



MUNICIPALIDAD DE GENERAL Pueyrredón



Mar del Plata

Expediente D.E.:5200-8-07  
Expediente H.C.D.:1351-D-07  
Nº de registro: O-12715  
Fecha de sanción:14-02-08  
Fecha de promulgación: 28-02-08  
Decreto de promulgación: 356

### **ORDENANZA Nº 18434**

**Artículo 1º** .- Sustitúyese el artículo 6.6.2.1 del Código de Ordenamiento Territorial por el siguiente texto:

#### "6.6.2.1 CASOS ESPECIALES

- a) Los predios adyacentes a vías del ferrocarril observarán un retiro de fondo mínimo de cuatro metros (4,00 m.).
- b) DISTRITO RESIDENCIAL DOS EXCLUSIVO (R2e).

**CARÁCTER:** zona destinada a la localización de uso residencial de densidad media/alta con viviendas individuales y colectivas.

**DELIMITACION:** según plano de zonificación, sector comprendido por las parcelas frentistas a la calle Leandro N. Alem entre la Av. Juan José Paso y la calle Bernardo O'Higgins.

**SUBDIVISION:** Idem R2.

**INDICADORES BASICOS:** Idem R2.

**ESPACIO URBANO:** Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo con la tipología edilicia proyectada y la consiguiente línea de frente interno adoptada (18 ó 27 metros), no rigiendo para el presente distrito las prescripciones del artículo 3.2.6 del COT. El centro libre de manzana podrá ser utilizado bajo cota de parcela. El retiro de frente deberá ser parquizado a excepción de los accesos peatonales, vehiculares o sendas de vinculación entre ambos.

**USOS PERMITIDOS:** Los correspondientes al Distrito Residencial 3 (R3), incluido lo prescripto en los artículos 5.4.2.3; 5.4.4.3; 5.4.4.4 y 5.6.9.

**TIPOLOGIA 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:

a1) Plano límite: planta baja libre y 6 pisos máximo adoptando una línea de frente interno de 27 metros o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

a2) Plano límite: planta baja libre y 10 pisos máximo, adoptando una línea de frente interno de 18 metros o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 metros en a1), a2) y a3)

##### b) EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE:

b1) Plano límite: planta baja libre y 6 pisos máximo, adoptando una línea de frente interno de 27 metros o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

b2) Plano límite: planta baja libre y 10 pisos máximo, adoptando una línea de frente interno de 18 metros o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 metros en b1), b2) y b3).



Retiro lateral obligatorio: mínimo 4,15 metros a eje divisorio y relación  $d \geq h/6$

c) EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE:

- Plano límite: máximo planta baja libre y 12 pisos adoptando una línea de frente interno igual o mayor a 18 metros.
  - Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 metros.
  - Retiro lateral obligatorio: mínimo 4,15 metros a eje divisorio y relación  $d \geq h/6$
- Para terrenos cuyo frente de parcela sea mayor o igual a 15 metros.

NOTA:

- La altura máxima de los pisos no podrá superar los tres metros (3,00m).
- La adopción de planta baja libre no incrementará el máximo de pisos admitidos según la tipología proyectada.
- En todas aquellas parcelas que no sean frentistas a calle Leandro N. Alem, regirán los indicadores actuales correspondientes al Distrito Residencial 3 (R3)."

**Artículo 2º** .- No será de aplicación en el distrito Residencial Dos exclusivo (R2e) la Ordenanza nº 17695.

**Artículo 3º** .- Sustitúyese el artículo 3.2.9.4.2 del Código de Ordenamiento Territorial por el siguiente texto:

"3.2.9.4.2 CORDONES DE VEREDA DEMARCATORIOS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN.

En el caso en que el paseo costanero se bifurque, por comprender dos vías diferentes, aproximadamente paralelas, aquellas a tener en cuenta en la verificación de las sombras será la más próxima a la costa.

Sin embargo, cuando por razón de la topografía, la faja costanera a proteger de las sombras ya esté sombreada por la barranca en la hora que la vereda superior esté asoleada, se tendrá ésta como referencia.

Preventivamente, hasta que se cuente con un relevamiento aéreo fotométrico de sombras al mediodía en el solsticio de invierno, se tomarán los siguientes cordones o bordes de calzada como frontera de la línea de protección: desde el arroyo La Tapera hasta la calle Almafuerte (rotonda Pedro Luro) se considerará el carril vehicular y cordón más próximo al mar de las Avdas. Félix U. Camet, Int. Rufino Inda y Patricio Peralta Ramos. Desde la proyección de la calle Almafuerte hasta la Av. Juan B. Justo, se adoptará el cordón de la acera paseo peatonal adyacente a la Base Naval Mar del Plata. Desde la Av. Juan B. Justo hasta la calle Vergara, el carril vehicular y cordón más próximo al mar de la Av. Martínez de Hoz, desde la calle L. Rosales hasta la ex Escuela de Suboficiales de Infantería de Marina, el cordón y carril vehicular y el cordón más próximo al mar del Acceso Sud, excluidos el ramal a Gas del Estado y la Colectora de los estacionamientos del Balneario Punta Mogotes."

**Artículo 4º** .- Las constructoras o empresas constructoras deberán abonar a O.S.S.E., al momento de solicitar la conexión a la red de agua y a la de cloaca, la suma de las tarifas de conexión vigentes más el equivalente al cien por ciento (100%) de los derechos de construcción.

Dichos fondos adicionales serán afectados a realizar mejoras en los servicios del sector, debiendo el Departamento Ejecutivo previo informe de Obras Sanitarias Sociedad de Estado, fijar las prioridades y efectuar los respectivos proyectos.

**Artículo 5º** .- Déjase establecido que las parcelas ubicadas en el sector mencionado en el artículo anterior quedan inhibidas del otorgamiento de futuras excepciones o cualquier otro beneficio o estímulo.

**Artículo 6º** .- Los emprendimientos de estas características contemplarán lo dispuesto por el Decreto nº 914/97 reglamentario de los artículos 20º, 21º y 22º de la Ley Nacional 22431, relacionado con la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

**Artículo 7º** .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a introducir en los documentos gráficos del Código de Ordenamiento Territorial las modificaciones necesarias en consonancia con lo establecido en la presente.

**Artículo 8º** .- Comuníquese, etc.-

Monti  
Gomez

Artime  
Aprile