

VISTO:

Que resulta necesario reglamentar la forma de calcular el F.O.T. para los edificios con destino multifamiliar;

Y CONSIDERANDO:

- a) Que el artículo 42 y 43 de la Ley 8912 y el Decreto Provincial 1549/83, en su reglamento del artículo 43 de la mencionada Ley, establece que no debe computarse a los efectos del F.O.T. ciertos locales constructivos, como ser cuartos de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos en las azoteas, plantas libres.
- b) Que en los locales antes mencionados (cuartos de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos en las azoteas, plantas libres) son propios de viviendas multifamiliares y deberían aplicarse solamente en aquellas zonas donde la vivienda multifamiliar y comercial sea el uso dominante y no en aquellas donde los usos sean mixtos, ya que se encontraría descompensado el crecimiento y en detrimento de las viviendas de tipo unifamiliares y locales comerciales de pequeña escala, preservando la calidad de vida y dentro del ordenamiento edilicio a futuro.
- c) Que para la Ley 8912 la superficie cubierta edificable es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por encima del nivel de la vereda o su equivalente, que al efecto establezca el Municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.
- d) Que el ordenamiento que hace a la calidad de vida presente y futura debe contemplar estas situaciones disímiles considerando la totalidad del Partido, pero propias en un sector determinado; esto hace que el crecimiento sea algo ordenado y fluido estableciendo características claras y reales de cada zona.
- e) Que, asimismo, en dichos edificios de más de tres plantas, se le exige por norma reglamentaria ascensores, motivo por el cual la caja de los mismos no resulta computable para FOT.
- f) Que debe tenerse en cuenta que para todo edificio superior a tres plantas, es obligatoria la escalera de seguridad contra incendios, de manera que cuando la escalera del proyecto reúna las condiciones para ser considerada como escalera de seguridad, debe computarse como FOT al 50%



POR ELLO:

El Secretario de Obras e Infraestructura Pública y el Subsecretario de Planeamiento en uso de las atribuciones que les son propias,

RESUELVEN

ARTICULO 1.- Para el cálculo de F.O.T., no se computarán las superficies destinadas a: salas de máquinas, balcones descubiertos, huecos de ascensores y planta baja libre. Entendiéndose como planta baja libre a la totalidad de la superficie del edificio, con dos (2) lados como mínimo abiertos. No podrán desarrollarse en dicha planta ningún tipo de local habitable, ni desarrollar usos que no correspondan a los de la circulación vertical.

ARTICULO 2.- Para el cálculo de F.O.T., en edificios con destino multifamiliar, se computará el 50% de las superficies semicubiertas y de escaleras. Entendiéndose como superficies semicubiertas a las que posean como mínimo al 50% del perímetro sin cerramiento vertical.

ARTICULO 3.- Publicar, notificar y verificar su cumplimiento a través del Área de Aprobación y Control de Obras Particulares.

ARTICULO 4.- Tomar conocimiento las Áreas de Aprobación y Control de Obras Particulares, Planeamiento Urbano, Catastro y Agrimensura y quien corresponda.

RESOLUCION N° 1514/11

Resolución

Arq. Eduardo Barbieri
Subsecretario de
Planeamiento



Arq. Mario Gastón D'Aquino
Secretario de Obras e Infraestructura
Pública