



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-19256

Fecha de sanción: 06/05/2021

Fecha de promulgación: 11/05/2021

Decreto de promulgación: 820-21

ORDENANZA Nº 25114

Artículo 1º.- Establécese, por un plazo de 24 meses, 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.- Suspéndase por el plazo establecido en el artículo 1º de la presente, la vigencia de la Ordenanza 20.437 y sus modificatorias.

Artículo 3º.- Comuníquese, etc.-

Poleggio
González

Martínez Bordaisco
Montenegro



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO I

Artículo 1º.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Tres (R3), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 2.0
- F.O.T. máximo otros usos: 1.6
- Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha. (0.080 hab/m²).-
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.

Artículo 2º.- Las manzanas afectadas al distrito R3, en las parcelas frentistas en el tramo comprendido entre las calles Almafuerte y Río Negro de la Avenida Patricio Peralta Ramos y a las calles 11 de Septiembre, entre Córdoba y San Luis, y San Luis entre 11 de Septiembre y 9 de Julio, observarán los siguientes indicadores básicos diferenciales:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 1
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha.(0.060 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Las construcciones comprendidas dentro del distrito Residencial Tres (R3) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,5$ podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito, a excepción de las parcelas descriptas en el párrafo precedente.

Las intervenciones que localizadas en la cuadra de la manzana que contenga un inmueble declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075 y sus modificatorias, en la Loma de Santa Cecilia, delimitada por las calles 9 de Julio, San Luis, 11 de Septiembre y Avenida Patricio Peralta Ramos deberán contar, previamente a la aprobación de planos de construcción, con dictamen favorable de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, con relación a las condiciones de autonomía del proyecto vinculadas a su inocuidad respecto de la consolidación edilicia y morfológica de la cuadra y/o entorno, y/ o su ubicación relativa respecto al bien patrimonial en cuestión.

Artículo 3º.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Cuatro (R4), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 1.2
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha. (0.060 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.

Artículo 4º.- Las construcciones comprendidas dentro del distrito Residencial Cuatro (R4) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,5$ podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

Artículo 5º.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Cinco (R5), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: (1) 0.8
- F.O.T. máximo uso residencial: (2) 1
- Densidad poblacional neta máxima: (1) 150 hab/Ha. (0.015 hab/m²).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- Densidad poblacional neta máxima: (2) 300 hab/Ha. (0.030 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcela (10%).

Artículo 6°.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.6 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Seis (R6), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: (1) 0.6; otros usos 0.4
- F.O.T. máximo uso residencial: (2) 1; otros usos 0.5
- Densidad poblacional neta máxima: (1) 150 hab/Ha. (0.015 hab/m²).
- Densidad poblacional neta máxima: (2) 350 hab/Ha. (0.035 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcela (10%).

Artículo 7°.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Central 1e (C1e), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 2.0
- F.O.T. máximo otros usos: 4.0
- Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha. (0.080 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcelas (10%).

Artículo 8°.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Central 3 (C3), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 1.9
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha. (0.060hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Artículo 9°.- Las construcciones comprendidas dentro del Distrito Central Tres (C3) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota del primer piso, cuando se trate de manzanas que limitan en uno o más de sus frentes con los distritos de alta y/o media/alta densidad neta poblacional máxima (R1, C1, C1a, R2 y C2) podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

Artículo 10°.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.6 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito 4 (C4), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (1): 0.9
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (2): 1.2
- Densidad poblacional neta máxima (1): 200 hab/Ha.(0.020 hab/m²)
- Densidad poblacional neta máxima (2): 300 hab/Ha (0.030 hab/m²)
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcela (10%).

Artículo 11°.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.7 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Central 5 (C5), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 0.9



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- F.O.T. máximo otros usos: 2.7
- Densidad poblacional neta máxima: 200 hab/Ha. (0.020 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Artículo 12°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.8.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Equipamiento Uno (E1), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 2.2
- F.O.T. máximo otros usos: 2.8
- Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha. (0.080 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Artículo 13°.- Las construcciones comprendidas dentro del Distrito de Equipamiento Uno (E1) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota del primer piso, podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

Artículo 14°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.8.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Equipamiento Dos (E2), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 2
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha. (0.060 hab/m²).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Artículo 15°.- Las construcciones comprendidas dentro del Distrito de Equipamiento Dos (E2) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota del primer piso, cuando se trate de manzanas que limitan en uno o más de sus frentes con los distritos de alta y/o media/alta densidad neta poblacional máxima (R1, C1, C1a, R2 y C2) podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

Artículo 16°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.8.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Equipamiento Tres (E3), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (1): 0.8
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (2): 1.2
- Densidad poblacional neta máxima (1): 200 hab/Ha.(0.020 hab/m²)
- Densidad poblacional neta máxima (2): 400 hab/Ha (0.040 hab/m²)
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcela (10%).

Artículo 17°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Industria Equipamiento (Ie), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 2.2
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo 70%

Artículo 18°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Industrial Pesquero Uno (I1P1), conforme al siguiente detalle:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

“INDICADORES BÁSICOS:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela : 0.6
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 2.8
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo 70%

Artículo 19°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Industrial Pesquero Dos (I1P2), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1
- F.O.T. máximo otros usos: 2.5
- Densidad poblacional neta máxima: 200 hab/Ha. (0.020 hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Artículo 20°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Industrial Dos (I2), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 1.5
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo, 70%

Artículo 21°.- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Parque Industrial y Tecnológico General Savio de M.D.P. (PITMAR), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.5
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 1.8
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo, 70%

Artículo 22°.- Para los distritos de media densidad se 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

ANEXO II

Artículo 1°.- Durante la vigencia del presente régimen promocional, las parcelas correspondientes al distrito R4 comprendidas en los polígonos delimitados territorialmente de conformidad al gráfico que forma parte del presente como Anexo A, se acogerán a un régimen ESPECIAL (R4e) que observará los siguientes indicadores y condiciones de tejido diferenciados:

Indicadores básicos:

- F.O.S máximo sobre cota de parcela: 0.6
 - F.O.T máximo uso residencial: (1) 1.3; otros usos: 1.1
 - F.O.T máximo uso residencial: (2) 1.7; otros usos: 1.4
 - Densidad poblacional neta máxima: (1) 450 hab./Ha (0.045 hab/m2)
 - Densidad poblacional neta máxima: (2) 600 hab./Ha (0.060 hab/m2)
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

(1) sin infraestructura de agua y cloaca.

(2) con infraestructura de agua y cloaca provista por OSSE.

Tipología edilicia:

Se permiten, sin condición del ancho del frente parcelario, edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y de perímetro libre.

Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: planta baja y cuatro (4) pisos superiores frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

b) Edificios de semiperímetro libre

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: planta baja y cuatro (4) pisos superiores frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 metros a eje divisorio.

c) Edificios de perímetro libre

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: planta baja y cinco (5) pisos superiores frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 metros a ambos ejes divisorios.

Artículo 2°.- Autorízase la superación del plano límite en una (1) planta en construcciones nuevas o a ampliar, mediante la adopción de un F.O.S. $\leq 0,5$ desde cota de parcela, en manzanas que limiten en uno o más de sus frentes con distritos de alta densidad poblacional neta máxima, es decir R1, C1 y C1a.

Artículo 3°.- Desaféctase del distrito Residencial (R4) al sector circunscrito por las calles Rivadavia-Chaco-Moreno y Francia afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

Artículo 4°.- Desaféctase del distrito Residencial cinco (R5) al sector comprendido por las calles Tucumán – Paso - Alsina y Vieytes, afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

Artículo 5°.- Desaféctase del distrito Residencial cuatro R4 al sector comprendido por las calles Avellaneda - Salta - 1° Junta - Guido afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

Artículo 6°.- Desaféctase del distrito Residencial 6 R6 a las manzanas comprendidas entre la calle Armenia (ambas aceras) - Rivadavia - J.Cetz - San Martín, y las comprendidas entre las calles San Martín - Chilabert - Colón y Cetz, afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 7°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a sustituir las respectivas planchetas urbanísticas intraejidales en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) en correspondencia con lo establecido en el artículo 2° y en el gráfico que se adjunta a la presente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO III

Artículo 1º.- Durante la vigencia del presente régimen promocional, las parcelas frentistas a la Avenida Constitución, ambas aceras, desde la calle Mármol hasta la Avenida Della Paolera, afectada al distrito Central cinco (C5), dispondrán de las siguientes normas urbanísticas diferenciales con relación al distrito de pertenencia:

CARÁCTER: Destinado a la localización de uso comercial, residencial de media densidad, con presencia de hotelería calificada de escala acotada, actividad comercial, de servicios, recreativa y de esparcimiento.

INDICADORES URBANÍSTICOS DIFERENCIALES:

Indicadores básicos:

F.O.T. máximo uso residencial: 1.4

Densidad poblacional neta máxima: 450 hab/Ha (0,045 hab/m²).

Tipología edilicia:

Sólo edificios de perímetro libre.

Plano límite:

Planta baja y cinco (5) pisos superiores para tipologías de edificios entre medianeras y de semiperímetro libre.

Planta baja y siete (7) pisos superiores para tipologías de edificios de perímetro libre. Cuando se adopte F.O.S. ≤ 0.5 podrá superar el plano límite en una (1) planta.

Espacio urbano:

Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo con el gráfico 3.2.6 b del C.O.T. El centro libre de manzana podrá ser utilizado bajo cota de parcela.”

Artículo 2º.- Para la aplicación del artículo 1º del presente Anexo se deberá contar con el Certificado de Prefactibilidad de Servicios extendido por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado.

Artículo 3º.- Para acceder a los máximos indicadores definidos en el artículo 1º del presente anexo se 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.