



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5446-5-2020  
Expediente H.C.D.: 2176-D-20  
Nº de registro: O-19161  
Fecha de sanción: 21/01/2021  
Fecha de promulgación: 08/02/2021  
Decreto de promulgación: 253-21

**ORDENANZA Nº 25028**

**Artículo 1º.- RÉGIMEN**

Establécese un régimen promocional de la construcción, aplicable a distritos urbanos "selectivos" contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), a través del cual se incorporan nuevos usos de suelo, y se incrementan indicadores urbanísticos detallados en los artículos 6º y 7º de la presente, respectivamente.

**Artículo 2º.- DISTRITOS**

Créase el Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación (en adelante distrito TECI), aplicable a los distritos Central uno, dos y tres (C1, C2 y C3), Residencial cuatro (R4) Equipamiento uno y dos (E1 y E2), e Industria equipamiento (Ie), inscriptos en el polígono conformado por las calles San Martín, Guido, 3 de Febrero y Chile, conjuntamente con las parcelas frentistas a las mismas.

**Artículo 3º.- ALCANCES**

El régimen promocional tiene por destino obras nuevas y/o ampliaciones existentes, incluyendo las declaradas de interés patrimonial, contenidas en el Anexo I de la Ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias (Código de Preservación Patrimonial). El presente régimen de promoción no será de aplicación con la constancia transitoria denominada "Certificado Urbanístico", prevista en el artículo 5.1.1.8 del C.O.T. regida por la Ordenanza nº 7734.

**Artículo 4º.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

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 serán erigidas, y respetar lo dispuesto por el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.), que no se opongan a lo dispuesto en la presente.

**Artículo 5º.- USOS DE SUELO PERMITIDOS**

Además de los usos admitidos en los distritos precedentemente enunciados (C1, C2, C3, R4, E1, E2, Ie) nombrados en el artículo 5.3.3/2 y 5.3.2.2 del Capítulo 5 del C.O.T., se permitirán las siguientes actividades:



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

- a) Servicios de desarrollo, mantenimiento y/o actualización de: 1. Productos de software. 2. Software a medida. 3. Software embebido o insertado. 4. Portales web. 5. Plataformas o aplicaciones informáticas, tanto en web como móviles, destinadas para el uso de terceros. La actividad de mantenimiento mencionada, será aquella que se realice únicamente sobre desarrollos y/o productos comercializados por el interesado a radicarse en el Distrito.
- b) Servicios informáticos orientados a mejorar la seguridad de equipos y redes, la confiabilidad de programas y sistemas de software, la calidad de los sistemas y datos, y la administración de la información y el conocimiento en las organizaciones, entre otros.
- c) Servicios informáticos vinculados a procesos de negocios para uso de terceros (centros de servicios compartidos).
- d) Servicios de diseño, codificación, implementación, soporte a distancia, resolución de incidencias, adición de funciones y garantía o asesoramiento de software.
- e) Servicios de consultoría tecnológica.
- f) Servicios de outsourcing tecnológico.
- g) Servicios en nanotecnología y nanociencia.
- h) Servicios biotecnológicos.
- i) Servicios de impresión en 3D.
- j) Servicios de robótica y domótica.
- k) Servicios de industria aeroespacial y satelital, tecnologías espaciales.
- l) Servicios de actualización, perfeccionamiento y capacitación de usuarios respecto de un producto de software o funcionalidad adicional desarrollada.
- m) Servicios de actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes, alumnos y alumnas del sistema educativo con orientación en las TIC.
- n) Servicios de desarrollo, producción de hardware, entendiéndose por tal la fabricación y/o ensamble complejo de partes, piezas o componentes de equipos informáticos.
- o) Servicios de aceleradoras, incubadoras y proveedoras de espacios colaborativos para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica
- p) Servicios de producción y postproducción audiovisual, incluidos los de formato digital. Se entiende por producción audiovisual al arte de crear un producto (contenido) audiovisual para ser exhibido en cualquier medio de comunicación de imagen y sonido, abarcando aspectos financieros, recursos técnicos y logísticos y un plan de trabajo diseñado para poder llevar a cabo la producción, contándose con una etapa de planificación o pre - producción, una de ejecución o producción y otra de montaje y edición o post-producción. Se considera contenido audiovisual al producto que se crea a partir de lo mencionado en el artículo anterior, independientemente de las características del soporte de registro, almacenamiento o transmisión, en cualquier formato y género conocido o por conocerse: ficción, documental, experimental, animación, videojuegos, televisivos, publicitario, con fines educativos, culturales, sociales, científicos, deportivos, institucionales, turísticos, regionales, ecológicos, comerciales y de promoción; de diversas estructuras y duración, en todos los formatos, soportes y géneros que existan y puedan crearse.

#### **Artículo 6º.- ESTÍMULOS Y PREMIOS**

Fíjense, en consonancia con lo establecido en el artículo 1º de la presente, los estímulos promocionales y premios a aplicar en los distritos urbanísticos enunciados en forma diferenciada, conforme el siguiente detalle:



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

1. En parcelas afectadas como TECI en los distritos urbanos Central uno (C1), y frentistas del polígono de calles definido en el artículo 2º, se aplican los siguientes estímulos y disposiciones particulares:

Estímulos en los indicadores básicos F.O.T. y Dn  
F.O.T. máximo uso residencial con estímulo: 4,25  
F.O.T. máximo otros usos con estímulo: 5,10  
Densidad poblacional neta máxima: 0,17 habitantes/m<sup>2</sup>  
Premios: no posee.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T.  
Plano límite: planta baja y diez (10) 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 del C.O.T.  
Plano límite: el que resulte de agotar los indicadores básicos inciso 1) cuando se trate de parcelas frentistas a avenida.  
Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 metros a eje divisorio.

c) Edificios de perímetro libre

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T.  
Plano límite: el que resulte de agotar los indicadores básicos del inciso 1) cuando se trate de parcelas frentistas a avenida.  
Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 metros a ambos ejes divisorios.

2. En parcelas afectadas como TECI en los distritos urbanos Residencial dos (R2) y Central dos (C2), y frentistas del polígono de calles definido en el artículo 2º, se aplican los siguientes estímulos y disposiciones particulares:

Estímulos en los indicadores básicos F.O.T. y Dn  
F.O.T. máximo uso residencial con estímulo: 3.40  
F.O.T. máximo otros usos con estímulo: 4.25  
Densidad poblacional neta máxima: 0,136 habitantes/m<sup>2</sup>  
Premios: no posee.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T.  
Plano límite: planta baja y diez (10) 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 del C.O.T.  
Plano límite: el que resulte de agotar los indicadores básicos inciso 1) cuando se trate de parcelas frentistas a avenida.  
Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 metros a eje divisorio.

c) Edificios de perímetro libre

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T.



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

Plano límite: el que resulte de agotar los indicadores básicos del inciso 1) cuando se trate de parcelas frentistas a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 metros a ambos ejes divisorios”.

3. En parcelas afectadas como TECI en los distritos urbanos y frentistas en los distritos E1, Ie, C3 y E2, se aplican los siguientes estímulos y premios al F.O.T. y la Dn:

Estímulos

En los distritos R4, E1, Ie, C3 y E2: Treinta por ciento (30%).

Premios

En los distritos R4, E1, Ie, C3 y E2, los que surjan del artículo 3.2.2.7 del C.O.T.

Los resultados que arroje la aplicación de los incrementos por estímulos y premios indicados, no deben superar en conjunto, los máximos establecidos en la Ley Provincial N° 8.912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires.

El acogimiento al presente régimen no implica alterar el resto de los indicadores urbanísticos establecidos por el C.O.T. para cada distrito de pertenencia. En el supuesto de que existan motivos de índole estrictamente proyectual que requieran modificarlos, estarán sujetos a evaluación y resolución por parte de las áreas competentes.

#### **Artículo 7º.- PLANO LÍMITE**

Autorízase a los distritos incluidos en el artículo 6º, apartado 3), la superación del plano límite en una (1) planta, aplicando un F.O.S. menor a 0,5 desde la cota de parcela en las construcciones nuevas o a ampliar incluidas en los distritos detallados en el artículo 2º.

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 8º.- INFRAESTRUCTURA – MEDIO AMBIENTE**

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.

**Artículo 9º.-** Para acceder a los beneficios otorgados por la presente 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 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).



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

- e. Reducción de emisiones sonoras (Adecuación de métodos constructivos).  
Control del vertido de efluentes constructivos.

**Artículo 10º.- VIGENCIA**

El régimen tendrá una vigencia de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente. Las obras que se acojan al presente régimen deben iniciarse en el término máximo de ciento ochenta (180) días corridos, contados a partir del otorgamiento del inicio de obra, o de la aprobación de planos de construcción, debiendo adoptarse la fecha de lo que primera suceda.

**Artículo 11º.- CADUCIDAD**

El régimen de promoción caduca automáticamente si durante el primer año de construcción, las obras no exhiben un 50 % de avance. En este supuesto, deberá reformularse el proyecto de obra sin perjuicio del porcentaje de obra ya ejecutado.

**Artículo 12º.- EXCLUSIONES**

Exclúyense del presente régimen, los inmuebles cuyas construcciones hayan sido total o parcialmente demolidas, o desafectadas de su condición patrimonial.

**Artículo 13º.- Comuníquese, etc.**

**Poleggio**

**Martínez Bordaisco**

**González**

**Montenegro**

---

**ORDENANZA N° 25028 4**