



JUNÍN, 14 MAY 2021

VISTO: El Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Junín, y;

CONSIDERANDO: Que el Secretario de Planeamiento, Movilidad y Obras Públicas pone a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal un proyecto de reglamentación referido a la determinación de los alcances del concepto "planta libre" a los fines del cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT) y las superficies deducibles en planta baja de edificaciones;

Que motiva la mentada reglamentación la necesidad de otorgar uniformidad y certeza al criterio a adoptar por las reparticiones municipales intervinientes en los procedimientos administrativos correspondientes;

Que el Decreto Provincial N°1549/83, reglamentario del Decreto-Ley N° 8912, define -artículo 43° in fine- a la planta libre como la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable;

Que el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Junín establece en el artículo 5.1 INDICADORES DE INTENSIDAD DE OCUPACIÓN, que respecto al cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT), "la superficie de la planta baja libre" resulta ser una superficie deducible, no computable a tales fines;

Que se torna necesario mediante la presente reglamentación ofrecer criterios objetivos que, operando como orientadores para los funcionarios intervinientes, establezcan parámetros objetivos a los fines de considerar una planta baja libre;

Que este Departamento Ejecutivo detenta la potestad reglamentaria originaria de conformidad con el artículo 108° del Decreto-Ley 6769/58 - Ley Orgánica de las Municipalidades;

Por las consideraciones que anteceden, en uso de las facultades que el cargo le confiere y en aplicación de la normativa precitada, el Sr. Intendente Municipal de Junín;

DECRETA:

ARTICULO 1ro: En uso de la potestad reglamentaria que detenta este Departamento Ejecutivo conforme artículo 108° del Decreto-Ley 6769/58 - Ley Orgánica de las Municipalidades, establézcanse parámetros para considerar la planta baja de un edificio como "planta libre", y consecuentemente como superficie deducible en el cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT) conforme lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Junín.-

ARTICULO 2do: Entiéndase como planta libre a la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable, de conformidad con Decreto Provincial N°1549/83.-

ARTICULO 3ro: Establézcase que a los fines de considerarse como planta libre en los términos del artículo precedente, y consecuentemente deducible del cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT) en los términos del artículo 5.1 el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Junín, la planta baja de un edificio deberá:

- a. Presentar totalmente libre la visual en una altura de tres (3) metros como mínimo en la superficie no ocupada.
- b. No exceder la proporción de planta baja ocupada por cerramientos, la mitad de la distancia libre entre medianeras existentes y/o a construir.
- c. Destinarse únicamente a los usos de acceso, hall, circulaciones verticales, estructuras portantes, espacio



auxiliar de portería e instalaciones complementarias, local, oficina, sala de reuniones, circulación peatonal y estacionamiento o guarda de vehículos.-

ARTICULO 4to: Establézcase que a los fines del artículo precedente, en planta baja de un edificio solo se admitirán:

- a. Cerramientos necesarios para accesos, hall, circulaciones verticales, estructuras portantes, espacio auxiliar de portería e instalaciones complementarias (sala de máquinas y local para medidores).
- b. Construcción de local, oficina o sala de reuniones, según condiciones de zona establecidas en el artículo 5to. del presente.-

ARTICULO 5to: Determinase respecto a la construcción de local, oficina o sala de reuniones establecida en el inciso b. del artículo precedente las siguientes especificaciones según ficha de zona:

- a. En sectores R1 y R2 la construcción no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior.
- b. En Área Centro y Corredor Comercial, que cuentan con la obligatoriedad de conformar zócalo comercial y de servicios, la construcción no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior.
- c. Las construcciones antedichas no podrán presentar superficies inferiores a doce metros cuadrados (12 m2).-

ARTICULO 6to: Cúmplase, comuníquese, transcribese en el registro de decretos, publíquese mediante su exhibición en la Secretaría de Gobierno y archívese.-

DECRETO Nro: 1256