



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

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 sancion: 09/06/2022
Fecha de promulgacion: 14/06/2022
Decreto de promulgacion: 1374-22

ORDENANZA N° 25526

Artículo 1º.- Modificase el Artículo 4º del Anexo I de la Ordenanza no 25.114, el que quedara 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 podran adicionar un (1) piso mas por sobre el plano limite del distrito.”

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

“Artículo 6º.- Incrementense, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BASICOS 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.- Incrementense, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BASICOS 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.- Modificase el Artículo 15o del Anexo I de la Ordenanza no 25.114, el que quedara 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 mas por sobre el plano limite del distrito."

Artículo 4º.- Modificase el Artículo 1o del Anexo II de la Ordenanza no 25.114, el que quedara redactado de la siguiente manera:

"Artículo 1º.- Durante la vigencia del presente régimen promocional, las parcelas correspondientes al distrito R4 comprendidas en los polígonos delimitados territorialmente de conformidad al grafico que forma parte del presente como Anexo A, se acogerán a un régimen ESPECIAL (R4e) que observara 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 limite: 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 limite: 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 limite: 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 quedara redactado de la siguiente manera:

"Artículo 2º.- Autorizase la superación del plano limite 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.- Derogase el Artículo 4º del Anexo II de la Ordenanza no 25.114.



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

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

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

"INDICADORES URBANISTICOS DIFERENCIALES:

Indicadores básicos:

F.O.T. máximo uso residencial: 1.4

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

Tipología edilicia:

Solo edificios de perímetro libre.

Plano limite:

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. ≤ 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 grafico 3.2.6 b del C.O.T. El centro libre de manzana podrá ser utilizado bajo cota de parcela."

Artículo 9º.- Modificase el Artículo 3º del Anexo III de la Ordenanza no 25.114, el que quedara redactado de la siguiente manera:

"**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.

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 10º.- Comuníquese, etc.-

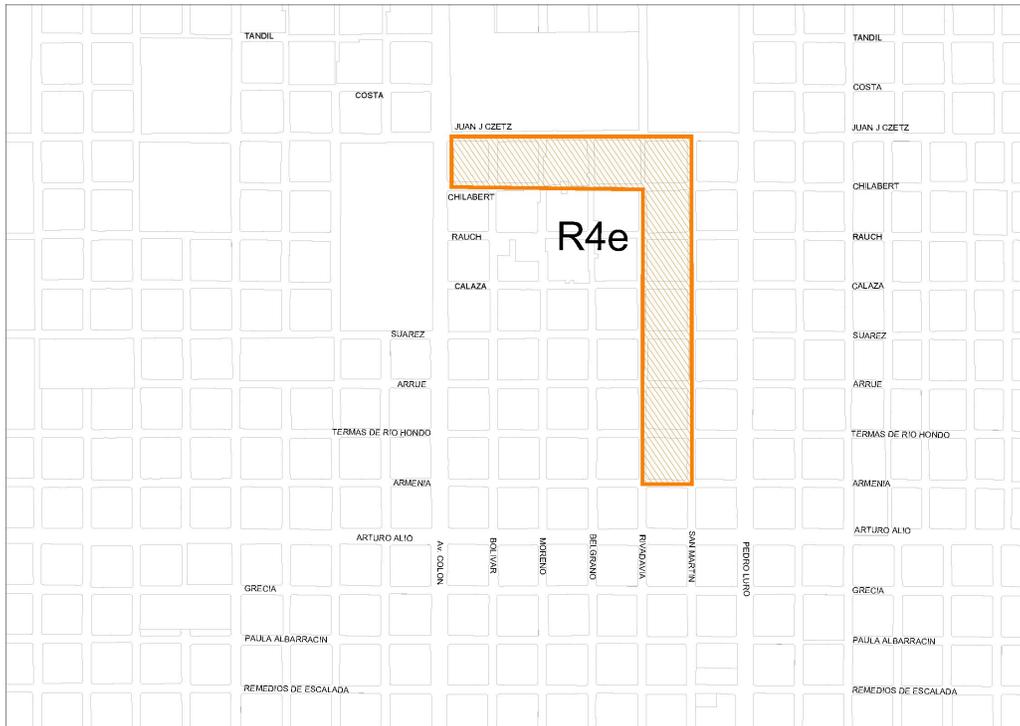
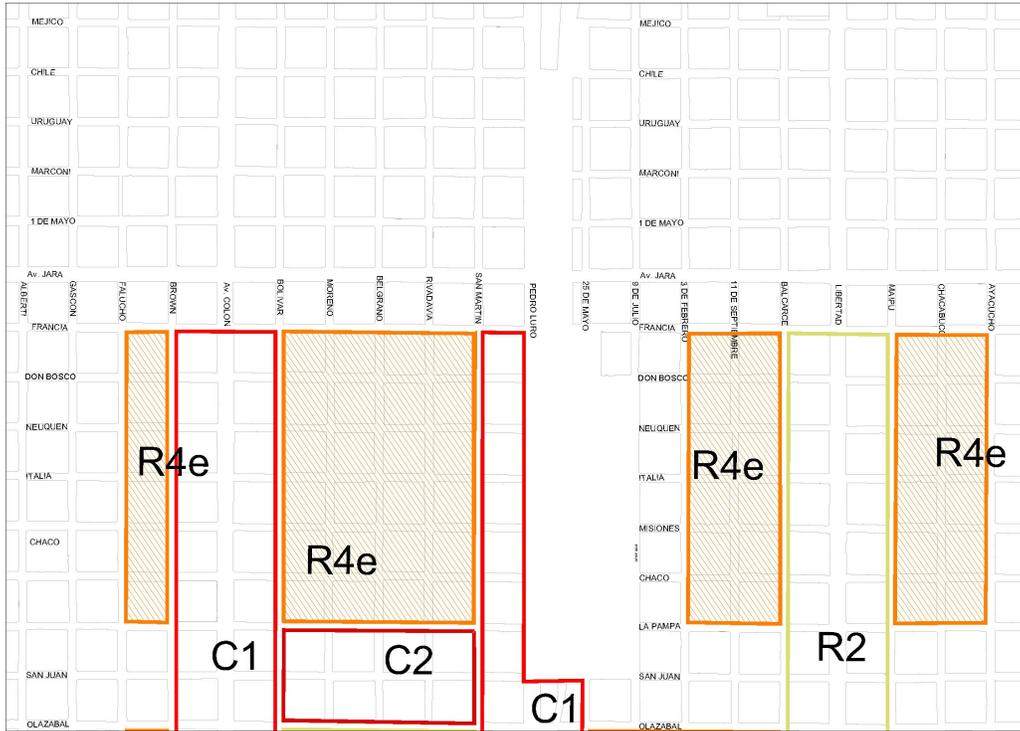
**Pérez
González**

