



Municipalidad de Rosario

DECRETO N° 1672

Rosario, "Cuna de la Bandera", 18 de octubre de 2021.-

Visto

La sanción de la Ordenanza N° 9.987 y su Decreto reglamentarios N° 1616/20, que habilita la construcción de espacios comunes posibilitando que estas nuevas estructuras no computen como altura de acuerdo a la normativa vigente,

La sanción de la Ordenanza N° 10.120, que modifica a la Ordenanza N° 9.987, y su Decreto Reglamentario N° 578/21.

Las Nota N° 28769/2021 efectuada por la Dirección General de Obras Particulares;

Considerando

Que la Ordenanza 9.987 en su artículo 10° dispone que *"el Departamento Ejecutivo Municipal deberá reglamentar la misma y definir la materialidad y lineamientos generales de la volumetría a generarse."*

Que en función a ese requerimiento se dictó el Decreto Reglamentario N°1616/20.

Que posteriormente ante la modificación de la citada ordenanza, se dictó Decreto N° 578/21.

Que producto de la aplicación de la norma y corrección de proyectos, la Dirección General de Obras Particulares solicitó a la Subdirección General de Normativa Urbanística mediante consulta Nota N° 28769/2021, la aclaración respecto de la admisión de construcción de piletas en los espacios de uso común según las disposiciones de la Ordenanza N° 9.987.

Que según las disposiciones del Reglamento de Edificación (punto 6.5 "Deportivo y Social" modificado por la Ordenanza N° 9.026/12) se indican los nuevos parámetros para la construcción de piletas.

Que al respecto la citada ordenanza se refiere a la construcción de piletas fundamentando en los *considerandos "Que, existe una tendencia en las nuevas construcciones de departamentos en la ciudad Rosario de incorporar piletas de natación dentro de los denominados "Amenities". Que, el boom de la construcción de complejos de departamentos que tienen entre sus instalaciones de uso común piletas, ha puesto en agenda, la necesidad de una revisión normativa acerca del tema."*

Que en este sentido la Subdirección General de Normativa Urbanística se ha expedido mediante informe técnico obrante a fojas 2 (perteneciente a la Nota N° 28769/21) por el cual interpreta que *"se puede trasladar a la nueva situación propuesta por la Ordenanza N° 9987/19 y demás normativas subsiguientes y concordantes, incorporando las piletas dentro de los espacios de uso común que esta ordenanza habilita a construir. Por lo tanto, dichas edificaciones deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en la mencionada norma y sus respectivos decretos reglamentarios."*

Que resulta imprescindible reordenar dichas reglamentaciones e incorporar las consultas efectuadas para tornar aplicables las disposiciones contenidas en las citadas normas.

Que en razón de lo expresado se hace necesario derogar los Decretos N°1616 y N° 578/21, y unificar los requerimientos en un solo texto reglamentario a los fines de tornar más efectiva y clara la regulación solicitada en artículo 10°.


Arq. LAURA DEL TEGLIA
Subdirección Gral. de Normativa Urbanística
Secretaría de Planeamiento

Por todo ello, en uso de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1º: REGLAMENTASE el artículo 1º de la Ordenanza N° 9.987 disponiéndose que las edificaciones a construirse con destino a espacios comunes de usos múltiples, no podrán tener destino comercial ni perseguir fines de lucro.

Artículo 2º: REGLAMENTASE el artículo 2º de la Ordenanza N° 9.987 y el artículo 1º de la Ordenanza N° 10.120 disponiéndose que el alcance del beneficio no es aplicable en las Áreas de tejido 3 (AT3), Áreas de tejido 4 (AT4), Áreas de Protección Ecológica Ambiental (APEA), en los pasajes ni en los casos que se supere la Altura Máxima permitida en Centro de Manzana.

Del mismo modo no regirá en los siguientes casos:

- Para los inmuebles incluidos en el "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario" según la Ordenanza N°8245 y sus modificatorias.
- Para aquellos inmuebles que se hayan acogido a otras Normas Particulares donde el objetivo principal sea el de preservar la morfología en relación a los predios linderos, tales como, "Articulación", "Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", "Frente Costero", ni en el Bloque Frentista del "Tramo de Completamiento".

Artículo 3º: REGLAMENTASE que los nuevos Permisos de Edificación (a los que hace referencia la Ordenanza N° 10.120 en el artículo N°3 como "edificaciones futuras") y los Registros de Obra sin permiso podrán acogerse a los beneficios establecidos en la Ordenanza N° 9.987 si cumplen con los parámetros que se establecen por el presente y abonen el Aprovechamiento Exceptivo indicado en el Artículo 5º de este texto normativo.

Los nuevos Permisos de Edificación para poder adherirse deberán encontrarse dentro del ámbito de aplicación de las Ordenanzas N° 8.243 "Área Central" y N° 8.244 "Primer Anillo Perimetral al Área Central".

En estos casos el Permiso de Edificación correspondiente deberá cumplir con todos los requerimientos de rigor que el Reglamento de Edificación establece en el capítulo V "Circulación y Medios de Escape". Al nivel donde se desarrollen los espacios comunes se deberá poder acceder en ascensor.

Artículo 4º: REGLAMENTASE el artículo 4º de la Ordenanza N° 9.987 aclarándose a los fines de su aplicación que:

- a) La nueva volumetría debe cumplir con un retiro mínimo tres (3) metros de la fachada frontal con la finalidad de que la nueva construcción no altere el perfil urbano consolidado.
- b) En los edificios de propiedad horizontal que presenten dos bloques (bloque frentista y bloque interior), la nueva volumetría podrá materializarse en ambos bloques.
- c) En los casos que por la incorporación de la nueva edificación el patio existente deje de ser reglamentario, la misma deberá efectuar el retranqueo correspondiente a los fines de verificar el cálculo de patio.

Artículo 5°: REGLAMENTASE el artículo 7° de la Ordenanza N° 9.987 estableciéndose que la excepción de altura que dicho artículo menciona, no exime de ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura cuando se materialicen estos espacios comunes. El incremento de Altura planteado por la presente norma será aprobado por la Dirección General de Obras Particulares de la Secretaría de Planeamiento y exigido su pago como requisito previo al otorgamiento del Permiso de Edificación correspondiente. La misma será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta. 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%.

Artículo 6°: REGLAMENTASE el artículo 8° de la Ordenanza N° 9.987 estableciéndose solo para los edificios que cuenten con Final de Obra, exigir como requisito previo para el trámite del Permiso de Edificación, presentar el Acta Notarial donde se plasma la conformidad de acogerse al beneficio otorgado por la citada ordenanza por parte de la totalidad de los titulares de dominio de las unidades funcionales que conforman el Consorcio de Propiedad Horizontal, en un todo acuerdo a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Código Civil y Comercial y demás legislación vigente en la materia.

El Permiso de Edificación al que se refiere la Ordenanza N° 9987 tendrá una validez de un (1) año a partir de su otorgamiento. Vencido este plazo sin haberse solicitado el correspondiente Final de Obra, se procederá a otorgar el "Final de Obra de Oficio" previsto en el Reglamento de Edificación (art. 5 Inc. 12 CONFORMES NO SOLICITADOS - Decreto 1453/2008) con notificación fehaciente al interesado.

Artículo 7°: REGLAMENTASE el artículo 10° de la Ordenanza N° 9.987 estableciendo los siguientes parámetros de edificabilidad para toda nueva edificación que se adhiera a lo normado en dicha ordenanza:

a) Las nuevas construcciones destinadas a espacios comunes podrán contener parrillero, lavadero común, núcleo sanitario y espacios de usos múltiples. La superficie cubierta y/o semicubierta a incorporar, sumada a la de las construcciones complementarias existentes en ese nivel no podrán superar el sesenta por ciento (60%) del plano de terraza existente.

Se incluye la construcción de piletas dentro de las edificaciones habilitadas a construir, teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:

- Las edificaciones destinadas a piletas podrán ubicarse en todo el plano de terraza existente salvo en el sector correspondiente al retiro mínimo de tres (3) metros de la fachada frontal con la finalidad de que la nueva construcción no altere el perfil urbano consolidado. Asimismo, se deberá cumplir con los requisitos que establece el Reglamento de Edificación para las mismas.
- Las edificaciones o cualquier elemento relacionado con la pileta (por ejemplo barandas, paravistas) en ningún caso podrán superar los tres (3,00) metros de altura sobre la cota máxima que habilita a construir la Ordenanza 9987 y su modificatoria.

- En los casos de edificios que cuenten con Final de Obra, y a los fines de garantizar la resistencia del edificio respecto al peso que las piletas generen, se deberá agregar una leyenda donde se certifique la verificación estructural existente con la incorporación de la pileta, rubricada por un profesional habilitado.

b) Los volúmenes a incorporar deben diseñarse con relación al resto del edificio y sus envolventes, y los materiales respetar la misma calidad y jerarquía que los de las fachadas. Deben cumplir, en caso de corresponder, con los parámetros higrotérmicos establecidos en la Ordenanza N° 8.757, modificatorias y decretos reglamentarios.

c) Para la ejecución de estas nuevas construcciones se deberá presentar ante la Dirección General de Obras Particulares el cálculo estructural que verifique la resistencia del edificio a las cargas que los nuevos usos generen, como también medidas de seguridad relativas a estos espacios.

d) La ejecución de las nuevas construcciones contempladas en la ordenanza N° 9.987 deberán garantizar la correcta evacuación de la terraza. Para este último nivel no aplica el cálculo de ascensor.

e) En el caso de edificios con medios de escape aprobados según la ordenanza N° 8.336, la escalera debe ser reglamentaria hasta el nivel de azotea sin modificarse el cálculo de la trayectoria ya que los espacios a desarrollar permitidos por esta ordenanza no se consideran como "última unidad funcional de uso exclusivo" sino "de uso común".

f) Podrán acogerse a los beneficios que la Ordenanza N° 9.987, los edificios con medios de escapes aprobados con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 8.336 que cumplan con aprobación reglamentaria y con escalera hasta la azotea.

Artículo 8°: DERÓGUESE el Decreto N° 1616/20 y el Decreto N° 578/21.-.

Artículo 9°: DÉSE a la Dirección General de Gobierno, insértese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal. -


Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario




Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario