

# ORDENANZA N°10104/2020

Altura mínima de Planta Baja en nueva construcción frentista



## PREGUNTAS FRECUENTES

**Secretaría de Planeamiento**  
Dirección General de Obras Particulares



**Municipalidad  
de Rosario**

ORDENANZA 10104 / 2020. Altura mínima de Planta Baja en nueva construcción frentista

## Preguntas frecuentes

### ► ¿Desde cuándo se encuentra vigente la Ordenanza 10104 / 2020?

La vigencia de la ordenanza es a partir de los 10 días corridos de ser publicada el Boletín Electrónico Municipal. Es decir, desde el **20 de diciembre de 2020**.

### ¿A qué Ordenanzas modifica?

- **Ord. N.º 8125/05:** «Plan Especial Barrio Pichincha»
- **Ord. N.º 8243/08:** «Reordenamiento Urbano del Área Central y el 1º Anillo Perimetral»
- **Ord. N.º 8244/08:** «Reordenamiento Urbano del 1º Anillo Perimetral al Área Central»
- **Ord. N.º 8980/12:** «Reordenamiento Urbano del 2º Anillo Perimetral al Área Central»
- **Ord. N.º 9068/13:** «Reordenamiento Urbano de los Cordones Perimetrales»

### ► ¿Para qué casos NO aplica la Ordenanza 10104/ 2020?

- **Vivienda individual**
- Parcelas de las **Áreas de Tejido 3 (AT3) Y Áreas de Tejido 4 (AT4)** comprendidas en la **Ordenanza N.º 9068** «Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario»
- **Inmuebles con catalogación Patrimonial Directa, Áreas de Reserva, Áreas de Detalle, AT5, AT6, AT7 y en determinados FRU.**

En todos los casos se deberá tramitar un Certificado Urbanístico por el cual se tendrá constancia de los indicadores que afectan a la parcela en base a la normativa vigente.

### ► ¿Para qué casos SI aplica la Ordenanza 10104/ 2020?

- Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales
- Articulación
- Inmuebles catalogados con protección de entorno (3b), que pueden sustituir completamente la edificación existente, pertenecientes a tramos de Pre-

## ORDENANZA N°10104/2020

servación y/o Área de Protección Histórica (APH).

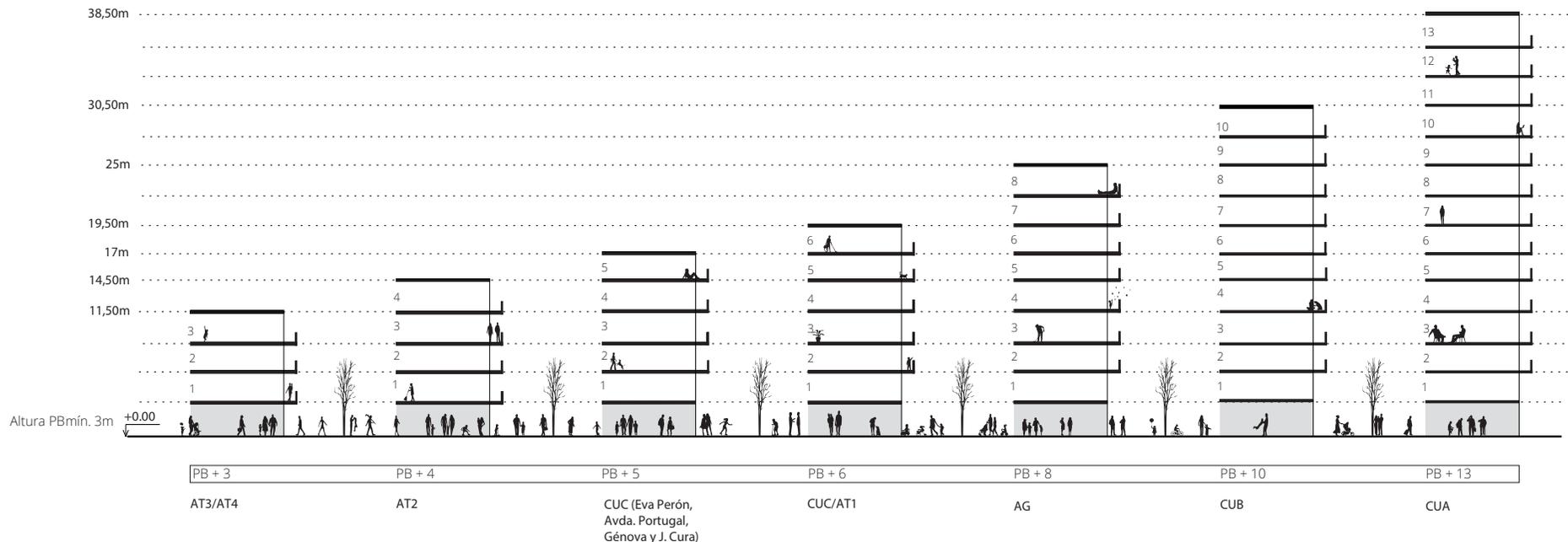
### ► ¿Que establece esta Ordenanza 10104 / 2020?

Establece que los locales ubicados sobre la Línea Municipal de toda nueva construcción frentista deben tener una **altura mínima de planta baja de tres (3) metros**. Esto implica una modificación de las altu-

ras máximas de edificación y la incorporación de una cantidad máxima de niveles.

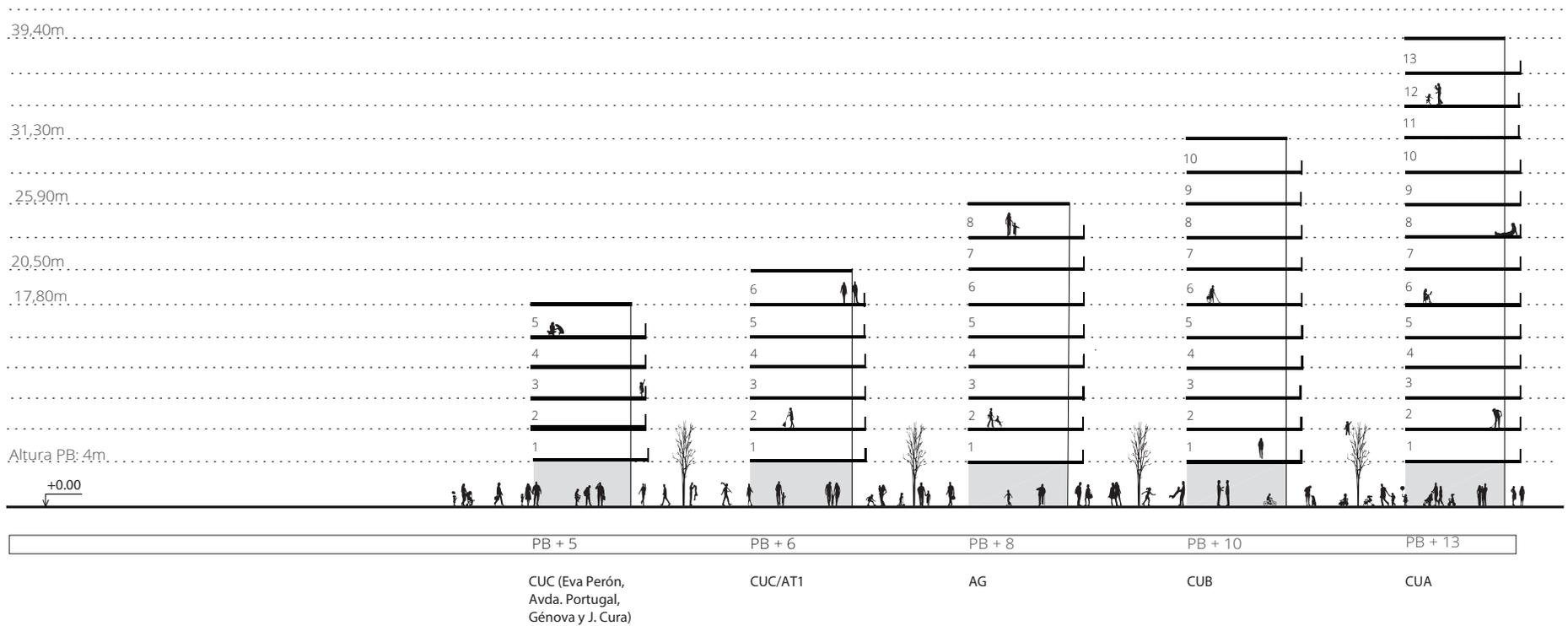
### ► ¿Además de la altura máxima debo cumplir con cantidad de niveles?

Si, en las áreas comprendidas por la presente ordenanza se estipula una altura máxima de edificación y cantidad máxima de niveles.



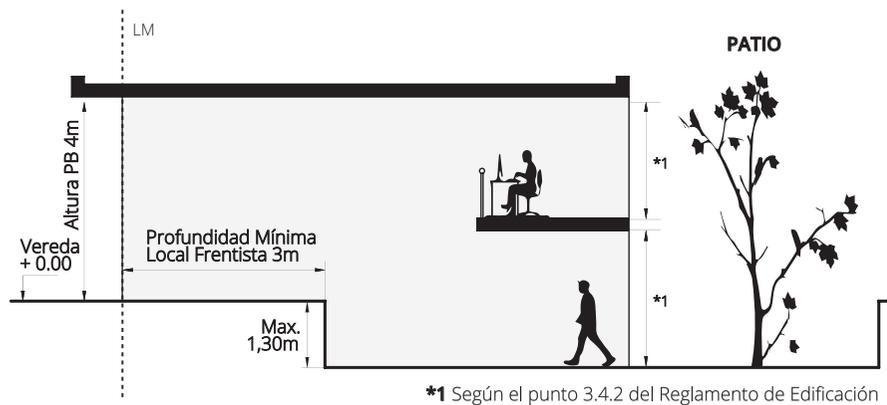
► ¿Si el Código Urbano me exige un balcón o saliente a una altura mínima de 4 metros puedo incrementar la altura de la planta baja?

Si, y ese 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 en planta baja habilita la construcción de entresijos en locales frentistas?

Sólo habilita la construcción de entresijos en locales frentistas a partir de los tres (3) metros de profundidad y en la medida que pertenezcan al mismo espacio. (Decreto N°0107/2021)

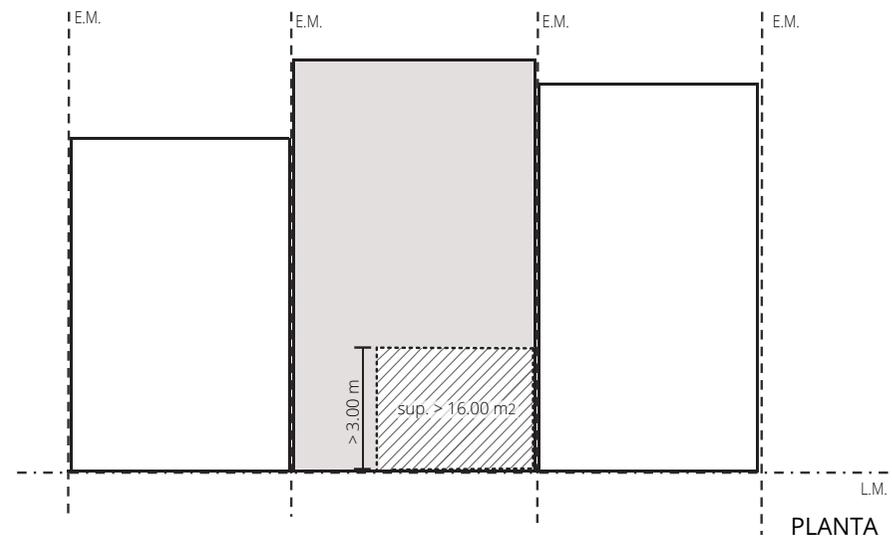


► Los locales frentistas en planta baja con entresijos ¿implican la ejecución de un nuevo nivel?

No, no implica

► ¿Qué profundidad mínima y que superficie mínima tiene que tener el local frentista?

Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

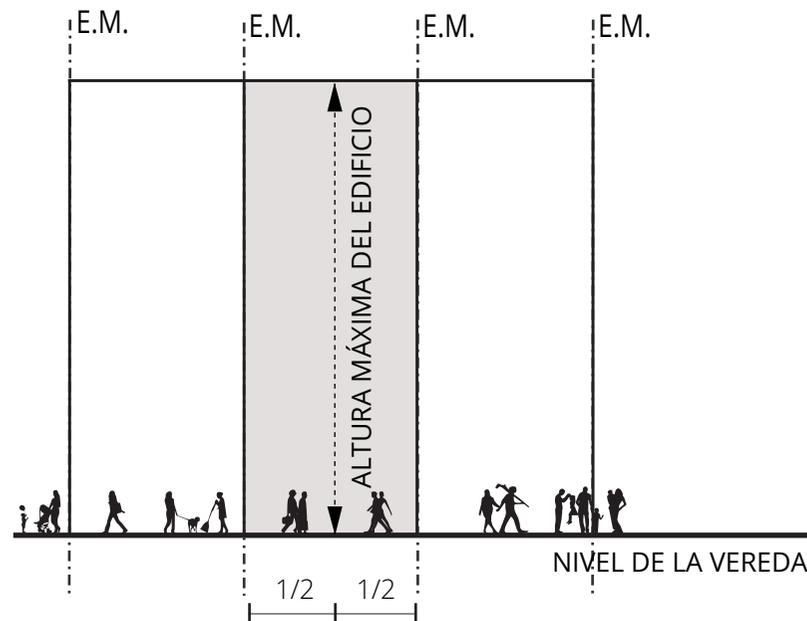


► ¿Puedo elevar el nivel de piso del local frentista?

Podrá tolerarse una **disminución de la altura interior** del local frentista de Planta Baja de hasta un

cuatro por ciento (4%) por cuestiones constructivas, siempre y cuando se dé cumplimiento a las exigencias de altura mínimas según lo estipula el Reglamento de Edificación según el uso correspondiente (Decreto N°0107/2021)

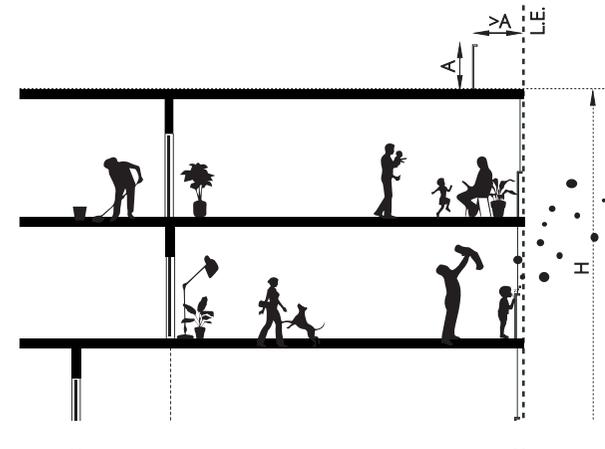
► ¿Cómo se toman las alturas mínimas y máximas de edificación todos los lotes?



Se toman desde el nivel de vereda, sobre la Línea de Edificación en el punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha línea.

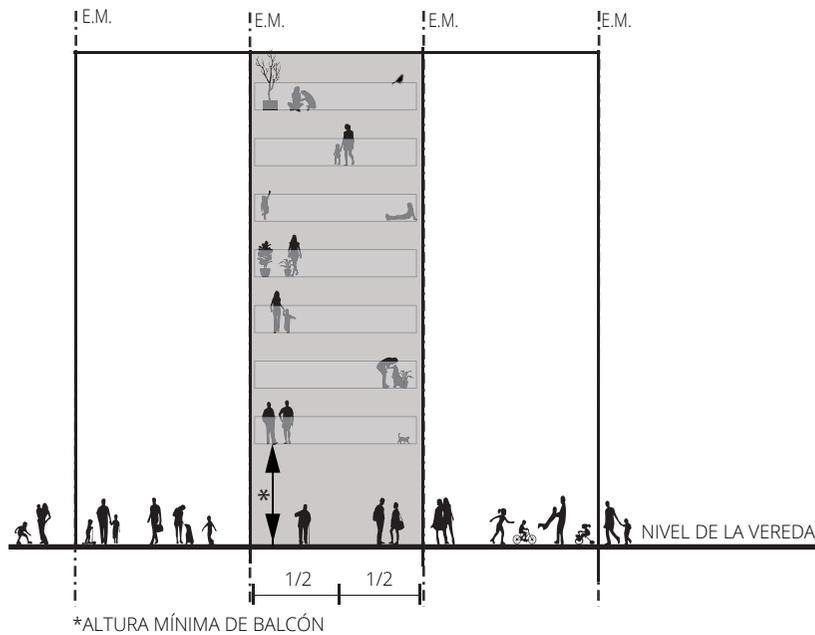
► ¿Las barandas computan para la determinación de la altura máxima?

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 igual ó mayor medida que su altura**.



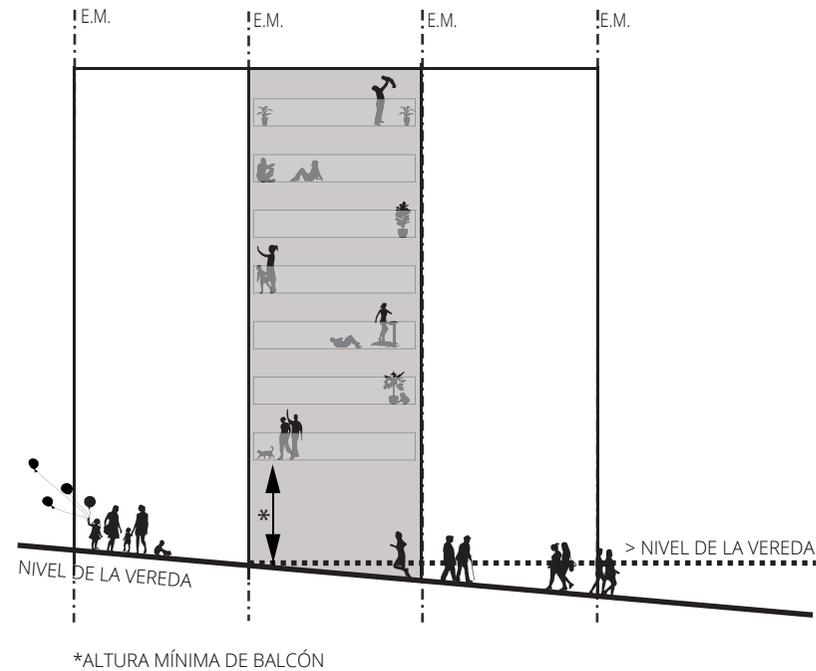
► ¿Cómo se toma la altura para las salientes y balcones en terrenos planos?

Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de veredas, sobre la Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa.



► ¿Cómo se toma la altura para las salientes y balcones en lotes con pendientes?

Se toman desde el mayor nivel de vereda frente al inmueble sobre la Línea de Edificación, hasta el nivel inferior de la losa.



- ▶ ¿Puedo sobrepasar la altura máxima del edificio si incorporo terrazas verdes y/o aislaciones para el cumplimiento de la Ordenanza de Higrotermia N°8757/2011 y Decretos Reglamentarios?

Si, en el caso de ser necesario incrementar el espesor en pisos y/o techos, dicho incremento de altura **no se computará en el cálculo de altura máxima de edificio.**

En **ningún caso** dicho Ajuste de Altura máxima podrá superar el tres por ciento (3%) de la **altura Máxima admitida.** (Decreto N°0107/2021)

- ▶ ¿Dónde se declara dicho ajuste constructivo?

El mismo tiene que estar declarado en el legajo técnico presentado en el **trámite de Certificado de Aspectos Higrotérmicos y Eficiencia Energética** y aprobado por el programa de Programa de Construcciones Sustentable y Eficiencia Energética. En el **Plano de Arquitectura** presentado en el **Permiso de Edificación** deberá indicar: «Ajuste Constructivo Aprobado en ID N° xxxxxx»

- ▶ ¿Puedo sobrepasar la altura máxima del edificio por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas?

Si, en el caso de que sea necesario el incrementar el espesor de pisos y/o techos, dicho incremento de altura **no se computará en el cálculo de altura máxima de edificio.**

En **ningún caso** dicho Ajuste de Altura máxima podrá superar el tres por ciento (3%) **de la Altura máxima admitida.** (Decreto N.º 0107/2021)

En caso de aplicar ambos ajustes, por Ordenanza de Higrotermia y Decretos Reglamentarios y por utilización de nuevos materiales, estos incrementos en altura ¿se suman?

