



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5446-5-2020-Alc4 Cpo1

Expediente H.C.D.: 1007-D-21

Nº de registro: O-19263

Fecha de sanción: 06/05/2021

Fecha de promulgación: 14/05/2021

Decreto de promulgación: 846-21

ORDENANZA Nº 25117
(con las modificaciones introducidas por las Ordenanzas 26.147 y 26.666)

Artículo 1º.- Modifícase el artículo 5.6.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.6.2 USOS EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

En las áreas complementarias Co.L.M. del Litoral Marítimo, Co.T.I. del Territorio Interior, Co.T.S. del Territorio Serrano y Co.R.P. de Reserva Paisajística se admiten la continuidad de los usos rurales existentes, comercios minoristas y servicios de las clases 1 y 2, las villas deportivas con actividades complementarias afines, y los usos que se autoricen en consideración a las características de cada una de las Áreas que se consignan en los artículos 6.4.2; 6.4.3; 6.4.4 y 6.4.5.1. respectivamente, previo estudio técnico del organismo de aplicación, proposición del Departamento Ejecutivo y resolución del Honorable Concejo Deliberante.

Asimismo, se admitirán las urbanizaciones cerradas bajo los términos estipulados en el artículo 6.2.1.2.1. y en el Capítulo 10 del presente.

En el área complementaria Co.B.V. de Borde Vial se admiten la continuidad de los usos rurales existentes y los usos de comercio y servicio de ruta que se autoricen en consideración a las características del área que se consignan en el artículo 6.4.5.2., y de la vía que le estructura, previo estudio técnico del organismo de aplicación y resolución del Departamento Ejecutivo.”

Artículo 2º.- Modifícase el artículo 6.2.1.2.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.2.1.2.1 UD - URBANIZACIONES CERRADAS.

Las urbanizaciones cerradas serán afectadas como distritos de Urbanización Determinada (UD), en los cuales podrá autorizarse la radicación y construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares con su correspondiente equipamiento comunitario y comercial complementario destinado al aprovisionamiento y servicios de los mismos. A efectos de radicar tales actividades, los emprendimientos deberán cumplimentar con lo establecido en los Decretos Provinciales 27/98 y 9.404/86, como así también con lo prescripto en el Capítulo 10 del presente, y en la normativa específica que se dicte en cada caso.”

Artículo 3º.- Modifícase el artículo 6.2.2.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.2.2.4 VIVIENDAS EN ÁREAS RURALES.

En todas aquellas parcelas ubicadas en áreas rurales podrá autorizarse la construcción de hasta dos viviendas unifamiliares. No habrá límite por densidad mientras no se supere las dos viviendas. Por razones de parentesco comprobable, el Departamento Ejecutivo podrá, mediante decreto, autorizar otra unidad de vivienda familiar, sin que ello implique la subdivisión del suelo.

En emprendimientos destinados a urbanizaciones cerradas se admitirá la radicación viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, en concordancia con lo establecido en el artículo 6.2.1.2.1”



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 4°.- Modifícase el artículo 6.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4 ÁREAS COMPLEMENTARIAS.

Zonas circundantes o adyacentes a Mar del Plata y a las restantes áreas urbanas, relacionadas funcionalmente.

En dichas áreas se admitirán usos de comercio minorista y de servicios de las clases 1 y 2, y las villas deportivas con actividades complementarias afines. Asimismo, se admitirán las urbanizaciones cerradas bajo los términos estipulados en el artículo 6.2.1.2.1, y en el Capítulo 10 del presente.

Las áreas complementarias de Batán, Chapadmalal y Boquerón están normadas por la Ordenanza N° 5.295.”

Artículo 5°.- Modifícase el artículo 6.4.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.1 VIVIENDAS EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

En todas aquellas parcelas ubicadas en áreas complementarias se autoriza la construcción de una vivienda unifamiliar, con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, encuadrada en los siguientes indicadores urbanísticos y disposiciones del tejido

F.O.S y F.O.T. máximos: 0,6

Retiro mínimo de frente y fondo: 5,00 metros.

Retiro lateral en parcela con frente > 20 metros: 3,15 metros.

Plano límite: 7,00 metros.

Densidad: una (1) vivienda/parcela.

En emprendimientos destinados a urbanizaciones cerradas se admitirá la radicación Viviendas unifamiliares y/o multifamiliares en concordancia con lo establecido en el artículo 6.2.1.2.1. Regirán para estos casos los indicadores urbanísticos establecidos en el Capítulo 10, como así también la normativa específica que se dicte en cada caso.”

Artículo 6°.- Modifícase el artículo 6.4.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.2 ÁREA COMPLEMENTARIA Co LM (COMPLEMENTARIA DEL LITORAL MARÍTIMO).

Carácter: Área complementaria del área urbana ULM del litoral marítimo sur y norte de Mar del Plata, zona destinada a localización de actividades complementarias de su zona adyacente, de características turístico - recreativas en un entorno paisajístico de interés.

Subáreas: - CoLM1 al sur de Mar del Plata, complementaria de ULM1.

Distrito costero comprendido entre Punta Cantera y Escuela de Infantería de Marina: consultar normas particulares en artículo 6.10.

Sectorización del CoLM1:

CoLM1 sur: al sur de la calle 515 y su proyección.

CoLM1 al norte: al norte de la calle 515 y su proyección.

CoLM2 al norte de Mar del Plata, complementaria de ULM2.

Delimitación: Según plano de zonificación.



