



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

#### ORDENANZA

(N° 8.230)

##### Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Proyecto de Ordenanza del Concejal Boasso, quien manifiesta sobre el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, aprobado por Ordenanza N° 4.975/90 y su modificatoria la Ordenanza N° 8.031/06 que modificó los Puntos 6.4.1.6 y 6.4.1.9, fijando las condiciones que deben cumplir los nuevos edificios destinados total o parcialmente a Viviendas Colectivas para los cuales establece la obligatoriedad de proyectar cocheras o garages en función de la superficie exclusiva de los departamentos que integran el edificio.

CONSIDERANDO: Que, se hace necesario profundizar algunos aspectos de la norma recientemente sancionada.

Que, ha generado preocupación lo manifestado, con motivo de la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 8031/06, en el Seminario "Perspectivas 2007 del Mercado Inmobiliario de Rosario y la Región" – llevado a cabo en la Fundación Libertad, donde representantes de los Arquitectos e Ingenieros plantearon que los metros cubiertos estipulados perjudicarán la calidad de vida de los habitantes de la ciudad que se radiquen en el centro rosarino porque **"las nuevas construcciones serán de departamentos de 39,9 m2 para no tener que hacer cocheras"**. (La Capital – Economía domingo, 10 de diciembre de 2006).

Que, el parque automotor viene creciendo exponencialmente año a año, y según se indica sólo en los últimos tres meses sumó 25.000 nuevos vehículos.

Que, la mayoría de las personas con capacidad para adquirir unidades de los nuevos edificios poseen automóvil, teniendo muchos de ellos más de un auto por familia.

Que, al construirse nuevos edificios se está aumentando la capacidad habitacional de muchas zonas de la ciudad, pero al no poseer cocheras la mayoría de éstos, se está paralelamente generando un serio déficit respecto de las mismas, afectando la planificación urbana.

Que, ya hoy día este déficit de cocheras resulta un problema grave en varias zonas de la ciudad, generando desvalorización inmobiliaria de las mismas, inconvenientes



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

para los vecinos en materia de seguridad e incluso condiciones abusivas por parte de quienes alquilan las insuficientes cocheras fijas en estacionamientos.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de::

### ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Modifícase el apartado 6.4.1.9.- del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, que quedará redactado de la siguiente manera:

**a) Vivienda colectiva:** Todo nuevo edificio de vivienda colectiva con más de dos (2) unidades que se construya y que sea frentista CONTARÁ OBLIGATORIAMENTE con una superficie cubierta o descubierta destinada a GARAGE , estando éstos relacionados con las superficies exclusivas de los departamentos de acuerdo con las siguientes tablas:

**Tabla I:** Para terrenos con frente menor a 12 metros y/o con menos de 300 metros cuadrados de superficie.

Superficie exclusiva del departamento	Número de cocheras por cantidad de departamentos
Unidades de superficie de hasta 40 m <sup>2</sup> de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 6 unidades
Unidades de más de 40 m <sup>2</sup> y hasta 60 m <sup>2</sup> , inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades
Unidades de 60 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup> , inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades
Unidades de más de 120 m <sup>2</sup> de superficie exclusiva.	1 cochera por unidad

**Tabla II:** Para terrenos con frente de 12 metros o más y de 300 metros cuadrados o más de superficie.

Cuadro modificado

Superficie exclusiva del departamento	Número de cocheras por cantidad de departamentos
Unidades de superficie de hasta 40 m <sup>2</sup> de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades
Unidades de más de 40 m <sup>2</sup> y hasta 60 m <sup>2</sup> ,	1 cochera por cada 2 unidades



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

inclusive, de superficie exclusiva.	
Unidades de 60 m2 hasta 120 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por unidad
Unidades de más de 120 m2 de superficie exclusiva.	<b>1,5 cocheras por unidad</b>

La Obligación de construir GARAGE regirá independientemente de lo establecido en los apartados 6.4.1.7 “Restricciones para la construcción de garages” y 6.4.1.8 “Superficie mínima del lote”, del presente Reglamento de Edificación.

**ÍNDICE EDILICIO:** Para los edificios de Vivienda Colectiva que se proyecten sobre terrenos cuyo frente sea menor a 12 metros y/o con menos de 300 metros cuadrados de superficie que apliquen la Tabla II, el índice máximo correspondiente al Distrito se incrementará en un 10 %, siempre que no altere las demás variables previstas por las Reglamentaciones Vigentes (Centro de Manzana, Altura Máxima y Patios Reglamentarios).

**Espacios para estacionar:** Podrán computarse, a efectos de cumplimentar con el número mínimo de cocheras exigibles, los “espacios para estacionar” considerando su capacidad compatible con una unidad de cochera por cada 30 m2 de superficie destinada a dichos espacios.

Si la relación de superficie entre el espacio para estacionar y el valor establecido por unidad no resultara un número entero, se considerará el valor superior cuando la fracción remanente sea mayor o igual a 0,5.

**Art. 2º.- Norma Transitoria** – Vigencia: la presente ORDENANZA tendrá plena vigencia a los 60 días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL y para todos aquellos casos que no posean a esa fecha Permiso de Edificación o Visación Previa.

**Art. 3º.-** Deróguese toda norma que se contraponga a la presente Ordenanza.

**Art. 4º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

**Sala de sesiones, 06 de Diciembre de 2007.-**

**Expte. N° 160.343-P-2007-C.M.**