



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

**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-19262  
Fecha de sanción: 06/05/2021  
Fecha de promulgación: 14/05/2021  
Decreto de promulgación: 845-21

**ORDENANZA Nº 25116**

**Artículo 1º.-** Sustitúyese el artículo 3.2.2.4. del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), modificado oportunamente por la Ordenanza nº 21.597; por el siguiente texto:

“3.2.2.4 SUPERFICIES NO COMPUTABLES PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL.

A los efectos de la aplicación del F.O.T.; no será computable:

- a) La superficie de aquellos locales edificados bajo cota de parcela o cuyo techo resulte igual o inferior a +1,50 metros respecto de la misma; a excepción de lo establecido por el artículo 3.1.3.3.
- b) La Planta Baja Libre; entendiéndose por tal a la totalidad de la superficie con dos lados como mínimo abiertos y, en tanto ésta no constituya ningún tipo de local habitable.
- c) La Planta libre de Transición Estructural; en cualquier nivel del edificio.
- d) Los Halles Centrales de Acceso y Distribución, las Circulaciones comunes (palieres y pasillos), las Cajas de Escaleras, las Rampas peatonales y/o vehiculares, los Huecos de Ascensores, los Conductos de Ventilación, las Montantes de Cañerías e Instalaciones, los Lavaderos Comunes, los Depósitos, las Salas de Máquinas, los Tanques de Agua y los Halles de Acceso a Terraza.
- e) Las galerías cubiertas, los pórticos y similares; siempre que tengan como mínimo dos de sus lados abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable. En el caso de los Balcones, siempre que tengan como mínimo uno de sus lados abiertos, una profundidad máxima de 1,25 mts, una relación mínima de 1 a 2, y no constituyan ningún tipo de local habitable.



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

f) La Portería, unidad de vivienda afectada a dicho destino, propiedad común de superficie menor o igual a sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), cuya incidencia no será tampoco computada para el cálculo de la carga poblacional.

g) Las Bauleras/Espacios de guardado, sin superar el 5% de la superficie del edificio computable para el F.O.T.

h) En los edificios de vivienda multifamiliar, de oficinas y/o de servicios residenciales de hotelería, aquellos locales destinados a servicios complementarios (amenities) que, por sus características, contribuyen a elevar el nivel de habitabilidad y el grado de confort; conforme al siguiente listado: quincho, gimnasio, salón de usos múltiples (actividades recreativas y culturales) y piscina junto a los vestuarios y sanitarios de apoyatura para los mencionados servicios.

h.1) La superficie de dichos servicios complementarios no podrá superar el 20% de la superficie edificada o a edificar según proyecto computable para el F.O.T. Por otra parte, la superficie del edificio computable para el F.O.T. sumada a la de los servicios complementarios deberá inscribirse dentro del máximo establecido en la Ley N° 8912.

h.2) Los locales de "amenities" podrán materializarse en cualquier nivel funcional del edificio y, en el caso de que se ubiquen en el nivel de terraza podrán superar el plano límite del distrito hasta un máximo de cuatro con veinte metros (4,20 m); incluida en ésta la cubierta.

h.3) Los locales que se autorizan en la presente norma no podrán modificar su destino bajo ningún concepto y serán de libre usufructo para la totalidad de habitantes del edificio, no pudiendo ser privatizados a beneficio de un número limitado de personas.

h.4) En los casos de los edificios que se subdividan por el régimen de la Ley n° 13.512 de propiedad horizontal, los locales destinados a "amenities" constituirán superficies comunes indivisas, propiedad de la totalidad de los condóminos.

h.5) La prohibición referida al cambio de destino deberá constar en todos los planos de construcción y en el Certificado de Final de Obra. Dicha restricción deberá asentarse en todas las escrituras traslativas de dominio y en el Reglamento de Copropiedad."

**Artículo 2º.**- Incorpórase como artículo 3.2.8.2. del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el siguiente texto:

#### "3.2.8.2 PLANO LÍMITE EN EDIFICACIONES CON AMENITIES

En caso de materializarse "amenities", los mismos podrán ubicarse en cualquier nivel funcional del edificio. El proyecto mantendrá el número total de plantas funcionales tipo permitidas por el C.O.T. (Plano Límite) según el capítulo VI, aplicables para cada distrito urbano de pertenencia, de media y alta densidad poblacional."



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

**Artículo 3º.-** Sustitúyese el artículo 5.5.7.1. del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), por el siguiente texto:

**“5.5.7.1 DE ESTACIONAMIENTO POR ANCHO DE PARCELA**

Se podrá prescindir del requisito de estacionamiento para edificaciones destinadas a “otros usos” en aquellas parcelas cuyos anchos sean menores de doce metros (12m); en tanto que para edificaciones destinadas a “vivienda multifamiliar” se podrá prescindir sólo en aquellos casos no comprendidos dentro de las prescripciones previstas del artículo 5.5.2.2. incisos 1.1 y 1.2”

**Artículo 4º.-** Sustitúyese el artículo 5.5.2.2., en su apartado 1º del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), modificado por la Ordenanza 20.304; por el siguiente texto:

**“5.5.2.2 EN USO HABITACIONAL**

Se requiere estacionamiento:

**1.- En vivienda multifamiliar**

1.1.- En parcelas cuyo ancho sea igual o mayor a doce metros (12m) y/o mayor a trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>) de superficie; se exigirá un (1) módulo de cochera por cada unidad habitacional proyectada del edificio.

1.2.- En parcelas cuyos anchos se encuentren comprendidos entre diez (10) y doce (12) metros y exhiban una superficie igual o mayor a trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>); se exigirá una cantidad mínima de módulos de cocheras equivalentes al cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades habitacionales proyectadas del edificio.”

**Artículo 5º.-** Modifícase el artículo 3.1.2.1. del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), por el siguiente texto:

**“3.1.2.1. CARÁCTER Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS ASIMILABLES A ESPACIO LIBRE URBANO (Ver gráfico)**

Los lados de los patios asimilables a espacio libre urbano deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean el área descubierta, de acuerdo a la siguiente relación:  $d \geq h/2,5$ , siendo (h) la altura de los paramentos y (d) la distancia entre ellos, que será constante en toda la altura del patio.

En casos de paramentos de diferente altura, el valor de (h) será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos enfrentados; siempre que (d) no sea inferior a cuatro (4) metros.

La superficie del patio será igual al producto de la dimensión de sus lados. Uno de los lados podrá reducirse hasta un 20%, no pudiendo ser nunca menor de cuatro (4) metros y siempre que el otro lado se aumente en proporción tal que no modifique la superficie requerida.



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

Se admitirán paramentos curvos siempre que se respete la misma relación, en la cual la dimensión (h) corresponde a la generatriz de la superficie cilíndrica resultante.

$d1 > 4m > d2 - 20\%$

$S > 16 \text{ m}^2.$

**Artículo 6º.-** Incorporase como artículo 3.1.5 al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el concepto de PATIO AUXILIAR MANCOMUNADO; según el siguiente texto:

#### “3.1.5. PATIOS AUXILIARES MANCOMUNADOS

Se denominan así dos áreas/espacios descubiertos contiguos, ambos de dimensiones similares a las de un “Patio Auxiliar”, ubicados entre dos volúmenes edilicios separados y colindantes, localizados éstos en parcelas linderas independientes física y funcionalmente.

A tales patios auxiliares mancomunados podrán ventilar e iluminar los mismos locales autorizados a patio auxiliar conforme las Normas de Habitabilidad prescriptas por el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.) y por la presente norma.

La superposición de mancomunicación entre ambos patios auxiliares habrá de medirse sobre el eje divisorio; dicha concordancia en ningún caso podrá ser inferior a un setenta y cinco por ciento (75%). La utilización de tal recurso proyectual implicará un premio adicional aplicable al F.O.T. y a la Dn. equivalente a un cinco por ciento (5%).”

**Artículo 7º.-** Incorporase como artículo 3.2.2.11 al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) el siguiente texto:

#### “3.2.2.11. INCREMENTO DEL F.O.T. Y DE LA DENSIDAD POBLACIONAL POR APLICACIÓN DEL PATIO AUXILIAR MANCOMUNADO

La mancomunicación entre patios auxiliares, conforme dispone el artículo 3.1.5. del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), tendrá un premio del cinco por ciento (5%) en el F.O.T. y en la Densidad Poblacional (Dn.) resultante. Dicho premio quedará involucrado dentro del setenta por ciento (70%) que, como tope, admite la Ley nº 8912”.

