



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 7.209)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto de ordenanza presentado por la Concejal Usandizaga, quien manifiesta: “Visto: la innumerable cantidad de casos de viviendas que realizan reformas y ampliaciones, las que observan medidas de patios reglamentarios en el momento de la aprobación de los planos y que ante la necesidad de reformas, deben adecuar las dimensiones de los mismos en razón de un error en la redacción de la norma.

Que cuando el actual Reglamento de Edificación en su apartado:
3.7.3. PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLIÉN O REFACCIONEN dispone:

“En viviendas con planos aprobados por el anterior Reglamento podrán efectuarse ampliaciones – siempre que ellas no impliquen modificar ambientes linderos a patios de dimensiones antirreglamentarias - , sin exigir la adecuación de los mismos a las normas vigentes, cuando los lados de dichos patios no sean inferiores a 3m. En tales casos la ampliación no podrá superar los 100m², de superficie cubierta computando entrepiso y excluyendo galerías y anexos. Si los patios tuvieran una medida inferior a los 3m. de dimensión libre de alero, galerías, etc., no se permitirá ninguna clase de ampliaciones de toda la vivienda hasta tanto se ajusten íntegramente los mismos a lo que establece el actual Reglamento de Edificación.”

Que según lo dispuesto en la Recopilación General del Reglamento de Edificación aprobada por Decreto n° 47.615/73, se cita en la misma un lado mínimo de patio de 2,50m. en lugar de 3,00m., como por error se cita en el apartado antes mencionado de la reglamentación actual.

Que existiendo una innumerable cantidad de inmuebles de valor patrimonial donde una remodelación resulta necesaria, la misma puede verse en peligro su concreción, dada la reglamentación vigente.

Que no solamente debería corregirse la medida correspondiente, para la anterior reglamentación de patios – precedentemente referida-, sino que debería admitirse toda medida de patio que haya estado vigente en el momento de aprobación del plano de obra, siempre que la obra se haya construido de acuerdo al proyecto aprobado.

Que ello significaría reconocer el derecho adquirido de la obra que fue construida oportunamente de acuerdo a las normas de aplicación en vigencia de ese momento.

Que solamente debe exigirse la aplicación de la totalidad de las normas en vigencias para las Obras Nuevas, pero en caso de Ampliaciones o Reforma de Obras, debería admitirse que en los sectores donde no se realiza la intervención edilicia, no se solicite su adecuación a la nueva reglamentación en razón de:

1. Haber sido oportunamente aprobados los planos por una reglamentación en vigencia.
2. Haber adquirido en razón de ello un legítimo derecho.
3. Evitar justos reclamos de terceros o profesionales sobre el particular.

Y Considerando: Que esta situación puede llevar implícito el reclamo de algún proyectista o propietario que decida hacer uso del derecho de reclamo legal ante dicho supuesto.

Que es oportuno reglamentar al respecto, en los aspectos precedentemente enunciados.”

Por todo lo expuesto, la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de

///

///



*H. CONCEJO MUNICIPAL
ROSARIO
Dirección General de Despacho*

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el apartado 3.7.3. PATIO EN EDIFICIOS QUE SE AMPLÍEN O REFACCIONEN, del Reglamento de Edificación el que quedará redactado de la siguiente manera:

“3.7.3 Patio en edificios que se amplíen o refaccionen

En viviendas con planos aprobados en vigencia de anteriores reglamentaciones, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones, sin exigir la adecuación de las dimensiones mínimas de los patios a las normas vigentes.

En tales casos la ampliación no podrá superar las superficies determinadas por los índices edilicios máximos, según el distrito que comprenda al lote referido.”

Art. 2°.- El Departamento Ejecutivo dará a la presente normativa amplia difusión en sus alcances a través de la Dirección General de Obras Particulares y los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Maestros Mayores de Obra y Técnicos.

Art. 3°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 24 de Julio de 2001.-

Expte. N° 114276-P-2001-H.C.M.-