



Municipalidad de Rosario

## DECRETO N° 0770

Rosario, "2020 – AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO", 18 de junio de 2020.-

### VISTO

La sanción y promulgación de las Ordenanzas N° 10.016 y N° 10.017;

### Y CONSIDERANDO

Que la Ordenanza N° 10.016 establece 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 en altura y/o edificabilidad.

Que de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 7º, el Departamento Ejecutivo debe reglamentar la misma a fin de determinar el procedimiento para su aplicación.

Que a tal fin, también se debe tener en consideración lo establecido por la Ordenanza N° 10.017, pues dicha norma en su considerandos, menciona la necesidad de aplicar estos mecanismos a las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 7799 que refiere a las Normas Urbanísticas Particulares para la Avenida De la Libertad y Del Huerto, y la totalidad de las normas urbanísticas: Ordenanzas N° 8.125, N° 8.243, N° 8.244, N° 8.692, N° 8.693, N° 8.980 y N° 9.068.- Asimismo, en su parte dispositiva, modifica algunos artículos de las Ordenanzas N° 8.125, N° 8.243, N° 8.244, N° 8.692, N° 8.693, N° 8.980 y N° 9.068 aplicando el nuevo mecanismo a aquellos casos en los cuales se establece la contribución por incremento de altura exceptiva.

Que por su parte, el Artículo 1º de la Ordenanza N° 10.016, a los fines de la aplicabilidad de la contribución compensatoria según los diferentes áreas y/o sectores de la ciudad, establece ocho (8) rangos para la fijación del precio base del metro cuadrado.

Que por lo expuesto, es necesario reglamentar en qué casos se considerara la aplicación del cálculo de mayor contribución compensatoria por mayor incremento de altura y/o edificabilidad a fin de que no se presenten confusiones al respecto con otras compensaciones económicas vigentes para casos específicos.

Que por otra parte, y referido también a la mayor edificabilidad y/o incremento de altura, la Ordenanza N° 9.739 establece un régimen de excepciones para permisos o registros en contravención al código urbano o reglamento de edificación cuyo tratamiento es materia de Concejo Municipal.

Que en dichos casos, previamente a su tratamiento en el citado Cuerpo Deliberante, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el art 2º inciso c) de la mencionada ordenanza que reza: "**c) Informe del Departamento Ejecutivo de las compensaciones económicas emergentes de la excepción solicitada, debiéndose adjuntar metodología de cálculo y montos resultantes. La oficina correspondiente elaborará el mismo de manera que -en forma breve y sistematizada- se consigne el monto del mayor aprovechamiento económico obtenido por el particular, el porcentaje sobre el mismo a aplicar y el monto total de las compensaciones resultantes a obtener por parte de la Municipalidad.**

...../////

AGUSTÍN / OVIDIO / LEVACHO  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

//////.....

*Asimismo, se adjuntará toda la información relativa al método de cálculo y los valores utilizados en el mismo, consignando las superficies de mayor aprovechamiento, valores correspondientes por m<sup>2</sup> del suelo y edificación, coeficientes aplicados, valorización por incremento de edificabilidad, entre otras."*

Que en razón de lo expresado precedentemente, con la finalidad dar cumplimiento del citado art.2 inciso c), en pos de simplificar los procedimientos y tratamiento de las compensaciones en los casos comprendidos por la Ordenanza N° 9.739, resulta necesario que se contemple la aplicación de los mismos criterios dispuestos por la ordenanza N° 10.016, respecto del precio Base del metro cuadrado, para aquellos casos en los cuales la trasgresión o excepción impliquen una mayor edificabilidad y/o incremento de altura. Entendiéndose, al respecto, que son casos que responden a situaciones comprendidas por las normas generales y no, por las normas específicas, como por ejemplo los convenios urbanísticos referidos a planes especiales y/o planes de detalle que establecen sus propios indicadores urbanísticos y sus pertinentes mecanismos de compensaciones conforme el caso del que se trate.

Que por otra parte, es necesario reglamentar el artículo 3° el cual establece la necesidad de actualizar de manera mensual y automática los valores base para cada rango mediante la aplicación del coeficiente de actualización suministrado por la Cámara Argentina de la Construcción. Por tanto, corresponde determinar el procedimiento para la elaboración de la actualización mensual y su posterior publicación, debiéndose a tal efecto establecer la fecha a partir de la cual deberán aplicarse y su período de vigencia.

Que a tal fin se ha suscripto con la citada Entidad un convenio de colaboración con el fin de establecer la modalidades para suministrar la información sobre el coeficiente de actualización denominado "Índice Estadístico Definitivo del Costo de la Construcción –nivel general– para un edificio tipo".

Que la Secretaria de Planeamiento ha elaborado con el objeto de visualizar la delimitación de los rangos citados, los respectivos Anexos Gráficos complementarios, los cuales se toman como parte integrante del presente decreto reglamentario en virtud de lograr mayor transparencia para su aplicabilidad.

Por los fundamentos expuestos y en uso de sus atribuciones

## **EL INTENDENTE MUNICIPAL D E C R E T A**

**ARTICULO 1º:** Reglamentar el Artículo 1º de la Ordenanza N° 10.016, de la siguiente forma:

**1.1** A los fines de aplicar el cálculo de la contribución compensatoria por mayor edificabilidad y mayor aprovechamiento por incremento de altura, disponiéndose que al referirse a los diferentes sectores y áreas establecidas en las normas urbanísticas de la ciudad, se entenderá que comprende los casos contemplados por las siguientes Ordenanzas modificadas por las Ordenanzas N° 10.016 y 10.017;

- a) **N° 7.799 Normas Urbanísticas Particulares para la Avenida de La Libertad y Del Huerto** (contemplado por la Ord. N° 10.016).

Artículo 5° **Cálculo de la contribución Compensatoria.**

.....//////

//////.....

b) **N° 8.125** Plan Especial "Barrio Pichincha":

Artículo 8° Frente Renovación Urbana "Avda. Rivadavia/ Del Valle (FRU), inciso 8.4.2 **Edificios Exentos de altura controlada.** (Modificado por la Ord. N° 10.017)

c) **N° 8.243** Reordenamiento Urbanístico del Área Central:

Artículo 6°, apartado j) **Aprovechamiento del incremento de altura** y Artículo 10°, inciso 10.1 **Frente Costero 2 (FC2) "Avda. Wheelwright-Rivadavia, entre Bv. Oroño y calle Corrientes-** Apartado a) **Altura de edificación.** (Modificado por la Ord. N° 10.017).

d) **N° 8.244** Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central:

Artículo 7° **Condiciones Edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos- inciso "j" Aprovechamiento del incremento en altura.** (Modificado por la Ord. 10.017).

e) **N° 8.693** "Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo"

Artículo 10° **Procedimientos Especiales** inciso 10.1 **Aprovechamiento exceptivo en Altura-Frente Urbano.** (Modificado por la Ord. N° 10.017).

f) **N° 8.980** Reordenamiento Urbanístico "Segundo Anillo Perimetral al Área Central".

Artículo 19° **Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos,** inciso k) **Aprovechamiento exceptivo en altura ; y Artículo 20° Indicadores urbanísticos para el frente de Renovación Urbana-FRU AVDA FRANCIA-** , inciso m) **contribución por aprovechamiento exceptivo en altura.** (Modificado por la Ord. N° 10.017)

g) **N° 9.068** Reordenamiento Urbanístico Cordón Perimetral Ciudad de Rosario

Artículo 58° "**indicadores urbanísticos para los corredores urbanos B y C –CUB y CUC** inciso m3) **Contribución para aprovechamiento exceptivo en altura;** Artículo 59°, **Indicadores Urbanísticos para frente de renovación urbana FRU- BV. RONDEAU-tramo central** inciso m2) **Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura;** Artículo 60° **Indicadores urbanísticos para frente de renovación urbana- FRU- BV. OROÑO,** inciso m2) **contribución por aprovechamiento exceptivo en altura;** Artículo 61° **Indicadores urbanísticos para corredor urbano C-CU- C BAIGORRIA,** Inciso m2) **contribución por aprovechamiento exceptivo en altura;** y Artículo 63° **Indicadores urbanísticos para las grandes parcelas,** inciso n2) **contribución por aprovechamiento exceptivo en altura.** (Modificado por la Ord. N° 10.017).

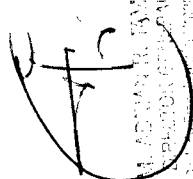
h) **N° 9.739** Régimen de Tratamiento de Excepciones Permisos y/o Registros en Contravención al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación

Es aplicable a aquellos casos emergentes de las excepciones a las normas generales otorgadas para permisos y/o registros en contravención al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación que sea necesario determinar la contribución compensatoria por mayor edificabilidad o incremento de altura, según el rango al que pertenezcan.

Se establece que a fin de dar cumplimiento al Inciso c) del Artículo 2° de la citada norma, en aquellos casos que no se encuentren contemplados en los rangos previstos en la Ordenanza N° 10.016, se autoriza a la Dirección General Fiscalización Urbanística a determinar el valor base aplicable.

Se faculta al Programa CER, o al área pertinente de la Secretaría de Hacienda y Economía, a adoptar el valor base determinado por la Dirección General Fiscalización Urbanística (Departamento de Tasaciones) para su correspondiente liquidación y pago.

//////.....

  
AGRM. AGUSTO E. FAYOANO  
D. N.º 10.016/2016  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

////.....

**1.2** Incluir en el **Rango 1:** Frente costero del Área Central las **NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES PARA LA AVENIDAD E LA LIBERTAD Y DEL HUERTO (ORD. 7.799).**


**ARTICULO 2º:** Reglamentar el art 3º de la Ordenanza Nº 10.016 estableciéndose que los precios base por metro cuadrado para cada uno de los rangos establecidos en el Artículo 2º de la citada Ordenanza son aplicables a partir de su entrada en vigencia.

Se faculta a la Dirección General de Fiscalización Urbanística a dictar la Resolución de actualización mensual del valor del precio base en razón del Índice Estadístico Definitivo del Costo de la Construcción –nivel general– para un edificio tipo brindado por la Cámara Argentina de la Construcción. Dicha Resolución será comunicada y publicada por la Municipalidad de Rosario en su página oficial [www.rosario.gob.ar](http://www.rosario.gob.ar), debiendo constar en la publicación el valor vigente, como los valores históricos generados en los periodos anteriores. La primera actualización se efectuará a partir del 1º de Julio de 2020.-

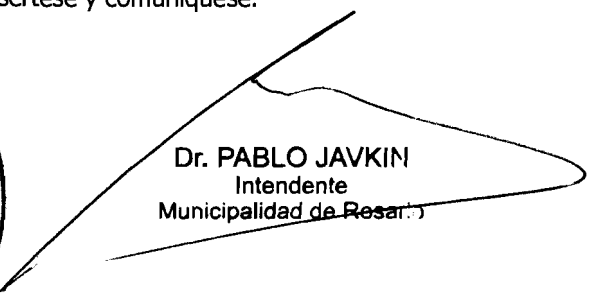
**ARTICULO 3º:** Déjese establecido que los siguientes Anexos Gráficos que forman parte inescindible del presente Decreto, son a modo representativos, debiéndose aplicar los límites establecidos en las correspondientes Ordenanzas Nº 7.799, Nº 8.125, Nº 8.243, Nº 8.244, Nº 8.693, Nº 8.980 y Nº 9.068, y sus modificatorias:

- a. Anexo Gráfico 1: Rango 1 y 2
- b. Anexo Gráfico 2: Rango 2
- c. Anexo Gráfico 3: Rango 2 y 3
- d. Anexo Gráfico 4: Rango 4, 5 y 8
- e. Anexo Gráfico 5: Rango 4, 5, 6 y 8
- f. Anexo Gráfico 6: Rango 7
- g. Anexo Gráfico 7: Rango 4, 5, 6 y 7

**ARTICULO 4º:** Dese a la Dirección General de Gobierno, insértese y comuníquese.

  
Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



  
Dr. PABLO JAVKIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

# ANEXO GRÁFICO 1

**RANGO 1**

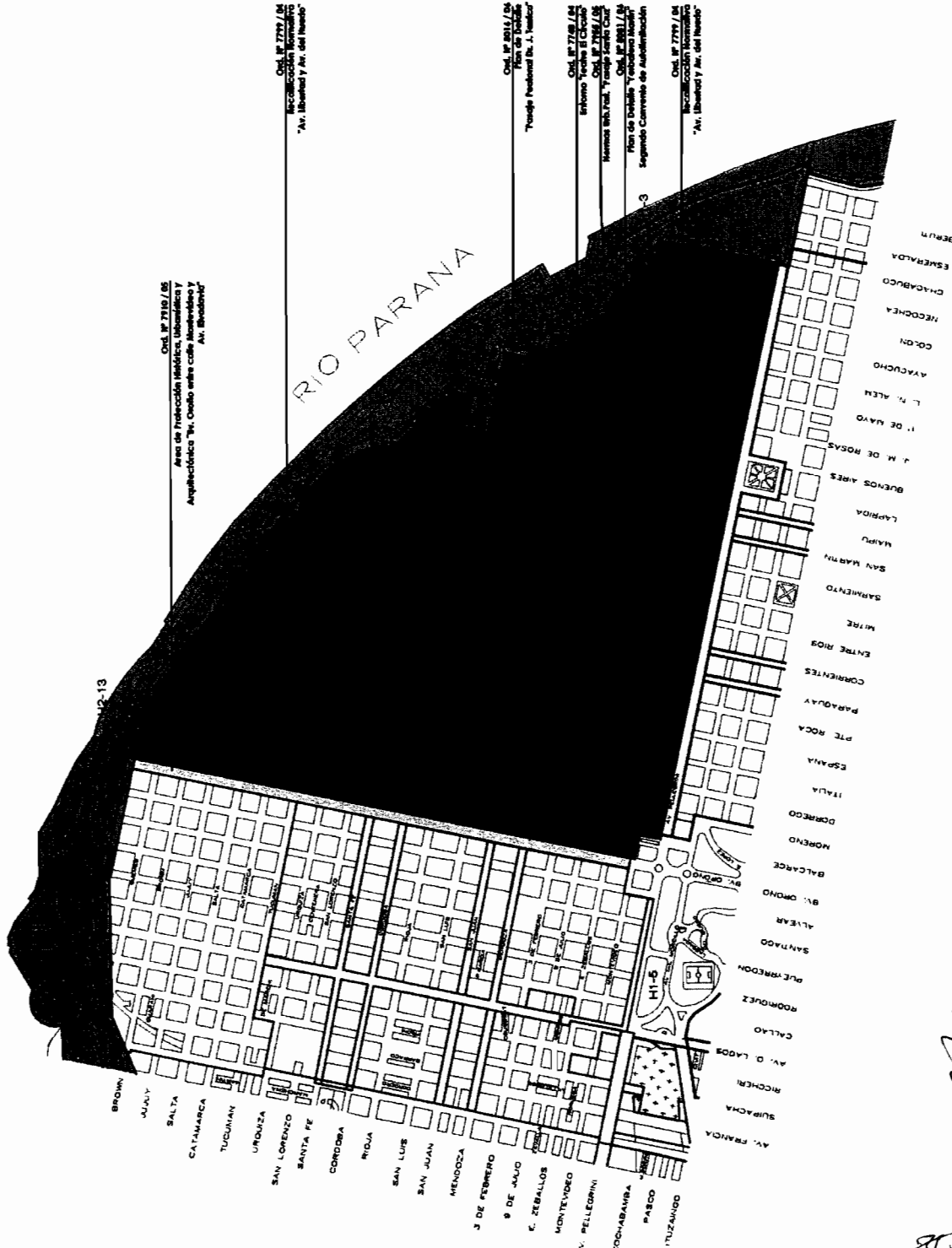
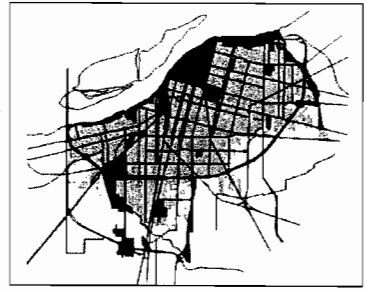
Frente Costero.  
Recalificación Normativa Av. de la Libertad y del Huerto.

**RANGO 2**

Área General y Tramo de Completamiento del Área Central

## REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁREA CENTRAL

ORD. Nº 8.243/2008 y modif.  
ORD. Nº 7.798/2004 y modif.



Ord. Nº 7710 / 06  
Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica "El Ciudad entre calle Alameda y Av. Beltrando"

Ord. Nº 7797 / 04  
Recalificación Normativa "Av. Libertad y Av. del Huerto"

Ord. Nº 8014 / 04  
Plan de Tercer Plan de Tercer  
"Parque Federico Br. J. Nacar"

Ord. Nº 7718 / 04  
Entorno "Verde El Ciudad"

Ord. Nº 7718 / 06  
Memor. 161.114. "Parque Sergio Cruz"

Ord. Nº 7717 / 04  
Plan de Tercer Plan de Tercer  
Segundo Censo de Subdivisión

Ord. Nº 7797 / 04  
Recalificación Normativa "Av. Libertad y Av. del Huerto"

AGUSTIN R. TAMAGNO  
DIRECTOR GENERAL  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario

Arq. AGUSTINA GONZALEZ CIG  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

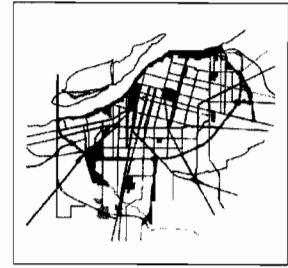
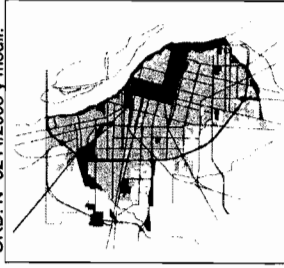
# ANEXO GRÁFICO 2

**RANGO 2**

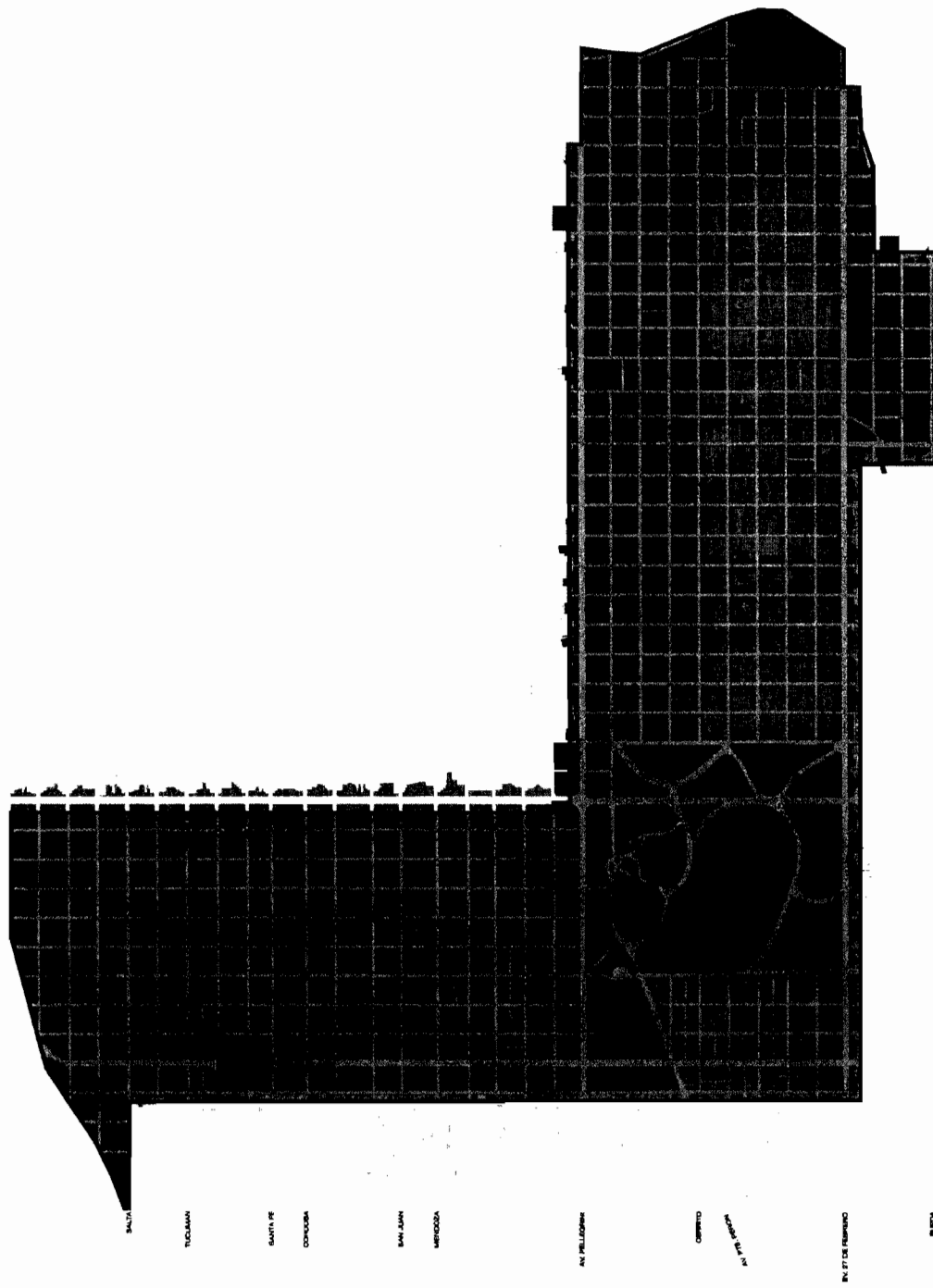
Primer Anillo Perimetral al Área Central

Plan Especial Barrio Pichincha

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DEL PRIMER ANILLO PERIMETRAL  
AL ÁREA CENTRAL  
ORD. Nº 8244/2008 y modif.



PLAN ESPECIAL PICHINCHA  
ORD. Nº 8125/2006 y modif.



- INCOGOLA
- ALTA
- BLANCO AZUL
- MARU
- SAN MARTIN
- COMPLETO
- INDUSTRIAL
- BOGOTA
- LA UNION
- SAN PABLO

0 100 200 300 400

AGRIAN AGRILIAN TAMACNO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Arq. AGUSTINA GONZALEZ CIC  
Secretaria de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

# ANEXO GRÁFICO 3

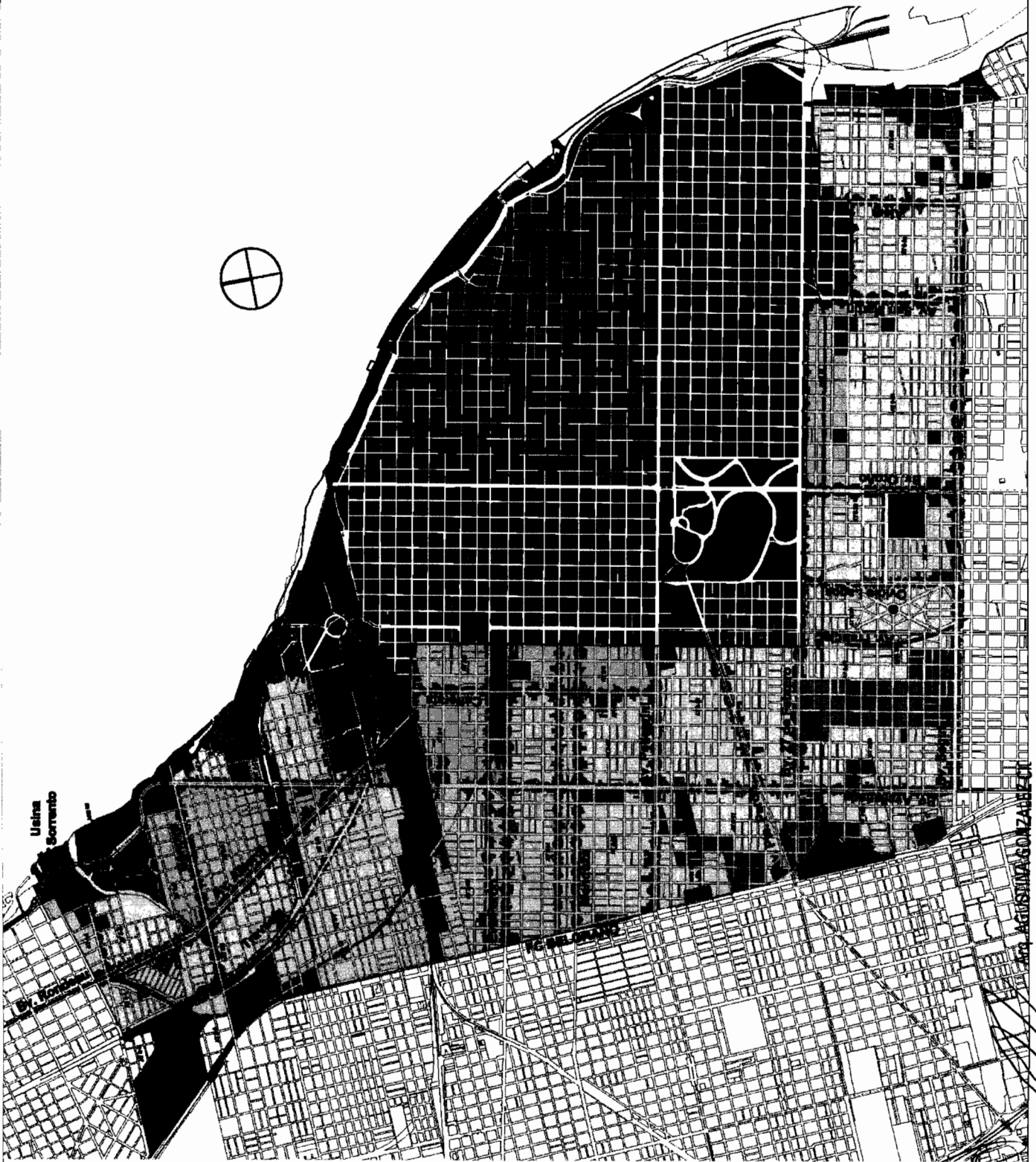
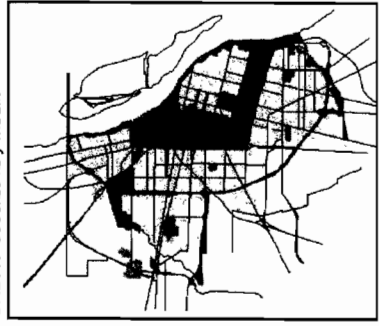
**RANGO 2**

Sector de Av. Tres Vías Luis Cándido Carballo

**RANGO 3**

Sector Centro, Sector Norte y Sector Sur del Segundo Anillo Perimetral

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DEL SEGUNDO ANILLO PERIMETRAL  
AL ÁREA CENTRAL  
ORD. N° 8980/2012 y modif.



AGRIM. AGUSTINA GONZÁLEZ

Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

# ANEXO GRÁFICO 4



Corredor Urbano Av. Rondeau

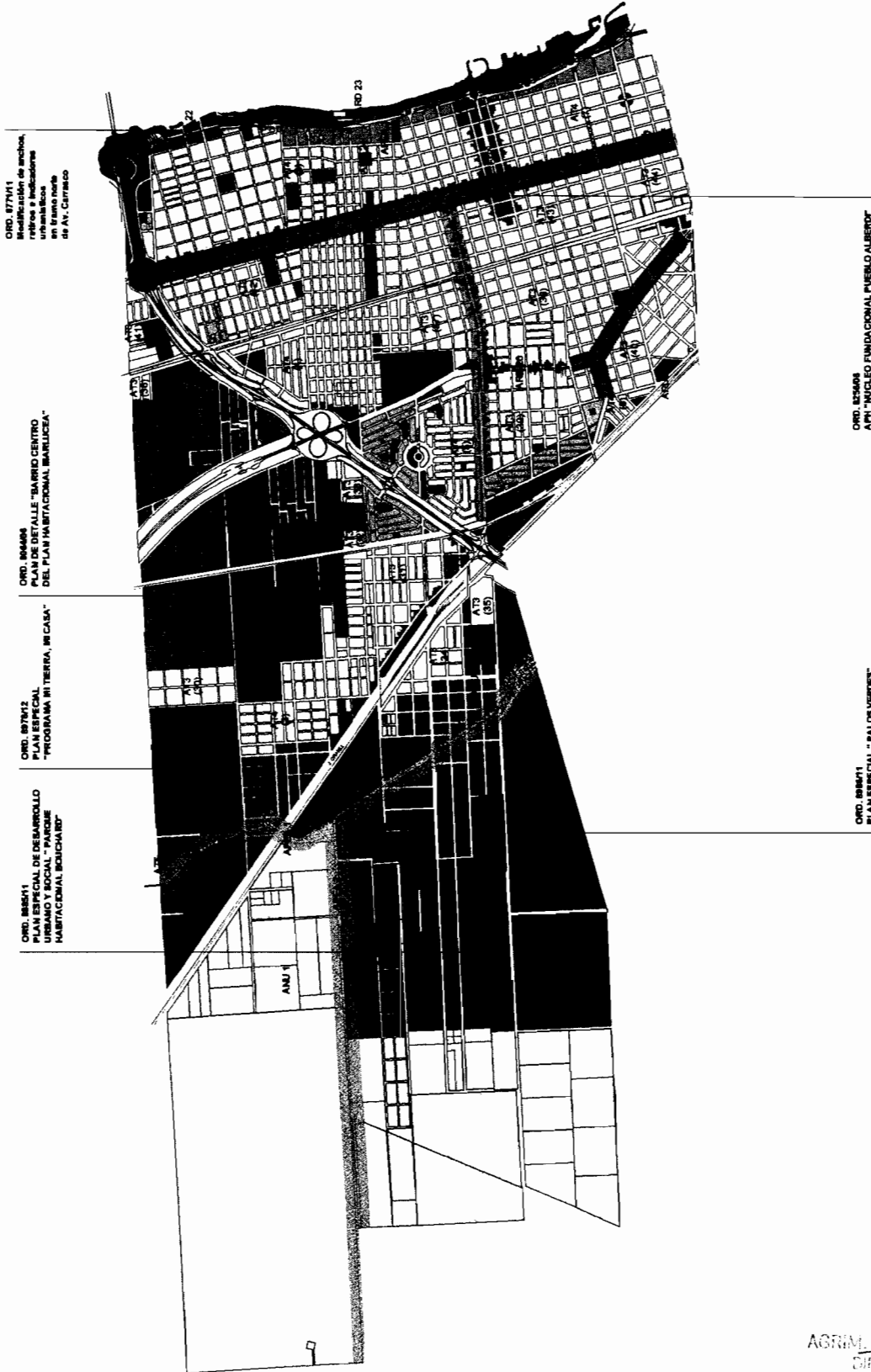


**RANGO 5**

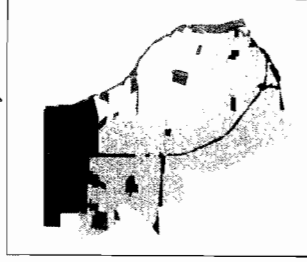
Corredor Urbano Baigorria



Corredor Urbano Casiano Casas-Esquivel



REORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DEL CORDÓN PERIMETRAL  
ORD. N° 9068/2013 y modif.



CORDÓN PERIMETRAL NORTE



# ANEXO GRÁFICO 5



Corredor Urbano Eva Perón



**RANGO 5**

Corredor Urbano Mendoza  
Corredor Urbano Av. Provincias Unidas



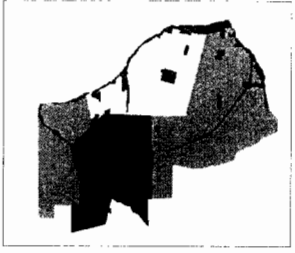
**RANGO 6**

Corredor Urbano José María Rosa



Corredor Urbano Juan José Paso - Génova

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DEL CORDÓN PERIMETRAL  
ORD. N° 9068/2013 y modif.



CORDÓN PERIMETRAL NOROCCIDENTE

ORD. 843188  
PLAN DE DETALLE  
"VALDE Y NEWBERT"

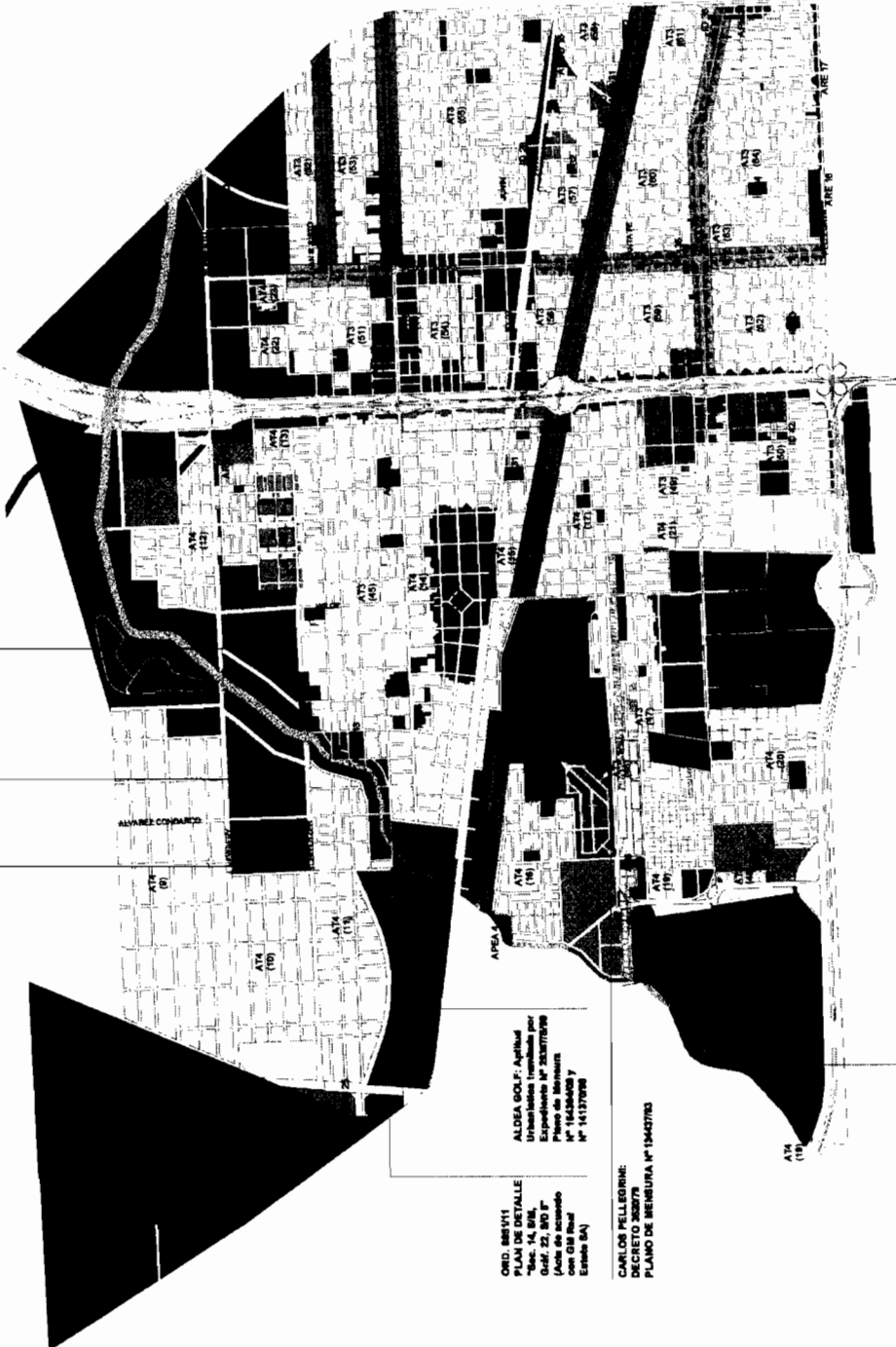
ALDEA LAGO Aguafiel  
Urbanización subdividida por  
Escripciones N° 23280/89 Plano de  
Medios N° 14823/84

ALDEA TIERRA Aguafiel  
Urbanización subdividida por  
Escripciones N° 23672/88 Plano de  
Medios N° 1226/89

ORD. 889111  
PLAN DE DETALLE  
"Soc. 14, SNE,  
Grat. 22, SMO P"  
Agrupación de  
Escripciones N° 14137/88 y  
Escripciones N° 14137/88

CARLOS PELLEGRINI  
SECRETARÍA DE  
PLANO DE MEDIOURBA N° 19437/83

ORD. 793208  
PLAN ESPECIAL "PARQUE  
HABITACIONAL LUGUBERA"



Arg. AGUSTINA GONZALEZ CIF  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



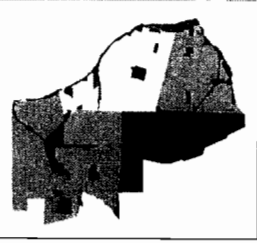
AGUSTINA GONZALEZ CIF  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario

# ANEXO GRÁFICO 6

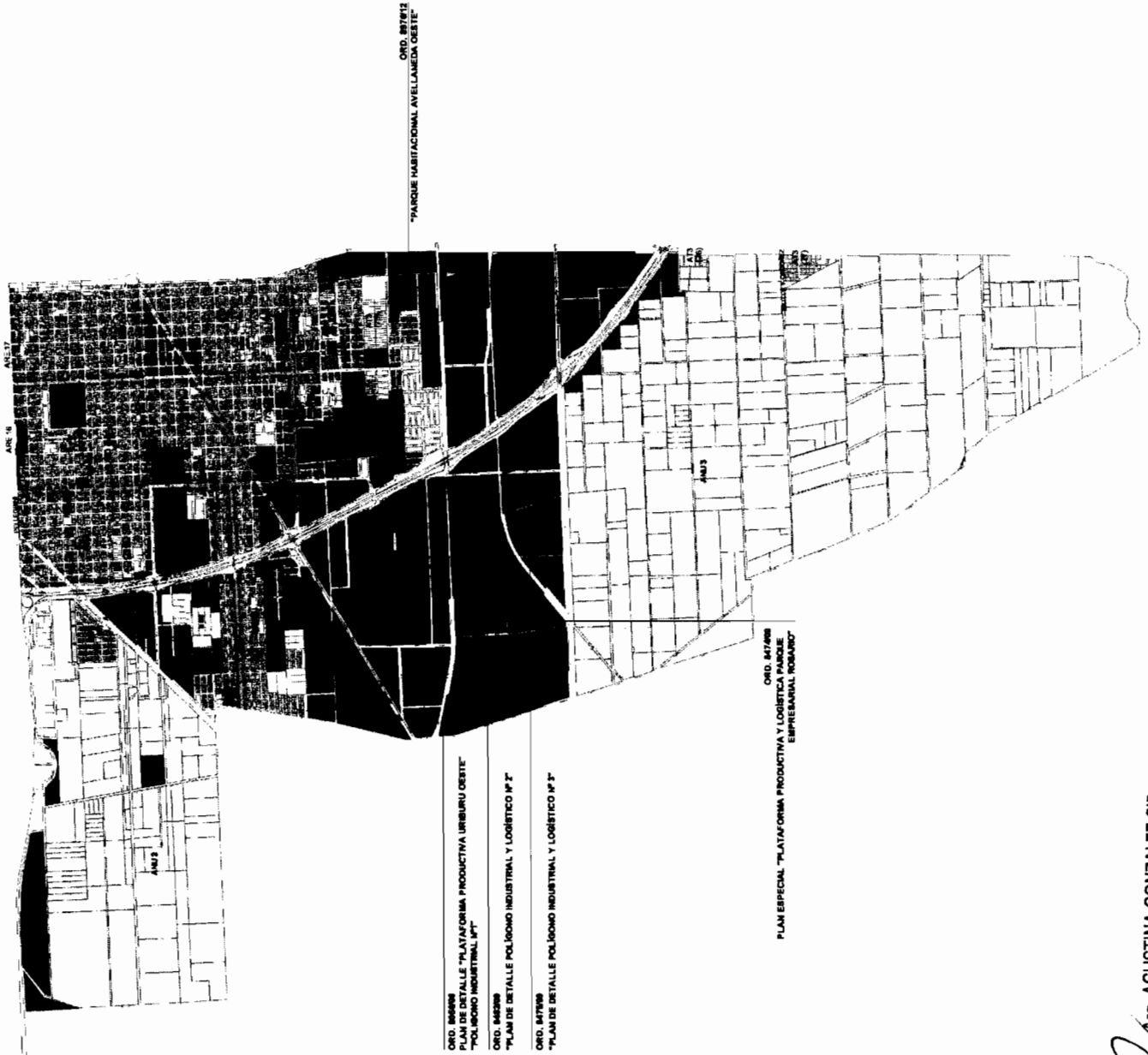
**RANGO 7**

Corredor Urbano Rivarola  
Corredor Urbano Av. Provincias Unidas  
Presidente Perón  
Corredor Urbano Rouillón  
Corredor Urbano Bv. Seguí

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DEL CORDÓN PERIMETRAL  
ORD. N° 9068/2013 y modif.



