



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Expediente D.E.: 7993-2-1978

Nº de registro: O-1398

Fecha de sanción: 15/12/1988

Fecha de promulgación: 28/12/1988

Decreto de promulgación:

ORDENANZA Nº 7298

*Artículo 1º.- Desaféctase del Área Complementaria CoMla con que /
===== fue designada por ordenanza 4973 a la parcela 417a
de la Circunscripción IV, Sección Rural, propiedad de Tierras Marum
bá S.A. acreditada a fs.87 del expediente nro.7993-Z-78 D.E. con una
extensión de 68 Ha., 91Aa y 19Ca; y aféctase la misma como Distrito
Ee (Equipamiento específico) Club de Campo nº2 Marayuí, el cual ha
de regirse por la presente ordenanza.*

*Artículo 2º.-Caracterización: Complejo residencial recreativo (pre
===== valentemente transitorio), de extensión limitada, que
no conforma núcleo urbano, equipado y apto para las prácticas de
portivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturale
za.*

Artículo 3º.- Fíjanse las siguientes Normas Particulares:

===== 3.1. Subdivisión

*3.1.1. Medidas mínimas. Se aceptará solamente la subdivisión imprescindible para definir las siguientes áreas: circulación pública y privada, Casa del Club; residencial privada, unifamiliar y multifamiliar; común de esparcimiento y común deportiva (si mereciera distinción). Estas deben guardar mutua e indisolu
ble relación funcional y jurídica. El área de esparcimiento de /
36 Ha., 35Aa y 54,91Ca (52%) no podrá dividirse en más parcelas /
que las que indique el plano a aprobar por la Municipalidad.*

*3.2. Restricciones: En los planos por los cuales se /
tramite la subdivisión se hará constar las siguientes restriccio
nes: *



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

"Con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de vivienda, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento y circulación".

"Previo a la venta de las parcelas del área de vivienda se deberá efectuar la transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad jurídica titular."

"En la parcela de 33.826,08 m². podrá edificarse una o más unidades multifamiliares siempre que la densidad neta máxima y total sea inferior a 150 habitantes por hectárea".

"No se podrá levantar construcciones de carácter permanente a menos de cincuenta (50) metros a cada lado del Arroyo Seco. Los propietarios de las parcelas marginales al arroyo podrán optar por un alejamiento mínimo de treinta metros respetando una cota de edificación (umbral de planta baja) igual o superior a la consignada en el plano que como Anexo II corre a fs.192 del expediente nro.7993-Z-78 del D.E.

3.3. Cesiones. (Constará en el plano de subdivisión). "Se deberá ceder a la Municipalidad media calle (7.50 m.) con destino a vía pública en todo el perímetro del Club de Campo, salvo en aquellos lados en que ya se cuente con calle pública / existentes". Dicha franja podrá permanecer en usufructo del Club hasta tanto la Municipalidad decida librar al uso público dicha calle. Las calles internas permanecerán en el dominio privado debiendo liberarse, tantas veces como sea necesario, para ejercitarse el poder municipal de policía.

3.4. Del artículo 3º deberá transcribirse en el plano de subdivisión que se someterá a aprobación, todas aquellas frases entrecomilladas. Dicho plano se toma como proyecto de base y formará parte de esta ordenanza como Anexo I (fs.190 del expediente 7993-Z-78, del D.E.).

Artículo 4º.- Fíjanse los siguientes Indicadores Urbanísticos Básicos:



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Densidades máximas: Bruta total 6,00 viviendas/Ha.D.B. (V)

Bruta unifa.3,50 viviendas/Ha.D.B.(V)

Neta total 11,95 " " D.N. (V)

Densidad poblacional máxima: 30 hab/Ha. D.B. (P)

Densidad poblacional neta en la parcela apta para vivienda. multifam. de 33.826,08 m²; 0,015 hab/m².

De igual modo se podrá extender esta densidad tope para el caso de unificación de varias parcelas unifamiliares, cuya superficie total supere los tres mil quinientos metros cuadrados, previa consulta y aprobación municipal. En ambos casos se impondrá el tratamiento de líquidos cloacales mediante planta depuradora unificada que arroje efluentes al arroyo, controlados mediante verificación semestral por el ente oficial con incumbencia.

FOT máximo residencial (incluido premios): 0,6

FOS máximo residencial 0,3 ----Retiro de frente: 5,00 m.

Retiros laterales y de fondo mínimos: 3,15 m. (sin excepción alguna.)

Plano límite: determinado por la construcción de no más de dos plantas. Sobre las cubiertas de las mismas solamente podrán sobresalir: antenas, chimeneas de hogar y tanques de agua (éstos no pasarán en dos metros la altura de las cumbres). Para el caso de viviendas multifamiliares, en la medida que se sobrepase la altura mencionada de 2 plantas (con un total absoluto de altura de 10 m) se reducirá la densidad a 130 habitantes/Ha. debiendo, en caso de someter a aprobación municipal una altura superior, verificar el cono de sombras sobre cualquier tipo de construcción habitable vecina la cual no podrá quedar afectada por la proyección de sombras por más de 2 horas diarias.

Tipología edilicia: Perímetro libre exclusivamente.

COT y RGC: En todo aquello que no se oponga a los términos de esta ordenanza, valdrá lo dispuesto en el COT y R.G.C. en especial lo atinente a normas de tejido y habitabilidad.

Artículo 5º- Aprobación de Planos y Otorgamiento de Permisos de Construcción. Antes de comenzar cada una de las construcciones, se deberá gestionar el correspondiente permiso ante la Dirección de Obras Privadas, incorporando en cada una de las



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo**

presentaciones una copia del plano aprobado de la división (plano de conjunto). Hasta tanto se obtenga el plano aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia, será aceptado el plano de división aprobado por la Municipalidad.

5.1. Las construcciones clandestinas que hubieren sido realizadas antes de la aprobación del plano de división, quedarán sujetos a la norma vigente en el momento de su presentación a regularización con intervención del Tribunal Municipal de Faltas.

Artículo 6º- Accesos:

=====

6.1. El acceso que vincule al Club con una vía externa pavimentada, deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia climática.

6.2. La vía de circulación que une el acceso principal con las instalaciones centrales del Club, deberá tener una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kg.

6.3. Las vías de circulación internas o terciarias deberán ser mejoradas con materiales o productos que acepte el Municipio, en un plan no superior a los tres años. Las de acceso domiciliario exclusivamente, podrán permanecer de tierra abovedada y consolidada.

Artículo 7º- Servicios: Deberá utilizarse un sistema de recolección y eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humo y olores, proliferación de roedores, etc.). El destino final de los mismos será fijado por la Subsecretaría de Servicios de la Municipalidad de General Pueyrredon.

7.1. El costo y la implementación de la recolección de residuos, alumbrado de calles y limpieza de las mismas y toda otra prestación de servicios correrá a exclusivo cargo del ente propietario, compitiendo al Municipio solamente el control técnico y de seguridad.

7.2. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y a las áreas comunes, y el control sobre los servicios.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo*

Artículo 8º:- Apruébase el texto del Reglamento de Uso y Edificación obrante a fs.119 a 124 inclusive del expediente nro. 7993-Z-78, del D.E, en aquellos ítems que se refieren a incumbencias municipales, facultando al ente administrador a imponer exigencias y restricciones superiores a las incluidas en la presente ordenanza.-

Artículo 9º:- Comuníquese, etc.-

W. A. López
W. A. López
Presidente de Sesiones
Honorario Concejo Deliberante

R/PA

30 DE DICIEMBRE DE 1988

Presidencia
MUNICIPIO
PARTAMENTO DELIBERATIVO
GENERAL PUEYRREDON
Mar del Plata

Blas Aurelio Aprile
BLAS AURELIO APRILE
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 7299
PROMULGADA CON FECHA 28-12-1988