

Instrumentos Particulares de Adhesión Normativa

Edificación de perímetro libre - Torre

Municipalidad de Rosario

Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento

Torres normativa anterior



Maipú y San Juan
h: 49,50 m



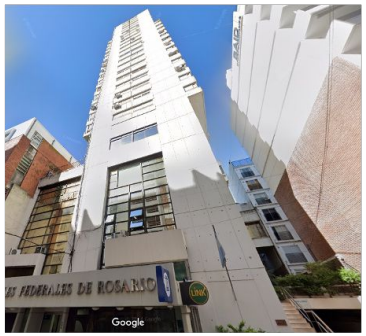
Córdoba 2100
h: 49,20 m



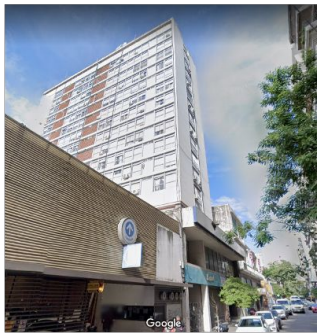
Bv. Oroño y Rioja
h: 61 m



Urquiza y Corrientes
h: 60,50 m



Entre Ríos 400
h: 73,50 m



Italia 900
h: 43,50 m

Torres normativa actual



Manzana 407 – Puerto Norte
h: 45 m



Manzana 407 – Puerto Norte
h: 68 m



Torres Dolfines Guaraní
h: 130 m

Conclusiones análisis tipología torre

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SEGÚN NORMATIVA ANTERIOR

Frente parcela	20	a	33	m
Superficie parcela	600	a	2000	m2
Altura	40	a	74	m
Retiros laterales	4	a	10	m
Frente de Torre	10	a	22	m
Retiro de L.M. Torre	2	a	6	m

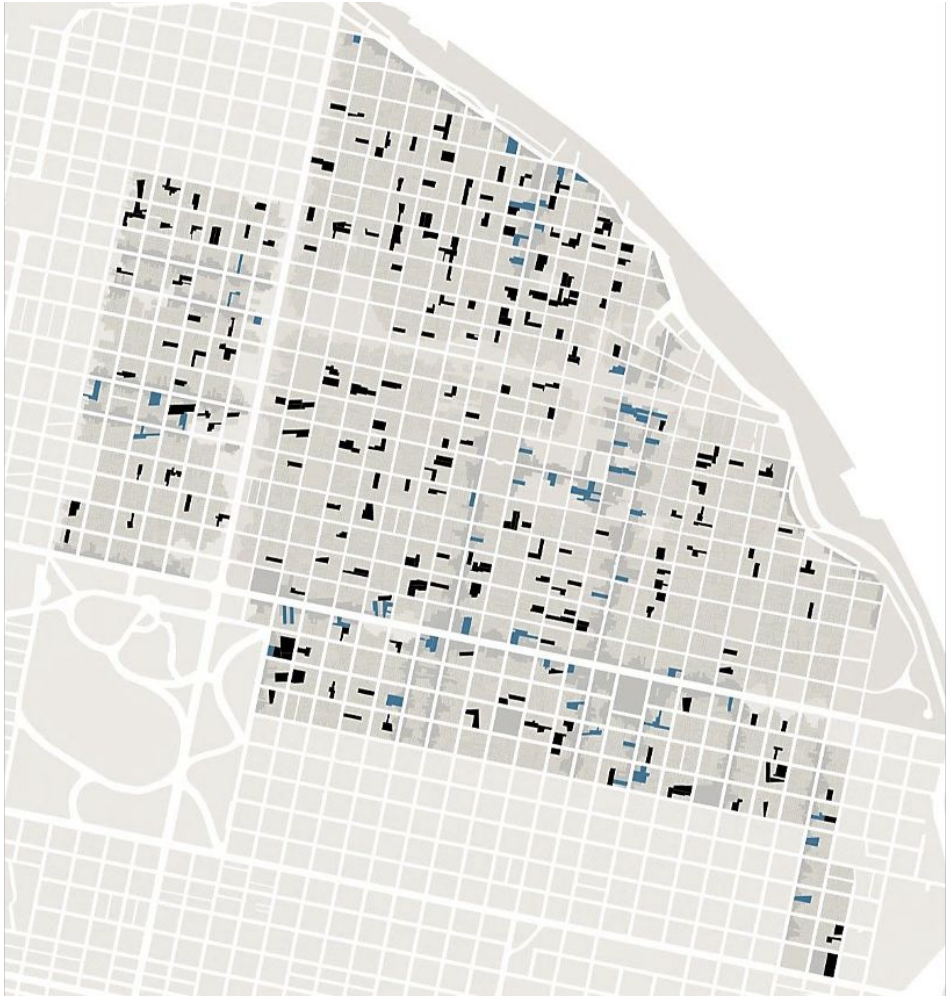
SEGÚN NORMATIVAS ACTUALES

Frente parcela	Desde 25			m
Superficie parcela	Desde 1.000			m2
Altura	45	a	130	m
Retiros laterales	6	a	10	m
Frente de Torre	10	a	25	m
Retiro de L.M. Torre	5	a	15	m

Ámbito de aplicación

Área Central (AC)
Área de Tejido 1 (AT1)

295 / +1.000m2
Parcelas sustituibles*

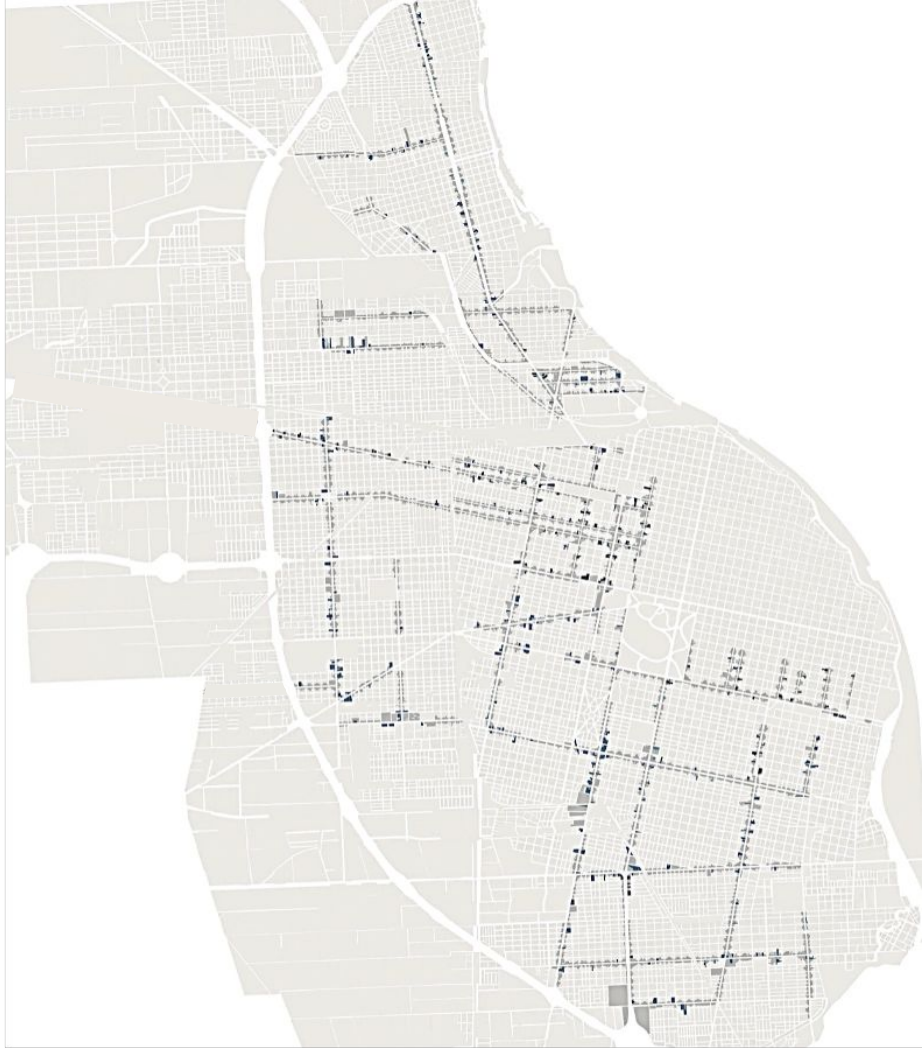


20.533 Total parcelas

Ámbito de aplicación

Corredores (CU)
Frentes Urbanos (FU/FRU)

448 / +1.000m2
Parcelas sustituibles*



13.256 Total parcelas

Indicadores urbanísticos

- **Requerimientos**:
  Inmueble frentista / Superficie entre 1000 y 5000 m2

- **Altura máxima** (h máx):
  Se establece a partir de la relación entre el ***Retiro respecto al deslinde parcelario*** **(R)** y un ***Coeficiente*** **(c)** determinado por el sector urbano

$$h\ máx = \mathbf{R} \times \mathbf{c}$$

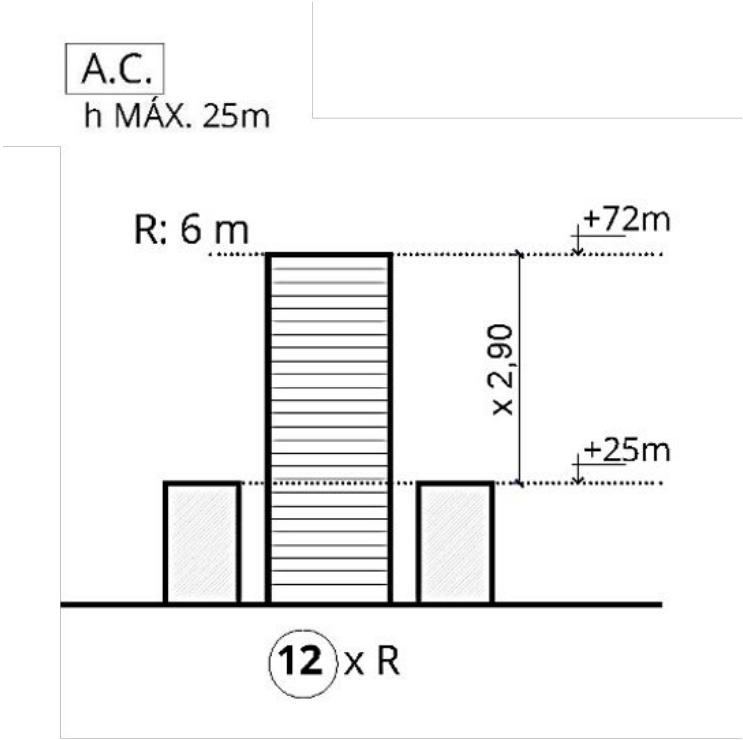
R = Retiro respecto a deslinde parcelario
c = Coeficiente para altura máxima, según sector urbano

En el caso de los Corredores Urbanos, este coeficiente varía según el Área de Tejido que atraviesa, y se establecen, además de esta formula, valores de h máxima**.**

- **Retiro respecto a deslinde parcelario:** mínimo 6m

- **Retiro sobre Línea Municipal:** mínimo 5m

Aplicación (ejemplo en Área Central)



Aplicación

Coeficientes y alturas máximas según ámbito de aplicación

Ámbito de aplicación	Coeficiente (c)	Altura máxima (h max)
Área Central	12	120 m (*)
Área de Tejido 1 (AT1)	8	120 m (*)
Corredor Urbano A (CUA) Cuando atraviesa AC y AT1 Cuando atraviesa AT2 Cuando atraviesa AT3 y AT4	 12 10 8	 120 m (*) 72 m 60 m
Corredor Urbano B (CUB) Cuando atraviesa AT1 Cuando atraviesa AT2 Cuando atraviesa AT3 y AT4	 10 8 6	 120 m (*) 60 m 45 m
Corredor Urbano B (CUB) h: 19,5-Eva Perón	6	45 m
Corredor Urbano C (CUC) Cuando atraviesa AT2, AT3 y AT4	 6	 45 m

*A revisión por CEPU a partir de los 100m

Indicadores urbanísticos

- **Lado máximo de torre:** 25m
  Lotes de frente menor a 22m = profundidad máx: 30m
  Lotes pasantes y que ocupen más del 80% del CM = profundidad máx: 35 m

- **Profundidad máxima para la localización de la torre :** 40m desde L.M.

- **Distancia mínima entre torres:** sumatoria de los retiros (R) adoptados en cada torre (mínimo 12m)

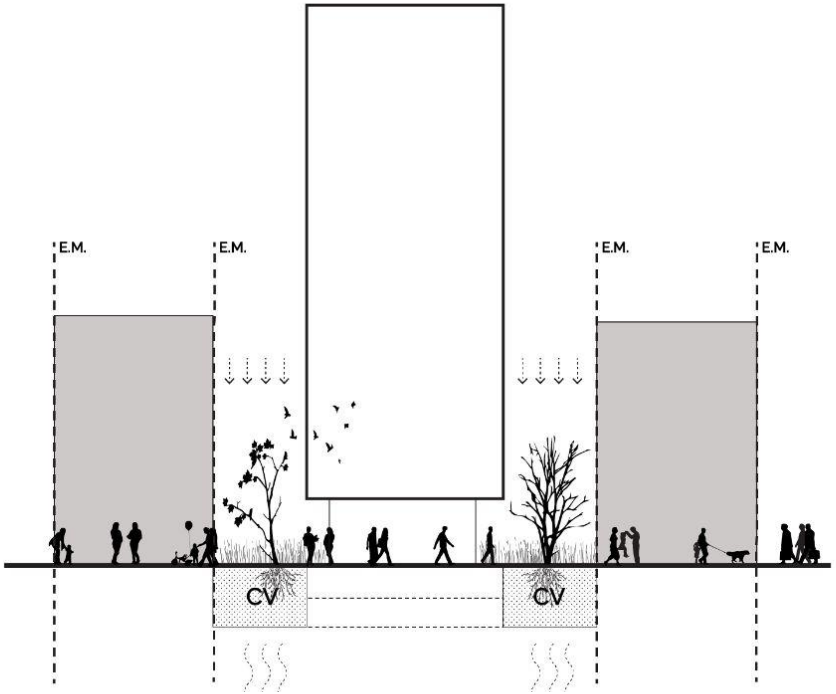
- **Altura máxima cuerpo inferior:** 10m (PB+2)

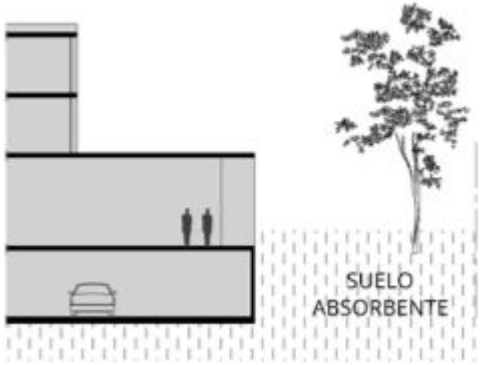
- **FOS cuerpo inferior:** correspondiente al sector urbano

- **Planta Baja:** h mín. 4m / usos complementarios al uso residencial

- **Cobertura vegetal:** incorporación de un mínimo de 30%

Indicadores urbanísticos:
Incentivo a la incorporación de **suelo natural**



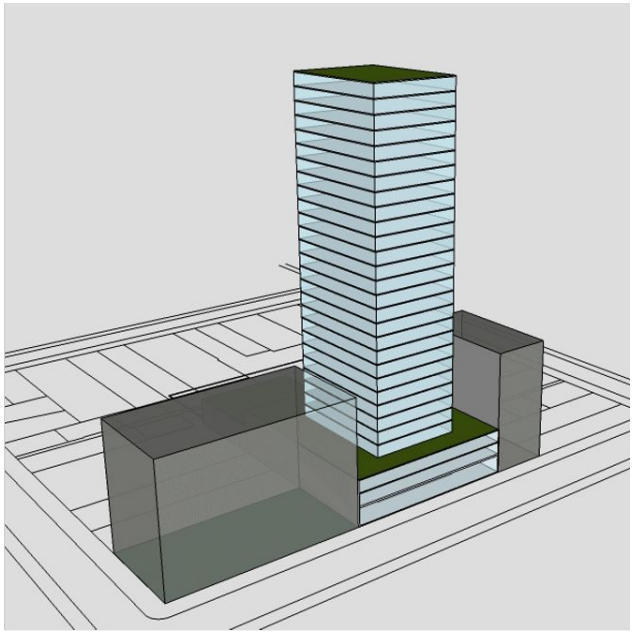


Suelo absorbente: si se incorpora un 30% (del lote) de suelo absorbente, se disminuye un 20% la exigencia de cantidad de módulos de estacionamiento.

De 1 módulo cada 100m2 a **1 módulo cada 120m2** de superficie exclusiva.

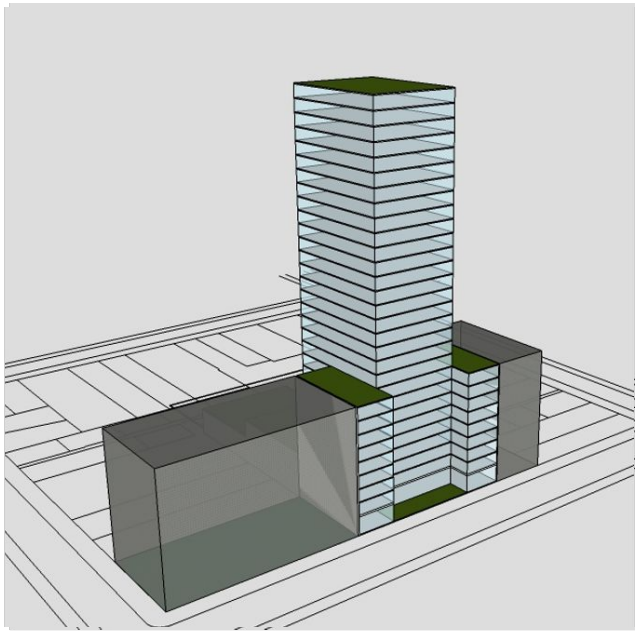
Indicadores urbanísticos:
Posibilidad de **articulación** con edificación existente consolidada





Indicadores urbanísticos:
Posibilidad de **articulación** con edificación existente consolidada





Indicadores urbanísticos

- **Requerimientos**:
  Inmueble frentista / Superficie entre 1000 y 5000 m2

- **Altura máxima** (h máx):
  Se establece a partir de la relación entre el ***Retiro respecto al deslinde parcelario*** **(R)** y un ***Coeficiente*** **(c)** determinado por el sector urbano

$$h\ máx = \mathbf{R} \times \mathbf{c}$$

R = Retiro respecto a deslinde parcelario
c = Coeficiente para altura máxima, según sector urbano

En el caso de los Corredores Urbanos, este coeficiente varía según el Área de Tejido que atraviesa, y se establecen, además de esta formula, valores de h máxima**.**

- **Retiro respecto a deslinde parcelario:** mínimo 6m

- **Retiro sobre Línea Municipal:** mínimo 5m

Indicadores urbanísticos

- **Lado máximo de torre:** 25m
  Lotes de frente menor a 22m = profundidad máx: 30m
  Lotes pasantes y que ocupen más del 80% del CM = profundidad máx: 35 m

- **Profundidad máxima para la localización de la torre :** 40m desde L.M.

- **Distancia mínima entre torres:** sumatoria de los retiros (R) adoptados en cada torre (mínimo 12m)

- **Altura máxima cuerpo inferior:** 10m (PB+2)

- **FOS cuerpo inferior:** correspondiente al sector urbano

- **Planta Baja:** h mín. 4m / usos complementarios al uso residencial

- **Cobertura vegetal:** incorporación de un mínimo de 30%

Municipalidad de Rosario

Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento