ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.° **10192**

VISTO:

Las constancias obrantes en el EE-4151-2025, referente a Anteproyecto de Ordenanza confeccionado por Secretaria de Obras y Servicios Públicos, remitido por el Departamento Ejecutivo**, y;**

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 9169-21 se aprobó el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) para el departamento de Guaymallén.

Que, en el capítulo V. Instrumentos, V.B. Instrumentos de Ordenamiento Territorial Zonificación a Escala Municipal, constan herramientas de ordenamiento territorial y planificación.

Que, la misma clasifica el territorio asignando usos del suelo permitidos, así como pautas para la edificabilidad y la fraccionabilidad a partir de las cuales se imparten instrucciones para la gestión del territorio.

Que, en particular, se consigna allí el régimen de alturas a construir, incluyendo los indicadores que establecen los patrones para la edificación, relacionados a alturas máximas, proporción de suelo ocupado, retiros y exigencias particulares.

Que, la ciencia ha dado acabada cuenta a través de innumerables publicaciones tanto teóricas como sobre casos concretos de diversas latitudes, que la densificación de sectores urbanos constituye un patrón de asentamiento más eficiente en la ocupación del espacio, al tiempo que representa una alternativa para desalentar la expansión difusa de la ciudad.

Que, no obstante, ello, si bien los criterios rectores del PMOT para el Área Urbana con vistas a alcanzar el modelo deseado son la densificación y la renovación del tejido urbano, se plantean indicadores que previenen el incremento de la isla de calor, permitiendo la circulación de brisas y la iluminación natural.

Que, el fenómeno de radicación de grandes inversiones en edificaciones residenciales que tradicionalmente prefirieron situarse en otros

Municipios del Área Metropolitana, hoy encuentra atractivo materializar proyectos en el Área Urbana de nuestro departamento y da cuenta de ello el incremento en el número de proyectos presentados en el último año.

Que, ello se debe al potencial que distingue a este sector oeste de Guaymallén, donde se destaca la inversión pública en infraestructura urbana, espacios de circulación en favor de la conectividad, así como la renovación y ampliación de redes de servicios.

Que, a su vez en Guaymallén existe un relevante número de vacíos urbanos de diverso tamaño, así como edificaciones añosas, a veces en mal estado de conservación, pudiendo o no ser de adobe, que representan una oportunidad para el recambio edilicio.

Que, del análisis de los proyectos presentados en los municipios colindantes se observa que los mismos se encuentran enmarcados en la categoría de Edificabilidad EU1, la cual actualmente está restringida a un sector vinculado a los grandes accesos, motivo por el cual es oportuno ampliar sus límites a los efectos de promover el desarrollo departamental.

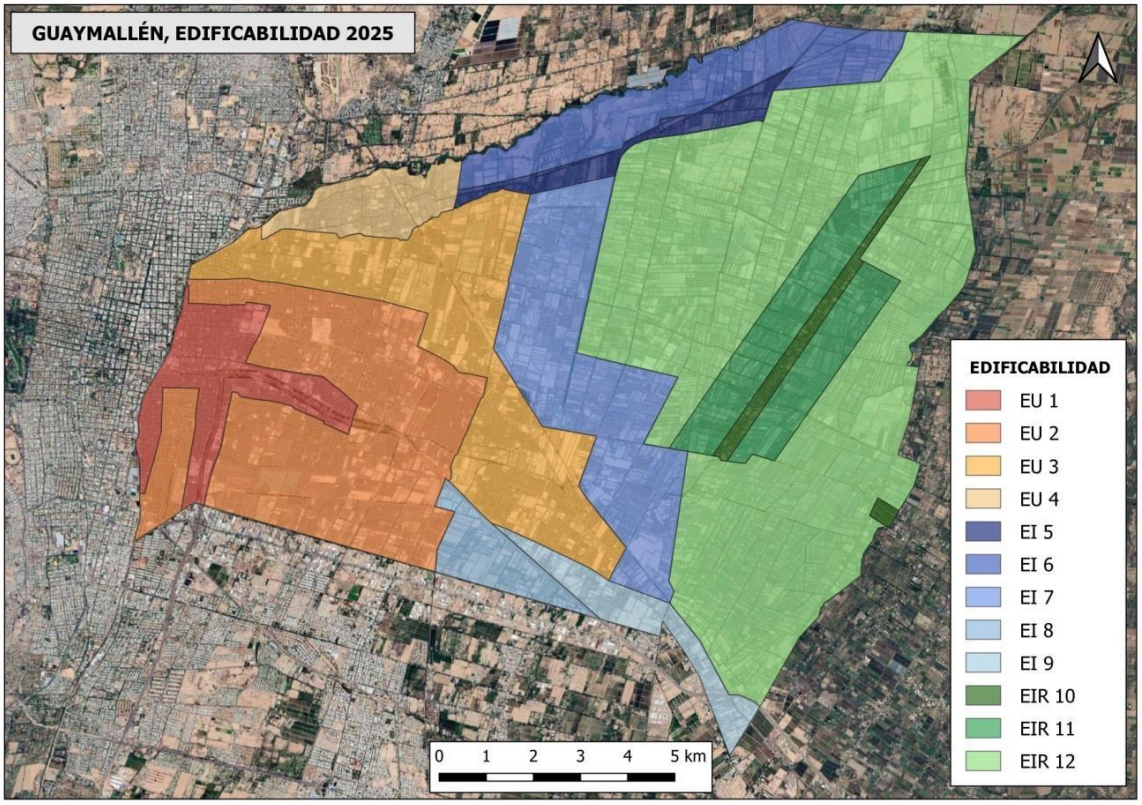
POR ELLO Y EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 1079,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GUAYMALLÉN

ORDENA:

Artículo 1º: Sustitúyase del Capítulo V. Instrumentos V.B. Instrumentos de Ordenamiento Territorial Zonificación a Escala Municipal, el punto d) Edificabilidad, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.° **10192**



Delimitación.

Área Urbana.

EU1: Altura máxima 45m.

Avenida Costanera Lateral Este – Gobernador Videla – Ejército de los Andes – Brandsen, desde Calle Márquez hasta Calle Aristóbulo del Valle (costado Sur), continuando por Calle Alberdi (costado Oeste), al Este hasta Calle Olascoaga (costado Sur), continuando por Calle Malvinas Argentinas (costado Sur) hasta Calle Allayme (ambos costados), al Sur por ésta hasta Calle Bandera de los Andes (ambos costados), Calle Arenales (ambos costados), al Sur continuando por Calle Rondeau (ambos costados) hasta Calle Adolfo Calle (ambos costados), Calle Las Cañas (ambos costados), hasta intersección con Calle San Francisco del Monte (costado Norte), por ésta al Oeste hasta la continuidad de Calle Elpidio González, por ésta al Oeste hasta proyección futura prolongación de Calle Cobos (ambos costados). Desde allí y hacia

el Norte, en ambos costados, hasta Calle Adolfo Calle (ambos costados), al Oeste hasta Calle Espejo (costado Oeste), al Sur hasta Calle Márquez (costado Norte).

EU2: Altura máxima 30m.

Al Norte Calle Pedro Molina (costado Sur) y su proyección al Este hasta Callejón Ruiz Villanueva (costado Oeste), al Sur hasta Calle Roca (ambos costados), Rópolo (ambos costados) hasta Calle Tirasso. Por ésta hacia el Sur en ambos costados hasta Lateral Norte Av. Acceso Este. Desde Lateral Sur Av. Acceso Este hacia el Sur por Calle Holmberg (costado Oeste) hasta Calle Elpidio González, por ésta al Este en su costado Sur hasta Canal Pescara (costado Oeste), al Sur hasta San Francisco del Monte. Por esta Calle en su costado Norte hasta intersección con Calle Elpidio González (costado Norte), por ésta hasta su intersección con Canal Cacique Guaymallén, desde allí al Norte por Brandsen – Av. Ejército de los Andes – Av. Gobernador Videla (costado Este) hasta Calle Pedro Molina.

Queda excluido el polígono identificado como EU1.

EU3: Altura máxima 15m.

Al Oeste Av. Gobernador Videla – Canal Cacique Guaymallén hasta proyección de Calle Mitre (costado Oeste), al Sur hasta Carril Mathus Hoyos (costado Sur), Calle Allayme, Arroyo Lagunita (costado Sur), al Este hasta intersección con Carril Mathus Hoyos (costado Sur), Calle Tirasso (costado Oeste), al Sur hasta Vías FFCC Gral. San Martín (costado Oeste) por ésta desde allí, hasta Calle Godoy Cruz (costado Sur), Calle Buenos Vecinos (costado Oeste), vías del FFCC Gral. San Martín (costado Oeste) hasta Calle Arturo González – Calle Km 11 (costado Oeste), por ésta hasta Calle Elpidio González (costado Norte), Lateral Norte Av. Acceso Este, por ésta al Oeste hasta Calle Holmberg (costado Este), al Norte por su continuidad hasta Calle Rópolo - Roca y por éstas hacia el Oeste. Desde allí hacia el Norte por Callejón Ruiz Villa Nueva (costado Este) hasta proyección de Calle Pedro Molina, al Oeste por ésta en su costado Norte hasta Av. Gobernador Videla – Canal Cacique Guaymallén.

Quedan excluidos de esta delimitación los frentes de Calle Tirasso, Roca y Rópolo.

EU4: Altura máxima 9m.

Al Norte Canal Cacique Guaymallén desde proyección de Calle Mitre (costado Este) hasta proyección Calle Nuestra Señora del Carmen (costado Oeste), por ésta hasta su intersección con Arroyo Lagunita, por éste (costado Norte) hasta Calle Allayme, Carril Mathus Hoyos (costado Norte), Calle Mitre y su proyección al Norte (costado Este) e intersección con Canal Cacique Guaymallén.

Área Interface.

EI5: Altura máxima 9m.

Al Norte Carril Mathus Hoyos (costado Norte) desde proyección al Norte de Calle Nuestra Sra. Del Carmen (costado Este) hasta intersección con Arroyo Lagunita (costado Sur), Carril a Lavalle (ambos costados), desde Calle Tirasso hasta Calle La Surgente 1 (costado Este), proyección Carril Viejo a Lavalle (costado Sur) y su continuidad al Este (costado Sur), Vías del FFCC Gral. Belgrano (costado Sur), Calle Milagros (costado Oeste) hasta intersección con colector Pescara (costado Norte), por su traza hasta intersección con proyección Calle Gil y su continuidad hacia el Oeste (costado Norte), Calle Tirasso (costado Este), por ésta al Norte hasta Carril Mathus Hoyos (costado Norte), hasta intersección con Arroyo Lagunita (costado Norte), por éste al Oeste hasta proyección al Norte de Calle Ntra. Sra. Del Carmen (costado Este), hasta intersección con Carril Mathus Hoyos (ambos costados).

EI6: Altura máxima 6m.

Al Norte Canal Cacique Guaymallén – Canal Auxiliar Tulumaya (costado Sur) desde proyección al Norte de Calle Ntra. Sra. Del Carmen (costado Este) hasta intersección con Colector Pescara (costado Oeste), por su traza hasta Calle Milagros (costado Este), Vías del FFCC Gral. Belgrano (costado Norte), Carril Viejo a Lavalle (costado Norte) y su proyección al Oeste (costado Norte), Calle La Surgente 1 (costado Oeste), Carril a Lavalle hasta intersección con Canal Lagunita (costado Norte), Carril Mathus Hoyos hasta proyección al Norte de Calle Ntra. Sra. Del Carmen (costado Este), hasta Canal Cacique Guaymallén.

Quedan excluidas de la presente delimitación las parcelas frentitas a Carril Mathus Hoyos – Carril a Lavalle desde proyección al Norte de Calle Ntra. Sra. Del Carmen (costado Este) hasta Calle La Surgente 1 (costado Oeste).

EI7: Altura máxima 9m.

Al Norte Calle Gil (costado Sur) desde su intersección con Calle Tirasso y su proyección hasta Colector Pescara (costado Sur), por su traza al Sur hasta proyección Calle Starace y su continuidad al Este (costado Sur), Calle Milagros (costado Oeste), Calle Godoy Cruz (costado Sur) hasta Arroyo Salcedo (costado Oeste), Carril Nacional (costado Norte), Calle Elpidio González (costado Norte), Calle Arturo González – Calle Km 11 (costado Este) hasta vías del FFCC Gral. San Martín (costado Este), Calle Buenos Vecinos (costado Este), Calle Godoy Cruz (costado Norte), Vías del FFCC Gral. San Martín (costado Este) hasta Calle Tirasso (costado Este), por esta hasta Calle Gil.

EI8: Altura máxima 18m.

Al Norte Lateral Sur Av. Acceso Este desde Calle Holmberg (costado Este) hasta Calle San Francisco del Monte (costado Norte), Colector Pescara (costado Este) hasta Calle Elpidio González (costado Norte), Calle Holmberg (costado Este) hasta intersección con Lateral Sur de Av. Acceso Este.

EI9: Altura máxima 12m.

Al Norte Calle Elpidio González (costado Sur) desde Av. De Acceso Este, carril Nacional (costado Sur) hasta Arroyo Salcedo (costado Este), Vías del FFCC Gral. San Martín (costado Sur) por ellas hasta intersección con Lateral Norte Av. Acceso Este hasta Arroyo El Sauce – Límite Departamental con Maipú, por éste al Sur hasta Carril Nacional (costado Norte), Calle Escorihuela (costado Oeste), Calle San Francisco del Monte.

Área Interface Rural.

EIR10: Altura máxima 9m.

Comprende los siguientes sectores:

EIR10.A: Polígono configurado por Calle Severo del Castillo como eje vertebral. En su costado Este, un buffer de hasta 130m desde Callejón Franco (costado Sur) y hasta Calle Godoy Cruz (costado Norte). En su costado Oeste, un buffer de hasta 130m desde Calle Grenón (costado Sur) hasta Calle Godoy Cruz (costado Norte).

EIR10.B: Al Norte Calle Foucault, ambos costados, desde Calle Benjamín Argumedo (costado Este) hasta Límite Departamental con Maipú – Arroyo El Sauce (costado Oeste), Calle Mitre (ambos costados), Calle Benjamín Argumedo (costado Este), Calle Foucault.

EIR11: Altura máxima 6m

Al Norte, Callejón Franco (costado Sur) desde Calle Severo del Castillo y hasta 1000m de esa intersección, por esta línea imaginaria (costado Oeste), paralela hacia el Sur hasta Calle Godoy Cruz (costado Norte) por ésta hasta Calle Severo del Castillo y desde allí, 1000m hacia el Oeste, desde ese punto y mediante una línea imaginaria paralela a Calle Severo del Castillo (costado Este) hasta Calle Grenón (costado Sur).

Queda excluido el polígono delimitado en EIR10.A.

EIR12: Altura máxima 12m.

Al Norte canal Auxiliar Tulumaya (costado Sur) desde intersección con Colector Pescara (costado Este) hasta Límite Departamental con Lavalle, por éste hacia el Sur continuando con Límite Departamental con Maipú, hasta Lateral Norte de Av. Acceso Este, hasta intersección con Vías del FFCC Gral. San Martín (costado Norte), por éstas hasta Arroyo Salcedo (costado Este), Calle Godoy Cruz (costado Norte), Calle Milagros (costado Este), Calle Starace y su proyección (costado Norte), Colector Pescara y por su traza (costado Este) hasta intersección con Canal Auxiliar Tulumaya.

Quedan excluidos de la delimitación precedente los sectores identificados como EIR10.A, EIR10.B y EIR11.

Quedando la Definición, la delimitación de las Áreas Interface e Interface Rural y los Alcances en firme, excepto la Denominación de las Zonas de dichas áreas y las tablas que se incorporan a continuación.

ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.° **0000**

Edificabilidad.

Alcances.

ZONIFICACIÓN PARA LA EDIFICABILIDAD		USO RESIDENCIAL
ÁREA URBANA	EU1	Permitido
	EU2	Permitido
	EU3	Permitido
	EU4	Permitido
ÁREA INTERFACE	EI5	Permitido
	EI6	Permitido una vivienda por lote
	EI7	Permitido
	EI8	No Permitido
	EI9	Permitido
ÁREA INTERFACE RURAL	EIR10	Permitido
	EIR11	Permitido una vivienda por lote
	EIR12	No Permitido

ZONIFICACIÓN PARA LA EDIFICABILIDAD		Indicadores Urbanos				
		Superficie	FOS		FOT	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
ÁREA URBANA	EU1	hasta 500m^2	0,20	0,70	0,30	5,00
		501 a 1000m^2	0,20	0,65	0,30	6,00
		más de 1001m^2	0,20	0,60	0,30	7,00
	EU2	hasta 400m^2	0,20	0,75	0,30	4,00
		401 a 1000m^2	0,20	0,70	0,30	4,20
		más de 1001m^2	0,20	0,65	0,30	5,00
	EU3	hasta 400m^2	0,20	0,80	0,30	2,50
		401 a 1000m^2	0,20	0,75	0,30	3,00
		más de 1001m^2	0,20	0,70	0,30	4,00
	EU4	hasta 400m^2	0,20	0,70	0,20	1,20
		401 a 1000m^2	0,20	0,65	0,20	1,40
		más de 1001m^2	0,20	0,60	0,20	2,10

ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.°**0000**

ZONIFICACIÓN PARA LA EDIFICABILIDAD		Indicadores Urbanos				
		Superficie	FOS		FOT	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
ÁREA INTERFACE	EI5	hasta 300m^2	0,20	0,75	0,20	1,00
		301 a 600m^2	0,20	0,75	0,20	1,20
		601 a 1000m^2	0,10	0,70	0,10	1,50
		más de 1001m^2	0,10	0,60	0,10	1,80
	EI6	hasta 500m^2	0,10	0,50	0,10	0,70
		501 a 1000m^2	0,10	0,50	0,10	0,80
		más de 1001m^2	0,10	0,60	0,10	1,00
	EI7	hasta 300m^2	0,20	0,60	0,20	0,80
		301 a 600m^2	0,20	0,60	0,20	1,00
		601 a 1000m^2	0,10	5,00	0,10	1,20
		más de 1001m^2	0,10	0,50	0,10	1,50
	EI8	hasta 1000m^2	0,10	0,40	0,10	0,80
		más de 1001m^2	/	0,80	/	4,80
	EI9	hasta 500m^2	0,10	0,60	0,10	1,00
		501 a 1000m^2	0,10	0,70	0,10	2,00
		más de 1001m^2	0,20	0,70	0,20	2,80

ZONIFICACIÓN PARA LA EDIFICABILIDAD		Indicadores Urbanos				
		Superficie	FOS		FOT	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
ÁREA INTERFACE RURAL	EIR10	hasta 500m^2	0,20	0,70	0,20	1,40
		501 a 1000m^2	0,20	0,70	0,20	1,50
		más de 1001m^2	0,20	0,70	0,20	2,10
	EIR11	hasta 1000m^2	0,10	0,50	0,10	0,70
		más de 1001m^2	0,10	0,40	0,10	0,80
	EIR12	hasta 20000m^2	0,01	0,20	0,01	0,30
		más de 20001m^2	0,01	0,30	0,01	0,40

Artículo 2°: Sustitúyase en el Capítulo V INSTRUMENTOS, el apartado V.C. INSTRUMENTOS ECONÓMICOS, b) Régimen Especial para Proyectos Edilicios, el punto 1) Incremento Potencial Edificable y 2) Incentivo para Edificaciones Sustentables del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT), el que quedará redactado de la siguiente manera:

Resulta necesario el establecimiento de medidas de estímulo a proponentes que presenten edificaciones en altura encuadrados en el Área Urbana.

El compromiso del estado Municipal hacia este tipo de beneficios urbanos y ambientales promoverá el desarrollo de una morfología en el paisaje urbano.

Los beneficios para la edificación en altura los conforman el **incremento potencial edificable** y el **incentivo edilicio**. Quien quiera acceder a estos beneficios deberá hacerlo optando por uno u otro sin excepción alguna.

ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.° **0000**

Estos regímenes especiales podrán aplicarse en toda obra nueva, en Área Urbana y la factibilidad que oportunamente se otorgue tendrá una validez de 180 días corridos.

La Dirección de Obras Privadas y Planificación como autoridad de aplicación, evaluará la documentación presentada y determinará la viabilidad del anteproyecto para acceder al régimen especial.

1- Incremento Potencial Edificable.

Se trata de un tributo basado en el principio del otorgamiento de un beneficio por un uso más eficiente de la ocupación del suelo. A tal fin se podrá optar por contar con mayor Factor de Ocupación Total (F.O.T.), diferencialmente según la zona (EU1, EU2, EU3=20%; EU4=30%) o mayor altura (hasta dos pisos: EU1, EU2, EU3, EU4) (*) a cambio del cual se deberá abonar una proporción del 20% del valor resultante de multiplicar la superficie adicional a destinar a vivienda multifamiliar con los respectivos espacios para estacionamiento, por el valor actualizado del metro cuadrado que brinda el Colegio de Arquitectos de Mendoza. La fórmula de aplicación es la siguiente:

Tributo con cocheras (superficie a incrementar x valor de m^2 según CAMZA) X 20%

Los beneficiarios serán:

- Proyectos de viviendas multifamiliares desde los 12m hasta los 45m de altura.
- Proyectos de viviendas multifamiliares ubicadas en EU4 desde 9m de altura.
- Parcelas superiores a 501m^2 en EU1.
- Parcelas superiores a 401m^2 en EU2, EU3 y EU4.

2- Incentivo para Edificaciones Sustentables.

Es un instrumento que permite un modelo de densidad edificatoria más

eficiente, privilegiando la compacidad del suelo.

Los beneficiarios serán:

- Proyectos de Viviendas multifamiliares desde los 12m hasta los 45m de altura.
- Proyectos de Viviendas multifamiliares ubicadas en EU4 desde 9m de altura. (*)
- Parcelas superiores a 501m^2 en EU1.
- Parcelas superiores a 401m^2 en EU2, EU3, EU4.

A fin de calcular los alcances del beneficio se han confeccionado dos planillas complementarias: Planilla de evaluación de parámetros edilicios (Anexo Planilla de prácticas sustentables) y Planilla de incentivos que permitirán ponderar el puntaje obtenido.

ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.° **0000**

(*) Las edificaciones en las parcelas frentistas al Canal Cacique Guaymallén no accederán al beneficio de incremento de potencial edificable y no podrán superar los 6m de altura entre la línea de edificación y hasta 30m hacia el interior de la parcela.

PLANILLA DE EVALUACIÓN DE PARÁMETROS EDILICIOS				
PARÁMETROS (Ver definiciones)		PUNTAJE	OPCIÓN SELECCIONA	PUNTAJE EVALUADO
Fachada permeable a nivel peatonal		5		
Construcción sustentable (Ver planillas de prácticas sustentables)	Categoría A	45		
	Categoría B	35		
	Categoría C	25		
Estacionamiento subterráneo		30		
Zócalo comercial		5		
Estacionamiento adicional: 10% más destinado a bicicletas		5		
Parcelas con edificaciones envejecidas (Demolición de construcciones con adobe)		10		
TOTAL		*		
PUNTAJE MÁXIMO		100		

ORDENANZA REGISTRADA BAJO EL N.°**0000**

PLANILLA DE INCENTIVOS		
ZONA EDIFICABILIDAD	PUNTAJE	INCENTIVOS
EU1	20-40	Descuento del 40% de aforos en derecho de edificación
	41-70	Reducción del 30% de cocheras e incremento del 20% del FOT
	71-100	Descuento del 40% de aforos en derecho de edificación, reducción del 35% de cocheras e incremento del 20% del FOT
EU2	20-40	Descuento del 35% de aforos en derecho de edificación
	41-70	Reducción del 20% de cocheras e incremento del 20% del FOT
	71-100	Descuento del 35% de aforos en derecho de edificación, reducción del 30% de cocheras e incremento del 20% del FOT
EU3	20-40	Descuento del 25% de aforos en derecho de edificación
	41-70	Reducción del 20% de cocheras e incremento del 20% del FOT
	71-100	Descuento del 25% de aforos en derecho de edificación, reducción del 30% de cocheras e incremento del 20% del FOT
EU4	20-40	Descuento del 20% de aforos en derecho de edificación
	41-70	Reducción del 20% de cocheras e incremento del 20% del FOT
	71-100	Descuento del 20% de aforos en derecho de edificación, reducción del 30% de cocheras e incremento del 20% del FOT

Cabe aclarar que el incremento del 20% del FOT puede desarrollarse en un aumento de altura máxima

Quedando la Planilla de Construcciones sustentables y las respectivas definiciones, así como el procedimiento, en firme.

Artículo 3º: Comuníquese, regístrese, publíquese, dese al Digesto.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GUAYMALLÉN A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2025.

Firmado Electrónicamente por
ABOGADO/A AMARILLO Marcela Ines
Municipalidad de Guaymallén
Secretario/a Legislativo/a Honorable Concejo Deliberante
08/05/2025 12:17

Firmado Electrónicamente por
TEC. GENOVESE Ezequiel
Municipalidad de Guaymallén
Vicepresidente 1º Presidente a Cargo del HCD
08/05/2025 12:52