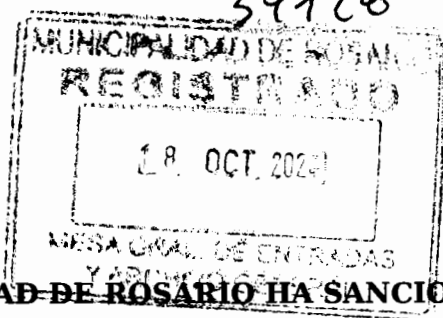




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.670)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, de Gobierno y de Obras Públicas han tomado en consideración el Mensaje N° 153/SP/2023 IG, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 10.256 "Sistema de Promoción para la Reconversión del uso Playa de Estacionamiento del Área Central", y

Considerando: Que la Ordenanza N° 10.256 establecía para el "Sistema de Promoción" establecido en la misma una vigencia de dos años desde su promulgación y que se ha cumplido dicho plazo.

Que, este proyecto de Ordenanza ratifica los objetivos planteados por la Ordenanza N° 10.256, fundamentalmente el de revitalizar un sector de gran valor en el Área Central de la ciudad promoviendo la renovación edilicia y el desarrollo de "proyectos especiales" en parcelas de grandes dimensiones y subutilizadas con el uso "Playas de Estacionamiento".

Que, el Área Central es un sector urbano de gran importancia para la ciudad por su valor histórico, arquitectónico, social y cultural, y por la intensidad de usos, equipamientos y servicios que concentra.

Que, la revitalización del Área Central es uno de los lineamientos previstos en el Plan Urbano, que propone para ello ampliar y recualificar el espacio público, mejorar las condiciones ambientales y atenuar los efectos de la isla de calor mediante el aumento de las superficies absorbentes y la forestación, y renovar el tejido mediante proyectos que abarquen usos diversos y generen situaciones de permeabilidad entre el espacio público y el privado.

Que, se considera conveniente impulsar el desarrollo de proyectos innovadores que contribuyan a lo mencionado, por lo cual se incluyen condiciones referidas a la incorporación de espacio de acceso público, la recuperación de suelo absorbente y el aporte de energías renovables.

Que, la escala de estos proyectos permitiría generar nuevos paseos peatonales integrados al espacio público existente, promoviendo plantas bajas con usos comerciales y/o recreativos que generen espacios urbanos más activos y permeables.

Que, existen en el Área Central de la ciudad parcelas de grandes dimensiones, cuyo uso comercial actual es "Playas de Estacionamiento", en las que podrían desarrollarse proyectos edilicios con gran potencial de transformación.

Que, en relación a la inversión que ha realizado la ciudad en este sector en términos de accesibilidad, servicios, espacio público y equipamientos, estas parcelas con uso exclusivo "Playa de Estacionamiento" pueden considerarse subutilizadas.



Que, la Secretaría de Planeamiento ha recibido consultas para adherir a la ordenanza con inmuebles habilitados con el uso "Cocheras", actualmente no incluido, y dado que el mismo es similar a "Playas de Estacionamiento" en cuanto a la mencionada subutilización de las parcelas y a su escaso aporte en términos de vitalidad urbana, se considera conveniente incorporarlo.

Que, la Ordenanza N° 10.256 en su artículo 7° indica que el Poder Ejecutivo podrá proponer otros sectores de la ciudad donde propiciar estas nuevas edificaciones, y que se han recibido consultas para desarrollar proyectos por fuera del ámbito de aplicación establecido.

Que, en este sentido, resulta oportuno extender el ámbito de aplicación de la ordenanza en coincidencia con los corredores del Transporte Urbano de Pasajeros (T.U.P.) del Área Central.

Que, con el objeto de propiciar el desarrollo de propuestas arquitectónicas innovadoras y diversas y al mismo tiempo facilitar la determinación del potencial de edificabilidad se considera apropiado incorporar el indicador "índice Edificio".

Que, la presente ordenanza mantiene el espíritu de las Normas Particulares vigentes, que promueven tipologías exentas en parcelas de grandes dimensiones, con alturas mayores a las admitidas para el Área General, estableciendo un deslinde parcelario mínimo en relación a la altura de las mismas a fin de garantizar una adecuada articulación con el entorno urbano.

Que, en base a todo lo expuesto y entendiendo que en los años de vigencia de la Ordenanza N° 10.256 se han observado varias de las cuestiones antes mencionadas, se considera necesario modificar los contenidos de la misma".

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

"SISTEMA DE PROMOCIÓN PARA LA RECONVERSIÓN DEL USO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y/O COCHERAS DEL ÁREA CENTRAL"

Artículo 1°.- Institúyase dentro del Área Central de la ciudad de Rosario el "SISTEMA DE PROMOCIÓN PARA LA RECONVERSIÓN DEL USO PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y/O COCHERAS DEL ÁREA CENTRAL", cuyo ámbito de aplicación será el sector delimitado por las calles Salta, Av. Belgrano, Alem, Mendoza y Dorrego, incluyendo las parcelas frentistas a las mismas. Dicho sector será denominado "Sector prioritario para la reconversión del uso playa de estacionamiento y/o cocheras".

Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ordenanza todos aquellos inmuebles incluidos en el "Inventario y catálogo de edificios y sitios de valor patrimonial" con protección directa o indirecta, según Ordenanza N° 8.245 y modificatorias.



Art. 2°.- La presente promoción se basa en la reconversión del uso "Playa de estacionamiento" y/o "Cocheras" mediante el desarrollo de nuevas edificaciones en terrenos subutilizados y de determinadas dimensiones, que den respuesta a la necesidad de renovación y revitalización del sector. A tal fin se establecen los requisitos y condiciones generales que se detallan a continuación:

2.1. REQUISITOS.

a. Ubicación y uso: podrán adherir a la presente ordenanza las parcelas pertenecientes al Área Central situadas en el "Sector prioritario para la reconversión del uso playa de estacionamiento y/o cocheras" indicado en el artículo 1°, que respecto a su uso cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- Se explote la actividad comercial "Playas de Estacionamiento y guarda temporaria de vehículos" y/o "Cocheras". Deberán contar con el Certificado de Habilitación Municipal correspondiente y el pago de las tasas municipales al día.
- Se trate de parcelas en desuso en las cuales se haya explotado la actividad comercial "Playas de Estacionamiento y guarda temporaria de vehículos" y/o "Cocheras", lo cual se acredite con el Certificado de Habilitación Municipal correspondiente de hasta cinco (5) años anteriores a la fecha de la sanción de la presente ordenanza.

b. Superficie mínima de la parcela: la superficie mínima de la parcela deberá ser de mil metros cuadrados (1000 m²). Para efectivizar dicha superficie podrán anexarse parcelas linderas que no cumplan con los requisitos de superficie y uso establecidos en el punto anterior. En estos casos se considerará la sumatoria de la superficie de todos los lotes involucrados.

2.2. Condiciones Generales. Las propuestas serán estudiadas en relación a las normas urbanísticas especiales vigentes y al entorno de implantación del proyecto, y deberán cumplir con todo lo determinado en el Reglamento de Edificación.

2.2.1. Condiciones Edilicias.

a. Índice Edificio: 8.

b. Altura máxima:

b.1. Edificación entre medianeras:

- En caso de tratarse de un Área General la altura máxima será de 25,90 (veinticinco con noventa) metros, equivalente a planta baja y 8 niveles (PB+8).
- Si la/las edificación/es linderas tuviesen una altura mayor a la del Área General se podrá articular con la altura de las mismas, tomando como referencia las condiciones detalladas en la Ordenanza N° 8.692 y sus modificatorias.
- Si la/las edificación/es linderas fuesen inmuebles catalogados con valor patrimonial, la (nueva) edificación deberá articular con la altura de las mismas, tomando como referencia las condiciones detalladas en la Ordenanza N° 8.692 y sus modificatorias.

b.2. Edificaciones exentas.

