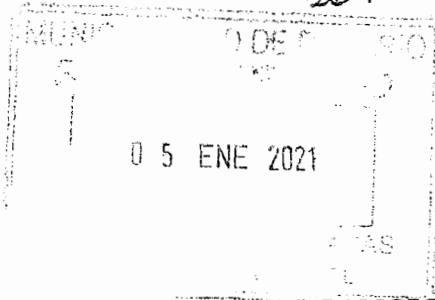




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUERTA EN VALOR 2016



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 10.140)

#### Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Presupuesto y Hacienda han tomado en consideración el Mensaje N° 05/20 S.P., mediante el cual se modifican los Artículos 6° y 8° de la Ordenanza N° 10.017/19, el cual expresa:

“Visto: La sanción de las Ordenanzas Nros. 10.016/19 y 10.017/19 en las cuales se propone un nuevo mecanismo de actualización en la determinación del precio base por metro cuadrado, a utilizar en el cálculo de la contribución por mayor aprovechamiento exceptivo en altura y/o mayor edificabilidad, y

Considerando: Que, en función 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, a los fines de aplicar el cálculo de la contribución compensatoria por mayor edificabilidad y mayor aprovechamiento por Incremento en altura, se establecen ocho Rangos, que se corresponden con los diferentes sectores y áreas establecidas en las normas urbanísticas de la ciudad de Rosario.

Que, en la Ordenanza N° 10.017/19 se realizan las modificaciones de las diferentes Ordenanzas de Reordenamiento Urbanístico (Ordenanzas Nros. 8.243/08, 8.244/08, 8.980/12 y 9.068/13), como así también la Ordenanza N° 8.125/2006 "Plan Especial Barrio Pichincha", Ordenanza N° 8.692/2010 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" y Ordenanza N° 8.693/2010 "Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo".

Que, en la Ordenanza N° 10.017/19 no se tuvo en cuenta el Anteproyecto elevado al Concejo Municipal, que proponía, entre otros puntos, la modificación de la Ordenanza N° 8.692/2010 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", estableciendo que el "Valor del metro cuadrado en el mercado, corresponderá al 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, en correspondencia a la porción territorial en la cual se emplace el emprendimiento".

Que, mantener la anterior modalidad de procedimiento únicamente para la aplicación de la Ordenanza N° 8.692/2010 "Régimen Diferencial

para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", atenta con el espíritu de la modificación propuesta mediante Ordenanza N° 10.016/19, por la cual se tiende a agilizar y unificar criterios en el procedimiento para determinar el valor base para cada sector de la ciudad, a través de los Rangos propuestos y su correspondiente actualización mensual.

Que, en función de lo expuesto se considera necesario ratificar la propuesta elevada, por lo cual se propone la adecuación del Artículo 6° de la Ordenanza N° 10.017/19.

Que, de igual manera consideramos oportuno realizar la modificación del Artículo 5° "Cálculo de la Contribución Compensatoria" de la Ordenanza N° 7.799/04 "Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto", y su modificatoria Ordenanza N° 9.442/2015, estableciendo que el precio base por metro cuadrado será definido tomando como referencia la Ordenanza N° 10.016/19".

Es por todo lo expuesto que estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

**Artículo 1°.-** Modifícase el Artículo 6° de la Ordenanza N° 10.017/19, el que quedará redactado de acuerdo al siguiente texto:

**"Artículo 6°.-** Modifíquese la Ordenanza N° 8.692/10 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" 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:

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

Dónde:

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, corresponderá al 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, en correspondencia a la porción territorial en la cual se emplace el emprendimiento.

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. 2°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 10.017/19 el Artículo 8°, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 8°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 7.799/04 "Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto" y su modificatoria, el Artículo 5° "Cálculo de la Contribución Compensatoria", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 5° "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:

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

Dónde:

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, corresponderá al 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, en correspondencia a la porción territorial en la cual se emplace el emprendimiento.

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".

Será liquidada con el valor y modalidad actualizada al momento de aprobación del Permiso de Edificación.

La compensación, determinada según se establece en este artículo, pasará a integrar la partida "12.08.07 Contribución Compensatoria" del clasificador por Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística 33%, Fondo Municipal de obras Públicas 33% y el 34% para el Fondo del Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios (Ordenanza N° 8.263/08).

El Departamento Ejecutivo podrá acordar alternativas de compensación equivalentes mediante los cuales el emprendedor asuma la ejecución de obras públicas o tareas de preservación de inmuebles de valor patrimonial.

Para la tramitación del Final de Obra, la Dirección General de Obras Particulares, previo a la emisión del Final de Obra, requerirá al solicitante los comprobantes o certificaciones emitidas por las reparticiones competentes, que se requieran para verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas".


**Art. 3°.-** Derógase de la Ordenanza N° 7.799/04 "Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto" el Artículo 6°: "Destino de los fondos".

**Art. 4°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 10.017/19 el Artículo 9°, el que quedará redactado de la siguiente manera:

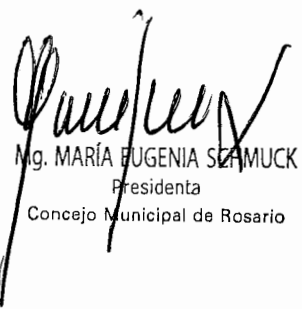
**"Artículo 9°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M".

**Art. 5°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

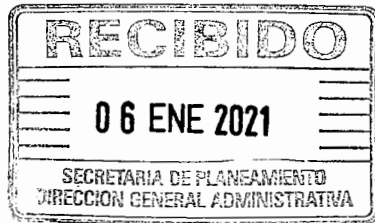
**Sala de Sesiones, 17 de Diciembre de 2020.-**

  
Lic. AGUSTINA BOUZA  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



  
Mg. MARÍA EUGENIA SZAMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario

**Exptes. N° 255.523-I-2020 C.M. y 8.647-D-2020 D.E.-**



//sario, **15 ENE 2021**

Cumplase, comuníquese, 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*