



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

### **O R D E N A N Z A** **(Nº 8.541)**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje Nº 61/09 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza Nº 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”.

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 Comisión Asesora se ha expedido recomendando modificar algunos aspectos regulados por la Ordenanza Nº 8.244/08, flexibilizando determinados indicadores urbanísticos que no alteran los fundamentos y el espíritu de la norma.

Por todo lo expuesto, esta Comisión propone para su aprobación el siguiente proyecto:

### **O R D E N A N Z A**

#### **MODIFICATORIA ORDENANZA Nº 8.244/08 “REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL PRIMER ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL”**

**Artículo 1º.-** Sustitúyase el Primer Párrafo del Artículo 5º “Identificación de Áreas y Corredores Urbanos” del Capítulo III – SECTORIZACION Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS de la Ordenanza Nº 8.244/08, por el siguiente texto:



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

*“A los efectos del reordenamiento urbanístico del sector urbano denominado en esta Ordenanza “Primer Anillo Perimetral al Área Central” se identifican las siguientes unidades o porciones territoriales con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:*

- 1. Áreas de Tejido –AT- y Corredores Urbanos –CU-*
- 2. Áreas Particulares –AP-*
- 3. Tramos de Completamiento –TC-*

*La delimitación de las áreas indicadas en este artículo se incluye en el Anexo I, Plano Nº 2”.*

**Art. 2º.-** Modifíquese el Artículo 5º “Identificación de Áreas y Corredores Urbanos” del Capítulo III – SECTORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS de la Ordenanza Nº 8.244, agregándose el Inc. 5.3. “Tramos de Completamiento” –TC- con el siguiente texto:

### **“5.3. Tramos de Completamiento –TC-**

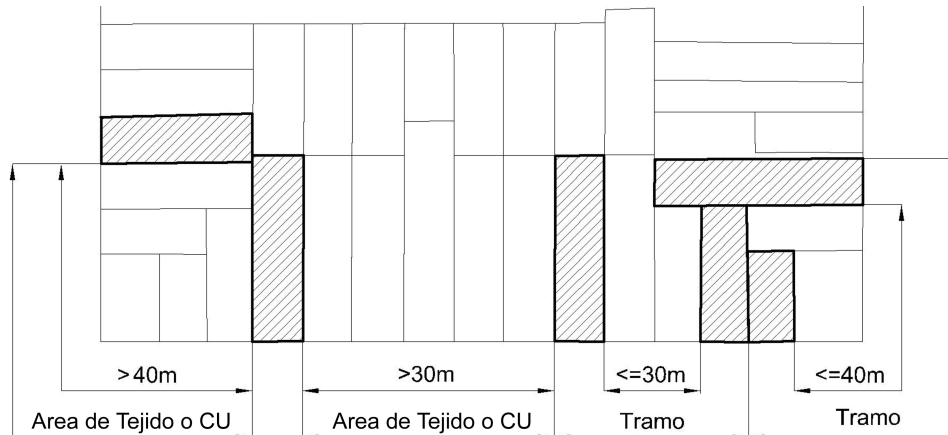
*Se define como Tramo de Completamiento al fragmento en el cual se estimula una renovación admitiendo la construcción de edificios de altura superior a la que se establece en esta Ordenanza para el Área de Tejido 1 y los Corredores A, B y C con el propósito de completar situaciones de sustitución ya muy condicionadas.*

*Se constituye un Tramo de Completamiento cuando -entre dos edificaciones existentes en altura, en una extensión no mayor a los treinta (30) metros- existen lotes sustituibles. Cuando el fragmento conformado por el conjunto de parcelas contiguas, ocupadas por edificaciones sustituibles, comprendidas entre esos dos inmuebles supera los treinta (30) metros de longitud es considerado Área de Tejido o Corredor según corresponda de acuerdo a la delimitación de áreas que establece la presente norma. Cuando dicho fragmento incorpora una parcela en esquina, la medida pasa a ser cuarenta (40) metros, según se ejemplifica en el gráfico que se presenta a continuación. El conjunto de parcelas resultante y las edificaciones existentes aisladas, de altura superior a la que se establece en esta Ordenanza para las Áreas de Tejido y Corredores, son considerados Tramo de Completamiento a los efectos de la asignación de indicadores.*

*Para establecer los Tramos de Completamiento se admite una tolerancia de hasta más 10% en las medidas longitudinales mencionadas en el presente punto a fin de adecuar su determinación al parcelamiento existente”.*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO



**Art. 3°.-** Modifícase el Inciso b) “Alturas máximas” del Artículo 6°, del Capítulo IV “INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS AREAS DE TEJIDO Y CORREDORES URBANOS” de la Ordenanza N° 8.244 agregándose al final del Punto b.2. el siguiente texto:

*“Se excluyen las parcelas ubicadas sobre la Línea Municipal Oeste de Pasaje Cordero, para los cuales rige la altura de Planta Baja establecida por Ordenanza N° 7.816/04.”*

**Art. 4°.-** Sustitúyase el Inciso d) “Ajuste de la altura máxima” del Artículo 6°, del Capítulo IV “INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS AREAS DE TEJIDO Y CORREDORES URBANOS” de la Ordenanza N° 8.244 por el siguiente texto:

*“d) En edificaciones en Áreas de Tejido se admite una tolerancia de un 5% como ajuste constructivo en la altura máxima establecida”.*

**Art. 5°.-** Sustitúyase el Inciso f) “Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)” del Artículo 6° del Capítulo IV – INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO Y CORREDORES URBANOS de la Ordenanza N° 8.244, por el siguiente texto:

**“f) 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.*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

*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, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo”.*

**Art. 6°.-** Sustitúyase el Inciso g) “Reformas y ampliaciones de edificios existentes” del Artículo 6° del Capítulo IV – INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO Y CORREDORES URBANOS de la Ordenanza N° 8.244, por el siguiente texto:

*“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 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. 7°.-** Modifícase la denominación del Artículo 11° “Precisiones para el Área General y las Áreas Particulares” del Capítulo VI – NORMAS GENERALES Y MODOS DE APLICACIÓN de la Ordenanza N° 8.244 que se sustituye por la siguiente:

*“Artículo 11°: Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares”.*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**Art. 8º.-** Sustitúyase el Inciso 11.3. “Medición de Alturas” del Artículo 11º de la Ordenanza N° 8.244, por el siguiente texto:

**“11.3. 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, con excepción de lo específicamente establecido para las Áreas de Reserva para Plan Especial –ARE- y para Plan de Detalle –ARD- en los Incisos 5.2.2. y 5.2.3. del Artículo 5º - Capítulo III”.*

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

**Sala de Sesiones, 17 de junio de 2010.-**

**Expte. N° 174290-I-2009 CM.-**