

# Junta Departamental de Río Negro



"27 de julio de 2013 – Centenario de la villa San Javier"



**Art. 7º)** Dando cumplimiento a la Ley 19.044, incorporase a ambos Decretos N° 147/012 y N° 148/012, que para aquellas actuaciones en las que la división de tierra implique crear predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados en suelo urbano o suburbano y que tenga por objeto la instalación de servicios de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales en su caso.

**Art. 8º)** Vuelva a la Intendencia de Río Negro a sus efectos.

Sala de sesiones de la Junta Departamental de Río Negro, a los veintiocho días del mes de junio del año 2013.

Se hace constar que la presente resolución ha sido adoptada con el voto conforme de los 24 (veinticuatro) señores Ediles presentes en Sala.

  
**Rosanna Ojeda**  
Secretaria Interina

  
**Fernando Quintana**  
Presidente





# Junta Departamental de Río Negro



“27 de julio de 2013 – Centenario de la villa San Javier”



## DECRETO N° 193/013

**VISTO:** Los Decretos N° 148 de fecha 23 de noviembre de 2012, Plan Local de la ciudad de Young y su zona de influencia, y N° 147 de fecha 23 de noviembre de 2012 Plan Los Arrayanes, Instrumentos de Ordenamiento Territorial elaborados en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible;

**RESULTANDO:** I) Que el Decreto N° 148/012 en su artículo 12 y el Decreto N° 147/012 en su artículo 19, Instrumentos de Ordenamiento Territorial, establecen que por recomendaciones de los equipos técnicos efectuadas al Ejecutivo Departamental, se podrá remitir a la Junta Departamental toda modificación que tienda a mejorar la calidad del Plan Local;

II) Que el equipo técnico que conforma la Unidad de Gestión Territorial de esta Intendencia ha recomendado al Ejecutivo Departamental la modificación de la ficha normativa reguladora de las Zonas Urbanas Reglamentadas –ZUR 1, ZUR 2, ZUR 3, ZUR 4– del Plan Local de la ciudad de Young y su zona de influencia, atendiendo la falta de claridad de los términos regulados y la problemática planteada por los técnicos actuantes;

III) Que no surge claramente en estos Planes Locales el concepto de FOS y su alcance;

**CONSIDERANDO:** I) Que la modificación a efectuarse es no sustancial, por cuanto se clarificará el concepto de FOS y su alcance.

II) El Factor de Ocupación de Suelos (FOS) se definirá como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela y se calculará respecto al área total del predio, determinándose coeficientes para su cálculo;

III) Que el lado mínimo de los lotes para viviendas de interés social no surge de forma clara, por lo que se aclarará dicho alcance de la norma;

**ATENTO:** I) Al informe de la Comisión de Legislación, el que en sesión de la fecha resulta aprobado;

II) A lo expuesto, y a los artículos 274 y 275 de la Constitución de la Constitución de la República, artículo 12 del Decreto N° 148/012 Plan Local de la ciudad de Young y su zona de influencia, Decreto N° 147/012, Plan Local Los Arrayanes y demás normas concordantes, complementarias y modificativas;



# Junta Departamental de Río Negro

"27 de julio de 2013 – Centenario de la villa San Javier"



## La Junta Departamental de Río Negro DECRETA:

Art. 1º) Apruébanse las siguientes modificaciones no sustanciales al Decreto N° 148/012 en las Zonas Urbanas Reglamentadas –ZUR 1, ZUR 2, ZUR 3–

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO – F.O.S.				
	F.O.S. APROBADO POR PLAN	F.O.S. PROPUESTO POR DECRETO	JUSTIFICATIVO	
ZUR 1	General	50 %		Bajo porcentaje de baldíos Zona 100 % saneamiento
	Frentista a Mdeo, 18 de Julio, Rincón y Zeballos			
	Actividades Comerciales	75 %	75 %	
ZUR 2	General	100 %	100 %	Alto porcentaje de baldíos Zona 60 % saneamiento
	Frentista a Zeballos	40 %	60%	
	Actividades Comerciales	75%	75%	
ZUR 3	General	100%	100%	Medio porcentaje de baldíos. Zona 20 % saneamiento + actualidad ampliación de red.
	Actividades Comerciales	40 %	60 %	
		100 %	100 %	
ZUR 4	General	40 %	60 %	Baldíos promedio. Futura ampliación de la red de saneamiento.
	Frentista a 18 de Julio	75 %	75%	
	Actividades Comerciales	100 %	100 %	
ZUR 5	General	40%	40%	Zona sin saneamiento.
	Actividades Comerciales	100 %	100%	
		100 %	100%	

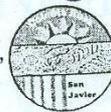
Art. 2º) El Factor de Ocupación de Suelo (FOS) para los Decretos N° 147/012 y N° 148/012, se define como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela; se calcula respecto al área total del predio.

Art. 3º) Para el cálculo del FOS se entiende el porcentaje de superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. A tales efectos se multiplicará el área total edificada por los siguientes coeficientes:

# Junta Departamental de Río Negro



"27 de julio de 2013 – Centenario de la villa San Javier"



Coefficiente = 1 para edificaciones cuya proyección de superficie cubierta o semi-cubierta, (cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno).

Coefficiente = 0.5 para cocheras abiertas exentas y cocheras cerradas en dos lados.

Coefficiente = 0.75 para cocheras cerradas en tres lados.

Coefficiente = 0.35 para aleros, porches, balcones mayores a 1.20 metros de profundidad.

No se computarán:

- Pilastras, molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal.
- Pérgolas.
- Subsuelos y semi-subsuelos con destino a locales accesorios, secundarios, complementarios al destino principal y siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20 mts. de altura sobre el nivel del terreno.
- Aleros, porches, balcones menores o iguales a 1.20 metros de profundidad.
- Piscinas Abiertas.

En los Permisos de Construcción que no den cumplimiento con lo regulado en el FOS, será aplicable lo establecido por el artículo 26 y siguientes del Decreto N° 51/011.

**Art. 4°)** Apruébase las siguientes interpretaciones al Decreto N° 148/12 en las Zonas Urbanas Reglamentadas –ZUR 1 a ZUR 5–.

a) Cuando se trate de un solar o predio en esquina, se exigirá como retiro frontal obligatorio, que uno de estos lados sea considerado como el "frentista".

Dicha tolerancia o excepción se estudiará en cada caso y la misma será autorizada si se considera pertinente.

b) El retiro lateral o unilateral, podrá hacerse indistintamente en cualquiera de las divisorias.

**Art. 5°)** Ampliase el artículo 15 del Decreto N° 148/012, estableciéndose el lado mínimo de los lotes cuyo destino sea vivienda de interés social sean programas nacionales, departamentales, público, privado o paraestatales, será de 9 metros.

**Art. 6°)** En las Zonas Reguladas del Plan Local de la ciudad de Young y su zona de influencia, Decreto N° 148/012, cuyo tamaño mínimo de los lotes sea de 1 hectárea o más, el frente mínimo de estos, será de 50 metros.