



*Intendencia Municipal  
Rosario*

## **DECRETO Nº 0836**

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 7 de mayo de 2008.-

### **Visto:**

La sanción de la Ordenanza Nº 8.244 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central", mediante la cual se definen nuevos indicadores para sectores de las Secciones Catastrales 1ª, 2ª, 3ª, 8ª, 9ª, 10ª y 11ª, que constituyen su ámbito de aplicación;

### **Y Considerando:**

Que deben precisarse criterios de aplicación de la norma, tales como los referidos al régimen de alturas y el modo de medición de las mismas; procedimientos para optar por el aprovechamiento del incremento de altura y definición de las alturas de referencia correspondientes; medición de sobreelevaciones y demás aspectos que hacen a la correcta interpretación de los contenidos de dicha norma.

Que por todo ello se hace 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 8.244/08 conforme se detalla en los siguientes artículos.

**Artículo 2º:** La solicitud expresa para sobrepasar la altura de las Áreas de Tejido en los Corredores Urbanos o en las Grandes Parcelas, se efectuará a través del "Certificado de Afectaciones, Restricciones al Dominio e Indicadores Urbanísticos".

La autorización de la Secretaría de Planeamiento quedará formalizada a través de la extensión de dicho documento y estará condicionada al pago de la "Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura" correspondiente.-

**Artículo 3º:** En los Corredores Urbanos, la "Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura" se calculará de la siguiente manera:

**Corredores Urbanos A:** altura 36 metros.

- (CUA) Av. Pellegrini (tramo Balcarce-Alem ambas aceras y Alvear- Ovidio Lagos, Línea Municipal Norte): a partir de los 19 m. A los lotes internos con salida a Av. Pellegrini en ambas Líneas Municipales, corresponden los indicadores urbanísticos establecidos para el Área de Tejido 1 (AT1).
- (CUA) Bv. 27 de Febrero (tramo Av. Ovidio Lagos-Necochea): a partir de los 10m. A los lotes internos corresponden los indicadores urbanísticos establecidos para el Área de Tejido 3 (AT3).
- (CUA) Bv. 27 de Febrero (tramo Necochea-Esmeralda): a partir de los 19 m.
- (CUA) Av. Francia (tramo Córdoba-Av. Pellegrini): a partir de los 13m.

**Corredores Urbanos B:** altura 30 metros.

- (CUB) calles Santa Fe; Córdoba; San Juan y Mendoza (tramos Av. Ovidio Lagos-Bv. Oroño): a partir de los 19m.
- (CUB) calles Santa Fe; Córdoba; San Juan y Mendoza (tramos Av. Francia-Av. Ovidio Lagos): a partir de los 13m.
- (CUB) Av. Ovidio Lagos (tramo Tucumán-Av. Pellegrini) Acera este: a partir de los 19m.
- (CUB) Av. Ovidio Lagos (tramo Tucumán-Av. Pellegrini) Acera oeste: a partir de los 13m.

- (CUB) calles Paraguay; Corrientes; Maipú y Alem (tramos Av. Pellegrini-Cerrito): a partir de los 19m.
- (CUB) calles Paraguay; Corrientes; Maipú y Alem (tramos Cerrito-Bv. 27 de Febrero): a partir de los 10m.
- (CUB) calle Buenos Aires (tramo Pje. Stoni -Cerrito): a partir de los 19m
- (CUB) calle Buenos Aires (tramo Riobambā- Bv. 27 de Febrero): a partir de los 10m
- (CUB) calle Necochea (tramo Cochabamba – Cerrito): a partir de los 19m.
- (CUB) calle Necochea (tramo Cerrito – Bv. 27 de Febrero) Acero este: a partir de los 19m.
- (CUB) calle Necochea (tramo Cerrito – Bv. 27 de Febrero) Acera oeste: a partir de los 10m.

**Corredores Urbanos C:** altura 19 metros.

- (CUC) Av. Francia (tramo Av. Pellegrini-Av. Pte. Perón): a partir de los 13m.
- (CUC) Av. Francia (tramo Av. Pte. Perón-Bv. 27 de Febrero): a partir de los 10m.
- (CUC) Bv. 27 de Febrero (tramo Vera Mujica-Av. Ovidio Lagos): a partir de los 10m.
- (CUC) Av. Pellegrini (tramo Suipacha-Vera Mujica): a partir de los 13m.
- (CUC) calles San Juan y Mendoza (tramos Av. Francia-Vera Mujica): a partir de los 13m.

