



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Expediente D.E.: 1950-9-11
Expediente H.C.D.:2624-AM-10
Nº de registro: O-14643
Fecha de sanción: 12-05-11
Fecha de promulgación: 27-05-11
Decreto de promulgación: 1227

ORDENANZA N° 20368

Artículo 1°.- Créase el Programa de “Puesta en valor y funcionamiento de los edificios Chateau Frontenac y Royal”.

Artículo 2°.- El objetivo de este Programa es atraer inversiones de capital privado a estos predios emblemáticos y que tengan como propósito la preservación del patrimonio arquitectónico, la generación de fuentes de trabajo y la puesta en funcionamiento de estos edificios.

Artículo 3°.- Los incentivos en indicadores urbanísticos y las medidas de preservación de cada uno de los predios están contenidos en los anexos I y II de la presente.

Artículo 4°.- Abrógase la Ordenanza n° 20.235.

Artículo 5°.- Comuníquese, etc.-

**Dicándilo
Castorina**

**Artime
Pulti**



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO I

Edificio Chateau Frontenac

Artículo 1: Fíjase, de acuerdo al artículo 11° de la Ordenanza N° 10075 –Código de Preservación Patrimonial- y el artículo 3.5.3.8. del Código de Ordenamiento Territorial, la normativa urbanística particular para el predio donde se ubica, el edificio conocido como Chateau Frontenac, originalmente denominado Villa Kelmis, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Manzana 179, Parcela 1a. Dicho régimen normativo podrá extenderse a los restantes predios que integran la manzana bajo la condición de que los mismos se unifiquen a la Parc. 1a.

Artículo 2: PROYECTO DE INTERVENCION PATRIMONIAL: Promuévase la realización de un Proyecto de Intervención Patrimonial que contemple la restauración así como la refuncionalización y reciclaje del inmueble citado en el artículo 1°. Para ello, conforme las previsiones de los artículos 1° y 2° del Anexo II, Ordenanza 10075 (modificada mediante Ordenanza N° 19660), la definición del alcance de tal intervención tendrá en cuenta lo siguiente:

- a- Con respecto a los trabajos de restauración, las decisiones proyectuales deberán atender la autenticidad y singularidad de los espacios y elementos que aún se conserven de la originalmente denominada “Villa Kelmis”, (Arq. Alejandro Christophersen y Adán Gandolfi, 1905), así como el reconocimiento, la valoración y el grado de integración y armonía entre la estructura original y las sucesivas incorporaciones y modificaciones producidas durante la historia del bien –estratificaciones históricas (remodelación del Arquitecto Alejandro Bustillo de 1917 o del Ingeniero Alula Baldassarini del mismo año).
- b- Con respecto a los trabajos vinculados a la refuncionalización y reciclaje, además de los espacios y elementos que correspondan a los procesos de restauración, las decisiones proyectuales deberán atender las cualidades generales del lenguaje y compositivas producto de las ampliaciones realizadas para el funcionamiento del hotel denominado “Chateau Frontenac” (intervención del Ingeniero Julio Barros, década del 60).

Artículo 3: ANALISIS Y EVALUACION DEL PROYECTO DE INTERVENCION PATRIMONIAL: Para el análisis y evaluación del proyecto de intervención patrimonial, serán consideradas las previsiones del Artículo 9°.- Intervenciones, Documentación requerida, del Anexo II de la Ordenanza 10075 (modificada mediante Ordenanza 19660). La evaluación y aprobación de los aspectos patrimoniales consignados precedentemente, estarán a cargo de la autoridad de aplicación de la citada ordenanza (Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial), conforme lo prevé el artículo 5° del mencionado Anexo II.

Artículo 4: NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES: Autorízase a aplicar en la parcela establecida en el Art.1° un Factor de Ocupación Total (FOT) de 4,25 para uso residencial y de 5,10 para uso de hotelería y condo hotel, sin incentivos, premios ni incremento alguno.

A los efectos del cálculo de la superficie máxima construible, no se considerarán computables las superficies de los edificios existentes en los cuales se realicen trabajos de restauración, reciclaje o refuncionalización.

