



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (Nº 8.467)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por el Concejal Boasso, quien manifiesta sobre el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario "Sección 6. De las prescripciones específicas para cada uso" apartado 6.4. "Transporte".

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, 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, por Ordenanza N° 8.281/08, se amplió la exigencia de cocheras para los nuevos edificios de hoteles y oficinas.

Que, se hace necesario profundizar algunos aspectos de la norma recientemente sancionada con el espíritu de ampliar la posibilidad de ejecutar cocheras como por ejemplo revisar la superficie exclusiva de cada unidad de cochera o el ancho de las calles de circulación.

Que, de la aplicación de la normativa se desprende que en las tablas I y II del apartado 6.4.1.9.1. Categorización a) Vivienda Colectiva es necesario incorporar un escalonamiento entre los departamentos de 60 y 120 m² de superficie exclusiva.

Que, es necesario "recuperar el incentivo" que la Ordenanza N° 8.031/06 estableció para aquellos edificios de Vivienda Colectiva que ejecutaran más cocheras que las establecidas por la normativa vigente. Dicho incentivo con la modificación del Código Urbano para el Área Central y el Primer Anillo Perimetral se perdió al haberse suprimido el índice edilicio en dichos sectores de la ciudad.

Que, para las Áreas donde rige el Nuevo Código Urbano, que estableció alturas máximas, dicho INCENTIVO A LA EJECUCIÓN DE COCHERAS para los edificios de Vivienda Colectiva que se proyecten y superen en un 20 % las exigencias de las Tablas I y II, respectivamente, será admitir la ejecución de un piso más de lo que establece la normativa para dicho sector.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, asimismo se hace necesario incorporar al Reglamento de Edificación las “Cocheras con guarda-vehículos por sistema mecanizado o automatizado”, que permiten mediante sofisticados sistemas mecánicos o electromecánicos, “acomodar vehículos”.

Que, actualmente, con costos cada vez más accesibles, las posibilidades de usar estos recursos tecnológicos deben promoverse con una norma que los admita expresamente, e incorpore los parámetros dimensionales actualmente estandarizados.

Que, como las soluciones tecnológicas difieren según los distintos sistemas, el proyectista deberá exponer en un plano la distribución real de los vehículos, y en tal caso el número de plazas de estacionamiento computables será el indicado en dicha distribución, ya que es el que corresponderá con la realidad.

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.

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 expuesto, esta Comisión propone para su aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modifíquese el apartado 6.4.1.6. del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, que quedará redactado de acuerdo al siguiente texto:

6.4.1.6. Determinación de la capacidad: *La capacidad de un garaje se calcula en base a la superficie media de pavimentos necesaria por vehículos.*

6.4.1.6.1. Módulos de estacionamiento (para el caso de estacionamiento libre):

1. *Por cada motocicleta o motoneta $2\text{ m} \times 1\text{ m} = 2\text{ m}^2$.*

2. *Por cada vehículo microcupé, etc. hasta 500 kg de peso $4\text{ m} \times 2,5\text{ m} = 10\text{ m}^2$.*



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

3. *Por cada vehículo turismo mediano hasta 1.500 kg de peso 5 m x 2,5 m = 12,50 m².*
4. *Por cada vehículo turismo grande hasta 3.000 kg de peso 6 m x 2,5 m = 15 m².*
5. *Por cada micro-ómnibus, colectivo, camión normal = 20 m².*
6. *Por cada ómnibus, camión grande o similares = 28 m².*

De la cantidad teórica que resulte de dividir la superficie útil del local por los valores mencionados anteriormente se debe restar el porcentaje destinado a movimiento para obtener la cantidad real de vehículos que se pueden guardar de acuerdo al siguiente criterio:

- 1) *Hasta 10 vehículos 20 %.*
- 2) *Hasta 20 vehículos 17 %.*
- 3) *Hasta 50 vehículos 15 %.*
- 4) *Más de 50 vehículos 14 %.*

6.4.1.6.2. Distribución de los vehículos:

Se proyectará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y manejo variando su ancho de acuerdo a la forma de colocación de los vehículos. Cuando el estacionamiento se realice a 90° y en ambos lados, la medida mínima de la calle de circulación será de 6 m. Ver esquema N° 1.

Cuando la disposición de los vehículos sea a 90° pero el estacionamiento sea a un solo lado, se permite la reducción de la calle mínima, no pudiendo ser de un ancho menor de 5 m.

Cuando se estacione a 45° o en forma paralela la medida mínima de la calle de circulación será de 3 m. y deberá preverse un espacio en el fondo del terreno apto para las maniobras que deban realizar los vehículos a fin de salir de frente. Esta área tendrá una profundidad mínima de 8 m. y su ancho será igual al del predio.

