

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA  
(Nº 8.810)**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje Nº 87/10. S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define como “Plan de Detalle Unidades I y II – Manzana 25 – Av. Rivadavia y calle Rodríguez” al conjunto de indicaciones particulares, modalidades de adecuación al entorno y composición edilicia asociada, para las parcelas empadronadas en la Sección 8ª, Manzana 25, Gráficos 1 S/D 3; 2, 3, 16 y 18 (Unidad I) y Gráficos 4 S/D 1 y 5 S/D 1 y 3 (Unidad II), por constituir un proyecto de conjunto según las indicaciones generales establecidas por el “Plan Especial Barrio Pichincha” aprobado mediante Ordenanza Nº 8.125 y su modificatoria Ordenanza Nº 8.520; todo ello convenientemente evaluado por el Programa de Actualización Normativa.

CONSIDERANDO: Que, la Ordenanza Nº 8.125 Plan Especial “Barrio Pichincha” en su Capítulo III “Sectorización” Artículo 5º reconoce diferentes Áreas Particulares dentro del Plan Especial para las cuales se fijan condiciones específicas, entre las cuales se encuentra el Frente de Renovación Urbana (FRU) Sector 2 Av. del Valle-Rivadavia.

Que, el Artículo 8º Inciso 8.4.2 del Plan Especial admite la tipología edilicia “Edificios exentos de altura controlada” para el mencionado sector.

Que, asimismo el Capítulo VIII “Procedimientos Especiales” Artículo 14º prevé el uso de Convenios Urbanísticos para las parcelas que superen una superficie de 2.500 m2 con proyectos integrales y/o atravesamiento de manzana que posibiliten la renovación y/o rehabilitación edilicia, para los cuales la Secretaría de Planeamiento se encuentra facultada para establecer indicadores especiales y sujetarlos a compensación económica, o contraprestación en obras, que determine la Municipalidad por los mayores beneficios derivados de la aplicación de las modificaciones normativas.

Que, asimismo contempla entre las condiciones edilicias del FRU Sector 2 para los “Edificios exentos de altura controlada” la aplicación del Régimen Especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura, asimilándolo a lo establecido en la Ordenanza Nº 7.799/04 (Artículo 8º inciso 8.4.2 a- Altura de Edificación).

Que, mediante expediente Nº 32.291/09 se propone un emprendimiento edilicio sobre las parcelas empadronadas catastralmente como Gráfico 4 Subdivisión 1, Gráfico 5 Subdivisiones 1 y 3 de la Manzana 25 de la Sección Catastral 8ª, y por su parte, el expediente Nº 34.228/10 también plantea un emprendimiento edilicio sobre las parcelas empadronadas catastralmente como Gráfico 1 Subdivisión 3, Gráficos 2, 3, 16 y 18 de la Manzana 25 de la Sección Catastral 8ª.

Que, ambas propuestas se encuentran ubicadas en el Área Particular FRU Sector 2 y solicitan encuadrar sus proyectos en los instrumentos y mecanismos contemplados en la Ordenanza Nº 8.125 que han sido precedentemente mencionados.

Que, dichas propuestas se enmarcan no sólo en las disposiciones de la Ordenanza del Plan Especial Barrio Pichincha sino en el espíritu de la misma que en sus considerandos se fundamenta en la instrumentación de “Políticas de renovación en sectores donde se considera importante inducir la sustitución de edificaciones existentes (frente sobre Av. del Valle y Áreas de Reserva) fundamentalmente al inducir una profunda transformación frente al Parque Norte y el río”.

Que, en razón de ello se considera pertinente la formulación del Plan de Detalle necesario para establecer las condiciones específicas para los casos particulares contenidos en las actuaciones administrativas mencionadas.

Que, las propuestas de ambos emprendimientos reúnen condiciones especiales que deben ser particularmente contempladas en el presente Plan de Detalle como son, la unificación de lotes, la actuación de dos emprendimientos que se asocian desde el punto de vista urbanístico y que permiten el atravesamiento de la Manzana uniendo Avenida Rivadavia y



calle Rodríguez, y la articulación entre las torres exentas y el tejido residencial más bajo dentro de la manzana, adoptando una tipología intermedia que hace el nexo entre ambos.

Que, de estas características especiales se desprende la necesidad de que la Secretaría de Planeamiento proponga las indicaciones urbanísticas a fin de garantizar el desarrollo de un proyecto de características comunes y asociadas que contemple una adecuada articulación entre los diferentes usos permitidos y la disposición de las edificaciones.

Que, la sucesión de torres que se contemplan en ambos casos pretenden conformar un frente y unidad con el espacio público, Parque "Jorge Raúl Rodríguez", situado frente a ambos emprendimientos, generando nuevos espacios públicos con entidad arquitectónica plena por funcionalidad, conformación y uso.

Que, el Parque "Jorge Raúl Rodríguez" registra actualmente situaciones de abandono que es necesario revertir por la presencia de instalaciones ferroviarias en desuso y en estado de deterioro, y su apropiación por parte de personas en situación de indigencia.

Que, el pago de las compensaciones económicas que generen estos emprendimientos permitirá la ejecución de obras en el mencionado Parque en razón de conformar una unidad de proyecto con los nuevos espacios públicos, generando una nueva fachada urbana y la transformación estructural y apertura de todo el parque público.

Que, asimismo esta tipología edilicia admite salientes y elementos complementarios a los que se incorporan amenities vinculados a las terrazas a fin de lograr una resolución arquitectónica que mejore estos remates y permita el desarrollo de lugares de esparcimiento en la terraza liberando la Planta Baja para el paso público.

Que, por lo tanto, para ambos emprendimientos asociados, se propone como instrumento urbanístico la definición del Plan de Detalle Unidades I y II Manzana 25 - Av. Rivadavia y calle Rodríguez.

Que, los propietarios de los inmuebles involucrados han prestado su conformidad al Plan de Detalle propuesto suscribiendo las Actas Acuerdo respectivas.

Que, el presente Plan de Detalle establece las compensaciones correspondientes por el mayor aprovechamiento edilicio, destinando el producido de las mismas a la reconversión del área y su renovación a partir de la ejecución de las obras que resulten necesarias en el ámbito público próximo.

Por lo expuesto, esta Comisión propone para su aprobación el siguiente proyecto de:

## O R D E N A N Z A

### **Artículo 1º.- Definición:**

Se define como "Plan de Detalle Unidades I y II – Manzana 25 – Av. Rivadavia y calle Rodríguez" al conjunto de indicaciones particulares, modalidades de adecuación al entorno y composición edilicia asociada, para las parcelas unificadas que se describen en el Artículo 2º de la presente, por constituir un proyecto de conjunto según las indicaciones generales establecidas por el "Plan Especial Barrio Pichincha" aprobado mediante Ordenanza N° 8.125 y sus modificatorias.

### **Art. 2º.- Ámbito de Aplicación:**

El ámbito de aplicación de la presente norma comprende dos unidades de actuación conformadas cada una de ellas por la unificación de parcelas adyacentes entre sí, pertenecientes a la Manzana 25 de la Sección Catastral 8ª, según la siguiente descripción:

**Unidad I:** conformada por la unificación de las parcelas empadronadas como Gráficos 1 S/D 3; 2; 3; 16 y 18 con una superficie total de 2.975,96 m<sup>2</sup>.

**Unidad II:** conformada por la unificación de las parcelas empadronadas como Gráficos 4 S/D 1; 5 S/D 1 y 5 S/D 3 con una superficie total de 1.774 m<sup>2</sup>.

Ambas unidades alcanzan en conjunto una superficie de 4.749,96 m<sup>2</sup>.

### **Art. 3º.- Procedimientos:**

El presente Plan de Detalle tendrá una vigencia de 12 meses a partir de su fecha de promulgación.

Para cada Unidad se debe gestionar el Permiso de Edificación respectivo dentro del período de vigencia del Plan de Detalle.



En los planos se debe incluir un esquema acotado, en escala 1:200, del perfil del muro divisorio al que se adosen las edificaciones que aquí se proyecten con la indicación de la superposición de los perímetros respectivos. Para la confección del mismo debe solicitarse a la Dirección General de Obras Particulares, copia certificada de los permisos de edificación de las obras involucradas.

El proyecto definitivo deberá ser presentado ante la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) en forma previa al otorgamiento del Permiso de Edificación.

Los emprendimientos estarán sujetos al pago de la compensación por el cambio normativo y la aplicación del mayor aprovechamiento por incremento de altura correspondientes en las condiciones que fija el Artículo 8° de la presente norma.

**Art. 4°.- Línea Municipal y Línea de Edificación:**

**4.1. Línea Municipal:** Modificase la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia entre calles Pueyrredón y Rodríguez, definida en el punto 8.1 de la Ordenanza N° 8.125/06, restituyendo su anterior ubicación coincidente con el deslinde parcelario Norte de la Manzana 25 de la Sección catastral 8ª.

**4.2. Línea de Edificación:** Defínese la Línea de Edificación de Av. Rivadavia entre calles Pueyrredón y Rodríguez de acuerdo a los siguientes segmentos:

Segmento AB: coincidente con la paralela a tres metros hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia definida en el punto 4.1, comprendido entre la Línea Municipal Oeste de calle Pueyrredón (punto A) y el deslinde parcelario Este del Gráfico 5, S/D 2 de la Manzana 25 de la Sección Catastral 8ª (punto B).

Segmento CD: coincidente con la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia definida en el punto 4.1, entre el deslinde parcelario Este del Gráfico 5 S/D 2 (punto C) y una recta perpendicular a la citada Línea Municipal Sur ubicada a 26.58m hacia el Oeste del vértice Noreste del citado deslinde (punto D).

Segmento EF: coincidente con la paralela a tres metros hacia el Sur de la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia definida en el punto 4.1, comprendido entre la perpendicular definida anteriormente (punto E) y la Línea Municipal Este de calle Rodríguez (punto F).

Se adjunta como Anexo Gráfico plano de ubicación de la Línea de Edificación precedentemente descripta y su relación con la Línea Municipal establecida para el tramo en cuestión.

**Art. 5°.- Normas Particulares para la Edificación:**

Las condicionantes edilicias se detallan a continuación y en el Anexo Gráfico que forma parte del presente texto normativo.

**5.1. Indicaciones para las edificaciones sobre el nivel +/- 0,00, que se agregan a la edificación exenta de altura controlada:** Se define para las Unidades I y II la posibilidad de agregar nueva edificación a la exenta de altura controlada establecida por la Ordenanza N° 8.125, siempre que se cumpla con el FOS máximo de 0,7 establecido a partir de un plano horizontal situado a +1,5 sobre el nivel de vereda, según las siguientes especificaciones:

**5.1.1. Edificación sobre el nivel +/- 0,00 y hasta + 1,5:** El nivel de piso de Planta Baja puede definirse entre estas dos cotas siempre que sean niveles accesibles. Establecidos para disponer y/o delimitar sectores y usos o diferenciar la circulación de usuarios internos y externos al emprendimiento regulando asimismo las alturas para aquellos usos que ocupen el subsuelo.

**5.1.2. Edificación adosada sobre el nivel +/- 0,00 y hasta + 6,00:** Se puede realizar en las siguientes situaciones:

a) Sobre el sector afectado a Centro de Manzana y destinada a los usos que se definen en el Artículo 7° punto 7.2.

b) Como continuidad de la edificación en Centro de Manzana, podrá extenderse en el resto de la parcela hasta tomar contacto con la torre o edificación exenta siempre que preserve una distancia mínima de 5 metros respecto de los ejes medianeros laterales.

c) Adosada a las medianeras laterales existentes, con alturas menores a 13 metros y/o con esa potencialidad otorgada por la norma vigente, para constituir las fachadas interiores que definan el perímetro del pasaje interior abierto.

**5.1.3. Edificación adosada sobre el nivel +/- 0,00 y hasta + 13,00:** Se puede realizar:

a) Adosada a la medianera Sur con construcciones existentes de altura igual o menor a 13 metros. Esta edificación se admite con una dimensión máxima de 12 metros respecto de la medianera a la



que se adosa y en sentido perpendicular a ésta. Puede tener continuidad en el Centro de Manzana por constituir entre las Unidades I y II un atravesamiento de la manzana entre dos frentes. Debe ofrecer continuidad de la fachada interior que define en todo su desarrollo, a lo largo del límite opuesto al frente sobre Av. Rivadavia, constituyendo el fondo del patio y pasaje interior.

b) También podrán alcanzar esta altura las edificaciones adosadas a las medianeras laterales.

**5.1.4. Edificación adosada, sobre el nivel +/- 0,00 y hasta homologar medianera adyacente:**

Se admite adosar una edificación a la medianera lateral Este, correspondiente a un edificio existente, en construcción, de altura aproximada a 36 metros, alineándose en sentido horizontal y vertical y hasta la línea de borde del plano de adyacencia con una posibilidad de sobrepaso mutuo de 2 metros y desarrollándose su fachada a lo largo del segmento CD que conforma la línea de edificación establecida en el punto 4.2 de la presente norma.

**5.1.5. Imposibilidad de agregar edificación en el espacio entre torres de distintas unidades:** Este espacio debe quedar libre de edificación entre Línea Municipal y Centro de Manzana sobre el nivel +1,5, a excepción del paravistas o cerco medianero, si fuera necesario.

**5.1.6. Tolerancias:** No se admite tolerancia para las dimensiones establecidas en la presente.

**5.2. Alturas de la edificación:** Las alturas para las edificaciones a realizar en las Unidades I y II son las siguientes:

**5.2.1. Para la edificación exenta o torre:** Se fija un máximo de 69,30 metros, resultado de aplicar la tolerancia de 5% establecida por la Ordenanza N° 8.125, medido desde el nivel de vereda sobre la Línea de Edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha línea (en relación a lo indicado en el Art. 14 bis de la Ord. N° 8.125 que se agrega mediante Ord. N° 8.520). Se considera aquí que esa altura corresponde al nivel superior de cualquier elemento construido como integrante de la edificación exenta a excepción de:

a) las barandas, para las que deberá cumplirse lo indicado en la Ord. N° 8.520: para no ser consideradas deben alejarse del perímetro de la torre una distancia igual a su altura.

b) "...las construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques, sala de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo". Según lo establecido en la Ordenanza N° 8.125 y sus modificatorias.

**5.2.2. Para la edificación de altura máxima igual a 6 metros:** Esta altura puede ser superada por elementos complementarios, no con locales. La cubierta de estas edificaciones puede ser accesible y completarse con los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (barandas, cercos, etc.) y deberán componerse en relación con la altura de la Planta Baja de las edificaciones exentas.

**5.2.3. Para la edificación de altura máxima igual a 13 metros:** Esta altura puede ser superada por elementos complementarios, no con locales. La cubierta de estas edificaciones puede ser accesible y completarse con los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (barandas, cercos, etc.). Se admite una tolerancia como ajuste de proyecto de hasta +/- 5% a efectos de permitir, de resultar necesario, su asimilación a las construcciones linderas existentes.

**5.3. Superficie edificable:** La superficie edificable es la que resulta de aplicar las indicaciones para las volumetrías establecidas en este Plan de Detalle.

**5.4. Distancias entre edificaciones y límites parcelarios:** Las distancias entre edificaciones y límites parcelarios son las establecidas en el "*Plan Especial Barrio Pichincha*" con el siguiente detalle:

Para la edificación exenta de altura controlada, según lo indicado en el Plan Especial Barrio Pichincha en el inciso 8.4.2 d) "*Espacios circundantes; se establece un espacio circundante mínimo de seis (6) metros respecto a las medianeras y una separación entre edificios exentos de diez (10) metros*". Se sostiene esta distancia indicada para los tres edificios exentos pertenecientes a las dos Unidades I y II incluidas en el presente Plan de Detalle con las siguientes particularidades:

a) La distancia entre las dos torres frentistas a Av. Rivadavia será de 10 metros compuesto por la suma de los 5 metros de distancia que cada una debe sostener respecto del eje medianero entre ambas unidades. Este espacio debe permanecer libre de edificación desde este frente y hasta la Línea de Centro de Manzana.

b) Distancia irregular a los límites parcelarios: Cuando la figura de la parcela sea irregular y en el espacio circundante se forme una figura no rectangular, las distancias límites a ejes medianeros



serán tales que la semisuma de las mismas resulte igual al valor indicado para forma rectangular, no debiendo ser la mínima inferior a 3 m. En la situación que se verifica en el límite Oeste de la parcela correspondiente a la Unidad I se establece que estas distancias se midan en relación a la proyección de la línea que define el límite en su mayor dimensión, sin considerar la extensión de la figura de la parcela hacia la Línea Municipal de calle Rodríguez (que aumentaría su dimensión), ni la invasión (que la disminuiría) de la porción de la parcela empadronada como Gráfico 17.

#### 5.5. Salientes:

a) No se admiten salientes en las fachadas interiores y hacia los espacios abiertos perimetrales cuando las dimensiones que definan a los mismos sean las mínimas indicadas, a excepción de la que se establece en 5.6.d.

b) No se admiten salientes a la Línea de Edificación definida para cada parte a excepción del caso que se describe en 5.6.c).

c) En el caso de la edificación adosada según lo establecido en el punto 5.1.4. y con el fin de resolver la composición arquitectónica de la misma, se admite en la parte de edificación alineada a la existente la posibilidad de salientes respecto de la Línea Municipal, equivalentes a las aplicadas en dicho edificio lindero, de 1,2 metros como máximo, siempre que la primera saliente, medida sobre el nivel de vereda correspondiente, se encuentre por sobre los 6 metros indicados como altura de Planta Baja.

d) Se admite la posibilidad de salientes en las fachadas interiores y hacia los espacios abiertos perimetrales de la edificación exenta para sostén adecuado y composición ordenada de elementos de cerramiento y protección de fachadas (parasoles, cortinas en general y de enrollar, pantallas o mallas continuas, etc.); instalaciones de equipos y accesorios (equipos de climatización, riendas, mástiles, etc.) y/o continuidad de elementos de composición de fachada, siempre que la dimensión de la saliente sea como máximo de 50 cm, no pudiendo bajo ningún concepto utilizarse como extensión de la superficie útil del nivel al que corresponda, ni se la incluirá en la superficie afectada al cálculo de "mayor aprovechamiento por incremento de altura".

#### 5.6. Cubiertas y remates:

a) Para la edificación exenta: Se establece, para la definición y composición arquitectónica de los remates, la posibilidad de disponer una edificación que se adose y complete la configuración de las "construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques, salas de máquinas..." definidas en el punto 8.4.2.f) de la Ordenanza N° 8.125. La superficie de esta edificación sumada a la de las construcciones complementarias no puede superar el 50% de la superficie de la cubierta de la edificación exenta y deberá estar alejada una distancia mínima de 3 metros del perímetro que la defina. Para la definición de la superficie y perímetro se excluyen las salientes. Sólo se admite como destino para ésta edificación servicios complementarios a la residencia o amenities.

b) Para la edificación semiexenta descrita en 5.1.2. y 5.1.3.: las alturas máximas quedan aquí establecidas ratificando las indicaciones de la Ordenanza N° 8.125 incluyendo las tolerancias y las modificaciones establecidas en la Ordenanza N° 8.520. Las cubiertas de estas edificaciones pueden ser terrazas practicables, en cuyo caso se proyectarán las barandas de protección y cercos en los límites, así como las protecciones hidráulicas, acústicas y térmicas que correspondan según los usos y destinatarios sin provocar interferencias entre los mismos. Las *construcciones complementarias* deben componerse arquitectónicamente en relación al conjunto.

c) Para la edificación adosada descrita en 5.1.4., la altura máxima queda definida por la posibilidad de sobrepaso, establecida en 2 metros como máximo, sin tolerancias, en relación a la de la medianera que homologue. Ésta cubierta podrá ser también una terraza practicable con las precauciones mencionadas en el ítem precedente.

5.7. Pasaje interior abierto: Se disponen las siguientes particularidades para su utilización y caracterización:

a) Límites entre unidades: Se constituye el límite entre las unidades con la coincidencia del ingreso vehicular en rampa hacia el subsuelo y su extensión en un patio en el nivel de llegada de la rampa hasta encontrarse con la edificación de 13 metros constituida a lo largo del fondo de las parcelas. No se materializará una división en el límite entre ambas.



b) Cercos perimetrales: Podrán disponerse rejas perimetrales o elementos translúcidos con una permeabilidad visual del 50% o cercos vivos de una altura no mayor a 2 metros; no se admiten muros ciegos.

**5.8. Subsuelos**: Deberá preverse para los desagües la descarga por bombeo con válvula de retención para evitar posibles reflujos de agua en momentos de lluvia dada la profundidad y dimensión de las colectoras existentes.

**5.9. Definición de veredas, cartelería, mobiliario urbano, cableado, antenas y arbolado**: Según lo que establezca y verifique oportunamente la Dirección de Diseño de la Vía Pública y Equipamiento Comunitario en relación al proyecto de espacio público a ejecutar.

**Art. 6°.- Unificación de parcelas:**

Se requiere la unificación de las parcelas involucradas en cada una de las Unidades que integran el ámbito de aplicación de este Plan de Detalle para obtener los Permisos de Edificación correspondientes. Los indicadores aquí establecidos se aplicarán a partir de la unificación de las parcelas a fin de constituir las unidades descriptas en el Artículo 3° de la presente.

**Art. 7°.- Usos:**

a) Para la edificación exenta: Los definidos por la Ord. 8.125 y el establecido por la presente norma, para los remates, en el punto 5.7.

b) Para las edificaciones adosadas hasta 6 metros de altura: (descriptas en 5.1.2) Se destinan a uso comercial las correspondientes a la Unidad I y a viviendas las correspondientes a la Unidad II, vinculadas al pasaje interior abierto y conformando su perímetro.

c) Para las edificaciones adosadas hasta 13 metros de altura: (descriptas en 5.1.3) Se destina a: vivienda, oficinas y servicios complementarios a la residencia.

d) Para las edificaciones adosadas hasta homologar la medianera lindera: (descriptas 5.1.4) El uso debe tener continuidad con el proyectado para la edificación exenta.

**Art. 8°.- Obligaciones del Emprendedor y Régimen de Mayor Aprovechamiento por Incremento de Altura:**

Será de aplicación para los emprendimientos enmarcados en la presente normativa el “Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por Incremento de altura” según lo establecido en la Ordenanza N° 8.125, debiendo el emprendedor asumir la compensación correspondiente calculada sobre la superficie edificada por sobre los 36 metros de altura procediendo según las indicaciones reglamentarias vigentes.

Asimismo el emprendedor deberá asumir la compensación por mayor aprovechamiento derivado del presente cambio normativo, en cuanto implique una mayor edificabilidad respecto de la establecida en el Plan Especial.

El cálculo de la compensación por el cambio normativo y la aplicación del mayor aprovechamiento por incremento de altura correspondiente se realizará en el momento previo al otorgamiento del respectivo Permiso de Edificación. Esta verificación de la superficie afectada y el cálculo del monto de la compensación será realizado por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento.

El monto resultante del cálculo de dicha compensación pasará a integrar la partida: “12.08.07 Contribución Compensatoria” del Clasificador por Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística 33% y Fondo Municipal de Obras Públicas 33%, y el 34% para el Fondo del Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios – Ordenanza n° 8263. El Departamento Ejecutivo podrá acordar alternativas de compensación equivalentes mediante las cuales el emprendedor asuma la ejecución de obras públicas o tareas de preservación de inmuebles de valor patrimonial, lo cual deberá ser expresamente autorizado por el Concejo Municipal.

La compensación podrá asimismo efectivizarse parcial o totalmente a través de la donación de terrenos o inmuebles para fines de utilidad pública, aplicándose en este caso el mecanismo de tasación y tasación de referencia que establece la normativa vigente para valorizar los inmuebles a incorporar al dominio municipal.



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho



**Art. 9°.- Etapas y plazos:**

Las obligaciones establecidas en el Artículo 8° deberán cumplimentarse, para cada Unidad involucrada en el presente Plan de Detalle, sea cual fuese su modalidad de efectivización, dentro del plazo de 18 meses a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

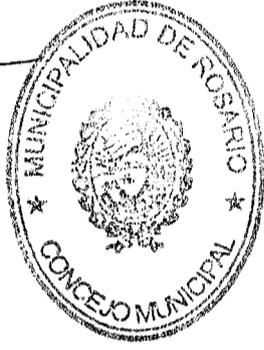
**Art. 10°.-** Este Plan de Detalle se funda en el Plan Especial Barrio Pichincha. Se establecen en el presente texto normativo complementaciones y especificaciones respecto de la Ordenanza N° 8.125 y sus modificatorias. Para todos aquellos aspectos no contemplados en este Plan de Detalle, rigen las disposiciones emanadas de la Ordenanza N° 8.125 y sus modificatorias. Se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para este ámbito de aplicación que se oponga al presente texto normativo. Rigen para estas parcelas todas aquellas disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación que no se contrapongan a la presente norma.

**Art. 11°.-** Forma parte del presente texto normativo el Anexo Gráfico "Línea Municipal y Línea de Edificación" y los Anexos Gráficos obrantes a fs. 2 a 5 del Expte. N° 185.825-I-11, los que se adjuntan en copia.

**Art. 12°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

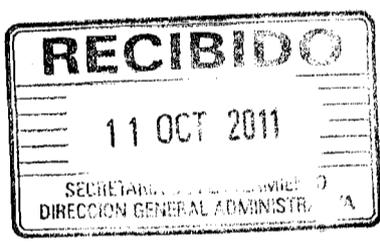
**Sala de Sesiones, 29 de setiembre de 2011.-**

*[Handwritten signature]*  
Dra. SONIA MARIA COLACELLI  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal Rosario



*[Handwritten signature]*  
NORMA B. LÓPEZ  
Vicepresidenta 1°  
Concejo Municipal de Rosario

GM  
REALIZÓ  
Vº Bº



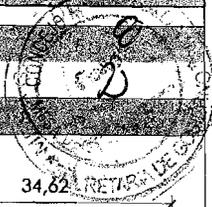
Rosario, **24 NOV. 2011**

Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 8.810/11, cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

*[Handwritten signature]*  
Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

*[Handwritten signature]*  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

**Expte. N° 184109-I-2010 y 185825-S-2011 CM y 32291-L-2009 D.E. y 34.228-G-2010 D.E.-**



Las edificaciones se detallan a continuación:

Se define para las Unidades I y II la posibilidad de agregar nueva edificación a la exenta de altura controlada establecida por la Ordenanza N° 8125, siempre que se cumpla con el FOS máximo de 0,7 establecido a partir de un plano horizontal situado a +1,5 sobre el nivel de vereda, según las siguientes especificaciones:

5.1.1 Edificación sobre el nivel +/- 0,00 y hasta + 1,5: el nivel de piso de Planta Baja puede definirse entre estas dos cotas siempre que sean niveles accesibles, establecidos para disponer y/o delimitar sectores y usos o diferenciar la circulación de usuarios internos y externos al emprendimiento regulando asimismo las alturas para aquellos usos que ocupen el subsuelo.

5.1.2. Edificación adosada sobre el nivel +/- 0.00 y hasta + 6,00: se puede realizar en las siguientes situaciones:  
 a) Sobre el sector afectado a Centro de Manzana y destinada a los usos que se definen en Artículo 7° punto 7.2.  
 b) Como continuidad de la edificación en Centro de Manzana, podrá extenderse en el resto de la parcela hasta tomar contacto con la torre o edificación exenta siempre que preserve una distancia mínima de 5 metros respecto a los ejes medianeros laterales.  
 c) Adosada a las medianeras laterales existentes, con alturas menores a 13 metros y/o con esa potencialidad otorgada por la norma vigente, para constituir las fachadas interiores que definan el perímetro del pasaje interior abierto.

