



Concejo Municipal
de Rosario

46269

09 DIC 2019



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.015)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por la Concejala Schmuck, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 9.104/13 sobre Proyectos de Articulación.

La nota presentada a la Comisión de Planeamiento del Concejo Municipal por la "Asociación de Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe" y la "Cámara Argentina de la Construcción Delegación Rosario" el 25 de febrero de 2019, referida a los Proyectos de Articulación, y

Considerando: Que las Ordenanzas N° 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central", N° 8.244 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central" y N° 8.980 "Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central" definen indicadores urbanísticos referidos particularmente a alturas de edificación y densidad de ocupación del suelo entre otros indicadores y la Ordenanza N° 8.692 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" establece la posibilidad de fijar -para proyectos especiales- indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos por las normativas vigentes.

Que en la Ordenanza N° 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 la Ordenanza N° 8.692 clasifica los proyectos incluidos 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 conocimiento 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 ha considerado necesario flexibilizar, modificar e incorporar indicadores

que -sin alterar ni modificar el espíritu de las normas urbanísticas- que permitieran 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 la Ordenanza N° 9.104/13 de Proyectos de Articulación, tiene como objetivo que el importante desarrollo inmobiliario de las últimas décadas no deje expuestas de modo permanente las medianeras de sus edificaciones, promoviendo una adecuada resolución morfológica al Paisaje Urbano y generando 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 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 el tratamiento de los proyectos para los Tramos de Completamiento tienen su resolución en las Secretarías del Departamento Ejecutivo, sin pasar por el Concejo Municipal para la obtención del Permiso de Edificación correspondiente.

Que por lo tanto debería considerarse que los Proyectos de Articulación tampoco hagan un paso por el Concejo Municipal, para la obtención del Permiso de Edificación.

Que este último paso de los Proyectos de Articulación por el Concejo Municipal, es simplemente un paso burocrático más, lo que hace que se alarguen los plazos para la obtención del Permiso de Edificación".

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

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el Artículo 10° de la Ordenanza N° 9.104/13, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“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 el Expediente 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, con una imagen volumétrica incorporando a los linderos, para proyectos menores a 5.000 m2, 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, el que dispondrá para su tratamiento de cuatro (4) sesiones ordinarias a partir de su ingreso. En caso de no tener despacho de Comisión, será incorporada al Orden del Día con o sin despacho de la sesión ordinaria inmediata posterior.

Cuando la Viabilidad de Articulación pretendida contemple alguna excepción a la normativa vigente, queda exceptuada de la limitación de tiempo para su tratamiento y la misma deberá estar claramente expresada en el correspondiente Mensaje.

Una vez obtenido el informe favorable, la CEPU notificará al interesado en un plazo no mayor a quince (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".

Art. 2°.- Derógase la Ordenanza N° 9.275/2014.

Art. 3°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

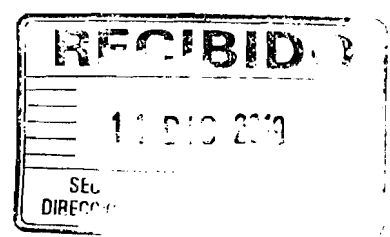
Sala de Sesiones, 28 de Noviembre de 2019.-

[Signature]
Dra. MARÍA ESTER MULLASANO
Secretaría de la Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



[Signature]


Dr. ALEJANDRO ROSSELLO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rosario




//sario,

20 DIC 2019

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



Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario