



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5446-5-2020-cpo 1

Expediente H.C.D.: 1894-D-20

Nº de registro: O-19255

Fecha de sanción: 06/05/2021

Fecha de promulgación: 11/05/2021

Decreto de promulgación: 819-21

ORDENANZA Nº 25113

Artículo 1º.- Establécese un régimen promocional para la reactivación de la Industria de la Construcción, aplicable a los distritos urbanos contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), conforme a los ANEXOS I, II y III que forman parte de la presente.

Artículo 2º.- Comuníquese, etc..-

Poleggio
González

Martínez Bordaisco
Montenegro



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO I

DISTRITO RESIDENCIAL UNO Y DOS (R1 y R2)
DISTRITO CENTRAL UNO, UNO a y DOS (C1, C1a y C2)

Artículo 1º.- Establécese un régimen promocional aplicable a los distritos de alta y media/alta densidad R1; C1 y C1a; mediante el cual se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) previstos en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), alcanzando estos los valores máximos prescriptos por la Ley Provincial n° 8.912, es decir F.O.T.: 4,25 aplicable al uso residencial y 5,10 para otros usos, con una Dn de 1.700 hab/Ha (0,17 hab/m²).

Artículo 2º.- Establécese un régimen promocional aplicable a los distritos de alta y media/alta densidad R2 y C2; mediante el cual se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) previstos en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), alcanzando estos los valores máximos prescriptos por la Ley Provincial n° 8.912, es decir para R2 F.O.T.: 3.40 aplicable al uso residencial y 2.55 para otros usos, con una Dn de 1.360 hab/Ha (0,136 hab/m²); y para C2 F.O.T.: 3.40 aplicable al uso residencial y 4.25 para otros usos, con una Dn de 1.300 hab/Ha (0,130 hab/m²).

Artículo 3º.- No computarán incrementos por sobre los valores establecidos en el artículo 1º, “indicadores urbanísticos básicos” F.O.T. y Dn, incluido el estímulo correspondiente a unificación parcelaria.

Artículo 4º.- Podrá extenderse la altura con la distribución del volumen edificable hasta el perfil de la medianera existente, o hasta agotar los indicadores urbanísticos básicos establecidos en el artículo 1º de la presente, completando la capacidad edilicia, sólo para tipología edilicia de semi - perímetro libre y perímetro libre, en cuyo caso deberá adoptar el retiro lateral mínimo de 4,15 metros.

Artículo 5º.- Los edificios localizados a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos de la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, deberán cumplir con lo dispuesto en el capítulo 3 del C.O.T en relación a limitar su altura total a fin de evitar que el cono de sombra producido invada la zona de protección establecida por el C.O.T, y no podrán tramitar recurso de excepción al respecto.

Artículo 6º.- No será de aplicación la presente a los inmuebles incluidos en el Anexo I de la Ordenanza n° 10.075 y sus modificatorias - Código de Preservación Patrimonial -, ni a los predios que hayan demolido o alterado sin autorización bienes declarados de interés patrimonial.

En la cuadra que contenga un inmueble declarado de interés patrimonial por la ordenanza n° 10.075 y sus modificatorias, se faculta a la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, a través del Área de Preservación Patrimonial, para eximir de dicha restricción en aquellas intervenciones que, presenten condiciones de autonomía por su ubicación relativa respecto al bien patrimonial en cuestión o inocuidad por la consolidación edilicia y morfológica de la cuadra y/o entorno, debiendo para ello fundar la decisión mediante dictamen técnico urbanístico previo.

Artículo 7º.- Para acceder a los beneficios otorgados por la presente deberá incorporar como mínimo, dentro del plan de obra y para el resultado final del edificio a erigir, las siguientes acciones, tendientes a la mitigación del impacto ambiental, como así también a la aplicación de buenas prácticas orientadas en el mismo sentido:

- a) Captación y/o recuperación de agua de lluvias.
- b) Reducción de la demanda energética (utilización de energías alternativas, diseño con eficiencia energética).
- c) Uso de materiales regionales (Reducción de la huella ecológica). Compra Marplatense.
- d) Segregación y recuperación de residuos durante la obra. Contención de polvos (mallas y riego en verano).
- e) Reducción de emisiones sonoras (Adecuación de métodos constructivos).
- f) Control del vertido de efluentes constructivos.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 8°.- El régimen tendrá una vigencia de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente. Las obras que se acojan al presente régimen deben iniciarse en el término máximo de ciento ochenta (180) días corridos, contados a partir del otorgamiento del inicio de obra, o de la aprobación de planos de construcción, debiendo adoptarse la fecha de lo que primera suceda.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el presente artículo representará la pérdida de los beneficios obtenidos por la presente ordenanza, con lo cual volverán a aplicarse las normas vigentes con anterioridad a ésta.

Asimismo, dicho régimen caducará automáticamente en el supuesto caso de que transcurridos trescientos sesenta y cinco (365) días desde el otorgamiento de inicio de obra, las construcciones no hubieren alcanzado un avance del cincuenta por ciento (50%).

Artículo 9°.- Los emprendimientos inscriptos bajo el presente régimen promocional estarán alcanzados por la declaración de edificación necesaria establecida en el artículo 84° de la Ley Provincial n° 8.912 y sus modificatorias; y en el Capítulo 11, artículo 11.2, del C.O.T. Los plazos serán los previstos en el artículo 88° de dicha Ley.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO II

PROMOCIÓN SOBRE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN PRESENTADOS O APROBADOS EN PERIODO PREPANDEMIA

Artículo 1º.- Establécese un régimen promocional aplicable a los distritos urbanos de alta y media densidad (R1, R2, R2e, R3, C1, C1a, C1e, C2, C3, E1, E2) contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), mediante el cual se incrementarán en un 15% los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn); selectivamente, aplicable a aquellos proyectos edilicios que cuenten con plano de construcción aprobado o presentado, durante el período comprendido entre el 1º de abril de 2019 y el 1º de abril de 2020.

Artículo 2º.- Autorízase a incrementar en una (1) planta el plano límite del distrito urbano de pertenencia de las construcciones inscriptas en el presente régimen promocional.

Artículo 3º.- Serán condiciones para acogerse a los beneficios del presente régimen, las siguientes:

- a) Que las obras a construir deberán iniciarse, excluyentemente, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días a partir de la aprobación de los planos de construcción respectivos.
- b) Que dicho régimen caducará automáticamente en el supuesto caso de que transcurridos trescientos sesenta y cinco (365) días desde la pertinente aprobación de los planos, las construcciones aprobadas no hubieren alcanzado, en su estado de avance, el equivalente al cincuenta por ciento (50%).
- c) Que la infraestructura de los servicios sanitarios en el sector de pertenencia parcelaria (provisión de agua y de cloacas), cuente con la correspondiente prefactibilidad extendida por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (O.S.S.E.).
- d) Que no se trate de un inmueble declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075, sus modificatorias y/o ampliatorias, según corresponda.
- e) Que en el caso de tratarse de edificios localizados a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos desde la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, cumplan con lo dispuesto en el Capítulo 3 del C.O.T. y no podrán tramitar recurso de excepción al respecto.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones ut - supra establecidas, dará lugar a la inmediata caducidad de los beneficios obtenidos por aplicación de la presente. La ausencia de fundamentación verificable implicará adaptar la nueva edificación a los indicadores básicos de ocupación y tejido previstos por el C.O.T.

La Dirección General de Obras Privadas quedará facultada para proceder a la anulación respectiva de los planos oportunamente aprobados, así como de corresponder, ordenar la paralización de los trabajos de obra hasta tanto el/los responsables (propietario/s) realicen a través de los respectivos profesionales las presentaciones documentales pertinentes, a fin de regularizar la situación técnica administrativa generada a partir del incumplimiento observado.

Artículo 4º.- El régimen tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) días corridos, contados a partir de la promulgación de la presente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO III

INCENTIVO A LA CREACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 1º.- Establécese un régimen promocional aplicable a los distintos distritos urbanísticos R1, R2, R3, C1, C1a, C1e, C2, C3 y C5, mediante el cual se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) previstos en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), en relación a las superficies de parcela cedidas voluntariamente al espacio público, siempre y cuando éstas reúnan condiciones factibles de ser utilizadas como lugar de esparcimiento.

Artículo 2º.- Fíjase en consonancia con lo establecido en el artículo 1º, un incremento en el F.O.T. y la Dn, a través de sumar la superficie a ceder voluntariamente al espacio público de calle, a la superficie de la parcela a efectos de la aplicación de los indicadores del distrito que corresponda. En el caso de tratarse de edificios localizados a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos desde la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, deberán cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 3 del C.O.T. y no podrán tramitar recurso de excepción al respecto.

Artículo 3º.- La superficie cedida al espacio público, en el marco de lo establecido en el artículo 1º, deberá estar perfectamente integrada al espacio público de calle, no podrá estar cercada y será de libre acceso. Dicho espacio deberá estar equipado con mobiliario urbano adecuado (bancos, cestos de basura, etc.) y perfectamente iluminado.

Artículo 4º.- No computarán a los efectos del presente régimen de promoción, los retiros obligatorios establecidos por el C.O.T., ni las franjas de superficie de circulación vehicular para acceso a cocheras.

Artículo 5º.- El régimen tendrá una vigencia de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente. Las obras que se acojan al presente régimen deben iniciarse en el término máximo de ciento ochenta (180) días corridos, contados a partir del otorgamiento del inicio de obra, o de la aprobación de planos de construcción, debiendo adoptarse la fecha de lo que primera suceda.