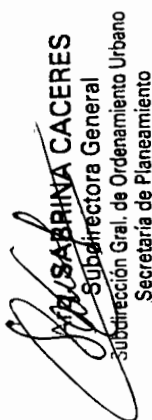
Tabla N° 2: Coeficientes de modalidad

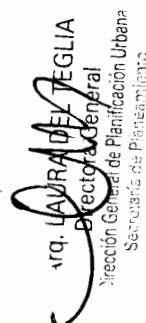
Modalidad	Espesor (sustrato + manto drenante)	Coefficiente de modalidad
Terreno natural	no aplica	1.00
Cubierta verde intensiva	≥ a 40 cm	0.90
Cubierta verde semiintensiva	≥ a 30 y < a 40 cm	0.80
Cubierta verde extensiva	≥ a 15 y < a 30 cm	0.60

5. Cálculo de la cobertura vegetal

5.1. Cómputo de la cobertura vegetal

El cumplimiento de la cobertura vegetal mínima exigida se verificará mediante el cálculo del Índice de Cobertura Vegetal proyectado (ICVp), el cual deberá ser igual o superior al ICV mínimo exigido.


Mariana CACERES
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento


Lra. LAURA DEL TEZLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

A los efectos del cálculo del ICVp, las superficies de cobertura vegetal proyectadas se ponderarán conforme a los coeficientes de modalidad establecidos en la Tabla N° 2.

El ICVp resultará de la sumatoria de las superficies de cobertura vegetal proyectadas, ponderadas por su correspondiente coeficiente de modalidad y dividida por la superficie total de la parcela.

El ICVp se determinará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{ICVp (\%)} = \frac{\sum[\text{coeficiente de modalidad} \times \text{superficie de CV proyectada (m}^2\text{)}]}{\text{superficie de la parcela (m}^2\text{)}}$$

Donde:

- **ICVp:** Índice de Cobertura Vegetal proyectado resultante del proyecto
- **Coefficiente de modalidad:** factor de ponderación aplicable según la modalidad adoptada. Tabla N° 2
- **Superficie CV proyectada:** superficie destinada a Cobertura Vegetal en el proyecto, expresada en metros cuadrados.

5.2. Condición de cumplimiento

Se considerará cumplida la exigencia cuando el ICVp sea igual o superior al ICV mínimo correspondiente a la zona de emplazamiento del proyecto.

5.3. Cómputo altura máxima

A los fines del cálculo de la altura máxima permitida, las superficies destinadas a cobertura vegetal no serán computadas, siempre que se correspondan con soluciones técnicas propias de las modalidades definidas en la presente reglamentación y no impliquen la generación de nuevos niveles habitables.

6. Controles

El cumplimiento de la presente reglamentación se verificará mediante las siguientes instancias:

a) Evaluación del proyecto

El Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética evaluará la documentación técnica presentada conforme al punto 3.2., verificando el ICV exigido.

En el caso de resultar conforme, se emitirá un certificado ICV que deberá ser descargado por el profesional y posteriormente presentado de manera digital para el trámite del permiso de edificación.

b) Verificación en obra

La autoridad de aplicación, conjuntamente con la Dirección General de Obras Particulares, verificará durante la ejecución la correspondencia entre lo aprobado y lo efectivamente ejecutado.

El profesional deberá solicitar, mediante correo electrónico (eficienciaenergetica@rosario.gov.ar), las inspecciones correspondientes tanto al inicio como a la finalización de la obra, así como en cada instancia que resulte necesaria de acuerdo con las distintas etapas del proceso constructivo de la CV. En este caso, las inspecciones deberán requerirse durante su ejecución. Asimismo, la autoridad de aplicación podrá autorizar la presentación de un registro fotográfico del proceso constructivo.

Al finalizar la ejecución de la CV, se emitirá un certificado ICV que deberá ser descargado por el profesional y posteriormente presentado de manera digital para el trámite del final de obra.

En caso de detectarse diferencias entre lo ejecutado y la documentación aprobada, se procederá de la siguiente manera:

- Si lo ejecutado se encuadra dentro de los parámetros establecidos, se requerirá la actualización de la documentación técnica correspondiente.
- Si lo ejecutado no se ajusta a lo reglamentado, deberá adecuarse el proyecto y/o la obra a las condiciones establecidas en la presente.
- En caso de incumplimiento, se dará intervención a las áreas competentes a efectos de la aplicación de los mecanismos previstos en la normativa vigente. El incumplimiento de lo establecido impedirá la obtención del final de obra.

7. Anexo gráfico

El siguiente anexo gráfico forma parte inescindible del presente anexo:

- Anexo Gráfico N°1 "Zonas de exigencia del Índice de Cobertura vegetal"

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

LIC. SEBASTIAN P. CHALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

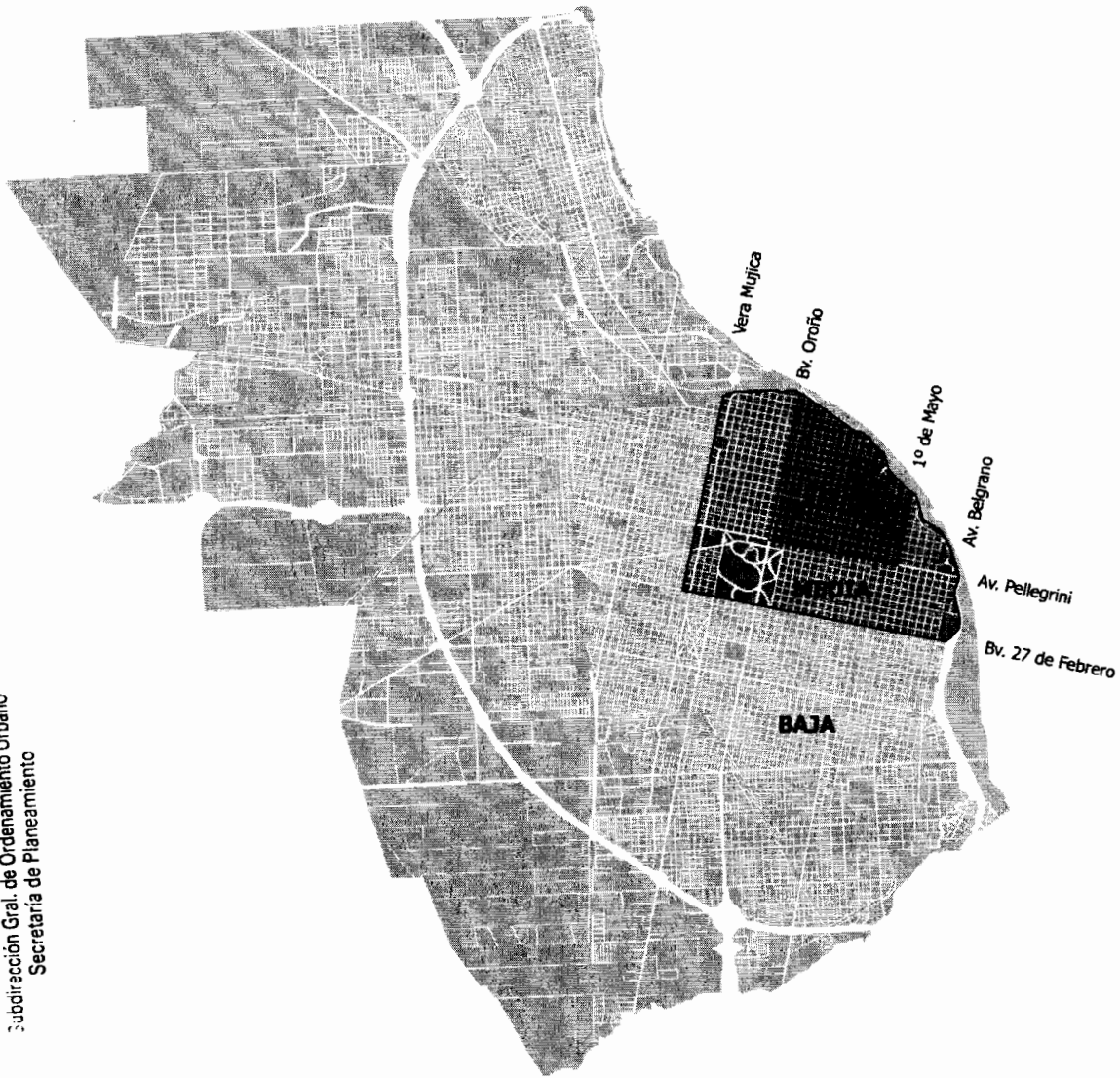
Arq. SABRINA CACERES
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento


Arq. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

Anexo Gráfico N°1

Zonas de exigencia del Índice de Cobertura vegetal


Decreto Reglamentario de la Ordenanza N° 9.987 y su modificatoria N° 10.848




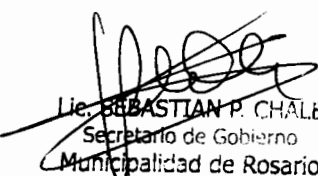

ATQ. **SABRINA CACERES**
Subdirectora General
Subdirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

Observaciones:

- En los casos en que una parcela se encuentre comprendida en más de una zona de exigencia, se aplicará la condición más crítica.
- Las calles Oroño, Pellegrini y 27 de febrero, que actúan como límites, se considerarán incluidas en la zona de mayor exigencia en ambas manos.


Ing. **LAURA DEL TEGLIA**
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento


Arq. **EDUARDO BRESSAN**
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Lic. **SEBASTIAN P. CHALE**
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario