

Expediente: 1197-D-2023

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento y de Legislación, Interpretación, Reglamento han considerado las presentes actuaciones y por mayoría de los votos emitidos, con abstenciones, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Aféctase como Equipamiento específico “Distrito de Arte y Diseño” (Ee - DAD) el polígono territorial delimitado por las Avenidas Juan B. Justo - Edison y las calles Bermejo - Solís, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección H, Manzanas 9a y 9b, de la ciudad de Mar del Plata.

Artículo 2°.- Fíjense las siguientes Normas Urbanísticas Particulares para el polígono territorial descrito en el artículo 1° del Ee - DAD:

a) USO DE SUELO:

Principales:

Deberán responder al perfil que da nombre al distrito Ee - DAD y a su carácter de espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional en el que se realizarán diversas manifestaciones culturales como espectáculos, conciertos, funciones, festivales, exposiciones y muestras, conferencias, eventos culturales, así como también usos específicos vinculados a las disciplinas artísticas como la plástica, la música, el teatro, la danza, el diseño, entre otras expresiones culturales. Asimismo, podrán autorizarse usos relacionados a estas actividades principales, tales como: biblioteca, centro de interpretación turístico-cultural, sala de ensayos, locales para dictado de seminarios, charlas, talleres, clases y/o cualquier actividad de carácter formativa relacionada con todas las manifestaciones tangibles e intangibles del arte, el diseño, la cultura y los destinados a la transferencia educativa y la formación académica. Se admitirán también usos derivados de estas actividades principales como por ejemplo: boletería, guardarropa, vigilancia, recepción e información, entre otras.

Complementarios:

Podrán autorizarse como actividades complementarias de apoyatura de servicio y comercial afines al perfil antes descrito: café literario, librería, tienda de arte, tienda de merchandising, aulas taller, galería de arte, venta de libros y discos, estudio de grabación y todo otro local que sea utilizado como manifestación de arte y/o cultura, instituciones culturales, instituciones educativas y/o sociales. La autorización de actividades complementarias al Ee - DAD impondrá la necesidad de cumplir con la normativa de habilitación respectiva.

Espacios libres de uso público “plazas secas”: constituyen ámbitos de acceso, circulación, expansión y lugar de encuentro del Centro Cultural y el Paseo de Compras y Servicios, en los mismos se podrán desarrollar actividades al aire libre de índole cultural y temporal, como eventos y exposiciones artísticas y de diseño.

Asimismo se mantendrá la admisión de los usos de suelo permitidos en el distrito Central dos (C2), según el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

a) REQUISITOS DE USO DE SUELO: según C.O.T.

b) OCUPACIÓN:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,6.
- F.O.T. máximo uso residencial s/ Decreto Ley N° 8.912/77: 4,25
- F.O.T. máximo otros usos s/ Decreto Ley N° 8.912/77: 5,10
- Densidad Poblacional Neta Máxima: 1.700 hab/Ha (0,17 hab/m²)
- Incrementos del F.O.T. y Densidad no se permiten, incluido el estímulo correspondiente a unificación parcelaria.

c) ESPACIO URBANO:

No rige franja perimetral edificable y podrá utilizarse la totalidad de las superficies (libres y de ocupación) bajo cota de parcela.

Podrá utilizarse parcialmente el espacio aéreo público sobre calle Acha como solución proyectual en la vinculación entre ambas manzanas.

d) DISPOSICIONES PARTICULARES:

- Tipología edilicia: sólo edificios de perímetro libre.
- Plano Límite: Según proyecto hasta agotar los indicadores urbanísticos de ocupación.
- Las construcciones emplazadas dentro de los 300 metros medidos de la línea más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, deberán verificar que el cono de sombra producido no invada la zona de protección establecida por el C.O.T.

e) NORMAS GENERALES: Todas las contempladas en el C.O.T. y en el R.G.C. que no se opongan a las normas particulares consignadas en el presente acto.

f) SUSTENTABILIDAD: mitigación del impacto ambiental, como así también a la aplicación de buenas prácticas orientadas en el mismo sentido:

- Captación y/o recuperación de agua de lluvias.
- Reducción de la demanda energética (utilización de energías alternativas, diseño con eficiencia energética).
- Uso de materiales regionales (Reducción de la huella ecológica). Compra Marplatense.
- Segregación y recuperación de residuos durante la obra. Contención de polvos (mallas y riego en verano).
- Reducción de emisiones sonoras (Adecuación de métodos constructivos).
- Control del vertido de efluentes constructivos.

Dichas acciones deberán documentarse en el expediente mediante la incorporación de informes técnicos, planos de detalles constructivos, y toda otra documentación que acredite el adecuado resultado de su ejecución y funcionamiento.

Artículo 3°.- Previo al inicio de las obras deberá presentar:

- 1.- Certificados de prefactibilidad hidráulica y de servicios de agua y cloaca.
- 2.- Declaración de Impacto Ambiental (DIA).
- 3.- Plano de unificación parcelaria con trámite iniciado ante la autoridad provincial de ARBA.

Artículo 4°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo para introducir las modificaciones gráficas pertinentes en la Plancheta Urbanística del C.O.T., en consonancia con lo establecido en la presente.

Artículo 5°.- Fijese una contribución a modo de compensación urbanística por parte de los solicitantes de las obras a edificar en parcelas afectadas por la presente ordenanza, la cual se establecerá previo a la aprobación de planos y en consideración a las etapas del proyecto presentado.

La empresa deberá establecer, en acuerdo con el Departamento Ejecutivo, un plan que detalle las etapas en las que se llevará a cabo el proyecto, incluyendo el porcentaje de compensación que corresponda a cada una de ellas.

La misma será dirigida prioritariamente a la puesta en valor del “Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación”, en función al Anexo I que forma parte de la presente.

El monto de la compensación resultará de la valorización del 10% de los m² excedentes a lo reglamentario por distrito previo a la sanción de la presente ordenanza. El mismo no podrá ser inferior al valor que surja del informe que emitirá la Comisión Permanente de Tasaciones, el cual no podrá tener una antigüedad mayor a un (1) mes al momento de ejecutar la contribución para cada una de las etapas.

No podrán aprobarse planos ni avance de obra hasta tanto no se haya dado cumplimiento con la compensación acordada para la etapa anterior.

La Secretaría de Economía y Hacienda adoptará los recaudos pertinentes a efectos de introducir los ajustes necesarios en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva para incorporar la contribución.

El otorgamiento estipulado en el artículo primero de la presente está supeditado al cumplimiento de esta compensación.

El Departamento Ejecutivo deberá informar al Honorable Concejo Deliberante las obras a realizar previo a la concreción de dicha compensación.

Cualquier incumplimiento a lo establecido en el presente artículo hará caer la autorización otorgada en el artículo 1º de la presente y por tanto el avance en obra dará lugar a las sanciones establecidas por incumplimiento a las normas vigentes previo a la sanción de la presente para las/s parcela/s en particular.

Artículo 6º.- PLAZOS: Las excepciones previstas en la presente quedan condicionadas al inicio de la ejecución de las obras por parte del desarrollador dentro de los dos (2) años contados a partir de la fecha de la aprobación definitiva por parte de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.

Artículo 7º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento: 4-07-2023

Legislación, Interpretación, Reglamento: 17-07-2023

Reunión: 12

Reunión: 13

Corresponde al Expte. 1197-D-2023.

ANEXO I

Ubicación	Intervención Urbana	Detalle
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	ACCESO ESTACIÓN FERROAUTOMOTORA	Cruces accesibles, cruce bajo nivel Av. Jara como así también el Nodo de Ingreso sobre la Avda. Champagnat
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	DISTRIBUIDOR DE TRÁNSITO EN INTERSECCIÓN DE LAS CALLES CHILE Y 25 DE MAYO	El objetivo es reorganizar la circulación vial y facilitar las maniobras en esa zona. El diseño del distribuidor toma en cuenta el volumen de tráfico y las características de los autobuses que circularán hacia la ferroautomotora. Esta intersección es especialmente importante para la alternativa B de diseño de accesos, ya que implica el cruce de los autobuses por la calle Chile
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCE PEATONAL TIPO 1: Sobre calles San Juan Chile y Jara
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCES PEATONALES TIPO 2: Bicisenda sobre calle 9 de julio. Vereda Ferroautomotora.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCES PEATONALES TIPO 3: Bicisenda sobre calle 9 de julio. Vereda Ferroautomotora.
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	CRUCES PEATONALES: propuesta de demarcación horizontal de las intersecciones con colores distintivos.	CRUCES PEATONALES TIPO 4: Cruce peatonal Av. Luro y la vía
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Parque Lineal de la estación	Vereda sobre Av. Luro. Bicisenda y equipamiento público
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Bicisenda	Bicisenda sobre calle 9 de Julio. Vereda Ferroautomotora, buscando re funcionalizar la misma con la existente por medio de conexión entre ambas
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Veredas y Solados	En el predio del Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación
Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación	Iluminación	En el predio del Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación