



*Intendencia Municipal  
Rosario*

## **DECRETO N° 1989**

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 26 de julio de 2005.-

### **Visto:**

La necesidad de reglamentar la Ordenanza N° 7799/04 sancionada por el Concejo Municipal y promulgada por este Departamento Ejecutivo con fecha 6 de enero de 2005 en la que se establece la nueva Norma Urbanística Particular para las Avdas. de la Libertad y del Huerto;

### **Y Considerando:**

Que es conveniente definir todos los aspectos referentes a su correcta interpretación y aplicación.

Que es primordial definir los procedimientos de la tramitación del "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura", tales como cálculo de la Contribución Compensatoria, redacción del Convenio, implementación de las formas de pago, etc.

Que es indispensable proceder a su reglamentación dadas las diferentes cuestiones involucradas, por lo expuesto, en uso de sus atribuciones,

## **EL INTENDENTE MUNICIPAL D E C R E T A**

**Artículo 1º:** Reglámense la Ordenanza N° 7.799/04 conforme se detalla en los siguientes artículos:

### **Artículo 2º:**

**a) Altura mínima:** La altura base de 36 metros, es a su vez la altura mínima establecida para todos los lotes frentistas de la zona de aplicación delimitada en el Artículo 2º de la Ordenanza N° 7.799/04.

**b) Alturas máximas:** Las alturas máximas 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.

**c) Altura máxima sobre el centro de manzana:** La altura de 36 metros afecta a todos los lotes frentistas de la "zona de aplicación". Para los restantes lotes de la manzana les corresponde la altura de las calles correspondientes.

### **Artículo 3º: Tramitación:**

**a)** Para acceder al "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura" el propietario iniciará 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 se deberá presentar la relación con los linderos en ambos frentes.

La Secretaría de Planeamiento organizará una comisión que evaluará la propuesta, compuesta por representantes del Programa de Actualización Normativa y la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística, que efectuará las recomendaciones que considere pertinentes y emitirá, si correspondiere, la autorización.

Arq. Fernando N. Boix  
Director del Programa de  
Actualización Normativa

b) Otorgada la autorización correspondiente, la Secretaría de Planeamiento remitirá a la Dirección General de Obras Particulares el expediente en curso. Dicha Dirección solicitará al propietario completar la documentación necesaria para la evaluación completa del edificio.

- 1) Tres (3) ejemplares de planos de proyecto de arquitectura con su correspondiente carátula.
- 2) Tres (3) ejemplares de la planilla de balance de superficies del edificio según modelo adjunto, diferenciando la superficie correspondiente al mayor aprovechamiento de altura solicitado.

La Dirección General de Obras Particulares elaborará un informe técnico sobre el cumplimiento del encuadre normativo; posteriormente lo enviará a la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística que verificará las planillas de superficie y calculará el valor total de la Contribución Compensatoria, a fin de confeccionar y firmar el Convenio respectivo.

**Artículo 4º: Otorgamiento de los Permisos de Demolición.**

Para obtener el Permiso de Demolición se deberá adjuntar al expediente correspondiente, la autorización del anteproyecto de la construcción a ejecutar, aprobada por la Comisión creada a tal fin.

**Artículo 5º: Redacción de los Convenios:** El Convenio que el Departamento Ejecutivo celebre con los propietarios solicitantes, deberán contener la siguiente información:

- 1) La autorización de mayor aprovechamiento, otorgada por la Secretaría de Planeamiento.
- 2) Una (1) copia de los planos informados por la D.G.O.P.
- 3) Un (1) ejemplar de la planilla del balance de superficies,
- 4) Monto de la contribución compensatoria total a pagar y sus términos conforme los criterios establecidos en el Artículo 6º del presente Decreto.
- 5) Autorización para demoler, si correspondiere.

**Artículo 6º: Cálculo de la Contribución Compensatoria:** Se calculará la superficie sobre la que se aplicará Contribución Compensatoria sin considerar balcones, galerías e instalaciones de servicio en azotea.

Para el cálculo de la Contribución Compensatoria a establecer en cada Convenio, la Dirección de Tramitación y Fiscalización contemplará:

- 1) **La superficie** sobre la que se aplicará Contribución Compensatoria, surgida de los planos y planillas de superficies.
- 2) **El precio base** por metro cuadrado actualizado, definido por los mecanismos estipulados en el Artículo 5º de la Ordenanza 7.799/04 que el Departamento Ejecutivo actualizará anualmente.

A partir de la información emitida por la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística respecto a la firma del convenio y el acuerdo con el propietario sobre la forma de pago y sus términos, la Dirección General de Gestión de Recursos emitirá los valores correspondientes al Monto Total de la Contribución y/o cada una de las cuotas convenidas, procediendo a la entrega de los talonarios correspondientes al contribuyente. Cancelados la totalidad de los pagos, la Dirección de Gestión de Recursos emitirá el **Informe de Pago Total**.

**Artículo 7º: Pago fuera de término:** El pago fuera de término del Monto Total y/o cuotas dará lugar a intereses resarcitorios fijados por Ordenanza Impositiva.

**Artículo 8º: Destino de los Fondos:** Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida: "12.08.07 *Contribución Compensatoria*" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes fondos especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%), conforme al siguiente detalle:

12.08.07.00.00. Contribución Compensatoria Ord. N° 7799/04 (100%).

12.08.07.01.00. F.M.O.P. (50%)

12.08.07.02.00. F.P.U. (50%)

**Artículo 9º: Otorgamiento del Permiso de Edificación:** Se deberá presentar el Expediente de Edificación ante la Dirección General de Obras Particulares como lo establece el Reglamento de Edificación, junto al Expediente de trámite aprobado –copia autenticada del Convenio junto a la totalidad de la documentación gráfica anexa– y el informe de la Dirección General de Gestión de Recursos (Dirección de Cobranza Administrativa) sobre pagos en término de la Contribución Compensatoria establecida en el respectivo Convenio.-

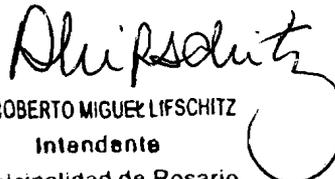
**Artículo 10º: Final de Obra:** La Dirección General de Obras Particulares, previo a la emisión del Final de Obra, requerirá el Informe del Pago Total de la Contribución Compensatoria establecida en el respectivo Convenio, emitido por la Dirección General de Gestión de Recursos( Dirección de Cobranza Administrativa). -

**Artículo 11º: Insértese,** comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-

Arq. Fernando N. Boix  
Director del Programa de  
Actualización Normativa

  
Arq. MIRTA LEVIN  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



  
Ing. ROBERTO MIGUEZ LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

  
C.P.N. TERESA BEREN  
Sub-Secretaria de Economía  
Municipalidad de Rosario

  
Dr. JUAN CARLOS ZABALZA  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO