

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA  
(Nº 9.104)

**Concejo Municipal:**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 59/12 S.P., enviado por el Departamento Ejecutivo con Anteproyectos de Ordenanzas sobre: “**Proyectos de Articulación**” y **modificación de la Ordenanza Nº 8.692** sobre “Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios”. Todo ello evaluado por la Secretaría de Planeamiento y Urbanismo.

CONSIDERANDO: Que, las Ordenanzas Nros. 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”, Nº 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central” y Nº 8.980 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central” que definen indicadores urbanísticos referidos particularmente a alturas de edificación y densidad de ocupación del suelo entre otros indicadores y la Ordenanza Nº 8.692 “Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales” que establece la posibilidad de fijar -para proyectos especiales- indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos por las normativas vigentes.

Que, en la Ordenanza Nº 8.243 se definieron los Tramos de Completamiento, como los fragmentos en los cuales se estimula la renovación admitiendo construcciones de mayor altura que las del Área General “con el propósito de completar situaciones de sustitución ya muy condicionadas”.

Que, por Ordenanza Nº 8.541 se incorporó el Tramo de Completamiento para las Áreas de Tejido 1 -AT1- del Primer Anillo Perimetral al Área Central.

Que, la Ordenanza Nº 8.692 clasifica los proyectos incluídos en la misma en Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas y Proyectos Edilicios de Articulación, con los que se trata de obtener la integración de los edificios con el entorno circundante y la recomposición morfológica de la Manzana.

Que, como consecuencia de la aplicación de diferentes normativas en el tiempo, conviven en la ciudad edificaciones que producen una gran heterogeneidad, con la aparición de edificios aislados cuya altura es notablemente mayor que la de su contexto inmediato.

Que, a partir del reconocimiento de diversas situaciones particulares que han sido analizadas por las oficinas técnicas municipales competentes y debatidas en el ámbito de la Comisión Asesora de Planificación Urbana, se considera necesario flexibilizar, modificar e incorporar indicadores que -sin alterar ni modificar el espíritu de las nuevas normas urbanísticas- permitan proponer proyectos que presenten una mejor solución morfológica en la relación entre los edificios y su contexto.

Que, para que estas propuestas de inserción urbana impliquen un aporte significativo, por considerar la articulación de las diferentes alturas de los edificios y el tratamiento especial de sus envolventes, es pertinente considerar la amplitud del ámbito de aplicación de esta norma.

Que, al producirse un cambio en la edificabilidad de la ciudad, con la restricción de altura que incorporaron las nuevas normativas de reordenamiento urbano, el importante desarrollo inmobiliario de las últimas décadas va a dejar expuestas de modo permanente las medianeras de sus edificaciones, por lo que se hace necesario promover una adecuada resolución morfológica al paisaje urbano que genere una integración deseable de las edificaciones nuevas con las existentes.

Que, es necesario tener en cuenta las particularidades de determinados sectores de la ciudad para obtener el resultado deseado, para que la solución de problemas puntuales no altere las características morfológicas generales.

Que, se elevó al Concejo Municipal el Mensaje S.P. Nº 39/12 de Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral con el cual se completarán las nuevas normas urbanísticas de la ciudad de Rosario.



Que, la posibilidad de construir en ciertos casos edificios de altura mayor a la correspondiente al área en que se encuentren, se asimila al aprovechamiento exceptivo de altura aplicado para los Tramos de Completamiento y por lo tanto deberá solicitarse expresamente y se aplicará la contribución correspondiente.

Que, como consecuencia de estas consideraciones y la propuesta de Proyectos de Articulación, es necesario modificar la Ordenanza N° 8.692/10 en los artículos que corresponda, la que será enviada al Concejo Municipal para su evaluación en forma conjunta.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación el siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### “PROYECTOS DE ARTICULACIÓN”

**Artículo 1°.- Definición:** Se entiende como Proyecto de Articulación a la edificación que resuelva una adecuación morfológica entre dos edificios, manteniendo su individualidad, teniendo en consideración las condiciones del contexto y resolviendo de un modo más adecuado las condiciones de la forma urbana en general.

**Art. 2°.- Ámbito de aplicación:** La presente Ordenanza resulta aplicable a aquellos proyectos que, respetando las indicaciones edilicias que se especifican en la presente norma, se desarrollen en las porciones territoriales que se detallan a continuación, con la referencia a la Ordenanza que las define y determina:

**2.1. Ordenanza N° 8.243 “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”:** Área General, incluidos Calle Corrientes entre Av. Pellegrini - San Luis y Urquiza - Av. Wheelwright; Frente Costero; y parcelas catalogadas con Protección Indirecta, ubicadas en Tramos de Preservación.

