



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 8.281)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Boasso y Bielsa; quienes manifiestan sobre el actual y creciente déficit de cocheras en importantes zonas de la ciudad.

CONSIDERANDO: Que, por Ordenanza N° 8.031/06, se amplió la exigencia de cocheras en los nuevos inmuebles de propiedad horizontal, en un intento por atemperar la falta de garajes en la ciudad.

Que, la citada norma estableció que, para el caso de la Vivienda Colectiva: *“La obligación de construir garaje regirá independientemente de lo establecido en los apartados 6.4.1.7 Restricciones para la construcción de garajes y 6.4.1.8. Superficie mínima del lote, del presente Reglamento de Edificación”*.

Que, hoy se hace necesario derogar dichos apartados para todo tipo de edificios, y revisar la exigencia de cocheras para los nuevos edificios de hoteles y oficinas.

Que, por Ordenanza N° 8.122/06 se estableció un *“Sistema de Promoción Urbanística para la construcción de nuevos edificios, cuyo uso principal sea el de estacionamiento de vehículos particulares de bajo porte”*.

Que, la exigencia y forma de determinación de la cantidad de cocheras para hoteles, en todas sus categorías, que establece la normativa vigente no resulta adecuada a los efectos de determinar el número de unidades.

Que, asimismo la exigencia de cocheras para oficinas resulta inadecuada.

Que, la ciudad de Rosario se está consolidando como destino turístico y vive un clima de inversiones único en su historia, con un sinnúmero de proyectos en materia de concesiones públicas, emprendimientos gastronómicos y hoteles en todas sus categorías que están aumentando la capacidad habitacional de muchas zonas de la ciudad, y cuando éstos no poseen cocheras está paralelamente afectando la planificación urbana y amplificando el actual déficit de cocheras.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, el parque automotor viene creciendo exponencialmente año a año, y según se indica sólo en tres meses del año pasado se sumaron 25.000 nuevos vehículos. Además del hecho que hoy nadie duerme tranquilo dejando el auto en la calle.

Que, el crecimiento de la infraestructura de una ciudad debe acompañar a las necesidades y requerimientos de todos los habitantes.

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

ORDENANZA

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

6.4.1.9. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR GARAJES.

Será obligatorio construir Garajes en los edificios que al erigirse se destinen total o parcialmente:

6.4.1.9.1. Categorización.

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 **Garaje o espacio para estacionar**, estando éstos relacionados con las superficies exclusivas de los departamentos de acuerdo a las siguientes tablas:

Tabla I. Para terrenos con frente menor a doce (12) metros y/o con menos de trescientos (300) metros cuadrados de superficie.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO.	NÚMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS.
Unidades de superficie de hasta 40 m2 de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 6 unidades.
Unidades de más de 40 m2 y hasta 60 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades.
Unidades de 60 m2 hasta 120 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades.
Unidades de más de 120 m2 de	1 cochera por unidad.

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

superficie exclusiva.	
-----------------------	--

Tabla II. Para terrenos con frente de doce (12) metros o más y de trescientos (300) metros cuadrados o más de superficie.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO.	NÚMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS.
Unidades de superficie de hasta 40 m ² de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades.
Unidades de más de 40 m ² y hasta 60 m ² , inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades.
Unidades de 60 m ² hasta 120 m ² , inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por unidad.
Unidades de más de 120 m ² de superficie exclusiva.	1,5 cocheras por unidad.

La obligación de construir garaje regirá independientemente de lo establecido en los apartados 6.4.1.7. “Restricciones para la construcción de garaje” del presente Reglamento de Edificación.

Índice Edificio: 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 a 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).

b) Edificios de oficinas: Todo nuevo edificio de oficinas contará obligatoriamente con una superficie cubierta destinada a cocheras o espacios para estacionar, estando éstos relacionados con la superficie exclusiva del edificio destinada a oficinas de acuerdo con la siguiente relación:

Cada 50 m ² exclusivos de oficinas.	1 cochera o espacio para estacionar.
--	--------------------------------------



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

c) Hotel y Apart Hotel: Todo nuevo edificio destinado a hotel, en todas sus categorías, contará obligatoriamente con una superficie cubierta destinada a cochera o espacios para estacionar, estando éstos relacionados con la cantidad de habitaciones de acuerdo con la siguiente tabla.

CATEGORÍA	NÚMERO DE COCHERAS O ESPACIOS PARA ESTACIONAR POR CANTIDAD DE HABITACIONES.
Apart Hotel y Hotel en todas sus categorías.	1 cochera cada 2 habitaciones.
Hotel.	-----

Deberá reservarse una proporción igual de plazas de estacionamiento a la cantidad de habitaciones polivalentes adaptables, según lo dispone el apartado 6.2.5.3.- Requisitos arquitectónicos a cumplimentar por las habitaciones polivalentes, del Reglamento de Edificación, para el estacionamiento de vehículos que lleven personas con capacidades diferentes. Estas plazas se deberán reservar lo más cerca posible del acceso al hotel.

d) Clubes o Asociaciones: En los Distritos A y B, los Clubes o Asociaciones con más de 500 socios deberán proyectar un garaje con capacidad para el 10% del número de socios. En los restantes Distritos se deberán proyectar espacios para estacionamiento, según el porcentaje anterior pero a partir de 1.000 socios.

e) Estadios o Auditorios: De más de 1.000 espectadores. Para una capacidad mayor a 1.000 butacas, el garaje proporcionará capacidad de estacionamiento para el 10% del número de espectadores.

f) Edificios Públicos: Municipalidades, Tribunales, Ministerios, etc., de acuerdo con las características y funciones.

g) Salas de Transmisión, Radiofonía, Fábricas, etc.: Cuando por su importancia la Dirección General de Obras Particulares así lo requiera.

6.4.1.9.2. Espacios para estacionar.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

En los casos admitidos expresamente, podrán computarse, a efectos de cumplimentar con el número mínimo de cocheras exigible, los “espacios para estacionar” considerando su capacidad compatible con una unidad de cochera por cada 30 m² de superficie destinada a dichos espacios, no incluyéndose en esta superficie la correspondiente a la circulación de acceso.

El lado mínimo de estos espacios no podrá ser inferior a 7 metros.

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 0,90.

6.4.1.9.3. Cálculo de unidades de cocheras.

En el cálculo de la cantidad de cocheras exigibles por rango de superficie, en los casos en que el resultado no fuera un número entero, se tomará el valor inferior cuando el resultado sea menor a la mitad de la unidad (menor a 0,50) y el valor superior para aquellos casos que resulten mayores o iguales a esa fracción.

Art. 2º.- Derógase el apartado 6.4.1.8 “Superficie mínima del lote” del Reglamento de Edificación y toda norma que se contraponga a la presente.

Art. 3º.- El Departamento Ejecutivo reglamentará los aspectos no contemplados por esta norma, a fin de garantizar la operatividad de los espacios previstos para este uso.

Art. 4º.- Norma Transitoria – Vigencia: la presente Ordenanza tendrá plena vigencia a los 30 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. 5º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 5 de junio de 2008.-

Expte. 163119-P-2008 CM.-