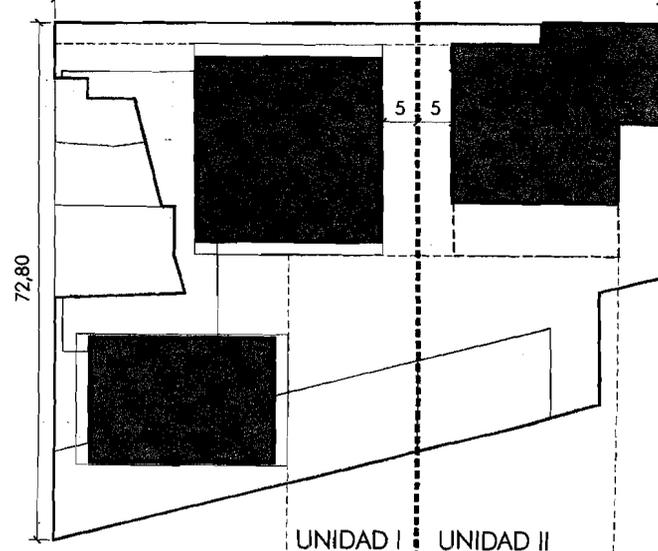
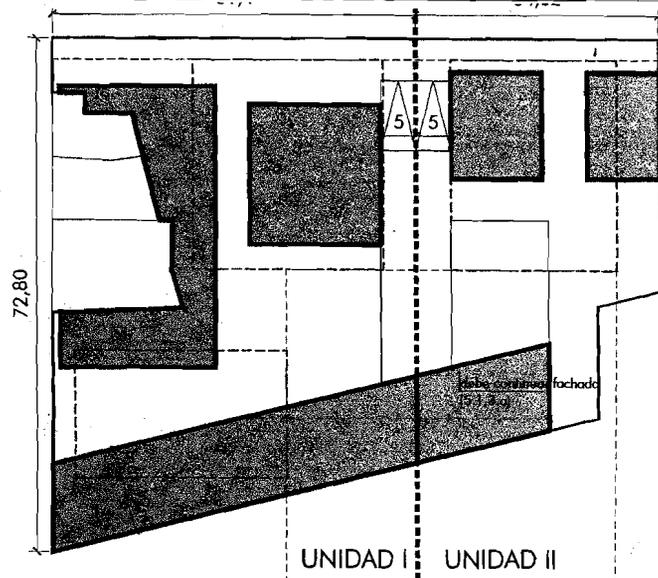
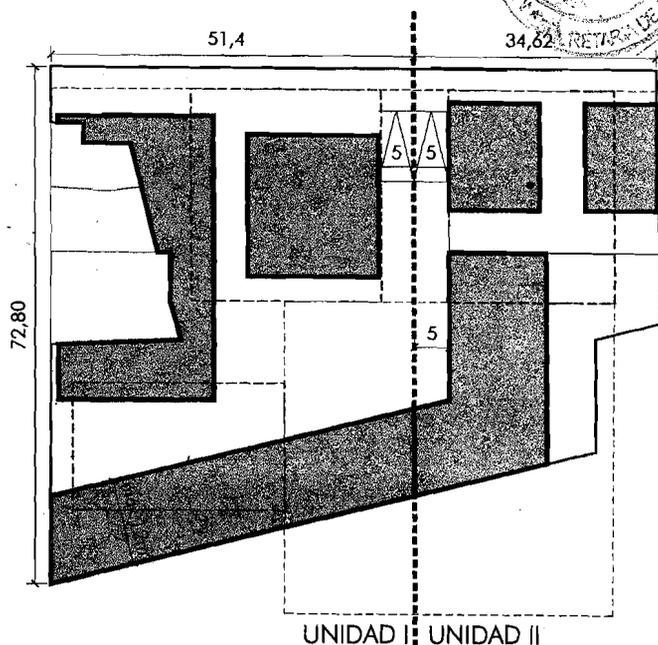
5.1.3 Edificación adosada sobre el nivel +/- 0,00 y hasta + 13,00 : se puede realizar:

a) Adosada a la medianera sur con construcciones existentes de altura igual o menor a 13 metros. Esta edificación se admite con una dimensión máxima de 12 metros respecto de la medianera a la que se adosa y en sentido perpendicular a ésta. Puede tener continuidad en el Centro de Manzana por constituir entre las Unidades I y II un atravesamiento de la manzana entre dos frentes. Debe ofrecer continuidad de la fachada interior que define en todo su desarrollo, a lo largo del límite opuesto al frente sobre Av. Rivadavia, constituyendo el fondo del patio y pasaje interior.

b) También podrán alcanzar esta altura las edificaciones adosadas a las medianeras laterales.

5.1.4 Edificación adosada, sobre el nivel +/- 0,00 y hasta homologar medianera adyacente:

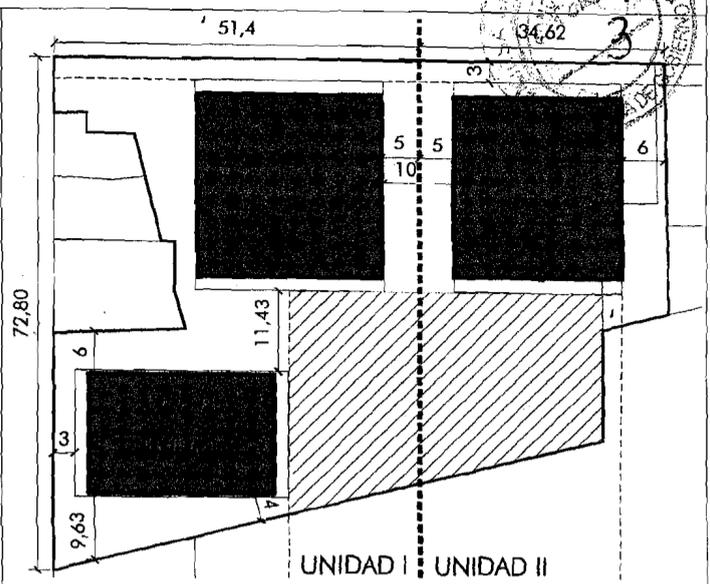
Se admite adosar una edificación a la medianera lateral este, correspondiente a un edificio existente, en construcción, de altura aproximada a 36 metros, alineándose en sentido horizontal y vertical y hasta la línea de borde del plano de adyacencia con una posibilidad de sobrepaso mutuo de 2 metros y desarrollándose su fachada a lo largo del segmento CD que conforma la línea de edificación establecida en el punto 4.2 de la presente norma.



2

VISADO *[Signature]*  
 Arq. MARIA ELENE LANZA - Secretaria  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario

5.1. Imposibilidad de agregar edificación en el espacio "entre torres de distintas unidades": este espacio debe quedar libre de edificación entre Línea Municipal y Centro de Manzana sobre el nivel +1,5, a excepción del paravistas o cerco medianero, si fuera necesario.

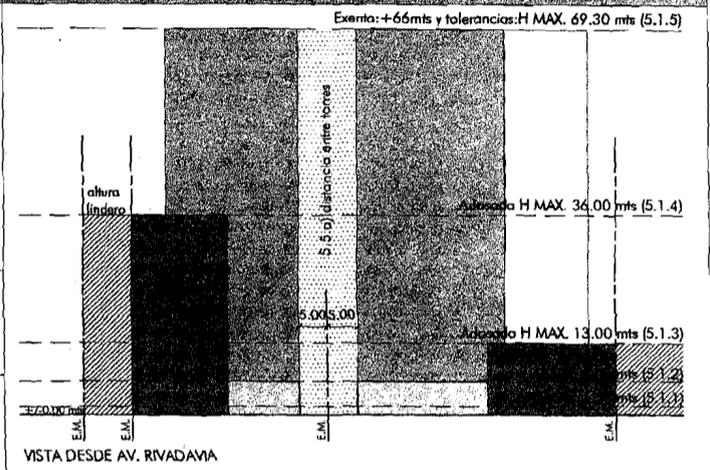


5.1.6 Tolerancias: no se admite tolerancia para las dimensiones establecidas en la presente.

5.2.1 Para la edificación exenta o torre: se fija un máximo de 69.30 metros, resultado de aplicar tolerancia de 5% establecida por la Ordenanza N° 8125, medido desde el nivel de vereda, sobre la Línea de edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha línea (en relación a lo indicado en el Art. 14 bis de la Ord. N° 8125 que se agrega mediante Ord. N° 8520).

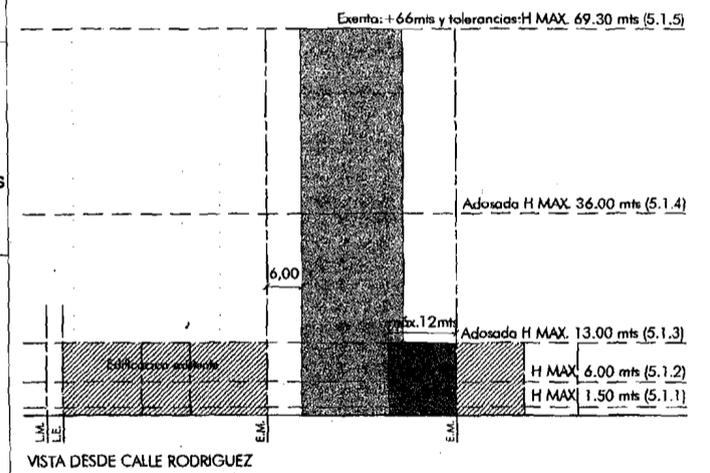
Se considera aquí que esa altura corresponde al nivel superior de cualquier elemento construido como integrante de la edificación exenta a excepción de:

- a) las barandas, para las que deberá cumplirse lo indicado en la Ord. N° 8520: para no ser consideradas deben alejarse del perímetro de la torre una distancia igual a su altura.
- b) "...las construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques, sala de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo." Según lo establecido en la ordenanza N° 8125 y sus modificaciones.



5.2.2. Para la edificación de altura máxima igual a 6 metros: esta altura puede ser superada por elementos complementarios, no con locales. La cubierta de estas edificaciones puede ser accesible y completarse con los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (barandas, cercos, etc.) y deberán componerse en relación con la altura de la Planta Baja de las edificaciones exentas.

5.2.3. Para la edificación de altura máxima igual a 13 metros: esta altura puede ser superada por elementos complementarios, no con locales. La cubierta de estas edificaciones puede ser accesible y completarse con los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (barandas, cercos, etc.) Se admite una tolerancia como ajuste de proyecto de hasta +/- 5% a efectos de permitir, de resultar necesario, su asimilación a las construcciones linderas existentes.



Para la edificación exenta de altura controlada, según lo indicado en el Plan Especial Barrio Pichincha en el inciso 8.4.2 d) "Espacios circundantes; se establece un espacio circundante mínimo de seis (6) metros respecto a las medianeras y una separación entre edificios exentos de diez (10) metros." Se sostiene esta distancia indicada para los tres edificios exentos pertenecientes a las dos Unidades I y II incluidas en el presente Plan de Detalle con las siguientes particularidades:

**VISADO**  
 Arq. **MARÍA ELIZABETH LANZA** - Secretaria  
 Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 Concejo Municipal de Rosario

PLAN DE DETALLE UNIDADES I y II - MANZANA 25 - AV. RIVADAVIA

SECCIÓN 8º MANZANA 25

GRAFICOS 2,3,18,16, 1 s/d/3, 5 s/d/3, 5 s/d/1 y 4 s/d/1

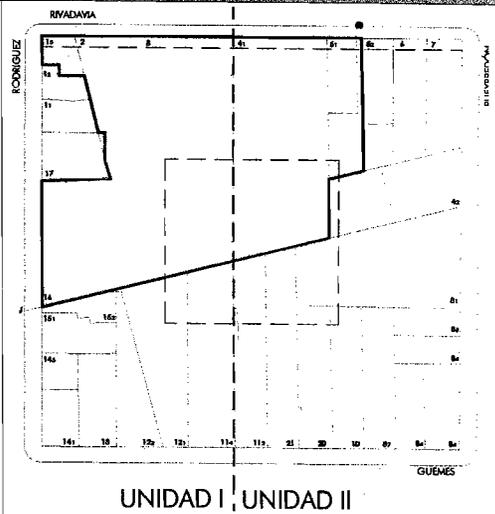


Se define como 'Plan de Detalle Unidades I y II - Manzana 25' al que detalla las indicaciones particulares y modalidades de adecuación y composición para el conjunto de parcelas que se describen en el Art. nº 3 por constituirse en un proyecto de conjunto según las indicaciones generales establecidas por el 'Plan Especial Barrio Pichincha' según la Ordenanza Nº 8125 y sus modificaciones.

Comprende a los inmuebles que este plan reúne en dos unidades, cada una constituida por unificación de parcelas de la Sección Catastral. 8º, Manzana 25 según la siguiente descripción:

UNIDAD I: unifica los gráficos 2,3,18,16 y 1 s/d/3 y suma una superficie de 2975.96m2.

UNIDAD II: unifica los gráficos 5 s/d/3, 5 s/d/1 y 4 s/d/1 y suma una superficie de 1774 m2



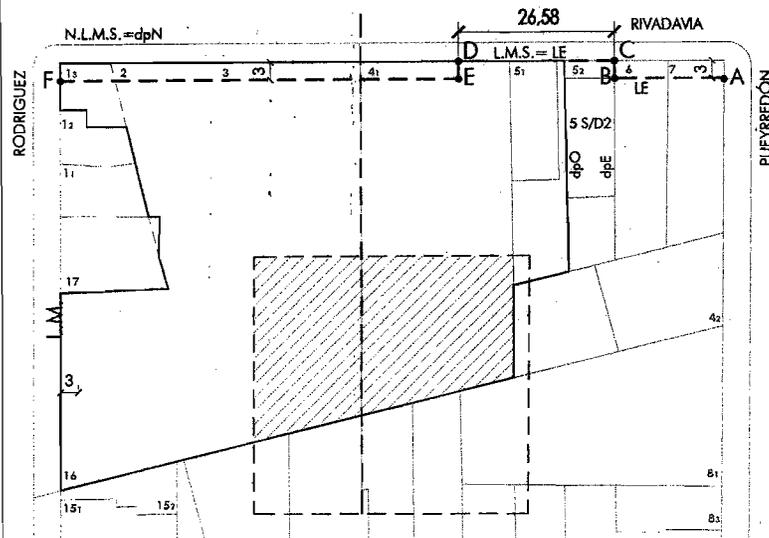
El presente Plan de Detalle tendrá una vigencia de 12 meses a partir de su fecha de promulgación.

Para cada Unidad se debe gestionar el Permiso de Edificación respectivo dentro del período de vigencia del Plan de Detalle.

En los planos se debe incluir un esquema acotado, en escala 1:200, del perfil del muro divisorio al que se adosen las edificaciones que aquí se proyecten con la indicación de las superposición de los perímetros respectivos. Para la confección del mismo debe solicitar ante el Archivo de la Dirección General de Obras Particulares, copia certificada de los planos de las obras involucradas.

El proyecto definitivo deberá ser presentado ante la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) en forma previa al otorgamiento del Permiso de Edificación.

Los emprendimientos estarán sujetos al pago de la compensación por el cambio normativo y la aplicación del mayor aprovechamiento por incremento de altura correspondientes en las condiciones que fija el Artículo 8º de la presente norma.



4.1. Línea Municipal: Modifícase la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia entre calles Pueyrredón y Rodríguez, definida en el punto 8.1 de la Ordenanza Nº 8125/06, restituyendo su anterior ubicación coincidente con el deslinde parcelario norte de la manzana 25 de la Sección catastral 8º.

4.2. Línea de Edificación: Defínese la línea de edificación de Av. Rivadavia entre calles Pueyrredón y Rodríguez de acuerdo a los siguientes segmentos:

Segmento AB: coincidente con la paralela a tres metros hacia el sur de la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia definida en el punto 4.1, comprendido entre la Línea Municipal Oeste de calle Pueyrredón (punto A) y el deslinde parcelario este del Gráfico 5, S/D 2 de la Manzana 25 de la Sección Catastral 8º (punto B).  
Segmento CD: coincidente con de la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia definida en el punto 4.1, entre el deslinde parcelario este del gráfico 5 S/D. 2 (punto C) y una recta perpendicular a la citada Línea Municipal sur ubicada a 26.58m hacia el oeste del vértice noreste del citado deslinde (punto D).

Segmento EF: coincidente con la paralela a tres metros hacia el sur de la Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia definida en el punto 4.1, comprendido entre la perpendicular definida anteriormente (punto E) y la Línea Municipal Este de calle Rodríguez (punto F).

*[Signature]*  
Jefe de Departamento  
Programa de  
Actualización Normativa

**VISADO**  
Arq. MARÍA ELIDE LANZA - Secretaria  
Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
Concejo Municipal de Rosario

*[Signature]*  
Arq. MIRTA I EVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario