

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura y la de Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el Mensaje N° 25/10 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define el “Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales”; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes.

CONSIDERANDO: Que, mediante la Ordenanza N° 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central, la Ordenanza N° 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”, la Ordenanza N° 8.125/06 “Plan Especial Barrio Pichincha”; la Ordenanza N° 7.799 “Recualificación Normativa para los lotes frentistas a las Avenidas de la Libertad y del Huerto”, el Código Urbano - Sección 7ª sobre edificios de gran altura.

Que, la necesidad de establecer un mecanismo más ágil y eficiente, que permita el desarrollo de Proyectos Especiales contemplados en las Ordenanzas N° 8.243/08 y 8.244/08 regulándolos mediante un Régimen Diferencial.

Que, la Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central establece: a) en el Capítulo VIII – Artículo 16º establece la posibilidad de suscribir “Convenios Edilicios” para las intervenciones con proyectos especiales en parcelas sustituibles, para los cuales se definirán indicadores diferenciados con la finalidad de obtener un proyecto edilicio que resuelva la situación urbana mediante su articulación morfológica con los edificios linderos; b) en el Capítulo IV, Artículo 7º “Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para los Tramos de Preservación”, la posibilidad de suscribir Convenios para la adecuación de las alturas mínima y máxima, en función de resolver la articulación con las construcciones linderas existentes, cuando el ajuste de altura sea mayor al 20% de la establecida para el sector.

Que, en “Plan Urbano Rosario 2007 – 2017” - remitido al Concejo Municipal para su consideración por el Departamento Ejecutivo mediante Mensajes 11/08 y 17/08 -, en su Capítulo Cuarto Artículo 23º, establece el carácter y la clasificación de los Convenios Urbanísticos.

Que, en la ciudad conviven en un mismo ámbito territorial, edificaciones que surgieron a partir de la aplicación de distintas normativas desarrolladas en el tiempo produciendo una heterogeneidad que es necesario y oportuno articular.

Que, en el Área Central es posible reconocer situaciones urbanas diferenciadas, tales como las manzanas pertenecientes al frente costero, en general frentistas a la secuencia de parques lineales de la costa o a avenidas, y las manzanas del interior del tejido.

Que, a partir de la aplicación de la nueva normativa se presentaron numerosos casos particulares, que analizados por las oficinas técnicas competentes podrían tratarse con un mecanismo diferencial. Que este mecanismo diferencial permitiría reafirmar el espíritu de la norma dictada para facilitar el desarrollo de proyectos edilicios innovadores que recurran al uso de tipologías exentas o semiexentas, las cuales constituyen un sustancial aporte a la construcción del paisaje urbano, en razón de brindar condiciones más favorables de asoleamiento y permitir con mayores recursos de proyecto (uso de basamentos o cuerpos adosados a los bloques linderos existentes) una adecuada integración con el entorno circundante y una recomposición morfológica de la manzana.

Que, para atender esas particularidades se hace necesario precisar las situaciones urbanas que ameritarían acceder al REGIMEN DIFERENCIAL, tomando en consideración -además de los casos comprendidos en el rango de superficie que considera el Art. 16º de la Ordenanza N° 8243- aquellos que a pesar de no alcanzar tal especificación, representen también por otros factores, situaciones urbanas excepcionales.

Que, las excepciones desde el punto de vista urbanístico se verifican en general en lotes ubicados entre edificios de diferente altura, en alguno de los cuales existen



restricciones por tratarse en la mayoría de los casos de inmuebles catalogados, o por pertenecer a un Área de Protección Histórica.

Que, esa es una condición que amerita una consideración particular de articulación de las diferentes alturas, tratamiento especial de los paramentos laterales, y ajuste en la dimensión de los espacios laterales y posteriores, a fin de lograr un proyecto que, tanto por su resolución morfológica como por la propuesta de inserción urbana, signifique un aporte al contexto.

Que, es oportuno precisar pautas e indicaciones normativas que orienten las intervenciones de mayor envergadura, a fin de obtener los efectos deseados atendiendo a distintas circunstancias de contexto, por lo que resulta necesario modificar lo estipulado en el Artículo N° 16° de la Ordenanza N° 8.243; y asimismo establecer los procedimientos administrativos a cumplir en los casos mencionados para brindar seguridad y transparencia en su tratamiento.

Que, la Comisión Asesora del Plan Director, creada por Ordenanza N° 3.664, reglamentada por Decreto N° 1.742/01, solicitó a la Secretaría de Planeamiento, mayor precisión en la definición de los parámetros y las indicaciones normativas vigentes, teniendo en cuenta los proyectos unitarios que optaron por la suscripción de Convenios Edilicios y que fueron enviados al Concejo Municipal para su evaluación y posterior aprobación, parámetros que en forma general están ya expresados en el Artículo 16° de la Ordenanza N° 8.243.

Que, aún se encuentra vigente en el Código Urbano y en el Reglamento de Edificación la posibilidad de construir “Edificios de Gran Altura” y “Edificios en Torre”, en barrios de la ciudad que registran una consolidación predominante con edificios de vivienda individual.

Que, se considera que estas mayores alturas deben establecerse en forma controlada, en sectores urbanos que ameriten la incorporación de estos prototipos edilicios y mediante el desarrollo de planes y proyectos especiales, propuestos en mayores áreas y/o grandes parcelas.

Que, el uso de un REGIMEN DIFERENCIAL permite supervisar con mayor rigurosidad el cumplimiento de las pautas fijadas para el desarrollo de estos proyectos que - por su envergadura- requieren una atención especial y articulación con el entorno en el cual se insertan con intervención de todas las oficinas técnicas competentes.

Que, de esta manera permitirá al interesado en acogerse al Régimen Diferencial conocer en forma previa los alcances del mismo brindando certidumbre respecto de su tratamiento y transparencia en los procedimientos utilizados.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones propician la sanción del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDILICIOS ESPECIALES.

1.1. Definición.

El Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales constituye un mecanismo particular al cual pueden adherir organismos públicos, actores privados o mixtos, para impulsar la ejecución de Proyectos Edilicios Especiales en parcelas o grupos de parcelas que incluyan operaciones de renovación, rehabilitación y/o sustitución edilicia, donde la Municipalidad considere pertinente la definición de indicadores de altura máxima y parámetros de distancias diferenciados de los genéricamente establecidos por la normativa vigente. La adhesión al Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales reconoce la aceptación de las compensaciones económicas a que dé lugar su aplicación, en virtud de la mayor superficie a construir resultante de la recalificación normativa.

1.2. Ambito de Aplicación.

El Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales es aplicable a:



- a) Las parcelas pertenecientes al Área Central reguladas por la Ordenanza N° 8.243/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Área Central incluido el sector correspondiente al área de reserva Plan Especial Calle San Juan.
- b) Las parcelas frentistas a Av. Pellegrini, correspondientes al Corredor Urbano A -CUA- Av. Pellegrini y a las Áreas de Protección Histórica -APH- y a su entorno reguladas por la Ordenanza 8.244/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central.

1.3. Pautas Generales.

Para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales bajo este Régimen Diferencial se deben observar las siguientes pautas generales:

- a) Se resuelva el proyecto unitario mediante la articulación con las edificaciones preexistentes o alturas potenciales, según normativa, de los predios linderos.
- b) La edificación asuma la condición de exenta o parcialmente exenta una vez alcanzadas las alturas de los linderos materializadas o potenciales sobre los ejes medianeros.
- c) La morfología definida contribuya a minimizar el efecto de las medianeras expuestas.
- d) Se resuelva la continuidad de la fachada urbana jerarquizando la resolución del espacio público.

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 los siguientes casos:

1.4.a. 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 y Áreas de Reserva para Plan Especial (ARE) "Calle San Juan" 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.

Cuando por unificación de parcelas se involucre en estas operaciones inmuebles catalogados se respetarán las condiciones establecidas según el Grado de Protección y los Niveles de Intervención determinados por Ordenanza N° 8.245/08.

Tolerancias: Se establece en todos los casos una tolerancia de un cinco por ciento (+ / - 5%) en la superficie mínima y máxima de la parcela para poder proponer proyectos edilicios en grandes parcelas de acuerdo a las pautas fijadas por la presente norma. Dicha tolerancia podrá extenderse al quince por ciento en menos (- 15%) cuando el cociente entre el frente promedio y el fondo promedio o viceversa no supere el valor 1,25.

1.4.b. Proyectos Edilicios de Articulación: corresponde a los proyectos que se desarrollen en:

a) Parcelas pertenecientes al Área Central que estén ubicadas en el extremo de un Tramo de Preservación o linderas al mismo, o linderas a un Área de Protección Histórica o a las Áreas de Protección Histórica correspondientes al Primer Anillo Perimetral al Área Central que sean linderas a inmuebles catalogados de Protección Directa y que por lo tanto tengan restricción en su altura máxima.

b) Parcelas correspondientes a inmuebles catalogados, que admitan la incorporación de nueva edificación ya sea por la existencia de vacancia en el lote o por el reconocimiento de partes de la edificación factibles de sustitución. En estos casos se respetarán las condiciones establecidas se-

gún el Grado de Protección y los Niveles de Intervención determinados por Ordenanza N° 8.245/08.

1.5. Indicaciones normativas generales.

Los proyectos edilicios deben respetar las disposiciones referentes a retiro 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 vigente, salvo aquellas condiciones particulares especificadas en la presente Ordenanza.

La edificación que alcance las alturas correspondientes a los linderos ya materializados sobre los ejes medianeros es considerada como *basamento*. En esta situación, los patios deben cumplir las prescripciones generales establecidas en el Reglamento de Edificación, tomándose para su definición la altura del basamento, salvo lo especificado en el punto 1.6. del presente Artículo. La iluminación y ventilación de los locales en la edificación exenta debe efectuarse directamente a vía pública o espacios laterales.

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 y Tramo de Completamiento* del Área Central y del *Corredor Urbano A –CUA- Avenida Pellegrini* del Primer Anillo Perimetral: el basamento debe igualar la altura de las edificaciones linderas con la finalidad de relacionar los proyectos. A partir del mismo podrá asumir la condición de edificación exenta (de perímetro libre) hasta una altura máxima de cincuenta y cuatro (54) metros. (Gráfico N° 1).

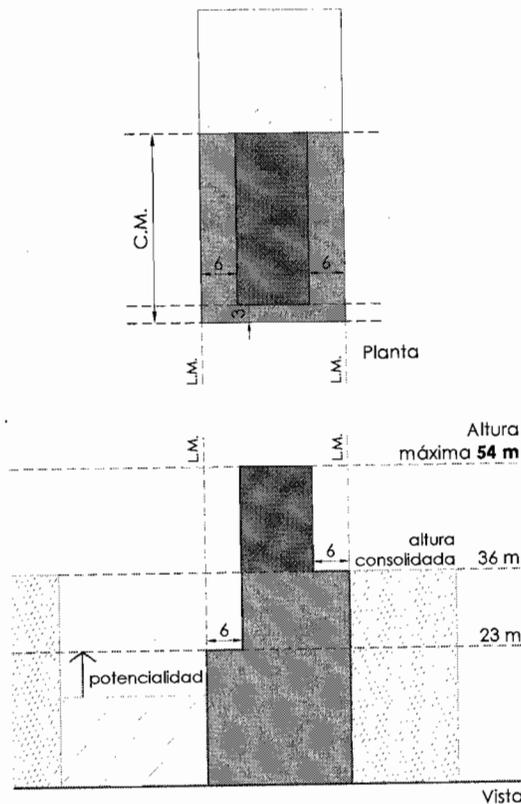


Gráfico N° 1 – Proyecto exento desde el basamento o línea de articulación con edificios linderos

- a2) Para parcelas pertenecientes al *Frente Costero o vinculadas al Frente Costero*, el basamento debe articularse en altura y profundidad con las edificaciones linderas con la finalidad de relacionar los proyectos. A partir del mismo podrá adoptar la condición de edificación

exenta (de perímetro libre) hasta una altura máxima de sesenta y seis (66) metros. (Gráfico N° 2)

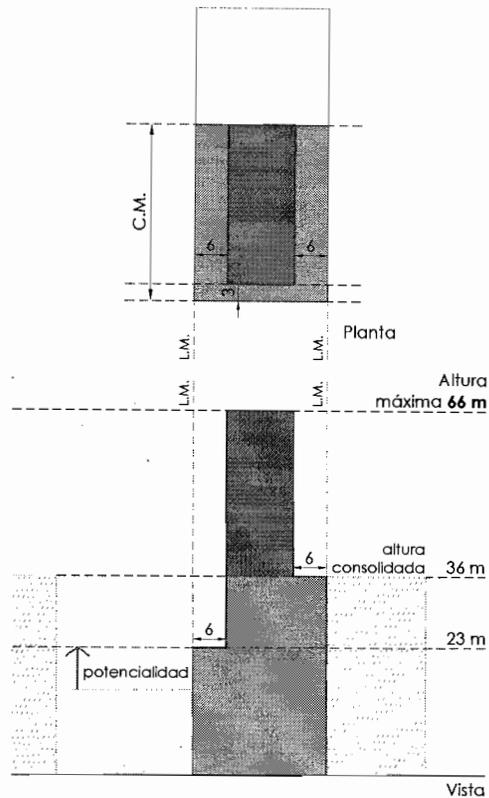


Gráfico N° 2 – Proyecto en Frente Costero exento desde el basamento o línea de articulación con edificios linderos

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 semi cubiertas, con usos que impliquen la estancia de personas (quinchos, lavaderos, etc.).

b) Espacios circundantes laterales. En la edificación que asuma la condición de exenta o parcialmente 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. (Gráfico N° 3).

“
“
“

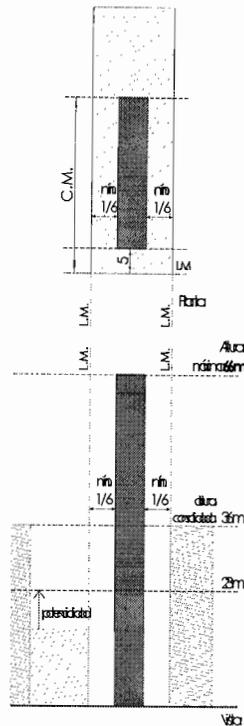
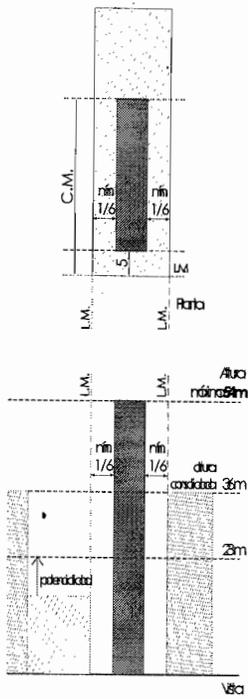


Gráfico N° 3 – Exento desde vereda Inc. 1.6. a1)

Gráfico N° 3 – Exento desde vereda Inc. 1.6. a2)

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.

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 o parcialmente exenta se exige una distancia mínima de tres (3) metros a esta línea de articulación o basamento si la parcela tiene frente al Norte, Este u Oeste y de cinco (5) metros en caso de parcelas con frente al Sur.

Si el edificio o parte del edificio es exento desde el nivel de vereda, la Línea de Edificación deberá ubicarse a cinco (5) metros de la Línea Municipal cualquiera sea la orientación de la parcela.

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

e1) Paramentos paralelos enfrentados: 10 metros

e2) Paramentos paralelos no enfrentados: 4 metros. (Gráfico N° 4).

“
“
“
“

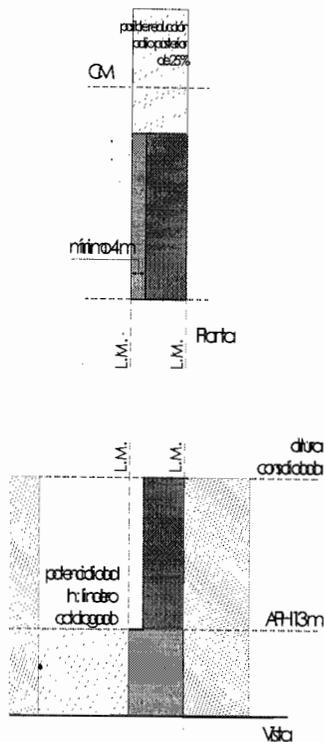
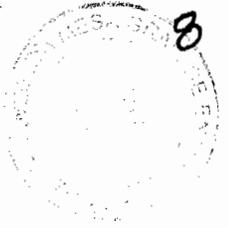


Gráfico N° 5 – Proyectos edificios de articulación

b) Espacio abierto lateral. Se calculará como patio abierto sobre vía pública. En la edificación que asuma la condición de parcialmente exenta por sobre la altura existente y/o posible de las edificaciones linderas, se permite una distancia mínima de separación respecto de los ejes medianeros transversales al frente de cuatro (4) metros cuando se dé una de las siguientes condiciones:

- El espacio resultante se proyecte abierto en sus dos extremos. (Gráfico N° 5).
- Disponga de derecho real de servidumbre de vista y no edificabilidad sobre el predio lindero.

c) Espacio abierto posterior. El espacio abierto posterior se calculará como patio, admitiendo una reducción de su lado mínimo por estar vinculado al espacio abierto lateral y tener continuidad a través del mismo. La reducción máxima admitida en la situación detallada es del 20% (veinte por ciento), no pudiendo el lado mínimo resultar inferior a cuatro (4) metros. La reducción de dimensión de los espacios libres descripta (laterales y/o patios) no condiciona la localización de locales.

d) Retiro de fachada en línea de articulación o basamento. Se deben respetar las disposiciones referentes a retiro establecida en la normativa vigente. En caso de que la parcela limite con otras parcelas que hayan efectivizado un retiro de edificación diferente se resolverá una articulación con las edificaciones linderas, pudiendo el municipio exigir un mayor o menor retiro de edificación, en pos de obtener mejor resolución del proyecto en su relación con el espacio público.

1.8. 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 en 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 entre las tres.

Dicho valor será actualizado anualmente de la misma manera, obteniendo así el valor del metro cuadrado en el mercado, de cada sector afectado por esta Ordenanza; y entrará en vigencia el 1º de Julio de cada año, y por esta única vez a partir del día de la entrada en vigencia.

Se modifica el valor establecido por la Ordenanza N° 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” en su Artículo 6º – apartado “j”, liquidándose la contribución compensatoria a razón de \$ 297 x m2, correspondiente al 10% (diez por ciento) del valor fijado para el Área General y Tramos de Completamiento del Área Central por este mismo artículo.

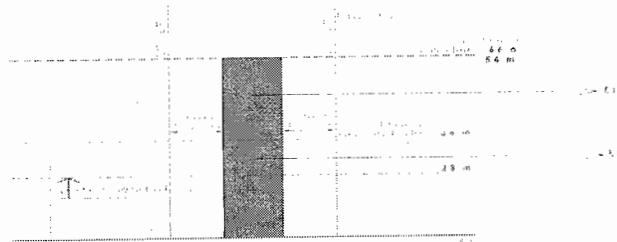
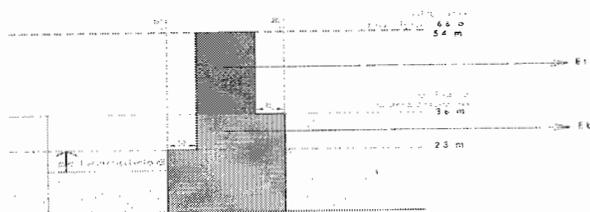
Se modifica el valor establecido por la Ordenanza N° 8.243/08 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central” en su Artículo 10º – inciso 10.1 – apartado “a”, liquidándose la contribución compensatoria a razón de \$ 330 x m2, correspondiente al 10% (diez por ciento) del valor fijado para el Frente Costero del Área Central por este mismo artículo.

Se modifica el valor establecido por la Ordenanza N° 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central” en su Artículo 7º – apartado “j”, liquidándose la contribución compensatoria a razón de \$ 264 x m2, correspondiente al 10% (diez por ciento) del valor fijado para el Primer Anillo Perimetral por este mismo artículo.

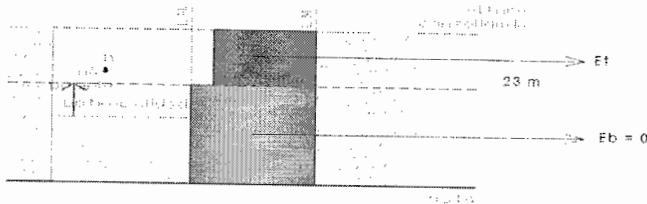
Para la determinación de la compensación económica se computará el 100 % (cien por ciento) de la superficie cubierta involucrada y el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie semicubierta. Los valores de edificación por metro cuadrado establecidos en la presente para el cálculo de las compensaciones económicas originadas por el mayor aprovechamiento resultante de la ejecución de proyectos especiales, así como para el cálculo de las contribuciones compensatorias que resultan de la aplicación de las Ordenanzas Nros. 8.243/08 y 8.244/08 por mayor aprovechamiento en altura, serán anualmente actualizados por el Departamento Ejecutivo. Dicho cálculo será publicado en el Boletín Oficial al momento de su actualización anual.

EDIFICABILIDAD PARA EL CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA.

PROYECTOS EN GRANDES PARCELAS (Grafico N° 6).



PROYECTOS DE ARTICULACION (Gráfico N° 7).



1.9. Procedimientos.

1.9.1. Obtención del Certificado Urbanístico de aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales. La solicitud de Certificado Urbanístico se efectuará mediante presentación del formulario correspondiente ante la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística.

Junto con el formulario el solicitante deberá presentar la documentación fotográfica del entorno, un esquema gráfico y un texto en el que se expliciten las características del proyecto que se desea realizar, con información referida al programa de usos previstos, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en la presente norma.

La Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y el Programa de Actualización Normativa dependientes de la Secretaría de Planeamiento, evaluarán en forma conjunta la documentación presentada a fin de emitir, de corresponder, Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales.

En los casos previstos en el presente Artículo, en el Inciso 1.4.b, respecto de las parcelas correspondientes a inmuebles catalogados, que admitan la incorporación de nueva edificación, se dará intervención al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, para su evaluación en forma conjunta con las reparticiones mencionadas en el párrafo precedente.

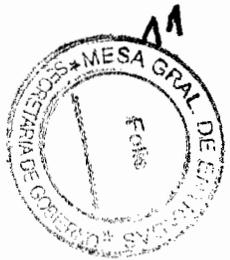
Las citadas reparticiones podrán requerir al solicitante documentación adicional para la mejor comprensión de la intervención a realizarse.

La Secretaría de Planeamiento, a través de las oficinas intervinientes, entregará en un plazo no mayor a treinta (30) días el CERTIFICADO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDILICIOS ESPECIALES correspondiente, con las indicaciones y precisiones normativas, contemplando las particularidades que devengan del análisis del entorno en el que se inserta el edificio y en función de lo establecido en la normativa general del sector y las diferenciales que se regulan en la presente Ordenanza. En el mencionado certificado quedará establecido el procedimiento del cálculo de la contribución compensatoria y el valor del metro cuadrado que corresponda aplicar según la normativa vigente. Este certificado tendrá una validez de doce (12) meses a partir de la fecha de su otorgamiento. Operado su vencimiento el certificado caducará.

1.9.2. Obtención de la Resolución de Factibilidad Previa. Los solicitantes que deseen acogerse al Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales, deberán iniciar ante la Mesa General de Entradas, el expediente de trámite en un todo de acuerdo a las exigencias formales del Decreto N° 518/43 y modificatoria sobre procedimientos administrativos.

El expediente de trámite contendrá:

- El formulario de solicitud de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales, por el cual expresamente solicitan la recalificación urbanística del Proyecto Edificio propuesto y asumen el compromiso de efectuar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística con firma debidamente certificada.



- Planos del proyecto para el cual se solicita autorización.
- El Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales otorgado.

La Dirección de Mesa General de Entradas derivará los expedientes ingresados a la Secretaría de Planeamiento, que lo pondrá a consideración de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU).

Verificado por la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) el cumplimiento de los requerimientos explicitados en el certificado, la misma emitirá en un plazo no mayor de dos (2) meses, el informe técnico fundamentado sobre la factibilidad del proyecto presentado.

Dicho análisis deberá tener en cuenta el impacto que sobre los servicios públicos y de infraestructura urbana generará el emprendimiento y su incidencia sobre el entorno. A tal efecto la CEPU podrá requerir informe de factibilidad a los Entes prestatarios de los servicios públicos involucrados.

Ese informe será remitido a las Secretarías competentes, quienes emitirán una Resolución conjunta otorgando o denegando la FACTIBILIDAD PREVIA.

La Resolución conjunta con el otorgamiento de la Factibilidad es condición previa y de carácter obligatorio para la presentación del proyecto definitivo ante la Dirección General de Obras Particulares.

A partir del dictado de la citada Resolución, el solicitante tendrá un plazo máximo de seis (6) meses para su presentación ante la Dirección General de Obras Particulares, con el fin de obtener el Permiso de Edificación pertinente.

En caso de que el proyecto presentado ante la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU) no cumpla con los requerimientos explicitados en el certificado, la CEPU procederá a emitir el informe fundamentado, que dará lugar a la denegación de la factibilidad, mediante el dictado de una Resolución conjunta de las Secretarías competentes.

En la Resolución de Factibilidad Previa quedará establecida la compensación resultante del aprovechamiento edilicio y/o la recalificación urbanística que correspondiera. La compensación será determinada de acuerdo a lo establecido en el apartado 1.8 de este mismo artículo y 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 vivienda para familias de Ingresos Medios, Ordenanza N° 8.263.

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. Otorgada o denegada la factibilidad previa, la respectiva Resolución deberá ser remitida al Concejo Municipal para su ratificación por parte del Cuerpo.

1.9.3. Tramitación de Permiso de Edificación. Para que sea otorgado el Permiso de Edificación, el solicitante, además de la documentación que especifica el Decreto N° 1.453/08 y sus modificatorias, presentará:

- El Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial de Proyectos Edilicios Especiales, que sustituye al Certificado Urbanístico vigente.
- La Resolución de FACTIBILIDAD PREVIA, emitida por las Secretarías competentes.

1.9.4. 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. 2°.- Se constituye la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos –CEPU- sobre la base de la Comisión homónima creada por Decreto N° 1.107/09 del Departamento Ejecutivo, órgano



que se encuentra facultado a efectuar los informes y evaluaciones técnicas pertinentes, para actuar respecto de los proyectos que requieran la aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales habilitados por la presente norma. El informe elaborado por la CEPU será condición previa a la Resolución de otorgamiento o denegación de la Factibilidad requerida y emitida por las Secretarías pertinentes.

Dicha Comisión estará integrada por un funcionario superior de cada una de las siguientes áreas:

- Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento.
- Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio de la Secretaría de Planeamiento.
- Programa de Actualización Normativa de la Secretaría de Planeamiento.
- Dirección General de Obras Particulares de la Secretaría de Gobierno.
- Dirección General de Topografía y Catastro de la Secretaría de Hacienda y Economía.
- Dirección General de Habilitaciones de Industrias, Comercios y Servicios de la Secretaría de Gobierno.
- Subsecretaría de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente.

La Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística ejercerá la Secretaría de la CEPU.

Art. 3º.- El valor del Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales será el que fije la Ordenanza General Impositiva en el Capítulo XV correspondiente a Tasas de Actuación Administrativa.

Art. 4º.- Se Incorpora a la Ordenanza General Impositiva el artículo 98 bis con el texto que a continuación se transcribe:

“Artículo 98 bis: Por la extensión del Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales por la Secretaría de Planeamiento deberá abonarse la suma de \$600.-”

Art. 5º.- Se sustituye el Artículo 16º “Convenios Edilicios” del Capítulo VIII Procedimientos Especiales de la Ordenanza N° 8.243/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Área Central, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 16º: Proyectos Edilicios Especiales.

Toda intervención a realizarse en una parcela o conjunto de parcelas sustituibles, comprendidas en un rango entre mil (1000) y cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie, que proponga un proyecto unitario resuelto mediante una articulación con las alturas de las edificaciones linderas, podrá acogerse al “Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales”, si cumple lo establecido por la Ordenanza respectiva.

Podrán acogerse al mismo régimen los “Proyectos Edilicios de Articulación” definidos en la Ordenanza que regula el Régimen Diferencial para el Desarrollo de proyectos Edilicios Especiales.

Para todos los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del ámbito de un Área de Protección Histórica (APH) y para aquellos incluidos en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial que se encuentren en el Área General, rige lo establecido por las Ordenanzas N° 5.278, N° 6.773 y N° 7.837.”

Art. 6º.- Se agrega el Punto b.3 al Inciso b) “Alturas Máximas” del Artículo 7º de la Ordenanza N° 8.244/08 sobre “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“b.3 Los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano A Avenida Pellegrini -CUA- podrán acogerse al “Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales”, si cumple lo establecido por la Ordenanza respectiva.”



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho

MESA
13

Art. 7º.- Se modifica el Inciso d) del Artículo 9º de la Ordenanza N° 8.244/08 sobre "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Area Central", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"d) Ajuste de Altura Máxima y de Altura Mínima: Las alturas máximas y mínimas podrán modificarse únicamente cuando se trate de posibilitar una mejor adecuación de la nueva construcción al entorno, asimilándola a la altura del perfil conformado por las construcciones linderas existentes. Es aplicable en estos casos el "Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" según lo establecido por la Ordenanza respectiva."

Art. 8º.- Se deroga el Punto 7.5. "Edificios de Gran Altura" de la Sección 7º "DE LA ALTURA DE EDIFICACION" del Código Urbano, aprobado por la Ordenanza N° 5.727 y sus modificatorias.

Art. 9º.- Se deroga el Punto 6.1.1 "Edificios en Torre" de la Sección 6º "DE LAS PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS PARA CADA USO" del Reglamento de Edificación, aprobado por Ordenanza N° 4.975 y sus modificatorias.

Art. 10º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 18 de noviembre de 2010.-

CM
7
REALIZÓ
AS
Vº Bº

[Signature]
Dra. Sonia María Colacelli
Secretaria Gral. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



[Signature]
Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
02 DIC 2010
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Rosario, 13 DIC 2010

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

[Signature]
Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

[Signature]
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 178190-I-2010 CM y 15337-D-2010 D.E.-