

18718

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(Nº 8.520)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje Nº 63/09 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza Nº 8.125/06 "Plan Especial Barrio Pichincha".

CONSIDERANDO: Que, a partir de la aplicación de la nueva normativa se han presentado situaciones particulares que fueron analizadas por las oficinas técnicas competentes y llevaron a proponer un ajuste de las disposiciones establecidas en la Ordenanza.

Que, dichos ajustes han sido estudiados por la Comisión Asesora del Plan Director, creada por Ordenanza Nº 3.664/84, modificada por Decreto Nº 1.742/01.

Que, la mencionada Comisión Asesora se ha expedido recomendando modificar algunos aspectos regulados por la Ordenanza Nº 8.125/06, flexibilizando determinados indicadores urbanísticos que no alteran los fundamentos y el espíritu de la norma.

Por lo expuesto, esta Comisión solicita la aprobación del siguiente proyecto:

ORDENANZA

MODIFICATORIA ORDENANZA Nº 8.125/06
"PLAN ESPECIAL BARRIO PICHINCHA"

Artículo 1º.- Sustitúyase los puntos c) "Altura en centro de Manzana", d) "Tolerancias", f) "Ochavas", g) "Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)" y h) "Reforma y/o Ampliación de Edificios Existentes" del Inciso 6.1. del Artículo 6º del Capítulo IV – INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA GENERAL de la Ordenanza Nº 8.125/06, por los siguientes textos:

"c) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Área General rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar".

"d) Tolerancias:

Se establece en todos los casos una tolerancia de un cinco por ciento (5%) como ajuste constructivo, aplicable sobre la altura máxima establecida.

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

"f) Ochavas:

Sus dimensiones serán las establecidas por el Código Urbano vigente.

Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo aportar una solución técnica a fin de garantizar la seguridad en dichos cruces."

"g) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

No se aplica Índice Edificio. 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.

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



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 que desarrollen una misma actividad con la Planta Baja. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio y ubicación del centro de manzana”.

“h) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

En viviendas individuales existentes ubicadas en centro de manzana, se autorizará la construcción de una planta alta (sin modificar la altura de la planta baja existente) aún cuando supere los seis (6) metros de altura máxima admitida para centro de manzana, no pudiendo superar los ocho (8) metros de altura total”.

Art. 2°.- Sustitúyanse los Puntos c) “Altura en Centro de Manzana”, f) “Ochavas” y g) “Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)” del Inciso 7.1. del Artículo 7° del Capítulo V – INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES de la Ordenanza N° 8.125, por los siguientes textos:

“c) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en las Áreas de Protección Histórica (APH), rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar”.

“f) Ochavas:

Sus dimensiones serán las establecidas por el Código Urbano vigente.

Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo aportar una solución técnica a fin de garantizar la seguridad en dichos cruces.”

“g) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

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.

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

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

Art. 3°.- Sustituyáanse los Puntos b) “Altura en Centro de Manzana”, e) “Ochavas”, f) “Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)” y g) “Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes” del Inciso 8.3. Condiciones Edilicias del Frente de Renovación Urbana (FRU) Sector 1, del Artículo 8°, del Capítulo V – INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES de la Ordenanza N° 8.125, por los siguientes textos:

“b) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Frente de Renovación Urbana (FRU) Sector 1 rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar”.

“e) Ochavas:

Sus dimensiones serán las establecidas por el Código Urbano vigente.

Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

“f) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

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.

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

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

“g) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

En viviendas individuales existentes ubicadas en centro de manzana, se autorizará la construcción de una planta alta (sin modificar la altura de la planta baja existente) aún cuando supere los seis (6) metros de altura máxima admitida para centro de manzana, no pudiendo superar los ocho (8) metros de altura total”.

Art. 4°.- Modifícase el Apartado 8.4.2.- Edificios Exentos de Altura Controlada, del Inciso 8.4. Condiciones Edificias del Frente de Renovación Urbana (FRU) Sector 2 del Artículo 8° del Capítulo V – INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS PARTICULARES de la Ordenanza N° 8.125, agregándose el Punto i) “Altura en Centro de Manzana” con el siguiente texto:

“i) Altura en Centro de Manzana:

Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Frente de Renovación Urbana (FRU) Sector 2 rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar”.

Art. 5°.- Modifícase la denominación del Capítulo VIII “Procedimientos Especiales” de la Ordenanza N° 8.125 que se sustituye por la siguiente:

“CAPITULO VIII “PROCEDIMIENTOS ESPECIALES Y PAUTAS GENERALES”.

Art. 6°.- Modifícase el Capítulo VIII de la Ordenanza N° 8.125, agregándose el Artículo 14 bis: “Medición de Alturas” con el siguiente texto:

“Artículo 14° bis: Medición de alturas:

Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre la Línea de Edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha Línea. Las barandas, sean opacas o transparentes, no se computarán en la determinación de la altura máxima siempre y cuando se retiren de la Línea de Edificación una distancia igual a su altura.

Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa.

En caso de lotes ubicados en esquina o con frente sobre calles que conformen esquina entre ellas y cuenten con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de veinte (20) 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.

En caso de división parcelaria, las parcelas resultantes tendrán los indicadores que les correspondan de acuerdo al criterio general del área o tramo en que estén situadas. En caso de lotes pasantes con frente sobre calles opuestas (que no conforman esquina entre ellas) con distinto régimen de altura, corresponderá la altura fijada para cada arteria hasta una profundidad equivalente al 50% del promedio de la profundidad total del lote”.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho

4

Art. 7º.- Derógase la Ordenanza N° 8.182/07.

Art. 8º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

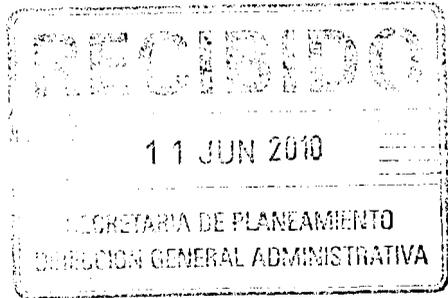
Sala de Sesiones, 20 de Mayo de 2010.

CM 44
REALIZÓ
Vº Bº

[Handwritten Signature]
Dña. Santa María Colecelli
Secretaria General de Planeamiento
Concejo Municipal de Rosario



[Handwritten Signature]
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 28 JUN 2010

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° 8.520/10, cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

[Handwritten Signature]
Agrim./Ing. RAUÍ DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

[Handwritten Signature]
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 174.292-I-2009 C.M.-