

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

**ORDENANZA  
(Nº 9.105)**

**Concejo Municipal:**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 59/12 S.P., enviado por el Departamento Ejecutivo con Anteproyectos de Ordenanza sobre: “Proyectos de Articulación” y modificación de la Ordenanza Nº 8.692 sobre “Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios”. Todo ello evaluado por la Secretaría de Planeamiento y Urbanismo.

CONSIDERANDO: La Ordenanza Nº 8.692 “Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales” sancionada el 18 de noviembre de 2010.

Que, las Ordenanzas Nº 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”, Nº 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central” y Nº 8.980 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”, y a partir de la aplicación de las nuevas normativas de reordenamiento urbano que implican cambios en el potencial de edificabilidad en distintos sectores de la ciudad y el desarrollo inmobiliario producido en los últimos tiempos, en muchos casos quedarían medianeras expuestas de modo permanente.

Que, debido al reconocimiento de diversas situaciones particulares, se ha considerado necesario flexibilizar y adecuar la normativa a fin de posibilitar el desarrollo de proyectos que presenten una mejor relación con el contexto en que se encuentran.

Que, con la finalidad de promover una adecuada resolución morfológica de los proyectos, se analizaron en forma conjunta entre las oficinas técnicas municipales y la Comisión Asesora de Planificación Urbana diversos casos que dieron origen al anteproyecto de Ordenanza de Proyectos de Articulación.

Que, como consecuencia de la elaboración del mencionado proyecto que se enviará al Concejo Municipal para su evaluación, es necesario modificar la Ordenanza Nº 8.692/10, suprimiendo y modificando artículos de la misma.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación el siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Modifícase el Artículo 1º de la Ordenanza Nº 8.692/10 - Punto 1.2. “Ambito de aplicación” - Inciso b), el que quedará redactado según el siguiente texto:

“b) Las parcelas frentistas a Av. Pellegrini, reguladas por la Ordenanza Nº 8.244/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central, correspondientes a:

Corredor Urbano A – CUA – Av. Pellegrini.

Parcelas catalogadas con Protección de Entorno correspondientes a las Áreas de Protección Histórica – APH – 15 “Entorno Parroquia Nuestra Señora del Carmen” y APH – 16 “Entorno Facultad de Ciencias Exactas”.

**Art. 2º.-** Modifícase el Artículo 1º de la Ordenanza Nº 8.692/10 - Punto 1.3. “Pautas Generales” -Inciso b), el que quedará redactado según el siguiente texto:

“b) La edificación asuma la condición de exenta una vez alcanzadas las alturas y profundidad de los linderos materializadas o potenciales sobre los ejes medianeros.”

**Art. 3º.-** Sustitúyase del Artículo 1º de la Ordenanza Nº 8.692/10, el Punto 1.4. “Clasificación de los Proyectos incluidos en este régimen”, por el que a continuación se detalla:

**“1.4. Clasificación de los Proyectos incluidos en este régimen.**



Se puede solicitar el uso del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales en el siguiente caso:

**Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas:** corresponde a los proyectos unitarios que se desarrollen en parcelas sustituibles, cuya superficie se encuentre en un rango entre mil y cinco mil (1.000 y 5.000) metros cuadrados. A los fines de establecer indicaciones normativas se distinguen las siguientes situaciones urbanas particulares:

a) Parcelas pertenecientes al Área General, Tramos de Completamiento, Área de Reserva para Plan Especial (ARE) “Calle San Juan” y calle Corrientes entre Av. Pellegrini – San Luis y Urquiza – Av. Wheelwright del Área Central y Corredor Urbano Avenida Pellegrini del Primer Anillo Perimetral.

b) Parcelas frentistas al Frente Costero (FC) o vinculadas al F.C. del Área Central. Se define como parcelas vinculadas al Frente Costero a las parcelas pertenecientes a Manzanas que posean uno o más lados conformando el mencionado borde costero del Área Central y que a su vez sean frentistas a las arterias transversales al mismo.

c) Parcelas catalogadas con Protección de Entorno pertenecientes a las Áreas de Protección Histórica – APH – 15 “Entorno Parroquia Nuestra Señora del Carmen” y APH – 16 “Entorno Facultad de Ciencias Exactas” .

Tolerancias: Se admite una disminución máxima de un 10%, tanto en la dimensión del frente mínimo de la parcela como en la superficie mínima establecida para obtener los indicadores de Gran Parcela. Estas tolerancias no son acumulativas: la opción de usufructo de la tolerancia en la dimensión del frente implica el cumplimiento de la superficie mínima establecida para la parcela; del mismo modo, la disminución admitida de la superficie de la parcela implica el cumplimiento del frente mínimo establecido”.

**Art. 4º.-** Sustitúyase del Artículo 1º de la Ordenanza N° 8.692/10, el Punto 1.5. “Indicaciones normativas generales”, por el que a continuación se detalla:

**“1.5. Indicaciones normativas generales.**

Los proyectos edilicios deben respetar las disposiciones referentes a retiro, Centro de Manzana y ajustarse a los usos admitidos para el área en que se ubica el predio, establecidos en la normativa vigente. Deben ajustarse a las condiciones establecidas en el Reglamento de Edificación y en la totalidad de la normativa vigente, salvo aquellas condiciones particulares especificadas en la presente Ordenanza.

El presente régimen no es aplicable a proyectos de ampliación de edificios existentes. Las nuevas edificaciones originadas por este régimen no habilitan nuevos Tramos de Completamiento.

La edificación que alcance las alturas fijas y profundidades máximas correspondientes a los linderos ya materializados y/o potenciales sobre los ejes medianeros es considerada como *basamento*. La mayor altura de la edificación lindera podrá desarrollarse como máximo hasta la mitad del lote medida sobre su respectiva Línea de Edificación. En esta situación, los patios de la edificación considerada como basamento deben cumplir las prescripciones generales establecidas en el Reglamento de Edificación, tomándose para su definición la altura del basamento. La iluminación y ventilación de los locales en la edificación exenta debe efectuarse directamente a vía pública o espacios circundantes lateral y posterior.

Todas las caras del edificio que verifiquen la condición de exentas deberán ser tratadas arquitectónicamente como fachadas.”

**Art. 5º.-** Sustitúyase del Artículo 1º de la Ordenanza N° 8.692/10, el Punto 1.6. “Indicaciones normativas para Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas”, por el que a continuación se detalla:

**“1.6. Indicaciones normativas para Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas.**



a) **Altura máxima.** Rigen diferentes alturas para las siguientes situaciones:

a1) Para parcelas pertenecientes al *Área General, Tramo de Completamiento y calle Corrientes entre Av. Pellegrini – San Luis y Urquiza – Av. Wheelwright.* del Área Central y del *Corredor Urbano A –CUA- Avenida Pellegrini* del Primer Anillo Perimetral: el basamento debe igualar las alturas y profundidades de las edificaciones linderas con la finalidad de relacionar los proyectos. Las alturas serán las edificadas preexistentes o potenciales según normativa, de los predios linderos.

En el caso de tomar la altura potencial, la profundidad será como máximo veinte (20) metros desde la Línea Municipal.

A partir del basamento la edificación podrá asumir la condición de exenta (de perímetro libre) hasta una altura máxima de cincuenta y cuatro (54) metros.

a2) Para parcelas pertenecientes al *Frente Costero o vinculadas al Frente Costero:* el basamento debe igualar las alturas y profundidades de las edificaciones linderas con la finalidad de relacionar los proyectos.

Las alturas serán las edificadas preexistentes o potenciales según normativa, de los predios linderos.

En el caso de tomar la altura potencial, la profundidad será como máximo veinte (20) metros desde la Línea Municipal.

A partir del basamento podrá la edificación adoptar la condición de exenta (de perímetro libre) hasta una altura máxima de sesenta y seis (66) metros.

a3) Para parcelas catalogadas con Protección de Entorno, pertenecientes a las Áreas de Protección Histórica – APH, el basamento debe articularse en altura y profundidad con las edificaciones patrimoniales linderas existentes. A partir del mismo podrá adoptar la condición de exenta (de perímetro libre), considerando como máxima, la altura de las edificaciones existentes que conformen el frente urbano del APH correspondiente.

Estas alturas se toman desde nivel de vereda a borde superior de la última cubierta terminada. Sólo se permite superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias, a saber: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo, los que no deben sobrepasar los siete (7) metros de altura sobre el nivel de azotea.

Las circulaciones de ingreso a terrazas accesibles son consideradas construcciones complementarias y, por lo tanto, pueden 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.).

**b) Espacios circundantes laterales y posterior:**

**b.1) Laterales:** En la edificación que asuma la condición de exenta a partir del basamento, se exige una distancia mínima a deslinde parcelario de seis (6) metros.

En los casos en que la edificación sea exenta desde el nivel de vereda, la separación con la edificación lindera se calculará tomando 1/6 de la altura total.

**b.2) Posterior:** En la edificación que asuma la condición de exenta, la distancia mínima al contrafrente (deslinde parcelario posterior) se calculará tomando 1/6 de la altura libre de la torre no debiendo ser dicha distancia menor a seis (6) metros.

Todo local que se encuentre por debajo de la altura potencial que corresponda a la parcela, estará sujeto al cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Reglamento de Edificación de Rosario.

**c) Retiro de fachada del basamento o línea de articulación.** Se deberán respetar las disposiciones referentes a retiro correspondiente al sector en que se encuentre.



Concejo Municipal de Rosario  
Dirección General de Despacho

En caso de que la parcela limite con otras que tengan un retiro diferente, el proyecto se resolverá mediante una articulación de las Líneas de Edificación linderas.

Se admite además una articulación de fachada del propio proyecto (un retiro voluntario por razones de proyecto), siempre que se concrete la articulación con los linderos.

**d) Retiro de fachada por sobre la altura del basamento o línea de articulación.** En la edificación que asuma la condición de exenta se exige una distancia mínima de cinco (5) metros a esta línea de articulación o basamento.

Si el edificio o parte del edificio es exento desde el nivel de vereda, la Línea de Edificación deberá ubicarse también como mínimo a una distancia de cinco (5) metros de la Línea Municipal.

**e) Distancia mínima entre edificaciones exentas de la misma parcela:**

e1) Paramentos paralelos enfrentados: 10 metros.

e2) Paramentos paralelos no enfrentados: 4 metros.

**f) Salientes.** No se admite avanzar con salientes ni balcones que disminuyan las distancias mínimas establecidas.

**g) Edificabilidad.** La edificabilidad quedará definida por el cumplimiento de los indicadores de altura máxima, distancias entre edificaciones en la misma parcela, espacios circundantes laterales, retiros de fachada sobre el basamento y limitación por Centro de Manzana establecidos en la presente Ordenanza y el Reordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Rosario.

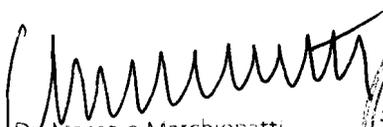
**Art. 6°.-** Suprímese del Artículo 1° de la Ordenanza N° 8.692/10, el Punto 1.7. "Indicaciones normativas para Proyectos Edilicios de Articulación".

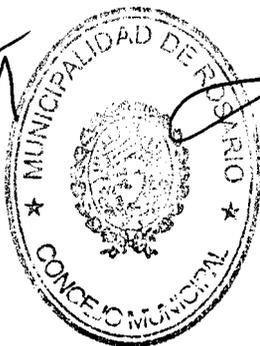
**Art. 7°.-** Incorpórese el siguiente texto, respetando el articulado correspondiente:

"Los proyectos que se desarrollen dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza de Proyectos de Articulación cuyas características comprometan y/o condicionen la resolución de la propuesta y no queden contemplados en los preceptos de la Ordenanza correspondiente, podrán ser encuadrados en los términos de la presente Ordenanza cumplimentando los procedimientos establecidos. Las indicaciones normativas a aplicar serán establecidas como resultante del análisis del entorno conformado por las edificaciones linderas existentes aplicándose solamente las disposiciones referidas a basamento".

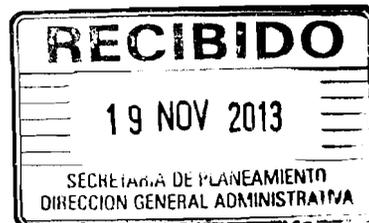
**Art. 8°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 7 de noviembre de 2013.

  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario



Expte. N° 201487-I-2012 CM. Y 40887-D-2012 D.E.

