



H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 7.199)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto de Ordenanza presentado por la concejal Usandizaga, quien manifiesta: “Visto que el Reglamento de Edificación dispone en el Punto 3.7.1.5. Dimensiones de los patios y específicamente en el Punto 3.7.1.5.2. Patios en edificios de altura superior a 12 mts., entre otras consideraciones “..... En caso de edificios de varios cuerpos el lado mínimo del patio no deberá ser inferior a 1/3 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstos fueran desiguales. Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma antedicha los dos de mayor altura.....”

Que dicha norma es correcta, por cuanto fija Dimensiones Mínimas y Superficies Mínimas de Patios en función de las alturas de los bloques que se sirven para ventilar e iluminar a los locales que dan hacia los mismos.

Que lo expuesto en el párrafo anterior observa una condición de proporcionalidad siempre que la diferencia no sea sustantivamente grande, por cuanto en dicho caso las dimensiones mínimas y superficies mínimas de patios en función de las alturas de los bloques observan dimensiones que no concuerdan con la altura del volumen más alto.

Que existen proyectistas que conociendo la reglamentación y sus lados inductores proyectan volúmenes muy bajos para que el promedio reduzca considerablemente las dimensiones del patio.

Y considerando que se hace necesario corregir dicha situación a fin de evitar estas distorsiones, que aunque reglamentarias, no responden el espíritu con que se ha redactado la norma.

Haciéndose imprescindible reglamentar sobre el particular, corrigiendo las distorsiones expuestas, la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el Punto 3.7.1.5. Dimensiones de los patios, específicamente en el Punto 3.7.1.5.2. Patios en edificios de altura superior a 12 mts., el que quedará redactado de la siguiente manera:

“a) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar locales de 1° Clase.

Para iluminar y ventilar locales de 1° Clase será necesario utilizar los frentes a vía pública o bien patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo de los patios debe ser igual a 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 mts.

En caso de edificios de varios cuerpos, el lado mínimo del patio no deberá ser inferior a 1/3 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar –para la determinación de la altura de cálculo de patio-, sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos 1/5.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo –en los casos que la diferencia de los bloques a promediar sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto- lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%)

En ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 mts.

///

///



- b) Patios centrales y de contrafrente que permiten la iluminación y ventilación de un único local de 1º Clase.

Podrán proyectarse patios que puedan iluminar y ventilar un único local de 1º Clase por unidad siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) El local deberá pertenecer a una unidad que posea por lo menos 4 locales de 1º Clase.
- 2) La unidad deberá iluminar y ventilar obligatoriamente los tres locales restantes a frente o patios como los definidos en el inc. a).

Los patios que permitan la franquicia enunciada podrán poseer un lado mínimo no inferior a $1/4$ de la altura total del edificio y si hubiere más de un cuerpo, $1/4$ de la semisuma de la altura de los cuerpos si estos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar –para la determinación de la altura de cálculo de patio–, sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo –en los casos que la diferencia de los bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto– lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%).

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 mts.

- c) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar exclusivamente locales de 2º Clase.

Los patios que permitan la iluminación y ventilación de este tipo de locales deberán poseer un lado mínimo de $1/6$ de la altura del edificio y si hubiere más de un cuerpo $1/6$ de la semisuma, de las alturas de los cuerpos si éstas fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar –para la determinación de la altura de cálculo de patio–, sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos $1/5$.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo –en los casos que la diferencia de los bloques a promediar sea mayor a $1/5$ de la altura del bloque más alto– lo expuesto en el punto anterior).

(Como regla nemotécnica el H de cálculo es igual a la altura del bloque más alto – 10%).

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 mts”.

Art. 2º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 13 de Julio de 2001.-

Expte. N° 114124-P-2001-H.C.M.-