



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

"2023 - A 40 AÑOS DE LA RECUPERACIÓN DE LA DEMOCRACIA"

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 10.533)**

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 139/21 I.G. con anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", la Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del cordón Perimetral de la ciudad de Rosario" y la Ordenanza N° 9.936/18 que modifica al "corredor Urbano B -CUB- Avellaneda 2"; todo ello evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

"Visto: La sanción de las Ordenanzas N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central y la Ordenanza N° 9.936/18 que modifica al "Corredor Urbano B -CUB- Avellaneda 2", y

Considerando: Que se están llevando adelante acciones tendientes a evaluar distintos sectores de valor significativo en nuestra ciudad y que, en este sentido, Av. Alberdi (calificada como Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi), representa una porción de la ciudad donde conviven el patrimonio histórico, nuevos modelos residenciales, vivienda de baja escala, áreas degradadas que necesitan revitalizarse y grandes equipamientos localizados en las proximidades como, por ejemplo, el Alto Rosario Shopping, el Portal Rosario Shopping y los parques Alem y Scalabrini Ortiz.

Que, recientemente, mediante Ordenanza N° 9.936/18, se ha modificado el Corredor Urbano B -CUB- Bulevar Avellaneda 2, sector cuya revisión se basó en demandas similares a las expuestas para el presente caso.

Que, la vitalidad urbana depende en gran medida, de la calidad del espacio urbano, de la compacidad urbana y de la oferta de diversidad de usos vinculados a la residencia, promoviendo las relaciones sociales, ampliando la franja horaria de actividades y generando ámbitos más seguros para las personas.

Que, el sector presenta un tejido que por sus características (ancho de lote, profundidad y superficie), no ha podido adherirse a lo planteado en la Ordenanza N° 8.980/12 determinando falta de renovación edilicia y que en la actualidad se encuentra consolidado por viviendas unifamiliares de planta baja y alta, donde el uso de suelo predominante es mixto: comercio de escala barrial y residencia.

Que, una de las políticas que impulsa el documento de Actualización del Plan Urbano en relación al ordenamiento del territorio es la promoción del desarrollo equilibrado de los distintos distritos y sectores que configuran el tejido municipal, reconociendo su gran heterogeneidad de usos y servicios cuya distribución no es equitativa en toda su extensión, identificando grandes carencias y fragilidades.

Que, a estos efectos resulta oportuno estimular la transformación de la ciudad respetando sus particularidades, promoviendo el completamiento intersticial de lotes vacantes, el mejoramiento progresivo de las áreas urbanas degradadas y la reconversión de grandes parcelas en desuso y/o con edificación obsoleta, la definición de áreas particulares de protección barrial para preservar su patrimonio edificado, así como sus condiciones ambientales, su paisaje urbano y su calidad de vida.

Que, se incentiva, en nuestra ciudad, la incorporación de nuevos modelos residenciales que impulsan, en su mayoría, un incremento de la densidad predominante hacia un modelo de densidad media, la radicación de emprendimientos comerciales que despiertan un alto interés en la comunidad y la conformación de un nuevo modelo de sustitución de la edificación que resulta oportuno atender.

Que, la planificación de la ciudad contemporánea se orienta hacia el desarrollo de políticas públicas que promuevan otorgar prioridad al peatón y fomentar el uso del transporte no motorizado.

Que, dichas políticas se enuncian y ratifican en el Plan de Movilidad, en el Plan Urbano, en el Plan Ambiental y en el Plan Estratégico atendiendo las problemáticas ambientales que se desprenden del uso Intensivo del transporte vehicular individual.

Que, las ciudades se están repensando para que dejen de ser espacios donde solo transitan coches y se transformen en lugares donde todos tienen derecho a moverse con seguridad, proporcionando más espacio para caminar y circular en bicicleta u otro medio de transporte (micromovilidad).

Que, el compromiso ambiental plasmado en el Plan Local de Acción Climática Rosario 2030 tiene entre sus objetivos mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero y planificar a Rosario como una ciudad resiliente.

Que, en adhesión a dicho plan, cobra mayor relevancia al momento de definir las características de la edificación, el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS), que contribuirá con la absorción natural del agua de lluvia, sin saturar la infraestructura pluvial existente, y regulará la relación entre cantidad de suelo permeable e impermeable amortiguando el efecto "isla urbana de calor".

