

Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.105)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje N° 08/20 S.P. con anteproyecto de Ordenanza mediante el cual se sustituyen los apartados 3.3.2.1 y 3.4.4.2 y se deroga el punto 3.4.2.5 del Reglamento de Edificación; todo ello evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

"Visto: Las Ordenanzas 8.243/08, 8.244/08, 8.980/12 y 9.068/13, y sus respectivas modificatorias, que definieron el "Reordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Rosario", asignando nuevos indicadores que regulan alturas de edificación, salientes, densidad y ocupación del suelo, y

Considerando: Que, las ordenanzas anteriormente mencionadas incorporan el punto "Salientes y Balcones", fijando alturas mínimas de 3 y 4 metros, según el sector donde se emplazan.

Que, el apartado 3.3.2.2 del actual "Reglamento de Edificación", fija la altura de las salientes mínimas a 2,80 metros contraponiéndose con lo establecido en las Ord. 8.243/08, 8.244/08, 8.980/12 y 9.068/13 y por lo tanto se torna necesario arribar a una unificación de las exigencias en cuanto a este apartado.

Que, el Reglamento de Edificación estipula una saliente máxima para balcones abiertos de 1,20 metros fuera de la Línea Municipal (LM), la cual nunca se ha sometido a consulta o evaluación desde su aprobación.

Que, existen antecedentes normativos en otras ciudades de la República Argentina que tienen probados resultados positivos en cuanto a balcones abiertos más generosos, a saber:

- 1. Ordenanza 5.011 - La Plata:** 1,30 metros fuera de la línea Municipal.
- 2. Reglamento de Edificación de la ciudad de Santa Fe:** Duodésima parte del ancho de calle (En calles estándar de 18 metros sería de 1,50 metros de largo). Fija un tope de no más de 2 metros de longitud.
- 3. Nuevo Código de Edificación de CABA:** Establece que los balcones podrán sobresalir de la LO, 1,50 metros Para edificios ubicados en avenidas de anchos mayores permite 2 metros de longitud.

Que, el balcón siempre ha servido como un contacto entre el exterior y el interior, el espacio público y el privado; y es muy importante que la normativa allane el camino para potenciar este contacto a partir de las expansiones de las unidades.



Que, los balcones permiten realizar actividades variadas al aire libre y que, en un clima templado como el de la ciudad de Rosario, estos espacios se pueden utilizar durante casi todo el año.

Que, con el objetivo de disminuir el consumo de energía en refrigeración y calefacción, los edificios deberían permitir relaciones más fluidas con el exterior y potenciar el uso del aire libre.

Que, para esto, las dimensiones de los balcones deben ser acordes a los usos que se podrían desarrollar en los mismos.

Que, en muchos casos, los balcones son los únicos espacios de uso privados para la expansión que poseen los edificios y por tanto merecen poder ser diseñados y construidos acordeamente.

Que, teniendo en cuenta el cambio climático, las nuevas formas de vida social y la aparición de nuevos materiales se considera fundamental, el estudio de una posible ampliación de dicha longitud en virtud de:

-Lograr barreras térmicas que puedan aplicarse a todas las orientaciones desde donde sirva.

-Permitir la incorporación de vegetación, en maceteros correctamente diseñados y que sirvan como una herramienta útil y económica a la hora de implementar filtros térmicos posibles hacia el interior.

Que, el actual Reglamento de Edificación no contempla la posibilidad de ejecutar protecciones solares, parasoles o cerramientos móviles por fuera de la Línea Municipal. En muchos casos, con posterioridad al otorgamiento del Final de Obra se producen cerramientos totales sobre la vía pública, no reglamentarios y de escasa calidad arquitectónica.

Que, se considera fundamental incorporar un apartado claro y completo que regule la forma de implementar parasoles fijos y/o móviles por fuera de la línea y que otorguen confort térmico en las épocas del año que así lo requieran, sin menoscabo de las condiciones del espacio público del cual se sirve.

Que, la normativa debe ser clara y concisa sobre el tema, sin dar lugar a posibles interpretaciones.

Que, es necesario contemplar una extensión abierta, con control solar de las unidades, hacia la vía pública, y que las mismas posean dimensiones acordes para desarrollar actividades físicas y de recreación, tan necesarias en la vida diaria.

Que, es fundamental poder dotar a las unidades de vivienda, de esos sectores de transición con el afuera, ya que nuestro clima permite su utilización la mayor parte del año".

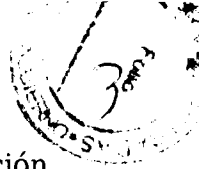
Por todo lo expuesto estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Sustitúyase el apartado 3.3.2.1. del Reglamento de Edificación, reemplazándolo por el siguiente texto:

"3.3.2.1 Salientes en Planta Baja. (Gráfico 1)

En las fachadas no se permitirá ninguna estructura fija o móvil a una altura menor de 2 metros del nivel de la vereda y que salga del perfil indicado en el siguiente esquema".



Art. 2°.- Sustitúyase el apartado 3.3.2.2 del Reglamento de Edificación "**Salientes en balcones abiertos y cerramientos de balcones**", reemplazándolo por el siguiente texto:

"3.3.2.2. Salientes de balcones abiertos y control solar.

a) En los pisos altos, y con las limitantes que exija el Código Urbano en cuanto a alturas mínimas de salientes según el sector urbano donde se emplaza, los balcones de fachada, 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 de la vereda.

En edificios frentistas a calles de Ancho Oficial igual o superior a 17 m, cuyas veredas sean de ancho igual o superior a 2,5 m, 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. **(Gráfico 2)**

b) No se permitirá ningún elemento (vigas, cornisamentos, ménsulas, etc.) por debajo de la altura mínima de saliente fijada por el Código Urbano para su ubicación.

c) Cualquier parte del balcón deberá distar como mínimo 0,15 metros de las líneas divisorias de los predios.

d) La baranda tendrá una altura no menor a 1 metro, medidos desde el nivel de piso interior del balcón. Pudiendo ser ésta, opaca (en tal caso no podrá superar 1,20 metros de altura), transparente, (en tal caso, el vidrio deberá cumplimentar con lo establecido en el apartado 3.12 del presente Reglamento de Edificación y no superará 1,20 metros de altura), o de rejas (los espacios entre hierros u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro).

Se podrán ejecutar propuestas arquitectónicas volumétricas uniformes, en toda la extensión del balcón, desde el nivel de piso del mismo hasta la altura del cielorraso, en concordancia con lo establecido en el apartado f) del presente artículo (parasoles, protecciones solares o pantallas fijas o móviles perforadas). **(Gráfico 3)**

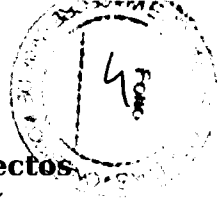
e) Parrilleros en balcones: Podrán ejecutarse parrilleros en balcones, dentro de la Línea Municipal y siempre que:

- 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.

f) Serán permitidos parasoles, protecciones solares, o pantallas fijas o móviles perforadas, sobre el perímetro de la baranda, y rebasando como máximo hasta el filo exterior del balcón, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

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.

- No ofrezcan 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 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.

En caso de no alcanzar los parámetros especificados en el Decreto Reglamentario vigente de la Ordenanza N° 8.757, en cuanto a superficies a incorporar, el profesional realizará la tramitación correspondiente ante el "Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética" indicando:

- Características y colores del material empleado.
- Porcentaje de permeabilidad (abierto/cerrado) según la orientación y la protección solar propuesta.
- Demás consideraciones técnicas que el Programa considere pertinente solicitar para la correcta evaluación de la propuesta proyectada y posterior aprobación de la misma.
- La autorización del Programa de Construcciones Sustentables y Eficiencia Energética será requisito para el otorgamiento del Permiso de Edificación.

g) No se permiten balcones cerrados con vidrio, carpintería u otra construcción que implique superficie cubierta cerrada, por fuera de la Línea Municipal".

Art. 3°.- Sustitúyase el apartado 3.4.4.2. del Reglamento de Edificación, reemplazándolo por el siguiente texto:

"3.4.4.2. Iluminación y ventilación de locales de 1era y 2da clase.

a) *Disposiciones generales de iluminación y ventilación de locales de 1era. y 2da. Clase:*

Todos los locales de 1era. y 2da. clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle o del centro de manzana.

b) Distancias máximas a un vano de iluminación y ventilación exigido:

Ver Anexo Gráfico sobre Profundidad de Locales.

1. Locales que ventilan naturalmente sin superficie semi-cubierta:

La distancia máxima permitida, desde el punto más alejado del local, hasta el borde interior del vano, será de 2,5 veces el ancho.

2. Locales que ventilan naturalmente a través de una superficie semi-cubierta:

En caso de que se proyecten superficies semi-cubiertas, 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.

Las extensiones a la vía pública deberán cumplimentar con lo establecido en el punto 3.3.2.2. inc. a), de la presente.

3. 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 x 0,15.

Se utilizará el criterio antes mencionado, en casos de cocinas integradas.

Se entiende por "Cocina Integrada" a la cocina que ventila a través un local de lera, categoría sin divisiones interpuestas.

c) *Iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas:*

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

- 1) No podrá tener cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano.
- 2) Deberá respetarse en todos los casos lo establecido en el punto 3.3.2.2. inc. a) del presente.
- 3) En viviendas individuales, no deberá superarse la relación 1/1 entre la altura del vano y la longitud de la saliente o galería. **(Gráfico 4)**
- d) Los locales de 1era. y 2da. clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$$i = \frac{A}{X}$$

En donde "i" es el área mínima del vano de iluminación, "A" es el área del local y "X" es el coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano.

Para la determinación del "X" que se aplicará en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Ubicación del vano	Vano que dé a patios reglamentarios	Vano que dé a calles o centro de manzana
Bajo parte cubierta	6	8
Libre de parte cubierta	7	9

e) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de 1era. y 2da. clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = \frac{i}{3} \text{ donde "i" es la superficie de iluminación y "K" es la parte abrible.}$$

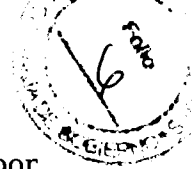
En la parte superior del muro que corresponde al patio, la calle o el centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire, en los locales de 1era. y 2da. clase y que tengan como mínimo, una superficie útil de 0,05 m2 por cada 10 m2 o fracción que tenga el local a que corresponda; aun en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados por vanos y conductos.

Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana que cumplirá las especificaciones determinadas en el apartado 3.4.4.3. inc. b), con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicará:

$$K = \frac{2}{3} i$$

f) Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: ver Esquema 5.

- 1. El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
- 2. Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0,75 m.



- 3. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará, por lo menos, 0,30 m del techo o del solado del patio.
- 4. El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 50 % con respecto de la exigida en el inciso d).

Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo, los coeficientes a aplicar en cada caso, deberán satisfacer las condiciones que se desprendan del presente estudio.

Ventilación de locales de 2° clase por diferencia de niveles". **(Gráfico 5)**

Art. 4°.- Deróguese el punto 3.4.2.5 del Reglamento de Edificación.

Art. 5°.- Los Anexos Gráficos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 que en copia se adjuntan son parte inescindible de la presente Ordenanza; autorizando al Departamento Ejecutivo Municipal a su adecuación conforme al presente texto e inserción en el mismo según corresponda.

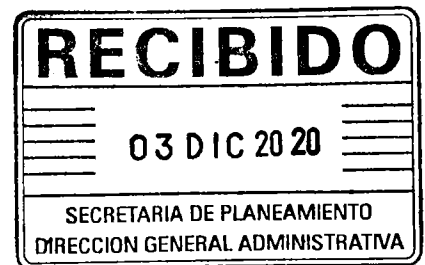
Art. 6°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 26 de Noviembre de 2020.-


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




Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, **9 DIC 2020**

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


Arq. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 255.723-I-2020 C.M. y 15.521-D-2020 D.E.-

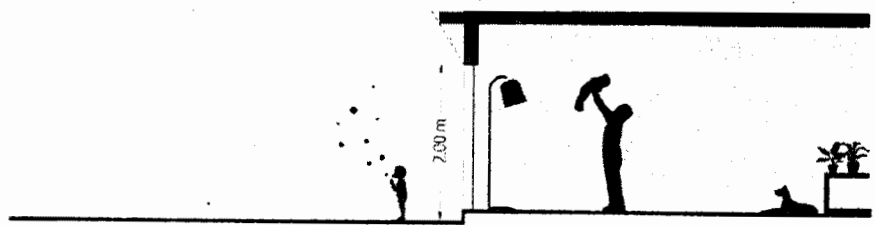


Gráfico 1

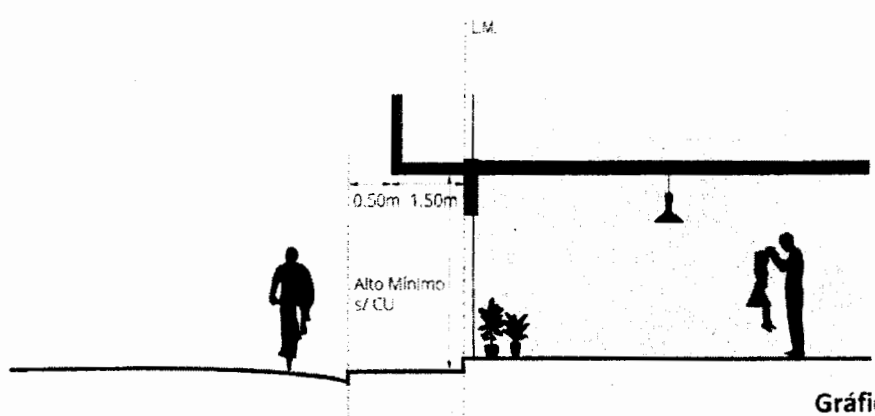


Gráfico 2

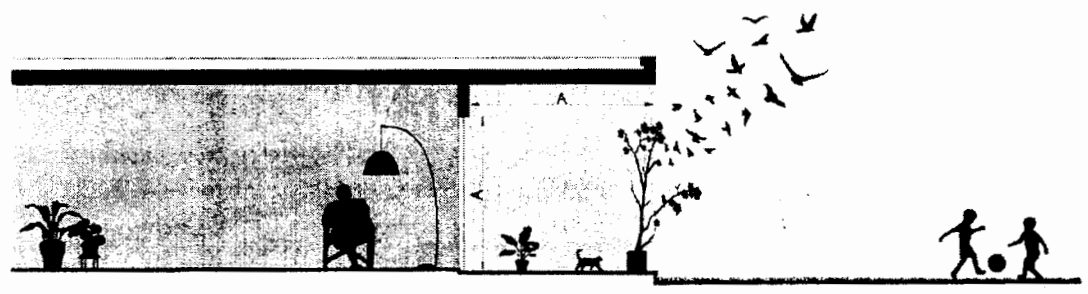


Gráfico 4

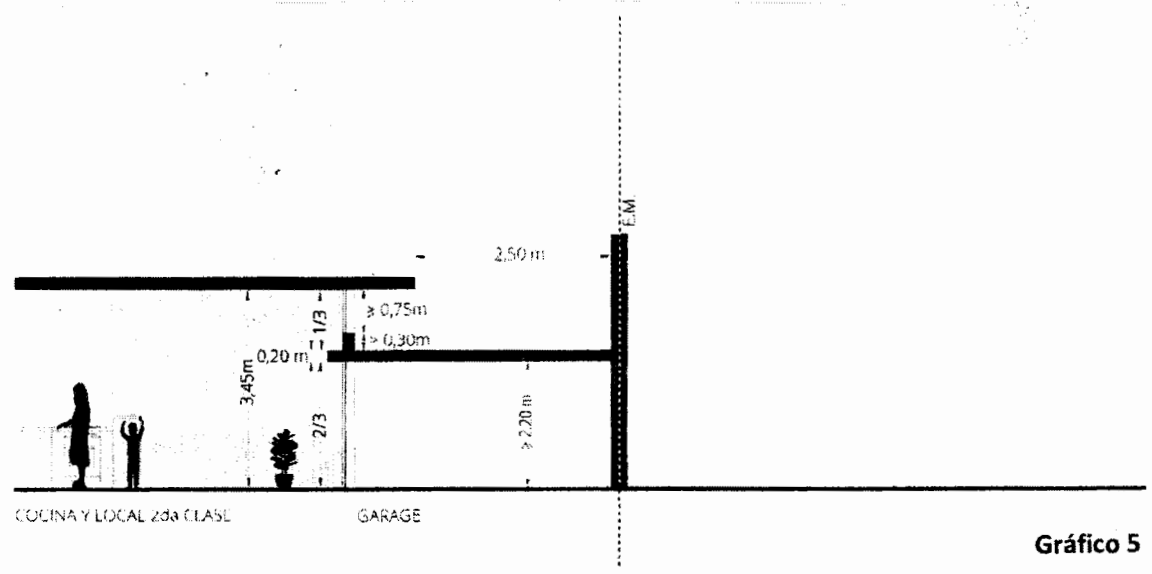
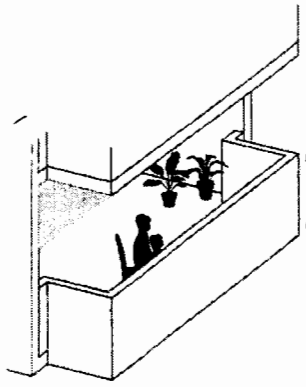
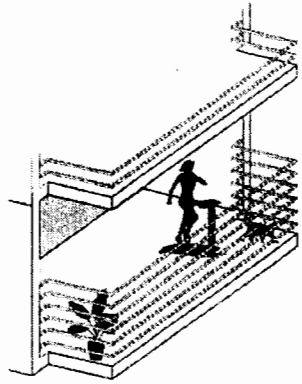


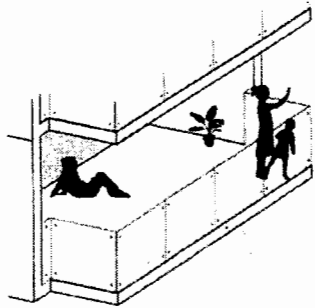
Gráfico 5



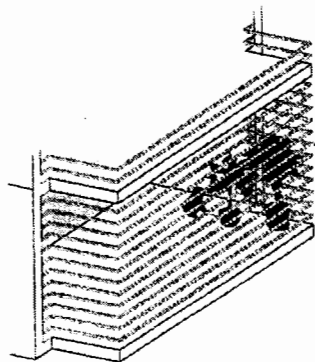
Baranda de hormigón o mampostería.
Mín. 1m | Máx. 1.20m



Baranda metálica.

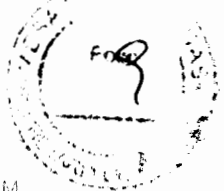


Baranda vidrio.
Mín. 1m | Máx. 1.20m



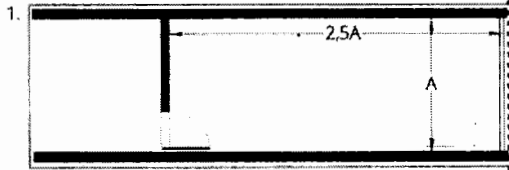
Baranda metálica tipo parasol.

Gráfico 3

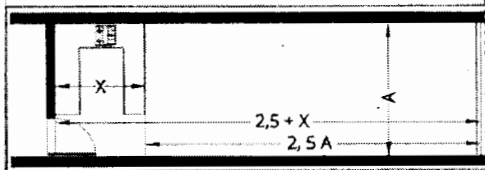


Propuesta 2,5 veces el ancho

Opción sin Cocina Integrada ni Balcón

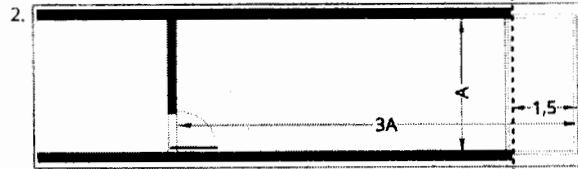


Opción con Cocina Integrada sin Balcón



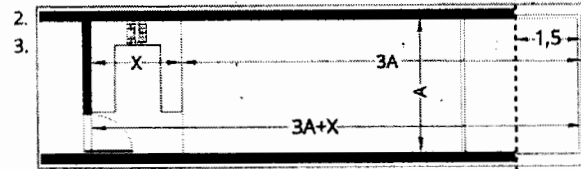
X 1 mt más por cada 0,15 mt de altura por encima de la altura mínima reglamentaria

Opción sin Cocina Integrada y Balcón



Propuesta 3 veces el ancho

Opción con Cocina Integrada y Balcón



X 1 mt más por cada 0,15 mt de altura por encima de la altura mínima reglamentaria

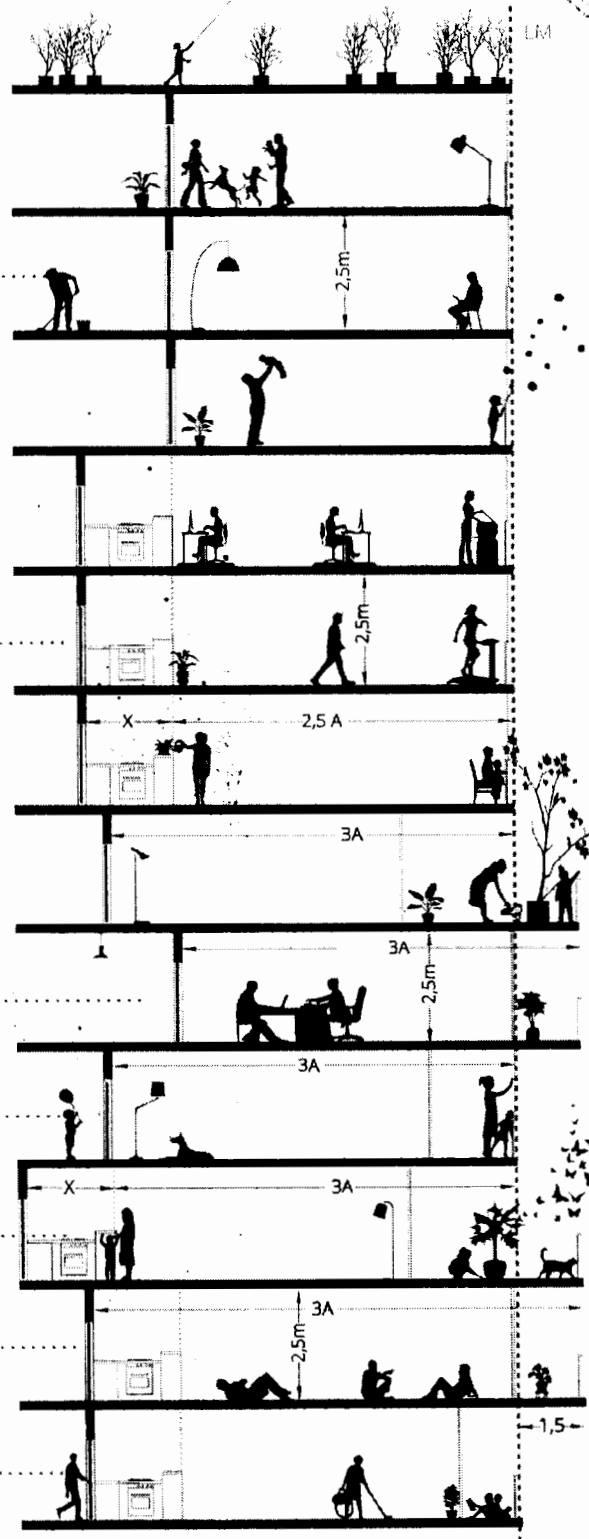


Gráfico 6