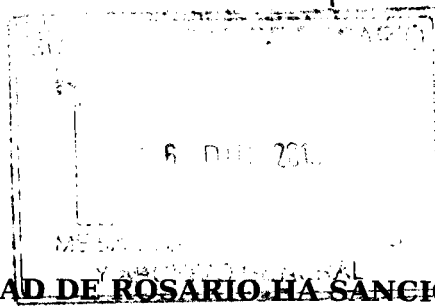




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 10.017)**

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el Mensaje N° 14/19 S.P.; el cual expresa:

“Visto: El Anteproyecto de Ordenanza elaborado por el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística, que propone un nuevo mecanismo de actualización en la determinación del precio base por metro cuadrado a utilizarse en el cálculo de la contribución por mayor aprovechamiento exceptivo en altura y/o mayor edificabilidad.

Las Ordenanzas sancionadas N° 7.799/04, N° 8.125/06, N° 8.243/08, N° 8.244/08, N° 8.692/10, N° 8.980/12, N° 9.068/13 y sus complementarias, referidas a Normas Urbanísticas Particulares para la Avenida de la Libertad y del Huerto, Plan Especial “Barrio Pichincha”, Reordenamiento Urbanístico del Área Central, Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central, Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales, Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central y Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario respectivamente, y

Considerando: Que, las citadas normas fijan los indicadores urbanísticos de áreas particulares de tejido, usos, retiros, servidumbres, densidad de ocupación, tipologías edilicias, alturas de la edificación, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial, ecológico y ambiental y subdivisión del suelo, estableciendo además los procedimientos y tramitaciones para el cálculo de compensaciones económicas y de contribución por aprovechamiento exceptivo de incremento de altura.

Que, con la sanción de esta última Ordenanza N° 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario” se definieron 19 (diecinueve) nuevos corredores que se suman a los ya existentes, a los que les corresponde determinar nuevos valores de precio base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria a los efectos de la autorización de aprovechamiento exceptivo por incremento de altura.

Que, en virtud de ello, la metodología empleada para los trabajos precedentes tendientes a la determinación del cálculo para los (6) seis sectores originales, en la actualidad se extiende a todo el ámbito de la ciudad.

Que, tal situación conlleva un tiempo de búsqueda y procesamiento de la información sumamente complejo y extenso, transformándose



en una tarea excesivamente dificultosa de realizar por los Colegios Profesionales con incumbencia en la materia y por el Banco Municipal de Rosario.

Que, en ese sentido dichas instituciones paulatinamente han manifestado las dificultades con que se encuentran al aceptar este tipo de encomiendas, al punto de no haber podido dar respuesta a los pedidos del corriente año.

Que, como ejemplo, en el caso puntual de los corredores correspondientes a los Cordones Perimetrales de la ciudad es muy dificultoso encontrar una oferta generalizada de antecedentes inmobiliarios que permitan llegar a la determinación, Página 2 de 4 adecuadamente fundamentada, del valor del metro cuadrado de venta en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Que, sería conveniente readecuar la metodología empleada para la definición de estos precios bases proponiendo nuevos procedimientos que contemplen tiempos y búsquedas de información más ágiles y generalizadas, sugiriéndose la actualización de los mismos mediante la aplicación de índices de construcción referenciales que tengan una aceptación sistematizada.

Que, resulta necesario unificar criterios en el procedimiento para la actualización con carácter anual de los valores de mercado inmobiliario correspondientes a los 25 (veinticinco) sectores diferenciados en las distintas ordenanzas anteriormente mencionadas.

Que, en virtud del excesivo tiempo que insume la elaboración de cada uno de los Decretos anuales, cuyos valores surgen del promedio de los estudios realizados por los distintos Colegios Profesionales intervinientes y del Banco Municipal de Rosario, el Departamento de Tasaciones dependiente de la Dirección General de Fiscalización Urbanística ha elevado estudios pormenorizados estableciendo valores de precio base para el cálculo de Mayor Aprovechamiento por Incremento en Altura.

Que, a fin de agilizar el procedimiento tendiente a determinar un nuevo valor base se propone que el método de actualización se efectúe aplicando el índice Estadístico del Costo de la Construcción (nivel general) para un Edificio Tipo, suministrado por la Cámara Argentina de la Construcción, indicador de alcance y validez nacional como modelo a seguir.

Que, para ello resulta pertinente adoptar como índice base el correspondiente al mes de octubre del año 2015 del Decreto N° 2.454/15, aplicando sobre dicho valor el procedimiento arriba descripto por adecuarse, de modo más aproximado, a los valores de mercado".

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación los siguientes proyectos de:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el Mensaje N° 14/19 S.P.; el cual expresa:

"Visto: El Anteproyecto de Ordenanza elaborado por el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística, que propone un nuevo mecanismo de actualización en la determinación del precio base por metro cuadrado a utilizarse en el cálculo de la contribución por mayor aprovechamiento exceptivo en altura y/o mayor edificabilidad.

Las Ordenanzas sancionadas N° 7.799/04, N° 8.125/06, N° 8.243/08, N° 8.244/08, N° 8.692/10, N° 8.980/12, N° 9.068/13 y sus

complementarias, referidas a Normas Urbanísticas Particulares para la Avenida de la Libertad y del Huerto, Plan Especial "Barrio Pichincha", Reordenamiento Urbanístico del Área Central, Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central, Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales, Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central y Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario respectivamente, y

Considerando: Que, las citadas normas fijan los indicadores urbanísticos de áreas particulares de tejido, usos, retiros, servidumbres, densidad de ocupación, tipologías edilicias, alturas de la edificación, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial, ecológico y ambiental y subdivisión del suelo, estableciendo además los procedimientos y tramitaciones para el cálculo de compensaciones económicas y de contribución por aprovechamiento exceptivo de incremento de altura.

Que, con la sanción de esta última Ordenanza N° 9.068/13 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario" se definieron 19 (diecinueve) nuevos corredores que se suman a los ya existentes, a los que les corresponde determinar nuevos valores de precio base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria a los efectos de la autorización de aprovechamiento exceptivo por incremento de altura.

Que, en virtud de ello, la metodología empleada para los trabajos precedentes tendientes a la determinación del cálculo para los (6) seis sectores originales, en la actualidad se extiende a todo el ámbito de la ciudad.

Que, tal situación conlleva un tiempo de búsqueda y procesamiento de la información sumamente complejo y extenso, transformándose en una tarea excesivamente dificultosa de realizar por los Colegios Profesionales con incumbencia en la materia y por el Banco Municipal de Rosario.

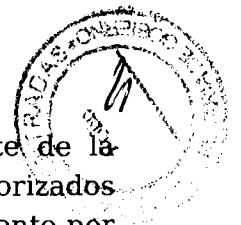
Que, en ese sentido dichas instituciones paulatinamente han manifestado las dificultades con que se encuentran al aceptar este tipo de encomiendas, al punto de no haber podido dar respuesta a los pedidos del corriente año.

Que, como ejemplo, en el caso puntual de los corredores correspondientes a los Cordones Perimetrales de la ciudad es muy dificultoso encontrar una oferta generalizada de antecedentes inmobiliarios que permitan llegar a la determinación, Página 2 de 4 adecuadamente fundamentada, del valor del metro cuadrado de venta en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Que, sería conveniente readecuar la metodología empleada para la definición de estos precios bases proponiendo nuevos procedimientos que contemplen tiempos y búsquedas de información más ágiles y generalizadas, sugiriéndose la actualización de los mismos mediante la aplicación de índices de construcción referenciales que tengan una aceptación sistematizada.

Que, resulta necesario unificar criterios en el procedimiento para la actualización con carácter anual de los valores de mercado inmobiliario correspondientes a los 25 (veinticinco) sectores diferenciados en las distintas ordenanzas anteriormente mencionadas.

Que, en virtud del excesivo tiempo que insume la elaboración de cada uno de los Decretos anuales, cuyos valores surgen del promedio de los estudios realizados por los distintos Colegios Profesionales intervinientes y del



Banco Municipal de Rosario, el Departamento de Tasaciones dependiente de la Dirección General de Fiscalización Urbanística ha elevado estudios pormenorizados estableciendo valores de precio base para el cálculo de Mayor Aprovechamiento por Incremento en Altura.

Que, a fin de agilizar el procedimiento tendiente a determinar un nuevo valor base se propone que el método de actualización se efectúe aplicando el índice Estadístico del Costo de la Construcción (nivel general) para un Edificio Tipo, suministrado por la Cámara Argentina de la Construcción, indicador de alcance y validez nacional como modelo a seguir.

Que, para ello resulta pertinente adoptar como índice base el correspondiente al mes de octubre del año 2015 del Decreto N° 2.454/15, aplicando sobre dicho valor el procedimiento arriba descripto por adecuarse, de modo más aproximado, a los valores de mercado".

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación los siguientes proyectos de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modificación Ordenanza 8.243/2008 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central".

1.1. Modifíquese la Ordenanza N° 8.243/08 en su Artículo 6° apartado "j", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

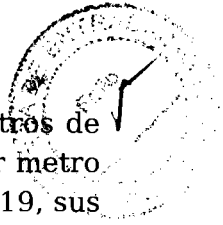
j) Aprovechamiento del Incremento de Altura: En los casos de edificios construidos en los Tramos de Completamiento, el propietario deberá solicitar autorización a la Secretaría de Planeamiento e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura a partir de los veintitrés (23) metros. La contribución 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° 10.016/19, 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%.

1.2. Modifíquese la Ordenanza N° 8.243/08 en su Artículo 10° inciso 10.1 apartado "a", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

10.1. Frente Costero 2 (FC 2) "Avdas. Wheelwright / Rivadavia, entre Bv. Oroño y calle Corrientes".

a) Alturas de edificación:

a.1. Para los lotes frentistas ubicados en el Frente Costero 2 (FC2) se fija una altura uniforme de treinta y seis (36) metros. No se permiten alturas sobre elevadas, a excepción de las construcciones complementarias (tanques, sala de máquinas, chimeneas, pararrayos o señales de balizamiento aéreo). La Secretaria de Planeamiento sólo autorizará a sobrepasar la altura establecida, asimilándolo al tramo de completamiento (Capítulo III, Art. 5°, Punto 5.1.2.), cuando se verifique la existencia de edificaciones linderas de altura superior, derivada de la aplicación de reglamentaciones anteriores, con la condición excluyente de que se genere la "articulación" de ambos. En este caso, el propietario deberá ingresar la



contribución, la cual deberá liquidarse a partir de los treinta y seis (36) metros de altura. La contribución 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° 10.016/19, 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%).

a.2. Para bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de veintitrés (23) metros.

Art. 2°.- Modificación Ordenanza 8.244/2008 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área central".

Modifíquese la Ordenanza N° 8.244/08 en su Artículo 7° inciso "j", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

1. Aprovechamiento del Incremento de Altura: En los casos de excepción previstos en el Ítem b.1. del presente Artículo, se calculará la "Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en altura" sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo: a partir de los diecinueve (19) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 1 -AT1-; a partir de los trece (13) metros en el caso de corredores que atraviesan el Área de Tejido 2 -AT2-; a partir de los diez (10) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 -AT3-. En el caso de corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará del siguiente modo: en el Corredor Urbano A -CUA Av. Pellegrini, a partir de los diecinueve (19) metros y en el Corredor Urbano B -CUB Av. Ovidio Lagos, a partir de los diez (10) metros.

La contribución 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° 10.016/19, 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 destinada a tal efecto.

Art. 3°.- Modificación Ordenanza 8.980/2012 "Segundo Anillo Perimetral al Área Central".

3.1. Modifíquese la Ordenanza N° 8.980/12 en su Artículo 19° inciso "k", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

k) Aprovechamiento exceptivo en altura:

k.1. En los casos de excepción previstos por ítem b. 1 del presente Artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo: a partir de los quince (15) metros en el caso del Corredor que atraviesa el Área de Tejido 6.- AT6- ; a partir de los trece (13) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 2 -AT2-; a partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 -AT3- y Área de Tejido 4 -AT4-.

k.2. En el caso de Corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores se calculará a partir de la mayor altura establecida para esas Áreas de Tejido. Para el cálculo de la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura, se considerará la superficie completa de todo local cuya losa superior supere la altura máxima establecida para cada caso en el presente ítem.

k.3. La contribución 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° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

3.2. Modifíquese la Ordenanza N° 8.980/12 en su Artículo 20º inciso "m", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

m) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:

m.1. En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente Artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, se calculará a partir de los diez metros (10 m.).

m.2. La contribución 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 excedente. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

Art. 4º.- Modificación Ordenanza 9.068/2013 "Reordenamiento urbanístico del Cordón Perimetral".

Modifíquese la Ordenanza N° 9.068/13 en su Artículo 58º inciso "m.3", Artículo 59º inciso "m.2", Artículo 60º inciso "m.2", Artículo 61º inciso "m.2", Artículo 63º inciso "n.2" los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

La contribución 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° 10.016/19, 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 excedente.

Art. 5º.- Modificación Ordenanza 8.125/2006 "Plan Especial Barrio Pichincha".

Modifíquese la Ordenanza N° 8.125/06 en su Artículo 8º, inciso "8.4.2" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

8.4.2 Edificios exentos de altura controlada:

a) Altura de edificación:

Para edificios de perímetro libre, se establece una altura de sesenta y seis (66) metros, tomada en el nivel superior de baranda de azotea. Las Plantas Bajas (con o sin entresijos) tendrán una altura de seis (6) metros medidos a partir del nivel de vereda y no podrán estar destinadas a vivienda. Para estos edificios se aplicará el "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura". El cálculo de excedente se efectuará a partir de los treinta y seis (36) metros, y la contribución será liquidada como mínimo a razón de un 15% (quince por ciento) del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace.

Alturas detalladas en el Anexo III, Plano N° 1.

En caso de aplicarse un porcentaje mayor al 15% deberá fundamentarse por informe técnico del área correspondiente.

El producido de la contribución compensatoria se destinará: 33% al Fondo de Preservación Urbanística, 33% al Fondo Municipal de Obras Públicas y el 34% al

Fondo del Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios (Ordenanza N° 8.263/10).



Art. 6°.- Modificación Ordenanza 8.692/2010 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales".

Modifíquese la Ordenanza N° 8.692/10 en su Artículo 1° inciso "1.8", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

1.8. Compensaciones.

En cada caso se fijarán los montos de la compensación económica derivados de los beneficios otorgados en función de la mayor edificabilidad resultante y del mayor aprovechamiento en altura.

Se establece que dicho valor será el obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = (15\% Et + 10\% Eb) \times Vm2$$

donde:

CE: Compensación Económica.

Et: Edificabilidad en torre (por sobre el basamento).

Eb: Edificabilidad en el basamento por sobre la altura máxima admitida en el tramo.

Vm2: Valor del metro cuadrado en el mercado, será definido tomando como referencia dos (2) tasaciones, una del Departamento de Tasaciones del Banco Municipal de Rosario y otra en forma alternada, por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias en el tema. Se tomará un promedio de las dos tasaciones si la diferencia entre ambas no supera el 30% (treinta por ciento) de la correspondiente a la realizada por el Departamento de Tasaciones del Banco Municipal de Rosario, si esto sucede se tomará una tercera tasación y el valor será el promedio obtenido entre las tres.

Para la determinación de la compensación económica se computará el 100% (cien por ciento) de la superficie cubierta involucrada y el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie semicubierta.

Art. 7°.- Modificación Ordenanza 8.693/2010 "Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo".

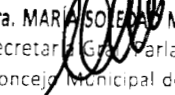
Modifíquese la Ordenanza N° 8.693/10 en su Artículo 10° el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 10°.- Procedimientos Especiales:

10.1. Aprovechamiento exceptivo en altura - Frente Urbano: En los casos de excepción previstos en el Artículo 7°, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre el Frente Urbano, Sector 2, a partir de los quince (15) metros. El cálculo de la contribución se efectuará sobre el excedente autorizado, utilizando un precio base por metro cuadrado que será definido tomando como referencia la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. Los ingresos generados bajo este concepto deberán imputarse a la partida: 12.08.07.05.00 "Plan Especial Av. de las Tres Vías", procediéndose a su afectación a los siguientes fondos especiales: 12.08.07.05.01 "Plan Especial Av. de las Tres Vías - Fondo Preservación Urbanística " (33%) y 12.08.07.05.02 "Plan Especial Av. de las Tres Vías - Fondo Municipal de Obras Públicas (33%) y el 34% para el Fondo del Programa Municipal de construcción de vivienda para familias de ingresos medios, Ordenanza N° 8.263.

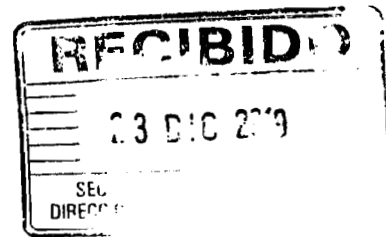
Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 5 de Diciembre de 2019.-


Dra. MARÍA SOLEDAD MULASANO
Secretaría General Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario






DR. ALEJANDRO ROSELLO
Presidente
Concejo Municipal Rosario



Rosario, 30 DIC 2019

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


Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario

Expte. N° 247.946-I-2019 C.M.-