



Intendencia Municipal  
Rosario

216

## DECRETO Nº 0781

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 6 de abril de 2011.-

### **Visto:**

La Ordenanza Nº 8.692 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", que define mecanismos e indicadores particulares para la ejecución de Proyectos Edilicios Especiales, la Ordenanza Nº 8.243 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central"; la Ordenanza Nº 8.244 "Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central" y la Ordenanza Nº 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario"; y

### **Considerando:**

Que los Proyectos Edilicios Especiales pueden desarrollarse en parcelas que incluyan operaciones de renovación, rehabilitación y/o sustitución edilicia, donde la Municipalidad considere pertinente la definición de indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos por las Ordenanzas Nº 8.243 y Nº 8.244 y sus modificatorias;

Que la adhesión al mencionado Régimen Diferencial implica para los desarrolladores la obligación de asumir las compensaciones económicas a que dé lugar su aplicación, en virtud del mayor aprovechamiento edilicio resultante de la recalificación normativa;

Que es necesario precisar todos los aspectos referentes a su correcta interpretación y aplicación, así como establecer los procedimientos administrativos pertinentes que aseguren el correcto tratamiento de los proyectos presentados, de modo de garantizar su transparencia y preservar, asimismo, el interés público;

Que por ello resulta conveniente reglamentar la aplicación de la Ordenanza Nº 8.692 a fin de garantizar el logro de los objetivos que impulsaron su sanción;

Por lo expuesto, en uso de sus atribuciones:

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

**Artículo 1º: REGLAMENTASE** la Ordenanza Nº 8.692 "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", a los fines de su adecuada aplicación, en las formas y con los alcances contenidos en las disposiciones complementarias que a continuación se detallan.-

### **Artículo 2º: Aplicación indicaciones normativas**

**2.1.** Se reglamenta el artículo 1º, inciso 1.5 "Indicaciones normativas generales" precisando las siguientes condiciones para su aplicación:

- las alturas que determinarán las posibilidades de constituir el basamento serán las edificadas preexistentes o las alturas potenciales, según normativa, de los predios linderos. En situaciones urbanas de excepción podrán ser consideradas edificaciones preexistentes que, no siendo linderas, condicionen la morfología del entorno. En todos los casos la mayor altura de la edificación lindera podrá desarrollarse, como máximo, hasta la mitad del lote, medida sobre su respectiva línea de edificación.

- Los patios de la edificación considerada como basamento deben cumplir las prescripciones generales establecidas en el Reglamento de Edificación, tomándose para su definición la altura del basamento, salvo lo especificado en el artículo 1º, inciso 1.7.b y c de la ordenanza N° 8692.
- En la edificación que asuma la condición de exenta o parcialmente exenta a partir del basamento, las dimensiones de los deslindes parcelarios establecidas en la ordenanza y en la presente reglamentación exime del cumplimiento del punto 3.7.1.5. "Dimensiones de los patios" del Reglamento de Edificación. La reducción de la dimensión establecida no condiciona la localización de locales. Todas las caras del edificio que verifiquen la condición de exentas deberán ser tratadas arquitectónicamente como fachadas.

**2.2.** Se reglamenta el artículo 1º, inciso 1.6.b) "Espacios circundantes laterales" en Proyectos Edilicios en Grandes Parcelas" estableciéndose que en la edificación que asuma la condición de exenta, la distancia mínima al contrafrente (deslinde parcelario posterior) se calculará tomando 1/6 de la altura libre de la torre (altura a partir del basamento) no debiendo ser dicha distancia menor a seis (6) metros.

**2.3.** Se reglamenta el artículo 1º, inciso 1.6.1.6.c) e inciso 1.7.d) estableciéndose que la determinación de las posibilidades de articulación de diferentes líneas de edificación quedará condicionada a la situación parcelaria/ dominal.

#### **Artículo 3º: Compensación económica – Forma de pago.**

Se reglamenta el artículo 1º, inciso 1.8 "Compensaciones", estableciéndose que el cálculo de la compensación económica se efectuará en base al balance de superficies de los planos y planillas contenidas en el proyecto presentado y la aplicación de la fórmula a partir de dicha información. Acordada la forma de pago de la misma, la Dirección General de Gestión de Recursos emitirá los valores correspondientes al Monto Total de la contribución y/o de cada una de las cuotas convenidas, procediendo a la entrega de los talonarios correspondientes al contribuyente. Cancelados la totalidad de los pagos previstos, la Dirección General de Gestión de Recursos emitirá el informe de pago total. El pago fuera de término del Monto Total y/o cuotas dará lugar a los intereses resarcitorios dispuestos por la Ordenanza General Impositiva.-

#### **Artículo 4º: Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos**

Se reglamenta el artículo 2º estableciéndose que la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), será el organismo encargado de efectuar los informes y evaluaciones técnicas pertinentes para actuar respecto de los proyectos que requieran la aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales. La misma entenderá asimismo en las cuestiones establecidas por Artículo 1º del Decreto N° 1107/09 del Departamento Ejecutivo, a saber: a) estudiar y evaluar los criterios de interpretación y aplicación de las normas urbanísticas vigentes y su integración a los procedimientos administrativos, con el fin de unificar los mismos; b) aprobar los convenios en los que corresponde la aplicación de un régimen especial, previo envío al Concejo Municipal de la ordenanza correspondiente.-

#### **4.1. Modalidad organizativa:**

Modalidad organizativa: la CEPU estará constituida por un funcionario superior de cada una de las siguientes áreas:

1. Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento
2. Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio de la Secretaría de Planeamiento
3. Programa de Actualización Normativa de la Secretaría de Planeamiento
4. Dirección General de Obras Particulares de la Secretaría de Gobierno
5. Dirección de Topografía de la Dirección de Topografía y Catastro de la Secretaría de Hacienda y Economía
6. Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios de la Secretaría de Gobierno
7. Subsecretaría de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente.

En caso de modificaciones en la denominación de las reparticiones involucradas y/o de modificaciones del organigrama municipal, asumirá la representación ante la citada Comisión, un integrante de la unidad de organización, organismo u oficina por la que sea remplazada.

La Comisión podrá convocar ad-hoc o requerir asesoramiento u opinión profesional de otras Áreas Públicas (municipales, provinciales y/o nacionales), Colegios Profesionales, Facultades u Organismos ligados a la temática en tratamiento.

#### **4.2. Secretaría**

La secretaría de la CEPU será ejercida por la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento, asumiendo la responsabilidad de efectuar la convocatoria, organización del temario y confección de los informes de cada reunión.

#### **4.3. Pautas generales de funcionamiento:**

- LA CEPU será convocada a reunión semanalmente por la secretaría de la misma, o ad-hoc en caso de resultar necesario.
- LA CEPU se expedirá por mayoría simple de sus miembros.  
En caso de empate en las decisiones se elevará un informe a la Secretaria de Planeamiento para su tratamiento y definición en reunión de Gabinete Urbano.  
En caso de ser necesario, cada área interviniente se expedirá al respecto en el tema de su competencia emitiendo el informe correspondiente dentro de las actuaciones en trámite.
- LA CEPU se expedirá a través de informes técnicos fundamentados dónde constarán los temas tratados y resoluciones adoptadas. Las mismas serán suscriptas por los miembros presentes.
- Los informes emitidos por la CEPU serán elevados a la Secretaria de Planeamiento la cual implementara los procedimientos que resulten necesarios, de acuerdo a la normativa vigente, para resolver finalmente las cuestiones tratadas por la Comisión.

### **Artículo 5º: Procedimientos**

#### **5.1. Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales:**

La solicitud de Certificado Urbanístico se efectuará ante la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística, a través de la presentación del "Formulario del Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial" de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1º Inciso 1.9.1. de la Ordenanza Nº 8692. (Anexos Nº 1 y 2).

En los casos previstos, respecto de las parcelas correspondientes a inmuebles catalogados e incluidos en el "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial", será indispensable la realización de una inspección a fin de constatar el estado de la edificación y los niveles de intervención potenciales. El solicitante deberá gestionar el acceso al inmueble para la evaluación correspondiente por parte del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio de la Secretaría de Planeamiento.

#### **5.2. Resolución de Factibilidad Previa:**

El interesado deberá iniciar por Mesa General de Entradas un expediente de trámite, el que deberá contener:

- Formulario de Solicitud de Aplicación del Régimen Diferencial. (Anexo Nº 3)
- Solicitud expresa de recalificación urbanística del proyecto urbanístico propuesto, asumiendo el compromiso de efectuar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación solicitada;
- Acreditación del interés legítimo o carácter de propietario, con la firma debidamente certificada ante Mesa General de Entradas o ante Escribano Público;
- Original o copia certificada del Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales, oportunamente otorgado;
- Planos del proyecto para el cual se solicita la autorización.

Las actuaciones así conformadas serán remitidas a la CEPU quien verificará las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las pautas y requerimientos establecidos en el "Certificado Urbanístico de Aplicación del Régimen Diferencial".
- El encuadre dentro de los usos admitidos para el sector.
- El cumplimiento de las prescripciones generales establecidas por el Código Urbano, Reglamento de Edificación y demás normativas aplicables en todo lo referente a las cuestiones no contempladas expresamente por la Ordenanza N° 8.692.
- El cumplimiento de la normativa vigente respecto al número de cocheras que correspondan según los usos previstos.
- Las condiciones de accesibilidad.
- El impacto que sobre los servicios públicos y de infraestructura urbana generará el emprendimiento propuesto y su incidencia sobre el entorno.
- La etapabilidad del proyecto.

La CEPU tendrá un plazo máximo de dos meses para emitir el informe técnico que evalúe la factibilidad del proyecto presentado.

Dicho informe técnico podrá tener carácter definitivo o provisorio, este último en caso de requerir ajustar el proyecto o de presentar mayor documentación para permitir su correcta evaluación.

En el caso de que el solicitante no presentare el proyecto ajustado o la documentación requerida en un plazo de un (1) mes de haber sido notificado en forma fehaciente, la solicitud de Factibilidad Previa caducará sin más. Producida al caducidad y en caso de mantener su interés en llevar adelante dicho proyecto deberá efectuar una nueva presentación a tal efecto.

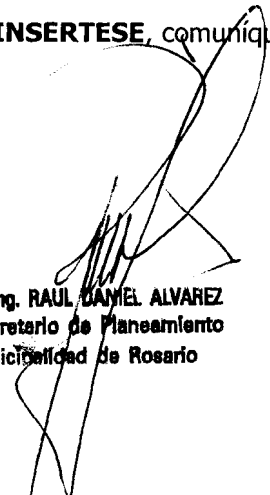
Una vez emitido el informe técnico definitivo, el mismo será elevado a la Secretaría de Planeamiento y la Secretaría de Gobierno quienes dictarán una resolución conjunta otorgando o denegando la FACTIBILIDAD PREVIA. Dicha Resolución será remitida al Concejo Municipal para su ratificación.

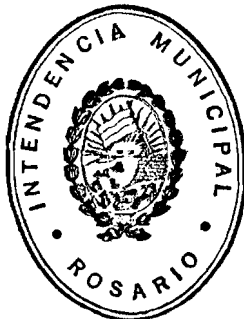
La Dirección General de Obras Particulares verificará el cumplimiento del Reglamento de Edificación y la normativa complementaria al momento de solicitarse el correspondiente Permiso de Edificación.


**Artículo 6º:** Forman parte integrante del presente, los anexos que se detallan:


- Anexo N° 1 – GRANDES PARCELAS
- Anexo N° 2 – ARTICULACION
- Anexo N° 3 – SOLICITUD

**Artículo 7º:** **INSERTESE**, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

  
Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

  
FERNANDO ASEGURADO  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

214

**ANEXO Nº1**



LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO CONLLEVA PARA EL INTERESADO / SOLICITANTE LA ACEPTACIÓN DE LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDIFICIOS ESPECIALES EN GRANDES PARCELAS



**GRÁFICA CARTOBASE**

DATOS DE LAS ZONAS				
REGION	USUARIO	OBJETO	FECHA	SUB.



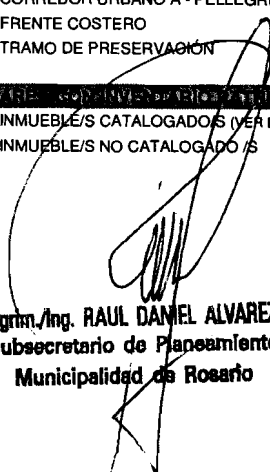
ORD. Nº8243/08 AREA CENTRAL  
ORD. Nº8244/08 1º ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL




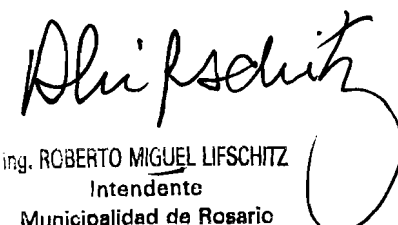
ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA  
ÁREA DE RESERVA - PLAN ESPECIAL CALLE SAN JUAN  
ÁREA GENERAL  
CORREDOR URBANO A - PELLEGRINI  
FRENTE COSTERO  
TRAMO DE PRESERVACIÓN



INMUEBLE/S CATALOGADOS (VER DETALLE ADJUNTO)  
INMUEBLE/S NO CATALOGADOS

  
Agrón./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
FERNANDO ASEGURADO  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

  
ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

IGUALAR ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN / ES LINDERA / S (VER DETALLE ADJUNTO)  
ARTICULAR ALTURA MÁX. Y PROFUNDIDAD EDIFICACIÓN / ES LINDERA / S (VER DETALLE ADJUNTO)  
ENTRE LOS GRÁFICOS.....

EXENTA  
SEMI EXENTA

**ALTURA MÁXIMA TOTAL**

66 mts.  
54 mts.

A PARTIR BASAMENTO 6 mts.  
A PARTIR NIVEL VEREDA 1/6 de la altura total

**DEL BASAMENTO / LÍNEA DE ARTICULACIÓN**

**RETIROS**  
DEL SECTOR  
ARTICULADOS C/ LINDEROS EXISTENTES  
VOLUNTARIOS ARTICULADOS C/ LINDEROS EXISTENTES

**POR SOBRE BASAMENTO / LÍNEA DE ARTICULACIÓN**

**POR LA ORIENTACIÓN**  
3 mts.  
5 mts.

PARAMENTOS PARALELOS ENFRENTADOS 10 mts.  
PARAMENTOS PARALELOS NO ENFRENTADOS 4 mts.  
NO PRESENTA VARIAS EDIFICACIONES

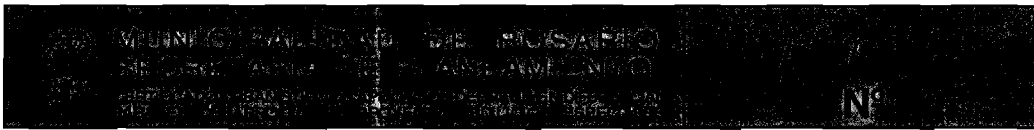
NO SE ADMITE AVANZAR CON SALIENTES NI BALCONES QUE DISMINUYAN LAS DISTANCIAS MINIMAS ESTABLECIDAS

DEFINIDA POR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ALTURAS MÁX., DISTANCIAS ENTRE EDIFICACIONES EN LA MISMA PARCELA, ESPACIOS CIRCUNDANTES LATERALES, RETIROS DE FACHADA SOBRE BASAMENTO Y LIMITACIÓN DEL CENTRO DE MANZANA ESTABLECIDOS POR ORD. N°8692/10 Y CÓDIGO URBANO VIGENTE

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  
Vm<sup>2</sup>: valor del m2 según Ordenanza N°8692/10 y Decretos Reglamentarios

NOTA: PARA EL CALCULO SE COMPUTARÁ EL 100 % DE LA SUPERFICIE CUBIERTA Y EL 50 % DE LA SUPERFICIE SEMICUBIERTA

ÁREA CENTRAL  
FRENTE COSTERO DEL ÁREA CENTRAL  
1º ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL



LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO CONLLEVA PARA EL INTERESADO / SOLICITANTE LA ACEPTACIÓN DE LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDIFICIOS ESPECIALES DE ARTICULACIÓN



GRÁFICA CARTOBASE

DATOS CATASTRALES				
SERVIDIO	CANTIDAD	VALOR	IMP	SUP



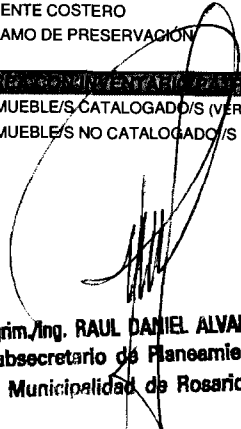
ORD. Nº8243/08 AREA CENTRAL  
ORD. Nº8244/08 1º ANILLO PERIMETRAL AL AREA CENTRAL

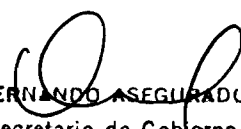


ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA  
ÁREA DE RESERVA - PLAN ESPECIAL CALLE SAN JUAN  
ÁREA GENERAL  
CORREDOR URBANO A - PELLEGRINI  
FRENTE COSTERO  
TRAMO DE PRESERVACION



INMUEBLE/S CATALOGADO/S (VER DETALLE ADJUNTO)  
INMUEBLE/S NO CATALOGADO/S

  
Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
FERNANDO ASEGURADO  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

**INDICACIONES NORMATIVAS (PROYECTO DE ORDENANZA N° 8692/10)**

**BASAMENTO**

VINCULADO EN ALTURAS Y PROFUNDIDAD CON LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES ENTRE LOS GRÁFICOS ..... (VER DETALLE ADJUNTO)

**ESPACIO ABIERTO**

ESPACIO RESULTANTE ABIERTO EN SUS 2 EXTREMOS  
DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE DE VISTA Y NO EDIFICABILIDAD S/ PREDIO LINDERO  
DISTANCIA MÍN. 4 mts.

**ESPACIO ABIERTO LATERAL**

VINCULADO AL ESPACIO ABIERTO LATERAL Y CONTINUIDAD A TRAVÉS DEL MISMO  
CALCULADO COMO PATIO  
REDUCCIÓN MÁXIMA 20%  
DISTANCIA MÍN. 4 mts.

NOTA S/ ESPACIOS LATERALES Y/O PATIOS REDUCCIÓN MÁX. DE DIMENSIONES NO CONDICIONA LA LOCALIZACIÓN DE LOCALES

**RETIRO DE FACHADA Y RETIRO DE ARTICULACIÓN DEL SECTOR**

DEL SECTOR  
ARTICULADOS CON LINDEROS EXISTENTES  
EXIGIDOS POR EL MUNICIPIO (VER DETALLE ADJUNTO)

**EDIFICABILIDAD**

DEFINIDA POR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ALTURAS MÁX., DISTANCIAS ENTRE EDIFICACIONES EN LA MISMA PARCELA, ESPACIOS CIRCUNDANTES LATERALES, RETIROS DE FACHADA SOBRE BASAMENTO Y LIMITACIÓN DEL CENTRO DE MANZANA ESTABLECIDOS POR ORD. N°8692/10 Y CÓDIGO URBANO VIGENTE

**COMPENSACIÓN ECONÓMICA**

- 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
- Vm<sup>2</sup>: valor del m2 según Ordenanza N°8692/10 y Decretos Reglamentarios

NOTA: PARA EL CALCULO SE COMPUTARÁ EL 100 % DE LA SUPERFICIE CUBIERTA Y EL 50 % DE LA SUPERFICIE SEMICUBIERTA

**ÁREAS DE INTERÉS**

- ÁREA CENTRAL
- FRENTE COSTERO DEL ÁREA CENTRAL
- 1º ANILLO PERIMETRAL AL ÁREA CENTRAL





**ANEXO N°3**

**Municipalidad de Rosario  
Secretaría de Planeamiento**

**Solicitud de Aplicación del Régimen Diferencial  
para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales**

El que suscribe.....  
Tipo y Número de Documento.....  
en carácter de propietario/ representante legal del propietario (tachar lo que no corresponde)  
del inmueble ubicado en calle .....

Sección	Manzana	Grafico	S/D	S/P

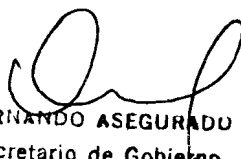
Solicito por la presente la recalificación urbanística del proyecto propuesto, asumiendo el compromiso de efectuar la contribución por el mayor aprovechamiento resultante de dicha recalificación de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N°8692.

Firma: .....  
Aclaración: .....  
Domicilio: .....  
Teléfono de contacto: .....  
e-mail: .....

**Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ**  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



**FERNANDO ASEGURADO**  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario



**Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ**  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