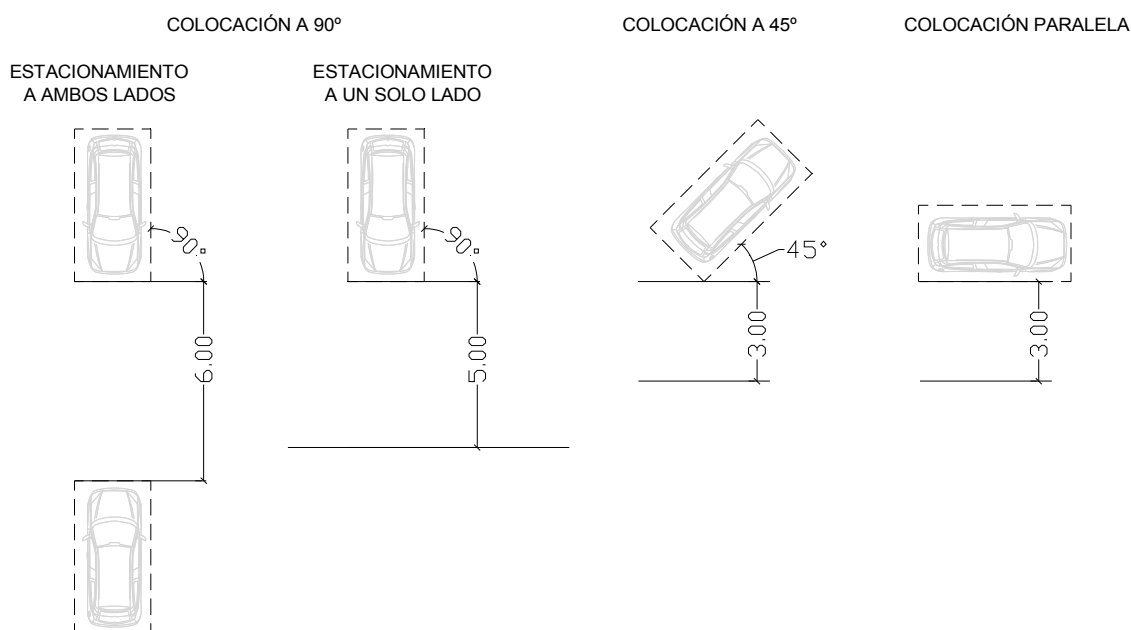
Cuando las maniobras de estacionamiento de los vehículos se realicen por medios mecánicos no será necesario cumplir con las medidas mínimas exigidas precedentemente, debiendo la Dirección General de Obras Particulares y la Dirección



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios verificar su adecuado funcionamiento para posibilitar su habilitación. A tal fin el solicitante deberá presentar ante las mencionadas reparticiones, conjuntamente con la solicitud, un plano de detalle de la solución mecánica adoptada a los efectos de su autorización.

ESQUEMA N° 1:



Se admitirá como máximo un 15 % de los espacios para estacionar que no se ajusten a las medidas mínimas establecidas por el artículo presente para módulos tipo 3.

Dichos espacios deberán ser identificados en los planos de Permiso de Edificación y de Propiedad Horizontal, de corresponder, con la inscripción en los mismos de la siguiente leyenda: "Espacio inferior al fijado por el punto 6.4.1.6. del Reglamento de Edificación para estacionamiento de vehículos medianos, tipo 3". Esto, sin perjuicio de la adjudicación de espacios destinados a motocicletas (tipo 1) y a microcupé (tipo 2), cuando se ajusten a las dimensiones establecidas para estos tipos de vehículos.

6.4.1.6.3. *Para aquellos edificios que ejecuten cocheras como superficie de uso complementario a los usos principales: residencial, vivienda colectiva, locales, oficinas, hoteles, los módulos para estacionar mínimos serán de 2,30 m x 4,60 m (paso libre de*



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

salientes de mampostería, conductos y estructuras) y para las calles de circulación para distribución de vehículos a 90°, en simple o doble peine, se admite la reducción de la calle mínima, no pudiendo ser de un ancho menor de 5 m y la altura mínima desde el piso hasta la viga más baja no podrá ser menor de 2,10 m.

Los garajes de viviendas individuales, o colectivas, que abran directamente sobre calle pública, ajustarán sus dimensiones al o los vehículos al que estén destinados, quedando las mismas al criterio del profesional.

6.4.1.6.4. Cocheras con guarda-vehículos por sistema mecanizado o automatizado.

En proyectos que propongan guarda-vehículos por sistema mecanizado o automatizado, los módulos de estacionamientos, la distribución de los vehículos, espacios de circulación y las medidas de seguridad (previstas por el apartado 6.4.1.14. Garajes de guarda mecanizada) deberán ser indicados por el proyectista en el plano correspondiente.