**Sánchez Herrero
Montenegro**



Corresponde Expte. 1403-D-2022

ANEXO A

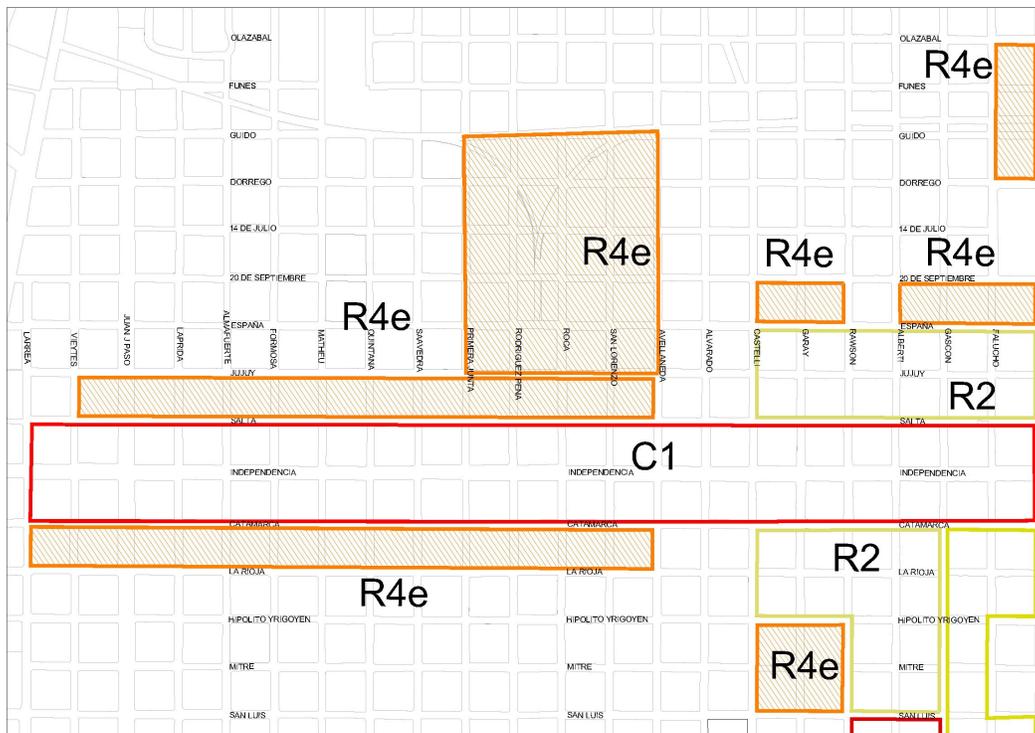
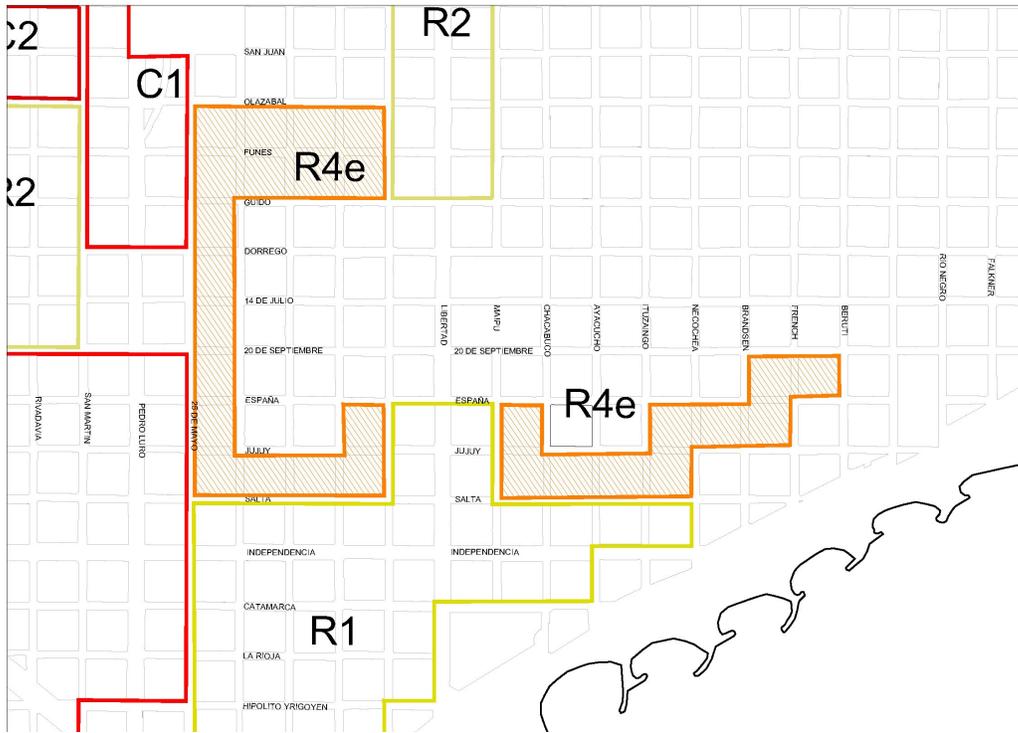




MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata





MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