**2.2. Ordenanza N° 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”:** Área de Tejido 1 -AT1-, Área de Tejido 2 -AT2- y en las situaciones particulares que se describen en el Artículo 5.2. de la presente Ordenanza para el Área de Tejido 3 -AT3-; Corredores Urbanos, y parcelas catalogadas con Protección Indirecta, ubicadas en Áreas de Protección Histórica.

**2.3. Ordenanza N° 8.980 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”:** Área de Tejido 2 -AT2-, situaciones particulares que se describen en el Artículo 5.2. de la presente Ordenanza para el Área de Tejido 3 -AT3-; Corredores Urbanos; y parcelas catalogadas con Protección Indirecta, ubicadas en Áreas de Protección Histórica. La presente Ordenanza será susceptible de incorporar otros ámbitos territoriales a partir de la aprobación de la normativa que complete el Reordenamiento Urbanístico de la ciudad en su conjunto.

**2.4. Ordenanza N° 9.068 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario.”**

**Art. 3°.- Situación en que se aplica:** Proyectos unitarios de nueva edificación que se desarrollen en parcelas frentistas vacantes de edificación o con edificación factible de sustitución, existentes o surgidas a partir de unificación, con las siguientes indicaciones respecto a sus dimensiones:

**3.1.** Parcelas ubicadas en el Área Central cuya superficie resulte menor a lo establecido para los Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas de la Ordenanza N° 8.692 y su modificatoria.

**3.2.** Parcelas ubicadas en el Primer y Segundo Anillo Perimetral al Área Central cuya superficie resulte menor a lo establecido para las Grandes Parcelas de la Ordenanza N° 8.244 y N° 8.980 respectivamente.

La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a proyectos de ampliación de edificios existentes.

Las nuevas edificaciones originadas por la aplicación de la presente norma no dan lugar a nuevos Tramos de Completamiento definidos en las respectivas Ordenanzas.



**Art. 4°.- Condiciones de carácter general:** En ningún caso podrá sobrepasarse la altura establecida por la normativa urbana correspondiente. Exceptivamente, previa autorización especial de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse la altura de la edificación existente, medida a límite superior del muro medianero consolidado del lindero lateral, transversal a la Línea Municipal siempre que se contemplen las siguientes condiciones:

Se acondicionen las medianeras existentes al descubierto, adosándoles cuerpos de nueva edificación que se vinculen tanto en altura como en profundidad, adecuándose en cada una de sus plantas a la Línea de Edificación que el edificio de referencia adoptara sobre el eje medianero al cual se articula.

La nueva edificación adquirirá la condición de semi- exenta una vez alcanzada la altura máxima correspondiente a la porción territorial donde se sitúe, generando una nueva fachada transversal a la Línea Municipal, sobre el espacio propio de la parcela, cuyo tratamiento, aspecto y calidad sea como los de la fachada.

**Art. 5°.- Condiciones particulares:** La nueva edificación deberá articular las distintas alturas de las construcciones linderas en caso que:

- 5.1 la parcela se encuentre entre una edificación existente, consolidada, de altura superior a la establecida y una edificación de valor patrimonial y/o de altura potencial menor, según normativa;
- 5.2 la parcela se encuentre entre dos edificaciones existentes, en altura superior a la establecida (siempre que no le corresponda la aplicación de un Tramo de Completamiento). Para las Áreas de Tejido 3 –AT3- de los Reordenamientos Urbanísticos sólo será posible contemplarse esta situación particular.

**Art. 6°.- Condiciones de volumetría y forma de los edificios:**

**6.1. Altura:** Se tomará como referencia la altura de la edificación lindera, considerándose el perfil conformado por la edificación existente como altura fija.

**6.2. Distancia máxima:** La mayor altura de edificación podrá consolidarse según las siguientes condiciones:

- Parcelas de frente mayor a doce (12) metros: equivalente a dos tercios (2/3) de la parcela, medida sobre Línea de Edificación, a partir del deslinde parcelario donde se registra la mayor altura consolidada.
- Parcelas de frente menor o igual a doce (12) metros: deberá mantenerse una distancia no menor a tres (3) metros del deslinde parcelario sobre el que se registra la altura menor.
- En caso de tratarse de una parcela en esquina la mayor altura de edificación podrá consolidarse hasta una distancia máxima equivalente a dos tercios (2/3) del frente sobre la arteria donde se registra la menor altura. Sin perjuicio de lo establecido e independiente de la dimensión de la parcela, la mayor altura podrá extenderse hasta una distancia máxima de veinte (20) metros medidos desde la intersección de ambas líneas municipales, respetando las condiciones mencionadas anteriormente en el presente artículo.

**6.3. Edificación de basamento:** La volumetría de la edificación que se desarrolle dentro de los parámetros de altura establecidos para la porción territorial donde se sitúe quedará definida por el cumplimiento del FOS, Distancia entre Bloques y Centro de Manzana establecidos en las Ordenanzas correspondientes y por el cálculo de Patios vigente en el Reglamento de Edificación, a excepción de lo establecido en el Artículo 5.1. de la presente Ordenanza (Articulación con un edificio patrimonial de altura menor a la correspondiente según normativa).

**6.3.1.** En caso que la nueva edificación homologue los patios existentes y/o el espacio entre bloques edificados mediante el proyecto de patios reglamentarios y/o de espacios vacantes de edificación que no consoliden medianera y respeten un deslinde no menor a tres (3) metros, será aplicada la reducción de la compensación económica resultante, explicitada en el Artículo 9° de la



presente Ordenanza. En el caso de homologar bloques linderos existentes no se exigirá el cumplimiento de la distancia entre bloques de la normativa vigente.

**6.4. Edificación semi-exenta:** La edificación que adquiera la condición de semi-exenta, a partir de alcanzar las posibilidades normativas, deberá alinearse en profundidad con las edificaciones linderas constituidas y materializadas sobre el eje medianero. Se tomará como referencia la profundidad de la edificación lindera, considerándose el perfil conformado por la edificación existente, incluidas las salientes que se materializan sobre la medianera como profundidad máxima. Se deberá respetar el cumplimiento del Centro de Manzana y la dimensión del patio de contrafrente, en caso de corresponder.

**6.4.1.** En caso que la construcción lindera sea un edificio de varios cuerpos, el nuevo proyecto deberá respetar la distancia de los bloques existentes, pudiendo materializar la medianera sólo adosando construcción a las medianeras materializadas. En este caso no se exigirá el cumplimiento de la distancia entre bloques de la normativa vigente.

**6.4.2.** En caso que la construcción lindera haya constituido patios centrales de iluminación y ventilación sobre medianera, la nueva edificación podrá alinearse al volumen total materializado, constituyendo la medianera aún sobre los espacios vacíos linderos. En caso que la nueva edificación homologue los patios existentes, mediante el proyecto de patios reglamentarios y/o de espacios vacantes de edificación que no consolide medianera y respete un deslinde no menor a tres (3) metros, será contemplada la reducción de la compensación económica resultante, explicitada en el Artículo 9º de la presente Ordenanza.

**6.5. Espacio libre circundante lateral en edificación semi-exenta:** El espacio libre circundante de la edificación semi-exenta será considerado como Patio de iluminación y ventilación. El espacio abierto posterior, si es considerado como de iluminación y ventilación de locales será calculado como tal según el Reglamento de Edificación y admitirá una reducción del 20% (veinte por ciento) de su lado mínimo, por estar vinculado al espacio lateral y tener continuidad a través del mismo.

#### **6.6. Salientes y Balcones:**

**6.6.1.** Sobre Línea Municipal: Sólo se permitirán salientes y/o balcones sobre Línea Municipal en un todo de acuerdo a lo vigente para la porción territorial donde se sitúe. Para los casos contemplados en el inciso 5.1., la modalidad y las condiciones serán establecidas en el respectivo informe de Viabilidad de Articulación.

**6.6.2.** Sobre Espacio libre circundante: No se admite avanzar con salientes ni balcones que disminuyan las distancias mínimas establecidas en la presente. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes cuya suma total no exceda de cero con sesenta (0,60) metros cuadrados.

**6.7. Retiros y Servidumbres:** Se deben respetar las disposiciones referentes a retiro y servidumbres establecidas en la normativa correspondiente. En caso que las parcelas linderas hayan efectivizado un retiro de edificación diferente se deberá resolver la articulación con las edificaciones existentes. La modalidad y las condiciones serán establecidas en el respectivo informe de Viabilidad de Articulación.

**Art. 7º.- Ajustes de altura y profundidad:** Podrá admitirse, por alguna demanda específica de proyecto, adecuaciones puntuales que no sobrepasen un 5% en la altura y un sobrepaso máximo de un (1) metro en profundidad. Paravistas y barandas deberán ser incluidos dentro de la altura total independientemente de su materialidad.

