



Expediente D.E.: 7498-8-2002
Expediente H.C.D.: 1725-D-13
Nº de registro: O-15738
Fecha de sanción: 05/09/2013
Fecha de promulgación: 11/09/2013
Decreto de promulgación: 1937-13

ORDENANZA Nº 21414

Artículo 1º.- Establécese, por el plazo de un (1) año contado a partir de la promulgación de la presente, la vigencia de la Ordenanza nº 20437 con las modificaciones introducidas por los artículos 2º y 3º de la Ordenanza nº 20951.

ORDENANZA Nº 20437

Artículo 1º.- Establécese un régimen promocional que tendrá como vigencia un (1) año contado a partir de la promulgación de la presente, aplicable a los distritos urbanos residenciales, centrales, de equipamiento e industriales contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial, mediante el cual se incrementan selectivamente y conforme a los porcentuales determinados en el artículo 2º de la presente, los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn.) previstos en el C.O.T.

Artículo 2º.- Fíjense, en consonancia con lo establecido en el artículo 1º, los incrementos promocionales, aplicables a los distintos distritos urbanísticos que define el C.O.T., en forma gradual y selectiva, conforme el siguiente detalle:

- a) Distritos de alta y media/alta densidad poblacional; identificados urbanísticamente como Residenciales Uno y Dos (R1 y R2), Centrales Uno, Uno a y Dos (C1, C1a y C2) y de Equipamiento Uno (E1); se incrementan en un treinta por ciento (30%) los indicadores urbanísticos básicos referidos al F.O.T. y a la Dn.

Quedan excluidos del presente régimen promocional los distritos de alta y media/alta densidad poblacional, identificados como Residencial Dos e (R2e) y Central Uno e (C1e).

- b) Distritos de media densidad poblacional; identificados urbanísticamente como Residencial Cuatro (R4), Central Tres (C3) y de Equipamiento Dos (E2); se incrementan en un quince por ciento (15 %) sus indicadores urbanísticos básicos inherentes al F.O.T. y a la Dn., en los siguientes casos:

b.1) Cuando se trate de manzanas que limitan en uno o más de sus frentes con distritos de alta densidad poblacional neta máxima exclusivamente, es decir, que sean contiguas con los distritos que a tal fin se establecen en el apartado a) del presente artículo, según resultan R1; C1 y C1a.

“b.1) Cuando se trate de manzanas que limitan en uno o más de sus frentes con distritos de alta y/o media/alta densidad poblacional neta máxima exclusivamente, es decir, que sean contiguas con los distritos que a tal fin se

establecen en el apartado a) del presente artículo, según resultan R1; C1; C1a; R2 y C2.”

b2) Cuando se trate de parcelas afectadas al distrito Central Tres (C3) que sean frentistas a calles que constituyen ejes de centralidad (corredores comerciales), a salvedad de la calle Güemes que queda excluida del régimen promocional.

Queda también excluido del presente régimen promocional, el distrito Residencial Cuatro (R4) identificado como “Caso Especial”, según artículo 6.6.4.1 inciso b) del COT, individualizado en la plancheta urbanística A20 de dicho compendio normativo con un asterisco (R4*).

c) Distrito de media densidad poblacional vinculado con el corredor costero; identificado urbanísticamente como Residencial Tres (R3); se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al F.O.T. y a la Dn., selectivamente, conforme a los distintos tramos territoriales a continuación descriptos:

c1) Treinta por ciento (30%), cuando el mencionado distrito R3 afecta las manzanas comprendidas entre las calles Almafuerte y Río Negro, a excepción de las parcelas frentistas a la Avda. Patricio Peralta Ramos y a las calles 11 de Septiembre, entre Córdoba y San Luis, y San Luis entre 11 de Septiembre y 9 de Julio.

c2) Treinta por ciento (30%), cuando el distrito R3 afecta las manzanas inscriptas en los tramos territoriales que van desde: a) la calle Almafuerte hacia el sur de la ciudad y b) desde la calle Río Negro hacia el norte de la misma.

Para la aplicación de los incentivos establecidos en el presente inciso, se deberá implementar un retiro de frente que produzca un escalonamiento, lo cual será reglamentado por la Secretaría de Planeamiento Urbano.

Elimínase del apartado c) del artículo 2º de la Ordenanza nº 20437 el siguiente texto:

“Para la aplicación de los incentivos establecidos en el presente inciso, se deberá implementar un retiro de frente que produzca un escalonamiento, lo cual será reglamentado por la Secretaría de Planeamiento Urbano.”

d) Distritos residenciales de baja densidad poblacional: identificados urbanísticamente como Residenciales Cinco, Seis, Siete y Ocho (R5; R6; R7 y R8); se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al F.O.T. y a la Dn., selectivamente, conforme al siguiente detalle:

d1) Diez por ciento (10%), en los distritos Residenciales Cinco (R5) y Siete (R7).

d2) Treinta por ciento (30%), en los distritos Residenciales Seis (R6) y Ocho (R8).

Quedan excluidos del presente régimen promocional los distritos Residenciales de baja densidad poblacional, asignados por el C.O.T. como R7B1; R7B2; R7B3 y R7B4, en tanto se caracterizan como zonas residenciales de reserva forestal.

e) Distritos Central, de Equipamiento e Industrial de baja densidad poblacional; identificados urbanísticamente como Central Cuatro (C4), de Equipamiento Tres (E3) e Industrial Uno Pesquero Dos (I1P2), se incrementan en un treinta por ciento (30%) los indicadores urbanísticos básicos referidos al F.O.T. y a la Dn.

“e) Distritos Central, de Equipamiento e Industrial de baja densidad poblacional; identificados urbanísticamente como Central Cinco (C5), Central Cuatro (C4), de Equipamiento Tres (E3) e Industrial Uno Pesquero Dos (I1P2), se incrementan en un treinta por ciento (30%) los indicadores urbanísticos básicos referidos al FOT y a la Dn.”

f) Distritos industriales de niveles incompatibles con el uso residencial: identificados urbanísticamente como Industrial Uno Pesquero Uno (I1P1), Industria Equipamiento (Ie), Industrial Dos (I2) y Parque Industrial y Tecnológico General Savio de Mar del Plata (PITMAR); se incrementan en un diez por ciento (10%) con respecto al indicador urbanístico básico referido al F.O.T.

Artículo 3º.- Autorízase, la superación del plano límite en las construcciones nuevas o a ampliar inscritas en el presente régimen promocional, de acuerdo con los siguientes casos:

- a) Distritos Residenciales Uno y Dos (R1 y R2), en dos (2) plantas, aplicando un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota de parcela.
- b) Distritos Centrales Uno, Uno a y Dos (C1, C1a y C2) y de Equipamiento Uno (E1), en dos (2) plantas, aplicando un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota del primer piso.
- c) Distrito Residencial Tres (R3), en dos (2) plantas, aplicando un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota de parcela, cuando se trate de parcelas inscritas en los tramos descriptos en los apartados c1) y c2) del artículo 2º de la presente.
- d) Distrito Residencial Cuatro (R4), en una (1) planta, aplicando un FOS $\leq 0,5$ desde la cota de parcela, cuando se trate de manzanas que limitan en uno o más de sus frentes con distritos de alta densidad poblacional neta máxima, es decir, que sean contiguas con los distritos R1; C1 y C1a.
- e) Distritos Central Tres (C3) y de Equipamiento Dos (E2), en una (1) planta, aplicando un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota del primer piso, cuando se trate de manzanas que limitan en uno o más de sus frentes con distritos de alta densidad poblacional neta máxima, es decir, que sean contiguas con los distritos R1; C1 y C1a.
- f) Parcelas afectadas al distrito Central Tres (C3) que sean frentistas a calles que constituyen ejes de centralidad (corredores comerciales), a salvedad de la calle Güemes que queda excluida del régimen promocional, en una (1) planta, aplicando un F.O.S. $\leq 0,5$ desde la cota del primer piso.

La expuesta superación del plano límite no excluye, en los casos alcanzados por la normativa referida a conos de sombra, del cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.2.9.4; 3.2.9.4.1; 3.2.9.4.2 y 3.2.9.5 del C.O.T.

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

Artículo 4º.- La promoción será de aplicación sólo en aquellas parcelas que cuenten con el Certificado de Prefactibilidad de Servicios extendido por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado y se hará extensiva a la totalidad de los distritos urbanos residenciales, centrales, de equipamiento e industriales, discriminados en el artículo 2º de esta ordenanza.

Artículo 5º.- Considéranse también acogidas al presente régimen de promoción, aquellas obras que, a la finalización del período de vigencia estipulado en el artículo 1º de la presente, cuenten con el correspondientes Contrato de Servicios Profesionales y el legajo de construcción y/o de anteproyecto visado por el Colegio Profesional respectivo. No será de aplicación a dicho régimen de promoción la constancia transitoria denominada "Certificado Urbanístico", prevista en la Ordenanza nº 7734 y/o en el artículo 5.1.1.8 del C.O.T. Las obras tendrán que iniciarse en un término máximo de ciento ochenta (180) días corridos, contados a partir del otorgamiento del inicio de obra o aprobación de los planos de construcción, debiendo adoptarse la fecha de lo que primera suceda, y tener al menos un 50 % de avance de obra en el término de un año, caducando en caso contrario los beneficios de la presente. En este supuesto, deberá reformularse el proyecto de obra sin perjuicio del porcentaje de obra ya ejecutado.

Artículo 6º.- Los incrementos promocionales previstos en el artículo 2º están destinados para obras nuevas y/o ampliaciones de obra existente. Su aplicación no implicará alterar los restantes indicadores urbanísticos establecidos en el C.O.T. para cada distrito urbano de pertenencia. En el supuesto de que existieren motivos de índole estrictamente proyectual que impongan modificar alguno de los restantes indicadores urbanísticos, su consideración sólo resultará factible en tanto que el caso particular se encuentre debidamente fundado por el solicitante y cuente con evaluación y resolución satisfactoria, dentro del marco legislativo vigente, por parte de las áreas competentes.

Artículo 7º.- El régimen promocional descrito, se adicionará a los valores de F.O.T. y Dn. correspondientes a los indicadores básicos de los distritos discriminados en la presente. A los valores de F.O.T. y Dn. que surjan de dicha operatoria, se les aplicarán los estímulos prescriptos en el artículo 3.2.2.7 del C.O.T. Los resultados definitivos que arroje la aplicación de dichos incrementos, en su conjunto, no deberán superar en ningún caso los máximos establecidos en el Decreto Ley Provincial nº 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

Artículo 8º.- No será de aplicación la presente a los inmuebles incluidos en el Anexo I de la Ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias - Código de Preservación Patrimonial -, cuando fueran desafectados de la misma o demolidos.

Asimismo quedan excluidos de los beneficios del presente régimen:

- la cuadra que contenga un inmueble declarado de interés patrimonial por la ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias.
- los Distritos Urbanos Residenciales 3 y 7 (R3 y R7) localizados en la Loma de Santa Cecilia.



Artículo 8º.- No será de aplicación la presente a los inmuebles incluidos en el Anexo I de la Ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias - Código de Preservación Patrimonial -, cuando fueran desafectados de la misma o demolidos.

Asimismo quedan excluidos de los beneficios del presente régimen:

- La cuadra de la manzana que contenga un inmueble declarado de interés patrimonial por la Ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias.

- Las parcelas afectadas a los distritos Residenciales 3 y 7 (R3 y R7) localizadas en la Loma de Santa Cecilia, delimitada por las calles 9 de Julio, San Luis, 11 de Septiembre y Avenida Patricio Peralta Ramos.

Facúltase a la Secretaría de Planeamiento Urbano para eximir de la restricción impuesta por el presente artículo a aquellas intervenciones que, localizadas en la cuadra de una manzana donde se sitúa un bien declarado de interés patrimonial, presenten condiciones de autonomía por su ubicación relativa respecto al bien patrimonial en cuestión o inocuidad por la consolidación edilicia y morfológica de la cuadra y/o entorno, debiendo para ello fundar la decisión mediante dictamen técnico urbanístico previo."

Artículo 9º.- Encomiéndase la conformación de un Equipo Técnico de carácter interinstitucional en el marco del Plan Estratégico, con el objeto de llevar a cabo los estudios pertinentes para la actualización del Código de Ordenamiento Territorial, asegurando en dicho proceso la participación de la comunidad involucrada. La propuesta a que dé lugar dicha tarea, será remitida a consideración del Honorable Concejo Deliberante por parte del Departamento Ejecutivo, sesenta (60) días antes de la finalización del presente régimen promocional.

Artículo 10º.- Déjase expresamente establecido que los proyectos que se presenten para su aprobación en el marco de este régimen promocional, deberán estar en un todo de acuerdo con las características de la zona en las que se ejecutarán, respetando lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ordenanza nº 6997 - Reglamento General de Construcciones.

Artículo 11º.- Abróganse las ordenanzas nº 19.605, 19846 y 19975.

Artículo 12º.- Comuníquese

**Dicándilo
Castorina**

**Ciano
Pulti**