**No**, en caso de aplicar ambos ajustes la tolerancia **no puede superar el 3% en total**

- ▶ ¿Se mantiene el ajuste constructivo o de proyecto?

**No**, en las áreas comprendidas por la presente orde-

## ORDENANZA N°10104/2020

nanza **no hay más tolerancia** porcentual proyectual ni constructiva. Solo se permite sobrepasar la altura máxima en los casos indicados anteriormente.

### ▶ ¿En bloques internos debo cumplir con planta baja de 3,00 mts?

**No**, a partir de los 3,00 mts de profundidad considerado desde la Línea de Edificación puede bajar la altura de la planta baja. En **ninguna** situación esta disminución permite obtener un nivel más de los que estipula la Ordenanza para cada Área.

### ▶ ¿En lotes internos debo cumplir con la planta baja de 3,00 mts?

**No**, a partir de los 3,00 mts de profundidad considerado desde la Línea de Edificación puede bajar la altura de la planta baja. En **ninguna** situación esta disminución permite obtener un nivel más de los que estipula la Ordenanza para cada Área.

### ▶ ¿Si bajo el nivel de la planta baja, puedo obtener un nivel más de vivienda?

**No**, en **ningún** caso se permite más niveles que los estipulados en la Ordenanza.

### ▶ ¿Necesito urbanístico vigente para adherirme a la norma?

**Sí**, todos los certificados urbanísticos solicitados a partir **del 20 de diciembre de 2020** serán emitidos con los indicadores de la nueva norma.

### ▶ ¿Si tengo un certificado urbanístico vigente, tengo que modificar mi proyecto?

**No**, valen los indicadores del certificado vigente, en caso que se quiera adherir voluntariamente a la nueva norma deberá tramitar un nuevo certificado urbanístico.

### ▶ ¿Si ya tengo ingresado un trámite ID con un certificado urbanístico vigente y me encuentro en proceso de revisión tengo que modificar mi proyecto?

**No**, valen los indicadores del certificado vigente, en caso que se quiera adherir voluntariamente a la

## ORDENANZA N°10104/2020

nueva norma deberá tramitar un nuevo certificado urbanístico.

- ▶ ¿Si tengo una visación previa aprobada me puedo adherir a la nueva norma?

Si, tiene que estar vigente y se deberá presentar en el **trámite de Permiso de Edificación el nuevo Certificado Urbanístico y los planos de arquitectura** con los cambios realizados. (Resolución N° 01/2021)

- ▶ ¿Si tengo un permiso de edificación aprobado me puedo adherir?

Si, en caso que la etapa de ejecución de obra permita adecuar el proyecto a la nueva normativa, se puede adherir mediante el **trámite de Ampliación sin final / Reforma sin final**.

En el sistema de Presentación de Planos Digitales (PPD) se deberá indicar en información adicional: **Ampliación sin final / Reforma sin final adherido a Ordenanza N° 10104/2020**. (Resolución N°01/2021)

- ▶ ¿Qué requisitos necesito para el trámite de Ampliación sin final / Reforma sin final adherido a la Ordenanza 10104 / 2020?

Se deberá cumplimentar solamente con los requisitos que a continuación se detallan:

- **Certificado Urbanístico**
- **Plano de Arquitectura**
- **Plano de Estructura**
- **Tasa de Revisión de Planos e Inspección de Obra:** No computará la reforma que surge de la modificación de la posición de las losas por el incremento de altura en plantas bajas.
- **Certificación de Aportes** preliminares en el colegio profesional respectivo.
- **Certificado Catastral.** Solo en los casos que exista **cambios en la titularidad** del inmueble desde la obtención del permiso.

Los requisitos y la documentación de la **Segunda Etapa – PRESENCIAL** se mantendrán de acuerdo a los procedimientos vigentes. (Resolución N°01/2021)

**ORDENANZA N°10104/2020**

▶ **Ir a Ordenanza 10.104/2020**

▶ **Ir a Decreto 0107/2021**