

ORDENANZA N°10105

Salientes, Balcones e iluminación y ventilación



PREGUNTAS FRECUENTES

Secretaría de Planeamiento
Dirección General de Obras Particulares

Versión AGOSTO 2022



**Municipalidad
de Rosario**

Preguntas frecuentes. ORDENANZA 10105 | 2020. Salientes, Balcones e iluminación y ventilación

▶ **¿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.**

Salientes y Balcones

▶ **¿Cuál es la altura mínima de las salientes?**

La altura mínima de las salientes la determina el **Código Urbano** según el sector urbano en donde se emplaza. En aquellas áreas en las cuales el **Código Urbano** no indiquen

alturas mínimas para salientes y balcones por fuera de Línea Municipal o de Edificación, se fijará una altura mínima de 3.00 metros medidos desde el nivel de vereda hasta el nivel inferior de la saliente.

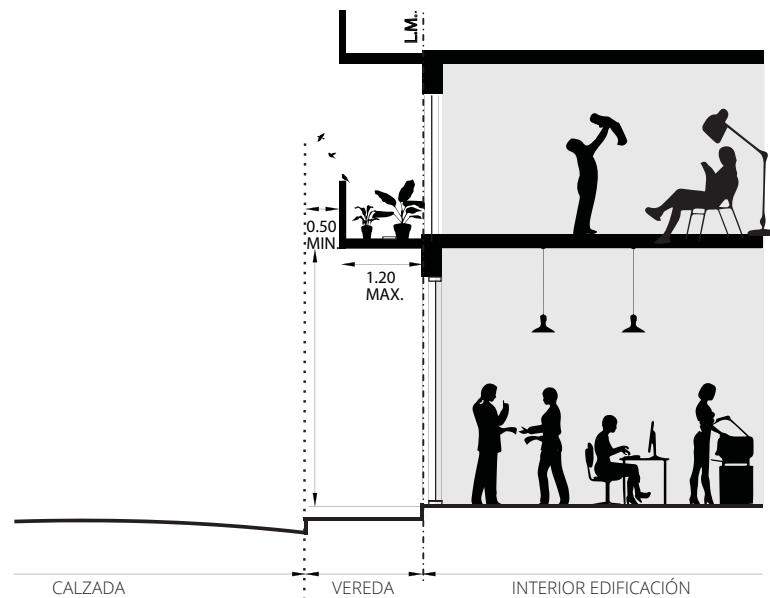
▶ **¿Se permiten elementos por debajo de la altura mínima?**

Sí, se permiten estructuras fijas o móviles a una altura mínima de 2.20 metros del nivel de la vereda.

Se define como **“estructura fija o móvil”** a cualquier elemento removible que pueda ubicarse sobre la fachada (unidades exteriores de aire acondicionado, luminarias, etc), pero en ningún caso se refiere a salientes que formen parte de la propia edificación.

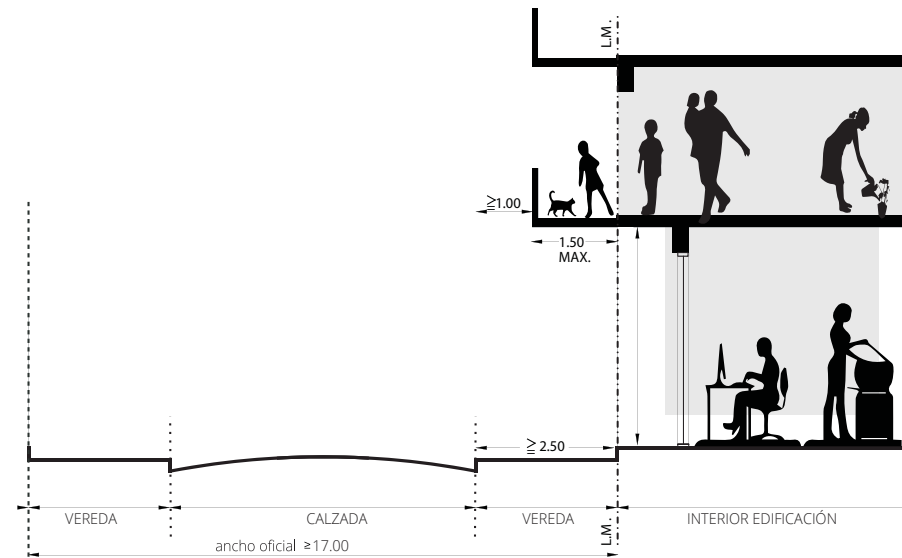
► ¿Cuál es la saliente máxima de la Línea Municipal?

En los pisos altos 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**.



► ¿En qué situación la saliente máxima de la Línea Municipal puede ser de 1,50 metros?

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.



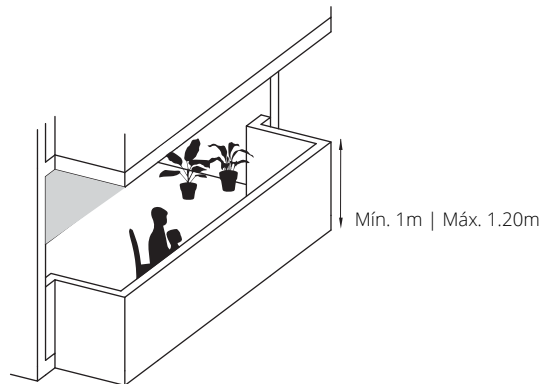
ORDENANZA N°10105

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

Cualquier parte del balcón deberá distar como mínimo **0.15m** de los ejes divisorias de los predios.

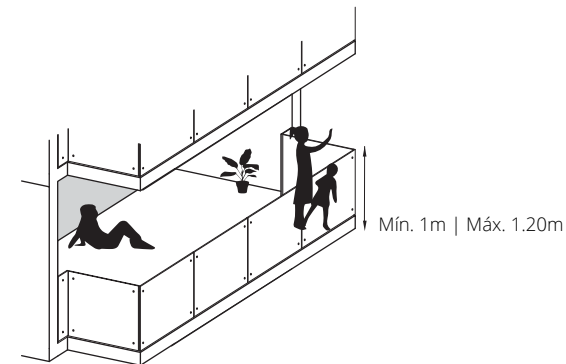
► ¿Cuál es la altura mínima y/o máxima de las barandas?

Las barandas tendrán una altura **no menor a 1.00 metro**, medido desde el nivel de piso interior del balcón, y no podrán superar a **1.20 metro** de altura.



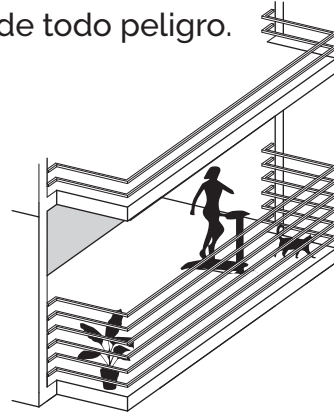
► ¿Qué característica se debe cumplir cuando la baranda es transparente?

Si es transparente, el vidrio deberá cumplimentar con lo establecido en el **apartado 3.12 del Reglamento de Edificación**.



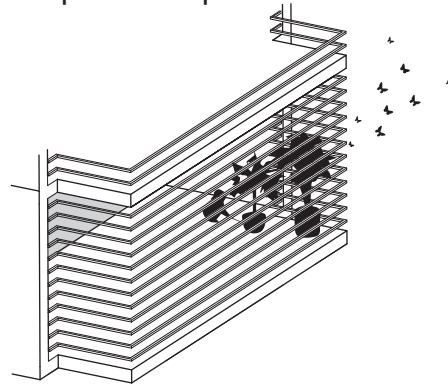
► ¿Y cuando es reja?

Si es de reja, los espacios entre hierros u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.



► ¿Se permiten cerramientos de rejas en balcones?

Si la reja continua por sobre el nivel superior de la baranda hasta el cielorraso, dicha reja no puede superar el 10% de la superficie del vacío.

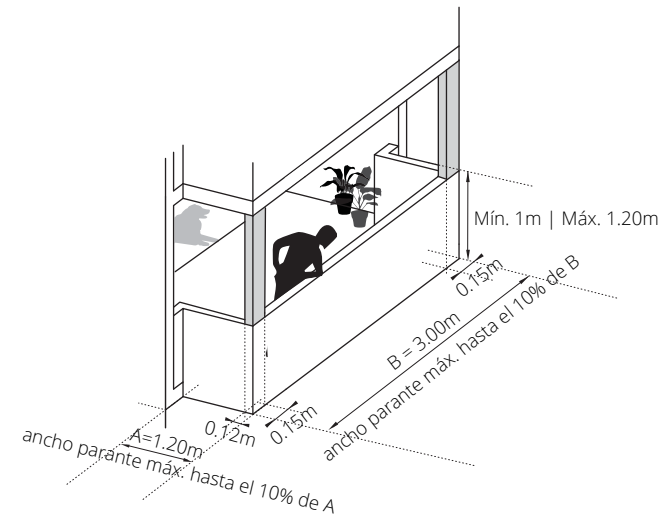


► ¿Se pueden incorporar elementos verticales u horizontales a partir de la altura de la baranda?

Si, los balcones podrán tener, en sus laterales y al frente, elementos verticales u horizontales, siempre que éstos **no ocupen más del 10%** de la superficie comprendida entre la baranda y la losa del balcón superior.

Esta proporción lleno-vacío será indicada en planos y se verificará de forma independiente para las superficies laterales y la del frente, si correspondiera.

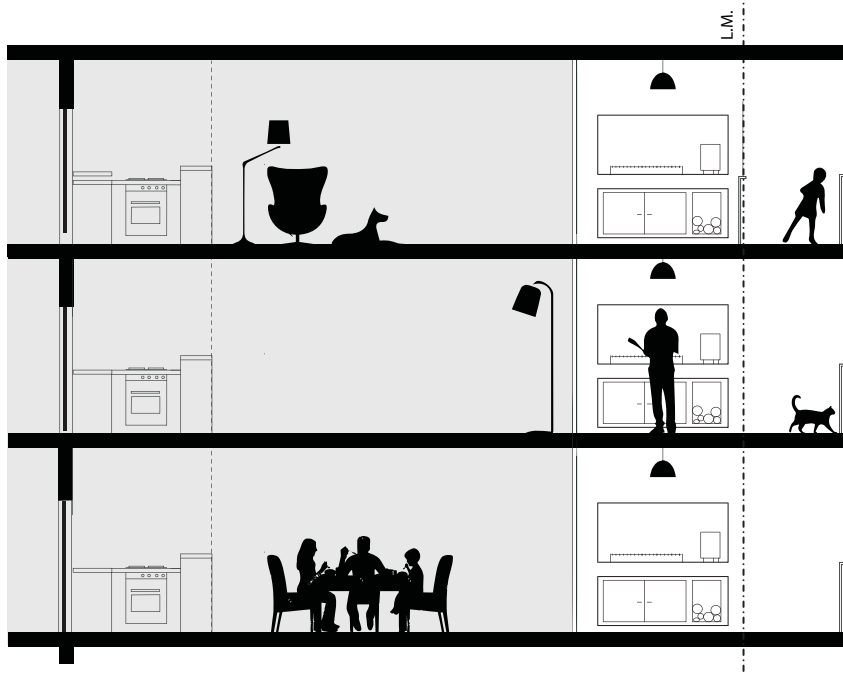
En estos casos no se requerirá la autorización del Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética para la aprobación del Permiso de Edificación.



► ¿Puedo construir parrilleros en balcón?

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

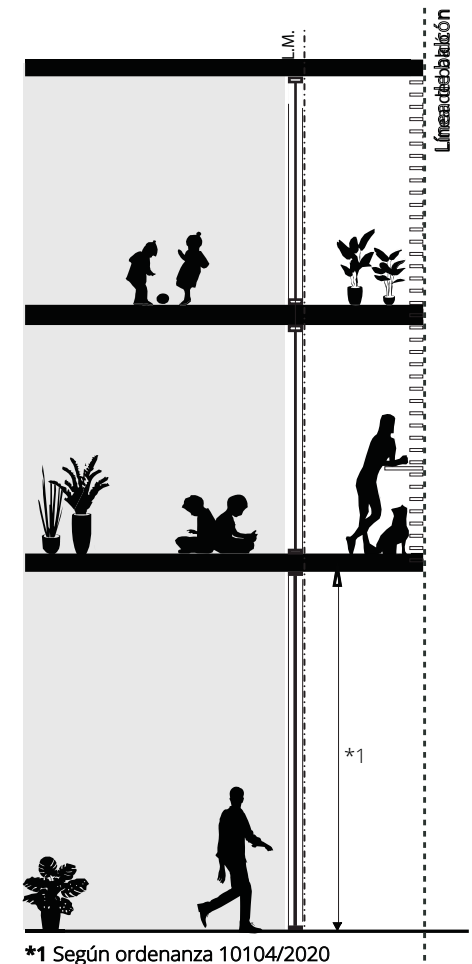
- Se encuentren aislados del muro medianero o divisorio entre unidades, con la ejecución de un **muro aislante**, anexo, de 0.15 metros de espesor de ladrillos comunes.
- Los gases de combustión que se generen se evacúen mediante **conductos** correctamente diseñados a tal fin.



► ¿Se permiten parasoles o pantallas fijas o móviles sobre el perímetro de la baranda?

Si, se entiende 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 deberán 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



*1 Según ordenanza 10104/2020

ORDENANZA N°10105

Programa de Construcciones 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 se declaran los anchos de vereda y anchos oficiales de calle en los legajos técnicos?

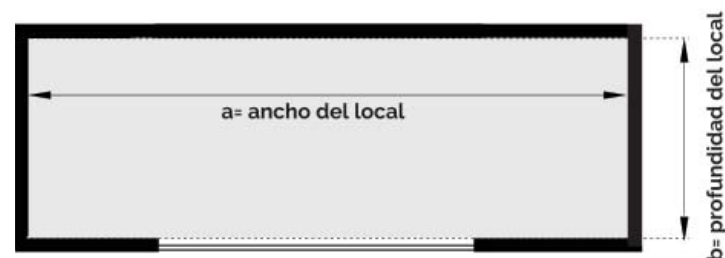
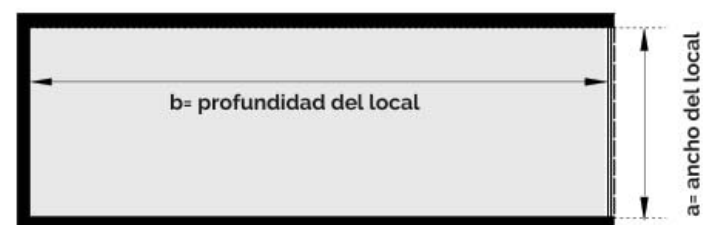
En la instancia de **Visación Previa**, el profesional indicará en carácter de **Declaración Jurada** el ancho oficial de la calle y de la vereda en el plano de arquitectura.

Para la instancia de Permiso de Edificación dichos anchos serán verificados según el **Certificado de Límites y Amojonamiento o Mensura** que se adjunte como parte de documentación requerida para tramitar el Permiso de Edificación.

Iluminación y ventilación de locales

► ¿Cómo se considera el ancho del local?

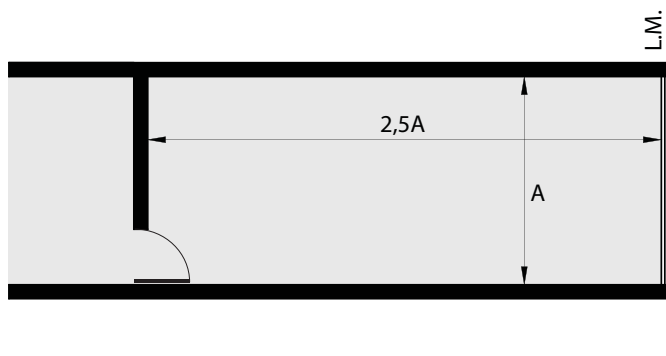
Se considera como "**ancho**" al lado del local en el cual se ubica el vano que cumple con las condiciones de iluminación y ventilación reglamentarias.



ORDENANZA N°10105

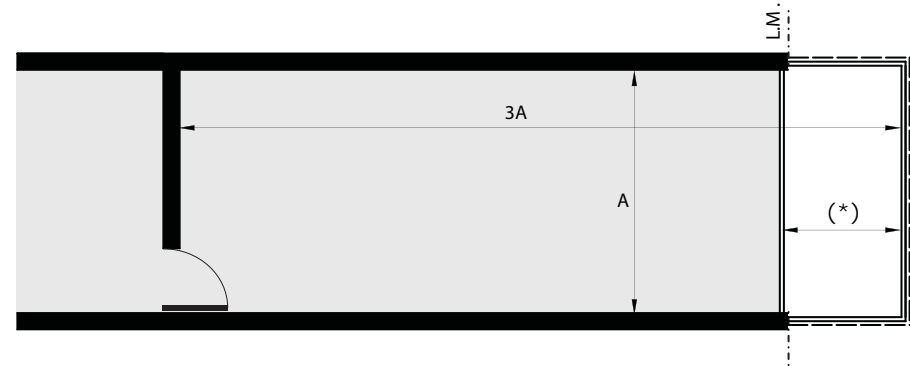
► ¿Cómo calculo la profundidad de los locales que ventilan naturalmente sin superficie semicubierta?

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?

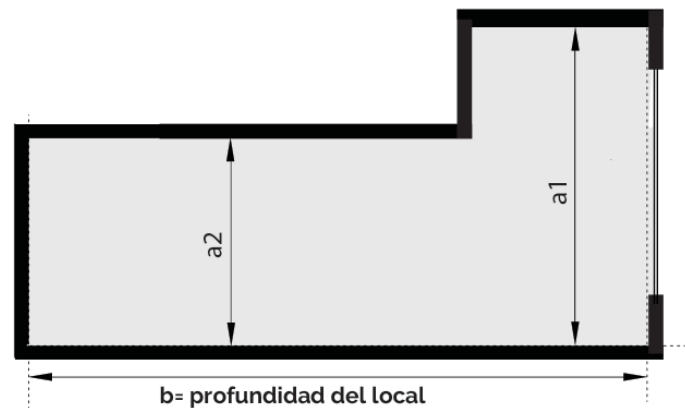
En caso de que se proyecten superficies semicubiertas, con una profundidad no menor a 1 metro (por dentro o por fuera de la línea municipal) y una superficie mínima de 1,50 m², la distancia máxima, medida desde el punto más alejado del local hasta el filo exterior de dicha superficie será de **3 veces el ancho del local**.



► ¿Cómo se considera cuando hay distintos anchos en un local de 1° categoría?

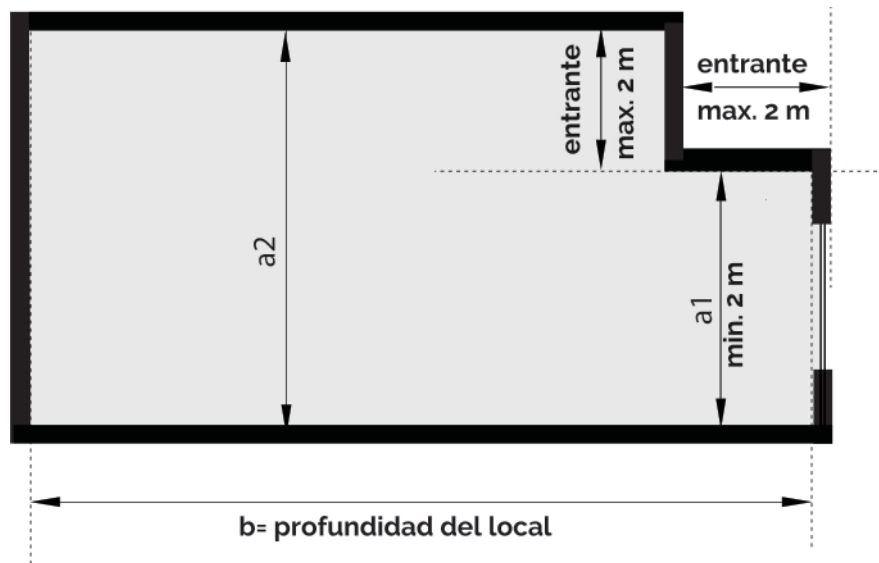
Cuando hubiera distintos anchos en un mismo local de 1° categoría, se distinguirán las siguientes situaciones a fin de calcular la profundidad máxima del local:

- Vano de iluminación y ventilación ubicado sobre el mayor ancho del local: Se calculará la profundidad máxima del local a partir de la semisuma de ambos anchos.



ORDENANZA N°10105

• Vano de iluminación y ventilación ubicado sobre el menor ancho del local: Se calculará la profundidad máxima del local a partir de la semisuma de ambos anchos. Las entrantes máximas serán de 2m, tanto en el sentido de la profundidad como en el del ancho. El ancho menor (a1) sobre el cual se ubica el vano será como mínimo de dos (2) metros



► ¿Puedo exceder la profundidad máxima exigida?

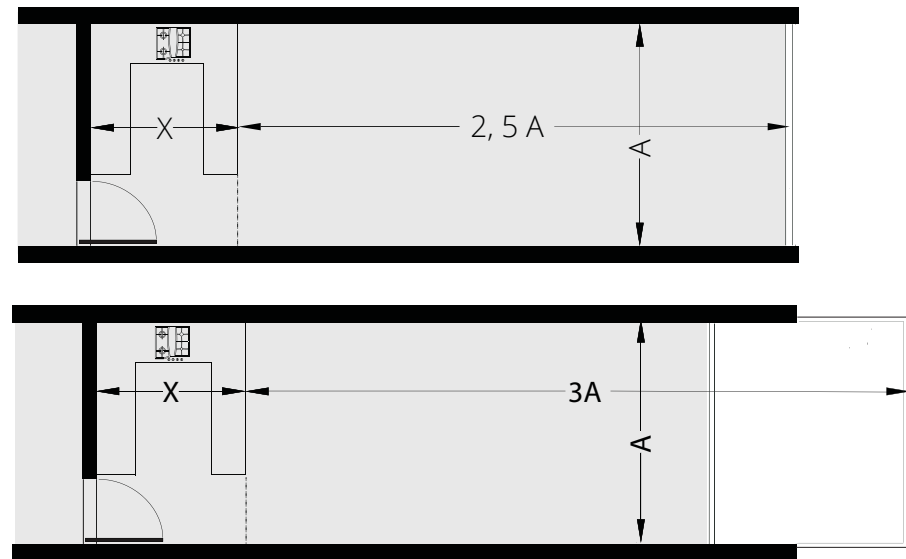
Si, en ambos casos. Cuando la profundidad del local exceda la máxima exigida, la altura del mismo se aumentará de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0.15.

Secretaría de Planeamiento

Versión AGOSTO 2022

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

Si.

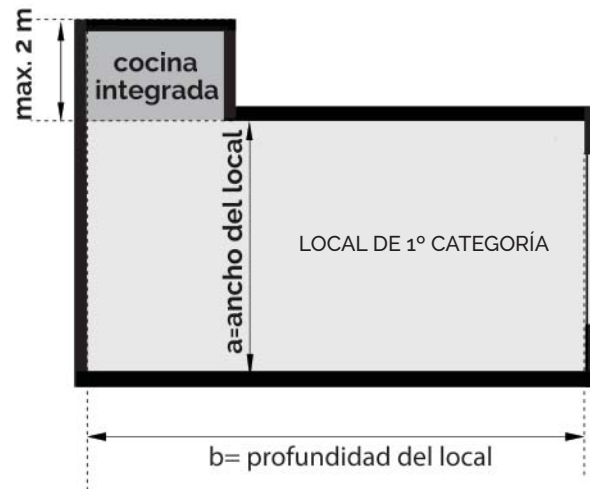


► ¿Qué significa “Cocina Integrada”?

Es la cocina que forma parte de un local de Primera Categoría y ventila a través del mismo, sin divisiones interpuestas.

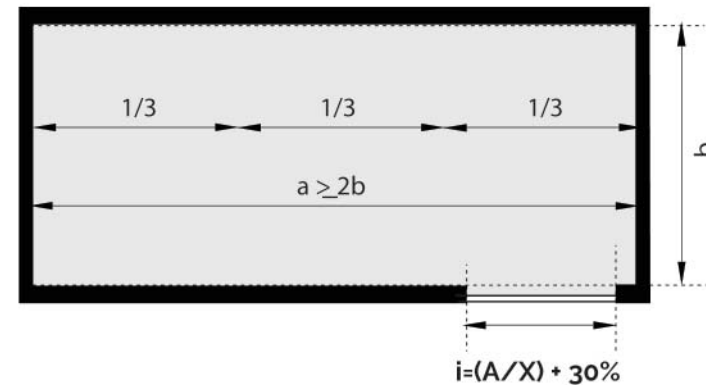
► ¿Y si la “Cocina Integrada” no ventila de forma directa?

En locales de 1° categoría con cocinas integradas, espacios para cocinar u otros locales de 2° que no ventilen de forma directa hacia el vano de iluminación y ventilación natural, el máximo admisible a incorporar será de dos metros (2m) respecto al ancho del local y se dispondrá un sistema de ventilación forzada que será indicado en planos.



► ¿Cómo se calcula la iluminación y ventilación cuando el vano se encuentra en el lado mayor del local?

En el caso que el lado mayor del local (a) sea más de dos veces el lado menor (b), y el vano de iluminación se ubique dentro de los dos tercios extremos de dicho lado mayor, la superficie de iluminación requerida (i) se deberá incrementar en un 30%.



► **¿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 sale-dizo, 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.

► **¿En viviendas individuales, un local puede recibir luz natural y ventilación a través de partes cubiertas?**

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



► [Ir a Ordenanza 10.105/2020 y Decreto Reglamentario](#)