



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: EX-2024-00513799-DOT#SOPU

Expediente H.C.D.: 2013/D/2024

Nº de registro: O-20679

Fecha de sanción: 19/12/2024

Fecha de promulgación: 23/12/2024

Decreto de promulgación: 2854-24

ORDENANZA Nº 26533

Artículo 1º.- Autorízase, en el marco de lo establecido en el artículo 3.5.3.8 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), a la firma JARDINES DE CHAUVIN S.A., CUIT 30-71863958-8, a adoptar los indicadores urbanísticos de ocupación y tejido que surgen de los planos de croquis preliminar agregados en el número de orden 3 del expediente digital EX-2024-00513799-MUNIMDP-DOT#SOPU, en la propuesta destinada a vivienda multifamiliar y locales, que involucra la preservación de los valores paisajísticos del inmueble sito en la calle Larrea nº 2850, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Chacra 348, Fracción II, Parcela 1a 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.- Presentar la compensación correspondiente a las cesiones de área verde pública y equipamiento comunitario que devienen de la aplicación del artículo 56º del Decreto Ley nº 8.912/77.
- 2.- Presentar el certificado de prefactibilidad de infraestructura sanitaria otorgado por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (O.S.S.E).
- 3.- Presentar la Declaratoria de Impacto Ambiental (D.I.A) otorgada por la Dirección de Gestión Ambiental conforme lo prescripto en la Ley nº 11.723.

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.

Asimismo deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza nº 9.784 - Código de Preservación Forestal - en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza nº 14.576.

Artículo 6º.- Fíjese una contribución a modo de compensación urbanística, en aplicación de la Ley nº 14.449/13 y/o Decreto Ley nº 8.912/77 (inherente a lo indicado en el apartado 1.- del artículo 2º de la presente), por parte de JARDINES DE CHAUVIN S.A., la cual se establecerá previo a la aprobación de planos de construcción.

La misma será dirigida prioritariamente a la puesta en valor del frente costero y/o en todo otro espacio público de la ciudad en el que el Departamento Ejecutivo establezca necesario para dar cumplimiento a dicha contribución.

Las obras comprenderán, la ejecución y recuperación de solados y veredas, muretes y cupertinas, escaleras, rampas; provisión y colocación de luminarias, equipamiento urbano (banco, bebederos, cestos, canteros, ciclistas), forestación y parquización, ejecución de cruces accesibles, estaciones recreativas, etc., con el propósito de garantizar valores, cualidades e identidad y así preservar el sentimiento de pertenencia y el disfrute por parte de los usuarios del sector costero o del que resulte intervenir.

El monto de la compensación resultará de la valorización, en porcentaje a convenir de los m² de las unidades de departamento ubicadas por encima del plano límite del distrito. A los efectos de su cálculo, el mismo no podrá ser inferior al valor que surja del informe que emitirá la Comisión



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Permanente de Tasaciones, el cual no podrá tener una antigüedad mayor a un (1) mes al momento de ejecutar la contribución.

No podrán aprobarse planos ni avance de obra hasta tanto no se haya dado cumplimiento con la compensación acordada.

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 1º 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 1º 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 la parcela en particular.

Artículo 7º.- 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 8º.- PLAZOS: Las flexibilizaciones previstas en la presente quedan condicionadas al inicio de la ejecución de las obras por parte del desarrollador dentro de un (1) año contado a partir de la fecha de la aprobación definitiva por parte de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.

Artículo 9º.- 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 10º.- Comuníquese, etc.-

**Bustos
Gonzalez**

**Sánchez Herrero
Montenegro**