C O N C E J O D E L I B E R A N T E
Municipalidad de General Roca
(Río Negro)

PLAN DIRECTOR ROCA – ORDENANZA Nº 4232 – MODIFICACION F.O.S. Y F. O.T. PARA UNIDADES FUNCIONALES

General Roca, 18 de Mayo de 2010

ORDENANZA DE FONDO N°: 4590 / 2010

VISTO:

El Expediente N° 9437-CD-10 (262455-PEM-10), y;

CONSIDERANDO:

Obra en el expediente de referencia el Proyecto de Mensura Particular de División por el Régimen de Propiedad HORIZONTAL DE LA Parcela Denominación Catastral 05-1-K-286-19. Del análisis de la solicitud se desprende que:

1.- La Parcela cuenta con Planos Aprobados con Subsistencia, por expediente Nº 253630-PEM-09.

2.- Lo existente aprobado con subsistencia cumple con los Parámetros Urbanísticos que determina la Ordenanza Nº 4232/06, Adecuación del Plan Director de Roca.

3.- Al ser evaluados esos parámetros con la subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las Condiciones de Iluminación y Ventilación de Locales de las Unidades Funcionales propuestas, no modifican las consideradas oportunamente para la aprobación con subsistencia de los planos. Pero los Parámetros de FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) que la parcela cumplía, las unidades funcionales no lo hacen. La Ordenanza Nº 4232/06, expresa en el punto 4.I.2.13 lo siguiente:
…"Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de la superficie cubierta edificada y la superficie total de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la especificada en el artículo Nº 1.3.2 del Código de Edificación:…"Total de la suma de superficies parciales de locales, entresuelo, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio"… El FOS será de aplicación a las unidades funcionales en forma independiente cuando las mismas estén en una misma planta con una cota de nivel entre -1.50 m. y +1.50m. y formen parte de una parcela sometida al Régimen de Propiedad Horizontal"…
Y en el punto 4.I.3.20 expresa lo siguiente:
…"Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la Parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los

máximos establecidos en las Condiciones Particulares de la Áreas y Zonas, para cada zona. El FOT será de aplicación a las unidades funcionales en forma independiente cuando las mismas estén en una misma planta con una cota de nivel entre -1.50 m. y +1.50m. y formen parte de una parcela sometida al Régimen de Propiedad Horizontal"…

4.- Los Parámetros Urbanísticos mencionados así como también la altura máxima entre otros, se refieren a las relaciones entre la volumetría del hecho proyectado o construido o en ejecución, con la parcela; y con su cumplimiento se pretende en realidad controlar desde el Estado Municipal la densidad de masa construida en relación a los espacios libres.

5.- Con lo establecido y transcripto anteriormente se intentó permitir que los propietarios de las Unidades Funcionales creadas o a crearse que pretendan realizar ampliaciones puedan tener las mismas posibilidades repartiendo esos parámetros (FOS y FOT), en forma proporcional. Pero en casos como el presente y otros en análisis, las Unidades Funcionales que se establecen a partir de obras existentes no cumplen dichos parámetros aún cuando la parcela sí los cumple, y en muchos otros casos no los cumple ni lo existente en relación a la parcela y obviamente tampoco las Unidades Funcionales a crearse.

Por todo lo expuesto es que se deben modificar los puntos 4.I.2.13 y 4.I.3.20 de la Ordenanza Nº 4232/06 que se refieren al cumplimiento de los parámetros FOS (factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) por parte de las Unidades Funcionales de una Parcela sometida al Régimen de Propiedad Horizontal;

Que en Sesión Ordinaria del día 18/05/10, (Sesión N° 05 – XXI Periodo de Sesiones), se trató el tema;

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE GENERAL ROCA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1°: Modificar el punto 4.I..2.13 de la Ordenanza Nº 4232, el que quedara redactado:
"PUNTO: 4.I.2.13
Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de la superficie cubierta edificada y la superficie total de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la especificada en el Art. N° 1.3.2. del Código de edificación: ...*"Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelo, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio"....*".-

Artículo 2°: Modificar el punto 4.I..2.20 de la Ordenanza Nº 4232, el que quedara redactado:
"PUNTO: 4.I.3.20
Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Los *FOT* a aplicar a cada parcela se ajustarán a los

máximos establecidos en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS,* para cada zona.”.-

Artículo 2°: Registrada bajo el Número 4590 / 2010.-

Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, Regístrese, Publíquese y cumplido Archívese.-

AUTORIA:

Bloque de Concejales por el Frente Para la Victoria “Todos por Roca”: LUIS MARIO BARTORELLI, MARINA CEPEDA, LUIS DI GIACOMO, LUIS PALMIERI, VALERIA PAEZ, MARTA BIZZOTTO, ALBERTO RODRÍGUEZ MANGIONI. Poder Ejecutivo Municipal, Intendente Dr. CARLOS E. SORIA, Secretaria de Obras Públicas y Medio Ambiente, Ing. CESAR DEL VALLE, Dirección de Arquitectura, Arq. GUIDO BERGONZI, Departamento de Planeamiento Físico, Arq. GRACIELA GLANZ.- General Roca, 14 de Abril de 2.010.-

DANIEL RAUL ABRAHAM
Secretario Concejo Deliberante

LUIS MARIO BARTORELLI
Presidente Concejo Deliberante