



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.120)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por el Concejal Blanco, el cual expresa:

“Visto: La Ordenanza N° 9.987 de fecha 22 de Agosto de 2019, y

Considerando: Que, la Ordenanza N° 9.987/2019 habilita la construcción de espacios comunes para usos múltiples en edificios.

Que, dicha norma estable en su artículo 1º que no computará como altura a los efectos de los límites normativos de alturas máximas, las edificaciones que, superando las mismas, se hagan en las áreas comunes de los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, y que se destinen a espacios comunes de usos múltiples.

Que, además en ningún caso se podrá solicitar el presente beneficio, cuando lo edificado pudiera superar la altura máxima permitida en Centro de Manzana y cuando la altura de la edificación existente fuera menor a los once (11) metros de altura.

Que, asimismo, establece que las edificaciones a las que refiere el Artículo 1º, en ningún caso podrán superar los tres (3,00) metros de altura sobre la cota máxima.

Que, las fachadas podrán sobre elevarse con un retranqueo delimitado por la proyección de la línea imaginaria formada por un ángulo de 45º (cuarenta y cinco grados) entre el plano superior horizontal de la cota máxima permitida y la línea vertical de fachada, con un mínimo de tres (3) metros de esta y hacia atrás. En los casos que la construcción haya adquirido el beneficio de promoción de cocheras (Ordenanza N° 9.699/16), deberá retranquear la nueva edificación tres (3) metros más.

Que, la Ordenanza mencionada regirá para las edificaciones existentes que cuenten con final de obra a la fecha de publicación de la presente Ordenanza. En ningún caso podrán utilizarse estas construcciones con fines de vivienda, ni podrán ser consideradas unidades funcionales independientes, ni adjudicarse, sumarse o fusionarse, en forma temporal o permanente con unidades funcionales individuales o colectivas que no constituyan la totalidad del edificio.

Que, la excepción de altura planteada en la norma, no significa en ningún caso, cota máxima por fuera de la establecida en la normativa vigente,

con lo cual no podrá interpretarse como altura de articulación ni completamiento para edificaciones futuras en parcelas linderas.

Que, asimismo la norma dispone que los edificios que quieran acogerse

al beneficio establecido en la Ordenanza N° 9.987/2019 deberán contar con la autorización y consentimiento por escribano de la totalidad de los consorcistas".

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

O R D E N A N Z A

Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 2° de la Ordenanza N° 9.987, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 2°.- En ningún caso se podrá solicitar el presente beneficio, cuando lo edificado pudiera superar la altura máxima permitida en Centro de Manzana y cuando la altura de la edificación existente fuera menor a los trece (13) metros de altura".

Art. 2°.- Modifíquese el artículo 4° de la Ordenanza N° 9.987, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 4°.- La fachada principal y/o frentista deberá sobre elevarse respetando un retranqueo delimitado por la proyección de la línea imaginaria formada por un ángulo de 45° (cuarenta y cinco grados) entre el plano superior horizontal de la cota máxima permitida y la línea vertical de fachada, con un mínimo de tres (3) metros de esta y hacia atrás. En los casos que la construcción haya adquirido el beneficio de promoción de cocheras (Ordenanza N° 9.699/16), deberá retranquear la nueva edificación tres (3) metros más".

Art. 3°.- Modifíquese el artículo 5° de la Ordenanza N° 9.987, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 5°.- La presente Ordenanza regirá para edificaciones existentes con final de obra, para las que estén en ejecución y para edificaciones futuras, cuando estas últimas se encuentren comprendidas dentro de las delimitaciones establecidas en las Ordenanzas 8.243 y 8.244, respectivamente".

Art. 4°.- Incorpórese a la Ordenanza N° 9.987 el artículo 8° bis, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 8° bis.- Los edificios que quieran acogerse a la presente Ordenanza, deberán pagar el cálculo de la contribución compensatoria por mayor edificabilidad según lo establecido en las Ordenanzas 10.016 y 10.017, respectivamente".

Art. 5°.- Modifíquese el artículo 9° de la Ordenanza 9.987, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 9°.- Sin perjuicio de lo establecido en la presente, la edificación resultante deberá respetar las demás variables previstas por las reglamentaciones vigentes y el cumplimiento del factor de ocupación máximo del inmueble según el uso previsto y la capacidad de los medios de evacuación y escape (existentes y/o proyectados) derivados del permiso de edificación respectivo, contemplando la simultaneidad de los usos permitidos y la presentación del plan de emergencia y evacuación firmado por profesional matriculado habilitado y rubricado por el Colegio correspondiente".

Art. 6°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 11 de Diciembre de 2020.-

Expte. N° 253.360-P-2019 C.M.-