Unidad mínima de parcela: 02 Ha. en uso complementario.
05 Ha. en uso rural intensivo.
25 Ha. en uso rural extensivo.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

Co TS2 complementaria de UTS2, adyacencias de Ruta N° 226.

Delimitación: Según plano de zonificación.

Subdivisión: No se permiten subdivisiones que impliquen creación de áreas urbanas. La subdivisión destinada a uso específico complementario, (ejemplo: clubes de campo), podrá ser autorizada previa aprobación de la propuesta integral que la justifique de acuerdo a los requisitos planteados respecto a zonas específicas.

Unidad mínima de parcela: 02 Ha. en uso complementario urbano.
05 Ha. en uso rural intensivo.
25 Ha. en uso rural extensivo.

Ocupación: Las características de ocupación de áreas desafectadas del uso rural para su afectación a usos permitidos, han de integrar la propuesta objeto de aprobación municipal, mediante ordenanza.

Usos permitidos: Continuidad de uso rural intensivo.”

Artículo 9°.- Modifícase el artículo 6.4.5.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.5.2 **ÁREA COMPLEMENTARIA DE BORDE VIAL (BV).**

Carácter: Área de bordes de vía pública rural (rutas) con una profundidad de cien (100) metros medidos perpendicularmente al deslinde de las parcelas rurales con las rutas nacionales o provinciales.

Delimitación: Según plano de zonificación.

Subdivisión: No se permiten subdivisiones que impliquen la creación de áreas urbanas. La subdivisión destinada a uso específico complementario rural o rutero podrá ser autorizada previa aprobación de la propuesta integral que la justifique de acuerdo a los requisitos planteados respecto de zonas específicas.

Unidad mínima de parcela: 01 Ha. en uso complementario.

Usos permitidos: Continuidad de uso rural intensivo y rural extensivo, siendo el uso del suelo principal el de servicio o comercio. Se considerará anexo la vivienda unifamiliar complementaria.

Retiro perimetral: de nueve metros (9,00m) y franja forestada obligatoria, salvo sobre la ruta.”

Artículo 10°.- Modifícase el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“10.- URBANIZACIONES CERRADAS

10.1.- CLUBES DE CAMPO

10.1.1.- DEFINICIÓN

Se denominan clubes de campo a urbanizaciones de baja densidad poblacional, localizadas en áreas no urbana y destinadas a actividades recreativas-residenciales desarrolladas por población con residencia transitoria o permanente, que dispone de infraestructura de servicios urbanos y de equipamiento de servicios destinados a prácticas deportivas, sociales y/o culturales, cuyo límite del área de extensión



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

consiste en un cerco perimetral que origina acceso único. Serán considerados clubes de campo los clubes de chacra, así como otros conjuntos inmobiliarios privados con características similares a las anteriormente especificadas.

10.1.2.- LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

Los clubes de campo, clubes de chacra y similares podrán localizarse en las Áreas Complementarias y Rurales del territorio del Partido y deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) Estarán separados por una distancia de 7 Km de los existentes, mensurada desde los puntos más cercanos de sus respectivos perímetros.
- b) Se admitirá la localización a menor distancia que la establecida en el inciso anterior, en las Áreas Complementarias del litoral marítimo (CoLM1) y Complementaria Serrana 1 y 2 (CoTS 1 y 2), salvo cuando el municipio con opinión fundada así no lo considere; o cuando se trate de predios inaptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se demuestre la existencia de hechos paisajísticos, particularidades topográficas, o cualquier otro elemento de significación, como la existencia de edificaciones de interés histórico-cultural, que justifique la localización propuesta.

La justificación de la localización pertinente, requerirá de un estudio particularizado, el cual deberá ser avalado por la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon y aprobado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

- c) El emplazamiento no ocasionará perjuicios a su entorno inmediato y mediano, considerando sus efectos sobre componentes ambientales, áreas urbanas localizadas en su entorno inmediato y red vial existente. En relación a éste último aspecto, deberá proponerse un esquema vial para el nuevo sector a urbanizar, sujeto a autorización municipal, diagramado en el marco de lo establecido en el Capítulo 7 del presente, de manera que permita su articulación con la áreas urbanas y extraurbanas inmediatas y se ajuste en un todo de acuerdo a la trama circulatoria existente y/o proyectada por el municipio.

10.1.3.- APROBACIÓN TÉCNICO - ADMINISTRATIVA

La aprobación de los clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Contar con Convalidación Técnica Preliminar (CTP), mediante actuación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires e intervención previa de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon.
- b) Disponer de Convalidación Técnica Final (CTF), con actuación y aprobación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires e intervención previa de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad del Partido de General Pueyrredon.
- c) Una vez obtenida la CTF, otorgada por la Provincia de Buenos Aires, se deberá sancionar Ordenanza Municipal, en concordancia con lo establecido en la Ley N° 8.912, en su Decreto Reglamentario N° 9.404/86, en la restante legislación provincial pertinente y en las disposiciones normativas municipales vigentes.
- d) (Ordenanza 26.666) Autorizar el plano de división en Propiedad Horizontal Especial, correspondiente a unidades privativas, concordante con el proyecto urbanístico integral respectivo, a través de la intervención de los organismos municipales y provinciales pertinentes. Obtener la aprobación de la documentación municipal, correspondiente a la totalidad de las unidades edilicias constitutivas del emprendimiento, mediante intervención de la Dirección General de Obras Privadas.

10.1.4.- RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES

El responsable del emprendimiento deberá:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- a) Gestionar y obtener la aprobación integral del complejo recreativo-residencial, de los proyectos de sus unidades edilicias, instalaciones y servicios comunes y de la división del suelo propuesta, asegurando el cumplimiento de la legislación vigente.
- b) Garantizar la provisión de la totalidad de la infraestructura de servicios urbanos exigida y asegurar las condiciones de habitabilidad de espacios comunes cubiertos y descubiertos.
- c) Materializar las obras y edificaciones correspondientes al equipamiento de servicios urbanos, a efectos de desarrollar actividades deportivas, sociales y/o culturales previstas.
- d) Asegurar el mantenimiento y correcto funcionamiento de los edificios, instalaciones y servicios que serán transferidos a la sociedad administradora del asentamiento y utilizados por la población residente.
- e) Mantener en condiciones óptimas de transitabilidad las vías de circulación internas y las de conexión con la red vial externa al predio, hasta su transferencia a la sociedad civil administradora.
- f) Ceder al Estado Municipal las superficies destinadas a circulación perimetral del predio, a espacios verdes públicos y a equipamiento comunitario, en virtud del artículo 56° de la Ley N° .8912.
- g) Forestar el predio, en donde será radicada la urbanización cerrada, así como los espacios comunes de esparcimiento libres de ocupación edilicia, aquellos correspondientes a las medias calles perimetrales y demás superficies a ceder al Estado Municipal.
- h) Presentar proyecto integral del club de campo, dando cumplimiento a los requisitos urbanísticos y especificaciones técnico - administrativas referidas a Uso del suelo, Ocupación del suelo, Subdivisión del suelo, Acondicionamiento del suelo, Cesiones al dominio municipal y Régimen jurídico-administrativo.

10.1.5.- USO DEL SUELO

- a) (Ordenanza 26666) Residencial. Dispondrá de sector residencial exclusivo, habilitado para construcción de viviendas, destinadas a radicación de población con residencia transitoria o permanente. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, las cuales deberán dar cumplimiento a los indicadores urbanísticos respectivos. Prohíbese la radicación de actividades económicas en las unidades privativas, constitutivas del sector residencial
- b) De equipamiento Urbano. Se asegurará la provisión del equipamiento necesario para desarrollar actividades de carácter recreativo, deportivo y social en superficies descubiertas y/o cubiertas. En el sector destinado a equipamiento de servicios, podrán ser previstas y radicadas actividades culturales, comerciales de pequeña escala para aprovisionamiento de la población, así como servicios sanitarios.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

10.1.6.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES

- a) Mobiliario urbano. Será exigida la materialización del mobiliario urbano básico, requerido en espacios comunes destinados a traslado y acceso de población a actividades residenciales, de servicios y comerciales, previstas para la urbanización cerrada.
- b) Accesibilidad urbano-edilicia. La totalidad de los equipamientos sociales, recreativos y de los espacios circulatorios comunes deberán cumplir con las Ordenanzas N° 13.007 y 15.992, en materia de accesibilidad urbano-edilicia destinada a Usuarios con Movilidad y/o Sensorialidad Reducida (UMR).
- c) Circulación vehicular y peatonal. Se garantizará el diseño y ejecución de interconexiones y senderos peatonales para acceder a la totalidad de las actividades previstas en el club de campo. También deberá asegurarse la ejecución de red vial conectiva interna y la vinculación de ésta con vías públicas externas al predio. El acceso que vincula la urbanización cerrada con la red externa existente deberá ser conservado y mantenido a efectos de garantizar el ingreso, acceso domiciliario y egreso de la población residente y visitante.
- d) Estacionamiento vehicular. Se deberá disponer de estacionamiento vehicular descubierto o cubierto, para la totalidad de los equipamientos comunes previstos, asegurando la materialización de un mínimo equivalente a una unidad de estacionamiento cada 20 habitantes.
- e) Preservación paisajística. Deberá asegurarse la conservación de hechos naturales o culturales que dispongan de valores paisajísticos, tales como montes, arboledas, lagunas, arroyos, edificios de características singulares, artefactos de interés histórico o arqueológico, etc.
- f) Destino de espacios comunes. Las superficies circulatorias comunes no podrán ser modificadas en su destino general. En los espacios destinados a equipamiento de servicios se podrán ampliar las actividades radicadas, así como incorporar nuevas o sustituir por similares.
- g) Cerco perimetral. Deberá ser transparente y tratado de manera que evite generar actividades delictivas en su entorno, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro mampuesto o similar, aún en condiciones de retiro de línea municipal. Podrá forestarse dicho cerramiento respetando las condiciones anteriormente establecidas.

10.1.7.- OCUPACIÓN DEL SUELO

La cantidad máxima de viviendas, la densidad residencial bruta máxima, la superficie bruta total mínima del Club de Campo, la superficie mínima de unidad funcional y el porcentaje mínimo de la superficie destinada a equipamiento común se determinarán del modo que establece la siguiente tabla:

Cantidad máxima de viviendas	Densidad Residencial Bruta Máxima	Superficie bruta total mínima del predio	Superficie mínima de unidades funcionales	% mínimo de superficie para equipamiento común
	Viv/Ha	Ha	m2	%



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

80	8,00	10	600	40
225	7,50	30	600	30
350	7,00	50	600	30

Los valores intermedios se obtendrán por simple interpolación lineal. Podrán computarse superficies correspondientes a espejos de agua, comprendidas dentro de los límites de la parcela, según lo consignado en escritura pública de dominio. En cuanto a las condiciones del tejido urbano, se establecen las siguientes restricciones complementarias:

- a) El Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.), correspondiente a cada unidad funcional, será igual o menor a 0,30 ($F.O.S. \leq 0,30$).
- b) El Factor de Ocupación Total (F.O.T.), correspondiente a cada unidad funcional, será igual o menor a 0,60 ($F.O.T. \leq 0,60$).
- c) La Densidad poblacional neta máxima, correspondiente a cada unidad funcional, será igual o menor a 100 hab/Ha.
- d) La altura máxima de las construcciones será de planta baja y dos (2) pisos superiores, y el frente de las mismas se ubicará a una distancia igual o mayor a cinco metros (5 m) de las vías de circulación.
- e) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas, respecto a la línea divisoria entre parcelas o unidades funcionales, será igual o mayor al sesenta por ciento (60%) de la altura del edificio, con una dimensión mínima de 3 metros (3 m).
- f) En caso de techos inclinados, la altura se medirá desde la cota de nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.
- g) En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes y se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.
- h) En clubes de campo o en cualquier urbanización privada, que presente las características establecidas en artículo 10.1.1 de la presente, no se permitirá la aplicación de estímulos para incremento de factores de ocupación del suelo y de densidad neta poblacional.

10.1.8.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO (Ordenanza 26.666)

- a) Superficie del predio. El predio destinado a radicación de un club de campo deberá disponer una superficie total mínima equivalente a diez hectáreas (10 Ha). La máxima superficie admitida para club de campo será igual a cincuenta hectáreas (50 Ha). En caso de disponer de un predio mayor de 50 Ha, el excedente de dicho valor superficial deberá escindirse del predio original. Dicha superficie excedente podrá ser destinada a radicación de actividades complementarias del conjunto inmobiliario, por fuera de las mínimas exigidas en forma interna para club de campo, y podrán involucrar servicios de infraestructura urbana, recreativos y/o de esparcimiento, que estén admitidos en el área de pertenencia.
- b) Dimensiones mínimas de subparcelas enajenables. El ancho mínimo de parcela o de unidad privativa será igual a veinte metros (20 m) y la superficie mínima de parcela o de la unidad privativa será igual a seiscientos metros cuadrados (600 m²). En los casos de parcelas de geometría irregular que acompañen diseños de calles en forma curva, en los cul de sac, o en otras situaciones particulares el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- c) Relación ancho-profundidad. Dicha relación se aplicará al dimensionamiento resultante de la división del suelo, correspondiente a las unidades privativas enajenables y será igual o superior a un tercio (1/3).”

10.1.9.- SERVICIOS ESENCIALES

- a) *Abastecimiento de agua.* Se deberá asegurar el suministro de agua potable en calidad y en cantidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos de consumo, estimados en función de la población máxima que albergará el conjunto urbanizado, con su capacidad de alojamiento colmada. Asimismo, deberá garantizarse la ejecución de sistema centralizado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable para la totalidad de las unidades parcelarias contenidas en el club de campo.
- b) *Desagües Cloacales.* Se deberá prever y materializar sistema de red colectora, destinado a conducción gravitatoria de efluentes cloacales, así como sus instalaciones complementarias aplicadas a tratamiento centralizado y a disposición final de los mismos.
- c) *Desagües pluviales.* Deberán proyectarse y ejecutarse las obras destinadas a saneamiento hidráulico y a red conductiva de aguas pluviales, aprobadas por la Autoridad del Agua (ADA) o por la Dirección Provincial de Hidráulica y Saneamiento Ambiental (DIPHSO). Con la finalidad de encausar adecuadamente los excedentes hídricos, en el proyecto urbanístico se deberá considerar la disposición de las calles internas con relación a las características altimétricas de la unidad parcelaria.
- d) *Energía eléctrica.* Se deberá proyectar y ejecutar sistema de distribución de energía eléctrica para suministrar de dicho fluido a viviendas, equipamientos y luminarias destinadas espacios circulatorios y recreativos comunes.
- e) *Red vial.* Se exigirá mejorado abovedado de la totalidad de las vías de circulación vehicular. Los viaductos serán dimensionados con una capacidad de soporte de cinco mil kilogramos por eje (5.000 Kg). Deberán asegurarse las circulaciones peatonales, mediante aceras y senderos pavimentados, cuyo ancho será igual o mayor de 2,50 m. Dichas circulaciones peatonales deberán cumplir las normas de accesibilidad urbano-edilicia, con aplicación de las Ordenanzas N° 13.007 y 15.992. Las vías circulatorias principales dispondrán de un ancho mínimo de quince metros (15 m), las vías de penetración y retorno once metros (11 m) hasta una longitud de 150 metros, trece metros (13 m) hasta 250 metros y quince metros (15 m) para mayor longitud. Los “*cul de sac*” dispondrán un diámetro mínimo de veinticinco metros (25 m).
- f) *Alumbrado público.* Se deberá dotar de luminarias urbanas a la totalidad de las vías circulatorias vehiculares y peatonales, así como de paneles de señalización viaria orientativa, que aseguren el direccionamiento y arribo de la población a sus destinos domiciliarios.
- g) *Residuos sólidos domiciliarios.* Será obligatoria la clasificación y recolección de residuos sólidos domiciliarios y deberá asegurarse su transporte, tratamiento, disposición y destino final. El sistema de eliminación de residuos sólidos domiciliarios evitará generar lixiviados que contaminen suelos y aguas subterráneas, así como efectos ambientales perniciosos para la población (humos, olores, proliferación de roedores etc.). Se prohíbe la adopción de sistemas de disposición y tratamiento de desechos sólidos mediante enterramiento de los mismos o “*a cielo abierto*”.

10.1.10.- CESIONES AL DOMINIO MUNICIPAL

- a) *Franja perimetral circulatoria.* Deberá cederse al fisco una franja perimetral de ancho igual o superior a siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m) con destino a futura vía de circulación, la cual deberá arbolarse en ambos bordes, a un metro de sus límites respectivos.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

No se exigirá esta cesión en aquellos bordes del predio que tengan resuelta la circulación perimetral pública. El ancho de la franja perimetral a ceder podrá ser ampliado cuando la Municipalidad lo estime necesario, mediante estudio especial que será presentado a consideración del Departamento Ejecutivo.

- b) *Área Común de Esparcimiento*: El porcentaje mínimo a destinar para área común de esparcimiento será como mínimo del 30% de la superficie total del predio. De corresponder deberá incluirse las cesiones establecidas en los artículos 58° y 59° de la Ley N° 8.912.
- c) *Autorización de ingreso al predio*. En caso de necesidad fiscalizadora de unidades edilicias, infraestructura urbana o instalaciones existentes en el interior del club de campo, se garantizará a los agentes fiscalizadores el libre acceso al predio para policía de Estado.

10.1.11.- RÉGIMEN JURÍDICO - ADMINISTRATIVO

- a) Los clubes de campo deberán constituirse por el régimen de propiedad horizontal especial, según lo dispuesto en artículo 2075, constitutivo del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26.994.
- b) (Ordenanza 26.666) En el plano de división en Propiedad Horizontal Especial, aprobado por la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, deberá constar interdicción de venta a la totalidad de las unidades privativas generadas, hasta tanto sean ejecutadas las obras de infraestructura de servicios urbanos especificadas en 10.1.9. En caso de construcción por etapas, la interdicción podrá ser levantada parcialmente por la Municipalidad en virtud del cumplimiento de lo antedicho y en correspondencia con las etapas previstas.
- b) Se deberá elaborar, establecer y aplicar un reglamento urbano-edilicio que especifique: indicadores urbanísticos, categorías de vivienda, altura máxima de edificación, retiros obligatorios de la edificación con respecto a límites parcelarios y toda otra reglamentación que contribuya a regular la producción de unidades de vivienda, el equipamiento urbano y la conformación de sus espacios complementarios. Dicho reglamento deberá cumplimentar lo establecido en 10.1.6.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

10.1.12.- AMPLIACIÓN DE CLUBES DE CAMPO EXISTENTES

La propuesta de club de campo, que debido a su extensión y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en etapas, será sometida a evaluación considerando la propuesta urbano-edilicia de conjunto y la totalidad de las etapas ejecutivas previstas. La aprobación de la expansión, de un club de campo existente, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Justificación por parte del responsable de la titularidad de dominio, avalada por profesional actuante, acerca de la necesidad de la expansión de la urbanización cerrada.
- b) Cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6, 10.1.7, 10.1.8, 10.1.9, y 10.1.10 de la presente.
- c) Aprobación del proyecto de ampliación del club de campo por los organismos técnicos provinciales y municipales, en función de las atribuciones y facultades jurisdiccionales vigentes.
- d) No superar la cantidad máxima de 350 unidades de vivienda.

10.2.- BARRIOS CERRADOS

10.2.1.- DEFINICIÓN

Se denominan barrios cerrados a asentamientos urbanos residencial-recreativos, predominantemente destinados a actividades habitacionales unifamiliares y/o multifamiliares, desarrolladas por población con residencia permanente o transitoria, dotado de infraestructura de servicios urbanos y de equipamientos comunes destinados a prácticas deportivas, sociales y/o culturales, cuyo límite del área de extensión se materializa mediante cerco perimetral que origina acceso único.

10.2.2.- LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

(ORDENANZA 26147)

Los barrios cerrados podrán localizarse en las Áreas Complementarias del Litoral Marítimo uno y dos (CoLM1 y CoLM2), Complementarias Serrana uno y dos (CoTS1 y CoTS2), Complementaria del Territorio Interior Uno (CoTI1) en el sector delimitado por las avenidas Norberto Centeno, Mario Bravo, Jorge Newbery y la calle Nuestra Señora de Schoenstatt y Complementaria del Territorio Interior y Seis “a” (CoTI6a).

Asimismo, deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) Que se trate de predios no aptos para explotación agropecuaria intensiva o extensiva y que resulten aptos para el emplazamiento de dichas urbanizaciones. Ello deberá justificarse mediante estudios particularizados que justifiquen dicha localización, considerando vulnerabilidades y potencialidades urbanas ambientales, paisajísticas, topográficas, hidráulicas, forestales y conectivas, entre otras.
- b) Los emplazamientos de barrios cerrados deberán contemplar su razonabilidad y el impacto que ocasionará respecto de otros asentamientos urbanos y/o emprendimientos similares.
- c) El emplazamiento no desvirtuará ejes de crecimiento urbano previstos, ni ocasionará perjuicio a terceros respecto del uso, ocupación, subdivisión y acondicionamiento del suelo, con especial consideración de sus efectos sobre componentes ambientales y la red vial existente

10.2.3.- APROBACIÓN TÉCNICO-ADMINISTRATIVA



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

La aprobación de los barrios cerrados estará supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Contar con Convalidación Técnica Preliminar (CTP), mediante actuación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires e intervención previa de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon.
- b) Disponer de Convalidación Técnica Final (CTF), con actuación y aprobación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires e intervención previa de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon.
- c) Una vez obtenida la CTF, otorgada por la Provincia de Buenos Aires, se deberá sancionar Ordenanza Municipal, en concordancia con lo establecido en la Ley N° 8.912, en sus Decretos Reglamentarios N° 9.404/86 y 27/98, en la restante legislación provincial y en las disposiciones normativas municipales vigentes.
- d) (Ordenanza 26.666) Autorizar el plano de división en Propiedad Horizontal Especial, correspondiente a unidades privativas, concordante con el proyecto urbanístico integral respectivo, a través de la intervención de los organismos municipales y provinciales pertinentes.”.

10.2.4.- RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES

El responsable del emprendimiento deberá:

- a) Gestionar y obtener la aprobación integral del complejo residencial-recreativo, de los proyectos de sus unidades edilicias, instalaciones y servicios comunes y de la división del suelo propuesta, asegurando el cumplimiento de la legislación vigente.
- b) Garantizar la provisión de la totalidad de la infraestructura de servicios urbanos exigida y asegurar las condiciones de habitabilidad de espacios comunes cubiertos y descubiertos.
- c) Materializar las obras y edificaciones correspondientes al equipamiento de servicios urbanos, deportivo, social y/o cultural previsto.
- d) Asegurar el mantenimiento y correcto funcionamiento de los edificios, instalaciones y servicios que serán transferidos a la sociedad administradora del asentamiento y utilizados por la población residente.
- e) Mantener las vías de circulación internas y las de conexión con la red vial externa al predio en condiciones óptimas de transitabilidad, hasta su transferencia a la sociedad civil administradora.
- f) Ceder al Estado Municipal las superficies destinadas a circulación perimetral del predio, a espacios verdes públicos y a equipamiento comunitario, en virtud del artículo 56° de la Ley N° 8.912.
- g) Forestar el predio, en donde será radicada la urbanización cerrada, así como los espacios comunes de esparcimiento libres de ocupación edilicia, aquellos correspondientes a las medias calles perimetrales y demás superficies a ceder al Estado Municipal.
- h) Presentar proyecto integral del barrio cerrado, dando cumplimiento a los requisitos urbanísticos y especificaciones técnico-administrativas referidas a Uso del suelo, Ocupación del suelo, Subdivisión del suelo, Acondicionamiento del suelo, Cesiones al dominio municipal y Régimen jurídico-administrativo.

10.2.5.- USO DEL SUELO



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

- a) (Ordenanza 26.666) Residencial. Dispondrá de sector residencial, exclusivamente habilitado para construcción de viviendas, destinadas a radicación de población con residencia permanente o transitoria. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, las cuales deberán dar cumplimiento a los indicadores urbanísticos respectivos. Prohíbese la radicación de actividades económicas en las unidades parcelarias y privativas, constitutivas del sector residencial
- b) *De equipamiento Urbano.* Se asegurará la provisión del equipamiento necesario para desarrollar actividades de carácter recreativo, deportivo y social en superficies descubiertas y/o cubiertas. En el sector destinado a equipamiento urbano, podrán ser previstas y radicadas actividades comerciales para aprovisionamiento de la población, así como servicios sanitarios, educativos y culturales.

10.2.6.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES

- a) *Mobiliario urbano.* Será exigida la materialización del mobiliario urbano básico, requerido en espacios comunes destinados a traslado y acceso de población a actividades residenciales, de servicios y comerciales, previstas para la urbanización cerrada.
- b) *Accesibilidad urbano-edilicia.* La totalidad de los equipamientos sociales, recreativos y espacios comunes, así como los espacios urbanos destinados a circulación pública, deberán cumplir con las Ordenanzas N° 13.007 y 15.992, en materia de accesibilidad urbano-edilicia destinada a Usuarios con Movilidad y/o sensorialidad reducida (UMR).
- c) *Circulación vehicular y peatonal.* Se garantizará el diseño y ejecución de las interconexiones y senderos peatonales para acceder a las actividades mencionadas. También deberá asegurarse la ejecución de la red vial conectiva interna y la conexión de ésta con vías públicas externas al predio. El acceso que vincula el barrio cerrado con la red externa existente deberá ser conservado y mantenido a efectos de garantizar el uso circulatorio. El sistema de red vial deberá permitir el ingreso, acceso y egreso domiciliario de la población residente y visitante.
- d) *Estacionamiento vehicular.* Se deberá disponer de estacionamiento vehicular descubierto o cubierto, para la totalidad de los equipamientos comunes previstos, asegurando un mínimo de una unidad de estacionamiento cada 20 habitantes.
- e) *Preservación paisajística.* Deberá asegurarse la conservación de hechos naturales o culturales que dispongan de valores paisajísticos, tales como montes, arboledas, lagunas, arroyos, edificios de características singulares, artefactos de interés histórico o arqueológico, etc.
- f) *Destino de espacios comunes.* Las superficies circulatorias comunes no podrán ser modificadas en su destino general. En los espacios destinados a equipamiento de servicios se podrán ampliar las superficies correspondientes a las actividades radicadas, así como incorporar nuevas o sustituir por similares.
- g) *Cerco perimetral.* Deberá ser transparente y tratado de manera que evite generar actividades delictivas en su entorno, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro mampuesto o similar, aún en condiciones de retiro de línea municipal. Podrá forestarse dicho cerramiento respetando las condiciones anteriormente establecidas.

10.2.7.- OCUPACIÓN DEL SUELO

- a) La superficie mínima, destinada a espacio verde, a equipamiento común y a red vial, será igual o mayor que el 30% de la superficie total del predio, sin perjuicio de la que, a más de ello, corresponda ceder en cumplimiento de lo establecido en el artículo 56° de la Ley N° 8.912.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- b) Los indicadores urbanos básicos, aplicados a las unidades funcionales constitutivas del barrio cerrado, serán los siguientes:
- Factor de Ocupación del Suelo máximo (F.O.S.) $\leq 0,50$
 - Factor de Ocupación Total máximo (F.O.T.) $\leq 0,60$
 - Densidad poblacional neta máxima ≤ 150 hab/Ha
- c) La altura máxima para vivienda unifamiliar será de planta baja y dos (2) pisos superiores. En el caso de vivienda multifamiliar se podrá optar por una altura mayor, la cual requerirá estudio particularizado que la justifique, sometido a autorización del municipio y aprobación provincial.
- d) El frente de las viviendas se ubicará a una distancia igual o mayor a cinco metros (5 m) de las vías de circulación.
- e) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas, respecto a la línea divisoria entre parcelas o unidades funcionales, será igual o mayor al sesenta por ciento (60%) de la altura del edificio, con una dimensión mínima de 3 metros (3 m).
- f) En caso de techos inclinados, la altura se medirá desde la cota de nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.
- g) En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes y se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.
- h) En barrios cerrados o en cualquier urbanización privada, que presente las características establecidas en artículo 10.2.1 de la presente, no se permitirá la aplicación de estímulos para incremento de factores de ocupación del suelo y de densidad neta poblacional.

10.2.8.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO

(ORDENANZA 26.666)

- a) Superficie del predio. La parcela o conjunto de parcelas, destinada a radicación de un barrio cerrado, deberá disponer una superficie mínima total igual o mayor a dos hectáreas (2 Ha) e igual o menor a ciento cincuenta hectáreas (150 Ha). En caso de disponer de un predio mayor de 150 Ha, el excedente de dicho valor superficial deberá escindirse del predio original. Dicha superficie excedente podrá ser afectada a la radicación de actividades complementarias del conjunto inmobiliario, por fuera de las exigidas en forma interna del barrio privado, y podrán involucrar servicios de infraestructura urbana, recreativos y/o de esparcimiento.
- b) Dimensiones mínimas de unidades enajenables. El ancho mínimo de parcela o de unidad privativa será igual a veinte metros (20 m) y la superficie mínima de parcela o de la unidad privativa será igual a seiscientos metros cuadrados (600 m²). En los casos de parcelas de geometría irregular que acompañen diseños de calles en forma curva, en los cul de sac, o en otras situaciones particulares el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.
- c) Relación ancho-profundidad. Dicha relación se aplicará al dimensionamiento resultante de la división del suelo, correspondiente a las unidades privativas enajenables y será igual o superior a un tercio (1/3).

10.2.9.- SERVICIOS ESENCIALES



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

- a) *Abastecimiento de agua.* Se deberá asegurar el suministro de agua potable en calidad y en cantidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos de consumo, estimados en función de la población máxima que albergará el conjunto urbanizado, con su capacidad de alojamiento colmada. Asimismo, deberá garantizarse la ejecución de sistema centralizado de captación, almacenamiento y distribución de agua potable para la totalidad de las unidades parcelarias contenidas en la urbanización cerrada.
- b) (Ordenanza 26.666) *Desagües Cloacales.* Se deberá prever y materializar sistema de red colectora, destinado a conducción gravitatoria de efluentes cloacales, así como sus instalaciones complementarias aplicadas a tratamiento centralizado y a disposición final de los mismos. En caso de disponer de conexión con sistema de red central, administrado por Obras Sanitarias Sociedad de Estado (OSSE), deberá conectarse la red interna al mismo, con la respectiva autorización de dicha empresa
- c) *Desagües pluviales.* Deberán proyectarse y ejecutarse las obras de saneamiento hidráulico y de red conductiva de aguas pluviales, aprobadas por la Dirección Provincial de Hidráulica y Saneamiento Ambiental (DIPSOH). Con la finalidad de encausar adecuadamente los excedentes hídricos, en el proyecto urbanístico se deberá considerar la disposición de las calles internas con relación a las características altimétricas de la unidad parcelaria.
- d) *Energía eléctrica.* Se deberá proyectar y ejecutar sistema de distribución de energía eléctrica para suministrar de dicho fluido a viviendas, equipamientos y luminarias destinadas espacios circulatorios y recreativos comunes.
- e) *Red vial.* Se exigirá la pavimentación de la totalidad de las vías de circulación vehicular y peatonal. Los viaductos serán dimensionados con una capacidad de soporte de cinco mil kilogramos por eje (5.000 Kg). Las circulaciones peatonales deberán cumplir las normas de accesibilidad urbano-edilicia, con aplicación de las Ordenanzas 13007 y 15992. Las vías circulatorias principales dispondrán de un ancho mínimo de quince metros (15 m), las vías de penetración y retorno once metros (11 m) hasta una longitud de 150 metros, trece metros (13 m) hasta 250 metros y quince metros (15 m) para mayor longitud. Los “*cul de sac*” dispondrán un diámetro mínimo de veinticinco metros (25 m).
- f) *Alumbrado público.* Se deberá dotar de luminarias urbanas a la totalidad de las vías circulatorias vehiculares y peatonales, así como de paneles de señalización viaria orientativa, que aseguren el arribo y direccionamiento de la población a sus destinos domiciliarios.
- g) *Residuos sólidos domiciliarios.* Será obligatoria la clasificación y recolección de residuos sólidos domiciliarios y deberá asegurarse su transporte, tratamiento, disposición y destino final. El sistema de eliminación de residuos sólidos domiciliarios evitará generar lixiviados que contaminen suelos y aguas subterráneas, así como efectos ambientales perniciosos para la población (humos, olores, proliferación de roedores etc.). Se prohíbe la adopción de sistemas de disposición y tratamiento de desechos sólidos mediante enterramiento de los mismos o “*a cielo abierto*”.

10.2.10.- CESIONES AL DOMINIO MUNICIPAL

- a) *Franja perimetral circulatoria.* Se cederá al patrimonio de la Municipalidad las medias calles perimetrales al predio, las cuales dispondrán de ancho igual o mayor a siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m) y deberán arbolarse en el borde lindero a la unidad parcelaria en donde se radicará la urbanización cerrada. No se exigirá esta cesión en aquellos bordes del predio que tengan resuelta la circulación perimetral pública. La circulación perimetral deberá ser el resultado de un estudio especial que será presentado a consideración del Departamento Ejecutivo.
- b) *Cesiones de superficies para uso público.* Se deberá cumplimentar lo establecido en artículo 6° del Decreto Provincial N° 27/98, el cual remite al artículo 56° de la Ley N° 8.912, por



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon ***Departamento Deliberativo***

medio del cual se obliga al propietario a ceder a la Municipalidad superficies parcelarias destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para equipamiento comunitario, las cuales serán calculadas en acuerdo con la tabla contenida en el mencionado artículo. La aceptación del emplazamiento de los inmuebles a ceder quedará a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.

- c) *Autorización de ingreso al predio.* Ante la necesidad de fiscalizar unidades edilicias, infraestructura urbana o instalaciones, existentes en el interior del barrio cerrado, se garantizará a los agentes fiscalizadores el libre acceso al predio para mantenimiento de los servicios, fiscalización de obras, control efectivo y/o ejercicio del poder de policía estatal.

10.2.11.- RÉGIMEN JURÍDICO - ADMINISTRATIVO

- a) Los barrios cerrados deberán constituirse por el régimen de propiedad horizontal especial, según lo dispuesto en artículo 2075, constitutivo del Código Civil y Comercial de la Nación, sancionado mediante Ley N° 26.994.
- b) (Ordenanza 26.666) En el plano de división en Propiedad Horizontal Especial aprobado por la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, deberá constar interdicción de venta a la totalidad de las unidades privativas generadas, hasta tanto sean ejecutadas las obras de infraestructura de servicios urbanos especificadas en 10.2.9 y cedidas gratuitamente a esta Municipalidad la propiedad de parcelas destinadas a espacio verde público y a equipamiento comunitario, en cumplimiento del artículo 56° de la Ley N° 8.912. En caso de construcción por etapas, la interdicción podrá ser levantada parcialmente por la Municipalidad en virtud del cumplimiento de lo antedicho y en correspondencia con las etapas previstas
- c) Se deberá elaborar, establecer y aplicar un reglamento urbano-edilicio que especifique: indicadores urbanísticos, categorías de vivienda, altura máxima de edificación, retiros obligatorios de la edificación con respecto a límites parcelarios y toda otra reglamentación que contribuya a regular la producción de unidades de vivienda, el equipamiento urbano y la conformación de sus espacios complementarios, asegurando el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.2.7.

10.2.12.- AMPLIACIÓN DE BARRIOS CERRADOS EXISTENTES

La propuesta de barrio cerrado, que debido a su extensión y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en etapas, será sometida a evaluación considerando la propuesta urbano-edilicia de conjunto y la totalidad de las etapas ejecutivas previstas. En lo atinente a propuestas de expansión, de un barrio cerrado existente, deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Justificación por parte del responsable de la titularidad de dominio, avalada por profesional actuante, acerca de la necesidad de la expansión del barrio cerrado.
- b) Cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 10.2.3, 10.2.4, 10.2.5, 10.2.6, 10.2.7, 10.2.8, 10.2.9, y 10.2.10.
- c) Aprobación del proyecto de ampliación del barrio cerrado por los organismos técnicos provinciales y municipales, en función de las atribuciones y facultades jurisdiccionales vigentes.”

Artículo 11°.- Modifícase la delimitación del ÁREA COMPLEMENTARIA DEL LITORAL MARITIMO 1 (CoLM1) para incluir en la misma los sectores del territorio con la siguiente nomenclatura catastral:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Parte de la parcela Circunscripción IV, Parcela 171adc, lindante al NE con la Parcela 171aat, al SO con la Parcela 171 act, y al SE con la calle Arturo Peralta Ramos.

Circunscripción IV, Sección CC, Fracción II.

Artículo 12°.- Modifícase la delimitación del ÁREA COMPLEMENTARIA DEL LITORAL MARÍTIMO 2 (CoLM2) para incluir en la misma los sectores del territorio con la siguiente nomenclatura catastral:

Circunscripción II, Sección U, Manzana 14.

Circunscripción II, Parcelas 287va, 287vb, 287u, 287w, 287x, 287ra, 287sa, 287ya, 287z, 287yb, 287b y 287l.

Artículo 13°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a actualizar el plano de zonificación vigente en el Partido en correspondencia con lo establecido en los artículos 6°, 11° y 12° de la presente.

Artículo 14°.- Déjase establecido que a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en los artículos precedentes deberá darse cumplimiento, en caso de corresponder, a lo establecido por la Ley n° 14449.

Artículo 15°.- Comuníquese, etc.-

**Poleggio
González**

**Martínez Bordaisco
Montenegro**