

ORDENANZA N°9987/2019 | ORDENANZA N°10120/2020

Decreto Reglamentario N°1672/ 2021

Construcción de espacios comunes de usos múltiples en edificios



**PREGUNTAS
FRECUENTES**

Secretaría de Planeamiento
Dirección General de Obras Particulares

Versión NOVIEMBRE 2021



**Municipalidad
de Rosario**

► ¿Cuáles son los alcances de la norma?

Las **Ordenanzas 9987/2019 y 10120/2020** estipulan que no se 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/o edificaciones de viviendas colectivas en construcción o futuras, y que se destinen a **espacios comunes de usos múltiples**, disponiéndose que dichas edificaciones a construirse, **no podrán tener destino comercial ni perseguir fines de lucro**.

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.

► ¿En qué casos puedo adherir a estas Ordenanzas?

- Edificios de viviendas colectivas que hayan obtenido Final de Obra previo a la vigencia de la Ordenanza 10120/2020.
- Edificios de viviendas colectivas que hayan obtenido Permiso de Edificación previo a la vigencia de la Ordenanza 10120/2020.
- Permisos de Edificación a otorgarse a partir de la vigencia de la Ordenanza 10120/2020 que se encuentren en el ámbito de aplicación de las Ordenanzas 8.243 «Área Central» y 8.244 «Primer Anillo Perimetral al Área Central».
- Registros de obra sin permiso siempre y cuando se encuadren en el ámbito de aplicación y cumplan con los parámetros que se indican en estas Ordenanzas.

► ¿Qué inmuebles quedan excluidos?

En todos los casos se exceptúan los inmuebles ubicados en las **Áreas de tejido 3 (AT3), Áreas de tejido 4 (AT4), Áreas de Protección Ecológica Ambiental (APEA)**, en los **pasajes o en caso de edificaciones afectadas a Centro de Manzana**.

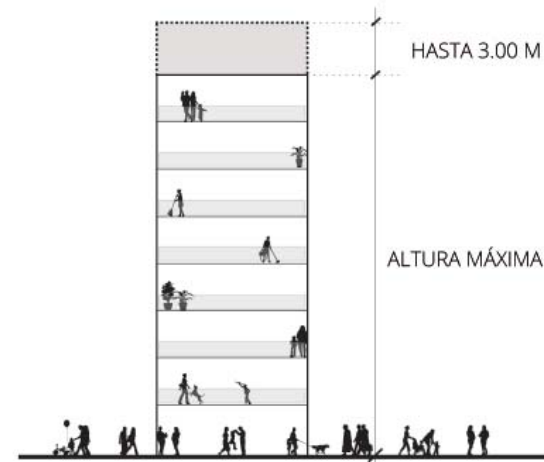
Del mismo modo no registrará en los siguientes casos:

- Para inmuebles incluidos en el «Inventario y Catalogación de Bienes del patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario» según la Ordenanza N.º 8245 y sus modificaciones.
- Para aquellos inmuebles que se hayan acogido a otras Normas Particulares donde el objetivo principal sea el de preservar la morfología en relación a los predios linderos, tales como, «**Articulación**», «**Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales**», «**Frente Costero**», ni en el **Bloque Frentista del «Tramo de Complementamiento»**.

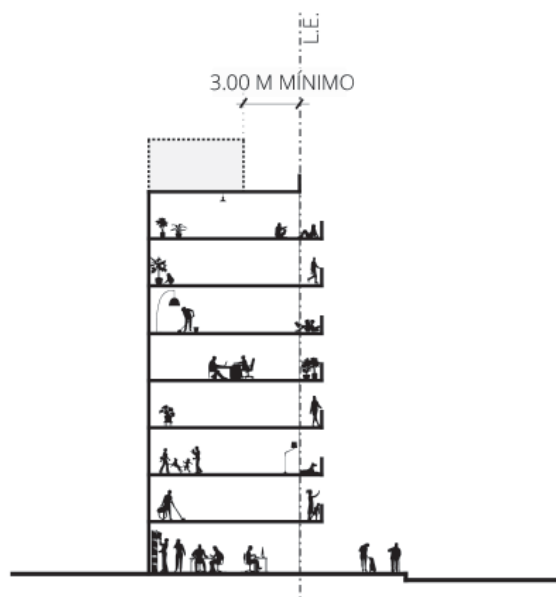
► **¿Cuáles son los parámetros que se deben cumplir para estas construcciones?**

Todas las nuevas construcciones deberán cumplir con los siguientes parámetros:

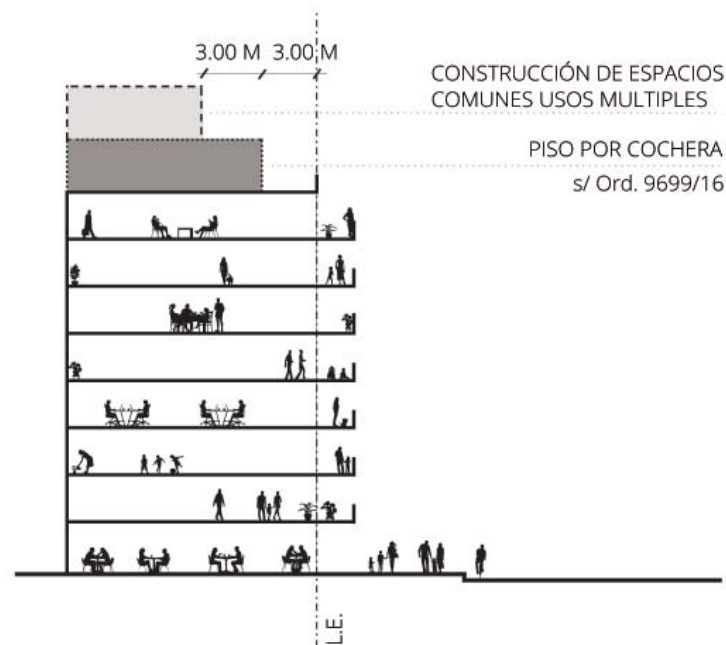
- En ningún caso podrán superar los tres (3.00) metros de altura sobre la cota máxima.



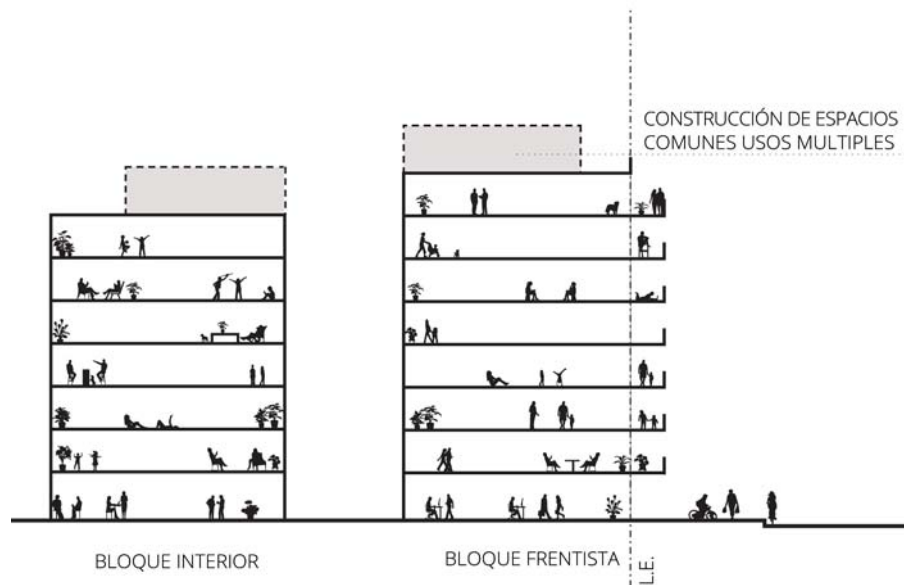
- La nueva volumetría debe cumplir con un retiro mínimo de (3.00) metros de la fachada frontal con la finalidad de que la nueva construcción no altere el perfil urbano consolidado.



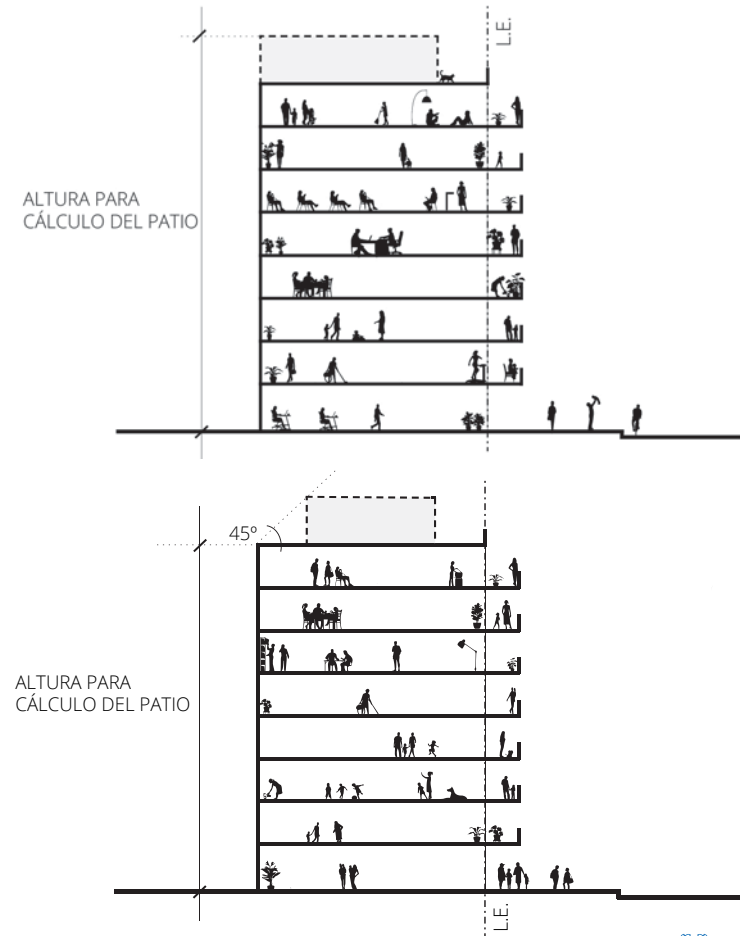
- En los casos que la construcción haya adquirido el beneficio de promoción de cocheras por la Ordenanza No 9.699/16, deberá retranquear la nueva edificación tres (3.00) metros más.



- En los edificios que presenten dos bloques (bloque frentista y bloque interior), la nueva volumetría podrá materializarse en ambos bloques.



- En los casos que por la incorporación de la nueva edificación el patio existente deje de ser reglamentario, la misma deberá efectuar el retranqueo correspondiente a los fines de verificar el cálculo de patio.



- Las nuevas construcciones destinadas a espacios comunes podrán contener **parrillero, lavadero común, núcleo sanitario y espacios de usos múltiples**. La superficie cubierta y/o semicubierta a incorporar, sumada a la de las construcciones complementarias existentes en ese nivel no podrán superar el sesenta por ciento (60%) del plano de terraza existente.
- Se incluye la construcción de **piletas** dentro de las edificaciones habilitadas a construir, teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:
 - Las edificaciones destinadas a piletas podrán ubicarse en todo el plano de terraza existente salvo en el sector correspondiente al retiro mínimo de tres (3) metros de la fachada frontal con la finalidad de que la nueva construcción no altere el perfil urbano consolidado. Asimismo, se deberá cumplir con los requisitos que establece el Reglamento de Edificación para las mismas.
 - Las edificaciones o cualquier elemento relacionado con la piletta (por ejemplo barandas, paravistas) en ningún caso podrán superar los tres (3,00) metros de altura sobre la cota máxima que habilita a construir la Ordenanza 9987 y su modificatoria.
- En los casos de edificios que cuenten con Final de Obra, y a los fines de garantizar la resistencia del edificio respecto al peso que las piletas generen, se deberá agregar una leyenda donde se certifique la verificación estructural existente con la incorporación de la piletta, rubricada por un profesional habilitado.
- Los volúmenes a incorporar deben diseñarse con relación al resto del edificio y sus envolventes, y los materiales respetar la misma calidad y jerarquía que los de las fachadas. Deben cumplir, en caso de corresponder, con los parámetros higrotérmicos establecidos en la Ordenanza N° 8.757, modificatorias y decretos reglamentarios.
- Para la ejecución de estas nuevas construcciones se deberá presentar ante la Dirección General de Obras Particulares el cálculo estructural que verifique la resistencia del edificio a las cargas que los nuevos usos generen, como también medidas de seguridad relativas a estos espacios.

► **Particularidades para edificios que cuenten con Final de Obra otorgado y/o con Permiso de Edificación:**

• La ejecución de las nuevas construcciones deberá garantizar la correcta evacuación de la terraza.

• **Escaleras:**

1. Si los medios de escapes fueron aprobados previos a la sanción de la Ordenanza 8336/2008 y la escalera llega hasta la azotea se podrá mantener la misma. En caso de tener que proyectar una nueva escalera para acceder a la nueva construcción, la misma deberá cumplir con la Ordenanza 8336/2008.

2. En el caso de edificios con medios de escape aprobados según la Ordenanza 8336/2008, la escalera debe ser reglamentaria hasta el nivel de azotea sin modificarse el cálculo de la trayectoria ya que los espacios a desarrollar permitidos por esta ordenanza no se consideran como «última unidad funcional de uso exclusivo» sino «de uso común».

• **Ascensores:** Para este último nivel no aplica el cálculo ni la exigencia de la llegada del ascensor.

► **Particularidades para edificios que tramiten el Permiso de Edificación:**

• **Escaleras:** Deberán cumplir con todos los requerimientos de rigor que el Reglamento de Edificación establece en el capítulo V «Circulación y Medios de Escape». La escalera debe ser reglamentaria hasta el nivel de azotea.

La trayectoria será medida desde el nivel de inicio de la escalera al nivel de ingreso de la última unidad funcional de uso exclusivo.

• **Ascensores:** A nivel donde se desarrollen los espacios comunes se deberá poder acceder en ascensor. La altura de la trayectoria es medida desde el inicio del ascensor al nivel de ingreso de la última unidad funcional de uso exclusivo.

Aclaración:

La excepción de altura aquí planteada, 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. Sin perjuicio de lo establecido en la presente, la edi-

ficación 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.

► **¿Qué requisitos debo cumplir para realizar el trámite?**

• **Para Permisos de Edificación de edificios que cuentan con Final de Obra y están sometido al régimen de propiedad horizontal:**

1. Autorización y consentimiento por escribano de la totalidad de los consorcistas. Se deberá tramitar previo para el trámite del Permiso de Edificación, el Acta Notarial donde se plasme la conformidad de acogerse al beneficio otorgado por la citada ordenanza por parte de la totalidad de los titulares de dominio

de las unidades funcionales que conforman el Consorcio de Propiedad Horizontal, en un todo acuerdo a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Código Civil y Comercial y demás legislación vigente en la materia.

El Permiso de Edificación tendrá una validez de un (1) año a partir de su otorgamiento. Vencido este plazo sin haberse solicitado el correspondiente Final de Obra, se procederá a otorgar el «Final de Obra de Oficio» previsto en el Reglamento de Edificación con notificación fehaciente al interesado.

2. Contribución compensatoria por mayor edificabilidad y/o mayor aprovechamiento por incremento de altura.

3. Plan de emergencia y evacuación firmado por profesional matriculado habilitado y rubricado por el Colegio correspondiente, contemplando la simultaneidad de los usos permitidos.

• **Para Ampliaciones sin finales y/o nuevos Permisos de Edificación:**

1. Contribución compensatoria por mayor edificabi-

lidad y/o mayor aprovechamiento por incremento de altura.

2. Plan de emergencia y evacuación firmado por profesional matriculado habilitado y rubricado por el Colegio correspondiente, contemplando la simultaneidad de los usos permitidos.

- ▶ **Ir a Ordenanza 9987/2019**
- ▶ **Ir a Ordenanza 10.120/2020**
- ▶ **Ir a Decreto 1672/2021**