



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 15615-2-2022-Cpo1

Expediente H.C.D.: 211-NP-22

Nº de registro: O-19987

Fecha de sanción: 28/12/2022

Fecha de promulgación: 30/12/2022

Decreto de promulgación: 3191-22

ORDENANZA Nº 25848

Artículo 1º.- Fíjense las siguientes normas particulares para el predio sito en la Ruta Provincial nº 11 kilómetro 530, identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección Y, Fracción V, Parcela 8b, de la ciudad de Mar del Plata:

a) Usos de suelo admitidos:

Principal:

Edificaciones e instalaciones destinadas a uso residencial unifamiliar y multifamiliar (condominios), Deportivo, Recreativo y Balnearios, los cuales se registrarán por lo establecido en la Ordenanza nº 4.568.

"Reglamento categorización de Unidades de Balnearios" Complementarios:

Servicios públicos (estatales o privados) que resulten necesarios para la atención de los residentes de la zona; actividades de tipo artesanal en locales que no excedan los 25 metros cuadrados; deportivos, recreativos, servicios y comercio minorista afines a la actividad balnearia.

b) Ocupación y tejido:

Uso Residencial:

F.O.S. máximo: 0,10

F.O.T. máxima: 0,30

Densidad Neta Máxima: 100 Hab/ha

Altura: 12,00 m

Uso Balneario:

Superficie máxima por Balneario: 1.000 m²

Superficie no computable en el F.O.T: 500 m²

Altura: 7,00 m

Retiro máximo de la superficie edificada a la línea de ribera: 180 metros

Retiro mínimo a la misma línea: 100 metros

c) Disposiciones particulares:

Tipología edilicia: Perímetro libre.

Altura: será medida desde la cota natural del terreno.

Retiro Perimetral: mínimo 3,00 metros

Deberá respetarse una franja de 100 metros centrada sobre el eje teórico del cauce del arroyo libre de todo tipo de construcción que signifique un obstáculo para el flujo del agua o el riesgo para los habitantes. Se permitirán construcciones deportivas descubiertas, obras de jardinería paisajística, calles, senderos y aquellas construcciones que no desvirtúen las condiciones naturales del cauce mediante desmontes o taludes.

Artículo 2º. - Acceso a playas. El acceso a las playas se compondrá de dos tramos: el primero, a partir de la servidumbre de tránsito real y forzosa dada por un camino vehicular peatonal que culminará con una playa de estacionamiento, ambos en terreno fiscal municipal (forestada a razón de un árbol cada dos plazas) ubicados adyacentes a los límites del predio privado. Desde allí comienza el segundo tramo con otro sendero, exclusivamente peatonal, que llegará hasta la arena a partir del estacionamiento; su mantenimiento en buen estado estará a cargo del propietario/s.

Las servidumbres de tránsito deberán estar consignadas en plano, suscripto por profesional con incumbencia en tareas de agrimensura, donde se detalle el recorrido y las dimensiones de las superficies utilizadas a tales fines, cuya presentación corresponde al titular de dominio de las parcelas de pertenencia.

Artículo 3º. - Sector Balneario (playas de baño y recreación). Dentro de la faja de 100 metros medidos perpendicularmente a la línea de ribera, libres de construcciones de mampostería o albañilería, podrán levantarse instalaciones removibles (carpas, toldos, sombrillas y puestos abiertos



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

de igual característica formal y constructiva a éstos) para el abastecimiento gastronómico de bebidas o alimentos envasados y de indumentaria o perfumería exclusivamente destinada a la playa.

Artículo 4°.- Preservación y Protección Sanitaria Medio Ambiental. El titular de dominio tomará los mayores recaudos en el diseño y materialización del drenaje de aguas pluviales originadas por la introducción de solados impermeables, calzadas, playas de estacionamiento, terrazas y azoteas de modo que sean interpuestas en los conductos, antes de su llegada al mar, cámaras de filtrado y limpieza de los desperdicios que puedan producir polución en el agua de baños. Cuando el volumen de agua a desaguar sea reducido, podrá hacerse por percolado superficial siempre que no arrastre dunas fijadas.

Artículo 5°.- Infraestructura y Servicios. La infraestructura y los servicios, así como el equipamiento comunitario propio de las áreas urbanas será responsabilidad del titular de dominio.

5.1 La provisión de agua potable, el tratamiento de los líquidos cloacales, la alimentación de gas y electricidad serán proyectados con la intervención de los respectivos organismos oficiales.

5.2 Los residuos domiciliarios embolsados deberán movilizarse internamente por lo menos cada 48 horas, a cargo de su titular quién los transportará a módulos receptores a instalar, en materialización, tamaño y ubicación previamente autorizados por la autoridad municipal competente. Su recolección será realizada en forma particular y/o por el Municipio, según resulte de común acuerdo entre las partes involucradas.

5.3 Los pavimentos, engranzados y el alumbrado de las vías de circulación se ejecutarán según proyectos y especificaciones aprobados por la Dirección de Vialidad y de alumbrado público de la Municipalidad, respectivamente. Quedará a cargo de la Municipalidad el mantenimiento de accesos desde la Ruta n° 11 hasta llegar a los balnearios públicos.

Artículo 6°.- PLAZOS:

6.1. De vigencia de la ordenanza: 3 años desde su promulgación hasta la presentación de los planos de construcción para su aprobación municipal. La presentación de los planos y documentación requerida por las disposiciones municipales vigentes de por lo menos el 30% de la superficie autorizada y un plano de conjunto escala 1:1000, impedirá la caducidad de la ordenanza.

6.2. Para el inicio de cada una de las construcciones: 2 años a partir de la fecha de su aprobación. Las inversiones hechas en infraestructura deberán ser, en relación al total, directamente proporcionales a las de arquitectura. En ningún caso podrán ser habilitadas para su función, obras que no estén servidas por las instalaciones completas de agua potable, cloacas, energía eléctrica y gas.

Artículo 7°.- Penalidades por incumplimiento de las normas contenidas en esta ordenanza: las penalidades serán establecidas por el Tribunal Municipal de Faltas de acuerdo a la importancia que revista la transgresión en incidencia sobre el interés público afectado.

Los volúmenes edificados fuera del perfil dado por estos indicadores se juzgarán según las pautas de la Ordenanza n° 7666.

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.-

**Pérez
González**

**Sanchez Herrero
Montenegro**