

Palacio Vasallo  
PUERTA EN VALOR 2016

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 9.987)

#### Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Blanco, Cardozo y Figueroa Casas, el cual expresa:

“Visto: La necesidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes de edificios sin espacios sociales comunes, y

Considerando: Que, atendiendo estas circunstancias, es necesario reconsiderar las limitaciones normativas a la edificabilidad, con el fin de generar igualdad edilicia, en especial en los edificios de mayor antigüedad.

Que, como forma de generar mayor edificabilidad en edificios ya construidos al límite de la altura máxima, se plantea la posibilidad de habilitar la construcción de espacios comunes, como salones de usos múltiples y que estas nuevas estructuras no computen como altura de acuerdo a la normativa vigente.

Que, con esta posibilidad no se está modificando sustancialmente el perfil urbano, ya que la altura de las nuevas edificaciones se practican con un retranqueo que en ningún caso por su misma naturaleza sobre elevarán las fachadas.

Que, esto implica un beneficio para el sector de la construcción al generar la posibilidad de edificar con sus implicancias en cuanto a la generación de empleo.

Que, asimismo, habilita a la construcción de espacios comunes que resultan de gran provecho para los propietarios con múltiples usos recreativos tales como reuniones familiares, y demás eventos sociales”.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

### ORDENANZA

**Artículo 1°.-** No computará como altura a los efectos de los límites normativos de alturas máximas, las edificaciones que, superando las mismas, se hagan en las áreas comunes de los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, y que se destinen a espacios comunes de usos múltiples.

**Art. 2°.-** En ningún caso se podrá solicitar el presente beneficio, cuando lo edificado pudiera superar la altura máxima permitida en Centro de Manzana y cuando la altura de la edificación existente fuera menor a los once (11) metros de altura.

2

**Art. 3°.-** Las edificaciones a las que refiere el Artículo 1º, en ningún caso podrán superar los tres (3,00) metros de altura sobre la cota máxima.

**Art. 4°.-** Las fachadas podrán sobre elevarse con un retranqueo delimitado por la proyección de la línea imaginaria formada por un ángulo de 45º (cuarenta y cinco grados) entre el plano superior horizontal de la cota máxima permitida y la línea vertical de fachada, con un mínimo de tres (3) metros de esta y hacia atrás.

En los casos que la construcción haya adquirido el beneficio de promoción de cocheras (Ordenanza N° 9.699/16), deberá retranquear la nueva edificación tres (3) metros más.

**Art. 5°.-** La presente Ordenanza regirá para las edificaciones existentes que cuenten con final de obra a la fecha de publicación de la presente Ordenanza.

**Art. 6°.-** En ningún caso podrán utilizarse estas construcciones con fines de vivienda, ni podrán ser consideradas unidades funcionales independientes, ni adjudicarse, sumarse o fusionarse, en forma temporal o permanente con unidades funcionales individuales o colectivas que no constituyan la totalidad del edificio.

**Art. 7°.-** La excepción de altura aquí planteada, no significa en ningún caso, cota máxima por fuera de la establecida en la normativa vigente, con lo cual no podrá interpretarse como altura de articulación ni completamiento para edificaciones futuras en parcelas linderas.

**Art. 8°.-** Los edificios que quieran acogerse al presente beneficio, deberán contar con la autorización y consentimiento por escribano de la totalidad de los consorcistas.

**Art. 9°.-** Sin perjuicio de lo establecido en la presente, la edificación resultante deberá respetar las demás variables previstas por las reglamentaciones vigentes.

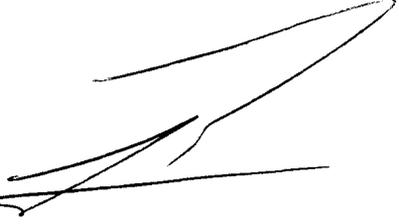
**Art. 10°.-** La presente Ordenanza deberá ser reglamentada por el Departamento Ejecutivo Municipal, definiendo además la materialidad y los lineamientos generales de la nueva volumetría a generarse.

**Art. 11°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

**Sala de Sesiones, 22 de Agosto de 2019.-**

  
Dra. MARÍA SOLEDAD MULASANO  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario

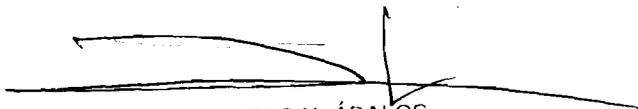


  
DR. ALEJANDRO ROSSELLO  
Presidente  
Concejo Municipal Rosario

//sario,

**9 SEP 2019**

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



Arq. PABLO H. ÁBALOS  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dra. MONICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

