

INTRODUCCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



Normas Urbanísticas Particulares en el **Área Central**

- Tramo de Completamiento
- Proyectos de Articulación
- Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Especiales
- Plan de Detalle
- Convenios Urbanísticos de Preservación



01. TRAMO DE COMPLETAMIENTO

► ¿En qué consiste un Tramo de Completamiento?

Se conforma un **Tramo de Completamiento** cuando existen dos edificaciones consolidadas de altura superior a la permitida en el área, y la distancia entre ambas edificaciones es menor a treinta metros. Los lotes comprendidos dentro de ese tramo deben ser sustituibles, y podrán alcanzar la altura de edificio de referencia siempre y cuando respeten la Línea de Edificación del mismo. **Los Proyectos de Articulación y Régimen Diferencial no habilitan nuevos Tramos de Completamiento.**

► ¿Dónde se puede aplicar?

En las parcelas sustituibles ubicadas en el Área Central donde se verifiquen los requerimientos citados en el párrafo anterior.

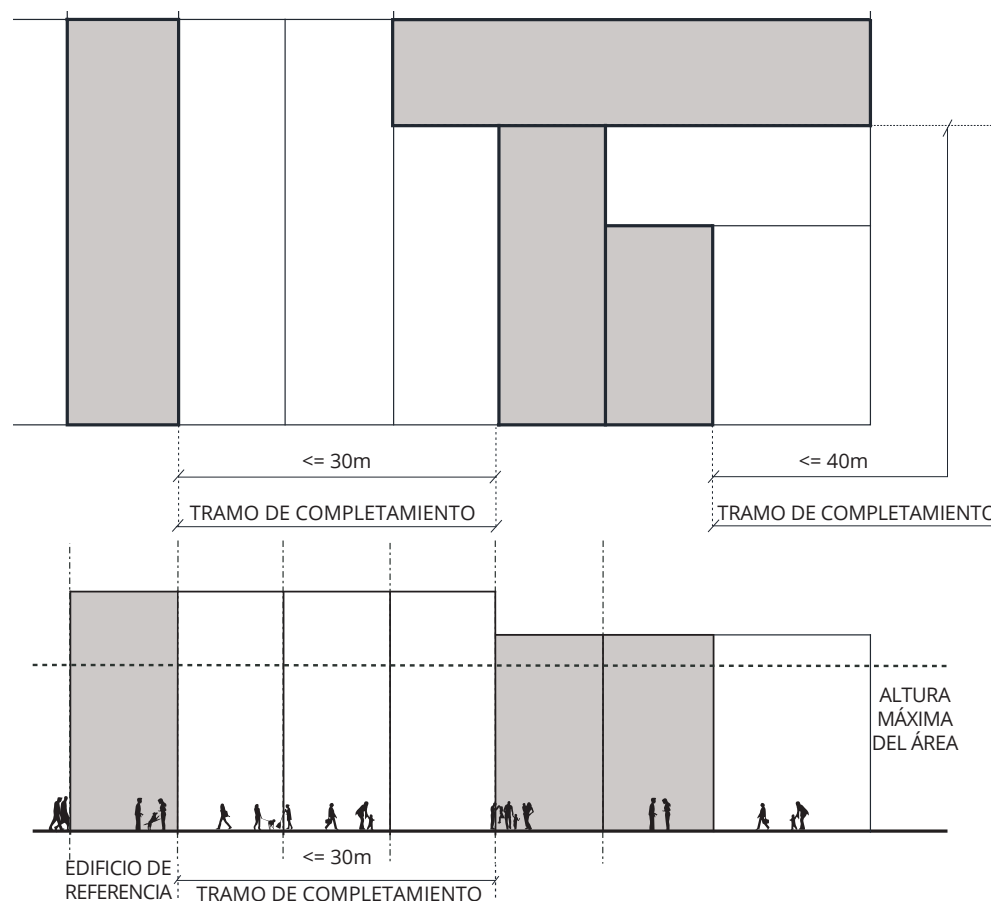
► Para más información ver:

Ordenanza N° 8243/08 «Reordenamiento Urbanístico del Área Central» Decreto N° 0955/08 | Decreto N° 0835/08

www.rosario.gob.ar/mr/normativa

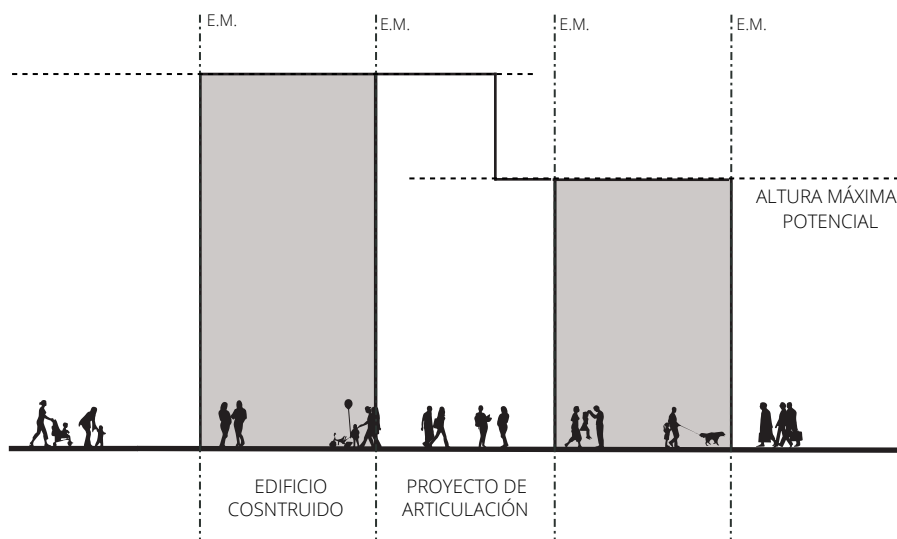
► ¿Cómo se tramita?

Para solicitar un Tramo de Completamiento se debe presentar un **Certificado Urbanístico**.



02. PROYECTOS DE ARTICULACIÓN

En casos de lotes sustituibles menores a 5.000 m², con un edificio lindero construido que supere el potencial del lote a sustituir, se puede desarrollar un **Proyecto de Articulación** según los requerimientos establecidos en la ordenanza 9.104 y sus modificatorias.



*La presente grafica es a modo informativo.
Para enmarcarse en un Proyecto de Articulación deberán cumplirse los procedimientos que la norma establece.

► ¿Dónde se puede aplicar?

En parcelas pertenecientes al Área General del Área Central; Calle Corrientes entre Av. Pellegrini y San Luis; calle Corrientes entre Urquiza y Av. Wheelwright; Frente Costero; y parcelas catalogadas con Protección Indirecta, ubicadas en Tramos de Preservación.

► Para más información ver:

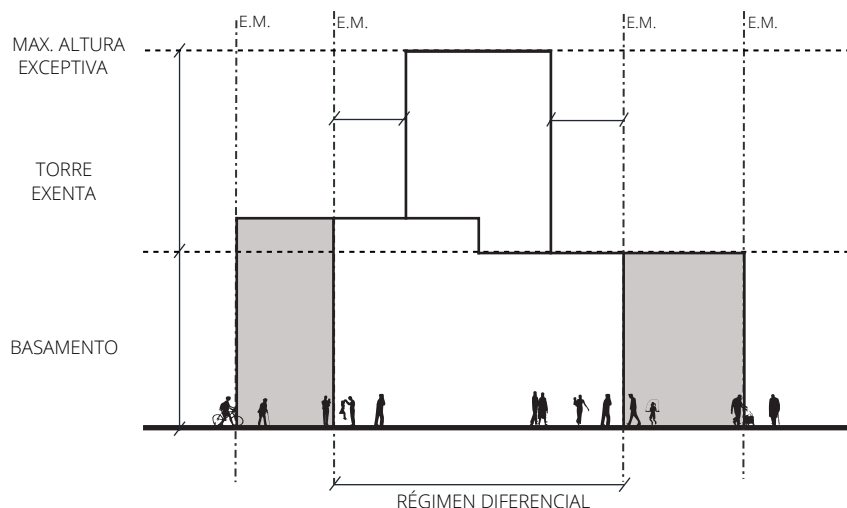
Ordenanza N° 9104 y sus modificatorias
www.rosario.gob.ar/normativa

► Los solicitantes que deseen acogerse a la presente Ordenanza deberán **iniciar ante la Dirección de Mesa General de Entradas, un expediente de trámite** que contendrá la documentación indicada en el art. 1 de la Ordenanza N°10015 (modificatoria de la Ordenanza N°9104)

► Consultas al 4802412

03. RÉGIMEN DIFERENCIAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EDIFICIOS ESPECIALES

El Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales habilita la construcción de alturas superiores a las del Área General con la siguiente tipología edilicia:



*La presente grafica es a modo informativo. Para enmarcarse en un Proyecto de Régimen Diferencial deberán cumplirse los procedimientos que la norma establece.

a) Conformar un basamento con las alturas, profundidades y Línea de edificación consolidadas o potenciales de las parcelas linderas.

b) Una vez materializado el basamento se debe edificar construcciones exentas con los deslindes parcelarios establecidos en la ordenanza correspondiente.

► ¿Cómo debe ser la parcela?

El Régimen Diferencial puede desarrollarse en parcelas sustituibles cuya superficie se encuentre en un rango entre mil y cinco mil (1.000 y 5.000) metros cuadrados, siempre que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza correspondiente.

► ¿Dónde se puede aplicar?

Se puede solicitar la adhesión al Régimen Diferencial cuando las parcelas se ubican en las siguientes áreas:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN EL ÁREA CENTRAL

a) Parcelas pertenecientes al Área General, Tramos de Completamiento, Área de Reserva para Plan Especial (ARE) "Calle San Juan" y calle Corrientes entre Av. Pellegrini - San Luis y Urquiza - Av. Wheelwright del Área Central y Corredor Urbano Avenida Pellegrini del Primer Anillo Perimetral.

b) Parcelas frentistas al Frente Costero (FC) o vinculadas al F.C. del Área Central. Se define como parcelas vinculadas al Frente Costero a las parcelas pertenecientes a Manzanas que posean uno o más lados conformando el mencionado borde costero del Área Central y que a su vez sean frentistas a las arterias transversales al mismo.

c) Parcelas frentistas a Av. Pellegrini, reguladas por la Ord. N° 8244/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central, correspondiente a Corredor Urbano A -CUA- Av. Pellegrini.

d) Parcelas catalogadas con Protección de Entorno pertenecientes a las Áreas de Protección Histórica - APH - 15 "Entorno Parroquia Nuestra Señora del

Carmen" y APH - 16 "Entorno Facultad de Ciencias Exactas".

► **Para más información ver:**

Ord. N° 8692, Ord. N° 9105 y sus modificatorias.
www.rosario.gob.ar/normativa

► **¿Cómo se tramita?**

Se debe presentar el **formulario de Certificado Urbanístico para Proyectos Especiales junto con: foto del entorno, esquema del proyecto, texto explicativo y usos previstos.**

► **¿Dónde realizarlo?**

En la Dirección General de Fiscalización Urbanística.
Av. Belgrano 879, 3er piso. Tel: 4802411/723
Lunes a viernes de 08.00 a 11.00 hs.

04. PLAN DE DETALLE

El Plan de Detalle es un instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, o sectores calificados como áreas de reserva.

► ¿Dónde se puede aplicar?

En parcelas que superen los 5.000 m²

► ¿Cómo se tramita?

Los proyectos o propuestas presentadas, susceptibles de ser tratados como Convenios Urbanísticos, deberán presentarse ante la Mesa general de Entradas. La Secretaria de Planeamiento analizará la propuesta y los indicadores que surgirán de un exhaustivo análisis del área, de la realidad del entorno inmediato y de la voluntad de transformación que establece el plan de la ciudad. Una vez convenidas las partes se enviara la pro-

puesta al Concejo Municipal para su tratamiento y posterior aprobación.

► Para más información ver:

Ordenanza N° 8973 «Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalle»

<https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/nuevo-codigo-urbano/libro-2.-normas-urbanisticas-por-area/reordenamiento-urbanistico-del-area-central/ordenanza-no-8.243>

05. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PRESERVACIÓN

Los Convenios urbanísticos de Preservación son acuerdos entre el municipio y los privados que permiten regular intervenciones en edificios patrimoniales que exceden el grado de protección asignado por la Ordenanza 8245. En todos los casos los proyectos deben garantizar los criterios de preservación alentados y respetar las condiciones del entorno urbano. Por su carácter exceptivo los Convenios deben ser remitidos al Concejo Municipal para su aprobación.

▶ ¿Qué condiciones debe acreditar un proyecto para enmarcarse en un Convenio Urbanístico de Preservación?

Toda intervención que supere las pautas establecidas en el grado de protección asignado deberá cumplimentar las siguientes condiciones para poder enmarcarse en un Convenio Urbanístico:

- Garantizar la preservación del edificio catalogado y sus partes de valor, tanto en el proyecto

como en el proceso constructivo.

- Garantizar la percepción de los Tramos de Preservación como unidad morfológica y constitutiva del perfil urbano. La aparición de nuevos volúmenes no podrá romper dicha unidad.
- Diferenciar las nuevas construcciones de las históricas evidenciando la contemporaneidad de la intervención.
- Restaurar el edificio catalogado de acuerdo a las pautas establecidas por el Programa de Preservación.

▶ ¿Dónde se pueden aplicar?

En parcelas catalogadas, con protección directa o indirecta.

▶ ¿Cómo se tramitan?

Los proyectos que puedan enmarcarse en un Convenio deberán presentarse en la Mesa General de Entrada como Solicitud de Viabilidad Patrimonial, con toda la documentación requerida para dicho trámite.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN EL ÁREA CENTRAL

► Para más información ver:

Ordenanza N° 8245. Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario.

Ordenanza N° 7837. Habilitaciones de Convenios de Preservación.

Ordenanza N° 8243/08. Reordenamiento Urbanístico del Área Central.