



Expediente D.E.: 2662-4-11
Expediente H.C.D.: 1253-D-11
Nº de registro: O-14620
Fecha de sanción: 18-04-11
Fecha de promulgación: 02-05-11
Decreto de promulgación: 937

ORDENANZA Nº 20304

Artículo 1º.- Establézcase la protección urbana y resguardo del carácter y fisonomía morfológica, de aquellos sectores en donde se observan ejemplos edilicios recientes que no se han integrado adecuadamente al tejido urbano preexistente, generando así una asimetría no deseable respecto a las alturas consolidadas, sobre todo en barrios tradicionales de nuestra ciudad (Chauvin; San José; La Perla; Nueva Pompeya; Villa Primera; Estación Norte; Bernardino Rivadavia; Plaza Peralta Ramos; Peralta Ramos Oeste; Lomas de Stella Maris; Leandro Alem y Centro), mediante las modificaciones al Código de Ordenamiento Territorial (COT) incluidas en la presente que afectan al distrito residencial cuatro (R4). Asimismo y en concordancia, se plantean complementariamente las modificaciones particulares al COT respecto al sector de borde correspondiente al distrito Central Tres (C3) que afecta la calle Güemes.

Artículo 2º.- Sustitúyese el apartado DISPOSICIONES PARTICULARES del artículo 6.6.4 DISTRITO RESIDENCIAL R4 del COT por el siguiente texto:

“DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del capítulo 3.

Plano límite: Planta Baja y dos (2) pisos o Planta Baja Libre y tres (3) pisos frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

b) EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE:

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del capítulo 3.

Plano límite: Planta Baja y dos (2) pisos o Planta Baja Libre y tres (3) pisos frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio y relación $d \geq h/6$.

c) EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: Planta Baja y dos (2) pisos o Planta Baja Libre y tres (3) pisos frente a calle y a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15m. a ejes divisorios y relación $d \geq h/6$.”

Artículo 3º.- Incorpórase al artículo 6.6.4.1 CASOS ESPECIALES el apartado c) conforme al siguiente texto:

“c) Las parcelas comprendidas en el polígono territorial delimitado por las siguientes calles: Olavarría, San Lorenzo, Sarmiento, Avellaneda, Tucumán, Rawson, Las Heras, Garay, Sarmiento y Rawson, observarán un plano límite diferencial de planta baja y tres (3) pisos o planta baja libre y cuatro (4) pisos, pudiendo en ambos casos, adicionar un (1) piso siempre que se adopte un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) menor o igual 0,5.”

Artículo 4º.- Incorpórase al artículo 6.7.5.1 CASOS ESPECIALES los apartados d) y e) conforme al siguiente texto:



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

“d) Las parcelas comprendidas en el polígono territorial delimitado por las siguientes calles: San Lorenzo, Olavarría, Gascón y Güemes, en esta última vía en ambas aceras, observarán un plano límite diferencial de planta baja y tres (3) pisos o planta baja libre y cuatro (4) pisos, pudiendo en ambos casos, adicionar un (1) piso siempre que se adopte un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) menor o igual a 0,5.”

“e) Las parcelas comprendidas en el polígono territorial delimitado por las siguientes calles: Rodríguez Peña, Olavarría, San Lorenzo y Güemes, en esta última vía en ambas aceras, observarán un plano límite diferencial de planta baja y dos (2) pisos o planta baja libre y tres (3) pisos.”

Artículo 5º.- A los efectos de aplicación de lo dispuesto en la presente, déjase establecido que la altura máxima por piso no podrá superar los tres (3) metros.

Artículo 6º.- No será de aplicación en los distritos mencionados precedentemente, bajo ningún concepto, incentivos o incrementos de altura por encima de los límites establecidos en la presente y de las prescripciones del artículo 3.2.9.8.

Artículo 7º.- Las parcelas linderas a los inmuebles incluidos en el Anexo I de la Ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias, serán reguladas con carácter específico, a fin de garantizar la mejor integración contextual de los mismos y disminuir el surgimiento de medianeras expuestas.

Artículo 8º.- El Departamento Ejecutivo, consensuado en el marco del Consejo Asesor de Inversiones de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Partido de General Pueyrredón, en el lapso de treinta (30) días remitirá al Honorable Concejo Deliberante un proyecto de ordenanza consignando los distritos urbanísticos en los cuales se aplicarán incrementos sobre los indicadores básicos referidos al Factor de Ocupación Total (FOT) y la Densidad Poblacional Neta (Dn), como así también las flexibilizaciones de altura previstas en la Ordenanza nº 19.281 y sus modificatorias, teniendo en cuenta para ello las cualidades morfológicas de los barrios y el desarrollo equilibrado de la ciudad.

Artículo 9º.- Sustitúyase el artículo 5.5.2.2. apartado 1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“1.- En Vivienda multifamiliar un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de departamento.”

Artículo 10º.- Abróganse las Ordenanzas nº 19281 y 19318.

Artículo 11º.- Comuníquese, etc.-

**Dicándilo
Castorina**

**Artime
Pulti**