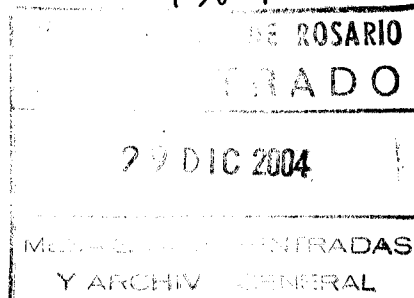




H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**  
(N° 7.799)

**Artículo 1º.-** Derógase en todos sus términos el Decreto N° 4.137/77.

**Art. 2º.-** Apruébese la “Recalificación Normativa para los lotes frentistas a las Avenidas de la Libertad y del Huerto” incorporándola al Código Urbano en la Sección 8ª “Normas Urbanísticas Particulares”, con el siguiente texto:

“Recalificación Normativa de Av. de la Libertad y del Huerto”

1 – Zona de aplicación:

1.1. Lotes frentistas a:

- Calle Chacabuco desde el límite Sur del lote 21/2 de la Manzana 238 Sección Catastral 1ª a Av. de la Libertad.
- Av. de la Libertad desde calle Chacabuco a calle Mendoza.
- Calle Mendoza desde Av. de la Libertad a calle Necochea.
- Calle Necochea desde calle Mendoza a Av. de la Libertad.
- Av. de la Libertad desde calle Necochea a calle Colón.
- Calle Ayacucho desde el límite sur del lote empadronado en la Sección Catastral 1ª, Manzana 192, Gráfico 3, S/D 6 a calle San Juan.
- Av. de la Libertad desde calle San Juan a prolongación de la Línea Municipal Sur de calle San Luis.
- Calle San Luis, Línea Municipal Sur, desde Av. de la Libertad a la intersección con Línea Municipal Oeste de calle Alem.

1.2. Lotes frentistas a:

- Av. del Huerto desde calle Sarmiento a calle Salta.
- Calle Salta desde Av. del Huerto a calle Mitre.
- Calle Mitre desde calle Salta a Av. del Huerto.
- Av. del Huerto desde calle Mitre a calle Entre Ríos.
- Calle Jujuy desde calle Entre Ríos a Av. Corrientes.

Para Av. de la Libertad desde calle Colón a calle Ayacucho se aplicará lo establecido en el Convenio de Autolimitación, ratificado por Decreto N° 9.045/92.

2 – Características de la edificación.


**a) Altura de la Edificación en Av. de la Libertad y Av. del Huerto:**

a1) – **Altura base:**

Se define como altura base, aquella a partir de la cual se aplica el “Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura”.

Se establece una altura base uniforme de treinta y seis metros (36 m), para todos los lotes descriptos en “1 – Zona de aplicación”. Esta altura base se medirá desde la cota más alta de cada manzana.

a2) – **Alturas máximas:**

  
Dra. CLAUDIA ADRIANA ALONG  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
H. Concejo Municipal de Rosario



Se establece la posibilidad de construir alturas mayores hasta alcanzar las alturas máximas que se describen a continuación, por solicitud del propietario, mediante un "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura".

Altura máxima de sesenta metros (60 m), medidos desde la cota más alta de cada manzana correspondiente para los lotes frentistas descritos en el punto 1.1.:

Altura máxima de setenta metros (70 m), medidos desde la cota más alta de cada manzana correspondiente para los lotes frentistas descritos en el punto 1.2.

a3) – **Altura máxima sobre Centro de manzana:**

Se establece que la altura máxima sobre la línea interior de edificación que delimita el centro de manzana, debe ser de treinta y seis metros (36 m). La altura sobreelevada no puede sobrepasar del plano que forma treinta grados (30°) con la vertical sobre la altura máxima permitida cuando esté orientado al Oeste, Norte o Este, o del plano que forma cuarenta y cinco grados (45°) respecto de la misma en el caso en que esté orientado al Sur.

El centro de manzana afectará por proyección a todos los lotes de la manzana.

a4) – **Otros reguladores de altura:**

Las alturas indicadas podrán alcanzarse siempre que se cumpla con todas las indicaciones urbanísticas y reglamentarias que incidan en la determinación de la misma.

b) **Índice edilicio**

No se considerará el índice edilicio para los lotes descritos en "1 – Zona de aplicación".

c) **Edificios en torre**

Se establece que en los edificios en torre –cuando la altura supere los treinta y seis metros (36 m)– por solicitud del propietario, se aplique el "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura".

**Art. 3°.- Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura.**

Facúltese al Departamento Ejecutivo (a través de la Secretaría de Planeamiento) a autorizar al propietario de un lote ubicado dentro de la "Zona de aplicación" descrita en la presente Ordenanza y por solicitud del mismo a hacer uso de un mayor aprovechamiento por incremento de altura, mediante el cobro de una contribución compensatoria.

**Art. 4°.- Mecanismo de aprobación del régimen especial.**

Facúltese al Departamento Ejecutivo a implementar este mecanismo especial mediante la firma de Convenios con los propietarios solicitantes.

Para otorgar la autorización el propietario deberá presentar su propuesta de adecuación del edificio al entorno y la Secretaría de Planeamiento efectuará las recomendaciones que considere pertinentes.

**Art. 5°.- Cálculo de la Contribución Compensatoria.**

El cálculo de la contribución se efectuará sobre el excedente autorizado utilizando un precio base por metro cuadrado que será definido tomando como referencia tasaciones de mercado realizadas por instituciones acreditadas en el tema. Sobre dicho monto se aplicará un porcentaje del 10%. La actualización del precio base se realizará una vez por año recurriendo al mismo mecanismo. La tarea estará a cargo de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento.

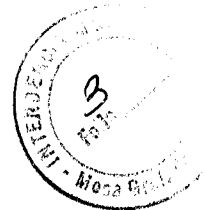
No procederá el permiso de edificación si no se justifica el pago de la contribución compensatoria.

**Art. 6°.- Destino de los fondos.**

Los recursos obtenidos se destinarán, 50% al "Fondo de Preservación Urbanística de Rosario" (Ordenanza N° 5.278/91 y modificatorias) y 50% para pavimentación en barrios periféricos.



H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho



Art. 7º.- Quedan derogados todos los artículos del Código Urbano que se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 8º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.-

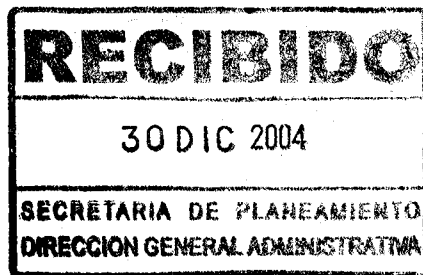
Sala de Sesiones, 22 de diciembre de 2004.-

H.C.M.
91
REALIZÓ
<i>[Signature]</i>
COMIS.

*[Signature]*  
Dra. CLAUDIA ADRIANA LONGI  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
H. Concejo Municipal de Rosario



*[Signature]*  
Ing. AGUSTINO BOSSE  
Presidente  
H. Concejo Municipal de Rosario



Rosario, 06 ENE 2005

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

*[Signature]*  
Arq. MIRTA LEVIN  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario

*[Signature]*  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

Exptes. nros. 137607-I-2004 HCM y 36992-D-2004 D.E.-