



*Intendencia Municipal
Rosario*

DECRETO Nº 1101

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 29 de mayo de 2008.-

Visto:

La sanción de la Ordenanza Nº 8.230/07, modificatoria de las Ordenanzas 8.031/06 y 8.078/06, que reformula el inciso 6.4.1.9. del Reglamento de Edificación, mediante la cual se fijan las condiciones que deben cumplir los nuevos edificios destinados total o parcialmente a Viviendas Colectivas en el ámbito del municipio de Rosario, estableciendo la obligatoriedad de proyectar cocheras o garajes en función de la superficie exclusiva de los departamentos que integran los mismos;

Y Considerando:

Que es preciso establecer controles fácticos para su correcto cumplimiento;

Que deben definirse criterios de cómputo para precisar la información a presentar junto con el proyecto de viviendas colectivas, específicamente en lo referente al cálculo de superficie de las unidades de vivienda, de modo de permitir establecer, de manera inobjetable, la cantidad de unidades de cocheras requeridas según los rangos de superficie fijados por la norma;

Que, por todo ello, se torna necesario reglamentar la aplicación de la citada Ordenanza en los aspectos señalados.

Por lo expuesto, en uso de sus atribuciones:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1º: REGLAMENTASE la Ordenanza Nº 8.230/07 conforme se detalla en los siguientes artículos.-

Artículo 2º: CALCULO DE SUPERFICIES

Para la determinación del número mínimo de cocheras con que deberá obligatoriamente contar un edificio frentista de vivienda colectiva de más de 2(DOS) unidades se tomará en cuenta la superficie cubierta exclusiva de cada unidad de vivienda, sin considerar las superficies semi-cubiertas(balcones, galerías etc.), la cual deberá ser calculada de acuerdo a las normas establecidas por la legislación vigente para la determinación de la superficie exclusiva en unidades a someter al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los proyectos de vivienda colectiva de más de dos unidades deberán incluir, para su control, un balance de superficies de las distintas unidades funcionales destinadas a viviendas. Este balance se presentará conjuntamente con el legajo de planos de arquitectura y demás documentación que integra la carpeta de edificación y se detallará gráficamente, en esquemas escala 1:200, la superficie exclusiva correspondiente a cada unidad. Asimismo contendrá una planilla resumen, de acuerdo al siguiente modelo, donde se especificará la cantidad de unidades proyectadas dentro de los distintos rangos de superficie establecidos por la Ordenanza Nº 8.230/07 y el número mínimo de cocheras o garajes a ejecutar por aplicación de las mencionadas normas.

Modelo de planilla a incorporar en la carpeta de edificación:

| Rango de superficies | Cantidad de unidades | coef. | Cantidad de cocheras |
|--------------------------|----------------------|-------|----------------------|
| Menores de 40 m2 | | | |
| Entre 40 y 60 m2 | | | |
| Entre 60 y 120 m2 | | | |
| Más de 120 m2 | | | |
| TOTAL DE COCHERAS | | | |

Artículo 3º: CALCULO DE UNIDADES DE COCHERAS

Para el cálculo de la cantidad de cocheras exigibles por rango de superficie se establece el siguiente criterio: En caso de que el resultado no fuera un número entero, se tomará la unidad inferior cuando el resultado no alcance la mitad de la unidad y el valor superior para aquellos casos que resulten mayores o iguales a esa fracción.-

Artículo 4º: CALCULO DE SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS PARA ESTACIONAR

Para el cálculo de la superficie de espacios para estacionar se considerará la superficie destinada a estacionamiento, a circulaciones y rampas interiores. No se computará a tal fin el ingreso y egreso vehicular a cocheras desde la vía pública. Se detallará, en esquemas escala 1:200, el área destinada a espacio para estacionar consignando su superficie.-

Artículo 5º: TOLERANCIA EN LAS SUPERFICIES

Se establece una tolerancia de un 5% entre la superficie cubierta exclusiva de cada unidad de vivienda declarada en el proyecto y la que definitivamente resulte de los planos de mensura bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Los proyectos no podrán contemplar a priori esta tolerancia y la misma se establece al sólo efecto de prever las diferencias que puedan originarse en el transcurso del proceso de edificación. En caso de superarse los valores de tolerancia se aplicará lo establecido en la Ordenanza Nº 7.812/04 y las penalidades que de ella surgen. Dicha verificación será efectuada por la Dirección de Topografía y será condición indispensable para la aprobación de planos de división en Propiedad Horizontal.

Artículo 6º: INDICE EDILICIO

El incremento del 10% que corresponda otorgar de acuerdo a lo establecido por el Art. 1º de la Ordenanza 8.230/07 se aplicará sobre el Índice Edificio correspondiente al predio sobre el cual se desarrolle el emprendimiento. La tolerancia prevista para el índice edilicio por el punto 5.1. de la Sección 5 del Código Urbano se aplicará sobre la edificabilidad resultante.

Cuando en el área no se aplica Índice Edificio la edificabilidad será la resultante de los indicadores establecidos para el área donde se localiza el inmueble.

Artículo 7º: VIGENCIA

La Ordenanza 8.230/07 y el presente Decreto Reglamentario entrarán en vigencia para todos los Expedientes de Edificación o de Visación Previa presentados a partir del 30 de mayo de 2008. Las presentaciones realizadas hasta el día 29 de mayo de 2008 se regirán por la anterior normativa..

Artículo 8º: INSERTESE, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

[Faint signature and stamp on the left side of the page]

[Handwritten signature: R. Ruffschitz]
Ing. ROBERTO MICHELI
Intendente
Municipalidad de Rosario



Lic. HORACIO GHIRARDI
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario