



*H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho*

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 6.674)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto de Ordenanza presentado por los concejales Cavallero y D'Ambrosio, quienes manifiestan: "Visto la dinámica que, en los últimos años, ha tomado la construcción de viviendas de gestión pública, retomando un rol protagónico, por lo menos en lo cuantitativo, el desarrollo urbano de la ciudad, y

Considerando que, este proceso de inversión pública en vivienda no puede ni debe ser tomado excluyentemente como mecanismo para resolver el déficit habitacional, sino de un modo integral que contemple sus implicancias urbanísticas.

Que, como en otras grandes ciudades del mundo, hay que aprovechar el influjo que imprime la inversión pública en vivienda para nutrir los procesos de ocupación y sustitución en las áreas centrales de las ciudades.

Que estas medidas tomadas oportunamente han hecho que estas áreas centrales hayan retomado o conservado, en algunos casos, su vitalidad cuando la disminución de la inversión privada conducía al deterioro de las mismas.

Que en nuestra ciudad, las últimas operaciones públicas de vivienda, dadas las características fijadas en sus pautas básicas, tornaba casi indispensable escoger fracciones que formaban parte de mayores áreas sin urbanizar emplazadas en zonas periféricas, muchas de ellas rurales, lo cual no es deseable desde el punto de vista de una adecuada expansión urbana.

Que nuestra ciudad tiene una gran cantidad de superficies intersticiales, o sea fracciones baldías que forman parte de Distritos Urbanos que deben ser consolidados y que, por su emplazamiento, cuentan con obras básicas de infraestructura que es menester aprovechar no sólo por la disminución de sus costos de ejecución, sino porque se evita la expansión incontrolada de las redes tal como se ha venido produciendo en los últimos años.

Que la legislación vigente, de vieja data, debe ser convenientemente actualizada a los fines de hacer atractiva la ejecución de planes habitacionales oficiales, encarados por licitación pública en las áreas centrales de la ciudad, dentro de la modalidad específica de construcción de viviendas colectivas entre medianeras.

Que para esto, uno de los puntos a modificar dentro de la normativa vigente para potenciar el atractivo del área central como lugar de localización, es lo establecido por el Código Urbano en su apartado 7.4. que rige las alturas máximas de viviendas en el centro de manzana, como ampliar los alcances de lo que rige para el Distrito A, que es de diez metros, a los Distritos B, C y D donde actualmente se permite sólo seis metros.

Que los Distritos Urbanos regulares donde resulta altamente conveniente propender a completar su desarrollo existen fracciones adecuadas donde, por imposición de las restricciones que impone el régimen del centro de manzana, no es posible concretar la ejecución de estos programas de viviendas, situación que debe ser modificada substancialmente.

Que lo explicitado se torna todavía más injusto cuando se dan circunstancias especiales donde, al efectuarse un balance de superficies del Centro de Manzana sobrepasa un tercio del área total del predio en cuestión, lo cual conlleva a no poder resolverse adecuadamente el plan de viviendas o bien, a reducirse el número de unidades, lo que compromete la ecuación económico-financiera de su factibilidad".

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

///

///

ORDENANZA



H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho

Artículo 1º.- Modifícase el apartado 7.4. del Código Urbano sobre la altura máxima de la construcción en Centro de Manzana de la siguiente manera:

“7.4. ALTURA MÁXIMA EN CENTRO DE MANZANA:

“DISTRITO A: 10 mts. de altura máxima para todos los usos.

“DISTRITOS B-C-D-E-F y G: 6 mts. de altura máxima para todos los usos en general y 10 “mts. para aquellos usos permitidos en el Distrito correspondiente, pero cuando tal exceso esté “fundamentado exclusivamente por necesidades de carácter funcional o de carácter técnico por “instalaciones especiales, y siempre que responda a los Prototipos Nros. 15, 16, 17, 19, 21, 25, “33, 39, 40, 45, 46, 48; y resulte inevitable superar los 6 mts. iniciales quedando la Dirección “General de Obras Particulares facultada a determinar la posibilidad de dicha franquicia.

“Así mismo cuando se trate exclusivamente de la ejecución de planes habitacionales oficiales, “encarados por Licitación Pública, y sólo en terrenos donde la superficie impuesta por la “restricción del Centro de Manzana sea igual o superior al 30% de la superficie total del predio, “se autorizará para los Distritos regulares B, C y D, la ejecución de viviendas colectivas, “Prototipo N° 2, pudiendo llegar a tener las mismas, una altura máxima de diez metros (10 m) “en el Centro de Manzana”.

Art. 2º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 1 de Octubre de 1998.-

Expte. N° 93753-P-98-H.C.M.-