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

MODIFICACION DE PARAMETROS PARA AREA COMPLEMENTARIA, AREA URBANA Y CORREDORES.

GENERAL ROCA, 11 de Diciembre de 2012.-

ORDENANZA DE FONDO Nº: 4675 / 2012

V I S T O:

El Expediente Nº 10197-CD-12, las Ordenanzas N° 4.232/06 Adecuación del Plan Director de Roca, y N° 4.513/10, Barrio Pecini; la Ordenanza de Fondo N° 4.588/10 Corredor Viterbori y otro, y las Ordenanzas de Trámite sancionadas, y;

CONSIDERANDO:

Que la dinámica del desarrollo urbano obliga a realizar revisiones periódicas de la normativa que regula el uso del suelo en la Ciudad de General Roca;

Que se han sancionado Ordenanzas de Trámite a fin de viabilizar proyectos en distintos sectores del Área Urbana de la ciudad que no resultan compatibles con los parámetros Urbanísticos y de Uso correspondientes a las Zonas donde se encuentran implantados por lo que resulta necesario adecuar la Zonificación de dicha área (*URBANA*) así como también de los Corredores que la atraviesan;

Que se han planteado proyectos en parcelas con situación de esquina, ocupando la totalidad de la parcela aprovechando ambos frentes para la iluminación y ventilación de locales o usos no residenciales por lo que no cumplirían con los valores de FOS, Factor de Ocupación del Suelo, determinados en las Condiciones Particulares de las Zonas;

Que resulta necesario incorporar paulatinamente a la norma general las distintas modificaciones parciales que se han ido llevando a cabo;

Que es deber del municipio procurar las soluciones prácticas y jurídicas para evitar el entorpecimiento de emprendimientos particulares y empresariales;

Que es atribución del Concejo Deliberante, regular el Uso del Suelo determinando los Parámetros Urbanísticos y de Uso dentro del ejido de la Ciudad de General Roca;

Que en Sesión del día 11/12/12 (Sesión Nº 14 – XXIII Período de Sesiones), se trató el tema;

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE GENERAL ROCA

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

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1°: Derogar los planos 07 y 07 a, que forman parte del Anexo Gráfico del Apartado 2 de la Ordenanza N° 4.232/06, Adecuación del Plan Director de Roca y se aprueban los planos 07/12 y 07 a/12 obrantes en el *ANEXO GRÁFICO* de la presente ordenanza.-

Artículo 2°: Derogar la sección 5, *CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA COMPLEMENTARIA,* del Capítulo III, del Apartado 4 de la Ordenanza N° 4.232/06, Adecuación del Plan Director de Roca y se aprueba el nuevo texto que obra en el *ANEXO 1* de la presente ordenanza.-

Artículo 3°: Derogar la Ordenanza del Barrio Pecini N° 4.513/08 y la Ordenanza 4.588/10.-

Artículo 4°: Aprobar el nuevo texto de la SUBSECCION 6.3 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE CORREDOR DE LA AVENIDA VITERBORI, y la modificación de la columna referida al Área Complementaria del Cuadro de Usos en Relación a las Zonas, del Apartado 4, Capítulo III, que obran en el *ANEXO 2* de la presente ordenanza y que formarán parte de la Ordenanza N° 4.232/06.-

Artículo 5°: Modificar el Ítem 6, del Punto referido a *CORREDORES,* del *CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS,* del Capítulo II , del Apartado 2, de la adecuación del Plan Director de Roca, Ordenanza N° 4.232/06, que queda redactado de la siguiente forma:

6.- VITERBORI	SE ENCUENTRA CONFORMADO POR DOS SECTORES DE 500 MTS DE ANCHO CADA UNO, AL ESTE Y AL OESTE DE LA AVENIDA GOBERNADOR VITERBORI, DESDE LA RUTA NACIONAL N° 22 HASTA EL RÍO NEGRO, SE PRETENDE FORTALECER EL PERFIL SUBURBANO CON ACTIVIDADES ACCESORIAS A LA PRODUCCIÓN, URBANIZACIONES ESPECIALES, E INCORPORAR LA POSIBILIDAD DE OTROS USOS COMPATIBLES CON LA RECREACIÓN Y EL MINITUIRISMO CON PARÁMETROS DE OCUPACIÓN MEDIOS Y BAJOS.-

Artículo 6°: Incorporar el Ítem 4 al Punto 4.I.2.14 de la Adecuación del Plan Director de Roca referido a la aplicación del *F. O. S. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO* en parcelas implantadas en *ÁREA URBANA, exceptuando ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO, ZONA RESIDENCIAL* y *ZONA RESIDENCIAL MIXTO,* en situación de esquina y que no alcancen el *CORAZÓN DE MANZANA* con el siguiente texto:

> *4. El F. O. S. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO, en parcelas ubicadas en ÁREA URBANA, exceptuando ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO, ZONA RESIDENCIAL y ZONA RESIDENCIAL MIXTO, en situación de esquina y que no alcancen el CORAZÓN DE MANZANA podrán alcanzar el 100 %, siempre que esa ocupación no afecte el cumplimiento de las normas referidas a Iluminación y Ventilación de Locales.-*

Artículo 7°: Modificar el Punto 4.I.3.20 de la Adecuación del Plan Director de Roca referido a la aplicación del *F. O. T. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL* en parcelas implantadas en *ÁREA URBANA, exceptuando ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO, ZONA RESIDENCIAL* y *ZONA RESIDENCIAL MIXTO,* en situación de esquina y que no alcancen el *CORAZÓN DE MANZANA* con el siguiente texto:

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. Para el caso de parcelas ubicadas en ÁREA URBANA, en situación de esquina, que no alcancen el CORAZÓN DE MANZANA, y con una ocupación del 100 % del FOS, los valores del FOT serán los siguientes:

	PARCELAS EN GENERAL		PARCELA EN ESQUINA	
	FOS	FOT	FOS	FOT
ZONA CENTRAL	80,00%	6	100,00%	9
ZONA RESIDENCIAL CENTRAL	70,00%	4	100,00%	6
CORREDOR CENTRAL	80,00%	6	100,00%	9
CORREDOR MIXTO 1	70,00%	4	100,00%	6
CORREDOR MIXTO 2	70,00%	2	100,00%	3

Artículo 8°: Modificar el Punto 4.I.4.26 de la Adecuación del Plan Director de Roca referido a la aplicación de la *ALTURA MÁXIMA* con el siguiente texto:

PUNTO: 4.I.4.26

Las alturas máximas de los edificios se establecen en las CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS para cada zona. La altura máxima es el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a no menos de 3 (tres) metros de la Fachada de Frente En dicho nivel solo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.-

Artículo 9º: Registrada bajo el número 4675 / 2012.-

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

Artículo 10º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, Regístrese, Publíquese y cumplido Archívese.-

AUTORIAS: Concejo Deliberante, Presidente MARTA SUSANA BIZZOTTO, Concejales LUIS PALMIERI, CELIA E. GRAFFIGNA, LUIS A. PARRA, YANINA R. ALAM, MARIA TERESA VALERI, GINO A. AVOLEDO, SALVADOR MARIO MAIARU. 24 de Octubre de 2012.-

DANIEL RAÚL ABRAHAM
Secretario General Concejo Deliberante

MARTA SUSANA BIZZOTTO
Presidente Concejo Deliberante

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

MODIFICACION DE PARAMETROS PARA AREA COMPLEMENTARIA, AREA URBANA Y CORREDORES.

GENERAL ROCA, 11 de Diciembre de 2012.-

ANEXO 1 - ORDENANZA DE FONDO Nº 4675 / 2012

SECCION 5 – CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA COMPLEMENTARIA.-

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en el *AREA COMPLEMENTARIA* delimitada en los Planos 06 y 07 (ANEXO GRÁFICO de la presente Ordenanza).

PUNTO: 4.III.5.40
Características:
Las Áreas quedarán reservadas para futuras extensiones urbanas, parquizaciones, vivienda extraurbana complementada con servicios y equipamientos compatibles y urbanizaciones especiales. Los depósitos, los emprendimientos agrícolas, las industrias de apoyo urbano y otras actividades, que en ellas se emprendan, no interferirán al posible desarrollo urbano futuro, ni deberán generar ningún tipo de contaminación ambiental.-

PUNTO: 4.III.5.41
Objetivos:
a. Preservar la calidad paisajística de los sectores periurbanos.-
b. Compatibilizar la localización de viviendas en grandes propiedades con las actividades de producción rural.-

PUNTO: 4.III.5.42
Parámetros urbanísticos:
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	
RETIRO DE FRENTE	Obligatorio con un mínimo de 5 metros
RETIROS LATERALES	Obligatorios con un mínimo de 2,50 metros de cada lado Deberán cumplir con la Relación $R=h/d \leq 2$ R: Retiro – h: altura – d: distancia al eje medianero.-
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL	0,30

SUELO (FOS)	
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	90 %.-
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	0.40
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación R = h/d ≤ 2 según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación R = h/d ≤ 4 según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m2 (doce metros cuadrados).
PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el *CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS* para cada uso.-	

PUNTO: 4.III.5.43
Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

PUNTO: 4.III.5.44
Parcelamientos
a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
En el caso de uso residencial:

a) Superficie mínima: : 800 m2 (ochocientos metros cuadrados).-
b) Lado mínimo: : 20 m (veinte metros).-

En el caso de usos agrarios:

a) Superficie mínima: 2.500 m2 (dos mil quinientos metros cuadrados).-
b) Lado mínimo: 50 m (cincuenta metros).-

c. Se permitirá la implantación de Urbanizaciones Especiales con las modalidades de Club de Campo ó Barrio Cerrado, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N°

13.512 y Ley Provincial N° 3.127 ó bajo el Régimen de Consorcio Parcelario Ley Provincial Nº 3.086, según el Capítulo II, del Apartado 3.-

PUNTO: 4.III.5.45
Con respecto al Barrio La Unión deberá considerarse como *ZONA DE INTERÉS SOCIAL* en Área Complementaria, y los Parámetros Urbanísticos y de Uso serán los de *RESIDENCIAL MIXTO EN ÁREA RURAL*.-

DANIEL RAÚL ABRAHAM
Secretario General Concejo Deliberante

MARTA SUSANA BIZZOTTO
Presidente Concejo Deliberante

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

MODIFICACION DE PARAMETROS PARA AREA COMPLEMENTARIA, AREA URBANA Y CORREDORES.

GENERAL ROCA, 11 de Diciembre de 2012.-

ANEXO 2 - ORDENANZA DE FONDO N° 4675 / 2012

SUBSECCION 6.3 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE CORREDOR DE LA AVENIDA VITERBORI

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente al *CORREDOR DE LA AVENIDA VITERBORI* delimitado según el Plano 7, y que en términos generales alcanza a dos sectores de 500 mts. de ancho cada uno, al este y al oeste de la Avenida Gobernador Viterbori, desde la Ruta Nacional N° 22 hasta el Río Negro.-

PUNTO: 4.III.6.3.56
Características:
En este sector se pretende fortalecer y jerarquizar el eje Barda Norte, Avenida Roca, Avenida Viterbori, y el Río Negro. Mantener el perfil suburbano, con actividades accesorias a la actividad productiva, Urbanizaciones Especiales, e incorporar la posibilidad de otros usos compatibles con la recreación y el mini turismo.-

PUNTO: 4.III.6.3.57
Objetivos:
a. Preservar el carácter suburbano.
b. Configurar un eje de la ciudad, conjuntamente con la Avenida Roca, eje que vincularía la barda norte con el río, atravesando la zona más densamente poblada.-

PUNTO: 4.III.6.3.58
Parámetros urbanísticos
Los parámetros urbanísticos son equivalentes a los de *ÁREA COMPLEMENTARIA,* que obra en el anexo 1 de la presente ordenanza. Para las Urbanizaciones Especiales pre existentes serán de aplicación los parámetros establecidos en los Reglamentos de Copropiedad, si existieran; en cambio las nuevas deberán contar con Reglamentos Internos o de Copropìedad que respeten lo establecido en la Resolución N° 2.766/06 o la norma que la reemplace.-

PUNTO: 4.III.6.3.59
Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del Apartado 4, de la Ordenanza N° 4232/06, Adecuación del Plan Director de Roca y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS* modificado.-
Copiar cuadro ordenanza 4.588/10.-
PUNTO: 4.III.6.3.60
Parcelamientos

Deberá cumplirse con lo establecido para el *ÁREA COMPLEMENTARIA*, que obra en el Anexo 1 de la presente ordenanza.-

APARTADO 4 – CAPÍTULO III - CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS
Copiar cuadro ordenanza 4.588/10

DANIEL RAÚL ABRAHAM
Secretario General Concejo Deliberante

MARTA SUSANA BIZZOTTO
Presidente Concejo Deliberante