CORDÓN PERIMETRAL OESTE



ORD. M2488  
"PARKING HABITACIONAL AVELLANEDA OESTE"

ORD. M2489  
"PLAN DE DETALLE "PLATAFORMA PRODUCTIVA URBURU OESTE"  
"POLIGONO INDUSTRIAL N°1"

ORD. M2490  
"PLAN DE DETALLE POLIGONO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO N° 2"

ORD. M2491  
"PLAN DE DETALLE POLIGONO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO N° 3"

ORD. M2488  
PLAN ESPECIAL "PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGÍSTICA PARQUE  
EMPRESARIAL ROSARIO"

AGUSTINA GONZALEZ CIGARRON  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario

Arg. AGUSTINA GONZALEZ CIG  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

# ANEXO GRÁFICO 7



Corredor Urbano Av. San Martín  
Corredor Urbano Av. Arjón



Corredor Urbano Bv. Orofio  
Corredor Urbano Ovidio Lagos

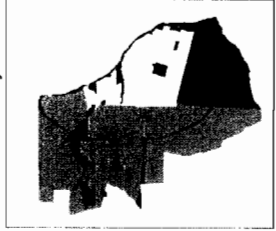


Corredor Urbano Av. Uruburu



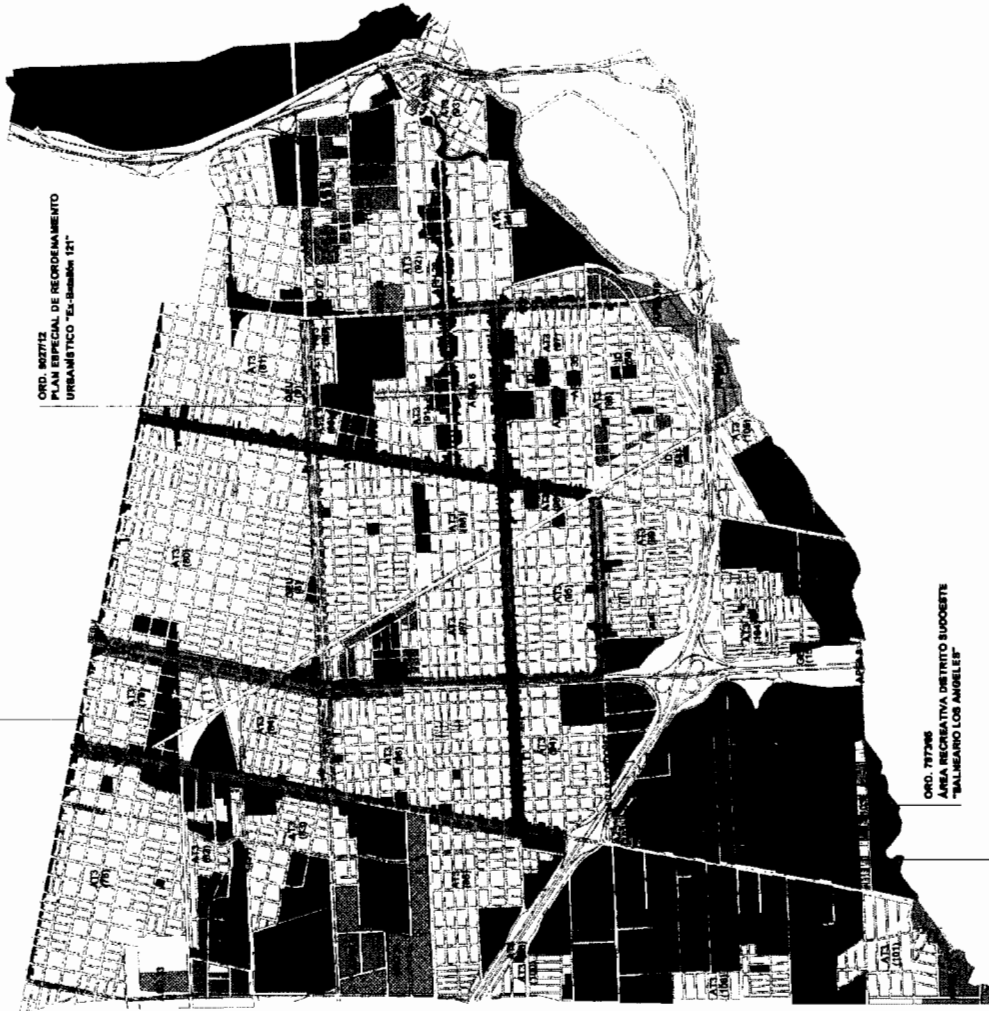
Corredor Urbano Ayacucho - Battle y Ordoñez

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DEL CORDÓN PERIMETRAL  
ORD. N° 9068/2013 y modif.



CORDÓN PERIMETRAL SUR Y SUROESTE

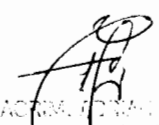
ORD. N° 8886/12  
REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL "SEGUNDO ANILLO  
PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL."



ORD. 8827/12  
PLAN ESPECIAL DE REORDENAMIENTO  
URBANÍSTICO "EX-SUBURBIO 12"

ORD. 7879/8  
ÁREA RECREATIVA DISTRITO SUROESTE  
"MIRAFLORES LOS ANGELES"

ORD. 8187/08  
PLAN DE DETALLE "POLÍGONO INDUSTRIAL Nº1 - PLATAFORMA  
PRODUCTIVA CORREDOR INDUSTRIAL OVIDIO LAGOS"

  
 AGUSTINA GONZALEZ CIF  
 DIRECTORA GENERAL  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
 MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Arq. AGUSTINA GONZALEZ CIF  
 Secretaria de Planeamiento  
 Municipalidad de Rosario