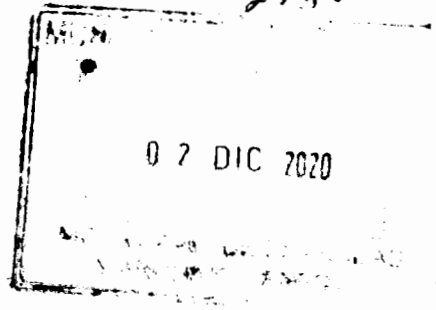




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016



## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 10.104)

#### Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 09/20 S.P. con Anteproyecto de Ordenanza que modifica y fija para toda nueva construcción frentista alturas en Planta Baja, el cual expresa:

“Visto: La vigencia de las Ordenanzas N° 8.125/05, N° 8.243/08, N° 8.244/08, N° 8.980/12 y N° 9.068/13 correspondientes a Plan Especial “Barrio Pichincha”, “Reordenamiento Urbanístico del Área Central”, “Primer Anillo Perimetral al Área Central”, “Segundo Anillo Perimetral al Área Central” y “Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario” respectivamente, y

Considerando: Que, las citadas normas fijan los Indicadores Urbanísticos y, entre ellos establecen las Alturas Mínimas y Máximas de la edificación correspondientes a los diferentes sectores y áreas establecidas en las Normas Urbanísticas de la ciudad de Rosario.

Que, actualmente las políticas urbanas internacionales prevalecen la peatonalización como modelo de movilidad sustentable, donde el mejoramiento de la infraestructura pública y ciudadana junto con el entendimiento de la calle como espacio multimodal son los motores que impulsan la vitalidad cultural fomentando la sostenibilidad, la seguridad y el fortalecimiento de la economía a través de las redes peatonales y los espacios públicos exitosos.

Que, dar prioridad a los peatones en los centros urbanos significa poner a las personas por delante de los coches. Implica reconquistar el disfrute del paseo por el centro y facilitar la seguridad de quienes caminan por la ciudad. También supone fomentar el ejercicio físico, rebajar la velocidad de la circulación y aumentar, en consecuencia, la calidad de vida de los ciudadanos. Así como la de los visitantes.

Que, según el Plan Integral de Movilidad de nuestra ciudad se propone pensar la movilidad desde el punto de vista de las personas, en lugar de hacerlo en función de los vehículos, entendiendo a la calle como el espacio público por excelencia y procurando que sea compartido por los distintos actores involucrados.

Que, para incentivar la peatonalización, es fundamental que la ciudad cuente con actividades variadas en todos los barrios donde las distancias a recorrer en la vida diaria puedan ser realizadas a pie, donde las plantas bajas sean activas e inviten al ciudadano a disfrutar la calle sabiendo que, a su vez, estas

estrategias elevan la calidad de vida, fortalecen los intercambios y el sentido de vecindad.

Que, la agenda urbana internacional está trabajando el concepto propuesto por Carlos Moreno donde se recomienda que todos los residentes vivan en "ciudades de 15 minutos", donde los ciudadanos deberían poder satisfacer sus necesidades comerciales, laborales, recreativas y culturales dentro de una caminata de 15 minutos o en bicicleta. Caminar y andar en bicicleta presentan grandes oportunidades para que prosperen las pequeñas empresas del vecindario, no se trata solo la reducción de emisiones, sino también alienta la compra de productos locales.

Que, es por esto que Rosario debe ser una ciudad con normativas que acompañen esta transformación, comprendiendo a la vereda como el espacio público por excelencia y procurando que sus Normas Urbanísticas vayan en ese sentido.

Que, este anteproyecto de ordenanza invita a mejorar la relación del edificio con el espacio público, propiciando áreas de ingreso a los mismos con espacialidades más generosas que den lugar a proyectos arquitectónicos que garanticen espacios urbanos amigables para el peatón.

Que, también se propone ajustar criterios de alturas entre Planta Baja, Salientes, Balcones y Altura de Ochavas tras más de diez años de vigencia de las normas antes enunciadas.

Que, por otro lado, tras una década de aplicación de estas normas, en distintos sectores de la ciudad encontramos situaciones a atender para esclarecer las pautas de aplicación de las mismas. Uno de estos puntos corresponde a los niveles de edificación permitidos para cada sector, los que no fueron especificados en un comienzo, trayendo modificaciones en su aplicación y perdiendo finalmente el espíritu con el cual habían sido concebidos.

Que, para el sector denominado Área General (AG) del Área Central se permite actualmente una altura máxima de veintitrés (23) metros con un 5% de tolerancia en la cual los proyectistas acomodan Planta Baja y ocho (8) niveles de edificación, dando como resultado Plantas Bajas mínimas de dos metros veinte (2,20) de altura. Por este motivo, este proyecto de ordenanza plantea elevar la Altura mínima de la Planta Baja a tres metros de altura, proponiendo veinticinco (25) metros para la Altura Máxima de Edificación para permitir la misma cantidad de niveles que se desarrollan en la actualidad, esperando mejores resultados arquitectónicos para este sector.

Que, en el Corredor Urbano A (CUA), el cual posee una Altura Máxima de Edificación de treinta y seis (36) metros, lo que actualmente posibilita alcanzar Planta Baja y trece (13) niveles, con la propuesta de la exigencia de Planta Baja que este anteproyecto anhela, se ha estudiado la posibilidad de elevar dicha Altura Máxima a treinta y ocho con cincuenta (38,50) metros para seguir estimulando el crecimiento del corredor, respetando los niveles que hoy se pueden desarrollar en los CUA.

Que, a su vez para las Áreas de Tejido 2, en las que en la actualidad se admite una Altura Máxima de edificación de trece (13) metros más un cinco (5) por ciento de tolerancia lo que posibilita el desarrollo de una Planta Baja y cuatro (4) niveles, ocurre un caso similar al antes planteado donde los proyectistas llevan la Planta Baja al mínimo. Luego de varias pruebas proyectuales y los estudios

realizados se propone elevar la Altura Máxima a catorce con cincuenta (14,50) metros, manteniendo los mismos niveles admitidos y posibilitando Plantas Bajas según lo pensado en este proyecto.

Que, este ajuste de la Altura Máxima se ve reflejado también en el sector denominado Área General del Plan Especial "Barrio Pichincha" donde se propone modificar su altura Máxima de trece (13) a catorce con cincuenta (14,50) metros, en el mismo sentido que lo que indica el párrafo anterior, sin perder el carácter del Barrio.

Que, en los últimos años se ha verificado en las Áreas de Tejido 3 (AT3), donde la Altura Máxima de edificación permitida es de diez (10) metros, inconvenientes para desarrollar proyectos arquitectónicos que contemplen Planta Baja y tres (3) niveles. En estos casos, los proyectistas deciden ubicar el nivel de Planta Baja bajo el nivel de vereda, con los problemas que esto trae al funcionamiento del edificio y a la relación del mismo con el espacio urbano.

Que, por lo antes expuesto se considera pertinente contemplar la decisión de elevar la Altura Máxima de Edificación en estas áreas a once con cincuenta (11,50) metros, fomentando así desarrollos que puedan desplegar resultados edilicios que acompañen la propuesta de la presente ordenanza, sin desestimar la idea del carácter barrial que estas áreas presentan. Como también ocurre en las Áreas de Tejido 4 (AT4), las que poseen una Altura Máxima de diez (10) metros, igual que las AT3. En la presente ordenanza se le asignaran las mismas exigencias del cumplimiento de Planta Baja y, por lo tanto, correspondería el mismo incremento de Altura Máxima, asignándosele once con cincuenta (11,50) metros a dicho sector.

Que, por todo lo señalado resulta necesario ajustar las Alturas Máximas de Edificación en los siguientes sectores: Área General del Área Central y Plan Especial "Pichincha", AT1, AT2, AT3, AT4, CUA, CUB y CUC, de acuerdo con los criterios antes mencionados.

Que, este presente anteproyecto de Ordenanza se propone reglamentar la Altura Mínima de las Plantas Bajas para toda nueva construcción frentista, exceptuando la vivienda individual, estableciendo una Altura Mínima de tres metros (3) medidos desde el nivel de vereda, aclarando los niveles de edificación y Altura Máxima permitida para cada sector, eliminando la tolerancia del cinco (5) por ciento y posibilitando superar la Altura Máxima solo en los casos que por incorporación de terrazas verdes, materiales tecnológicos innovadores o resoluciones que mejoren la calidad en relación al contexto urbano queden establecidos en los Permisos de Edificación y sean inspeccionados a lo largo del proceso constructivo. Estos nuevos parámetros morfológicos serán extensivos para todas las Áreas de Tejido y los Corredores Urbanos de nuestra ciudad".

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

## **O R D E N A N Z A**

**Artículo 1°.-** Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. La presente Ordenanza no aplica para casos de vivienda individual, ni para las parcelas de las áreas de Tejido 3

4

- T3- y Áreas de Tejido 4 -AT4- que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza 9.068 "Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario". En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

**Art. 2°.-** Modo de aplicación y Medición de alturas. Las alturas mínimas y máximas de la edificación total, que se describirán en los artículos siguientes, se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación, en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha Línea. Las barandas, sean opacas o transparentes, no se computarán en la determinación de la altura máxima siempre y cuando se retiren de la Línea de Edificación una distancia igual a su altura. Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa. En caso de lotes ubicados en terrenos con pendiente las alturas para las salientes y balcones se toman desde el mayor nivel de vereda frente al inmueble.

**Art. 3°.-** En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento.

**Art. 4°.-** Modificase de la Ordenanza N° 8.125/05 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para el Área General" el Artículo 6 "Condiciones edilicias, retiros, división y usos del suelo", el Punto 6.1 Inciso b) "Alturas Máximas", el que quedara redactado de la siguiente manera:

"b) Alturas Máximas: b.1. Para los inmuebles frentistas a las Av. Salta y Ovidio Lagos que no se encuentren incluidos en el Área de Protección Histórica 2 (APH2) "Corredor Urbano Av. Salta", se aplica una altura máxima de edificación de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles); para el resto de los inmuebles del Área General, rige una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (planta baja y cuatro niveles). En caso de lotes ubicados en esquina o con frente sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de 20 (veinte) metros a partir de la línea de edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de estar éste, a menor distancia de la citada línea de edificación. Alturas mínimas y máximas detalladas en el Anexo III, Plano N° 1. b.2 Altura de Planta Baja: Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la

5  
ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados".

**Art. 5°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.125/05 el Capítulo V "Indicadores Urbanísticos para Áreas Particulares" el Artículo 8 "Frente de Renovación Urbana Avdas. Rivadavia / del Valle" (FRU), en el Punto 8.3 Condiciones edilicias del FRU - Sector 1, el Inciso a) "Alturas de edificación", el que quedara redactado de la siguiente manera:

**"a) Alturas de edificación:**

a.1. Se admite una altura máxima de edificación de treinta y ocho con cincuenta (38,50) metros (planta baja y trece niveles). En caso de lotes ubicados en esquina con frente sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de estar éste, a menor distancia de la citada línea de edificación. Alturas detalladas en el Anexo III, Plano N° 1.

a.2. Altura de Planta Baja: Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados".

**Art. 6°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.125/05 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para el Área General", Artículo 6 y el Capítulo V "Indicadores Urbanísticos para Áreas Particulares", el Artículo N° 8 "Frente de Renovación Urbana "Avdas. Rivadavia / del Valle" (FRU), los incisos correspondientes a "Ajuste de Altura Máxima", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"d) Ajuste de Altura Máxima:**

En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento".

-**Art. 7°.-** Modificase de la Ordenanza N° 8.243/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para el Área General" el Artículo 6 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para el Área General y Tramos de Completamiento, los Incisos a) "Altura Mínima", b) "Altura Máxima", d) "Ajuste de Altura Máxima" y j) "Aprovechamiento de altura en Tramos de Completamiento", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"a) Altura Mínima:**

Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área General y en los Tramos de Completamiento se establece una altura mínima de cuatro (4) metros.

**b) Altura Máxima:**

**b1. Para el Área General:** Se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles), con excepción de los casos que se detallan a continuación:

- **Sobre Pasajes:** Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial entre diez (10) metros y los doce (12) metros inclusive, se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros. Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a los diez (10) metros se establece una altura de siete (7) metros.

- **Calle Corrientes:** tramo Av. Pellegrini - San Luis y Urquiza — Av. Wheelwright: para los inmuebles frentistas se establece una altura máxima de treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles); excepto para los fragmentos que constituyen Tramos de Preservación y Tramos de Completamiento.

- **Adyacencia Parque Urquiza, afectación de alturas por el Observatorio Astronómico —Planetario Municipal de Rosario 'Prof. Victoria Copolongo',** Decreto N° 27.800/62. Para la totalidad del área se establece una altura máxima de quince (15) metros.

**b.1.1.** Para los lotes internos se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros / PB y cuatro niveles).

**b2. Para los Tramos de Completamiento:**

**b2.1.** Exceptivamente, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento y a solicitud expresa del interesado, podrá sobrepasarse la altura del Área General, para alcanzar la correspondiente a la edificación más alta que limita el tramo, medida sobre la Línea de Edificación. En este caso, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura descrita en el Punto j) de este Art. En caso que la edificación lindera haya efectuado un retiro voluntario, se permitirá la altura alcanzada por dicha edificación siempre que la Línea de Edificación del nuevo proyecto coincida con la Línea de Edificación del edificio existente tomado de referencia.

**b2.2.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en Tramos de Completamiento se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (PB y ocho niveles).

**b2.3.** Para los lotes internos se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (PB y cuatro niveles).

**b.3. Altura de Planta Baja:** Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4)





metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

**d) Ajuste de Altura Máxima:**

**d.1.** En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento.

**d.2.** En edificios de Tramos de Completamiento: No se contempla ajuste de la altura Máxima. **j) Aprovechamiento del Incremento de Altura:**

En los casos de edificios construidos en los Tramos de Completamiento, el propietario deberá solicitar autorización a la Secretaría de Planeamiento e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura a partir de los veinticinco (25) metros. La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida: "12.08.07 Contribución compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística 50% y Fondo Municipal de Obras Públicas 50%".

**Art. 8°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.243/08 el Capítulo V "Indicadores Urbanísticos para las Áreas Particulares" el Artículo 10.1: "Condiciones Edilicias, Retiros y Usos del Suelo para Frente Costero (FC) 2" los Incisos a) "Alturas de edificación" y c) "Ajuste de Altura Máxima", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"a) Alturas de edificación:**

a.1. Para los lotes frentistas ubicados en el Frente Costero 2 (FC2) se fija una altura uniforme de treinta y ocho con cincuenta (38,50) metros (planta baja y trece niveles). No se permiten alturas sobre elevadas, a excepción de las construcciones complementarias (tanques, sala de máquinas, chimeneas, pararrayos o señales de balizamiento aéreo). La Secretaria de Planeamiento sólo autorizará a sobrepasar la altura establecida, asimilándolo al tramo de completamiento (Capítulo III, Art. 5°, Punto 5.1.2.), cuando se verifique la existencia de edificaciones linderas de altura superior, derivada de la aplicación de reglamentaciones anteriores, con la condición excluyente de que se genere la "articulación" de ambos. En este caso, el propietario deberá ingresar la contribución, la cual deberá liquidarse a partir de los treinta y ocho con cincuenta (38,50) metros de altura. La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016/19, sus modificatorias o la que en el futuro

la-reemplace; computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida: "12.08.07 Contribución compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes fondos especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%).

**a.2.** Para bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (PB y ocho niveles).

**a.3.** Altura de Planta Baja: Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima en Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

**c) Ajuste de Altura Máxima:** En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento".

**Art. 9°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos" el Artículo 6 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido", Incisos b) "Altura Máxima" y e) "Salientes y balcones", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"b) Alturas Máximas:**

**b.1.** Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 1 -AT1- se establece una altura máxima de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles); y para aquellos ubicados sobre la vía pública en el Área de Tejido 2 -AT2- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (planta baja y cuatro niveles)

**b.2.** Para los inmuebles frentistas a pasaje de ancho oficial igual o mayor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros, independientemente que se encuentren dentro de un Área de Tejido 1 -AT1- y Área de Tejido 2 -AT2-

**b.3.** Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros; independientemente que se encuentren dentro de un Área de Tejido 1 -AT1- o Área de Tejido 2 -AT2-,



excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un Corredor Urbano.

**b.4.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el Área de Tejido 1 -AT1- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (PB y cuatro niveles), para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela en el Área de Tejido 2 -AT2- se establece una altura máxima once con cincuenta metros (11,50) metros (PB y tres niveles).

**b.5.** Para los lotes internos ubicados en el Área de Tejido 1 -AT1- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (PB y cuatro niveles); y para los lotes internos del Área de Tejido 2 -AT2- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (correspondiente a PB y tres niveles).

**e) Salientes y balcones:** Solo se permitirán salientes de aleros y balcones a partir de los cuatro (4) metros del nivel de vereda para las Áreas de Tejido 1 (AT1), y de los tres (3) metros del nivel de vereda para las Áreas de Tejido 2 -AT2-".

**Art. 10°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos" el Artículo 7 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos", Incisos a) "Altura Mínima", b) "Altura Máxima" y j) "Aprovechamiento por incremento de altura", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de los Corredores Urbanos (C.U.A, C.U.B y C.U.C) rige una altura mínima de cuatro (4) metros, con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres (3) metros.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1.** En ningún caso podrá sobrepasarse la altura del área de tejido circundante. Exceptivamente, previa autorización especial de la Repartición Municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse la altura máxima de treinta y ocho con cincuenta (38,50) metros (planta baja y trece niveles), para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano A -CUA-; de treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles), para aquellos ubicados en el Corredor Urbano B -CUB- y de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles), para el Corredor Urbano C -CUC-.

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el Punto j de este Artículo.

**b.2.** Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano A -CUA-, en Corredor Urbano B -CUB- o en Corredor Urbano C -CUC- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (Planta baja y cuatro niveles).

**b.3.** Los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano A Avenida Pellegrini -CUA- podrán acogerse al "Régimen Diferencial para el desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales", si cumple lo establecido por la Ordenanza respectiva.

**j) Aprovechamiento del incremento de altura:** En los casos de excepción previstos en el ítem b.1. del presente Artículo, se calculará la "Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura" sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo: a partir de los diecinueve con cincuenta (19,50) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 1 -AT1-; a partir de los catorce con

cincuenta (14,50) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 2 -AT2-; a partir de los once con cincuenta (11,50) metros en el caso de corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 -AT3-. En el caso de corredores que limitan Áreas de Tejido con diferentes indicadores, se calculará del siguiente modo: en el Corredor Urbano A - CUA- Av. Pellegrini, a partir de los diecinueve con cincuenta (19,50) metros y en el Corredor Urbano B -CUB- Av. Ovidio Lagos a partir de los once con cincuenta (11,50) metros. La contribución será liquidada con el valor y modalidad actualizada al momento de aprobación del Permiso de Edificación, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta".

**Art. 11°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos" el Artículo 8 "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas" Incisos b) "Altura Máxima" y k) "Aprovechamiento del incremento de altura" los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"b) Altura Máxima:**

**b.1.** Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización y a solicitud expresa del interesado sobrepasar la altura del Área de Tejido circundante, si las construcciones asumen la condición de exentas en las siguientes situaciones:

Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 1 -AT1-, se establece una altura máxima de treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles).

Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 2 -AT2-, se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles).

Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 3 -AT3-, se establece una altura máxima de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles).

En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el Inciso j) del Punto 2. La altura se toma desde el nivel de vereda hasta el nivel superior de losa de azotea.

La altura máxima corresponde solamente a construcciones exentas. Cuando la edificación se apoya en una de las medianeras, corresponde la altura máxima del Área de Tejido correspondiente indicada en el Punto 1, inciso b).

En caso de lotes ubicados en esquina o con frentes sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de treinta y cinco (35) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

**k) Aprovechamiento del incremento de altura:** Los edificios construidos en grandes parcelas podrán aprovechar las alturas máximas establecidas en el punto b.1. del presente artículo, abonando la Contribución desde la altura de tejido en el cual se ubican, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado de su adhesión a la normativa vigente. En tales casos, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el Inciso j) del Artículo 7°. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la Partida: "12.08.07. Contribución Compensatoria" del Clasificador de Recursos por

Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%).

**Art. 12°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos", los Artículos 6 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido", Artículo 7 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos", Artículo 8 "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas", en el punto correspondiente a "Altura Máxima", un nuevo inciso "Altura de Planta Baja", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Altura de Planta Baja":** Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda Individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados".

**Art. 13°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos", en los Artículos 6 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido", Artículo 7 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos", Artículo 8 "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas", el inciso correspondiente a "Ajuste de Altura Máxima", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"Ajuste de Altura Máxima":** En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento".

**Art. 14°.-** Modifícase la Ordenanza N° 8.243/08, Capítulo VI "Normas Generales y Modo de Aplicación" Artículo 11 "Precisiones para el Área General, Tramos de Completamiento, Tramos de Preservación y Áreas Particulares", a la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo VI "Normas Generales y Modo de Aplicación" Artículo 11 "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares", el ítem 11.1) "Medición de Ochavas" el que quedará redactado de la siguiente manera:

**11.1. Dimensiones de ochavas.** Tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda para las Áreas de Tejido 1 (AT1), si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

En las Áreas de Tejido 2 y 3 (AT2 y AT3) la altura mínima de las ochavas se reduce a tres (3) metros, manteniendo el resto de las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

Cuando se trate de Edificios Catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces".

**Art. 15°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", el Artículo 16 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido 2 y 3 -AT2- y -AT3-", Inciso b) "Altura Máxima", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"b) Alturas Máximas.**

**b.1.** Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 2 -AT2- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (planta baja y cuatro niveles).

**b.2.** Para los inmuebles frentistas a pasajes de ancho igual o mayor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles), excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y parques y que se consideren equivalentes a un corredor.

**b.3.** Para los inmuebles frentistas a pasajes de ancho menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un corredor urbano.

**b.4.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el Área de Tejido -AT2- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles).

**b.5.** Para los lotes internos ubicados en el Área de Tejido -AT2- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles)".

**Art. 16°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", el Artículo 19 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos", Incisos a) "Altura Mínima", b) "Altura Máxima", y k) ítem k.1. "Aprovechamiento exceptivo en altura", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de los Corredores Urbanos B y C (CUB - CUC) rige una altura mínima de cuatro (4) metros con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres (3) metros.

**b) Altura Máxima:**

**b.1.** La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado, podrá alcanzarse la altura máxima de treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles) para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano B - CUB-, de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles) para los inmuebles ubicados en el Corredor Urbano C -CUC-; salvo el Corredor Urbano C -CUC Avenida Génova y el Corredor Urbano C -CUC-



Avenida Jorge Cura y el Corredor Urbano C -CUC- Avenida Portugal, cuya altura máxima será de diecisiete (17) metros.

En los Corredores Urbanos B -CUB- Avenida Eva Perón, Calle Mendoza (tramo Deslinde Parcelario Este de Zona de Vías ex F.C.G.M. Belgrano del ramal salida a Tucumán - Bulevar Avellaneda), Bulevar Seguí (tramo calle Ovidio Lagos - calle Ayacucho) y Avenida Alberdi, la altura máxima de treinta (30) metros estará sujeta al tipo edilicio que se indica en el inciso h) de este artículo.

En todos estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto k) de este Artículo.

**b.2.** Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano B -CUB- o en Corredor Urbano C -CUC- se establece una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (PB y cuatro niveles).

**b.3.** La autorización para alcanzarla altura exceptiva regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la Línea Municipal correspondiente.

La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a los inmuebles incluidos en el "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Segundo Anillo Perimetral al Área Central", previsto en el Artículo 25° de esta misma ordenanza.

**k) Aprovechamiento exceptivo en altura:**

**k.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.1. del presente Artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo: a partir de los quince (15) metros en el caso del Corredor que atraviesa el Área de Tejido 6 -AT6-; a partir de los catorce con cincuenta (14,50) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 2 -AT2-; a partir de los once con cincuenta (11,50) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 -AT3- y Área de Tejido 4 -AT4-".

**Art. 17°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", el Artículo 20 "Indicadores Urbanísticos para el Frente de Renovación Urbana -FRU- Avenida Francia", Inciso m.1) el que quedara redactado de la siguiente manera:

**"m.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.2. del presente artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, se calculará a partir de los once con cincuenta (11,50) metros".

**Art. 18°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.980/12 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", el Artículo 21 "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas" Incisos b) "Altura máxima" y k) "Aprovechamiento del incremento de altura", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"b) Altura máxima:** Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización y a solicitud expresa del interesado sobrepasar la altura del tejido circundante, en las siguientes condiciones:

Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 1 -AT 1-, se establece una altura máxima de treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles).

16  
7

Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 2 -AT 2- se establece una altura máxima de veinticinco (25) metros (planta baja y ocho niveles). Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 3 -AT 3- se establece una altura máxima de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles).

**k) Aprovechamiento del incremento de altura:** Los edificios construidos en grandes parcelas podrán aprovechar las alturas máximas establecidas en el punto b.1 del presente artículo, abonando la Contribución desde la altura de tejido en el cual se ubican, previa autorización de la repartición municipal correspondiente, a solicitud expresa del interesado de su adhesión a la normativa vigente. En tales casos, el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura descrita en el Inciso j) del Artículo 7°. Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la Partida: "12.08.07. Contribución Compensatoria" del Clasificador de Recursos por Rubros, procediéndose a su afectación a los siguientes Fondos Especiales: Fondo de Preservación Urbanística (50%) y Fondo Municipal de Obras Públicas (50%)".

**Art. 19°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", en los Artículos 16 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido -AT2- y -AT3-; Artículo 17 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido 4 - AT4-; Artículo 19 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos y Artículo 21 "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas" en el punto correspondiente a "Altura Máxima", un nuevo inciso "Altura de Planta Baja", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**""Altura de Planta Baja":** Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados".

**Art. 20°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", los Artículos 16 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido -AT2- y -AT3-, Artículo 17 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido 4 - AT4-, Artículo 19 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para los Corredores Urbanos" y Artículo 21 "Condiciones Edilicias para las Grandes Parcelas" en el punto correspondiente a "Ajuste de Altura Máxima", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**""Ajuste de Altura Máxima":** En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de



transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento".

**Art. 21°.-** a) Incorpórase el inciso b.6 en la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido y Corredores Urbanos" al Artículo 6 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido", Inciso b) "Altura Máxima" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**"b) Alturas Máximas:**

**b.6.** Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 3 -AT3- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles). Para los inmuebles frentistas a pasaje de ancho oficial igual o mayor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un Corredor Urbano.

Para los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros; excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un Corredor Urbano.

Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el Área de Tejido 3 -AT3- se establece una altura máxima once con cincuenta metros (11,50) metros (PB y tres niveles).

Para los lotes internos ubicados en el Área de Tejido 3 -AT3- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (correspondiente a PB y tres niveles)".

b) Incorpórase el inciso b.6 en la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", al Artículo 16 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido 2 y 3 -AT2- y -AT3-", Inciso b) "Altura Máxima", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"b) Alturas Máximas.**

**b.6.** Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 3 -AT3- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles). Para los inmuebles frentistas a pasajes de ancho igual o mayor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles), excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y parques y que se consideren equivalentes a un corredor.

Para los inmuebles frentistas a pasajes de ancho menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros, excepto aquellos que se encuentren frente a plazas y/o parques y que se consideren equivalentes a un corredor urbano.

Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela ubicada en el Área de Tejido -AT3- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles). 16

Para los lotes internos ubicados en el Área de Tejido -AT3- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles)".

**Art. 22°.-** Modifícase la Ordenanza N° 8.980/12 el Capítulo IV "Indicadores Urbanísticos para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Grandes Parcelas, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana", el Artículo 17 "Condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido 4 -AT4-", Inciso b) "Altura Máxima" el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"b) Altura Máxima:**

**b.1.** Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área de Tejido 4 -AT4- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles).

**b.2.** Para los inmuebles frentistas, o internos sobre pasajes de ancho menor a diez (10) metros, se establece una altura máxima de siete (7) metros.

**b.3.** Para los bloques interiores correspondientes a edificaciones en una misma parcela se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles).

**b.4.** Para los lotes internos existentes se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles)".

**Art. 23°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 9.068/13, Sección III "Indicadores Urbanísticos", Capítulo VIII "Indicadores Urbanísticos para los Corredores Urbanos", Artículo 58 "Indicadores Urbanísticos para los Corredores Urbanos B y C -CUB- y CUC-", los Incisos a) "Altura Mínima", b) "Altura Máxima" y m) "Aprovechamiento exceptivo en altura", Ítem m.1, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"a) Altura Mínima:** Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de los Corredores Urbanos (CUB y CUC) rige una altura mínima de cuatro (4) metros con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres (3) metros.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1.** La altura máxima será la correspondiente a la del área de tejido circundante.

**b.2.** Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción podrá alcanzar una altura máxima de treinta con cincuenta (30,50) metros (planta baja y diez niveles) en las parcelas ubicadas en un Corredor Urbano B -CU B- y de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles) en las parcelas ubicadas en un Corredor Urbano C -CU C-, salvo el Corredor Urbano B - CUB "Eva Perón"- cuya altura máxima será de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles) y el Corredor Urbano C -CUC "Eva Perón"- cuya altura máxima será de diecisiete (17) metros.

**b.3.** En los casos indicados en b.2 el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descrita en el punto m) de este Artículo.

**b.4.** La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la Línea Municipal correspondiente.



**b.5.** La autorización para alcanzar alturas exceptivas no es aplicable a los inmuebles incluidos en el "Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Cordón Perimetral", indicado en la Ordenanza N° 8.245.

**b.6.** Para los bloques interiores en una misma parcela ubicada en Corredor Urbano B -CU B- o en Corredor Urbano C -CU C- se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (PB y tres niveles).

**b.7.** Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción de bloques interiores dentro de una misma parcela en los casos que se indican en b.6. Podrá alcanzar una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) metros (planta baja y cuatro niveles). En estos casos se deberá proceder tal como se indica en b.3.

**m.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente Artículo, se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos, del siguiente modo:

- A partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 3 -A T3-.
- A partir de los diez (10) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 4 -AT4-.
- A partir de los siete (7) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 5-AT5-.
- A partir de los quince (15) metros en el caso de Corredores que atraviesen el Área de Tejido 6 -AT6- y -AT7-".

**Art. 24°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 9.068/13 el Capítulo VIII "Indicadores Urbanísticos para los Corredores Urbanos", el Artículo 61 "Indicadores Urbanísticos para el Corredor Urbano C -CUC "Baigorria"-, los Incisos a) "Altura Mínima", b) "Altura Máxima" y m) "Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura"; los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"a) Altura mínima:** Para la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de los Corredores Urbanos (CUB y CUC) rige una altura mínima de cuatro (4) metros con excepción de las viviendas unifamiliares frentistas para las que rige una altura mínima de tres (3) metros.

**b) Alturas Máximas:**

**b.1.** La altura máxima es la que corresponde a la del área de tejido circundante.

**b.2.** Exceptivamente, previa autorización especial de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la edificación podrá alcanzar una altura máxima de diecinueve con cincuenta (19,50) metros (planta baja y seis niveles); excepto las parcelas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de calle Baigorria entre calles López Buchardo y Gambartes.

**b.3.** En los casos indicados en b.2 el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descripta en el punto m) de este Artículo.

**b.4.** La autorización para alcanzar la altura exceptiva rige hasta una profundidad de veinte metros (20) a partir de la Línea Municipal correspondiente.

**b.5.** Para los bloques interiores en una misma parcela se establece una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles).

**m) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:**

**m.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.2 del presente Artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, se calculará a partir de los catorce con cincuenta (14,50) metros".

**Art. 25°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 9.068/13 el Capítulo IX "Indicadores Urbanísticos para Grandes Parcelas y Áreas no Urbanizables", Artículo 63 "Indicadores Urbanísticos para las Grandes Parcelas", los Incisos b) "Altura Máxima" y n) "Contribución por Aprovechamiento Exceptivo en Altura", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"b) Altura Máxima:**

**b.1.** Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento y a solicitud expresa del interesado, sobrepasar la altura del área de tejido circundante y alcanzar una altura máxima de dieciséis (16) metros. En estos casos el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura descrita en el Inciso n) de este Artículo.

**b.2.** La altura máxima de dieciséis (16) metros corresponde solamente a construcciones exentas.

**b.3.** La altura máxima para las construcciones apoyadas sobre una Línea Medianera será de once con cincuenta (11,50) metros (planta baja y tres niveles).

**b.4.** En caso de lotes ubicados en esquina o con frentes sobre calles con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de treinta y cinco (35) metros a partir de la Línea Municipal correspondiente o hasta el Deslinde Parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea Municipal.

**b.5.** Para el cálculo de la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura, se considerará la superficie completa de todo local cuya losa superior supere la altura máxima establecida para cada caso en el presente ítem.

**n) Contribución por aprovechamiento exceptivo en altura:**

**n.1.** En los casos de excepción previstos por ítem b.2. del presente Artículo, la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura, se calculará a partir de los diez (10) metros".

**Art. 26°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 9.068/13, Capítulo VIII Indicadores Urbanísticos para los Corredores", en los Artículos 58 "Indicadores Urbanísticos para los Corredores Urbanos B y C -CUB y CUC-", Artículo 61 "Indicadores Urbanísticos para el Corredor Urbano C -CUC- Baigorria"; Capítulo IX "Indicadores Urbanísticos para las Grandes Parcelas y Áreas no Urbanizables", en el Artículo 63 "Indicadores Urbanísticos para las Grandes Parcelas", en el punto correspondiente a "Altura Máxima", un nuevo Inciso "Altura de Planta Baja", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Altura de Planta Baja":** Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio. El incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará

18

una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados".

**Art. 27°.-** Modifícase de la Ordenanza N° 9.068/13, Capítulo VIII Indicadores Urbanísticos para los Corredores", en los Artículos 58 "Indicadores Urbanísticos para los Corredores Urbanos B y C -CUB y CUC-", Artículo 61 Indicadores Urbanísticos para el Corredor Urbano C -CUC- Baigorria"; Capítulo IX "Indicadores Urbanísticos para las Grandes Parcelas y Áreas no Urbanizables", en el Artículo 63 "Indicadores Urbanísticos para las Grandes Parcelas", el Inciso correspondiente a "Ajuste de Altura Máxima", los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"Ajuste de Altura Máxima":** En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la Autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento".

**Art. 28°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 8.243/08, Capítulo VI "Normas Generales y Modo de Aplicación", Artículo 11 "Precisiones para el Área General, Tramos de Completamiento Tramos de Preservación y Áreas Particulares", a la Ordenanza N° 8.244/08 Capítulo VI "Normas Generales y Modo de Aplicación", Artículo 11 "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares" el Ítem 11.3), un nuevo párrafo que quedará redactado de la siguiente manera:

"En caso de lotes ubicados en terrenos con pendiente las alturas para las salientes y balcones se toman desde el mayor nivel de vereda frente al inmueble".

**Art. 29°.-** Incorpórase a la Ordenanza N° 8.980/12 Capítulo VI "Normas Generales y Modo de Aplicación", Artículo 23 "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares" en el Ítem 23.4.1) y de la Ordenanza N° 9.068/13 Capítulo XIV "Reglamentación, Normas Generales y Modo de Aplicación", Artículo 82: "Precisiones para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares" en el Ítem 82.4.1), un nuevo párrafo que quedará redactado de la siguiente manera:

"En caso de lotes ubicados en terrenos con pendiente las alturas para las salientes y balcones se toman desde el mayor nivel de vereda frente al inmueble".

**Art. 30°.-** En los casos que se solicite la aplicación de las figuras "Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales" o "Articulación" (cumplimentando con lo dispuesto por sus ordenanzas específicas y/o sus modificatorias), y en los inmuebles catalogados con protección de entorno (3b), que pueden sustituir completamente la edificación existente, pertenecientes a Tramos de Preservación y/o Área de Protección Histórica (APH), deberá aplicarse lo establecido en el Artículo 1 de la presente Ordenanza. El Departamento Ejecutivo Municipal a través de las oficinas técnicas correspondientes establecerá las condiciones y procedimientos para su implementación.


**Art. 31°.- ANEXOS.** Es parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes anexos:

20

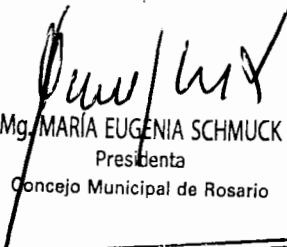
- ANEXO GRÁFICO 1, Plano N° 1: Planta Baja de tres metros.
- ANEXO GRÁFICO 1, Plano N° 2: Planta Baja de cuatro metros.
- ANEXO GRÁFICO 2, Tabla N° 1: Áreas de Tejido.
- ANEXO GRÁFICO 2, Tabla N° 2: Corredores.

**Art. 32°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

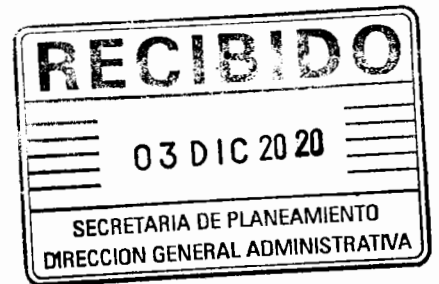
**Sala de Sesiones, 26 de Noviembre de 2020.-**



Lic. AGUSTINA BOUZA  
Secretaría Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario

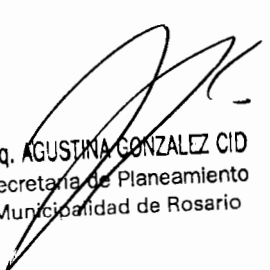


Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK  
Presidenta  
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, **03 DIC 2020**

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



Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID  
Secretaría de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

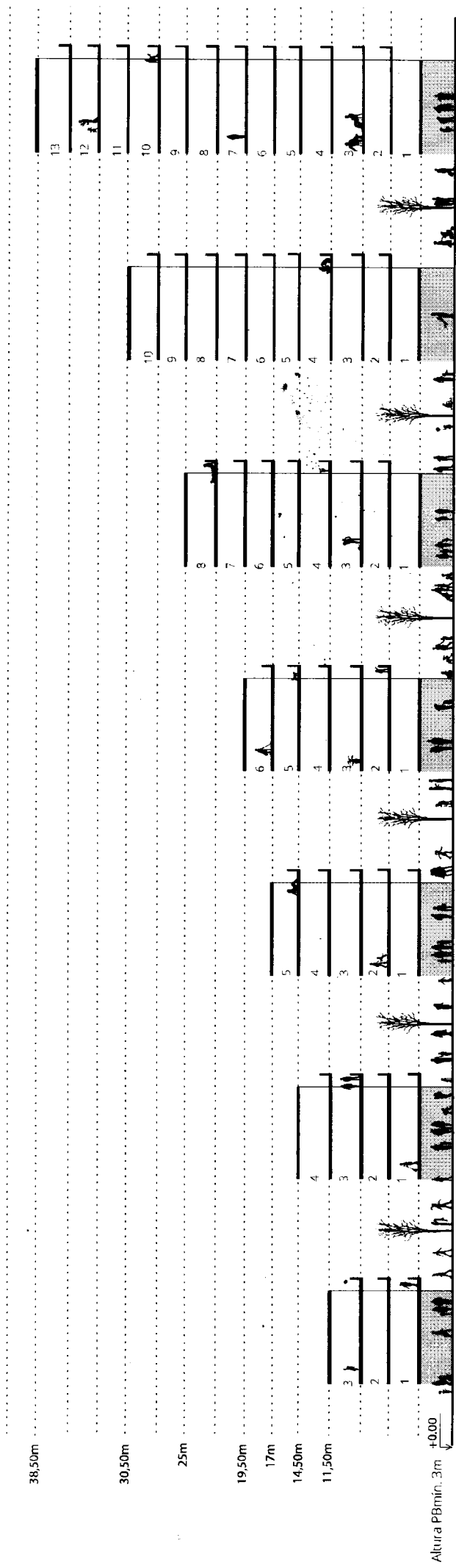


**Dr. PABLO JAVKIN**  
Intendente  
*Municipalidad de Rosario*

**Exptes. Nros. 255.722-I-2020 C.M. y 15.520-D-2020 D.E.-**



ANEXO 1. PLANO 1.



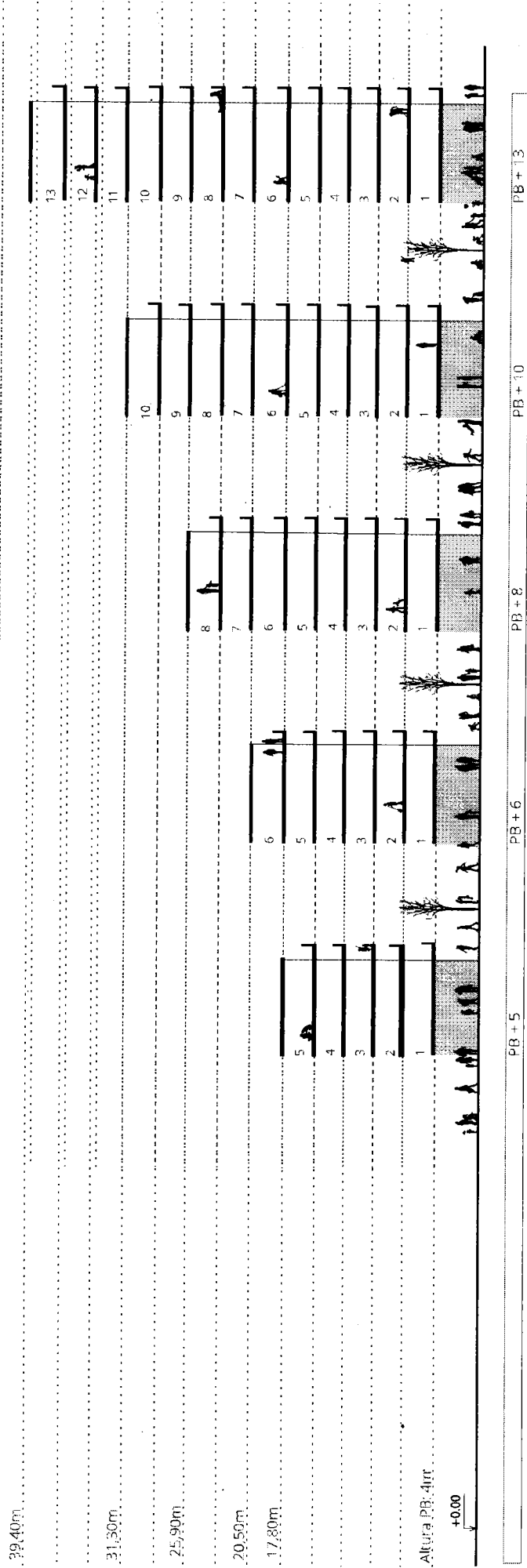
Altura PBmín. 3m +0.00

|         |        |   |         |        |         |         |
|---------|--------|---|---------|--------|---------|---------|
| PB + 3  | PB + 4 | PB + 5  | PB + 6  | PB + 8 | PB + 10 | PB + 13 |
| AT3/AT4 | AT2    | CUC (Eva Perón, Avda. Portugal, Génova y J. Cura) | CUC/ATI | AG     | CUB     | CUA     |

Ajuste de altura máxima:

En los casos que la incorporación de terrazas verdes y/o por la aplicación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

ANEXO 1. PLANO 2.



**Ajuste de altura máxima:**

En los casos que la incorporación de terrazas verdes y/o por la aplicación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.

ANEXO 2. TABLA 1. INDICADORES ÁREA DE TEJIDO

|                       | ÁREA DE TEJIDO | ALTURA MÁXIMA | ALTURA MÍNIMA | NIVELES | ALTURA MAX. SALIENTES LOTE INTERNO Y BALCONES | OCHAVAS        | BLOQUE INTERNO | ALTURA MÍNIMA PB |
|-----------------------|----------------|---------------|---------------|---------|---|----------------|----------------|------------------|
| <b>ÁREA CENTRAL</b>   | AG             | 25            | 4             | PBY 8   | 4   | 4              | 25             | 3                |
|                       | AG             | 14.5          | 4             | PBY 4   | 4   | 4              | 14.5           | 3                |
| <b>PICHINCHA</b>      | AT1            | 19.5          | 4             | PBY 6   | 4   | 4              | 14.5           | 3                |
|                       | AT2            | 14.5          | 4             | PBY 4   | 3   | 3              | 11.5           | 3                |
|                       | AT3            | 11.5          | 4             | PBY 3   | 3   | 3              | 11.5           | 3                |
| <b>PRIMER ANILLO</b>  | AT2            | 14.5          | 3             | PBY 4   | 3   | 3 (ORD 9399)   | 11.5           | 3                |
|                       | AT3            | 11.5          | 3             | PBY 3   | 3   | 3 (ORD 9399)   | 11.5           | 3                |
|                       | AT4            | 11.5          | 3             | PBY 3   | 3   | NO CORRESPONDE | 11.5           | 3                |
|                       |                |               |               |         |   |                |                |                  |
| <b>SEGUNDO ANILLO</b> | AT3            | 10 *          | 3             | -       | 3   | 3 (ORD 9399)   | 10 *           | 3                |
|                       | AT4            | 10 *          | 3             | -       | 3   | NO CORRESPONDE | 10 *           | 3                |

\* Se admite una tolerancia de un 5 % como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

ANEXO 2. TABLA 2. INDICADORES CORREDORES URBANOS

|                              | CORREDORES        | ALTURA MÁXIMA | ALTURA MÍNIMA | NIVELES | ALTURA MAX. LOTE INTERNO Y BALCONES | OCHAVAS | BLOQUE INTERNO | ALTURA MÍNIMA PB |
|------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------|-------------------------------------|---------|----------------|------------------|
| <b>ÁREA CENTRAL</b>          | Corrientes        | 30.5          | 4             | PBy 10  | 14,5                                | 4       | 25             | 3                |
|                              | Ady Urquiza       | 15            | 4             |         |                                     | 4       |                | 3                |
| <b>PICHINCHA</b>             | Ov. Lagos / Salta | 19.5          | 4             | PBy 6   |                                     | 4       |                | 3                |
|                              | FRU 1             | 38.5          | 4             | PBy 13  |                                     | 4       |                | 3                |
| <b>PRIMER ANILLO</b>         | CUA               | 38.5          | 4*            | PBy 13  | **                                  | 4       | 14,5           | 3                |
|                              | CUB               | 30.5          | 4*            | PBy 10  | **                                  | 4       | 14,5           | 3                |
|                              | CUC               | 19.5          | 4*            | PBy 6   | **                                  | 4       | 14,5           | 3                |
| <b>SEGUNDO ANILLO</b>        | CUB               | 30.5          | 4*            | PBy 10  | **                                  | 4       | 14,5           | 3                |
|                              | CUC               | 19.5          | 4*            | PBy 6   | **                                  | 4       | 14,5           | 3                |
| <b>CORDONES PERIMETRALES</b> | CUB               | 30.5          | 4*            | PBy 10  | **                                  | 4*      | 11,5           | 3                |
|                              | CUC               | 19.5          | 4*            | PBy 6   | **                                  | 4       | 11,5           | 3                |
|                              | CUC 17m ***       | 17            | 4*            |         | ***                                 | 4       | 11,5           | 3                |

\* La vivienda individual queda exceptuada, con altura máxima de 3 metros.

\*\* Depende del Área del Tejido circundante

\*\*\* Corresponde a CUC Eva Perón, Avda. Portugal, Génova y J. Cura.