



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5446-5-2020-Alc7 Cpo1

Expediente H.C.D.: 1403-D-22

Nº de registro: O-19702

Fecha de sanción: 09/06/2022

Fecha de promulgación: 14/06/2022

Decreto de promulgación: 1374-22

ORDENANZA Nº 25526

Artículo 1º.- Modifícase el Artículo 4º del Anexo I de la Ordenanza nº 25.114, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 4º.- Las construcciones comprendidas dentro del distrito Residencial Cuatro (R4) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,54$ podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.”

Artículo 2º.- Modifícase el Artículo 6º del Anexo I de la Ordenanza nº 25.114 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 6º.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en el 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 6º bis.- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en el Artículo 6.6.7 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Siete (R7), 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).
- Densidad poblacional neta máxima: (2) 250 hab/Ha. (0.025 hab/m²).

Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcela (10%).

El plano límite será de planta baja y un piso superior, para todas las tipologías, pudiendo adicionar un piso más contenido dentro de la cubierta con techo inclinado, en cuyo caso el frente de fachada deberá inscribirse dentro de los 7,00 m de altura y la cota máxima del cumbrero será de 9,60 m.”

Artículo 3º.- Modifícase el Artículo 15º del Anexo I de la Ordenanza nº 25.114, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 15º.- Las construcciones comprendidas dentro del Distrito de Equipamiento dos (E2), Central tres (C3) y Residencial cuatro (R4), nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S. $\leq 0,54$ 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 4º.- Modifícase el Artículo 1º del Anexo II de la Ordenanza nº 25.114, el que quedará redactado de la siguiente manera:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

“Artículo 1º.- 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: 1.7; otros usos: 1.4
 - 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%.

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 5º.- Modificase el Artículo 2º del Anexo II de la Ordenanza nº 25.114, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 2º.- Autorízase la superación del plano límite en una (1) planta en construcciones nuevas o a ampliar, mediante la adopción de un F.O.S. $\leq 0,54$ desde cota de parcela, en manzanas que limiten en uno o más de sus frentes con distritos de alta y media/ alta densidad poblacional neta máxima, es decir R1, C1, C1a, R2 y C2.”

Artículo 6º.- Derógase el Artículo 4º del Anexo II de la Ordenanza nº 25.114.

Artículo 7º.- Sustitúyase el gráfico que como “Anexo A” forma parte del Anexo II de la Ordenanza nº 25.114, por el gráfico que como “Anexo A” forma parte de la presente.

Artículo 8º.- Modifícase el apartado INDICADORES URBANÍSTICOS DIFERENCIALES del Artículo 1º del Anexo III de la Ordenanza nº 25.114, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“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:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

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.

Para todas las tipologías cuando se adopte $F.O.S. \leq 0.54$ podrá superar el plano límite en una (1) planta.

Espacio urbano:

Deberá atenerse 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 9°.- Modifícase el Artículo 3° del Anexo III de la Ordenanza n° 25.114, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Artículo 3°.-** Para acceder a los máximos indicadores definidos en el artículo 1° 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.

Dichas acciones deberán documentarse en el expediente mediante la incorporación de informes técnicos, planos de detalles constructivos, y toda otra documentación que acredite el adecuado resultado de su ejecución y funcionamiento.”

Artículo 10°.- Comuníquese, etc.-

**Pérez
González**

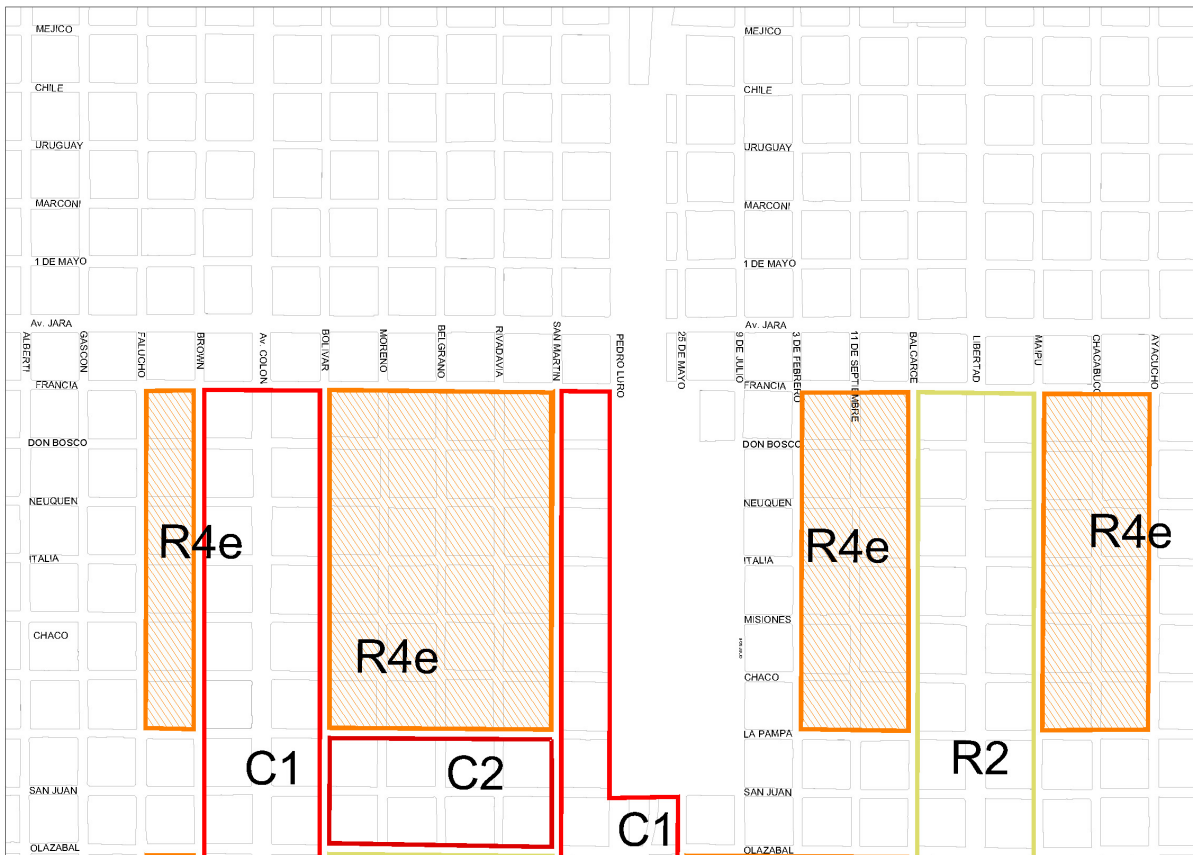
**Sánchez Herrero
Montenegro**



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

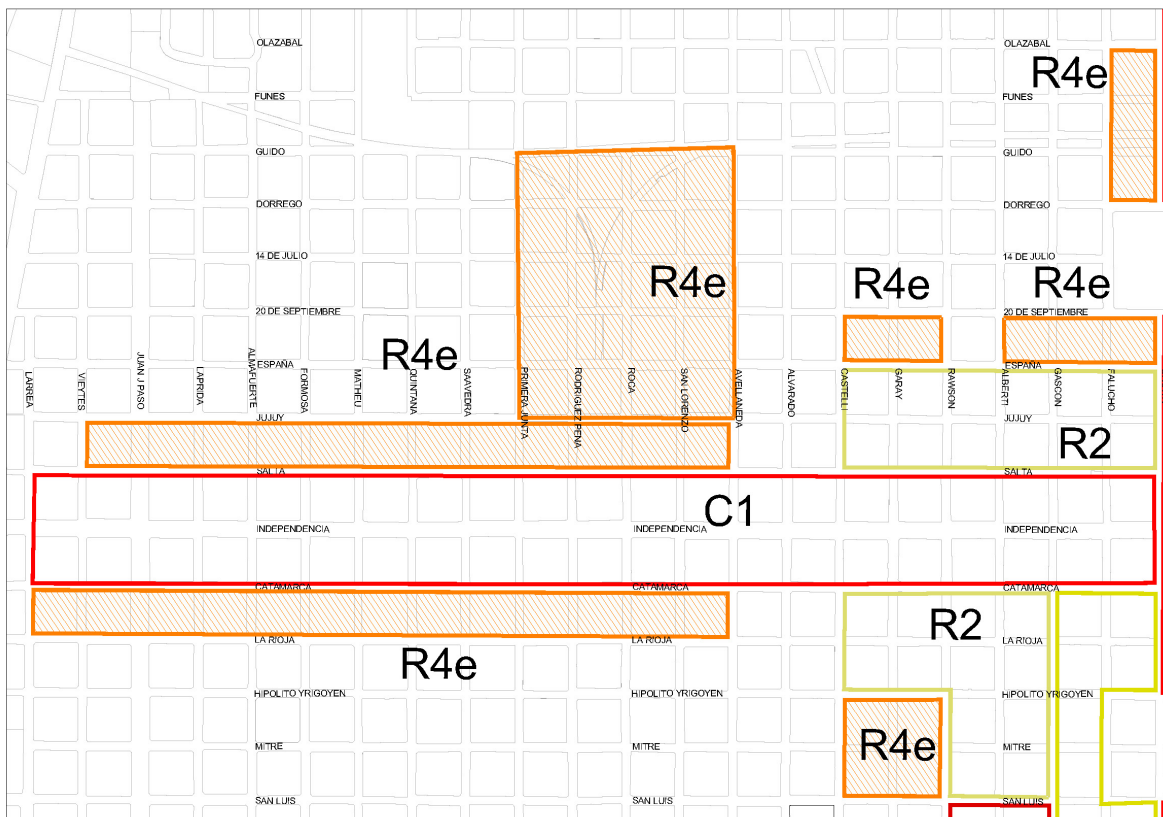
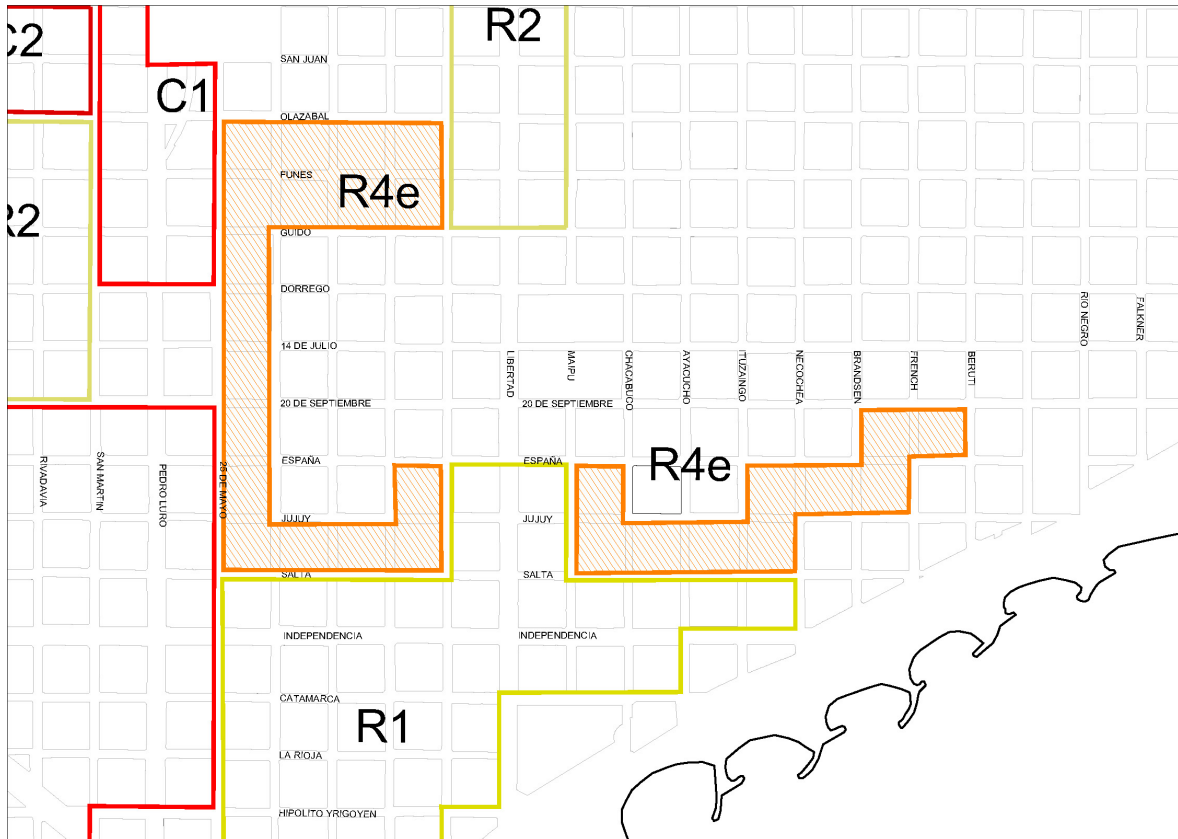
Corresponde Expte. 1403-D-2022

ANEXO A





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