Que, esta norma promueve el incremento de superficie de suelo absorbente a través de la incorporación del (FIS), y para el caso de ocupar la totalidad de la planta baja con comercios, o garajes u otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, se propone la incorporación de terrazas verdes sobre estos usos.

Que, el cambio en las formas de habitar es un fenómeno que se da en nuestra ciudad al igual que en otras ciudades de Latinoamérica, donde las estructuras habitacionales han mutado de forma progresiva generando nuevos

modelos que, sin lugar a dudas, han provocado una modificación en los patrones urbanos vinculados al sostenido incremento en la demanda de vivienda.

Que, el presente texto normativo pretende ordenar estos procesos optando por un criterio de heterogeneidad controlada a partir del reconocimiento de las situaciones más permanentes o factibles de ser sustituidas, con el objeto de recomponer la imagen urbana y mejorar las condiciones ambientales impulsando, al mismo tiempo, que el crecimiento ordenado contemple los diferentes intereses que conviven en la ciudad.

Que, el tratamiento del espacio libre en torno a los edificios es fundamental para lograr buenas condiciones ambientales a diversas escalas. A nivel local, una ciudad es mucho más saludable, sostenible, habitable y resiliente cuando cuenta con un espacio libre más naturalizado mientras que a escala global contribuye en mayor medida a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Que, en resumen, en esta porción de la ciudad conviven el patrimonio histórico, nuevos modelos residenciales, vivienda de baja escala, áreas degradadas y grandes equipamientos, todos elementos urbanísticos que necesitan ser repensados, potenciados y destacados para planificar el crecimiento de manera armónica en los próximos años".

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

ORDENANZA

MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 8.980 CORREDOR URBANO B -CUB- AVENIDA ALBERDI

Artículo 1°.- Modifícanse los incisos b) "Alturas Máximas", f) "Factor de ocupación de Suelo (FOS)" y h) "Tipologías Edilicias" del Artículo 19° "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos", del Capítulo IV "Indicadores urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana" de la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central" por los siguientes textos:

"b) Alturas Máximas

b.1. La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrán alcanzarse las alturas máximas que a continuación se detallan:

- para las parcelas ubicadas en el Corredor Urbano B -CUB- treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles). Para los inmuebles ubicados en los Corredores Urbanos B -CUB- Avenida Eva Perón, Calle Mendoza (tramo deslinde parcelario Este de zona de vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán-Bulevar Avellaneda) y Bulevar Seguí (tramo calle Ovidio Lagos- calle Ayacucho) la altura máxima será de treinta con cincuenta (30,50) metros y estará sujeta al tipo edilicio que se indica en el inciso h) de esta ordenanza.

- para las parcelas ubicadas en el Corredor Urbano C -CUC- diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles)

• para las parcelas ubicadas en el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Génova, el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Jorge Cura y el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Portugal, diecisiete (17) metros (planta baja y cinco niveles).

• para las parcelas ubicadas en el Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi, veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles).

En todos estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto k) del Art. 19 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los corredores urbanos", del Capítulo IV "Indicadores urbanísticos para las áreas de tejido, corredores urbanos, grandes parcelas, frentes urbanos y frentes de renovación urbana" de la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central".

b.2. Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano B -CUB- o en Corredor Urbano C -CUC- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (PB y cuatro niveles) a excepción del Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi cuya altura máxima será de seis (6) metros.

b.3. La autorización para alcanzar la altura exceptiva regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la línea municipal correspondiente a excepción del Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi cuya profundidad máxima será de veinticinco (25) metros.