**Art. 8º.- Condiciones particulares:** En los casos particulares, en que las condiciones de localización, características de las edificaciones linderas de la manzana en la que se ubican, dimensión y/o forma de la parcela comprometan y/o condicionen la resolución del proyecto y no quede contemplado en los preceptos de la presente Ordenanza, la intervención podrá ser encuadrada en los términos de la Ordenanza N° 8.692 "Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", cumplimentando los procedimientos establecidos.



**Art. 9°.- Compensaciones:** Entendiéndose al aprovechamiento urbanístico como un concepto abstracto que refleja el beneficio de las partes (privadas y públicas), por sobre lo normado; resulta necesario el reparto equitativo del mismo. A tal efecto, se consignan los siguientes casos de acuerdo a los cuales se fijarán los montos de la compensación económica:

**Mayor edificabilidad resultante por aprovechamiento en altura.**

- Se calcula en relación a la diferencia en m<sup>2</sup> entre la altura posible, resultante de la articulación, y la altura máxima de la porción territorial a la que pertenece la parcela.
- En el caso de parcelas correspondientes a Corredores Urbanos, las compensaciones se calcularán siempre tomando como base la altura del tejido circundante.
- Cuando la parcela se encuentre entre una edificación existente, consolidada, de altura superior a la establecida y una de altura menor a la potencial del área, verificada y propuesta por el Municipio, se contemplará una reducción en el total de los m<sup>2</sup> excedentes a construir en igual cantidad a los resultantes de cumplimentar con la altura menor lindera. Dicha reducción se calculará por m<sup>2</sup> total, considerando la superficie libre en planta, una vez determinada hasta que porción de la parcela puede llegar la altura máxima lindera (según Artículo 6.1 de la presente) por la cantidad de niveles resultantes en la diferencia de altura entre la potencial del área y la requerida para lograr la articulación.

**Disposición de los patios en los proyectos presentados.**

Para la determinación del porcentaje de reducción en la compensación económica resultante a aplicar en cada caso, basado en la superficie del patio y conforme al ámbito de aplicación se procederá a efectuar los análisis respecto de las ventajas que se podrían generar al emprendedor a los efectos de incentivar la aplicación de esta normativa. La modalidad y las condiciones serán establecidas en el Decreto Reglamentario correspondiente y explicitadas en el respectivo informe de Viabilidad de Articulación.

**Art. 10°.- Procedimiento.**

**Solicitud de la Viabilidad de Articulación.**

Los solicitantes que deseen acogerse a la presente Ordenanza deberán iniciar ante la Dirección de Mesa General de Entradas, un expediente de trámite que contendrá la siguiente documentación:

- Datos de la parcela sobre la cual se pretende intervenir.
- Certificado urbanístico.
- Copia de los Permisos de Edificación linderos, certificados por la Dirección General de Obras Particulares.
- Declaración de Interés Legítimo por parte del propietario.

La Dirección de Mesa General de Entradas derivará los expedientes a la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística la cual verificará que la presentación contenga la totalidad de la documentación requerida e incorporará la información de la norma urbanística de los lotes linderos involucrados.

Las actuaciones se pondrán a consideración de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), a fin de que determine si corresponde la aplicación de la presente Ordenanza. La CEPU emitirá un informe fundamentado explicitando las particularidades establecidas por la presente Ordenanza en caso de corresponder. El informe será elevado a la Secretaría pertinente, la cual otorgará o denegará la Viabilidad de Articulación solicitada, remitiendo dicha Resolución para su consideración y aprobación por parte del Concejo Municipal de Rosario.

Una vez obtenido el informe favorable, la CEPU notificará al interesado en un plazo no mayor a 15 días hábiles desde la fecha de recepción de la aprobación del Concejo Municipal de Rosario, encontrándose en condiciones de tramitar el Permiso de Edificación en la Oficina de Obras Particulares que corresponda.

b-

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

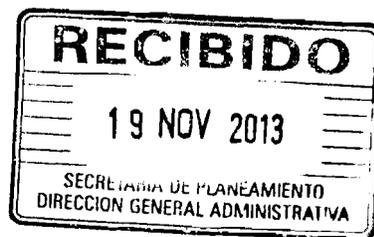
**Sala de Sesiones, 7 de noviembre de 2013.**

  
Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



  
Cjal. Miguel Zamarini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

SMB  
REALIZÓ  
019  
Vº 1º



Rosario, **02 DIC 2013**

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

  
Arq. PABLO BARESE  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Dra. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

  
FERNANDO ASEGURADO  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

**Exptes. Nros. 201487-I-2012 CM y 40887-D-2012 D.E.**