

# ORDENANZA N°10105

Salientes, Balcones e iluminación y ventilación



# PREGUNTAS FRECUENTES

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



**Municipalidad  
de Rosario**

## ORDENANZA 10105 / 2020. Salientes, Balcones e iluminación y ventilación

### Preguntas frecuentes

#### ► ¿Desde cuándo se encuentra vigente la Ordenanza 10105 / 2020?

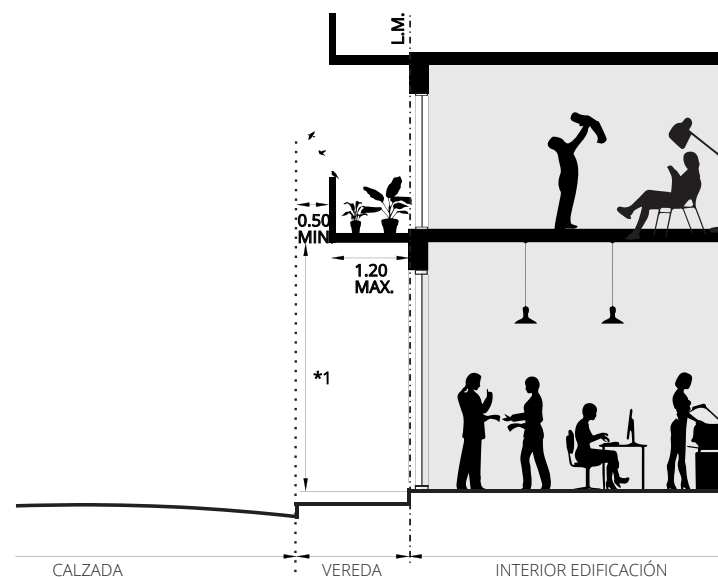
La vigencia de la ordenanza es a partir de los 10 días corridos de publicada en el Boletín Electrónico Municipal. Es decir, desde el **20 de diciembre de 2020**

#### ► ¿Qué modifica esta Ordenanza 10105 / 2020?

Modifica al Reglamento de Edificación en cuanto a **salientes, balcones e iluminación y ventilación de locales.**

#### ► ¿Cuál es la saliente máxima de la Línea Municipal?

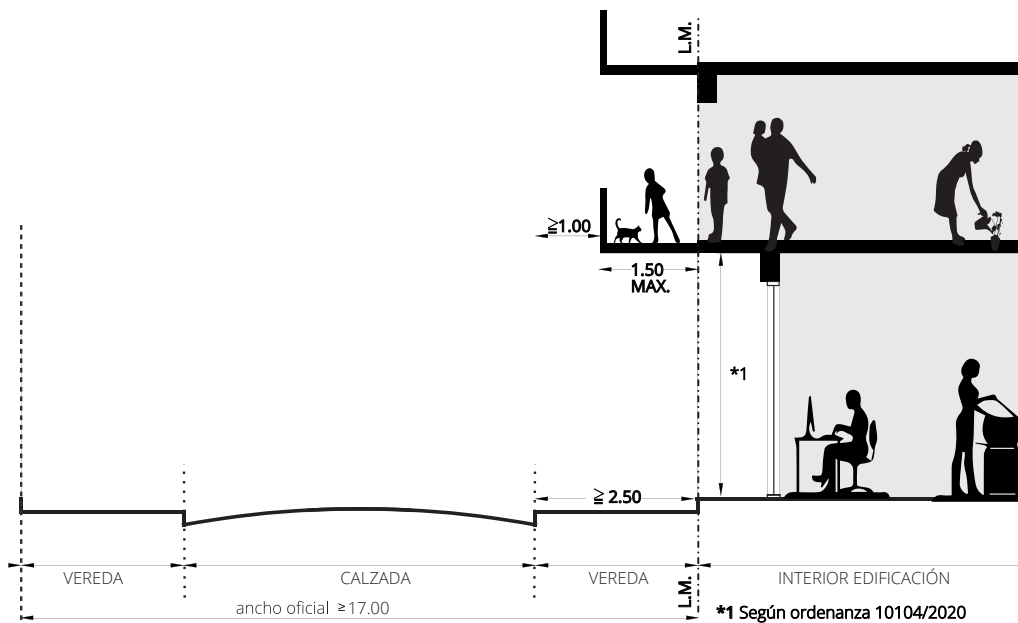
En los pisos altos, y con las limitantes que exija el Código Urbano según el sector urbano donde se emplaza, los balcones de fachadas, cualquiera sea su orientación, podrán sobresalir hasta **1.20 m de la Línea Municipal**, conservando siempre como **mínimo 0.50 m entre la proyección del balcón o alero y la línea del cordón vereda.**



## ORDENANZA N°10105

### ► ¿En qué situación pueden ampliarse los balcones de 1,20 a 1,50?

En edificios frentistas a **calles de ancho oficial igual o superior a 17 metros**, cuyas **veredas sean de ancho igual o superior a 2.50**, los balcones de fachada, cualquiera sea su orientación, podrán sobresalir hasta **1.50 m de la Línea Municipal**, conservando siempre como mínimo 1 m entre la proyección del balcón o alero y la línea del cordón de la vereda.



Secretaría de Planeamiento

### ► ¿Se permiten elementos por debajo de la altura mínima?

**No**, no se permite ningún elemento (vigas, cornisamientos, ménsulas) por debajo de la altura mínima de saliente fijada por el **Código Urbano** para su ubicación.

### ► ¿Cuál es la distancia mínima del balcón a las líneas divisorias de los predios?

Deberá distar como mínimo **0.15m** de las líneas divisorias de los predios.

### ► ¿Cuál es la altura mínima de baranda?

La baranda tendrá una altura **no menor a 1 metro**, medido desde el nivel de piso interior del balcón.

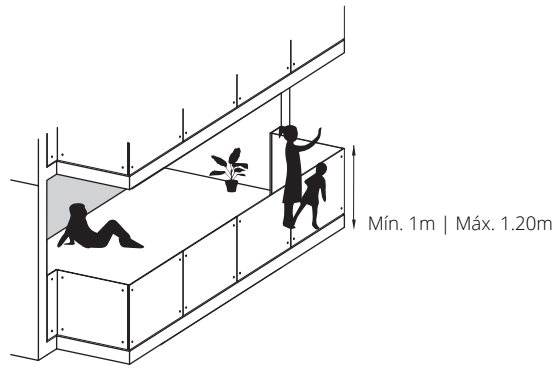
### ► ¿Cómo se considera la baranda cuando es opaca?

Si es opaca no puede superar **1.20m** de altura



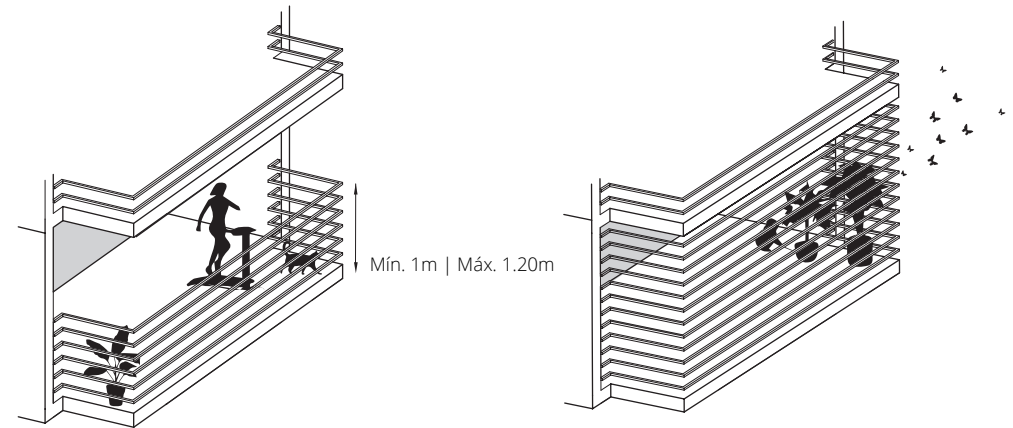
► ¿Y cuándo es transparente?

Si es transparente no puede superar **1.20m** de altura y en tal caso, el vidrio deberá cumplimentar con lo establecido en el apartado 3.12 del Reglamento de Edificación.



► ¿Y cuándo es reja?

