



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

“2024 – 150 años de la fundación de Mar del Plata”
“Año 2024 – 40 años de la creación de Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado”

Expediente D.E.: EX-2024-00119425-DOT#SOPU

Expediente H.C.D.: 1865/D/2024

Nº de registro: O-20593

Fecha de sanción: 26/09/2024

Fecha de promulgación: 30/09/2024

Decreto de promulgación: 2223-24

ORDENANZA Nº 26448

Artículo 1º.- Autorízase, en el marco de lo estipulado por los artículos 8º y 11º de la Ordenanza n° 10.075 “Código de Preservación Patrimonial”, a la Señora FLORENCIA MICONI, D.N.I. 32.383.159, en el carácter de presidente de FIDUCIARIA PAISAJES URBANOS MDP S.A., C.U.I.T N° 30-71778106-2, a adoptar los indicadores urbanísticos de ocupación y tejido que surgen de los planos de croquis preliminares agregados como archivos embebidos en el número de orden 4 del expediente digital EX-2024-00119425- -MUNIMDP-DOT#SOPU, en la propuesta destinada a vivienda multifamiliar que involucra la preservación, puesta en valor y refuncionalización del inmueble: “Chalet de María Frers de Mahn” declarado de interés patrimonial por la Ordenanza n° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial) y de dos inmuebles con valores patrimoniales (aún sin declarar), que forman parte de un conjunto del Ingeniero Alula Baldassarini, prevista ejecutar en la manzana delimitada por las calles Leandro N. Alem, Aristóbulo del Valle, Falucho y Gascón, en el predio conformado por los lotes identificados catastralmente como: Circunscripción I; Sección: E; Manzana 89a; Parcelas: 1a, 1c, 1k (1b y 1g), 2a, 2b, 2c, 3, 7f (7a, 7b, 7c, 7d y 1h) y 8 de la ciudad de Mar del Plata.

Artículo 2º.- Previo a la aprobación de los planos de construcción a que da lugar la autorización conferida en el artículo 1º de la presente, deberá:

- 1.- Suscribir el Convenio de Preservación Patrimonial que como Anexo I forma parte de la presente.
- 2.- Obtener la autorización de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial con relación a la documentación requerida en el artículo 9º del Anexo II de la Ordenanza 10.075 (modificada mediante Ordenanza 19.660), en lo inherente a las intervenciones a realizar en el inmueble patrimonial en cuestión.
- 3.- Presentar el certificado de prefactibilidad de infraestructura sanitaria otorgado por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (O.S.S.E).
- 4.- Presentar la Declaratoria de Impacto Ambiental (D.I.A) otorgada por la Dirección de Gestión Ambiental conforme lo prescripto en la Ley N° 11.723.
- 5.- Plano de unificación parcelaria con trámite iniciado ante la autoridad provincial de ARBA.

Artículo 3º.- NORMAS GENERALES: Cumplimentar los requisitos establecidos por el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C) que no se opongan a las disposiciones del presente acto.

Artículo 4º.- APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN: Antes de comenzar los trabajos, el recurrente deberá gestionar el Permiso de construcción correspondiente ante la Dirección General de Obras Privadas, debiendo exigirse al mismo, previo al otorgamiento, el cumplimiento de las prescripciones contenidas en los artículos precedentes.

Artículo 5º.- Deberá contar con sus aceras perfectamente transitables, ejecutadas de acuerdo al Reglamento General de Construcciones.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

“2024 – 150 años de la fundación de Mar del Plata”
“Año 2024 – 40 años de la creación de Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado”

Asimismo deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 9.784 - Código de Preservación Forestal - en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza n° 14.576.

Artículo 6°.- Fíjase una contribución a modo de compensación urbanística por parte de los solicitantes de las obras a edificar en parcelas afectadas por la presente Ordenanza, la cual se establecerá previo a la aprobación de planos y en consideración a las etapas del proyecto presentado. 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, incluyendo el porcentaje de compensación que corresponda a cada una de ellas.

La misma estará dirigida prioritariamente a la puesta en valor de la Rambla de Mar del Plata, en el sector delimitado por la prolongación de las calles San Martín y Alsina.

El Departamento Ejecutivo dispondrá, para el caso de no poder instrumentar con la Provincia de Buenos Aires la puesta en valor del mencionado espacio, la utilización de esa compensación en la forma que entienda necesario en obras de infraestructura y del espacio público del Partido de General Pueyrredon.

El monto de la compensación resultará de la valorización del 10% de los m² excedentes a lo reglamentario por distrito previo a la sanción de la presente ordenanza. El mismo no podrá ser inferior al valor que surja del informe que emitirá la Comisión Permanente de Tasaciones, el cual no podrá tener una antigüedad mayor a un (1) mes al momento de ejecutar la contribución para cada una de las etapas.

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.

El otorgamiento estipulado en el artículo primero 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.

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 las/s parcela/s en particular.

Artículo 7°.- 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 8°.- 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 9°.- 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 10°.- Comuníquese, etc.-



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

"2024 – 150 años de la fundación de Mar del Plata"
"Año 2024 – 40 años de la creación de Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado"

**Bustos
Gonzalez**

**Sánchez Herrero
Montenegro**