Art. 2º.- Incorpórase el apartado 6.4.1.8. a la Sección 6º del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, el cual quedará redactado de acuerdo al siguiente texto:

6.4.1.8. Superficie mínima del lote para los edificios de vivienda colectiva.

Para edificios de viviendas colectivas que se ejecuten en lotes en esquina de superficie menor o igual a 200 m², no será exigible el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 6.4.1.9.1. Categorización - inciso a) Vivienda Colectiva. En estos casos se debe garantizar, como mínimo, el estacionamiento para dos vehículos.

Art. 3º.- Modifícase el apartado 6.4.1.9. del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, el cual quedará redactado de acuerdo al siguiente texto:

6.4.1.9. Obligación de construir garajes.

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

6.4.1.9.1. Categorización.

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

a) *Vivienda colectiva: Todo nuevo edificio de vivienda colectiva con más de tres (3) 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 12 metros y/o con menos de 300 metros cuadrados de superficie.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DPTOS.
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 90 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 3 unidades.
Unidades de 90 m2 hasta 120 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades.
Unidades de más de 120 m2 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.

SUPERFICIE EXCLUSIVA DEL DEPARTAMENTO	NUMERO DE COCHERAS POR CANTIDAD DE DPTOS.
Unidades de superficie de hasta 40 m2 de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 4 unidades.
Unidades de más de 40 m2 y hasta 60 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por cada 2 unidades.
Unidades de 60 m2 hasta 90 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	2 cocheras por cada 3 unidades.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Unidades de 90 m2 hasta 120 m2, inclusive, de superficie exclusiva.	1 cochera por unidad.
Unidades de más de 120 m2 de superficie exclusiva.	1,5 cocheras por unidad.

La obligación de construir garaje rige independientemente de lo establecido en el apartado 6.4.1.7. "Restricciones para la construcción de garajes del presente Reglamento de Edificación".

ÍNDICE EDILICIO: En aquellas áreas de la ciudad donde sea de aplicación el 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 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).

Art. 4º.- Modifícase el apartado 6.4.1.9.2. del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

6.4.1.9.2. Espacios para estacionar:

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 25 m2 de superficie destinada a dichos espacios, incluyéndose en esta superficie la correspondiente a la circulación de acceso. 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.

Art. 5º.- Modifícase el apartado 6.4.1.11. del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

6.4.1.11. Altura mínima de los garajes.

La altura mínima desde el piso hasta la viga más baja deberá ser de 2,20 m y en ningún caso el cielorraso del mismo podrá encontrarse a menos de 2,50 m del suelo

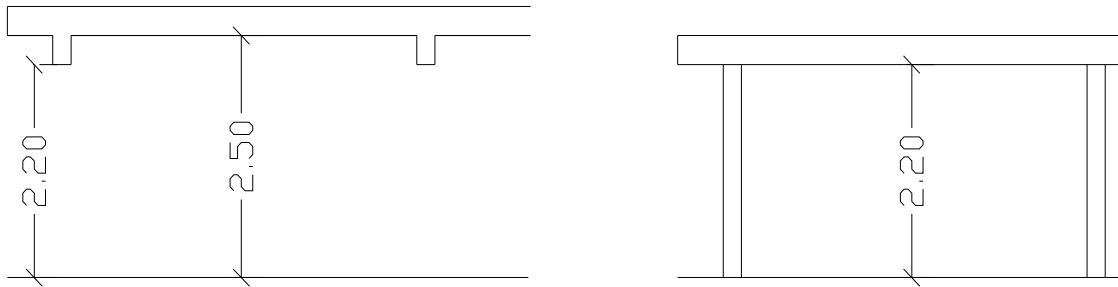
Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

hasta cincuenta (50) vehículos y a 3 m para más de cincuenta (50) vehículos. Únicamente se permitirán alturas menores y como mínimo 2,20 m en los casos en que sean estructuras sin vigas con un cielorraso uniformemente plano sin zonas en que puedan concentrarse gases. Para cocheras ejecutadas como superficie de uso complementario a los usos principales rige la altura mínima establecida en el apartado 6.4.1.6.3. del presente Reglamento.

ESQUEMA N° 2.



Art. 6°.- Norma Transitoria – Vigencia: la presente ORDENANZA tendrá plena vigencia a partir de los 10 días de la fecha de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

Art. 7°.- Deróguese toda norma que se contraponga a la presente.

Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 5 de noviembre de 2009.-

Expte. N° 171.414-P-2009 CM.-