

Expediente: 1692-D-2025

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda, Presupuesto y Cuentas, han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

ADHESIÓN AL PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS (LEY n° 14.449)

Artículo 1°.- La presente Ordenanza regirá el procedimiento a aplicar respecto del inmueble a incorporar al Programa Lotes con Servicios previsto en la Ley n° 14.449 y su Decreto Reglamentario n° 1.062/13; a la cual el Municipio de General Pueyrredon adhirió mediante la Ordenanza n° 22.014.

Artículo 2°.- Autorízase a afectar el inmueble designado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección A, Chacra 10, Parcela 1, Partida Inmobiliaria n° 45-253, inscripto bajo la Matrícula n° 181.358 (45) del Partido de General Pueyrredon, al Programa Lotes con Servicios perteneciente al dominio de la firma BDS URBANIZACIONES MDP 08 S.A., CUIT 30-71869313-2, representada por el señor RICARDO JORGE ALBINA, D.N.I. 29.403.106, en su carácter de Presidente, con domicilio en la calle 14 A n° 1732, City Bell, Partido de La Plata.

Artículo 3°.- Autorízase la firma del Proyecto de Convenio Urbanístico que forma parte integrante de la presente como Anexo I, a celebrarse entre la firma BDS URBANIZACIONES MDP 08 S.A., CUIT N° 30-71869313-2, representada en este acto por el Sr. Ricardo Jorge Albina, D.N.I. N° 29.403.106, en su carácter de Presidente, con domicilio en la calle 14 A n° 1732, Ciudad de City Bell, Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires y el Municipio de General Pueyrredon, CUIT N° 30-99900681-3, con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen n° 1627, de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires y domicilio electrónico en secreplaneamiento@mardelplata.gov.ar, representado en este acto por el señor Intendente Municipal....., D.N.I. n°

Artículo 4°.- Requiérase la intervención de la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad perteneciente al Ministerio de Desarrollo de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires o el organismo que en el futuro lo reemplace a fin de que se incorpore al Programa Lotes con Servicios el plano de mensura y subdivisión a confeccionarse respecto al inmueble designado catastralmente como Circunscripción VI, Sección A, Chacra 10, Parcela 1, Partida inmobiliaria N° 45-253, inscripto bajo la Matrícula N° 181.358, resultante del proyecto del Plano de Mensura y División Ley n° 14.449 obrante a orden 102 del EX-2024-00203590- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

Artículo 5°.- Desaféctase del distrito de Reserva Urbana (RU) y aféctase al Distrito de Urbanización Determinada Programa Lotes con Servicio (UD-PLS-01) el predio delimitado por las Avenidas Constitución, Dr. Albert Schweitzer, de Circunvalación y la calle Tomás Stegagnini; identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección A, Chacra 10, Parcela 1, de la ciudad de Mar del Plata, Partida inmobiliaria n° 45-253, inscripto bajo la Matrícula n° 181.358, de conformidad con el plano de anteproyecto de mensura y subdivisión obrante a orden 102 del EX-2024-00203590- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

Artículo 6°.- Fíjense las siguientes Normas Particulares para el predio descripto en el artículo 5° de la presente:

a) USOS DE SUELO ADMITIDOS:

Se admite vivienda única, unifamiliar y de carácter permanente por predio.

b) SUBDIVISIÓN: Unidad Mínima de Parcela: frente mínimo de 8,00 metros y superficie mínima de 200 m² exigiéndose la provisión de los servicios de agua corriente y cloacas. (Inscripta en las previsiones de la Ley n° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat”).

c) INDICADORES BÁSICOS:

F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6.

F.O.T. máximo uso residencial: 0.6.

DENSIDAD: 4 habitantes por parcela.

INCREMENTO DEL F.O.T.: no se permite.

d) TIPOLOGÍA EDILICIA:

Se permiten edificios entre medianeras, semiperímetro libre y de perímetro libre.

e) PLANO LÍMITE: 7,00 m frente a calle y a avenida.

f) RETIROS:

Retiro de frente obligatorio: mínimo 2,50 m.

Retiro de Fondo obligatorio: mínimo 4,00 m.

