



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5446-5-2020-Alc2 Cpo1

Expediente H.C.D.: 1005-D-21

Nº de registro: O-19258

Fecha de sanción: 06/05/2021

Fecha de promulgación: 21/05/2021

Decreto de promulgación: 916-21

ORDENANZA Nº 25144

Artículo 1º.- Créanse las Áreas de Acuerdo Urbano y las Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana, que se regirán de acuerdo a lo dispuesto por la presente.

Artículo 2º.- Establécense, como Áreas de Acuerdo Urbano (A.A.U.), aquellos predios vacantes urbanos mayores a 3.750 m², rodeados por al menos 2 calles integradas a la red circulatoria y ubicados dentro del ejido o adyacentes a él, que favorezcan la consolidación de la planta urbana en virtud de proyectos urbanos consensuados, considerados como planes particularizados según las prescripciones del artículo 75º de la Ley nº 8.912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Podrán incluirse los inmuebles del Anexo I de la Ordenanza nº 10.075 y sus modificatorias (Código de Preservación Patrimonial), para los cuales se dispensará especial tratamiento en virtud de proteger el bien en un entorno adecuado, lo cual será evaluado por el área técnica pertinente.

Artículo 3º.- Establécense, como Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana (APISU), aquellos inmuebles ubicados dentro del ejido urbano o adyacentes a él, que posibiliten la generación de proyectos habitacionales de urbanizaciones sociales, que favorezcan la consolidación de la planta urbana, teniendo como objetivo la disminución del déficit urbano-habitacional definido en artículo 4º de la Ley Provincial nº 14.449.

Artículo 4º.- FIGURA LEGAL

Los planes mencionados en el artículo 2º y 3º de la presente se enmarcan en la figura legal del Consorcio Urbanístico (C.U.) que determina el artículo 55º de la Ley Provincial nº 14.449 para la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, entre organismos gubernamentales y actores privados, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad, obras de urbanización o de edificación.

Artículo 5º.- DISPOSICIONES

- a) Mediante proyectos particularizados para las Áreas de Acuerdo Urbano (A.A.U) y Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana (APISU) presentados ante la Autoridad de Aplicación, se definirá:
 - Carácter y delimitación del área
 - Subdivisión de la tierra
 - Indicadores básicos: F.O.S., F.O.T. y Densidad poblacional
 - Cesiones al Espacio Público
 - Usos permitidos
 - Tipología edilicia
 - Disposiciones particulares sobre el Tejido, Plano Límite y Retiros.
- b) Las disposiciones del inciso “a” del presente artículo, deberán ser aprobadas por Ordenanza para cada uno de proyectos particulares de urbanización o edificación a desarrollarse en las Áreas de Acuerdo Urbano y en las Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana.
- c) La conformación de Consorcios Urbanísticos para definir la forma de ejecución de proyectos en las Áreas de Acuerdo Urbano y de Integración Socio Urbanas deberán instrumentarse mediante convenios específicos entre el Municipio, actores gubernamentales y actores privados involucrados, aprobados por Ordenanza.
- d) Los convenios específicos para la realización de proyectos deberán consignar el plan de inversión y el plazo de ejecución.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Artículo 6°.- ORIGINANTES

Los planes urbanísticos desarrollados en las Áreas de Acuerdo Urbano y Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana, podrán ser iniciados por el Municipio del Partido de General Pueyrredon o por el titular del inmueble.

Artículo 7°.- REQUISITOS

Los proyectos a presentar en el marco de la presente, deben exhibir los siguientes requisitos:

- a) Un PLAN DE DESARROLLO URBANO con condiciones óptimas de habitabilidad urbano-ambiental.
- b) Un PLAN DE OBRA y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.
- c) Ubicación estratégica en relación a la accesibilidad y al completamiento de la planta urbana.
- d) Contar con la pre-factibilidad de servicios de saneamiento y energía hídrico- hidráulico.
- e) Plan de acción en conjunto con el municipio para asegurar la inmediata ocupación o posesión de unidades de vivienda o lotes.
- f) Profesionales intervinientes y actores públicos o privados iniciadores de los proyectos.

Artículo 8°.- OBLIGATORIEDAD

El Municipio, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrá declarar como obligatorio el parcelamiento y/o la edificación de inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, según lo establece el artículo 84° de la Ley n° 8.912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo modificado por el artículo 64° de la Ley Provincial n° 14.449, y por lo establecido en el capítulo 11, inciso 11.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Artículo 9°.- PLAZOS

Los plazos para el cumplimiento de la obligación de parcelamiento y/o edificación serán los previstos en el artículo 88° de la Ley Provincial n° 8.912 modificado por el artículo 64° de la Ley Provincial N° 14.449.

Los interesados en dar inicio a la presentación de las propuestas urbanísticas y/o de edificación en el marco de la presente norma contarán con un plazo de 36 meses, desde la aprobación de la presente.

Dispondrán de 180 días desde la aprobación de la ordenanza de la propuesta específica para la presentación de los planos definitivos y de 365 días para el comienzo de las obras.

Cumplidos dichos plazos los predios volverán a las normas vigentes con anterioridad a dicha norma.

Artículo 10°.- EXCLUSIONES

Exclúyense de la presente norma, los distritos declarados como Reserva Forestal y los predios adyacentes a las reservas naturales.

Artículo 11°.- AMBIENTALES

Los planes y proyectos que se acojan a la presente, deberán incorporar las siguientes normas de mitigación y prácticas ambientales:

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

Artículo 12°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El proyecto urbanístico particular será presentado ante la autoridad de aplicación municipal, en este caso la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, la cual constituirá una Mesa de Gestión de Planificación compuesta por:

- a) Dos integrantes de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, en representación del Departamento Ejecutivo.
- b) Dos representantes del Honorable Concejo Deliberante, uno por la mayoría y otro por la primera minoría.
- c) Un representante del ámbito académico universitario, con trayectoria en materia de Hábitat propuesto por la Universidad Nacional de Mar del Plata.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

- d) Un representante del Consejo Comunitario del Plan Estratégico.
- e) En los casos de asentamientos informales, se incorporará a los representantes del barrio a través de un apoderado.

La Mesa de Gestión de Planificación considerará las propuestas en el marco de los lineamientos generales de la Ley Provincial 14.449, del Plan de Gestión Territorial, del Plan Estratégico Mar del Plata - Batán y su correspondencia con la Ley Provincial n° 8.912 y la Ordenanza n° [13.231](#) Código de Ordenamiento Territorial.

La Mesa de Gestión de Planificación se expedirá sobre los proyectos presentados en el marco de la presente norma, y quedará a cargo del Departamento Ejecutivo la elaboración de proyectos de Ordenanza para cada urbanización o edificación a desarrollarse en las Áreas de Acuerdo Urbano y en las Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana.

Artículo 13°.- Comuníquese, etc.-

**Poleggio
González**

**Martínez Bordaisco
Montenegro**