La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a los inmuebles incluidos en el "Inventario y catalogación de edificios y sitios de valor patrimonial del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", previsto en el Artículo 25° de la Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central".

b.4. Altura de Planta Baja: Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados."

f) Factores relativos a la impermeabilización y ocupación del suelo

f.1. Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): para todos los lotes incluidos en el Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi se aplicará un FIS máximo de 0.7. (Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos treinta metros cuadrados (230m²), se adoptará esta superficie como máxima impermeabilización del suelo.)

f.2. Factor de Ocupación de Suelo (FOS)

f.2.1. No se aplica índice edilicio.

f.2.2. No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea menor o igual a doscientos (200) metros cuadrados.

f.2.3. En parcelas mayores a doscientos metros cuadrados (200m²) se aplicará FOS máximo 0.7 a excepción del Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi. 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.

f.2.4. En las parcelas pertenecientes al Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi se aplicará FOS máximo 0.6. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

En el caso de construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural que se desarrollen en Planta Baja, se podrá optar por superar la superficie resultante del FOS máximo establecido. Dicha superficie excedente deberá ser materializada con cubierta verde con una profundidad de sustrato mínima de cuarenta (40) centímetros. En estos casos particulares las terrazas verdes se considerarán superficie permeable para el cálculo del FIS.

f.2.5. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento de los distintos factores (FIS y FOS) y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio y afectación por centro de manzana.

h) Tipologías Edilicias

h.1. No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

h.2. En los Corredores Urbanos B -CUB- Avenida Eva Perón, calle Mendoza (tramo deslinde parcelario Este de zona de vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán- Bulevar Avellaneda) y Bulevar Seguí (tramo Bv. Oroño - calle Ayacucho), todas las nuevas construcciones deberán responder a las siguientes condiciones: configurar un "zócalo" o "basamento" de seis (6) metros y hasta diez (10) metros de altura entre medianeras y, a partir de este "zócalo" o "basamento", la construcción será exenta con distancia mínima de seis (6) metros hasta el deslinde parcelario y tres (3) metros de retiro mínimo desde la línea de edificación del basamento.

h.3. En el Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi los locales de Planta Baja de los nuevos edificios que resulten frentistas a la Línea Municipal no podrán destinarse a vivienda.

h.4. En el Corredor Urbano B -CUB- Avenida Alberdi las cocheras podrán ocupar hasta el 50% del frente del lote, y hasta un máximo de seis (6) metros (incluyendo el ingreso y egreso de vehículos). Para los lotes en esquina, estas dimensiones se tomarán por cada frente no incluyendo las ochavas".

Art. 2°.- Modifícase el punto 23.1. "Factor de Ocupación del Suelo" del Artículo 23° "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares" del Capítulo VI "Reglamentación, Normas Generales y Modo de Aplicación" de la

Ordenanza N° 8.980/12 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"23.1. Se definen dos factores para optimizar la ocupación del suelo en función de las siguientes variables:

23.1.1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): se entiende por FOS a la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y el espacio determinado por el centro de manzana. Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.

Los valores de FOS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares en sus correspondientes artículos, son valores máximos.

23.1.2. 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.

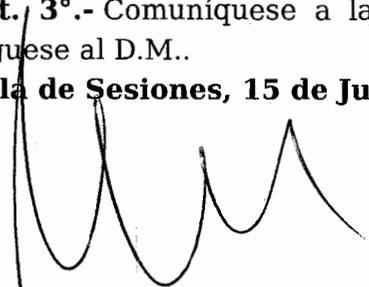
La superficie total de solados semipermeables se computará al 50% para el cálculo del FIS. A tal efecto, se considerarán como solados semipermeables a:

- 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.

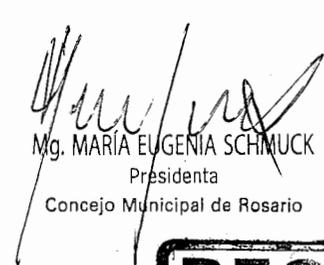
La superficie ocupada por láminas de agua se computará como suelo permeable al 100%. Los valores de FIS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares en sus correspondientes artículos, son valores máximos".

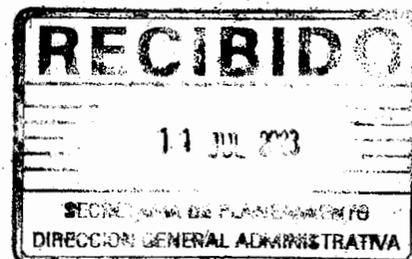
Art. 3°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 15 de Junio de 2023.-


Dr. ALEJO MOLINA
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario




Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



Exptes. Nros. 261.753-I-2021 C.M. y 35.554-D-2021 D.E.-

//sario,

13 JUL 2003

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


Arq. GERVASIO E. SOLARI
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO
14 JUL 2003
SALIO
INTERVINO