En los casos de lotes de conformación irregular, podrá eximirse del retiro de frente obligatorio previo informe, que así lo amerite, de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Artículo 7°.- Las manzanas 32 (parcela A), 33, 34 y 35, consignadas en el plano de Mensura y Subdivisión obrante a orden 102 del EX-2024-00203590- -MUNIMDP-DOT#SOPU, serán cedidas a la Municipalidad con destino de área verde y libre pública (plaza). Las parcelas consignadas como REC 1 de la manzana 12 y REC 2 de la manzana 32, serán cedidas a la Municipalidad con destino a reserva uso público (equipamiento comunitario), conforme se consigna en el plano citado, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 56° del Decreto Ley n° 8.912/77.

Artículo 8°.- La comercialización y/o adjudicación de las parcelas generadas deberá ser con destino a vivienda única, unifamiliar y de carácter permanente. Tanto en el plano de mensura y división como en las escrituras traslativas de dominio se dejará constancia del destino indicado.

Artículo 9°.- Declárase de interés social al proceso de escrituración de los inmuebles a generar dentro del macizo que se menciona en los artículos precedentes, requiriéndose la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines del otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios.

Artículo 10°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones pertinentes para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos precedentes.

Artículo 11°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo para introducir las modificaciones gráficas pertinentes en la plancheta urbanística intraejidal A 4 del COT, en consonancia con lo establecido en la presente.

Artículo 12°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE LAS COMISIONES

Obras y Planeamiento, 11-11-2025

Legislación, Interpretación, Reglamento, 11-11-2025

Hacienda, Presupuesto y Cuentas, 26-11-2025

Reunión n° 22

Reunión n° 28

Reunión n° 14

ANEXO I

CONVENIO URBANÍSTICO

Entre la Municipalidad de General Pueyrredon y BDS Urbanizaciones MDP 08 S.A.

Entre la MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRRREDON, C.U.I.T. 30-99900681-3, con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen n° 1627 de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, y electrónico en secreplaneamiento@mardelplata.gov.ar, representada en este acto por el señor Intendente Municipal, D.N.I., en adelante denominada “La Municipalidad”; y por la otra parte, BDS URBANIZACIONES MDP 08 S.A., C.U.I.T. 30-71869313-2, representada por su Presidente RICARDO JORGE ALBINA, D.N.I. 29.403.106, con domicilio en la calle 14 A n° 1732, City Bell, Partido de La Plata, y electrónico en bdsurbanizacionesmdp08@gmail.com, en adelante denominada “El Propietario”; en conjunto “Las Partes”; convienen celebrar el presente Convenio Urbanístico, sujeto a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO

El presente Convenio tiene por objeto la ejecución de un Proyecto de Urbanización en el marco del Programa Lotes con Servicios, conforme a la Ley Provincial n° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat” y su Decreto Reglamentario n° 1062/13, sobre el inmueble designado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección A, Chacra 10, Parcela 1, Partida Inmobiliaria n° 45-253, Matrícula n° 181.358 (45) del Partido de General Pueyrredon.

El Propietario declara ser titular registral del dominio del inmueble, el cual se encuentra gravado con hipoteca en garantía de precio de venta, cuya cancelación y levantamiento registral se producirá el 31 de diciembre de 2025. En consecuencia, el porcentaje correspondiente a la compensación urbanística no quedará afectado por gravamen hipotecario alguno, asegurando su libre disponibilidad al momento de la transmisión o ejecución de obras compensatorias.

CLÁUSULA SEGUNDA: ETAPAS DEL PROYECTO

El desarrollo se ejecutará en tres (3) etapas, que en su conjunto generarán ochocientos cincuenta y dos (852) lotes destinados a vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente, conforme la planificación aprobada por la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires (Expte. EX-2024-29491494-GDBA-DPPHMDCGP).

Las etapas quedan definidas de acuerdo con la documentación técnica y podrán aprobarse los planos de mensura por etapas o en conjunto.

* Etapa 1: comprendida por 266 parcelas, la cual queda encerrada entre las calles Stegagnini, Magaldi, Avenida Circunvalación y Avenida Constitución.

* Etapa 2: comprendida por 243 parcelas, la cual queda encerrada entre las calles Magaldi, Alighieri, Avenida Circunvalación y Avenida Constitución.

* Etapa 3: Compreendida por 343 parcelas, la cual queda encerrada entre las calles Alighieri, Schweitzer, Avenida Circunvalación y Avenida Constitución.

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

a) Aportar el inmueble y autorizar a la Municipalidad a solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley n° 14.449 la afectación al Programa Lotes con Servicios, acompañando la documentación necesaria.

b) Realizar los planos de mensura y división y gestionar ante los organismos competentes su aprobación definitiva.

c) Ejecutar las obras de infraestructura enumeradas en la Memoria Descriptiva de Infraestructura que como Anexo II forma parte integrante del presente convenio, dentro de un plazo máximo de veinticuatro (24) meses por etapa contados desde la aprobación del plano respectivo.

- d) Cumplir con la compensación urbanística en los términos de la Ley n° 14.449, mediante la ejecución de obras de infraestructura pública y equipamiento urbano por un monto total equivalente a PESOS OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO (\$ 850.279.871.-) ajustable por el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (C.A.C.), cuyo valor base se fija al 7 de julio de 2025.
- e) Ejecución por etapas de la compensación: la primera etapa deberá iniciarse dentro de los ocho (8) meses de aprobada la afectación provincial y la segunda dentro de los doce (12) meses de finalizada la anterior.
- f) Cumplir las obras de compensación en barrios populares inscriptos en el Registro Provincial de Villas y Asentamientos Precarios y/o en el Registro Municipal, que serán determinados por el Departamento Ejecutivo Municipal, quien definirá su localización, alcance y características técnicas mediante resolución fundada.
- g) Presentar garantías de cumplimiento: deberá constituir seguro de caución, fianza bancaria o garantía equivalente por el valor actualizado de la compensación que asegure la ejecución íntegra de las obras comprometidas. La Municipalidad tendrá la facultad de ejecutar la garantía ante incumplimiento.
- h) Permitir la supervisión técnica municipal durante la ejecución de las obras y cumplir con los cronogramas aprobados.
- i) Cumplir con las cesiones obligatorias establecidas por el Decreto - Ley n° 8912/77, transfiriendo a favor de la Municipalidad las manzanas 32 (parcela A), 33, 34 y 35 como áreas verdes y libres públicas, y las parcelas REC 1 (Mz. 12) y REC 2 (Mz. 32) como reservas de uso público (equipamiento comunitario) conforme al Plano de Mensura y Subdivisión agregado a orden 102 del expediente de referencia.

CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD

- a) Solicitar ante la Autoridad de Aplicación Provincial la afectación del inmueble al Programa Lotes con Servicios y emitir las certificaciones de su competencia.
- b) Promover ante el Honorable Concejo Deliberante la Ordenanza de Convalidación del presente Convenio, su afectación al Programa Lotes con Servicios y su declaración de interés social en los términos de la Ley n° 10.830.
- c) Determinar los barrios o sectores donde se ejecutarán las obras de compensación y controlar su ejecución.
- d) Supervisar las obras y emitir los certificados de cumplimiento para la liberación de etapas.

CLÁUSULA QUINTA: COMPENSACIÓN URBANÍSTICA Y EQUIVALENCIA DE VALORES

La compensación urbanística asumida por El Propietario se instrumenta en especie, a través de la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano por el monto establecido en la cláusula tercera inciso d). El valor de dichas obras mantendrá equivalencia económica con la plusvalía generada, ajustándose por el Índice C.A.C. y sujetándose a verificación por las áreas técnicas competentes de la Municipalidad.

CLÁUSULA SEXTA: CONTROL Y RECEPCIÓN DE OBRAS

Las obras de infraestructura y las de compensación serán controladas por la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, quien emitirá certificados de avance y recepción final. El Propietario no podrá iniciar nuevas etapas de mensura ni comercialización hasta acreditar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

CLÁUSULA SÉPTIMA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS ELECTRÓNICOS

Las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el exordio y acuerdan que todas las notificaciones que se efectúen a los correos electrónicos consignados serán válidas y producirán plenos efectos legales. Cualquier modificación deberá ser notificada por escrito a la otra parte con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles.

CLÁUSULA OCTAVA: VIGENCIA Y CONVALIDACIÓN

El presente Convenio entrará en vigencia una vez dictada la Ordenanza Municipal que lo apruebe y convalide sus efectos, y mantendrá su validez hasta la finalización de todas las obras y la entrega de las cesiones públicas.

CLÁUSULA NOVENA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Para toda cuestión derivada de la interpretación o cumplimiento del presente Convenio, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados en lo Contencioso - Administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

CLÁUSULA DÉCIMA: ANEXOS

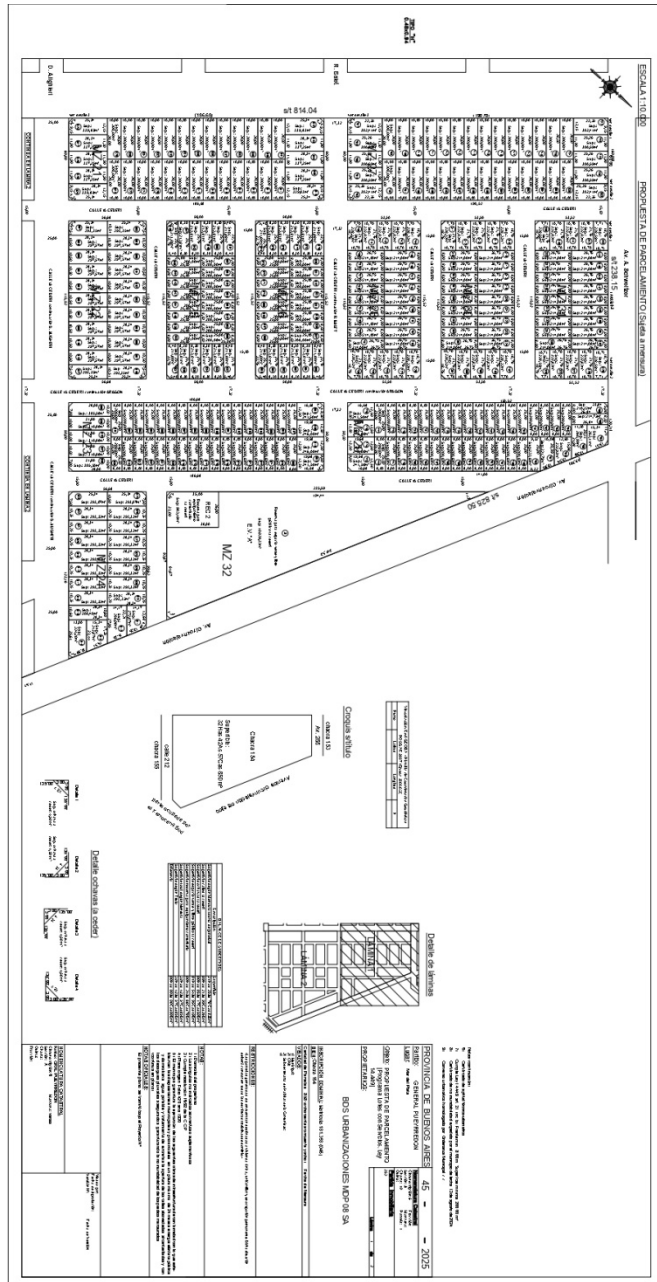
Forman parte integrante del presente Convenio como Anexos:

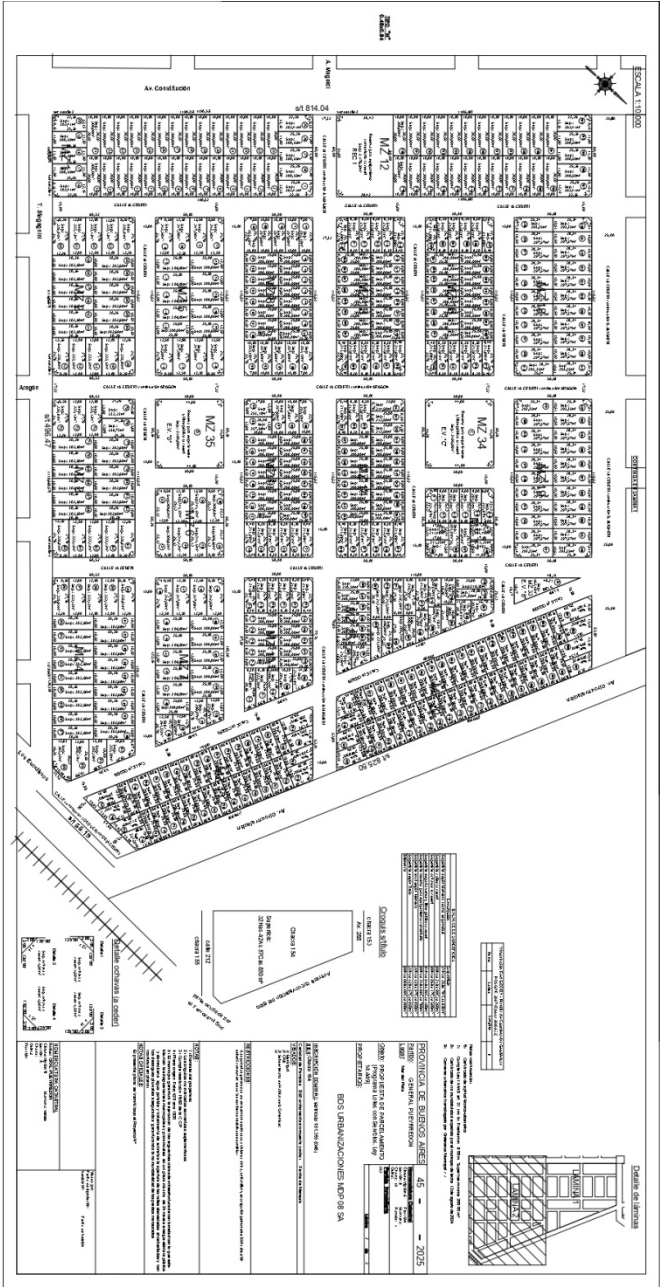
- Anexo I: Planos de Mensura y División.
- Anexo II: Memoria Descriptiva de Infraestructura de Servicios.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....de 20...

Corresponde al Expte. 1692-D-2025.-

ANEXO I DEL CONVENIO URBANÍSTICO





ANEXO II DEL CONVENIO URBANÍSTICO

MEMORIA DESCRIPTIVA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

A partir de la aprobación de la Resolución que afecte al Programa Lotes con Servicios al bien en cuestión y entregados todos los proyectos ejecutivos por las prestatarias de los servicios, se prevé el inicio de los trabajos tendientes al desarrollo de las obras de infraestructura de la totalidad de la superficie afectada al proyecto. Los trabajos previstos son:

- Infraestructura Vial.
- Obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- Energía Eléctrica Domiciliaria y Alumbrado Público.
- Ejecución de la red de Agua potable.
- Sistema de eliminación de Excretas.
- Forestación y señalización urbana.
- Ejecución del tendido interno de la cañería para gas natural.

Infraestructura vial y desagües superficiales (desagües pluviales)

De las conversaciones realizadas con el ente municipal encargado de la vialidad del Partido denominado EMVIAL, surge que toda la estructura vial del proyecto de urbanización estará dotado de engranzado y cordón cuneta.

Para ello, se presenta en el ente mencionado el paquete estructural necesario para el tránsito de vehículos livianos mayormente y en menos medida vehículos de gran porte, los cuales son necesarios para el traslado de los materiales de construcción para las viviendas y la futura recolección de residuos domiciliarios.

El paquete estructural consta de una subrasante de suelo natural, dado que el índice de plasticidad del suelo de la zona soporta los valores analizados, luego se colocará suelo seleccionado 95% Proctor standard en un espesor de 20 cm, siguiendo con el paquete estructural, se vuelve a colocar 25 cm de suelo estabilizado granular generado por una mezcla compactada el 70% tosca y 30% piedra.

Esta estructura vial estará contenida en forma lateral con cordón tipo badén de hormigón instalado in situ con máquina fresadora con molde incorporado donde vuelca el camión hormigonero y se termina con el sellado de las juntas con brea líquida para una mejor terminación evitando filtraciones de agua.

Las aguas superficiales que corren por los badenes antes descriptos, continúan su recorrido hasta ser recolectadas por sumideros que mediante caños subterráneos se conectan a la red pluvial existente de la ciudad de Mar del Plata.

Agua potable

Habiendo obtenido la factibilidad del servicio de agua potable por parte del prestatario del servicio Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (O.S.S.E.), la red de agua potable será construida en su totalidad por parte de la desarrolladora cediendo las cañerías instaladas a la prestataria para su operación y mantenimiento futuro. Toda la red de agua corriente que se ejecutará estará vinculada a la red existente quedando a cargo de O.S.S.E. la construcción de nuevos pozos de explotación si fuera necesario, para lo cual el emprendedor deberá depositar en las cuentas de la prestataria un monto fijo por prestación de servicios que en la factibilidad otorgada, se indica con detalle.

Cabe aclarar que en el caso de O.S.S.E., los proyectos ejecutivos son expedidos por la prestataria, dado que el propietario del bien no puede generar estos proyectos, por lo cual la aprobación está dada por el mismo proyecto. Es obligación del propietario, materializar el proyecto que emite O.S.S.E. bajo las normas que regula la ejecución de las obras de infraestructura y utilizando materiales homologados por la empresa prestadora del servicio.

Sistema de eliminación de excretas

Tal cual se consignó en el punto anterior, el prestador del servicio de cloacas también es O.S.S.E. quien emitió factibilidad de dotar el servicio de cloacas a todo el desarrollo, generando la red interna por parte del desarrollador, la cual estará conectada al sistema cloacal del Partido de General Pueyrredon.

Toda la red interna de cloacas que se ejecutará estará vinculada a la red existente quedando a cargo de O.S.S.E. la construcción de nuevas estaciones de bombeo si fuera necesario, para lo

cual el emprendedor deberá depositar en las cuentas de la prestataria un monto fijo por prestación de servicios que en la factibilidad otorgada se indica con detalle.

Cabe aclarar que en el caso de O.S.S.E., los proyectos ejecutivos son expedidos por la prestataria, dado que el propietario del bien no puede generar estos proyectos, por lo cual la aprobación está dada por el mismo proyecto. Es obligación del propietario, materializar el proyecto que emite O.S.S.E. bajo las normas que regula la ejecución de las obras de infraestructura y utilizando materiales homologados por la empresa prestadora del servicio.

Distribución de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público

La empresa prestataria del servicio de energía eléctrica en la zona es EDEA, quién emitió factibilidad para dotar a todo el desarrollo de electricidad para uso domiciliario y alumbrado público, además que se tuvo en cuenta la potencia necesaria para abastecer de energía a las bombas de agua y estaciones elevadoras de cloacas si fuera necesario su construcción al corto, mediano o largo plazo. Es decir que el tendido eléctrico proyectado contempla la futura instalación de estos equipos de abastecimiento. Se estableció la modalidad de tendido eléctrico aéreos para todo el desarrollo, excepto para los espacios públicos donde la iluminación será con cables subterráneos para evitar accidentes, sobre todo en las zonas de Espacios Verdes.

Al día de la fecha la empresa EDEA se expidió sobre la obra a realizar, donde indicó que será necesario construir una línea de media tensión para abastecer las necesidades de consumo y potencia de las 852 parcelas a generar, luego colocar cinco (5) estaciones transformadoras ubicadas estratégicamente para reducir la tensión de media a baja y poder distribuirla de forma acorde por todo el desarrollo.

En cuanto a los materiales a utilizar, serán los indicados en el proyecto que genere EDEA y tendrán que estar homologados por la empresa prestataria del servicio.

En cuanto al alumbrado público, las columnas serán de un material que contiene fibra de vidrio, esto es debido a que, al ser una ciudad costera, el salitre del mar deterioraría rápidamente las columnas de metal que se utilizan en otras partes de la Provincia de Buenos Aires, mientras que los artefactos de iluminación serán de luz LED, las cuales tiene mucho mejor rendimiento, durabilidad e iluminación que los viejos artefactos de sodio.

Señalización y forestación urbana

En cuanto a la forestación de las veredas y espacios públicos dentro del desarrollo el Ente Municipal de Servicios Urbanos (EMSUR), definirá las especies autóctonas que tendremos que colocar respetando la ubicación de los ejes medianeros en el caso de las veredas para no interrumpir el acceso a los lotes generados y distribuirlos por agrupaciones de la misma especie en espacios públicos como plazas y reservas para equipamiento comunitario. Se prevé la colocación de aproximadamente 950 nuevas especies arbóreas.

La señalización será con postes y carteles de madera para evitar el deterioro del metal como se mencionó en el caso de las columnas de las luminarias. La nomenclatura de las calles estará dada por las continuidades de las existentes, dejando en manos del Honorable Concejo Deliberante sancionar por Ordenanza Municipal los nombres de las nuevas vías de comunicación que se generen, tal cual lo marca la norma vigente.

Abastecimiento de Gas Natural

Dado que la zona cuenta con el abastecimiento de Gas Natural distribuido por la empresa CAMUZZI y habiendo obtenido factibilidad y proyecto ejecutivo por parte de la empresa prestataria del servicio, el propietario realizará a su costo la instalación de la red interna de gas natural la cual le dará acceso al servicio a todas las parcelas generadas.

El tipo de obra y sus materiales se encuentran en el proyecto entregado por CAMUZZI donde cuenta con cómputo y presupuesto de materiales homologados por ellos mismos, los cuales serán obligatorios de utilizar para llevar adelante la obra de infraestructura.

El señor Ricardo Jorge Albina D.N.I. 29.403.106 en carácter de Presidente de la sociedad titular de dominio BDS URBANIZACIONES MDP 08 SA, se compromete a realizar las obras descriptas en un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses por etapa.

El Municipio, a través de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, manifiesta su acuerdo con ese compromiso y garantiza su ejecución en carácter de contralor.