**Artículo 8º.-** Modifícase la Sección 3 Capítulo 5 Artículo 1 “Normas de Habitabilidad para Vivienda” de la Ordenanza 6997 “Reglamento General de Construcciones” (R.G.C.), aclarándose al pie del cuadro reglamentario y refiriéndolo a su vez en la columna “Debe ventilar a” con un asterisco (\*) que:

“El local cocina será eximido de ventilar a patio urbano o auxiliar, sólo en aquellos en donde el proyecto asegure la alimentación de sus artefactos en forma eléctrica. Se deberá asegurar la ventilación mecánica por conducto independiente de los vapores de cocción y la iluminación natural a través de la apertura del lado mayor



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

del local hacia un local de 1º categoría que ilumine a espacio urbano o patio asimilable a espacio urbano.

Ello, siempre bajo la autorización fehaciente y acreditada con Factibilidad expresa, extendida por la Empresa Prestadora del Servicio, EDEA o la que por defecto corresponda.”

**Artículo 9º.-** Modifícase el artículo 3.1.3 PATIOS AUXILIARES del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), según el siguiente texto:

### “3.1.3. PATIOS AUXILIARES

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones, no son aptos para conformar espacio libre urbano. A tales patios pueden ventilar e iluminar los locales que expresamente se autorizan en las Normas de Habitabilidad incluidas en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.).

Los locales funcionales de carácter “Doméstico” tales como salas de trabajo artesanal, de planchado, de computación, de huésped o 3º dormitorio, de estudio, de biblioteca o asimilables; podrán ventilar e iluminar a patio auxiliar, en tanto este último exhiba como condición excluyente una superficie mínima igual o mayor de diez metros cuadrados (10m<sup>2</sup>).

La carga poblacional resultante, en todos estos casos, será computada conforme el cálculo prescripto en el artículo 4.2.4 Cómputo de Densidad en Viviendas, perteneciente al Capítulo 4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).”

**Artículo 10º.-** Incorpórase en los artículos 6.7.6.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) en CASOS ESPECIALES del Distrito Central Cuatro (C4) como inciso d) y, en el artículo 6.8.3.1. en CASOS ESPECIALES del Distrito de Equipamiento Tres (E3) como inciso c); el siguiente texto:

“No se permitirá en el presente distrito la utilización de Planta Baja Libre”.

**Artículo 11º.-** Incorpórase al Capítulo VI del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), en cada uno de los Distritos de baja densidad poblacional denominados como Residenciales R5, R6, R7, R7B (en todas sus versiones) y R8, en apartado CASOS ESPECIALES; el siguiente texto:

“Respecto del plano límite establecido para distrito, cuando el proyecto incluya la materialización de una planta baja libre, deberá también tomar el plano límite desde el nivel cero (0.00) de cota de parcela; siendo la altura máxima resultante, al igual que sucede en el resto de los ejemplos que no poseen tal resolución proyectual, de siete metros (7m) totales y la cota de cumbrera no podrá superar un plano situado a más ocho con ochenta metros (+8.80m).”

**Artículo 12º.-** Sustitúyese el inciso c) del artículo 2.2.2.1. OBRAS NUEVAS (INCLUYE AMPLIACIÓN DE OBRAS), el inciso f) del artículo 2.2.2.3. DEMOLICIONES, el inciso c) del artículo 2.2.2.4. ANTEPROYECTOS y el inciso b) del



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



**Mar del Plata**

artículo 2.2.2.5. MARQUESINAS Y CARTELES DE PROPAGANDA del la Ordenanza nº 6997 Reglamento General de Construcciones (R.G.C.), por el siguiente texto:

“Constancia de haber sido controlado previamente por el ente de la colegiación que corresponda, del cumplimiento de las normas previsionales correspondientes a los honorarios percibidos por dicho ejercicio profesional”

**Artículo 13º.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo (D.E.) a modificar, ampliar, incorporar y/o sustituir los textos, gráficos y demás cuestiones contenidas en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.), en correspondencia con lo establecido en la presente.

**Artículo 14º.-** Comuníquese, etc..-

**Poleggio**

**Martínez Bordaisco**

**González**

**Montenegro**

---

**ORDENANZA Nº 25116 1**