



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (Nº 9.432)

#### Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje Nº 32/15 S.P., en función de lo dispuesto por los Decretos Nº 11.844/96 y 21.176/02, el Expediente Nº 38.179-A-14 con los "Informes Técnicos" elaborados por el Programa de Actualización Normativa, por el cual se solicita la eximición del pago de la contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura, en referencia al inmueble ubicado en la Sección Catastral 3ª, Manzana 68, Gráfico 2, fundamentando el carácter social que confieren a las obras por tratarse de la construcción de vivienda única por parte de la Asociación Empleados de Comercio de Rosario.

CONSIDERANDO: Que, por Expte. Nº 38.179-A-14. D.E. el Secretario General de la Asociación Empleados de Comercio manifiesta: "...sería del agrado que la Municipalidad de Rosario prevea una volumetría similar a la de los edificios existentes en esa Manzana, con la consecuente eximición del pago de la sobretasa por metro cuadrado de construcción que se ejecute en la mayor altura, pues desvirtuaría el espíritu social de la vivienda única para nuestros afiliados elevando innecesariamente su costo, tomando inviable la construcción de tan anhelado proyecto...".

Que, según informe obrante a fs. 43 del Expte. Nº 38.179-A-14.D.E. del Programa de Actualización Normativa de la Secretaría de Planeamiento: "*Vista la presentación del Sr. Luis Battistelli invocando su carácter de Secretario General y el Sr. Daniel Baigorria como Secretario de Vivienda, Recreación y Turismo de la Asociación Empleados de Comercio de Rosario, y de los Ingenieros Ricardo Angelone y Jorge Bogado como profesionales a cargo del proyecto de un edificio de vivienda colectiva en la parcela de propiedad de dicha Asociación sita en calle Rueda 1751, empadronada catastralmente en la Sección 3ª, Manzana 68, Gráfico 2, se hacen las siguientes observaciones:*

*Tal como informa el Certificado Urbanístico adjunto a fs. 4, la parcela pertenece, según Ordenanza Nº 8.980 al -Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central-. En el Capítulo III, Artículo 5º -Identificación de Áreas y Sitios- la Ordenanza reconoce distintas unidades territoriales a fin de asignarle sus respectivos Indicadores Urbanísticos, entre las que se distinguen los -Conjuntos Habitacionales-.*

*En el Artículo 14º -Conjuntos Habitacionales- del mismo Capítulo se incluye entre estas unidades territoriales al conjunto de calles Rueda y España, correspondiente a las parcelas de la Sección Catastral 3ª, Manzana 68, Gráficos 2, 3, 4, 5 y 5 S/D 81.*

*La Ordenanza Nº 8.980 en su Artículo 9º, al referirse a los indicadores urbanísticos de los Conjuntos Habitacionales dice: -La Secretaría de Planeamiento definirá, en acuerdo con los vecinos de esos grupos de viviendas, el proyecto de mejoras y reordenamiento de usos en sus respectivos espacios comunes y/o Públicos y remitirá para su aprobación al Concejo Municipal-.*

*En los Gráficos 3, 4 y 5 de la Manzana 68 se localizan edificios construidos por la Asociación de Empleados de Comercio de Rosario en la década del 70 (Visación Previa de Mayo de 1972 según expresan los solicitantes a fs. 1 (reverso) y Plano de Mensura del edificio del Gráfico 5 de Julio de 1977).*

*El Gráfico 2 de propiedad de la misma Asociación, identificado como Lote 4 en el Plano de Mensura y Subdivisión (adjunto a fs. 41) se encuentra vacante. Por lo expuesto, corresponde a la Secretaría de Planeamiento fijar los indicadores urbanísticos para el edificio que completará el conjunto original, los que serán remitidos al Concejo Municipal para su aprobación. No corresponde en este caso la consulta con los propietarios de las restantes unidades porque se trata de la actuación en un espacio que no los involucra, ni es de su propiedad.*

*No se evalúa en esta instancia el proyecto arquitectónico realizado por los Ingenieros Angelone y Bogado, que para la obtención del Permiso de Edificación deberá cumplir con las condiciones edilicias que se definen en las presentes actuaciones, además de lo establecido en el Reglamento de Edificación, y en caso de corresponder para la habilitación de algún sector, con los requisitos establecidos por la Ordenanza específica que regula el Uso.*



Se fijan a continuación los indicadores urbanísticos para el edificio a construir en el Gráfico 2, los que se determinan considerando la morfología del conjunto existente, que tal como se ha expresado deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

**Condiciones para la edificación en el Gráfico 2, Manzana 68, Sección Catastral 3ª**

- a) **Altura fija:** Se fija la altura equivalente a la de los edificios del Conjunto Habitacional existente, correspondiendo treinta (30) metros a nivel superior de losa (Planta Baja más 10 pisos), con un 5% de tolerancia. Se respetará el nivel de baranda de los edificios existentes para su adecuación al entorno.
- b) **Sobre elevaciones:** Sólo se podrá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos de ventilaciones, chimeneas, pararrayos o salas de balizamiento aéreo. Las circulaciones de ingreso a terrazas accesibles son consideradas construcciones complementarias y, por lo tanto podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando no existan en las mismas plantas otras superficies, tanto cubiertas como semicubiertas, con usos que impliquen la estancia de personas (quinchos, lavaderos, etc.).
- c) **Salientes y balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los tres (3) metros del nivel de vereda. Se permitirán balcones sobre el espacio de servidumbre sobre calle Rueda; en caso de proponerse balcones sobre patios laterales y de contrafrente, los mismos no podrán invadir la superficie mínima de los mismos.
- d) **Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**
- d.1) No se aplica Índice Edificio. Se fija un FOS de 0,70.
- d.2) La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios.
- e) **Retiros:** Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes dispuestos en las Ordenanzas correspondientes.
- f) **Servidumbre de Jardín:** Se establece un retiro de la Línea de Edificación de dos (2,00) metros como mínimo.
- g) **Usos admitidos:**
- g.1) Residencia colectiva permanente;
- g.2) Oficinas, consultorios, comercios minoristas complementarios a la residencia, usos gastronómicos, recreativos y culturales complementarios a la residencia, sólo en Planta Baja.
- g.3) Garajes destinados a la guarda de vehículos de bajo y mediano porte, en subsuelos y planta baja, en la cantidad requerida para usos por la normativa vigente, como mínimo.
- h) La posibilidad de toda instalación quedará determinada por el cumplimiento de los lineamientos generales determinados para cada uso y los requisitos y procedimientos que para su habilitación establezca la normativa vigente. Para todos los usos se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Reglamento de Edificación.
- i) **Tipología edilicia:** La construcción debe ser exenta y todos sus lados deben ser tratados como fachadas. Las distancias de los paramentos verticales a los deslindes parcelarios quedan determinadas por las dimensiones mínimas de patios que establece el Reglamento de Edificación, lo que condiciona la categoría de locales que pueden ventilar a esos espacios. En los cuatro (4) metros indicados para los patios mínimos laterales sólo se podrán iluminar y ventilar locales de 2ª categoría -Anexo Gráfico N° 1. 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 de 20% (veinte por ciento). La reducción de la dimensión del espacio libre descripta (patio de contrafrente) no condiciona la localización de locales, (asimilación a lo establecido en las Ordenanzas N° 9.104 y N° 9.161).
- j) **Aprovechamiento exceptivo en altura:** La contribución por aprovechamiento exceptivo en altura se asimila a los casos de excepción previstos en la Ordenanza N° 8.980 para los Corredores Urbanos, que establece que para Corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará a partir de la mayor altura establecida para esas Áreas de Tejido. La Altura Máxima correspondiente al Área de Tejido circundante de la Manzana 68 es de diez (10) metros (AT3-24) y frente a calle Rueda se encuentra el Área de Tejido AT2-7 cuya Altura Máxima es trece (13) metros, por lo que corresponde calcular la contribución por aprovecha-



*miento exceptivo en altura a partir de los trece (13) metros, según la modalidad y destino establecidos en la Ordenanza N° 8.980.*

*La Asociación Empleados de Comercio de Rosario solicita (a fs.2) la eximición del pago de la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura, lo que significa una excepción a la normativa vigente. Fundamentan su pedido en el carácter social que confieren a la obra por tratarse de la construcción de vivienda única para sus asociados.*

*Este Programa interpreta, en relación a la solicitud de excepción al pago indicado en el Inciso j), que corresponde su evaluación al Concejo Municipal, pues por Decreto N° 21.176/02 (modificatorio del Decreto N° 11.844/96) se establece que -el Departamento Ejecutivo Municipal se abstendrá de dictar resoluciones u otros actos administrativos que otorguen y/o autoricen permisos u obras que no encuadren o no estén contempladas en el Código Urbano, Ordenanza de Urbanizaciones, Reglamento de Edificación y Código de Usos-.*

*Se adjunta a fs. 42 el Gráfico N° 1, esquema indicativo de la disposición del edificio a construir y los deslindes respecto de los lotes linderos, cuya dimensión será definida a partir del cálculo de patios reglamentarios según Reglamento de Edificación y lo establecido en el Inciso i) Tipologías Edilicias del presente texto.*

*Se eleva para su consideración y en caso de acordar se solicita autorización para notificar a los representantes de la Asociación Empleados de Comercio, y hecho girar las presentes actuaciones al Concejo Municipal para su evaluación”.*

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

### **Indicadores Gráfico 2, Manzana 68, Sección Catastral 3ª según dispuesto por Artículo 9º de la Ordenanza N° 8.980/12 “Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central”**

**Artículo 1º.-** Se establecen los indicadores urbanísticos y usos, según lo dispuesto por el Artículo 9º de la Ordenanza N° 8.980/12, para el Gráfico 2, Manzana 68 de la Sección Catastral 3ª, los que quedarán definidos por los Artículos que se detallan a continuación.

**Art. 2º.-** **Ámbito de aplicación.**

Comprende el Gráfico 2 perteneciente a la Manzana 68 de la Sección Catastral 3ª, según parcelamiento establecido por el Plano de Mensura N° 66.133/71 e identificado como Lote 4 del citado Plano.

**Art. 3º.-** **Normas urbanísticas.**

Los indicadores urbanísticos, usos admitidos, y demás condicionantes edilicios que corresponde aplicar, son los que se detallan a continuación.

**a) Altura fija:** Se fija la altura equivalente a la de los edificios del Conjunto Habitacional existente, correspondiendo treinta (30) metros a nivel superior de losa (Planta Baja más 10 pisos), con un 5% de tolerancia. Se respetará el nivel de baranda de los edificios existentes para su adecuación al entorno.

**b) Sobre elevaciones:** Sólo se podrá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos de ventilaciones, chimeneas, pararrayos o salas de balizamiento aéreo. Las circulaciones de ingreso a terrazas accesibles son consideradas construcciones complementarias y, por lo tanto podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando no existan en las mismas plantas otras superficies, tanto cubiertas como semicubiertas, con usos que impliquen la estancia de personas (quinchos, lavaderos, etc.).

**c) Salientes y balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los tres (3) metros del nivel de vereda. Se permitirán balcones sobre el espacio de servidumbre de calle Rueda; en caso de proponerse balcones sobre patios laterales y de contrafrente no podrán invadir la superficie mínima de los mismos.

**d) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**

**d.1) No se aplica Índice Edificio. Se fija un FOS de 0,70.**



**d.2)** La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio.

**e)** Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes dispuestos en las Ordenanzas correspondientes.

**f)** Servidumbre de Jardín: Se establece un retiro de la Línea de Edificación de dos (2,00) metros como mínimo.

**g)** Usos admitidos:

**g.1)** Residencia colectiva permanente;

**g.2)** Oficinas, consultorios, comercios minoristas complementarios a la residencia, usos gastronómicos, recreativos y culturales complementarios a la residencia, sólo en Planta Baja.

**g.3)** Garajes destinados a la guarda de vehículos de bajo y mediano porte, en subsuelos y planta baja, en la cantidad requerida para usos por la normativa vigente, como mínimo.

**h)** La posibilidad de toda instalación quedará determinada por el cumplimiento de los lineamientos generales determinados para cada uso y los requisitos y procedimientos que para su habilitación establezca la normativa vigente. Para todos los usos se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Reglamento de Edificación.

**i)** Tipología edilicia: La construcción debe ser exenta y todos sus lados deben ser tratados como fachadas. Las distancias de los paramentos verticales a los deslindes parcelarios quedan determinadas por las dimensiones mínimas de patios que establece el Reglamento de Edificación, lo que condiciona la categoría de locales que pueden ventilar a esos espacios, (en los cuatro (4) metros indicados para los patios mínimos laterales sólo se podrán iluminar y ventilar locales de 2ª categoría -Anexo Gráfico N° 1). 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 de 20% (veinte por ciento). La reducción de la dimensión del espacio libre descripta (patio de contrafrente) no condiciona la localización de locales, (asimilación a lo establecido en las Ordenanzas N° 9.104 y N° 9.161).

**j)** Aprovechamiento exceptivo en altura: La contribución por aprovechamiento exceptivo en altura se asimila a los casos de excepción previstos en la Ordenanza N° 8.980 para los Corredores Urbanos, que establece que para Corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará a partir de la mayor altura establecida para esas Áreas de Tejido.

La Altura Máxima correspondiente al Área de Tejido circundante de la Manzana 68 es de diez (10) metros (AT3-24) y frente a calle Rueda se encuentra el Área de Tejido AT2-7 cuya Altura Máxima es trece (13) metros, por lo que corresponde calcular la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura a partir de los trece (13) metros, según la modalidad y destino establecidos en la Ordenanza N° 8.980.

**Art. 4°.-Anexos:**

Forma parte inescindible de la presente Ordenanza, el Anexo Gráfico obrante a fs. 42 del Expte. N° 38.179-A-14. D.E.

**Art. 5°.-Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de sesiones, 17 de Setiembre de 2015.-**

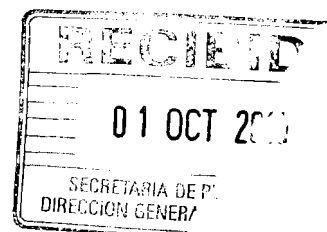
CM
REALIZÓ
Vº Bº

Dr. Marcelo Marchionatti  
Secretario General Parlamentario  
Concejo Municipal De Rosario



Cjal. Miguel Zamarrini  
Presidente  
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 223.426-I-2015-C.M. y 38.179-A-2014-D.E.



//sario, **15 OCT 2015**

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

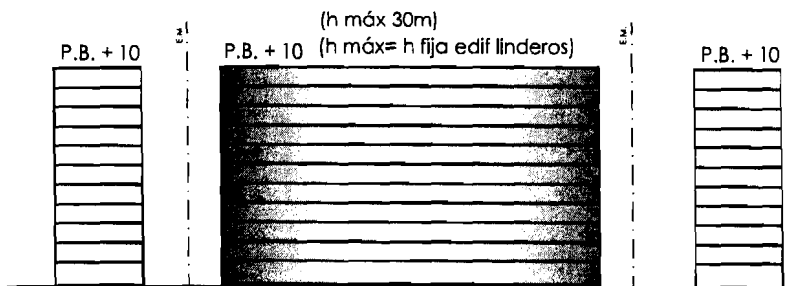
ASOCIACIÓN EMPLEADOS DE COMERCIO DE ROSARIO.

ESQUEMA MORFOLÓGICO

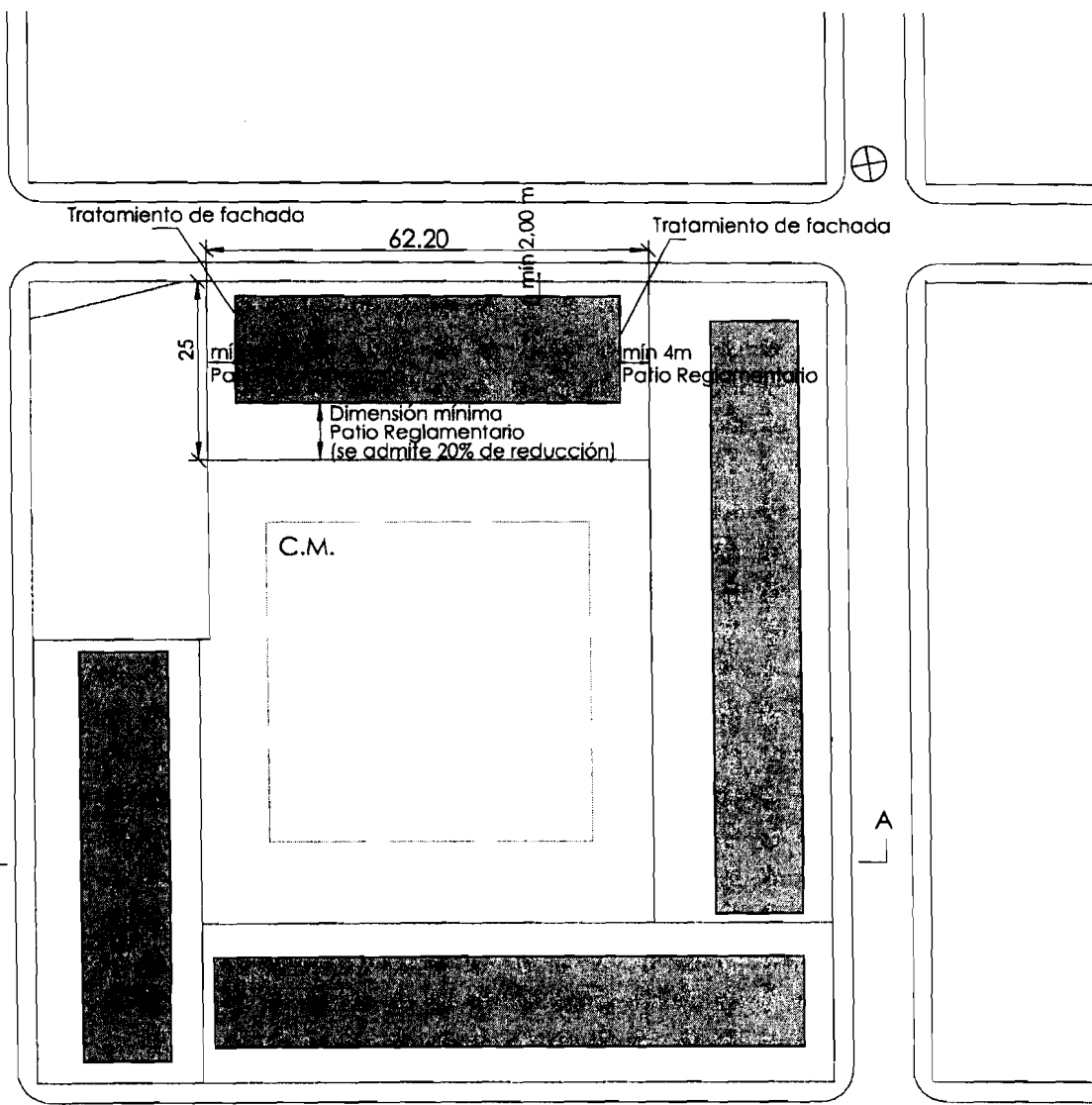
SECCION 3°

MANZANA 68

GRAFICO 2



CORTE A-A



PLANTA

*[Signature]*  
**Arq. ALICIA NOYA**  
 Directora  
 Programa de  
 Actualización Normativa

ES COPIA FIEL...  
 Arq. MARÍA ELIDE LANZA, Secretari  
 Comisión de Planeamiento y Urbanism  
 Concejo Municipal de Rosari