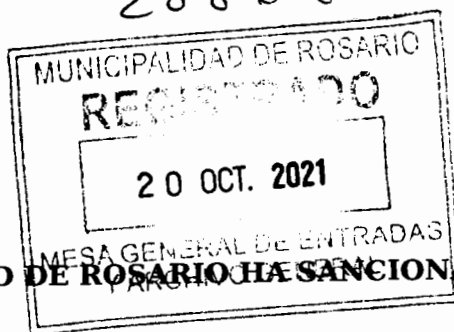




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 10.255)**

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje S.P. N° 32/21 I.G., el cual expresa:

“Visto: A los efectos de remitir para su evaluación y posterior aprobación el Anteproyecto de Ordenanza que define las alturas máximas admitidas para el Corredor Urbano Calle Maipú, sector conformado por los lotes frentistas a calle Maipú en el tramo comprendido entre Av. Pellegrini y calle Urquiza.

La Ordenanza N° 8.243/08 sobre “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes, y

Considerando: Que, dado el tiempo transcurrido desde la sanción de la normativa del Área Central, surge la necesidad de repensar algunas fracciones que conforman esta área, en función de reafirmar o replantear la normativa vigente.

Que, se han realizado en los últimos años proyectos que tienen como finalidad revitalizar y modernizar el Área Central potenciando su función de centralidad urbana-metropolitana, preservando su valor patrimonial y consolidando la actividad residencial que la caracteriza junto al carácter comercial e institucional que en ella se presenta.

Que, uno de los principales valores del Área Central es la multiplicidad de actividades, donde la residencia es la función que le otorga vitalidad permanente y que se estima necesario promover.

Que, articular el uso residencial con el uso comercial para generar patrones de proximidad y poder satisfacer las necesidades cotidianas es una propuesta que se está implementando a nivel global.

Que, sería positivo generar planes de renovación edilicia en áreas deprimidas o degradadas, como lo es este sector de calle Maipú, que no ha contado en los últimos años con intervenciones urbanas de gran escala.

Que, específicamente el fragmento conformado por los lotes frentistas a calle Maipú en el tramo comprendido entre Av. Pellegrini y calle Urquiza, por sus especiales características debe ser analizado dentro de los parámetros de una reformulación normativa.

Que, es preciso tener en cuenta las características de esta arteria como uno de los más importantes corredores de ingreso al área central. La misma fue definida por el Plan Integral de Movilidad como Corredor norte-sur, con

la condición de carril exclusivo, gran afluencia de transporte público, y donde el ancho propuesto para esta arteria, de concretarse, modificaría notablemente el espacio público permitiendo con el ensanche de las veredas, el incremento de la superficie peatonal y de intercambio.

Que, si bien la arteria cuenta con inmuebles de valor patrimonial y por lo tanto estables, los mismos solamente representan el 27% del total, correspondiendo el 6% a Tramo de Completamiento, el 41% como Área General con posibilidad de sustitución, y el 26% restante a lotes ya consolidados en altura.

Que, a pesar del gran porcentaje de inmuebles con posibilidad de sustitución, se verifica una escasa renovación edilicia y la permanencia de edificaciones antiguas sin valor patrimonial, algunas con alto grado de deterioro.

Que, la falta de sustitución edilicia imposibilita además la concreción de los retiros a Nueva Línea Municipal previstos.

Que, esta arteria presenta sobre su frente oeste un retiro a Nueva Línea Municipal de 4,275 metros en el tramo Av. Pellegrini / calle 3 de Febrero y de 6,00 metros en el tramo calle 3 de Febrero / calle San Lorenzo.

Que, en respuesta al fenómeno de isla de calor que se evidencia en el área central de la ciudad, en relación con la variación de temperatura que se verifica entre dicha área y los barrios periféricos, se plantea la necesidad de incorporar superficie absorbente con cobertura vegetal en las veredas, añadiendo los servicios ecosistémicos que brindan.

Que, especialmente la particular situación que presenta el Corredor Urbano Maipú con respecto a la amplitud de la vereda sobre la Línea Municipal Oeste permite la incorporación de arbolado y de canteros tipo "jardines de lluvia" (bioswale), que colaborarán con la reducción de los caudales pico generados durante una tormenta, agregando funcionalidad al sistema de reducción planteado por la Ordenanza N° 8.334 incorporando un nuevo volumen de almacenamiento para atenuar del escurrimiento pluvial.

Que, los beneficios de retardar el vertido del agua de lluvia no es sólo para los edificios existentes que no tienen los reservorios exigidos por la ordenanza 8.334, sino para toda el área en su conjunto. Esa es la función que cumplen los mismos, no sirven al edificio en el cual están emplazados sino al área y por lo tanto a la ciudad.

Que, la convivencia entre residencia, oficinas y locales comerciales mitiga los contrastes de concurrencia entre la noche y el día y entre los días laborables y los días festivos, favoreciendo así, una ocupación del espacio público durante las 24 horas. Es por esto que para promover otros usos en las plantas bajas se plantea que los locales de Planta Baja de los nuevos edificios que resulten frentistas a la Línea Municipal no puedan destinarse a vivienda, como también se proponen medidas con respecto a los ingresos y egresos de vehículos.

Que, con la presencia de inmuebles catalogados en este sector, los cuales no deben cumplir con los retiros antes mencionados, estos inmuebles producen 'interrupciones' en las amplias veredas, además de generar medianeras expuestas. En este sentido se propone que, en los casos que se desarrollen locales comerciales y/o de servicios en estos inmuebles, se posibilite la apertura de vanos en las medianeras expuestas producto del retiro, con el consecuente tratamiento integral de las fachadas, la finalidad de potenciar la renovación y rehabilitación de

dichos inmuebles patrimoniales, y de promover un mejor diálogo del mismo con su entorno urbano a nivel vereda.

Que, verificada la escasa renovación edilicia, fundamentalmente con destino a residencia permanente, y la posibilidad de concretar retiros que permitan el ensanche del espacio público, sobre la base de lo precedentemente expresado, se considera oportuno modificar la altura máxima admitida para los lotes frentistas a calle Maipú, hoy pertenecientes al área general, y establecer algunos parámetros referidos a las plantas bajas que potencien la vinculación de las mismas con el espacio público".

Por todo lo expuesto estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Sustitúyase la Planilla 10: ARE "Calle San Juan" del punto 5.2.2. "Área de reserva Plan Especial (ARE). Determinación y Delimitación" del Artículo 5° "Identificación de Áreas" de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" por el siguiente texto:

"Planilla N° 10: ARE "Calle San Juan".

Inmuebles Pertenecientes al Área Reserva

Plan Especial San Juan (ARE) - Sección Catastral 1ª.

Sección	Manzana	Gráficos
01	164	Todos
01	165	Todos
01	166	Todos
01	167	2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 20, 19, 16 S/D 36 y 16 S/D 2.
01	183	Todos
01	184	Todos
01	185	Todos excluyendo los Gráficos : 11, 12, 13, 14, 37 S/D 3, 16, 17, 18, S/D 0, 19 y 20 S/D 1.
01	186	Gráficos: 2, 3 S/D 1, 3 S/D 2, 3 S/D 3, 3 S/D 4, 4, 5, 16, 15, 14 S/D 2, 14 S/D 3, 13, 12 y 11 S/D 2.
01	145	10, 11, 21 S/D 3, 22, 23, 24 S/D 1 y 24 S/D 7.
01	146	15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24.
01	147	5, 6, 40, 22, 23, 24, 25 S/D 1, 26, 27, 28, 29, 30 S/D 1, 30 S/D 2, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 13, 14, 15 S/D 1 y 16 S/D 1.
01	148	16 S/D 2, 17, 18 y 19.

Art. 2°.- Incorpórase al punto b.1. "Para el Área General" del inciso b) Alturas Máximas del Artículo 6° de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" el siguiente párrafo in fine:

"• **Corredor Maipú, tramo calle Urquiza - Av. Pellegrini:** para los inmuebles frentistas se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles). Exceptivamente, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento y a solicitud expresa del interesado, podrá sobrepasar la altura del Área General, llegando a los treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles). En

este caso, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura previsto en el Punto j) del presente artículo".

Art. 3°.- Sustitúyanse los incisos h) "Tipologías edilicias" y j) "Aprovechamiento del Incremento de Altura" del Artículo 6° de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" los siguientes textos:

"h) Tipologías Edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

Para el Corredor Maipú rigen las siguientes disposiciones:

h.1. Los locales de Planta Baja de los nuevos edificios de vivienda colectiva que resulten frentistas a la Línea Municipal no podrán destinarse a vivienda.

h.2. En las parcelas pertenecientes al Corredor Maipú, las nuevas edificaciones destinadas a edificios de oficina y/o vivienda colectiva quedan eximidas de cumplimentar con el punto 6.4.1.9. "Obligación de construir garaje " del Reglamento de Edificación en los siguientes casos:

- los lotes en esquina de superficie menor o igual a trescientos metros cuadrados (300m²), y lotes del resto de la manzana de superficie menor o igual a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

h.3. Las cocheras o espacios para estacionar, deberán desarrollarse internamente, no pudiendo tener sobre fachada más que el ingreso y egreso de vehículos con un máximo de seis metros (6m.). Para los lotes en esquina estas dimensiones se tomarán por cada frente, no incluyendo las ochavas.

j) Aprovechamiento del Incremento de Altura: En los casos de edificios construidos en Corredor Maipú y en Tramos de Completamiento, el propietario deberá solicitar autorización a la Secretaría de Planeamiento e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura a partir de los veinticinco metros (25m.).

La contribución será liquidada por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida: "12.08.07 Contribución compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística 50% y Fondo Municipal de Obras Públicas 50%".

Art. 4°.- Sustitúyase el inciso h) "Tipologías Edilicias" del Artículo 7° "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los tramos de Preservación" de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" por el siguiente texto:

"h) Tipologías Edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

En aquellos inmuebles catalogados con protección directa, ubicados en el **Corredor Urbano Maipú**, linderos a inmuebles que hayan efectuado el retiro que define la nueva línea municipal y además sean edificios consolidados en altura, se permitirá la apertura de vanos en aquellos muros comprendidos entre la antigua y la nueva línea municipal, a nivel de Planta Baja. Se permite abrir ventanas o vanos, pero no se admiten ingresos y/o egresos a través del muro que define el retiro. Estas medianeras expuestas deberán resolverse como parte de la fachada.

Será condición para realizar estas aperturas en la medianera que en la planta baja de estos edificios de valor patrimonial se desarrollen actividades comerciales o de servicios; y se enmarcan dentro de los alcances del trámite de Viabilidad Patrimonial, ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio. Además deberán cumplimentar con los procedimientos administrativos que la oficina de Obras Particulares establezca para estos casos".

Art. 5°.- Incorpórase el inciso h) "Incorporación de vegetación en veredas" al Artículo 13° "Área General (AG) y Tramos de Completamiento (TC)" del Capítulo VII "Disposiciones Particulares" de la Ordenanza N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" el siguiente texto que a continuación se describe:

"h) Incorporación de vegetación en veredas: En los frentes de las parcelas pertenecientes a calle Maipú, cuyo ancho de vereda supere los tres (3) metros, se deberá incorporar arbolado público y/o canteros tipo "jardín de lluvia" (bioswale), de acuerdo al espacio público disponible.

La materialización del sector de vereda y de los canteros tipo "jardín de lluvia" estará a cargo de los frentistas, y deberá realizarse respetando las condiciones y lineamientos que la autoridad de aplicación competente (perteneciente a la Secretaría de Planeamiento y de Obras Públicas) establezca para el sector.

La propuesta de los canteros, en caso de corresponder, deberá ser un requisito previo a la obtención del Permiso de Edificación".

Art. 6°.- La ejecución de los canteros tipo jardín de lluvia no compensa las obligaciones de regulación de desagües pluviales establecidas por Ordenanza N° 8.334.

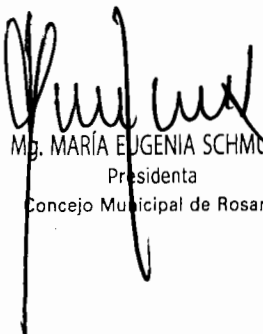
Art. 7°.- Forma parte inescindible de esta Ordenanza el siguiente anexo gráfico: **ANEXO GRÁFICO 1, Plano N° 1 "Ámbito de Aplicación".**

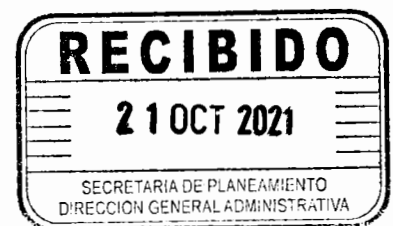
Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 6 de Octubre de 2021.-


Lic. AGUSTINA BOUZA
Secretaría Gral. Parlamentaria
Consejo Municipal de Rosario




Mg. MARÍA EUGENIA SCHMOCK
Presidenta
Consejo Municipal de Rosario



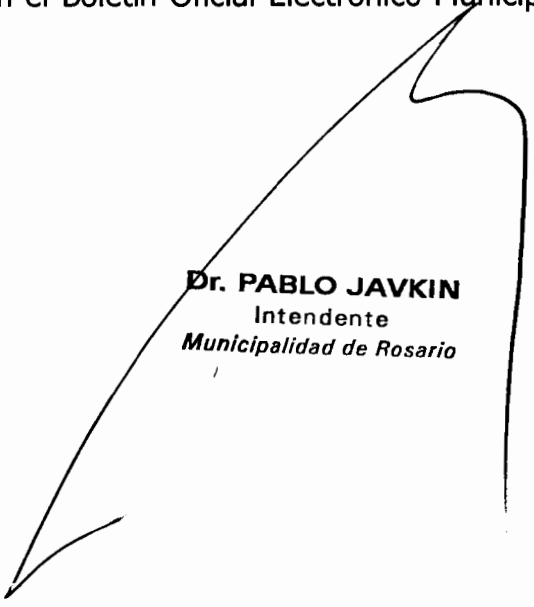
Exptes. Nros. 258.783-I-2021 C.M. y 10.054-D-2021 D.E.-

//sario,

5 2 NOV 2021

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-


Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

23 NOV 2021

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO
SALIO
INTERVINO