La altura máxima quedará determinada por la relación entre el índice edilicio y los deslindes parcelarios.

c. Altura máxima en centro de manzana: 6m.

d. Altura mínima en planta baja: 4m medidos desde el nivel de vereda.

e. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,70 desde el nivel de planta baja.

f. Deslindes y retiros de la edificación exenta.



f.1. Deslindes parcelarios:

- En edificación exenta o semi-exenta desarrollada hasta los 25,90m de altura: mínimo seis (6) metros.
- A partir de los 25,90m: la edificación deberá ser exenta y el deslinde será 1/6 de la altura de dicha edificación, mínimo seis (6) metros.

f.2. Retiro de Línea Municipal: mínimo cinco (5) metros.

No se admitirán salientes, balcones ni ningún otro elemento que invada estos deslindes. Todas las caras del edificio que verifiquen la condición de exentas deberán ser tratadas arquitectónicamente como fachadas.

g. Condiciones de iluminación y ventilación.

- Los patios requeridos para la iluminación y ventilación de locales de la edificación desarrollada hasta la altura máxima del área deberán cumplir con las prescripciones generales establecidas en el Reglamento de Edificación, tomando para el cálculo la altura de la misma.
- Una vez superada la altura máxima del área se permitirá utilizar el espacio libre de los deslindes establecidos en el inciso "f" para iluminar y ventilar locales, no requiriéndose el cálculo de patio establecido en el Reglamento de Edificación.

h. Usos en planta baja: no podrán estar destinados a viviendas ni a espacios para estacionamiento de vehículos motorizados.

i. Estacionamiento: la cantidad de módulos de estacionamiento deberá superar en un 20% a la requerida por cálculo según Reglamento de Edificación.

2.2.2. Condiciones Particulares.

a. Usos mixtos: el proyecto deberá incluir diversidad de usos, a saber: residencial, comercial, cultural, gastronómico, administrativo, de servicios, etc..

b. Espacio de uso público: el proyecto deberá incorporar superficie de acceso público a nivel de planta baja.

- Esta superficie será como mínimo el 15% de la superficie del lote; podrá ser descubierta o semicubierta.

- Se priorizarán espacios que conformen ensanches de vereda. Sin embargo, podrán admitirse otras configuraciones (espacios abiertos en el interior del lote o atravesamientos peatonales) de acuerdo a la particularidad de cada parcela.

- En el caso de conformar un ensanche de vereda, esta superficie constituirá una Servidumbre Administrativa de Uso Público, y el proyecto se acordará oportunamente con la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento.

c. Suelo absorbente: el proyecto deberá cumplir con un Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) máximo de 0,80.

En el caso de ocupar la totalidad del subsuelo con cocheras u otros usos, la superficie permeable requerida por FIS podrá materializarse con terrazas/cubiertas verdes con una profundidad de sustrato mínima de cuarenta (40) centímetros.

d. Energías renovables: el proyecto deberá incorporar energías renovables para abastecer un porcentaje de la demanda de agua caliente sanitaria mediante Sistemas Solares Térmicos (SST) y/o de energía eléctrica mediante Sistemas Solares Fotovoltaicos (SSF).

Art. 3°.- PROCEDIMIENTO.

3.1. Solicitud de adhesión a la norma. El interesado deberá iniciar un expediente por Mesa General de Entradas que será tratado y evaluado por la



Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) a fin de dictaminar si corresponde la aplicación de la presente Ordenanza.

La presentación deberá incluir la totalidad de la documentación cuya continuación se detalla:

- Nota dirigida a la Secretaría de Planeamiento solicitando adherir a la presente ordenanza.
- Acreditación de interés legítimo según lo establecido en la Ordenanza N° 9.828.
- Certificado urbanístico de la/s parcela/s involucradas.
- Copia del Certificado de Habilitación Municipal como Playa de Estacionamiento y/o Cochera.
- Copia de los Permisos de Edificación de todos los linderos, certificados por la Dirección General de Obras Particulares.
- Memoria descriptiva del proyecto que incluya la descripción general de la propuesta, vinculación con el entorno construido, usos propuestos, espacio de acceso público a incorporar, etc.
- Anteproyecto a nivel esquemático (plantas, cortes y vistas con cotas; escala mínima 1:500), imágenes de la propuesta y cálculo de índice Edificio, FOS y FIS.

Esta presentación será remitida a la CEPU, la cual verificará el cumplimiento de las condiciones generales detalladas en el artículo 2° y evaluará la factibilidad del proyecto presentado.

En caso de que el proyecto sea viable, se emitirá un informe que incluya la definición de una volumetría máxima junto a las indicaciones normativas, contemplando las particularidades del entorno inmediato y lo establecido en la presente ordenanza. Este informe tendrá una validez de doce (12) meses a partir de la fecha de su otorgamiento y deberá ser remitido al Concejo Municipal para su conocimiento.

3.2. Resolución de Factibilidad. A partir de lo indicado en el informe el interesado presentará el proyecto completo. El mismo será revisado por la CEPU, que verificará el cumplimiento de las prescripciones reglamentarias establecidas en el Reglamento de Edificación y demás normativa vigente, pudiendo requerir ajustes en el mismo y/o presentación de documentación complementaria.

En esta instancia el recurrente presentará el cálculo de la compensación económica por el mayor aprovechamiento urbanístico.

La CEPU elevará un informe técnico a la Secretaría de Planeamiento y, en caso de corresponder, se dictará una Resolución otorgando la Factibilidad.

3.3. Permiso de Edificación. Para que sea otorgado el Permiso de Edificación, el solicitante deberá presentar, además de la documentación correspondiente, el informe emitido por la CEPU que certifica la adhesión a la norma y la Resolución de Factibilidad emitida por la Secretaría de Planeamiento.

Art. 4°.- En el caso de proyectos a desarrollarse en más de una parcela, la aplicación de los indicadores diferenciales detallados en el artículo 2° podrá ser efectuada a partir de la unificación parcelaria a fin de constituir una única unidad.

Dicha exigencia será verificada al momento de la obtención del Permiso de Edificación, presentando la orden de trabajo solicitada a profesional de la agrimensura estableciendo las tareas inherentes a la unificación de los lotes involucrados.

Art. 5°.- La compensación económica en virtud del mayor aprovechamiento urbanístico se calculará según lo dispuesto por las Ordenanzas Nros. 8.692 y 9.105,

de acuerdo a los valores y formas de actualización establecidos en las Ordenanzas Nros. 10.016, 10.017, 10.140 y sus modificatorias, y serán asignadas a los siguientes destinos y proporciones: 33% Fondo de Preservación Urbanística, 33% Fondo Municipal de Obras Públicas y 34% Fondo del Programa Municipal de construcción de vivienda para familias de ingresos medios, Ordenanza N° 8.263.

El Departamento Ejecutivo podrá acordar alternativas de compensación equivalentes mediante las cuales el emprendedor asuma la ejecución de obras públicas o tareas de rehabilitación de Inmuebles de valor patrimonial dentro del Sector Prioritario para la reconversión del uso "Playa de Estacionamiento".

Art. 6°.- La presente promoción tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de su promulgación.

El Departamento Ejecutivo podrá elevar al Concejo Municipal, para su posterior aprobación, la solicitud de extensión del plazo en función de motivaciones urbanísticas, sociales, económicas que lo fundamenten. Asimismo, una vez cumplido el plazo de vigencia de la presente ordenanza el Departamento Ejecutivo Municipal podrá proponer para su aprobación por el Concejo Municipal otros sectores prioritarios de la ciudad donde posibilitar estos indicadores especiales.

Art. 7°.- A los fines de la aplicación de la presente ordenanza se establecen los siguientes conceptos:

7.1. Índice edilicio: se entiende por índice Edificio la relación entre la superficie total de edificación, incluido entresijos pero excluyendo galerías, subsuelos, balcones e instalaciones de servicios en azoteas y el área total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de Línea de Edificación y el espacio determinado por el centro de manzana.

La superficie destinada a garaje puede ser incluida en la superficie resultante por la aplicación del índice edilicio sólo en los casos que sirvan a unidades individuales enclavadas en el mismo predio.

7.2. Servidumbre Administrativa de Uso Público: la Servidumbre Administrativa de Uso Público definida en el artículo 2.2 para los ensanches de vereda será de carácter obligatorio y sobre nivel de vereda.

Los subsuelos mantendrán por ende su carácter de dominio privado y podrán destinarse a estacionamientos y/o a cualquier otro uso complementario o de servicio.

Teniendo en cuenta el carácter de derecho real de servidumbre de uso público a constituir a favor del Municipio sobre esta superficie, las responsabilidades emergentes del uso público asignado serán asumidas por la Municipalidad de Rosario. Las obligaciones de conservación y mantenimiento serán responsabilidad de el/los propietarios.

7.3. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): se define como Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) al máximo porcentaje que se permite impermeabilizar el terreno, contemplando la proyección en planta baja de las construcciones de todos los niveles de los edificios, pisos y solados, sean estos impermeables o semipermeables.

Se define como suelo absorbente al suelo natural con cobertura vegetal sin intervención en todo su perfil tanto superficial como subterráneo.



La superficie total de solados semipermeables se computará al 50% para el cálculo del FIS. A tal efecto, se considerarán como solados semipermeables a:



- Losetas pre-moldeadas para césped.
- Senderos constituidos por piezas (durmientes, losetas de hormigón, de piedra, ladrillos, adoquines), intercaladas con superficies de suelo con cobertura vegetal que ocupen como mínimo el 50% de la superficie del perímetro del sendero.

La superficie ocupada por láminas de agua se computará como suelo permeable al 100%.

El valor de FIS indicado en las condiciones edilicias es valor máximo.

Art. 8°.- Derógase la Ordenanza N° 10.256.

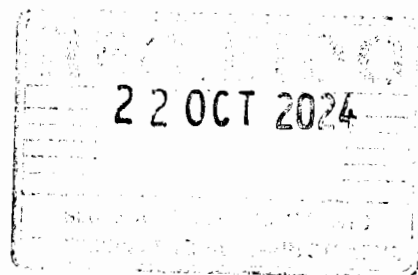
Art. 9°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 3 de Octubre de 2024.-

Dr. ALDO GÓMEZ
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario



Ing. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



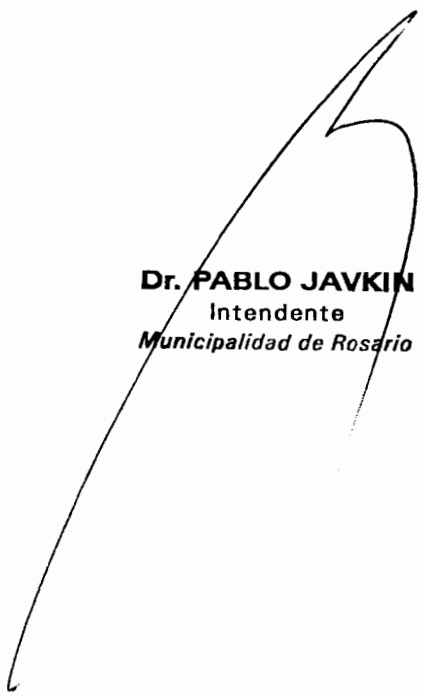
//sario,

31 OCT 2024

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



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



Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

19 NOV 2024

INTERVINO