

DIRECCION DE ADMINISTRACION  
EN FECH 07 MAYO 2021



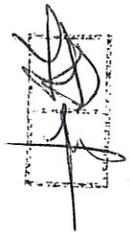
Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

FECHA DE SANCION : 06 MAY 2021  
NUMERO DE REGISTRO: 0 19255  
EXPEDIENTE H.C.D. N° : 1894 LETRA D AÑO 2020

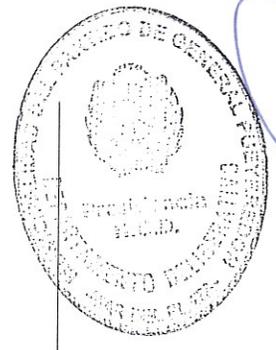
### ORDENANZA

Artículo 1°.- Establécese un régimen promocional para la reactivación de la Industria de la Construcción, aplicable a los distritos urbanos contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), conforme a los ANEXOS I, II y III que forman parte de la presente.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc..-



NATALIA C. POLEGGIO  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante



*[Handwritten Signature]*  
ARIEL G. MARTINEZ BORDAISCO  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

Registrado bajo el n° 25113  
Decreto n° 0819 11 MAYO 2021



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

Corresp. Exp. 1894-D-20

ANEXO I

**DISTRITO RESIDENCIAL UNO Y DOS (R1 y R2)  
DISTRITO CENTRAL UNO, UNO a y DOS (C1, C1a y C2)**

**Artículo 1º.-** Establécese un régimen promocional aplicable a los distritos de alta y media/alta densidad R1; C1 y C1a; mediante el cual se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) previstos en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), alcanzando estos los valores máximos prescriptos por la Ley Provincial nº 8.912, es decir F.O.T.: 4,25 aplicable al uso residencial y 5,10 para otros usos, con una Dn de 1.700 hab/Ha (0,17 hab/m2).

**Artículo 2º.-** Establécese un régimen promocional aplicable a los distritos de alta y media/alta densidad R2 y C2; mediante el cual se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) previstos en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), alcanzando estos los valores máximos prescriptos por la Ley Provincial nº 8.912, es decir para R2 F.O.T.: 3.40 aplicable al uso residencial y 2.55 para otros usos, con una Dn de 1.360 hab/Ha (0,136 hab/m2); y para C2 F.O.T.: 3.40 aplicable al uso residencial y 4.25 para otros usos, con una Dn de 1.300 hab/Ha (0,130 hab/m2).

**Artículo 3º.-** No computarán incrementos por sobre los valores establecidos en el artículo 1º, "indicadores urbanísticos básicos" F.O.T. y Dn, incluido el estímulo correspondiente a unificación parcelaria.

**Artículo 4º.-** Podrá extenderse la altura con la distribución del volumen edificable hasta el perfil de la medianera existente, o hasta agotar los indicadores urbanísticos básicos establecidos en el artículo 1º de la presente, completando la capacidad edilicia, sólo para tipología edilicia de semi - perímetro libre y perímetro libre, en cuyo caso deberá adoptar el retiro lateral mínimo de 4,15 metros.

**Artículo 5º.-** Los edificios localizados a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos de la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, deberán cumplir con lo dispuesto en el capítulo 3 del C.O.T en relación a limitar su altura total a fin de evitar que el cono de sombra producido invada la zona de protección establecida por el C.O.T, y no podrán tramitar recurso de excepción al respecto.

**Artículo 6º.-** 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 -, ni a los predios que hayan demolido o alterado sin autorización bienes declarados de interés patrimonial.

En la cuadra que contenga un inmueble declarado de interés patrimonial por la ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias, se faculta a la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, a través del Área de Preservación Patrimonial, para eximir de dicha restricción en aquellas intervenciones que, presenten condiciones de autonomía por su ubicación relativa respecto al bien patrimonial en cuestión o inocuidad por la consolidación edilicia y morfológica de

*Am*



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

la cuadra y/o entorno, debiendo para ello fundar la decisión mediante dictamen técnico urbanístico previo.

**Artículo 7°.-** 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/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.

**Artículo 8°.-** 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.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el presente artículo representará la pérdida de los beneficios obtenidos por la presente ordenanza, con lo cual volverán a aplicarse las normas vigentes con anterioridad a ésta.

Asimismo, dicho régimen caducará automáticamente en el supuesto caso de que transcurridos trescientos sesenta y cinco (365) días desde el otorgamiento de inicio de obra, las construcciones no hubieren alcanzado un avance del cincuenta por ciento (50%).

**Artículo 9°.-** Los emprendimientos inscriptos bajo el presente régimen promocional estarán alcanzados por la declaración de edificación necesaria establecida en el artículo 84° de la Ley Provincial n° 8.912 y sus modificatorias; y en el Capítulo 11, artículo 11.2, del C.O.T. Los plazos serán los previstos en el artículo 88° de dicha Ley.

*Am*



Municipalidad del Partido de General Pueyrredón  
Departamento Deliberativo

Corresp. Exp. 1894-D-20

ANEXO II

**PROMOCIÓN SOBRE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN PRESENTADOS O APROBADOS EN PERIODO PREPANDEMIA**

**Artículo 1º.**- Establécese un régimen promocional aplicable a los distritos urbanos de alta y media densidad (R1, R2, R2e, R3, C1, C1a, C1e, C2, C3, E1, E2) contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), mediante el cual se incrementarán en un 15% los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn); selectivamente, aplicable a aquellos proyectos edilicios que cuenten con plano de construcción aprobado o presentado, durante el período comprendido entre el 1º de abril de 2019 y el 1º de abril de 2020.

**Artículo 2º.**- Autorízase a incrementar en una (1) planta el plano límite del distrito urbano de pertenencia de las construcciones inscriptas en el presente régimen promocional.

**Artículo 3º.**- Serán condiciones para acogerse a los beneficios del presente régimen, las siguientes:

- a) Que las obras a construir deberán iniciarse, excluyentemente, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días a partir de la aprobación de los planos de construcción respectivos.
- b) Que dicho régimen caducará automáticamente en el supuesto caso de que transcurridos trescientos sesenta y cinco (365) días desde la pertinente aprobación de los planos, las construcciones aprobadas no hubieren alcanzado, en su estado de avance, el equivalente al cincuenta por ciento (50%).
- c) Que la infraestructura de los servicios sanitarios en el sector de pertenencia parcelaria (provisión de agua y de cloacas), cuente con la correspondiente prefactibilidad extendida por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (O.S.S.E.).
- d) Que no se trate de un inmueble declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075, sus modificatorias y/o ampliatorias, según corresponda.
- e) Que en el caso de tratarse de edificios localizados a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos desde la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, cumplan con lo dispuesto en el Capítulo 3 del C.O.T. y no podrán tramitar recurso de excepción al respecto.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones ut - supra establecidas, dará lugar a la inmediata caducidad de los beneficios obtenidos por aplicación de la presente. La ausencia de fundamentación verificable implicará adaptar la nueva edificación a los indicadores básicos de ocupación y tejido previstos por el C.O.T.

La Dirección General de Obras Privadas quedará facultada para proceder a la anulación respectiva de los planos oportunamente aprobados, así como de corresponder, ordenar la paralización de los trabajos de obra hasta tanto el/los responsables (propietario/s) realicen a través de los respectivos profesionales las presentaciones documentales pertinentes, a fin de regularizar la situación técnica administrativa generada a partir del incumplimiento observado.

**Artículo 4º.**- El régimen tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) días corridos, contados a partir de la promulgación de la presente.

*Au*



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

Corresp. Exp. 1894-D-20

ANEXO III

**INCENTIVO A LA CREACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 1º.-** Establécese un régimen promocional aplicable a los distintos distritos urbanísticos R1, R2, R3, C1, C1a, C1e, C2, C3 y C5, mediante el cual se incrementan los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y a la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) previstos en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), en relación a las superficies de parcela cedidas voluntariamente al espacio público, siempre y cuando éstas reúnan condiciones factibles de ser utilizadas como lugar de esparcimiento.

**Artículo 2º.-** Fijase en consonancia con lo establecido en el artículo 1º, un incremento en el F.O.T. y la Dn, a través de sumar la superficie a ceder voluntariamente al espacio público de calle, a la superficie de la parcela a efectos de la aplicación de los indicadores del distrito que corresponda.

En el caso de tratarse de edificios localizados a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos desde la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, deberán cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 3 del C.O.T. y no podrán tramitar recurso de excepción al respecto.

**Artículo 3º.-** La superficie cedida al espacio público, en el marco de lo establecido en el artículo 1º, deberá estar perfectamente integrada al espacio público de calle, no podrá estar cercada y será de libre acceso. Dicho espacio deberá estar equipado con mobiliario urbano adecuado (bancos, cestos de basura, etc.) y perfectamente iluminado.

**Artículo 4º.-** No computarán a los efectos del presente régimen de promoción, los retiros obligatorios establecidos por el C.O.T., ni las franjas de superficie de circulación vehicular para acceso a cocheras.

**Artículo 5º.-** 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.

*Auu*

DIRECCION DE ADMINISTRACION  
ENTRO 07 MAYO 2021



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

FECHA DE SANCION : 06 MAY 2021

NUMERO DE REGISTRO: 0 19256

EXPEDIENTE H.C.D. N° : 1894 LETRA D AÑO 2020

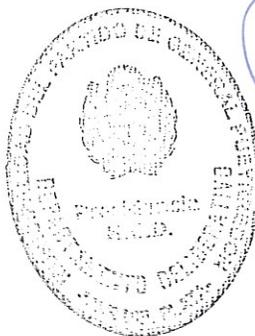
**ORDENANZA**

**Artículo 1°.-** Establécese, por un plazo de 24 meses, un régimen promocional para la reactivación de la Industria de la Construcción, aplicable a los distritos urbanos contemplados en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), conforme a los ANEXOS I, II y III, que forman parte de la presente.

**Artículo 2°.-** Suspéndase por el plazo establecido en el artículo 1° de la presente, la vigencia de la Ordenanza 20.437 y sus modificatorias.

**Artículo 3°.-** Comuníquese, etc.-

NATALIA C. POLEGGIO  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante



ARIEL G. MARTINEZ BORDAISCO  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

Registrado bajo el n° 25114  
Decreto n° 0820 11 MAYO 2021



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

Corresp. Exp. 1894-D-20

ANEXO I

**Artículo 1º.**- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Tres (R3), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 2.0
- F.O.T. máximo otros usos: 1.6
- Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha. (0.080 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.

**Artículo 2º.**- Las manzanas afectadas al distrito R3, en las parcelas frentistas en el tramo comprendido entre las calles Almafuerte y Río Negro de la Avenida 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, observarán los siguientes indicadores básicos diferenciales:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 1
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha.(0.060 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

Las construcciones comprendidas dentro del distrito Residencial Tres (R3) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S.  $\leq 0,5$  podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito, a excepción de las parcelas descriptas en el párrafo precedente.

Las intervenciones que localizadas en la cuadra de la manzana que contenga un inmueble declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075 y sus modificatorias, en la Loma de Santa Cecilia, delimitada por las calles 9 de Julio, San Luis, 11 de Septiembre y Avenida Patricio Peralta Ramos deberán contar, previamente a la aprobación de planos de construcción, con dictamen favorable de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, con relación a las condiciones de autonomía del proyecto vinculadas a su inocuidad respecto de la consolidación edilicia y morfológica de la cuadra y/o entorno, y/ o su ubicación relativa respecto al bien patrimonial en cuestión.

**Artículo 3º.**- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Cuatro (R4), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 1.2
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha. (0.060 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.

*Am*



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

**Artículo 4º.**- Las construcciones comprendidas dentro del distrito Residencial Cuatro (R4) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S.  $\leq 0,5$  podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

**Artículo 5º.**- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.6.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Residencial Cinco (R5), 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) 300 hab/Ha. (0.030 hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcela (10%).

**Artículo 6º.**- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en 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 7º.**- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Central 1e (C1e), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 2.0
- F.O.T. máximo otros usos: 4.0
- Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha. (0.080 hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcelas (10%).

**Artículo 8º.**- Incrementáanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Central 3 (C3), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 1.9
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha. (0.060hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

**Artículo 9º.**- Las construcciones comprendidas dentro del Distrito Central Tres (C3) nuevas o a ampliar que adopten 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 los distritos de alta y/o

*Au*



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

media/alta densidad neta poblacional máxima (R1, C1, C1a, R2 y C2) podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

**Artículo 10º.**- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.6 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito 4 (C4), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (1): 0.9
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (2): 1.2
- Densidad poblacional neta máxima (1): 200 hab/Ha.(0.020 hab/m2)
- Densidad poblacional neta máxima (2): 300 hab/Ha (0.030 hab/m2)
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcela (10%).

**Artículo 11º.**- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.7.7 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Central 5 (C5), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.C.T. máximo uso residencial: 0.9
- F.O.T. máximo otros usos: 2.7
- Densidad poblacional neta máxima: 200 hab/Ha. (0.020 hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

**Artículo 12º.**- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.8.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Equipamiento Uno (E1), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 2.2
- F.O.T. máximo otros usos: 2.8
- Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha. (0.080 hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

**Artículo 13º.**- Las construcciones comprendidas dentro del Distrito de Equipamiento Uno (E1) nuevas o a ampliar que adopten un F.O.S.  $\leq 0,5$  desde la cota del primer piso, podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

**Artículo 14º.**- Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.8.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Equipamiento Dos (E2), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1.5
- F.O.T. máximo otros usos: 2
- 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%.

*Au*



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

**Artículo 15°.-** Las construcciones comprendidas dentro del Distrito de Equipamiento Dos (E2) nuevas o a ampliar que adopten 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 los distritos de alta y/o media/alta densidad neta poblacional máxima (R1, C1, C1a, R2 y C2) podrán adicionar un (1) piso más por sobre el plano límite del distrito.

**Artículo 16°.-** Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.8.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Equipamiento Tres (E3), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (1): 0.8
- F.O.T. máximo residencial y otros usos (2): 1.2
- Densidad poblacional neta máxima (1): 200 hab/Ha.(0.020 hab/m<sup>2</sup>)
- Densidad poblacional neta máxima (2): 400 hab/Ha (0.040 hab/m<sup>2</sup>)
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcela (10%).

**Artículo 17°.-** Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito de Industria Equipamiento (Ie), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 2.2
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo 70%

**Artículo 18°.-** Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Industrial Pesquero Uno (IIP1), conforme al siguiente detalle:

“INDICADORES BÁSICOS:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela : 0.6
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 2.8
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo 70%

**Artículo 19°.-** Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Industrial Pesquero Dos (IIP2), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1
- F.O.T. máximo otros usos: 2.5
- Densidad poblacional neta máxima: 200 hab/Ha. (0.020 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

*Am*



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

**Artículo 20°.-** Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Industrial Dos (I2), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 1.5
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo, 70%

**Artículo 21°.-** Incrementanse, durante la vigencia del presente régimen promocional, los INDICADORES BÁSICOS previstos en artículo 6.9.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) para el Distrito Parque Industrial y Tecnológico General Savio de M.D.P. (PITMAR), conforme al siguiente detalle:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.5
- F.O.T. máximo en usos industriales, comercio y servicio: 1.8
- Incremento de F.O.T.: según estímulos previstos, máximo, 70%

**Artículo 22°.-** Para los distritos de media densidad 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.

*Au*



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

Corresp. Exp. 1894-D-20

**ANEXO II**

**Artículo 1º.-** Durante la vigencia del presente régimen promocional, las parcelas correspondientes al distrito R4 comprendidas en los polígonos delimitados territorialmente de conformidad al gráfico que forma parte del presente como Anexo A, se acogerán a un régimen ESPECIAL (R4e) que observará 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) 1.3; otros usos: 1.1
  - F.O.T máximo uso residencial: (2) 1.7; otros usos: 1.4
  - Densidad poblacional neta máxima: (1) 450 hab./Ha (0.045 hab/m2)
  - Densidad poblacional neta máxima: (2) 600 hab./Ha (0.060 hab/m2)
- Incremento del F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

- (1) sin infraestructura de agua y cloaca.
- (2) con infraestructura de agua y cloaca provista por OSSE.

**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 límite: 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 límite: 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 límite: 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 2º.-** Autorízase la superación del plano límite en una (1) planta en construcciones nuevas o a ampliar, mediante la adopción de un F.O.S.  $\leq 0,5$  desde cota de parcela, en manzanas que limiten en uno o más de sus frentes con distritos de alta densidad poblacional neta máxima, es decir R1, C1 y C1a.

**Artículo 3º.-** Desaféctase del distrito Residencial (R4) al sector circunscrito por las calles Rivadavia- Chaco-Moreno y Francia afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

*Au*



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

**Artículo 4°.-** Desaféctase del distrito Residencial cinco (R5) al sector comprendido por las calles Tucumán – Paso - Alsina y Vieytes, afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

**Artículo 5°.-** Desaféctase del distrito Residencial cuatro R4 al sector comprendido por las calles Avellaneda - Salta - 1° Junta - Guido afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

**Artículo 6°.-** Desaféctase del distrito Residencial 6 R6 a las manzanas comprendidas entre la calle Armenia (ambas aceras) - Rivadavia - J.Cetz - San Martin, y las comprendidas entre las calles San Martín - Chilabert - Colón y Cetz, afectándose al Distrito Residencial 4 especial (R4e).

**Artículo 7°.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo a sustituir las respectivas planchetas urbanísticas intraejidales en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) en correspondencia con lo establecido en el artículo 2° y en el gráfico que se adjunta a la presente.

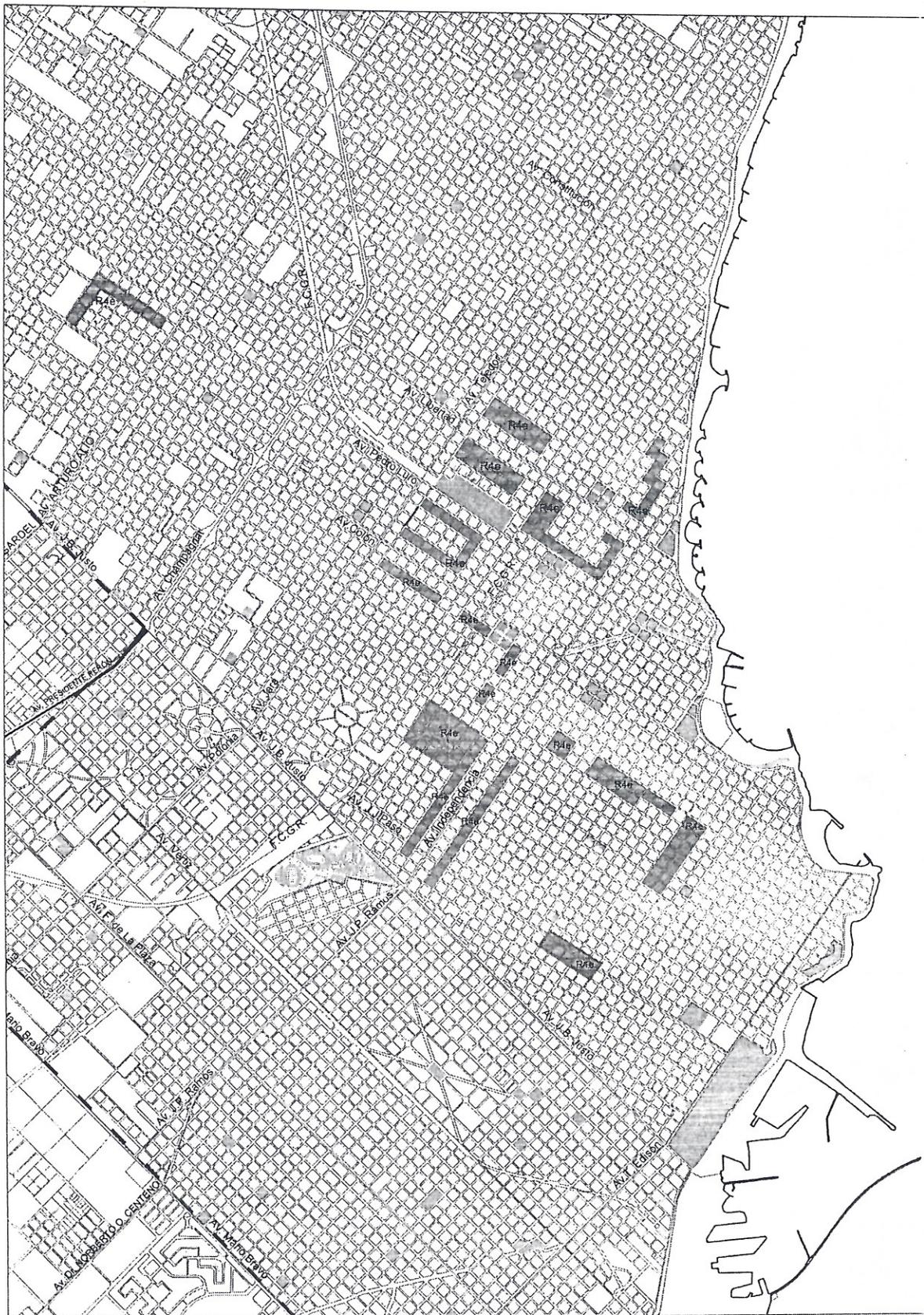
*Au*



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo

ANEXO A

GRAFICO:



*Am*



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

Corresp. Exp. 1894-D-20

**ANEXO III**

**Artículo 1°.-** Durante la vigencia del presente régimen promocional, las parcelas frentistas a la Avenida Constitución, ambas aceras, desde la calle Mármol hasta la Avenida Della Paolera, afectada al distrito Central cinco (C5), dispondrán de las siguientes normas urbanísticas diferenciales con relación al distrito de pertenencia:

CARÁCTER: Destinado a la localización de uso comercial, residencial de media densidad, con presencia de hotelería calificada de escala acotada, actividad comercial, de servicios, recreativa y de esparcimiento.

**INDICADORES URBANÍSTICOS DIFERENCIALES:**

Indicadores básicos:

F.O.T. máximo uso residencial: 1.4

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

Tipología edilicia:

Sólo edificios de perímetro libre.

Plano límite:

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.

Cuando se adopte F.O.S.  $\leq 0.5$  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 gráfico 3.2.6 b del C.O.T. El centro libre de manzana podrá ser utilizado bajo cota de parcela.”

**Artículo 2°.-** Para la aplicación del artículo 1° del presente Anexo se deberá contar con el Certificado de Prefactibilidad de Servicios extendido por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado.

**Artículo 3°.-** Para acceder a los máximos indicadores definidos en el artículo 1° 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.

DIRECCION DE ADMINISTRACION  
ENTRADA



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

- 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.

*Am*

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN  
07 MAYO 2021



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

FECHA DE SANCION : 06 MAY 2021  
NUMERO DE REGISTRO : 0 19257  
EXPEDIENTE H.C.D. Nº : 1894 LETRA D AÑO 2020

**ORDENANZA**

**Artículo 1º.**- Créase una Comisión conformada por el Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Deliberante, para el análisis de un sistema de Compensaciones Urbanísticas.

**Artículo 2º.**- Son misiones y funciones de la comisión creada en el artículo 1º de la presente:

- 1.- Analizar un sistema integral de compensaciones urbanísticas para el Partido de General Pueyrredón;
- 2.- Elevar para su tratamiento un Proyecto de Ordenanza estableciendo el sistema integral de compensaciones urbanísticas para regular el incremento de los índices de construcción y la modificación de los usos autorizados por el Código de Ordenamiento Territorial vigentes a la fecha de sanción del sistema compensatorio propuesto.

**Artículo 3º.**- La Comisión estará integrada:

- 1.- Por la totalidad de los y las miembros de la Comisión de Obras y Planeamiento y dos representantes de las Comisiones de Hacienda, Presupuesto y Cuentas, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Industria, Comercio, Pesca, Innovación y Trabajo.
  - 2.- Dos representantes del Departamento Ejecutivo, uno por la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano y uno por la Secretaría de Economía y Hacienda.
- Asimismo, con la aprobación de la mayoría de sus miembros, podrá ampliarse con ediles que no tengan representación política en la misma y que soliciten expresamente su incorporación, respetando lo establecido en el artículo 49º del Reglamento Interno del HCD.

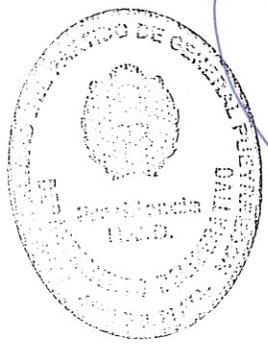
**Artículo 4º.** La reunión constitutiva será convocada por el/la Presidente/a de la Comisión de Obras y Planeamiento.

A los efectos de su puesta en marcha, periodicidad, frecuencia y modalidad de trabajo, la Comisión creada en el artículo 1º dictará su propio reglamento de funcionamiento.

**Artículo 5º.**- La Comisión Especial creada por la presente, deberá elevar a consideración del Honorable Concejo Deliberante, dentro del plazo de 24 meses a partir de su constitución, un proyecto de Ordenanza que contemple lo establecido en el artículo 2º.

**Artículo 6º.**- Comuníquese, etc.-

NATALIA C. POLEGGIO  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante



ARIEL G. MARTINEZ BORDAISCO  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

Registrado bajo el nº 25115  
Decreto nº 0821 11 MAYO 2021