Establécese por parte del Departamento Ejecutivo un plano límite conforme al edificio sito en la manzana de referencia no pudiendo superar su altura, sin retiros obligatorios de frente, líneas de frente interno y edificaciones internas, dando por cumplimentado lo previsto en el artículo 3.5.3.8 del COT.

La Densidad Poblacional (Dn) resultante no podrá superar el máximo previsto en la Ley n° 8912.

Artículo 5: USO: Autorízase a admitir para las unidades funcionales generadas en el predio el uso residencia multifamiliar, hotel 4 y 5 estrellas y/o condo hotel, considerando este último como residencias con servicio de hotelería.

Artículo 6: NORMAS GENERALES: Todas aquellas contenidas en el Código de Ordenamiento Territorial y en el Reglamento General de Construcciones que no se opongan a las disposiciones particulares de la presente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 7: COCHERAS: Las mismas se desarrollarán únicamente bajo cota de parcela a los efectos de preservar las características del edificio, el entorno y la mayor permeabilidad visual hacia el edificio patrimonial.

Artículo 8: MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO: Establécese la firma de un convenio entre el Departamento Ejecutivo y el desarrollador que se acoja a los beneficios de este régimen normativo, con el objetivo de realizar a costo del propietario, la puesta en valor del espacio público de calle (mejoramiento de veredas, iluminación, cartelería explicativa de patrimonio, forestación, equipamiento urbano), como así también la generación de ámbitos de uso público cubiertos o descubiertos en el interior de la parcela; en compensación de indicadores particulares que complementen o amplíen la presente.

ANEXO II

Edificio Royal

Artículo 1: Fíjase, de acuerdo al artículo 3.5.3.8. del Código de Ordenamiento Territorial, la normativa urbanística particular para el predio donde se ubica el edificio conocido como Edificio Royal, e identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 108, Parcela 3. Dicho régimen normativo podrá extenderse a los restantes predios que integran la manzana bajo la condición de que los mismos se unifiquen a la Parcela 3._

Artículo 2: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES: Autorízase a aplicar en la parcela establecida en el Art.1º un Factor de Ocupación Total (FOT) de 4,25 para uso residencial y de 5,10 para uso de hotelería y condo hotel, sin incentivos, premios ni incremento alguno.

A los efectos del cálculo de la superficie máxima construible, no se considerarán computables las superficies de los edificios existentes en los cuales se realicen trabajos de restauración, reciclaje o refuncionalización.

Establécese por parte del Departamento Ejecutivo un plano límite conforme al de la estructura existente en la parcela, no pudiendo superar su altura ni generar medianeras expuestas, sin retiros obligatorios de frente, líneas de frente interno y edificaciones internas, dando por cumplimentado lo previsto en el artículo 3.5.3.8 del COT.

La Densidad Poblacional (Dn) resultante no podrá superar el máximo previsto en la Ley n° 8912.

Artículo 3: USO: Autorízase a admitir para las unidades funcionales generadas en el predio el uso residencial y/o condo hotel, considerando este último como residencias con servicio de hotelería, también podrán contemplarse usos comerciales y recreativos.

Artículo 4: NORMAS GENERALES: Todas aquellas contenidas en el Código de Ordenamiento Territorial y en el Reglamento General de Construcciones que no se opongan a las disposiciones particulares de la presente.

Artículo 5: COCHERAS: Las mismas se desarrollarán bajo cota de parcela a los efectos de preservar las características del entorno.

Artículo 6: MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO: Establécese la firma de un convenio entre el Departamento Ejecutivo y el desarrollador que se acoja a los beneficios de este régimen normativo, con el objetivo de realizar a costo del propietario, la puesta en valor del espacio público de calle (mejoramiento de veredas, iluminación, cartelería explicativa de patrimonio, forestación, equipamiento urbano), como así también la generación de ámbitos de uso público cubiertos o descubiertos en el interior de la parcela; en compensación de indicadores particulares que complementen o amplíen la presente.