



H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 7.210)

#### Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto de ordenanza presentado por los Concejales Usandizaga y Boasso, quienes manifiestan: “Visto: La innumerable cantidad de proyectos de edificios Viviendas Colectivas, donde se designan en planos a DORMITORIOS como DORMITORIOS DE SERVICIO, y luego se promocionan y venden como DORMITORIOS PRINCIPALES.

Que en forma conexas y según la clasificación de locales actualmente vigente en el Reglamento de Edificación, permite que algunos dormitorios ventilen e iluminen como locales de segunda categoría, en razón de ello estos locales se sirven de un patio de dimensiones menores que las necesarias para Dormitorios – Locales de 1° categoría.

Que lo enunciado permite una considerable reducción de las superficies que se requieren para un proyecto y reduce asimismo el área de los patios que está en relación directa con la altura del edificio.

Que este accionar permite en innumerables casos maximizar ganancias a empresarios de la construcción, inmobiliarias, etc., que defendiendo únicamente el rendimiento de su inversión, piensan el proyecto únicamente en función de la mayor cantidad de unidades que puede rendir un lote agotándose el diseño únicamente en aspectos de especulación.

Que el proyecto de un edificio debe estar enmarcado en reglamentaciones claras y concretas que protejan condiciones mínimas de habitabilidad en determinados locales – como en este caso DORMITORIOS –, asegurando condiciones de iluminación y ventilación adecuadas QUE NO SE VEAN BURLADAS por determinados subterfugios reglamentarios que permitan asimilar a dichos locales, con locales de segunda categoría.

Que es inadmisibles que un local denominado DORMITORIO pueda ser asimilado a un local de segunda categoría, por cuanto en el mismo una persona puede estar viviendo durante un lapso prolongado de tiempo (por enfermedad, edad avanzada, accidente, etc.) sin posibilidad de traslado a otros locales de la vivienda; y en razón de ello deba recibir necesariamente luz y ventilación de un patio inadecuado (reparar las dimensiones considerablemente menores según las categorías que se sirven para ventilar al mismo).

Que es necesario preservar el Reglamento de Edificación de la existencia de cláusulas de tipo discriminatorio, en las que se permita la posibilidad de existencia de dormitorios principales y dormitorios de servicio – por cuanto están destinados a personas –, y ello no admite clasificación o discriminación de grado o categoría alguno en razón de la dignidad humana.

Y Considerando: Que es oportuno reglamentar al respecto, en los aspectos precedentemente enunciados sobre el particular.”

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

### ORDENANZA

**Artículo 1°.-** Modifícase al apartado “3.4.1.1. Criterio de la clasificación de los locales” del Reglamento de Edificación, incluido en 3.4. DE LOS LOCALES / 3.4.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“3.4.1.1. Criterio de la clasificación de los locales.

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

///

///



**H. CONCEJO MUNICIPAL**  
**ROSARIO**  
**Dirección General de Despacho**

- a) Los locales de primera clase: bibliotecas y billares privados, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living – rooms, oficinas, salas, salas para juegos infantiles y tocadores;

***En todos los casos los dormitorios únicamente se tipificarán como locales de 1ª categoría, aún en aquellos dormitorios cuya capacidad permita disponer solamente una cama de una plaza.***

***No se admitirá tipificar dormitorios como habitaciones de servicio o dormitorios de servicio a los efectos de ser tipificados en otra categoría.***

- b) Los locales de segunda clase: antecomedores, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio (**No habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo**) y lavaderos privados.
- c) Locales de tercera clase: antecocinas, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes, guardarropas colectivos y retretes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m<sup>2</sup>, o integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35m<sup>2</sup>.
- d) Locales de cuarta clase: bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.”

**Art. 2º.-** Promulgada la presente, se remitirá copia del texto aprobado a los respectivos Colegios Profesionales, para la difusión y conocimiento de los matriculados. La presente Ordenanza entrará en vigencia en un plazo de 60 (sesenta) días corridos desde la fecha de promulgación, plazo en el cual se arbitrarán los medios e implementarán los mecanismos pertinentes para su correcta aplicación.

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

**Sala de Sesiones, 24 de Julio de 2001.-**

**Expte. N° 115088-P-2001-H.C.M.-**