Si es de reja no puede superar **1.20m** de altura y los espacios entre hierros u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro. Si la reja continua hasta el cielorraso desde el 1.20m en adelante dicha reja **no puede superar el 10%** de la superficie del vacío.



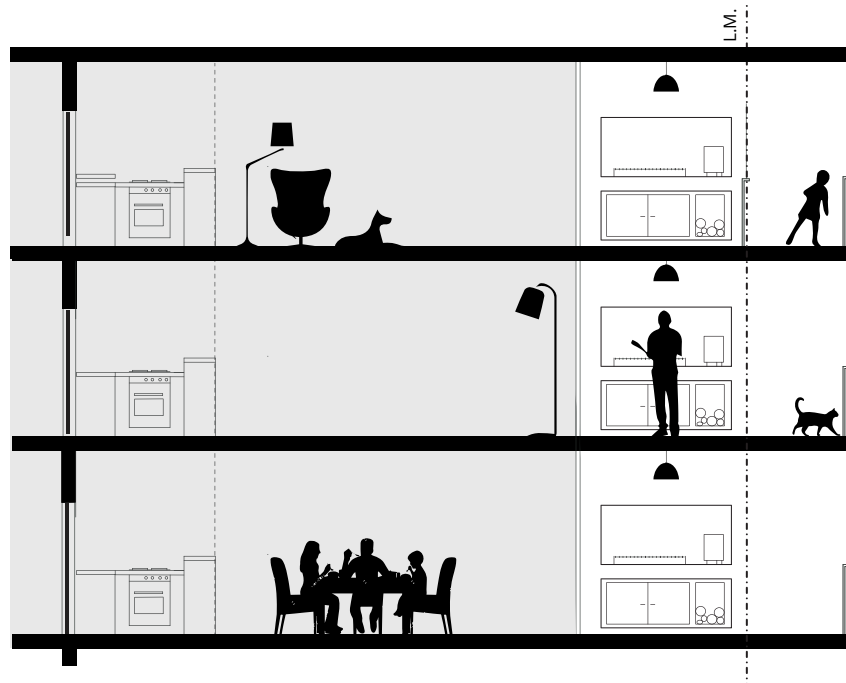
► ¿Se pueden plantear propuestas arquitectónicas volumétricas y uniformes?

**Si**, en toda la extensión del balcón, desde el nivel del piso hasta la altura del cielorraso en concordancia con lo establecido para parasoles, protecciones solares o pantallas fijas o móviles perforadas.

► ¿Puedo construir parrilleros en balcón?

Si, se pueden ejecutar siempre dentro de la Línea de Municipal y siempre que:

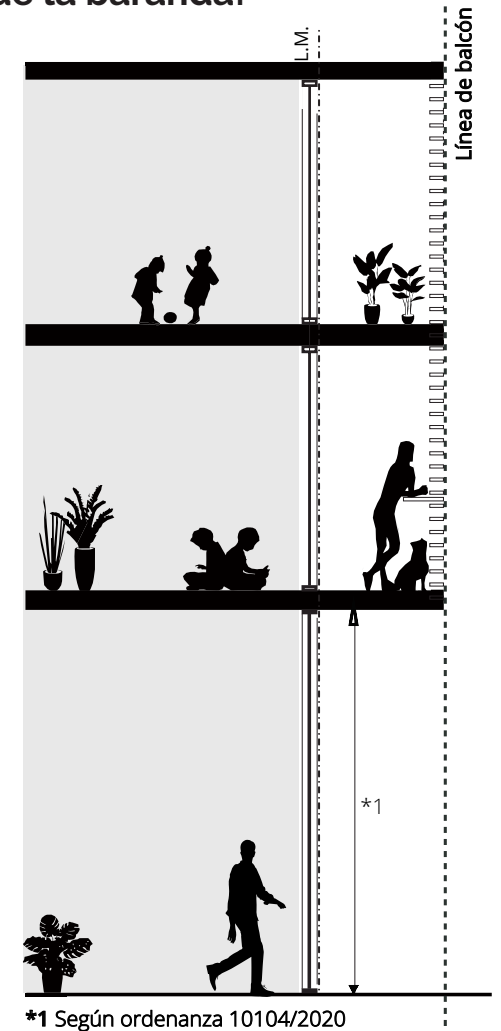
- Se encuentren aislados del muro medianero o divisorio entre unidades, con la ejecución de un **muro aislante**, anexo, de 0.15 metros de espesor de ladrillos comunes.
- Los gases de combustión que se generen se evacúen mediante **conductos** correctamente diseñados a tal fin.



► ¿Serán permitidos parasoles o pantallas fijas o móviles sobre el perímetro de la baranda?

Si, se entienden por “protecciones solares”, a los elementos permanentes, fijos o móviles, verticales u horizontales, corredizos o de abrir, que tengan como fin proteger de los rayos solares los locales a los que sirve. Los mismos **no podrán sobrepasar el perímetro de la baranda, y rebasar como máximo hasta el filo exterior del balcón**, y deben cumplir las siguientes condiciones:

- No ofrecer peligros ni molestias a los peatones y/o usuarios del edificio o de los edificios colindantes.
- El profesional deberá incorporar la solución proyectada en la documentación a presentar en el Programa de Construcción.



\*1 Según ordenanza 10104/2020

## ORDENANZA N°10105

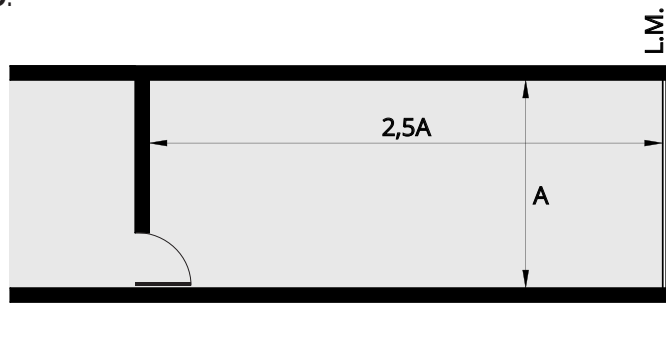
nes Sustentables y Eficiencia Energética, en el marco de la solicitud del "Certificado de Aspectos Higrotérmicos y Eficiencia Energética", para lograr así su aprobación en cuanto a las características técnicas adoptadas.

### ► ¿Se permiten balcones cerrados?

**No**, no se permiten balcones cerrados con vidrios, carpinterías u otra construcción que implique superficie cubierta cerrada, **por fuera de la Línea Municipal**.

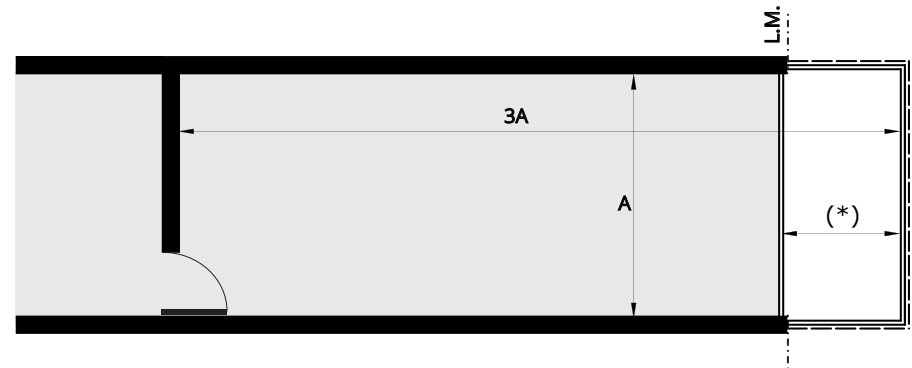
### ► ¿Cómo calculo la profundidad de los locales que ventilan naturalmente sin superficie semicubierta?

La distancia máxima permitida, desde el punto más alejado del local, hasta el borde interior del vano, será de **2.5 veces el ancho**.



### ► ¿Cómo calculo la profundidad de los locales que ventilan naturalmente a través de una superficie semicubierta?

En caso de que se proyecten superficies semicubiertas, con una profundidad no menor a 1 metro (por dentro o por fuera de la línea municipal) y una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>, la distancia máxima, medida desde el punto más alejado del local hasta el filo exterior de dicha superficie será de **3 veces el ancho del local**.



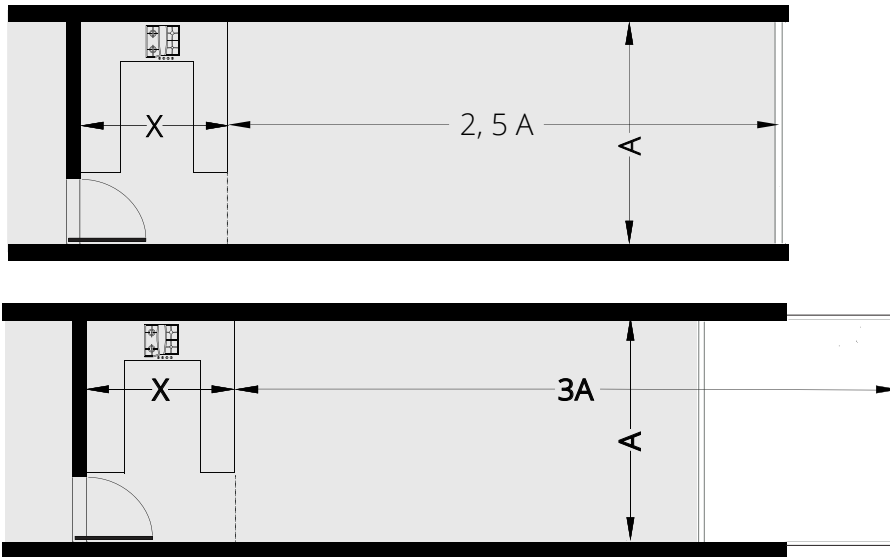
### ► ¿Puedo exceder la profundidad máxima exigida?

**Si**, en ambos casos. Cuando la profundidad del local exceda las máximas exigidas, las alturas de los mismos se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0.15.

## ORDENANZA N°10105

### ► ¿Dicho criterio se puede utilizar para “Cocinas Integradas”?

Si.



### ► ¿Qué significa “Cocina Integrada”?

Es la cocina que ventila a través de un local de Primera Categoría sin divisiones interpuestas.

### ► ¿Un local puede recibir luz natural y ventilación a través de partes cubiertas?

Si, un local puede recibir luz natural y ventilación a través de partes cubiertas como galerías, porche, logia, balcón, alero o saledizo, siempre que se cumplan con las siguientes disposiciones:

- No podrá tener cuerpos salientes a nivel inferior al dintel de dicho vano
- Deberá respetar en todos los casos el punto 3.3.2.2. del Reglamento de Edificación.

### ► ¿Un local puede recibir luz natural y ventilación a través de partes cubiertas en viviendas individuales?

Si, en estos casos no deberá superarse la **relación 1/1** entre la altura del vano y la longitud de la saliente o galería.



## ORDENANZA N°10105

### ▶ ¿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 en el sistema de presentación de planos digitales (PPD) 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 nueva norma** deberá tramitar un nuevo certificado urbanístico.

### ▶ Si tengo una Visación Previa aprobada ¿me puedo adherir?

**Sí**, 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.

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

**Sí**, si la etapa de ejecución de obra permite 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° 10105/2020**.

### ▶ ¿Qué requisitos necesito para el trámite de Ampliación sin final / Reforma sin final adherido a la Ordenanza 10105 / 2020?

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

- **Certificado Urbanístico**
- **Plano de Arquitectura**
- **Plano de Estructura**



## ORDENANZA N°10105

- **Tasa de Revisión de Planos e Inspección de Obra**
- **Certificación de Aportes preliminares** en el colegio profesional respectivo.
- **Certificado Catastral.** Solo en los casos que existan **cam-bios 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.

### ► ¿Cómo se declara los anchos de vereda y anchos oficiales de calles?

En la instancia de **Visación Previa**, el profesional indicará en carácter de **Declaración Jurada** el ancho oficial de la calle y de la vereda en el plano de arquitectura.

Para la instancia de **Permiso de Edificación** dichos anchos serán verificados según el **Certificado de Límites y Amojonamiento o Mensura** que se adjunte al legajo técnico.

► Ir a ordenanza 10.105/2020 y Decreto Reglamentario