

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(N° 9.442)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el Mensaje N° 33/15 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza Complementaria de la Ordenanza N° 7.799 “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto”.

Dado el tiempo transcurrido desde la vigencia de ordenanzas que fueron aprobadas con anterioridad al “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”, surge la necesidad de establecer los indicadores urbanísticos que complementen los establecidos en las mismas y adecuarlas a ciertos criterios sustentados para el reordenamiento general de la ciudad.

La Ordenanza Complementaria de la Ordenanza N° 7.799/04 que se eleva para su consideración tiene como finalidad precisar los indicadores faltantes, sin modificar las alturas y condiciones de edificabilidad generales vigentes, considerando su definición como “Frente Costero 1” en la Ordenanza N° 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”.

Considerando: La sanción de la Ordenanza N° 7.799/04 “Recalificación Normativa para los lotes frentistas a las Avdas. de la Libertad y del Huerto” -que autoriza la construcción de edificios en altura con condiciones especiales- y el Decreto Reglamentario N° 1.989/05 y sus modificatorios.

La sanción de la Ordenanza N° 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”, que caracteriza el ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 7.799/04 como “Frente Costero 1”.

El proceso de sustitución del Código Urbano, concretado a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal de las nuevas normativas que constituyen las “Normas Urbanísticas de la ciudad de Rosario”, tal como lo establece el “Plan Urbano 2007-2017”.

Que, los Planes de Detalle y Planes Especiales aprobados por el Concejo Municipal para sectores del Área Central sólo establecían la modificación de algunos indicadores urbanísticos, manteniendo el resto de los indicadores de los Distritos del Código Urbano correspondientes.

Que, por Ordenanza N° 8.243/08 se anularon -para su ámbito de aplicación- los Distritos del Código Urbano, por lo que resulta necesario fijar indicadores urbanísticos, condiciones generales de edificación, usos y retiros, para las nuevas normativas previas a su sanción.

Que, es pertinente no sólo establecer los indicadores urbanísticos que complementen los establecidos en las ordenanzas aprobadas con anterioridad al “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” y que fueran excluidas de su ámbito de aplicación, sino también adecuarlas a ciertos criterios sustentados para el reordenamiento general de la ciudad de modo de concordar normativas.

Por lo expuesto, esta Comisión solicita la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA
COMPLEMENTARIA DE LA
ORDENANZA N° 7.799/04 - FRENTE COSTERO 1

Artículo 1°.- Se agrega al Punto 2 “Características de la edificación” del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04, inciso a1) un último párrafo con el siguiente texto:

“a1) Altura base:

La altura base de 36 metros, es a su vez la altura mínima establecida para todos los lotes frentistas de la zona de aplicación”.



Art. 2°.- Se agrega al Punto 2 “Características de la edificación” del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04, inciso a2) un último párrafo con el siguiente texto:

“a2) Alturas máximas exceptivas: Las alturas establecidas, 60 y 70 metros respectivamente, no incluyen la posibilidad de retranqueos, sólo podrán superar estas alturas los remates generales; escaleras, salas de máquinas, tanques, tendedores o ventilaciones (Decreto N° 1989/05).

Ajuste de la altura máxima: Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida, siempre que su aplicación no genere la incorporación de un piso más”.

Art. 3°.- Se reemplaza en el Punto 2 “Características de la edificación” del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04, el inciso a3) por el siguiente texto:

“a.3) Altura en Centro de Manzana: Para toda edificación en Centro de Manzana, en la totalidad de los inmuebles de este sector, rige la altura máxima de seis (6) metros sin diferenciación del uso a localizar”.

Art. 4°.- Se modifica el inc. b) “Índice edilicio” del Punto 2 del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04 que se reemplaza por el siguiente texto:

“b) Índice Edilicio (FOT) y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edilicio ni Factor de Ocupación de Suelo. La volumetría edificada quedará regulada por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, la ubicación del Centro de Manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se fija en nueve (9) metros, según lo establecido en la Ordenanza N° 9.402/15”.

Art. 5°.- Se modifica el inc. c) “Edificios en torre” del Punto 2 del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04 que se reemplaza por el siguiente texto:

“c) Edificios de altura superior a la altura base: Se establece que en los edificios que, exceptivamente y por solicitud del propietario, superen los treinta y seis (36) metros establecidos como altura base, se aplique el “Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura”, con las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico”.

Art. 6°.- Se incorporan en el Punto 2 del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04 los incisos d), e), f), g) correspondientes a Indicadores Urbanísticos de la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”, según el siguiente texto:

“d) Salientes y Balcones: Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros del nivel de vereda.

e) Reformas y ampliaciones de Edificios Existentes: En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

f) Retiros: Sólo se admiten retiros voluntarios para la adecuación al contexto, sin que éste habilite a superar la altura máxima admitida para el sector.

g) Uso del Suelo: Rigen las restricciones que la Ordenanza N° 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” establece en su Capítulo V – Artículo 10°-10.1., inc. j) para los Frentes Costeros”.

Art. 7°.- Se incorpora en el Punto 2 del Artículo 2° “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” de la Ordenanza N° 7.799/04, el inciso h) “Proyectos de Articulación” (Ordenanza N° 9.104), por corresponder la aplicación de sus indicadores urbanísticos a los Frentes Costeros y conformar el ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 7.799/04 el Frente Costero 1, según Ordenanza N° 8.243/08.



Art. 8°.- Se modifica el Artículo 3° “Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura” de la Ordenanza N° 7.799/04 “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto”, que se reemplaza por el siguiente texto:

“Artículo 3°: Aprovechamiento exceptivo de altura: *En los casos de excepción previstos por el inc. c) del Artículo 2° de la presente Ordenanza, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura a partir de los treinta y seis (36) metros establecidos como altura base.*

Para el cálculo de la misma, se considerará la superficie completa de todo local cuya losa superior supere la altura base establecida”.

Art. 9°.- Se modifica el Artículo 4° “Mecanismo de aprobación del régimen especial” de la Ordenanza N° 7.799/04 “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” que se reemplaza por el siguiente texto:

“Artículo 4°: Mecanismo de aplicación del “Aprovechamiento exceptivo de altura”

Para acceder al “Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura el propietario deberá iniciar el trámite como Expediente ante Mesa General de Entradas. Dicho expediente deberá contener:

- 1. Nota del peticionante solicitando la autorización de mayor aprovechamiento de altura con su correspondiente acreditación de legitimación y carácter de propietario.*
- 2. Documentación correspondiente al Anteproyecto de la obra de arquitectura, material gráfico y fotográfico que dé cuenta de la inserción del edificio en el sitio y la relación del proyecto con los edificios linderos. En caso de edificios en esquina deberá presentar la relación con los linderos en ambos frentes.*

La Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) evaluará la propuesta y efectuará las recomendaciones que considere pertinentes y emitirá la correspondiente autorización.

Otorgada dicha autorización, la Secretaría de Planeamiento notificará al solicitante, el que deberá continuar el trámite para la obtención del Permiso de Edificación en la Dirección de Obras Particulares del Centro Municipal de Distrito Centro. A tal efecto deberá cumplir con el procedimiento indicado en las ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico para el pago de la Contribución Compensatoria por aprovechamiento exceptivo de altura”.

Art. 10°.- Se modifica el Artículo 5° “Cálculo de la Contribución Compensatoria” de la Ordenanza N° 7.799/04 “Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto” que se reemplaza por el siguiente texto:

“Artículo 5°: Compensaciones: *En cada caso se fijarán los montos de la compensación económica derivados de los beneficios otorgados en función de la mayor edificabilidad resultante y del mayor aprovechamiento de altura.*

Dicho valor se obtendrá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = (15\% Et + 10\% Eb) \times Vm^2.$$

Donde:

CE: Compensación económica.

Et: Edificabilidad en torre (por sobre el basamento).

Eb: Edificabilidad en el basamento por sobre la altura máxima admitida en el tramo.

Vm²: Valor del metro cuadrado en el mercado, será definido tomando como referencia dos (2) tasaciones, una del Departamento de Tasaciones del Banco Municipal de Rosario y otra en forma alternada, por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias en el tema. Se tomará un promedio de las dos tasaciones si la diferencia entre ambas no supera el 30% (treinta por ciento) de la correspondiente a la realizada por el Departamento de Tasaciones del Banco Municipal de Rosario, si esto sucede se tomará una tercera tasación y el valor será el promedio obtenido de las tres.

Dicho valor será actualizado anualmente de la misma manera, obteniendo así el valor del metro cuadrado en el mercado y entrará en vigencia el 1° de julio de cada año.

Para el ámbito de aplicación de la presente ordenanza corresponde aplicar el valor fijado para el Frente Costero del Área Central.

Para la determinación de la compensación económica se computará el 100% (cien por ciento) de la superficie cubierta involucrada y el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie semicubierta.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Será liquidada con el valor y modalidad actualizada al momento de aprobación del Permiso de Edificación.

La compensación, determinada según se establece en este artículo, 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%, 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° 8.263/08).

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.

Para la Tramitación del Final de Obra, la Dirección General de Obras Particulares, previo a la emisión del Final de Obra, requerirá al solicitante los comprobantes o certificaciones emitidas por las reparticiones competentes, que se requieran para verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas".

Art. 11°.- Se deroga el Decreto N° 1.989/05 que reglamentaba la Ordenanza N° 7.799/04, por incluir la presente ordenanza los procedimientos y condiciones que se establecían en el mismo, adecuados a los criterios establecidos en las Ordenanzas N° 8.243/08 y N° 8.692/10.

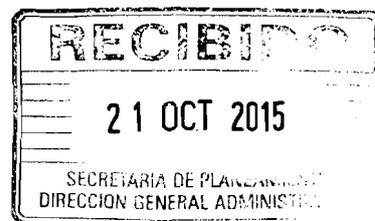
Art. 12°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.
Sala de sesiones, 8 de Octubre de 2015.-

CM
12
REALIZÓ
Vº Bº

[Signature]
Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario



[Signature]
Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, **02 NOV 2015**

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

[Signature]
Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

[Signature]
Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 223.428-I-2015-C.M.