**Corredores Urbanos A Frente a Plazas o Parques:** en aquellos tramos de corredores que no lindan directamente con un Área de Tejido, se calculará la contribución compensatoria tomando como referencia los indicadores urbanísticos del Área de Tejido más próxima.

- (CUA) frentistas a Plaza López: a partir de los 19m.

**Corredores Urbanos B Frente a Plazas o Parques:**

- (CUB) frentistas a Plaza de la Libertad: a partir de los 19m.
- (CUB) frentistas al Patio de la Madera por calle Vera Mujica: a partir de los 13 m.
- (CUB) Av. San Martín frente al Parque Hipólito Irigoyen: a partir de los 10m.

**Corredores Urbanos C Frente a Plazas o Parques:**

- (CUC) Av. Ovidio Lagos (tramo Av. Pte. Perón- Bv. 27 de Febrero): a partir de los 10m.
- (CUC) calle Balcarce (tramo Cerrito- Bv. 27 de Febrero): a partir de los 10m.
- (CUC) calle Rueda y Alem (frentistas al Parque Hipólito Yrigoyen): a partir de los 10m.

Las condiciones establecidas para las Areas Particulares priman sobre aquellas correspondientes a Corredores Urbanos cuando éstos las atraviesen.-

**Artículo 4º:** La posibilidad de conservar la condición constructiva "aprobada", indicada en los apartados "Reformas y ampliaciones de edificios existentes": Art. 6º- Inc. g), Art. 7º- Inc. g); Art. 9º- Inc. g), refieren a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04.-

**Artículo 5º:** Las circulaciones de ingreso a terrazas accesibles serán consideradas construcciones complementarias y por tanto podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando no existan en la misma planta otras superficies, tanto cubiertas como semicubiertas, con usos que impliquen la estancia de personas (quinchos, lavaderos, etc.).-

**Artículo 6º:** La coincidencia de la Línea de Edificación, indicada en el Artículo 6º Inc. b2.1.) deberá verificarse en cada una de las plantas. Para ello deberá considerarse la Línea de Edificación adoptada por el edificio de referencia, sobre el Eje Medianero lindante.-

**Artículo 7º:** Lo indicado en "Distancia entre bloques construidos en los Art. 6º Inc. i), Art. 7º Inc. i) y Art. 9º Inc. i), es asimismo aplicable a edificaciones que se desarrollen en dos bloques unidos entre sí por circulaciones horizontales, siempre y cuando involucren diferentes unidades locativas. La distancia requerida en estos artículos no exceptúa del cumplimiento de las demás normas edilicias, tales como las dimensiones mínimas de patios.-

**Artículo 8º:** En lotes internos, la medición de alturas se realiza en el punto medio del lote que le da acceso a la vía pública.-

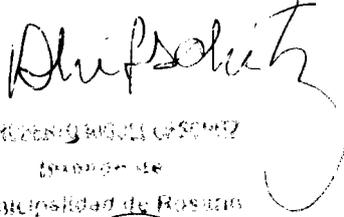
**Artículo 9º:** En el centro de manzana, la altura se tomará en el punto más alto de las Líneas Municipales que delimiten la misma, con la condición que en ningún punto del predio resulten superpuestos más de dos niveles cubiertos habitables.-

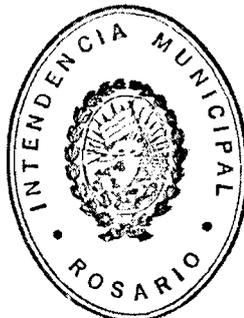
**Artículo 10º:** A los efectos de la aplicación del criterio establecido en el Art. 11º Inc. 11.5.), el lote mínimo correspondiente al área de aplicación del Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central, será de 200( DOSCIENTOS) mts.2 de superficie y 10( DIEZ) metros de frente, en concordancia a lo que fija la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97, con excepción de los lotes frentistas a corredores urbanos para los cuales el lote mínimo a tales efectos será de 360( TRESCIENTOS SESENTA) mts.2 de superficie y 12( DOCE) metros de frente.-

**Artículo 11º:** La posibilidad de obtener "Visación Previa" prevista en el Punto 2.1.6. del Reglamento de Edificación se limita a inmuebles que no estén incluidos en el Catálogo e Inventario de Bienes de Valor Patrimonial o en Áreas de Protección Histórica dispuestas por la norma reglamentada.-

**Artículo 12º:** Insértese, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-

  
Agrim./Ing. RAÚL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Lic. ROBERTO NICHOLÁS CASAZZA  
Intendente de  
Municipalidad de Rosario



  
Lic. HORACIO GHIRARDI  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario