

Expediente: 1020-D-2025

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Industria, Comercio, Pesca, Innovación y Trabajo, de Obras y Planeamiento y de Legislación, Interpretación, Reglamento han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Modifícase el Artículo 6.9.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.9.5 DISTRITO PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO GENERAL SAVIO DE MAR DEL PLATA (PITMAR).

CARÁCTER: Zona destinada a la localización exclusiva de usos industriales, incompatibles con el uso residencial.

DELIMITACIÓN: Cartografía oficial del PITMAR (Ordenanza Nº 22.796).

SUBDIVISIÓN:

- El ente administrativo se reserva el derecho de aprobación de la factibilidad de subdivisión y comercialización de las parcelas resultantes, debiendo el propietario venderlas a éste al precio de compra, a valores constantes.

INDICADORES BÁSICOS:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6.
- F.O.T. máximo: 1.5.
- Incremento de F.O.T.: de acuerdo a Art. 3.2.2.7 y 3.2.2.10/a.

ESPACIO URBANO: No rige para el distrito las normas respecto de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, debiendo atenerse a los retiros mínimos obligatorios y al F.O.S. máximo. La zona edificable podrá ser utilizada bajo cota de parcela.

USOS PERMITIDOS

Se admiten los usos industriales correspondientes a las clases 1, 2, 3 y 4 complementarios de pesca clase 3 a y los usos identificados en el número de orden 19 de la clase 4 a, especificado como: Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos, incluyendo locales y plantas de fileteado de pescado, saladeros y peladeros de mariscos, elaboración de conservas y semiconservas. Las industrias no comprendidas en las clases antedichas se admiten como sujetas a estudio, facultándose al Departamento Ejecutivo a su resolución previo informe del organismo técnico pertinente.

Los usos referidos a depósito, almacenamiento, reparación o mantenimiento, sólo se admitirán como complementarios o anexos de los usos industriales permitidos.

Las áreas no edificadas podrán destinarse únicamente a: circulación y playas de maniobras, estacionamiento y carga y descarga.

No se permitirán los usos relacionados con actividades que produzcan cualquier tipo de radiación nuclear.

En las "Reservas Municipales" se admitirán los siguientes usos: administración del PITMAR, comunicaciones, mantenimiento, seguridad, equipamiento de servicios de infraestructura, guardería infantil y unidad sanitaria.

Los usos admitidos de elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos, incluyendo locales y plantas de fileteado de pescado, saladeros y peladeros de mariscos, elaboración de conservas y semiconservas, deberán observar los siguientes aspectos:

1. Retirar los residuos generados por la industria en contenedores o camiones habilitados debidamente cerrados o tapados, evitando el goteo de agua residual, bajo directa responsabilidad del generador del residuo.
2. Cumplimentar los requisitos referentes a instalaciones sanitarias de depuración del efluente a generarse, según disposiciones del Reglamento de Instalaciones Sanitarias Internas e Industriales de OSSE (Ordenanza N° 26.190, artículo 107º).
3. Todos los establecimientos cuyo desagüe industrial vuelque en la colectora local deberán presentar la documentación técnica establecida según la reglamentación vigente, gestionando la autorización de vuelco ante OSSE, quien establecerá en cada caso su autorización y/o los requisitos para su otorgamiento.

TIPOLOGÍA EDILICIA: Se permiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Plano Límite: 15.00m.

Retiro lateral y fondo mínimo obligatorio: 4.15 m (ver gráfico 6.9.5.).

Retiro frente mínimo obligatorio: 10 % de la profundidad del lote, en ningún caso inferior a 4.15 m (ver gráfico 6.9.5.).

DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS

a) A partir de la pavimentación de todas las vías públicas que sirven al PITMAR, las playas de maniobra, estacionamiento y vías vehiculares internas de los establecimientos, se construirán en hormigón armado o simple, losetas, premoldeados de hormigón o pavimentos denominados articulados.

b) Los cercos divisorios serán de construcción obligatoria. Tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m). Tanto los cercos divisorios como los de frente, serán realizados en alambre y serán complementados con cercos vivos.

c) Autorízase a ocupar los dos tercios (2/3) del frente de las parcelas que conforman el Parque Industrial y Tecnológico "General Savio" de Mar del Plata del Partido de General Pueyrredon, con dársenas de estacionamiento a 45º para vehículos particulares, manteniendo las dimensiones dispuestas en el croquis adjunto. Esta autorización queda condicionada a:

c1.- Cumplir con el ancho mínimo de calles exigido por la normativa provincial (Ley N° 13.744/07).

c.1.1.- Calles a ceder: 20 metros de ancho de L. M. a L.M.

c.1.2.- Calzada pavimentada: ancho mínimo 7,00 m.

c2.- Ancho mínimo de franja destinada a estacionamiento vehicular a 45º: 4,5 metros más vereda de protección de 0,50 m. mínimo."

Artículo 2º.- Sustitúyase el gráfico 6.9.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), por el que forma parte de la presente como Anexo I.

Artículo 3º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

**Industria, Comercio, Pesca, Innovación y Trabajo, 2-7-2025
Obras y Planeamiento, 8-7-2025
Legislación, Interpretación, Reglamento, 14-7-2025**

**Reunión nº 5
Reunión nº 11
Reunión nº 14**

Corresponde al Expte. 1020-D-2025.-

ANEXO I

