

Expediente: 1198-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, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícanse los artículos 1°, 4° y 7° del Anexo I de la Ordenanza n° 20.368, que quedarán redactados de la siguiente manera:

“**Artículo 1°.-** Fíjase, de acuerdo al artículo 11° de la Ordenanza n° 10.075 - Código de Preservación Patrimonial - y el Artículo 3.5.3.8. del Código de Ordenamiento Territorial, la normativa urbanística particular para el predio donde se ubica el edificio conocido como Chateau Frontenac, originalmente denominado Villa Kelmis, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Manzana 179, Parcelas 1a, 3c y 5, con plano de subdivisión y mensura aprobado con la denominación de Parcela 1b (pendiente de registro ante autoridad provincial de ARBA), de la ciudad de Mar del Plata.”

“**Artículo 4°.-** NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES: Autorízase a aplicar en la parcela establecida en el Artículo 1° un Factor de Ocupación Total (FOT) de 4,25 para uso residencial y de 5,10 para uso de hotelería y condo - hotel, sin incentivos, premios ni incremento alguno.

A los efectos del cálculo de la superficie máxima construible, no se considerarán computables las superficies de los edificios existentes en los cuales se realicen trabajos de restauración, reciclaje o refuncionalización.

Establécese por parte del Departamento Ejecutivo un plano límite según el croquis preliminar presentado, de planta baja y 30 pisos, no pudiendo superar los 3,00 m. de altura por planta, debiendo verificar que el cono de sombra no supere la zona de protección, hasta agotar los indicadores urbanísticos de ocupación, no rigiendo franja perimetral edificable, sin retiros obligatorios de frente, línea de frente interno y edificaciones internas, dando por cumplimentado lo previsto en el artículo 3.5.3.8 del C.O.T.

La Densidad Poblacional (Dn) resultante no podrá superar el máximo previsto en el Decreto-Ley N° 8.912/77.”

“**Artículo 7°.-** COCHERAS: El requisito de construir cocheras en la parcela establecida en el artículo 1° estará supeditado a la máxima cantidad a desarrollar según lo aconseje el estudio de suelo y las posibilidades factibles de realizar para ejecutar la excavación, previo a su construcción, garantizando como mínimo un 85% de espacios de cocheras. Las mismas se desarrollarán únicamente bajo cota de parcela a los efectos de preservar las características del edificio, el entorno y la mayor permeabilidad visual hacia el edificio patrimonial.”

Artículo 2°.- La construcción deberá cumplimentar con todas las normas generales contempladas en el C.O.T. y en el R.G.C. que no se opongan a las disposiciones del presente acto.

Artículo 3°.- Aprobación de planos y permisos de construcción: Antes de comenzar los trabajos, el recurrente deberá gestionar el Permiso de Construcción correspondiente ante la Dirección de Obras Privadas, debiendo exigirse al mismo, previo al otorgamiento, el cumplimiento de las prescripciones contenidas en los artículos precedentes.

Artículo 4°.- La autorización otorgada se mantendrá vigente siempre que el permisionario dé cumplimiento, en caso de existir, a los convenios de regularización fiscal suscriptos con la Municipalidad, de manera continua e ininterrumpida, hasta la total cancelación de la obligación

tributaria debida; desde el momento de iniciar el trámite pertinente y aún durante todo el tiempo que conlleve la prosecución de dicho actuado administrativo.

Artículo 5°.- Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto n° 818/96, modificado por el Decreto n° 2269/99.

Artículo 6°.- Fijase una contribución a modo de compensación urbanística, a fijar previo a la aprobación de planos y en consideración a las etapas del proyecto, por parte de los solicitantes de las obras a edificar en la parcela descrita en el artículo 1° de la presente. La misma será dirigida prioritariamente a la puesta en valor del espacio público Plaza Revolución de Mayo situada en el polígono sito entre la Avenida Libertad, Uruguay, Maipú y Marconi. La propuesta incluye reacondicionamiento del anfiteatro, provisión de equipamiento urbano, solados y veredas, luminarias, infraestructura de biblioteca y todo elemento que el Departamento Ejecutivo considere necesario para la puesta en valor de este espacio público.

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.

En el caso de no haberse ejecutado el monto total de la compensación una vez realizada la puesta en valor de la Plaza, se aplicará su resto a obras tendientes a la puesta en valor del “Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación”.

El otorgamiento estipulado en el artículo 1° 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.

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 Legal, Técnica y de Hacienda adoptará los recaudos pertinentes a efectos de introducir los ajustes necesarios en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva para incorporar la contribución.

Cualquier incumplimiento a lo establecido en el presente artículo hará caer la autorización otorgada en el Artículo 1° 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 la/s parcela/s en particular.

Artículo 7°.- 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 8°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento, 27-2-2024
Legislación, Interpretación, Reglamento, 4-3-2024

Reunión n° 33
Reunión n° 1